Locatiestudie woningbouw Geertruidenberg

Stedenbouwkundige verkenning

14-6-2023

RHO ADVISEURS

RHO ADVISEURS

DATUM: 14-6-2023
PROJECT: Locatiestudie woningbouw Geertruidenberg
KLANT: Gemeente Geertruidenberg
PROJECTNUMMER: 20230067
STATUS: Definitief

RHO ADVISEURS - Rotterdam
Weena 505 (Delftse Poort)
3013 AL
Rotterdam

info@rho.nl
0102018555

Inhoud

INLEIDING	**4**
Verkenningen DEEL 1	
2.1 C-veld Gouverneurslaan	**6**
2.2 Centraleweg/Emmaweg/Monnikenweg	**10**
2.3 Sportveld tegenover de Oude Melkhaven	**14**
2.4 Tussen Parallelweg en Halve Zolenpad	**18**
2.5 Landonk	**22**
2.6 Oude Oosterhoutseweg	**26**
2.7 Scholeneiland	**30**
Verkenningen DEEL 2	
3.1 De Oude Melkhaven	**32**
3.2 Ten Westen van Wim Boonsstraat	**36**
3.3 Molenstraat	**40**
3.4 Karthuizerstraat 75	**44**
3.5 Restaurant de Triangel	**48**
3.6 Brugklasgebouw Dongemond college	**52**

INLEIDING

De gemeente Geertruidenberg heeft te maken met een groot huisvestingsvraagstuk en heeft een ambtelijke verkenning uitgevoerd naar potentiële woningbouwlocaties. Uit deze verkenning is een lijst met 15 potentiële locaties naar voren gekomen, waarvan de milieuaspecten zijn beoordeeld in locatiestudies. Per locatie is een (voorlopige) conclusie getrokken, waarbij de meeste locaties in de categorie “Ja, mits” vallen. De zwaarte en het aantal “mitsen” zullen bepalend zijn voor de uitvoerbaarheid en wenselijkheid van woningbouw op de betreffende locatie.

Op basis van de resultaten van de locatiestudies zal er verder stedenbouwkundig onderzoek nodig zijn om te kijken naar de mogelijkheden voor huisvesting op de verschillende potentiële locaties. Uit de locatiestudie komen 13 locaties naar voren die worden gezien als kansrijk en worden daarom vanuit stedenbouwkundig oogpunt nader onderzocht. Daarnaast is er nog onderzoek gedaan naar een optie tot “Wonen op het water” binnen Geertruidenberg. Hierbij is rekening gehouden met verschillende aspecten zoals de ruimtelijke kwaliteit, de mobiliteit en bereikbaarheid en stedenbouwkundige context van omliggende buurten en woningen. Op basis van een eerste verkenning zijn 7 potentieel geschikte locaties gevonden en 3 nader te onderzoeken locaties. De gemeente moet zich echter nog uitspreken over de wenselijkheid voor wonen op het water in het algemeen en voor de locaties genoemd in de eerste verkenning. Voor die locaties zijn dan ook nog geen stedenbouwkundige uitwerkingen gemaakt.

Het is belangrijk om op basis van deze aspecten een weloverwogen keuze te maken voor de huisvesting op de verschillende locaties, om zo te komen tot een optimaal gebruik van de beschikbare ruimte en om de leefbaarheid en duurzaamheid van de gemeente te bevorderen.

Op basis van de stedenbouwkundige locatiestudie zal uiteindelijk een indeling voor de huisvesting op de verschillende locaties moeten worden gevonden, waarbij wordt gestreefd naar een optimale balans tussen ruimtelijke kwaliteit, mobiliteit en bereikbaarheid, sociaaleconomische omgeving en duurzaamheid, en de wensen en behoeften van de toekomstige bewoners.

Deze studie dient enkel om in kaart te brengen wat de mogelijke woningbouwprogramma’s zijn op basis van de beschikbare ruimte met in achtneming van de uitganspunten van de locatiestudies.



Afbeelding 1: Obliekfoto Geertruidenberg (bron: Cyclomedia)

Afbeelding 2: Overzicht onderzoeklocaties

Centraleweg/ Emmaweg

Karthuizerstraat 75

Brugklasgebouw Dongemond college

Scholeneiland

De Oude Melkhaven en sportveld tegenover

Tussen Parallelweg en Halve Zolenpad

C-veld Gouverneurslaan

Landonk

Oude Oosterhoutseweg en Restaurant de Triangel

Ten westen van Wim Boonsstraat

Molenstraat 1



Overzicht onderzoekslocaties

500 m

Verkenningen DEEL 1

2.1 C-veld Gouveneurslaan

Kaders quickscan

Het C-veld Gouverneurslaan is een potentieel gebied voor woningbouwontwikkeling, gelegen op een perceel van 7.000 m2 in eigendom van de Gemeente Geertruidenberg. Het gebied biedt verschillende voordelen, waaronder een groot oppervlak en de mogelijkheid om aan te sluiten op de vrijkomende 150 kv hoogspanningskabel. Deze zou ondergronds worden geplaatst waardoor hindercontouren komen te vervallen. Er wordt ook overwogen om de skatebaan naar het C-veld te verplaatsen, wat bouwmogelijkheden zou creëren op de plek van de voormalige skatebaan.

Het gebied bevindt zich echter in een beschermd stadsgezicht en wordt momenteel dus nog beperkt door de hoogspanningskabel. Daarnaast is de Gouverneurslaan een gebiedsontsluitingsweg, wat betekent dat aparte toegangen tot hofjes niet wenselijk zijn. Er kan echter wel gekeken worden naar een enkele toegang tot een hofje.

Wat betreft de doelgroepen voor woningbouw, kunnen starters/reguliere bewoners, spoedzoekers, statushouders en vluchtelingen worden overwogen.

Op basis van het voorlopige onderzoek blijkt dat woningbouw op deze locatie niet past binnen het geldende bestemmingsplan. Er zal een ruimtelijke procedure moeten worden doorlopen om woningbouw planologisch-juridisch mogelijk te maken. Verschillende aspecten moeten verder worden onderzocht, zoals de inrichtingsmogelijkheden met betrekking tot de aanwezige hoogspanningsleiding. Het verplaatsen van de skatebaan naar het C-veld wordt serieus overwogen om bouwmogelijkheden te creëren op de plek van de huidige skatebaan. Deze kaders zijn dan ook meegenomen in de stedenbouwkundige verkenningen van deze locatie.



Afbeelding 3: Luchtfoto locatie



Afbeelding 4: Streetview Gouveneurslaan

Skatebaan

Verbeelding Quickscan

10 20 30 40 50 60

N

Contour hoogspanningskabel

Perceelgrenzen

Plangebied

Stedenbouwkundig programma

Doelgroep

Starters/regulier, spoedzoekers, statushouders, vluchtelingen

Programma

Tiny Houses	15
Totaal woningen	**15**

Parkeerplaatsen benodigd

Gemiddelde norm 0,7	14

Parkeerplaatsen binnen plangebied

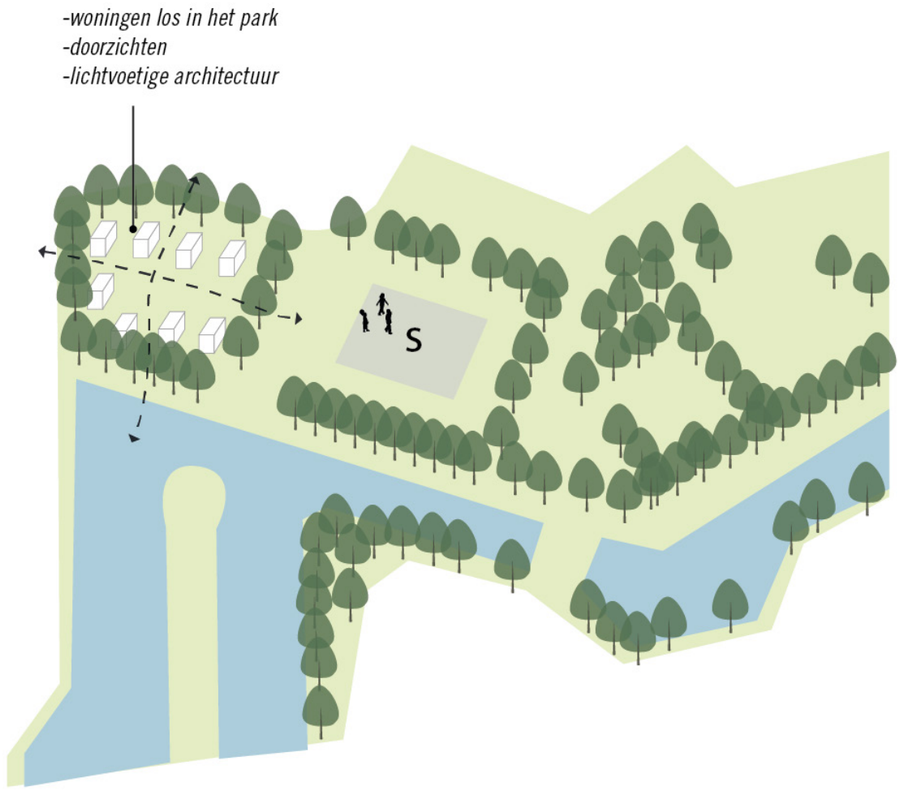
Haaksparkeren west	20
Totaal	**20**

Toelichting

Inleiding
Het plangebied voor het C-veld is gelegen op een gevoelige locatie door de nabijheid van de vesting (het schootsveld). De aanwezige hoogspanningskabel beperkt de bouwmogelijkheden, maar er is ruimte aan de westzijde beschikbaar na verplaatsing van de skatebaan.

Concept en overweging
Het voorstel is om enkele tiny houses op de locatie te situeren, dusdanig dat de openheide van deze locatie behouden blijft. De woningen staan los in het groen en het bewaren van enkele doorzichten is het uitgangspunt. Er komt een cluster met parkeerplaatsen, aan de achterzijde van de tiny houses, zodat het gebied vrij is van autoverkeer. Het parkeercluster wordt ontsloten via één aansluiting op de Gouverneurslaan.

Programma
Het programma omvat 15 tiny houses. Voor deze locatie gaat de voorkeur gaat uit naar tijdelijke bouw i.v.m. bewaken van de waarden van het stadsgezicht. De skatebaan zal hiervoor moeten worden verplaatst naar het oosten.



Afbeelding 5: Concepttekening C-veld Gouverneurslaan


SPORT

2.2 Centraleweg/Emmaweg/Monnikenweg

Kaders quickscan

Het perceel GTD01-B-3194, gelegen aan de Centraleweg/Emmaweg/Monnikenweg, is een eigendom van de Gemeente met een oppervlakte van 8.600 m2. Er wordt een kleinschalige ontwikkeling van modulaire woningbouw beoogd door de gemeente met mogelijkheden voor tijdelijke woningen. Het doel is om voornamelijk eigen inwoners en starters te huisvesten, met de mogelijkheid voor flexwoningen of andere doelgroepen indien haalbaar.

Het gebied heeft enkele nadelen, waaronder mogelijke geluidsoverlast en de nabijheid van een LPG-zone bij het station. Het plangebied bevindt zich deels in geluidszones en veiligheidscontouren, waardoor specifieke regels en onderzoeken noodzakelijk zijn. Daarnaast zijn er beperkingen met betrekking tot archeologie, cultuurhistorie en waterkering die in acht moeten worden genomen.

Het plangebied valt momenteel onder de categorie “Ja, mits” op basis van de locatiestudie.

In de volgende figuur zijn de benoemde aspecten verbeeld. Hierbinnen zal de mogelijkheid tot woningbouw in het daaropvolgende stedenbouwkundige verkenning- en programma worden verbeeld.



Afbeelding 7: Luchtfoto locatie



Afbeelding 8: Streetview Emmaweg

Verbeelding Quickscan

10 20 30 40 50 60

N

Contour LPG-station

Waterkering

Veiligheidszone industrie

Plangebied

Stedenbouwkundig programma

Doelgroep

Starters/regulier, spoedzoekers, statushouders, vluchtelingen

Programma

2x Gebouw met 6 woningen - 2 bouwlaag	24
1x Gebouw met 6 woningen - 3 bouwlagen	18
Totaal flexwoningen	**42**

Parkeerplaatsen benodigd

Gemiddelde norm 0,7	30

Parkeerplaatsen binnen plangebied

Haaksparkeerplekken	14
Totaal	**14**

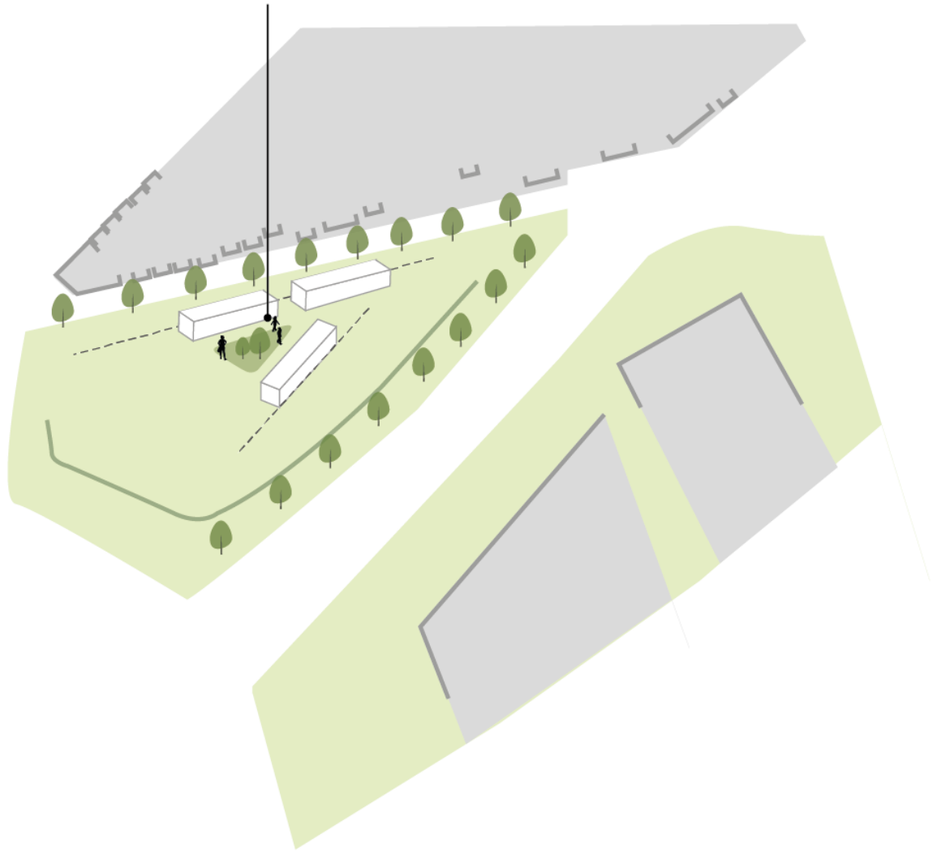
Toelichting

Inleiding
Het plangebied grenzend aan de Emmaweg wordt vanwege milieutechnische redenen sterk beperkt in de mogelijkheden voor woningbouw. Aan de noordzijde is een woonbuurt met laagbouw gesitueerd en aan de zuidzijde bevindt zich nieuwbouw in de vorm van bastions.

Concept en overweging
Vanwege de beperkende hindercontouren wordt hier een compacte ontwikkeling voorgesteld met flexwoningen. Drie blokken met een alzijdige oriëntatie; de woningen hebben zowel een representatieve gevel aan de Emmaweg als Centraleweg. Parkeren wordt opgelost aan de Emmaweg en tussen de woningen is er ruimte voor een centrale buitenruimte. De blokken aan de noordzijde zijn 2 bouwlagen om aan te sluiten bij de maat en schaal van de woningen aan de Emmaweg, het blok aan de zuidzijde is 3 bouwlagen.

Programma
Het programma omvat drie woongebouwen met een beperkte bouwhoogte van twee tot drie bouwlagen. In totaal biedt het plan ruimte voor circa 42 flexwoningen.

-tijdelijke woningen
-oriëntatie op Emmaweg en Centraleweg
-centraal een verblijfsruimte



Afbeelding 9: Concepttekening Emmagweg



Stedenbouwkundige verkenning

2.3 Sportveld tegenover De Oude Melkhaven

Kaders quickscan

Het betreffende plangebied, gelegen tegenover De Oude Melkhaven, heeft een perceel met een grootte van 2.200 m2 en is eigendom van de gemeente. Er zijn verschillende voordelen, waaronder voldoende ruimte en parkeergelegenheid. De doelgroep(en) voor deze locatie zijn niet bepaald, en het aantal woningen dat hier gebouwd kan worden is dus ook onbekend.

Wat betreft het beleid, volgens het bestemmingsplan “Kern Raamsdonk” is wonen op deze locatie niet toegestaan, aangezien het bestemd is voor groendoeleinden. Echter, volgens de Provinciale interim omgevingsverordening van Noord-Brabant is de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen wel toegestaan, op voorwaarde dat het past binnen regionale afspraken en bijdraagt aan een duurzame stedelijke ontwikkeling.

De omgevingsverordening geeft aan dat de locatie in een rustige woonwijk ligt, grenzend aan een sportbestemming ten oosten van het plangebied. Er gelden richtafstanden voor milieuzonering, waarbij een afstand van 50 meter wordt aanbevolen tussen sportvelden (categorie 3.1) en woningen in een rustige woonwijk. Ten zuiden van het plangebied bevindt zich een nutsvoorziening met een richtafstand van 10 meter. Voor woningen die binnen 50 meter van agrarische gronden worden gebouwd, is nader onderzoek naar gezondheidseffecten door het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen noodzakelijk.

In de volgende figuur zijn de benoemde aspecten verbeeld. Hierbinnen zal de mogelijkheid tot woningbouw in het daaropvolgende stedenbouwkundige verkenning- en programma worden verbeeld.



Afbeelding 11: Streetview sportveld



Afbeelding 10: Luchtfoto locatie

50 meter

30 meter

50 meter

Verbeelding Quickscan

5 10 15 20 25 30

N

Contour agrarische 30m

Contour agrarische 50m

Contour lichthinder sportveld

Contour nutsvoorziening

Plangebied

Stedenbouwkundig programma

Doelgroep
Onbekend

Programma
Flexwoningen

Westelijk gebouw: 2 kamer appartementen, twee bouwlagen

Oostelijk gebouw: 3 kamer appartementen, twee bouwlagen

Woningen westelijk gebouw	12
Woningen oostelijk gebouw	12
Totaal flexwoningen	**24**

Parkeerplaatsen benodigd

Gemiddelde norm 0,7	17

Parkeerplaatsen binnen plangebied

Parkeerkoffer	17

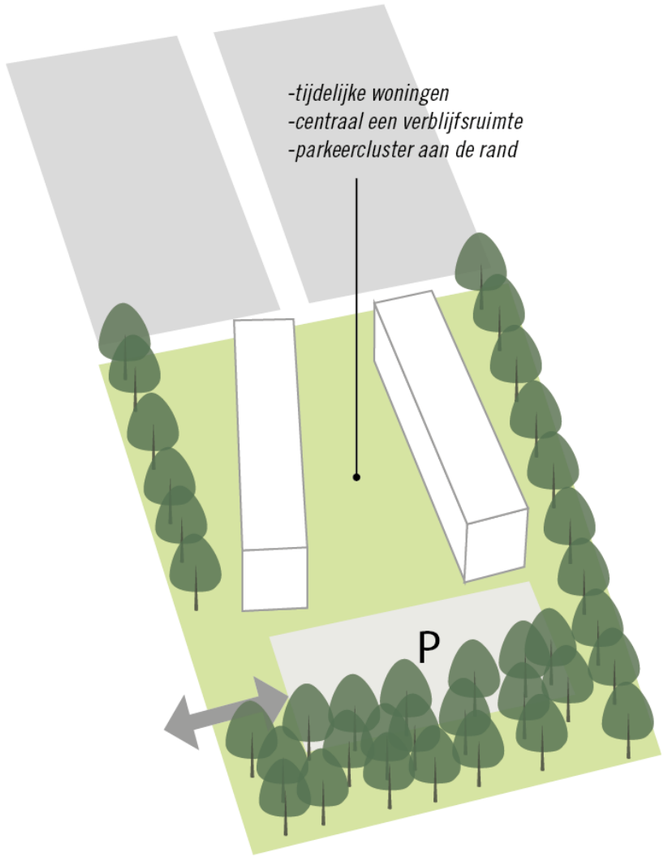
Toelichting

Inleiding
Het veld tegenover de Oude Melkhaven bestaat uit een groen veld omringd met een bomenstructuur. Het naastgelegen gebied bestaat uit een woonbuurt, waarbij het gebied aan de noordzijde grenst aan de Kuiperspolderke en aan de westzijde door De Oude Melkhaven. Ten oosten van de planlocatie bevindt zich een sportveld en ten zuiden agrarische gronden.

Concept en overweging
De locatie ten zuiden van de bestaande woonbuurt, aangrenzend aan het sportveld en begrenzing met bomenstructuur maakt het geschikt voor een tijdelijke woningbouwontwikkeling.

Het terrein zou na een periode van 10-15 jaar met flexwoningen ingericht kunnen worden met reguliere woningbouw, waarmee de bebouwingsstructuur van het buurtje ten noorden voortgezet kan worden.

Programma
Het programma omvat een tijdelijke woningbouwontwikkeling met twee gebouwen van ieder twee bouwlagen. Westelijk een 2-kamer appartementen gebouw, oostelijk 3-kamer appartementen met parkeergelegenheid aan de zuidzijde van de locatie.



Afbeelding 12: Concepttekening sportveld tegenover de Oude Melkhaven

FLEXWONEN
3KAMERS
3 LAGEN

FLEXWONEN
3LAGEN
2 KAMERS

WATERGANG

SPORTVELD

BEHOUDEN EN
TOEVOEGEN GROEN-
EN BOMENSTRUCTUUR

30 M CONTOUR

AGRARISCHE GRONDEN.

5 10 15 20 25 30

N

Stedenbouwkundige verkenning

2.4 Tussen Parallelweg en Halve Zolenpad

Kaders quickscan

Tussen Parallelweg en Halve Zolenpad bevindt zich perceel RDK02-I-272, een terrein van 5.520 m2 dat eigendom is van de gemeente. Het perceel is afgebakend, wat een voordeel is, maar er is geen aandacht besteed aan de lintstructuur, het open landschap en de buitenstedelijke contour, wat als nadelen kan worden beschouwd. De doelgroepen voor deze locatie zijn flexbouw, starters en spoedzoekers.

Wat betreft het beleid, valt deze locatie binnen het bestemmingsplan van het Buitengebied Geertruidenberg. Binnen de Wro-zone wijzigingsgebied groenblauwe mantel streeft men naar behoud en herstel van landschapswaarden. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen dit gebied zijn mogelijk, op voorwaarde dat ze een positief effect hebben op de natuur- en landschapswaarden en/of het bodem- en watersysteem. Het is belangrijk dat deze ontwikkelingen passen bij het ontwikkelingsperspectief voor de groenblauwe mantel en rekening houden met omliggende waarden, terwijl ook de belevingswaarde en recreatieve waarde van het landschap vergroot moeten worden.

Wat betreft de omgevingsaspecten zijn er verschillende bedrijven en milieuzones in de omgeving. Ten zuiden van de locatie bevindt zich een gasstation (categorie 3.1) met een richtafstand van 50 meter in een rustige woonwijk. Aan de Parallelweg 6 is een grondgebonden veehouderij (categorie 3.1) gelegen, waar schapen worden gehouden. Een functie voor bomenteelt bevindt zich aan de Lageweg 1. Het plangebied grenst aan agrarische gronden in het noorden en zuiden. De afstand van 50 meter wordt gehanteerd tussen agrarische gronden en het bouwvlak van een woning.

Externe veiligheid is ook een aspect dat in overweging moet worden genomen. Het plangebied ligt deels in de PR-contour van een gasontvangststation, waardoor woningbouw niet mogelijk is binnen deze contour. Er loopt een buisleiding voor aardgas (6 inch, maximale werkdruk van 40 bar) van de Gasunie naar het gasontvangststation, met een invloedsgebied van 70 meter. Het plangebied bevindt zich ook (deels) in de invloedsgebieden van een hoogspanningsverbinding en een aardgasleiding die langs de A59 loopt. De A59 is een vervoersroute voor gevaarlijke stoffen.

In de volgende figuur zijn de benoemde aspecten verbeeld. Hierbinnen zal de mogelijkheid tot woningbouw in het daaropvolgende stedenbouwkundige verkenning- en programma worden verbeeld.



Afbeelding 14: Streetview sportveld


Afbeelding 13: Luchtfoto locatie

Verbeelding Quickscan

20 40 60 80 100 120

N

Contour veehouderij

Contour agrarische gronden

Contour gasleiding

Plangebied

Stedenbouwkundig programma

Doelgroep

Flexbouw, starters en spoedzoekers.

Programma

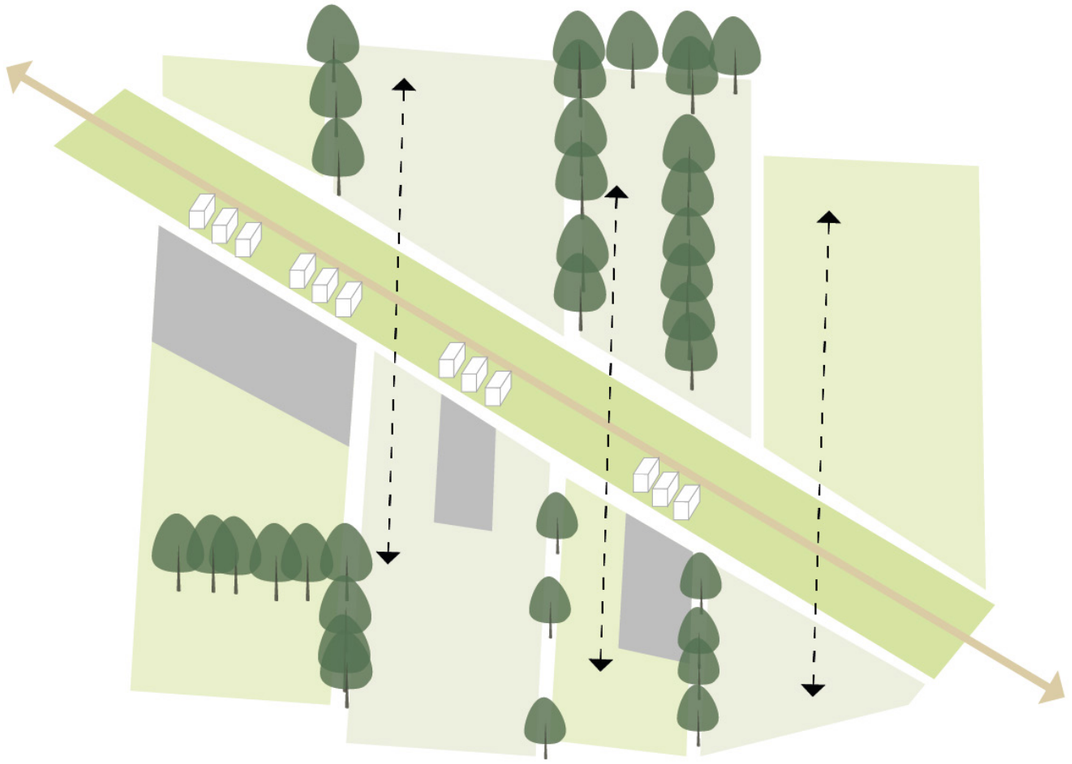
Flexwoningen	28
Totaal Flexwoningen	**28**

Toelichting

Inleiding
De locatie heeft beperkingen vanwege milieutechnische aspecten en de aanwezigheid van een gasleiding. Daarnaast is het plangebied zeer beperkt in diepte van het perceel; slechts 15m. Dardoor worden op deze locatie alleen flexwoningen / tiny houses gezien als mogelijke invullingen.

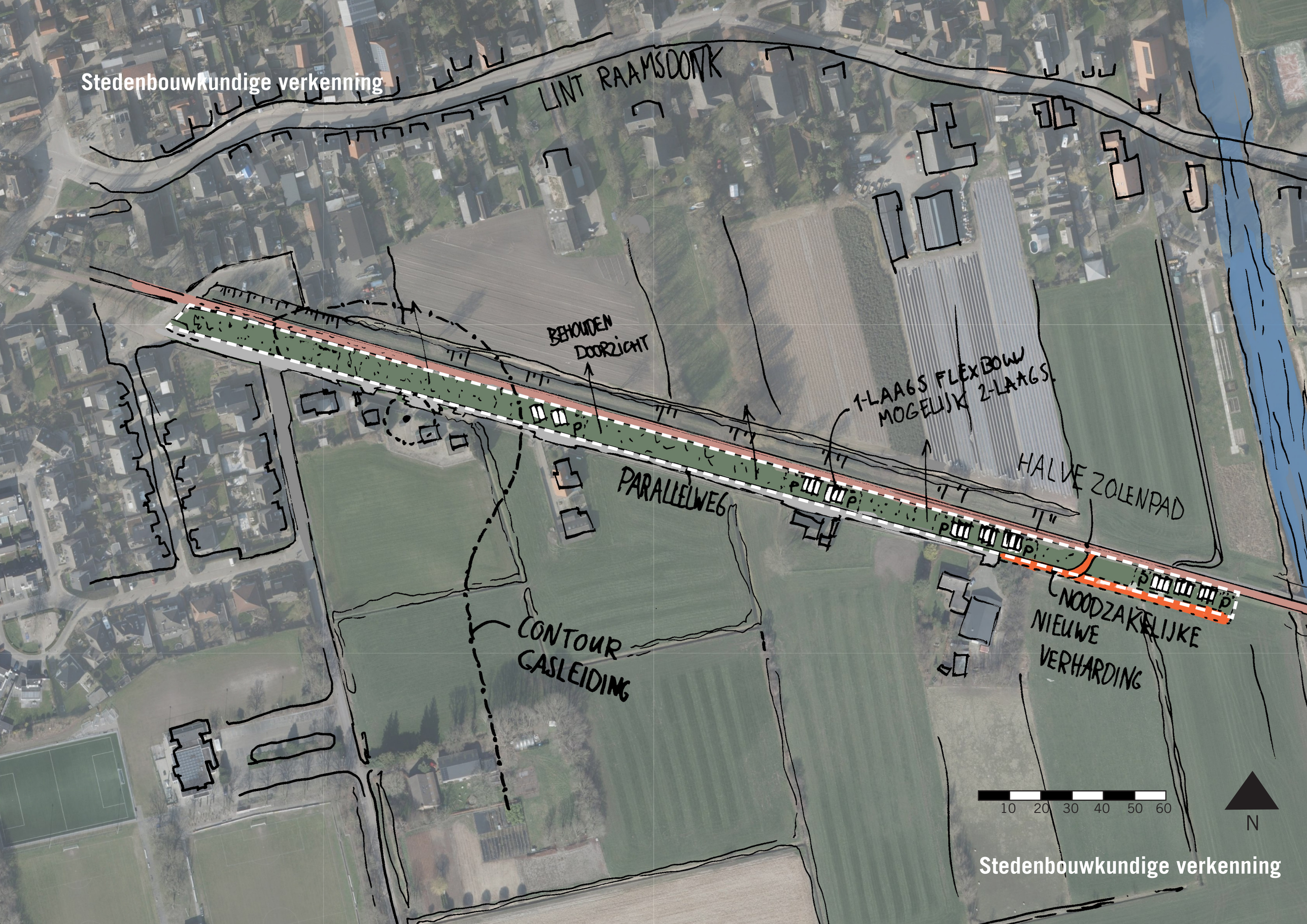
Concept en overweging
Gezien de omstandigheden lijken tijdelijke woonvoorzieningen of innovatieve woonvormen de meest haalbare opties. Kleinschalige woningen zoals tiny houses of grondgebonden flexwoningen passen goed bij dit moeilijk te bestemmen gebied.
Het Halve Zolenpad is een karakteristiek, waardevol lijnelement dat vooral vrij van bebouwing dient te liggen in het landschap. Vandaar dat het belangrijk is om de openheid te bewaren en enkele doorzichten te behouden. Hierdoor blijft het Halve Zolenpad, dat verhoogd in het landschap ligt, als structuur duidelijk zichtbaar. In het schetsontwerp is ervoor gekozen om slechts op enkele plekken geclusterd woningen te situeren, inclusief de benodigde parkeerplaatsen.

Programma
Het programma bestaat uit circa 30 tiny houses van één bouwlaag. Er wordt alleen gebouwd tegenover de bestaande bouwkavels om het doorzicht binnen het historische landschap te behouden. Parkeren zal moeten gebeuren in clusters aan de zijkanten van de woongebieden. Gezien de Parallelweg in de bestaande situatie bestaat uit een erg smalle landbouwweg, dient deze opgewaardeerd te worden ten behoeve van de ontwikkeling.



Afbeelding 15: Concepttekening tussen Parallelweg en Halve Zolenpad

Stedenbouwkundige verkenning



Stedenbouwkundige verkenning

2.5 Landonk

Kaders quickscan

De locatie genaamd Landonk heeft een perceel van 20.000 m2 en is eigendom van de gemeente. Er zijn verschillende voordelen verbonden aan deze locatie, waaronder de beschikbaarheid van veel ruimte en de mogelijkheid om parkeergelegenheid op eigen terrein te realiseren. Bovendien kan de locatie worden ingezet voor een grootschaligere ontwikkeling, wat de voorkeur heeft voor een permanente oplossing. Een ander voordeel is dat de locatie natuurlijk aansluit bij de kern Raamsdonksveer en geen last heeft van parkeerdruk. Het wordt ook gezien als een logische binnenstedelijke ontwikkeling en kan aansluiten op de verplaatsing van Van der Pluijm.

Er zijn echter ook enkele nadelen verbonden aan de locatie. Zo kan de ontwikkeling ervan het landschap aantasten, met name de openheid ervan. Daarnaast is het gebied laag en nat, waardoor de ondergrond moet worden onderzocht. Een ander aspect is dat de Landonk een gebiedsontsluitingsweg is, waar geen aparte inritjes mogelijk zijn. Als er meerdere toegangen moeten komen, zou er slechts één toegang tot een hofje kunnen worden gerealiseerd.

Wat betreft omgevingsaspecten zijn er verschillende bedrijven en milieuzones in de omgeving. Het plangebied grenst aan een maatschappelijke bestemming met een richtafstand van 10 meter, waar aan wordt voldaan. Er is een bedrijfsbestemming met een benzineservicestation in de buurt, waarbij een richtafstand van 50 meter in een gemengd gebied geldt en ten oosten bevindt zich een sportbestemming waar een richtafstand van 30 meter geldt. Ten zuiden van het plangebied zijn agrarische gronden aanwezig, waarbij een afstand van minimaal 50 meter tot het bouwvlak wordt aangeraden.

Wat betreft waterhuishouding valt de locatie binnen het beheergebied van waterschap Brabantse Delta. Er zijn watergangen in het plangebied en de beschermingszone betreft 5 meter.

Wat betreft externe veiligheid ligt de locatie deels binnen het invloedsgebied van de A59, waar gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Hoewel de afstand groter is dan 200 meter en er geen beperkingen zijn volgens het Bevt, moet er een beknopte verantwoording van het groepsrisico worden opgesteld met betrekking tot bestrijdbaarheid, bereikbaarheid en zelfredzaamheid. De ontwikkeling maakt geen risicovolle inrichtingen mogelijk.

In de volgende figuur zijn de benoemde aspecten verbeeld. Hierbinnen zal de mogelijkheid tot woningbouw in het daaropvolgende stedenbouwkundige verkenning- en programma worden verbeeld.



Afbeelding 17: Streetview Landonk


Afbeelding 16: Luchtfoto locatie

Verbeelding Quickscan

10 20 30 40 50 60

N

Contour bedrijf Karthuizer-straat

Contour wegen - 30 meter

Plangebied

50 meter

30 meter

30 meter

Stedenbouwkundig programma

Doelgroep

Starters/regulier, spoedzoekers, statushouders, vluchtelingen

Programma

Oostelijke gebouw

vier bouwlagen - één laag halfverdiepte parkeergarage, drie woonlagen

Appartementen duur 80-100 m2	
Aantal	42

Westelijk gebouw

drie bouwlagen - drie woonlagen

Appartementen goedkoop 50-60 m2	
Aantal	54
Totaal appartementen	**96**

Parkeren

Gemiddelde norm duur, norm 2	84
Gemiddelde norm goedkoop, norm 1,7	91,8
Totaal benodigd	**175,8**

Parkeerplaatsen binnen plangebied

Appartemententerrein	116
Parkeergarage	60
Totaal	**176**

Toelichting

Inleiding

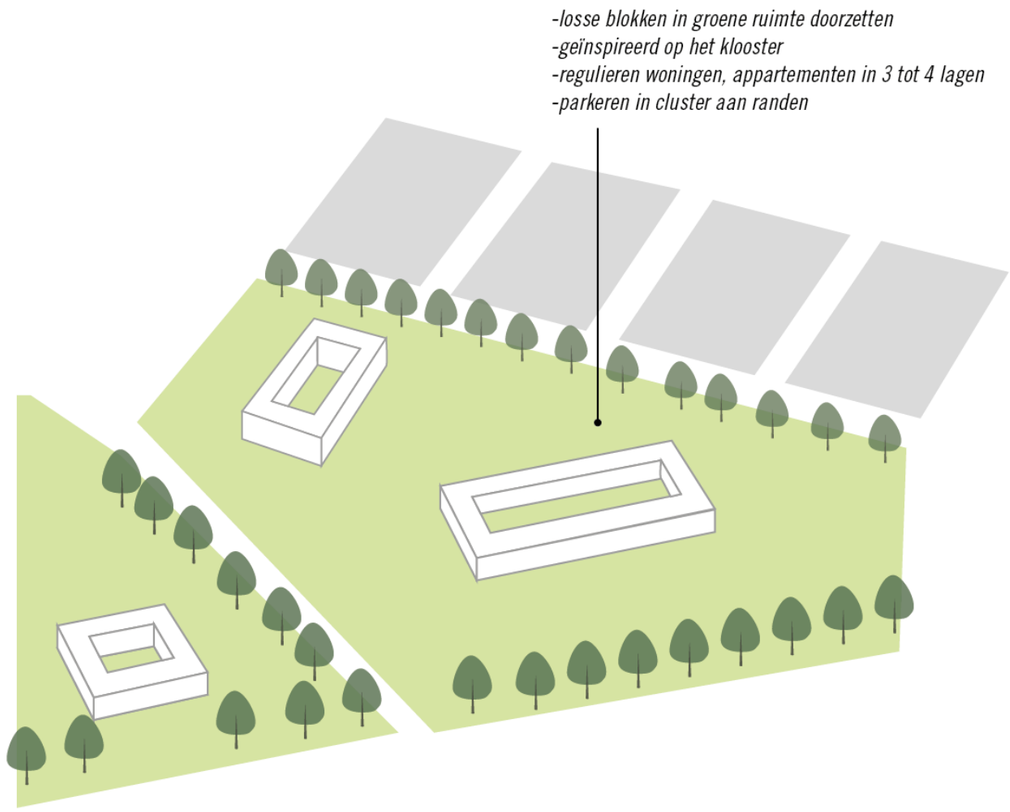
De Landonk biedt veel ruimte binnen de hindercontouren en wordt ontsloten door laagbouw ten noorden, een bedrijf ten westen en een klooster ten zuid-westen. Momenteel kent het gebied een agrarische bestemming. De locatie is geschikt voor reguliere woningbouw.

Concept en overweging

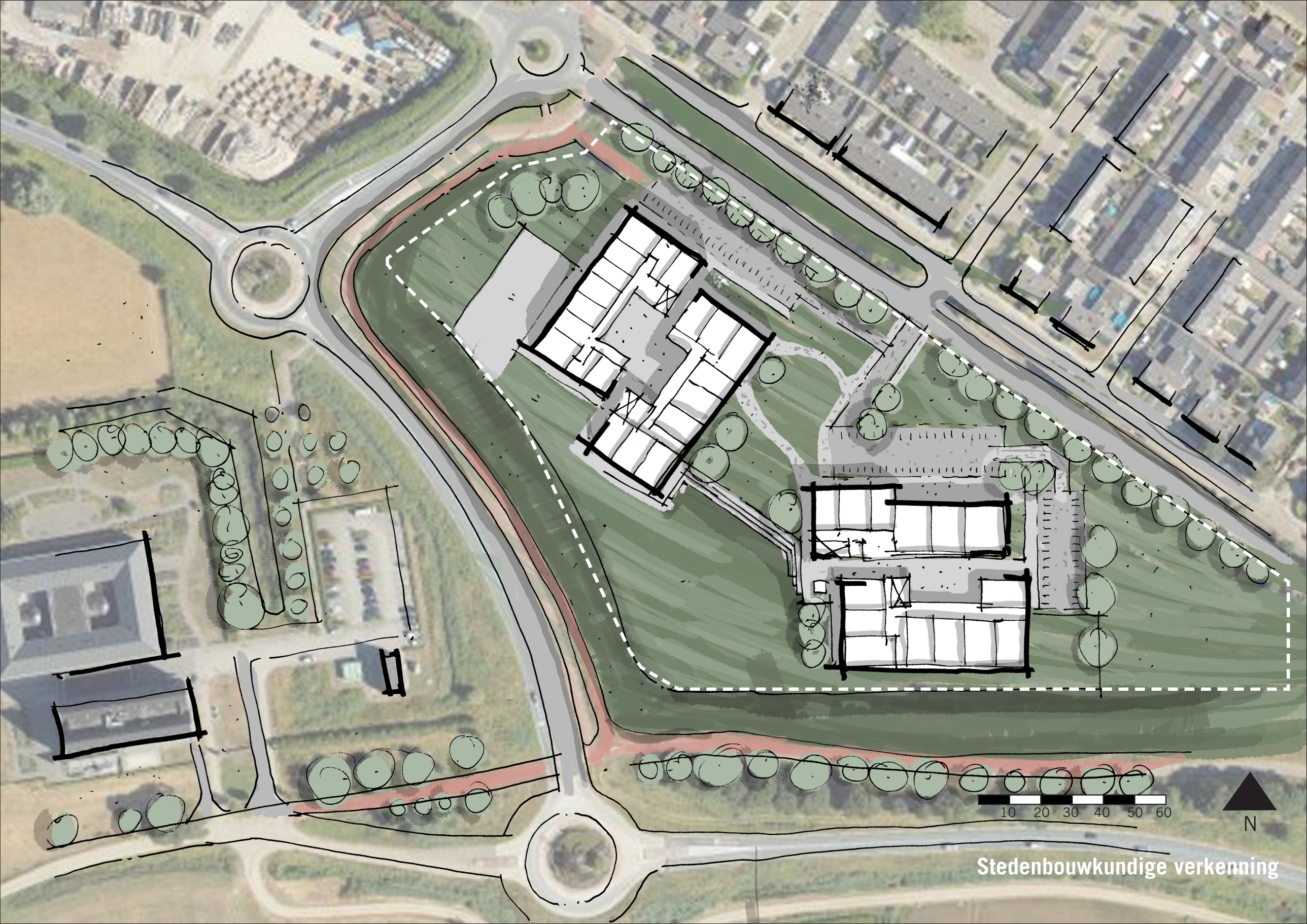
Het idee van het ontwerp voor deze nieuwe, zuidelijke rand van Raamsdonksveer is om een eigen karakter te creëren. Daarbij vormt de zuidelijk gelegen Kloosterhoeve de inspiratiebron: enkele compacte blokken in het groen vormen de entree van het gebied. Het behouden van openheid en zichtlijnen in het gebied is hierbij een belangrijk uitgangspunt. De bouwblokken variëren in bouwhoogte; het oostelijke blok is 4 bouwlagen, het noordelijke bouwblok 3 bouwlagen.

Programma

De hoofdontsluiting van de aangrenzende wijk wordt doorgetrokken richting het plangebied en leidt naar verschillende vrijstaande woongebouwen. Het ene gebouw is bestemd voor starters en bestaat uit drie bouwlagen. Het oostelijke gebouw bevat appartementen in het duurdere segment en vormt een stedenbouwkundig accent met een hoogte van vier bouwlagen. Hierbij is er ruimte voor een parkeergarage op de begane grond, met daarbovenop drie woonlagen.



Afbeelding 18: Concepttekening Landonk



Stedenbouwkundige verkenning

2.6 Oude Oosterhoutseweg

Kaders quickscan

De locatie Oude Oosterhoutseweg is een perceel van 4.000 m2, eigendom van de gemeente. Het kan worden meegenomen bij de herstructurering van Hooipolder in 2024. Het idee is om kleine percelen uit te geven in een pachtconstructie, waarbij de grond eigendom blijft van de gemeente. Vanuit historisch oogpunt is het voorstelbaar om kleine woningen aan de Oude Oosterhoutseweg te realiseren.

Een nadeel van deze locatie is de afstand tot de snelweg, die 75 meter bedraagt. Om het geluidsniveau acceptabel te maken, zijn voorzieningen zoals een geluidsscherm nodig. Ten westen van de Oude Oosterhoutseweg zijn recentelijk volkstuintjes opnieuw uitgegeven, en ten oosten van de weg wordt het momenteel gebruikt als gemeentelijk (grond)depot.

De doelgroepen voor deze locatie zijn spoedzoekers, statushouders en dalers, met een geschat aantal van 6-7 woningen.

Wat betreft omgevingsaspecten, bevindt de locatie zich in een gemengd gebied vanwege de omliggende functies en de nabijheid van de A59 en Oosterhoutseweg. Er is een horecafunctie in de buurt die valt in milieucategorie 1 en naast woningen kan worden toegestaan. Ook is er een sportfunctie op ongeveer 23 meter afstand, wat niet voldoet aan de richtafstand van 30 meter voor geluid in een gemengd gebied. Mogelijke lichthinder moet ook worden onderzocht.

Wat betreft de waterhuishouding, loopt er een B-watergang door het plangebied met een beschermingszone van 5 meter.

In de volgende figuur zijn de benoemde aspecten verbeeld. Hierbinnen zal de mogelijkheid tot woningbouw in het daaropvolgende stedenbouwkundige verkenning- en programma worden verbeeld.



Afbeelding 19: Streetview Oude oosterhoutseweg


Afbeelding 20: Luchtfoto locatie

Volkstuin

30 meter

50 meter

Volkstuin

Volkstuin

30 meter

Verbeelding Quickscan

10 20 30 40 50 60

N

Waterkering

Contour wegen 30 en 50m

Contour sportveld 30m

Plangebied

Stedenbouwkundig programma

Doelgroep
Spoedzoekers, statushouders en dalers.

Programma
Spoedzoekers, statushouders en dalers, met een geschat aantal van 6-7 woningen.

Programma

4x blokken met flexwoningen	
in twee bouwlagen	48 appartementen

Totaal appartementen 48

Parkeerplaatsen benodigd

Gemiddelde norm 0,7	34

Parkeerplaatsen binnen plangebied

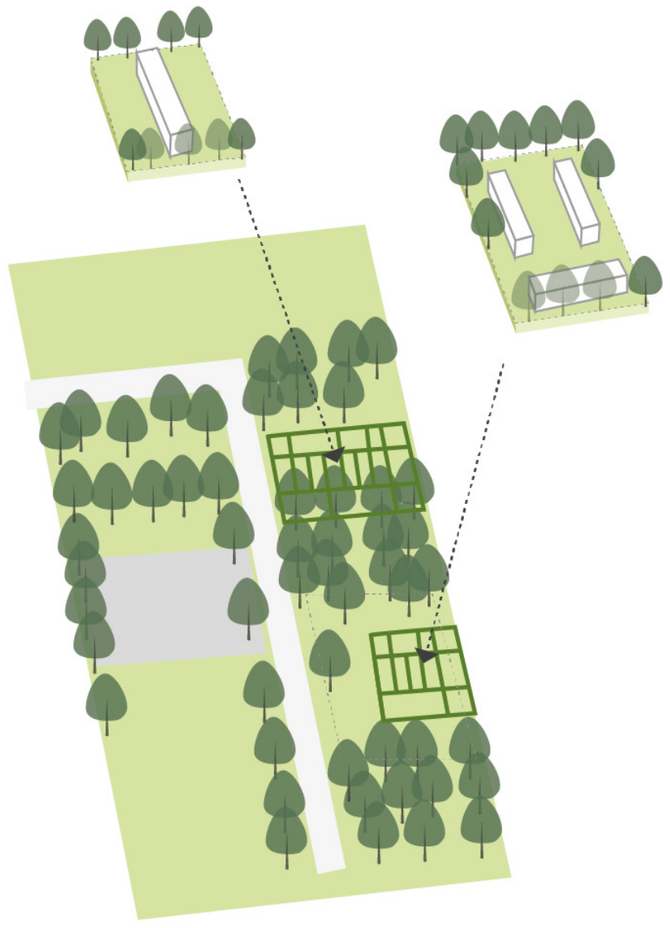
Haaksparkeerplaatsen	10
Parkeerkoffer	24
Totaal	**34**

Toelichting

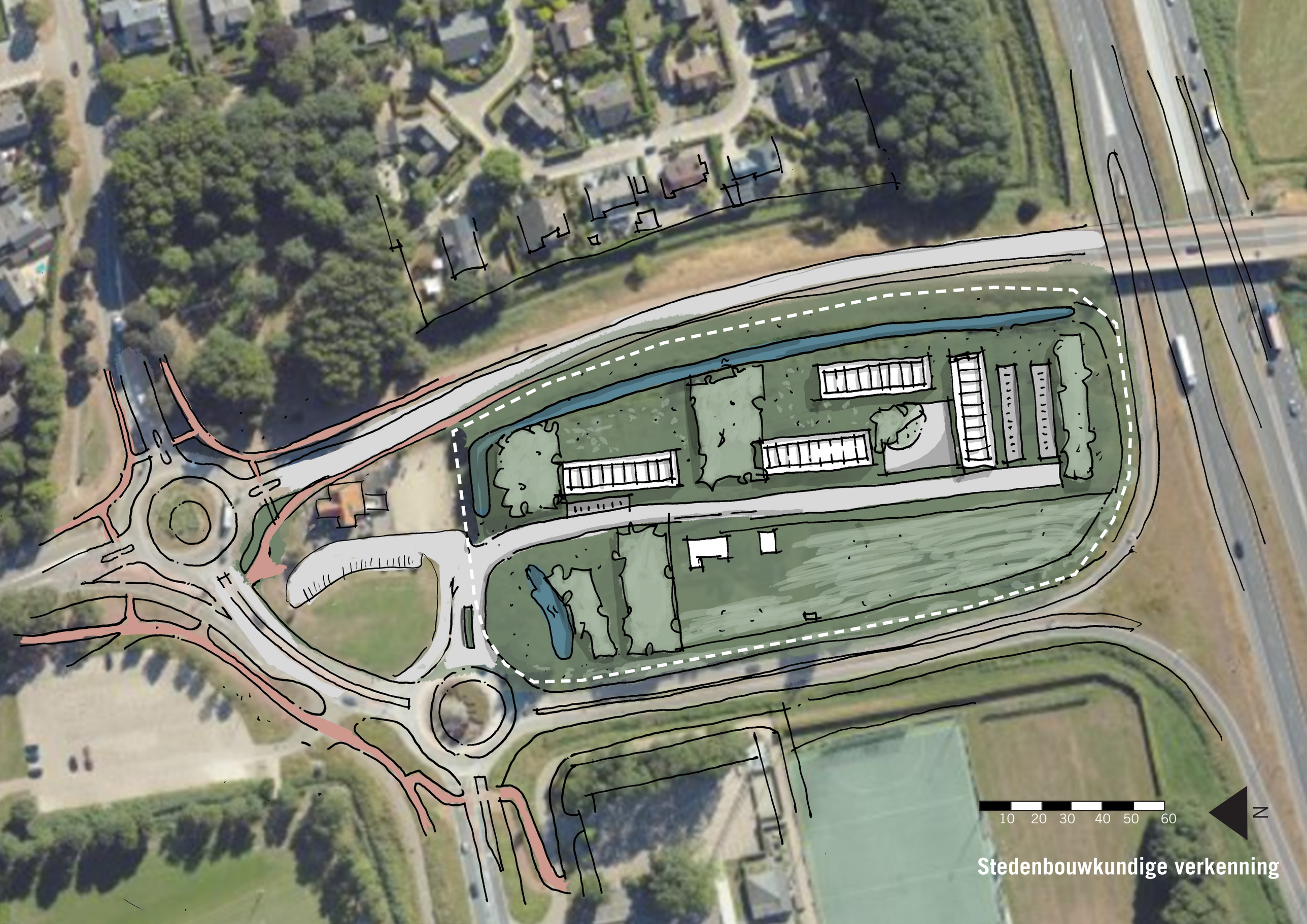
Inleiding
Het plangebied aan de Oosterhoutseweg wordt sterk beperkt door milieutechnische aspecten en de aanwezigheid van volkstuinen en bestaande beplanting. Daarnaast zijn de snelweg A59 en de Oosterhoutseweg beperkende factoren voor het woonklimaat.

Concept en overwerging
Deze locatie is vanwege de afgelegen setting en de nabijheid van de A59 niet bepaald een geschikte en aangename plek om woningen te realiseren. Vanwege de milieutechnische beperkingen, aanwezige volkstuinen en bestaande beplanting is een schetsuitwerking opgesteld met enkele flexwoningen. Daarbij dienen dan wel (gedeeltelijk) de volkstuinen te worden verplaatst en/of bomen gekapt.
In het schetsmodel zijn vier blokken met flexwoningen ingetekend, waarvan één in het noordelijke deel en drie in het zuidelijke deel.
Daarbij zijn de blokken grotendeels in noord-zuid richting gepositioneerd, met galerij aan de zijde van de Oosterhoutseweg, zodat een geluidsluwe zijde met buitenruimte gecreëerd kan worden aan de westzijde van de gebouwen. In het zuidelijk deel is een setting van drie blokken getekend rondom een gezamenlijke buitenruimte. Parkeren wordt in parkeerkoffers aan de zijkant van de gebouwen gepositioneerd.

Programma
In het plangebied zijn vier blokken met flexwoningen ingetekend. Er wordt uitgegaan van appartementengebouwen in twee bouwlagen.
In totaal is er ruimte voor 48 appartementen.



Afbeelding 21: Concepttekening Oude Oosterhoutseweg



Stedenbouwkundige verkenning

2.7 Scholeneiland

Kaders quickscan

Het Scholeneiland heeft een perceel van circa 13.500 m2 en is eigendom van de gemeente. Deze locatie biedt verschillende voordelen, waaronder de nabijheid van voorzieningen binnen het stedelijk gebied. Het is gunstig gelegen en biedt mogelijkheden voor diverse doelgroepen, met uitzondering van een AZC. Er zijn echter ook enkele nadelen verbonden aan deze locatie, zoals de noodzaak van transformatie van gebouwen. Wat betreft buurthuis de Schelf moet de buurthuisfunctie worden heroverwogen of mogelijk naar behoefte worden verplaatst.

Het geldende bestemmingsplan voor deze locatie is het Bestemmingsplan Raamsdonkveer Noord. Binnen dit bestemmingsplan is wonen niet toegestaan voor maatschappelijke doeleinden.

Verschillende omgevingsaspecten spelen een rol bij deze locatie. Wat betreft bedrijven en milieuzonering kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling plaatsvindt in een rustige woonwijk. De ontwikkeling omvat de realisatie van woningen en scholen in het plangebied. In een rustige woonwijk geldt een richtafstand van 30 meter tussen scholen en woningen. Deze afstand dient te worden aangehouden tot het bouwvlak van de toekomstige bouwvlakken. Ook moet worden gekeken naar de locatie van de schoolpleinen. Het wordt geadviseerd om de schoolgebouwen zoveel mogelijk tussen de schoolpleinen en woningen te plaatsen, zodat ze fungeren als een barrière voor stemgeluid.

Wat betreft externe veiligheid bevindt de A27 zich ten oosten van het plangebied, waar gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Het invloedsgebied van de A27 beslaat 880 meter, met een kortste afstand tot de locatie van circa 510 meter. Hierdoor valt het plangebied binnen het invloedsgebied. Aangezien de afstand groter is dan 200 meter, zijn er volgens het Bevt geen beperkingen voor ruimtegebruik van toepassing.

In de volgende figuur zijn de benoemde aspecten verbeeld. Hierbinnen zal de mogelijkheid tot woningbouw in het daaropvolgende stedenbouwkundige verkenning- en programma worden verbeeld.



Afbeelding 22: Streetview Oude oosterhoutseweg



Afbeelding 23: Luchtfoto locatie

Stedenbouwkundige verkenning

Moet nog nader worden uitgewerkt als bekend is waar de school komt en welke oppervlakte aangehouden moet worden.

Verkavelingen DEEL 2

3.1 De Oude Melkhaven

Kaders quickscan

De Oude Melkhaven is gelegen op twee percelen met een totale oppervlakte van 5.000 m2. Deze percelen zijn eigendom van de gemeente. Deze locatie sluit aan bij het meetprogramma ‘bijzondere woonvormen’ van de provincie aan bij deze locatie, wat de wijziging van het bestemmingsplan minder problematisch maakt in vergelijking met een normaal agrarisch gebied. De huidige pachtconstructie kan binnen een jaar worden opgezegd.

Er zijn echter ook enkele nadelen verbonden aan deze locatie. De ligging van het plangebied ligt buiten de stedelijke contouren.

Wat betreft doelgroepen kunnen alle doelgroepen behalve een AZC worden overwogen.

Verschillende omgevingsaspecten spelen een rol bij deze locatie. Wat betreft bedrijven en milieuzonering kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling plaatsvindt in een rustige woonwijk. Er is een maatschappelijke bestemming ten noorden van het plangebied, waarbij een richtafstand van 30 meter geldt in een rustige woonwijk. Echter, er zijn al woningen gelegen op korte afstand van deze maatschappelijke bestemming, wat mogelijk al beperkingen kan opleveren voor de bedrijfsvoering van het betreffende bedrijf. Het is noodzakelijk om te onderzoeken of dit daadwerkelijk het geval is en of er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse kan worden gerealiseerd.

Aan de zuid- en westzijde van het plangebied grenzen agrarische gronden. Hoewel er geen wettelijke bepalingen zijn over de minimale afstand tussen gewassen in de open lucht en nabijgelegen woningen, wordt doorgaans een afstand van 50 meter gehanteerd om mogelijke verwaaiing van spuitvloeistof bij het spuiten van agrarische gronden te voorkomen. Als het wenselijk is om woningen binnen een afstand van 50 meter van agrarische gronden te realiseren, moet er locatiespecifiek onderzoek plaatsvinden naar mogelijke gezondheidseffecten door het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen.



Afbeelding 24: Luchtfoto locatie

In de volgende figuur zijn de benoemde aspecten verbeeld. Hierbinnen zal de mogelijkheid tot woningbouw in het daaropvolgende stedenbouwkundige verkenning- en programma worden verbeeld.



Afbeelding 26: Streetview ontsluiting Oornestraat Noordelijk



Afbeelding 25: Streetview Oude Melkhaven

30 meter

50 meter

Contour agrarische gronden

Plangebied

Verbeelding Quickscan

12,5 25 37,5 50 52,5 65

N

Stedenbouwkundig programma

Doelgroep

Alle doelgroepen, behalve AZC

Programma

Rijtjeswoning	80
2-onder-1-kap	25
Vrijstaande woningen	15
Totaal aantal woningen	**110**

Parkeerplaatsen benodigd

Gemiddelde norm 1,7	176,8
Gemiddelde norm 2,0	30
Totaal	**206,8**

Parkeerplaatsen binnen plangebied

Parekeren in openbare ruimte	152
Parkeren eigen terrein	55
Totaal	**207**

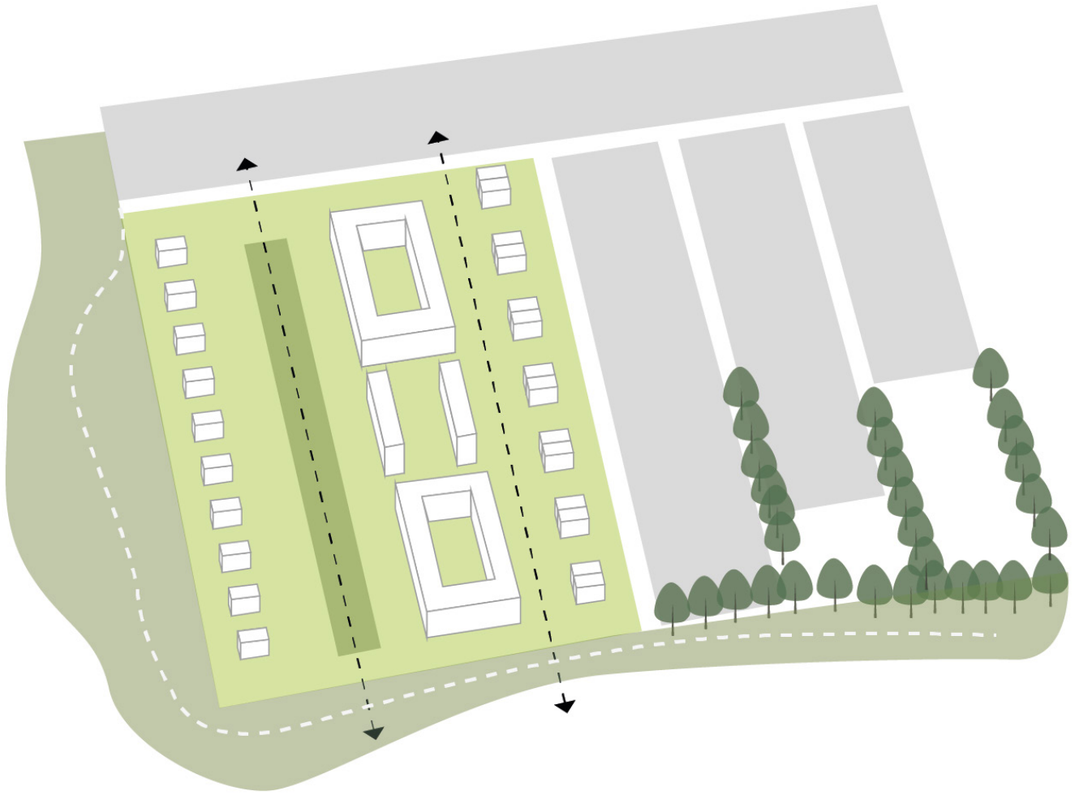
Toelichting

Inleiding
Het terrein aan de Oude Melkhaven vormt een grootschalig ontwikkelgebied voor woningbouw. De planlocatie ligt aan de zuidzijde van het dorp en ten zuiden van de locatie grenzen agrarische gronden. Hier zijn weinig beperkingen aanwezig vanuit milieu, wel ligt het gebied buiten de stedelijke contouren.

Concept en overweging
De locatie is vanwege de ligging ten opzichte van de huidige bebouwingsstructuur van het dorp een geschikte locatie om te ontwikkelen met reguliere woningbouw. Gezien er ten oosten van de locatie en ten noorden van de locatie al bestaande woonwijken zijn gerealiseerd, sluit het goed aan op deze structuur en is deze uitbreiding een logische in de ontwikkeling van het dorp.
In het schetsontwerp wordt de noord-zuid richting van het bestaande landschap ingezet en het landschap naar binnen gehaald door een sterke groene as.
Het plan biedt ruimte voor verschillende typen woningen. Aan de westelijke grens is er ruimte voor vrijstaande woningen (agrarische typologie) die met de achtertuinen aan het landschap grenzen en zodoende een zachte overgang naar het landschap maken. De kern van het gebied wordt gevormd door een combinatie van open bouwblokken. Zoveel mogelijk woningen hebben een uitzicht op groen.
Parkeren wordt opgelost door middel van parkeerkoffers, haaksparkeren en langsparkeerplaatsen. Bij vrijstaande woningen en twee-onder-één-kapwoningen wordt zoveel mogelijk op eigen perceel geparkeerd.

Programma
In het ontwerp is ruimte voor circa 50 rijwoningen(goedkoop), circa 30 rijwoningen (middelduur), circa 25 2-onder-1-kapwoningen, circa 15 vrijstaande woningen. In totaal circa 110 woningen. In dit ontwerp zijn alleen reguliere woningen ingetekend. Het is echter voorstelbaar dat de eerste fase van dit plan wordt uitgevoerd met flexwoningen die na circa 10 tot 15 jaar worden weggehaald en worden ingevuld met reguliere woningen. Dit betreft dan de delen van de planlocatie gelegen aan de noordzijde en/of de (zuid)oostzijde, aan de ontsluitingswegen van de locatie.

Afbeelding 29: Concepttekening Oude Melkhaven



Referentie



Afbeelding 28: Referentie binnenplaats woningen



Afbeelding 27: Referentie binnenplaats woningen - Nieuw Beijerland, Appelgaard

10 20 30 40 50 60

N

Stedenbouwkundige verkenning

3.2 Ten Westen van Wim Boonsstraat

Kaders quickscan

De locatie ten westen van de Wim Boonsstraat heeft een perceelgrootte van 7.960 m2 en is eigendom van een particulier. Het biedt voordelen omdat het aansluit op de bestaande nieuwbouw in de Wim Boonsstraat. Er zijn echter ook nadelen, zoals het feit dat het buiten de stedelijke contour ligt en de afwikkeling van verkeer en mogelijke nieuwe aftakking van de bestaande weg moeten worden overwogen.

De locatie valt binnen de Wro-zone ‘aanlegvergunning landschap en cultuurhistorie’, waarin gestreefd wordt naar behoud en herstel van landschapswaarden. Hierbij wordt specifiek gekeken naar de openheid rondom Raamsdonk en de karakteristieke verkavelingsvorm in combinatie met dijk- en afwateringsstructuren, lintbebouwing en doorzichten.

Wat betreft omgevingsaspecten, is er een melkrundveehouderij gelegen aan de Bergenstraat 8, in de buurt van het plangebied. Voor deze categorie geldt een minimale afstand tussen de dierenverblijven en geurgevoelige objecten, de richtafstand is hiervoor 50 meter. Aan de Nieuweweg bevindt zich een stratenmakersbedrijf waarvoor mogelijk akoestisch onderzoek nodig is, afhankelijk van de levering van materialen op dat adres.

Het plangebied grenst aan agrarische gronden in het noorden en westen, waarvoor geen wettelijke bepalingen bestaan over minimale afstanden tussen deze gronden en nabijgelegen geurgevoelige objecten zoals woningen. Een afstand van 50 meter wordt echter vaak gehanteerd om verwaaiing van spuitvloeistof bij het spuiten van agrarische gronden te voorkomen. Als woningen binnen deze afstand van agrarische gronden worden gerealiseerd, is locatiespecifiek onderzoek naar mogelijke gezondheidseffecten door het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen noodzakelijk.



Afbeelding 30: Luchtfoto locatie



Afbeelding 31: Steetview vanaf noordelijk gelegen A59

50 meter

50 meter

100 meter

Verbeelding Quickscan

10 20 30 40 50 60

N

Contour snelweg 50m

Contour melkveehouderij

Contour agrarische gronden

Plangebied

Stedenbouwkundig programma

Doelgroep

Starters/regulier, spoedzoekers, statushouders, vluchtelingen

Programma

Deelgebied 1

Rijwoningen	28
Rug aan rug woningen	8
2-onder-1-kapwoningen	12
Vrijstaande woningen	2
Totaal woningen	**52**

Deelgebied 2

Rijwoningen	18
Rug aan rug woningen	16
2-onder-1-kapwoningen	20
Vrijstaande woningen	12
Totaal woningen	**66**

Deelgebied 3

Rijwoningen	48
Vrijstaande woningen	8
Appartementen	10
Totaal woningen	**66**

Deelgebied 4

Rijwoningen	50
2-onder-1-kapwoningen	10
Appartementen	10
Totaal woningen	**70**

Rijwoningen	144
Rug aan rug woningen	24
2-onder-1-kapwoningen	44
Appartmenten	20
Vrijstaande woningen	22
Totaal woningen	**254**

Parkeren

Parkeernorm - 1,7

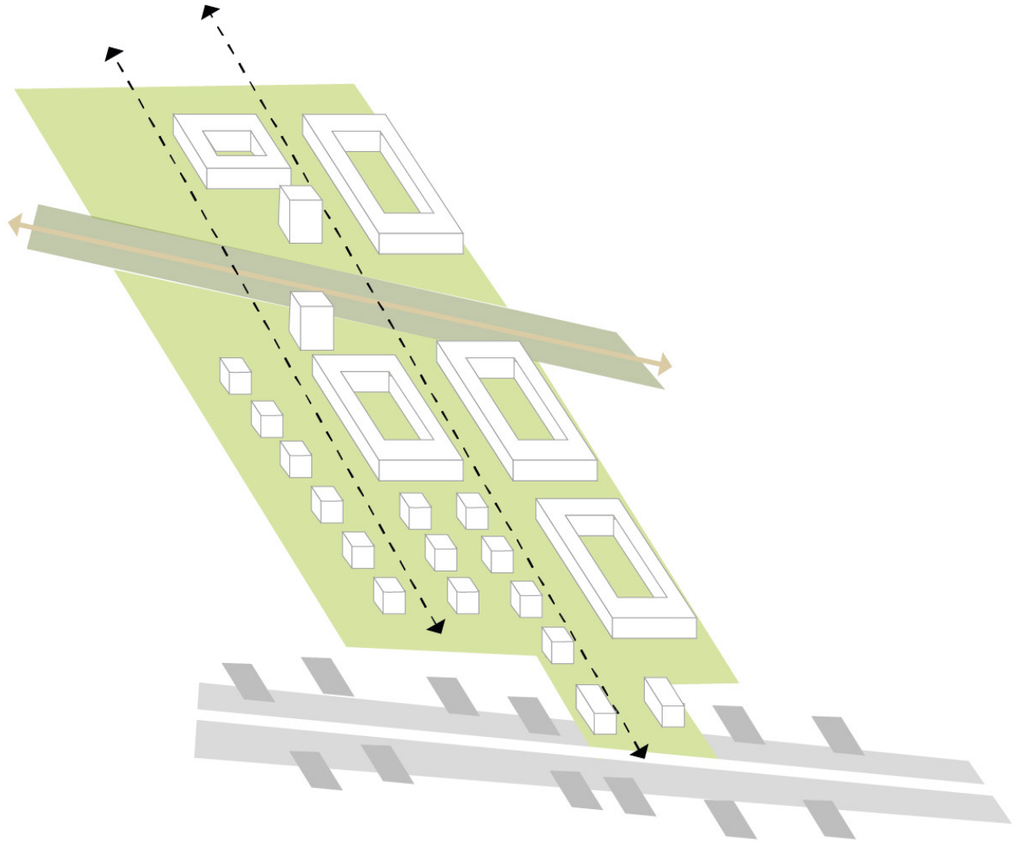
Deelgebied 1	88,4
Deelgebied 2	112,2
Deelgebied 3	112,2
Deelgebied 4	119
Totaal parkeerplaatsen	**431,8**

Toelichting

Inleiding en analyse
Deze locatie wordt ontwikkeld met respect voor het oorspronkelijke polderlandschap. De stedenbouwkundige structuur volgt de richting van het landschap en sluit daarmee aan bij de reeds gerealiseerde woningen aan de Wim Boonstraat. Belangrijke uitgangspunten zijn onder andere de realisatie van enkele grotere kavels met vrijstaande woningen in agrarische typologie langs de Bergenstraat en het behoud van bredere groenstroken in noord-zuidrichting om de zichtrelatie vanuit de A59 op het dorpslint te waarborgen.

Concept en overweging
De stedenbouwkundige opzet van het plan is faseerbaar en bestaat uit circa 4 deelgebieden, elk met 50 tot 70 woningen. Hierdoor kan het project efficiënt worden uitgevoerd. Het totale aantal woningen bedraagt ongeveer 250, met een dichtheid van circa 20 woningen per hectare.

Programma
Het plan voorziet in een diversiteit aan woningtypen. Langs de Bergenstraat worden enkele grotere kavels gereserveerd voor vrijstaande woningen in een agrarische typologie. Dit draagt bij aan de ruimtelijke variatie in het gebied. Bovendien blijven enkele bredere groenstroken behouden, die in noord-zuidrichting lopen en ervoor zorgen dat het dorpslint vanuit de A59 zichtbaar blijft. Daarnaast wordt voldoende afstand gehouden tot de voormalige spoordijk om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen.



Afbeelding 32: Concepttekening Ten Westen van Wim Boonsstraat

DEELGEBIED 4

DEELGEBIED 1

DEELGEBIED 3

DEELGEBIED 2

10 20 30 40 50 60

N

Stedenbouwkundige verkenning

3.3 Molenstraat

Kaders quickscan

De locatie aan de Molenstraat 1 biedt mogelijkheden voor een herontwikkeling van een bedrijfsgebouw naar woningbouw. Het perceel heeft een grootte van 1.785 m2 en is in particulier eigendom. Er bestaat ook de mogelijkheid om het perceel samen te voegen met de nabijgelegen gemeentelijke bouwhal RDK02-G-3258, wat een oppervlakte van 1.578 m2 beslaat.

Deze herontwikkeling zou verschillende voordelen met zich meebrengen. Allereerst betreft het een binnenstedelijke ontwikkeling, wat past binnen de ambities van stedelijke vernieuwing. Bovendien, indien de ondernemer bereid is te stoppen, kan worden onderzocht of de herontwikkeling in lijn is met het programma voor wonen. Hierdoor kunnen bijzondere doelgroepen en reguliere bewoners profiteren van de nieuwe woonmogelijkheden die worden gecreëerd.

Daarnaast is het belangrijk om de omgevingsaspecten en kaders in overweging te nemen. Wat betreft bedrijven en milieuzonering bevindt de locatie zich in een gemengd gebied, grenzend aan een gemeentelijke bouwhal aan de westkant, die vergelijkbaar kan worden geacht met bedrijven uit milieucategorie 2. Richtafstanden van 10 meter gelden in een dergelijk gemengd gebied. Aan de oostkant van het plangebied bevindt zich een maatschappelijke bestemming.

De locatie biedt echter kansen voor binnenstedelijke ontwikkeling en het realiseren van diverse woonmogelijkheden voor bijzondere doelgroepen en reguliere bewoners.



Afbeelding 33: Luchtfoto locatie


Afbeelding 34: Streetview Molenstraat


Afbeelding 35: Streetview Molenstraat

10 meter

10 meter

Verbeelding Quickscan

5 10 15 20 25 30

N

Contour maatschappelijk

Contour bestaand bedrijf

Plangebied

Stedenbouwkundig programma

Doelgroep

Starters/regulier, spoedzoekers, statushouders, vluchtelingen

Programma

Rug-aan-rugwoningen	14
Rijwoningen	3
Totaal aantal woningen	**17**

Parkeerplaatsen benodigd

Gemiddelde norm 1,7	28,9

Parkeerplaatsen binnen plangebied

Haaksparkeerplaatsen	5
Parkeerkoffer	18
Totaal	**23**

Toelichting

Inleiding en Analyse
Vanwege hindercontouren is het noodzakelijk dat de bedrijvigheid verdwijnt op de locatie. Met dit in gedachten liggen de kansen voornamelijk binnen het perceel van Molenstraat 1, met aansluiting op de rustige woonstraatstructuur van de historische bebouwing. Momenteel bevindt zich een grote agrarische schuur op het perceel.

Concept
Een mogelijk concept is het creëren van een erf met daarop verschillende agrarische typologieën. Prominent aan de Molenstraat krijgt het hoofdgebouw een plaats, waarin rug-aan-rug woningen worden gesitueerd voor starters. Daarnaast kunnen er op het achtererf een tweetal volumes worden ontwikkeld, ondergeschikt aan het hoofdvolume en uitgevoerd als moderne boerenschuren met daarin meerdere woningen. Het erf wordt ingericht als een verblijfsgebied en parkeren wordt informeel op dit erf opgelost, zoveel mogelijk uit het zicht.

Programma
Een permanente woningbouwoplossing kent hier de voorkeur, met een mix aan woningtypes. De toepassing van grotere agrarische volumes maakt dat hier uitstekend rug-aan-rug woningen voor starters ondergebracht kunnen worden. In het plan is ruimte voor 14 rug-aan-rug woningen en enkele rijwoningen.

-creeren van een erf met verschillende agrische typen
-hoofdgebouw aan de Molenstraat, twee schuurvolumes op het achtererf
-informele verblijfsruimten op het erf voor spelen/verblijven
-rug-aan-rug woningen voor starters



Afbeelding 36: Concepttekening Molenstraat

AANGRENZEND GROEN

STARTERS WONINGEN

HISTORISCHE BEBOUWING

HOF OPENBAAR

AGRARISCHE TYPOLOGIE

RUG-AAN-RUG WONINGEN

MOLENSTRAAT

P

VOETPAD

BESTAANDE WONING

HEEMRAADSINGEL

5 10 15 20 25 30

N

Stedenbouwkundige verkenning

3.4 Karthuizerstraat 75

Kaders quickscan

Het perceel gelegen aan de Karthuizerstraat 75 heeft een grootte van 12.000 m2 en is in particulier eigendom. Er zijn mogelijkheden voor woningbouw op deze locatie, met name voor starters. De locatie kan op de lange termijn logisch worden aangesloten bij eventuele ontwikkelingen in Landonk, waardoor het een natuurlijke afronding van de kern Raamsdonksveer vormt. Parkeren kan worden gerealiseerd op eigen terrein, waardoor er geen sprake zal zijn van parkeerdruk in de omgeving. Bovendien biedt de locatie mogelijkheden voor grootschaligere ontwikkelingen, waardoor er een voorkeur is voor een permanente oplossing. Hiermee betreft een logische binnenstedelijke ontwikkeling.

Er zijn echter enkele nadelen die moeten worden overwogen. Het gebied is laag en nat, dus een grondonderzoek is vereist om de geschiktheid van de ondergrond te beoordelen. Bovendien is de Karthuizerstraat een gebiedsontsluitingsweg waar geen afzonderlijke inritjes zijn toegestaan. Daarom zou er slechts één toegang tot een hofje kunnen worden gecreëerd.

Momenteel heeft het perceel een bedrijfsfunctie, deze zal moeten worden opgeheven om de mogelijkheid tot woningbouw te bieden. Het vervallen van de bedrijfsfuncties verruimd ook de mogelijkheden in het gebied de Landonk.



Afbeelding 37: Luchtfoto locatie



Afbeelding 38: Streetview Karthuizerstraat

Verbeelding Quickscan

10 20 30 40 50 60

N

- Waterkering
- Contour agrarische gronden - 50 meter
- Contour wegen - 30 meter
- Plangebied

50 meter

30 meter

Stedenbouwkundig programma

Doelgroep

Starters/regulier, spoedzoekers, statushouders, vluchtelingen

Programma

Levensloopbestendig/starters	30
Appartementen 80m2	
Drie bouwlagen	30
Totaal aantal woningen	**60**

Parkeerplaatsen benodigd

Gemiddelde norm 1,7	102

Parkeerplaatsen

Parkeerkoffers	82
Parkeerplaatsen westelijk buiten plangebied	20
Totaal	**102**



Afbeelding 39: referentiebeeld Knarrenhof Gouda

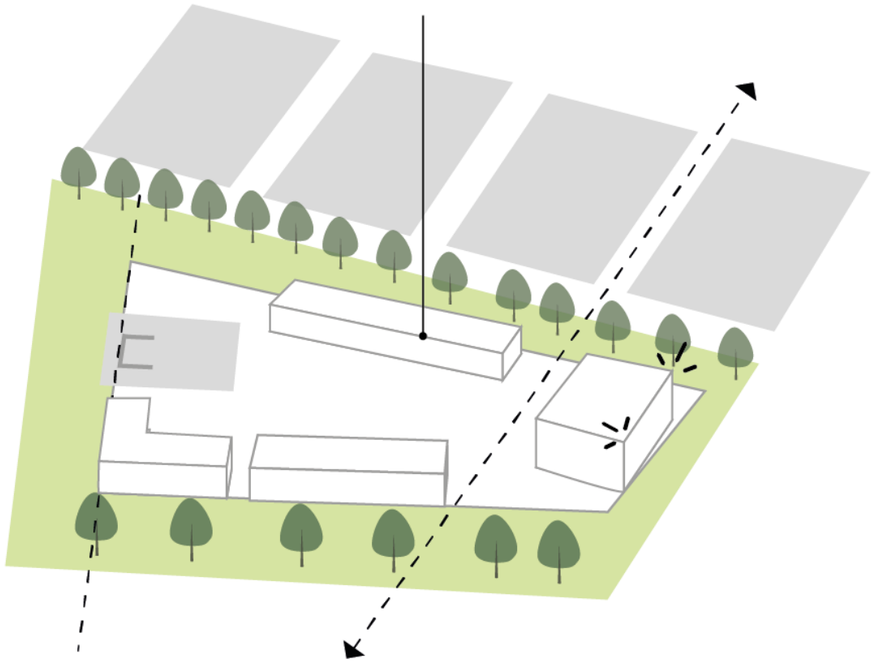
Toelichting

Inleiding
Momenteel is binnen het gebied een bedrijventerrein gevestigd. De contour van de zuidelijk gelegen Monnikenweg speelt een rol bij de plaatsing van de bebouwing. Daarnaast blijft er één woning ten westen bestaan binnen de herontwikkeling. Noordelijk is een woonbuurt gelegen en ten oosten het plangebied de Landonk.

Concept en Overweging
Het concept omvat het combineren van een Knarrenhof met een appartementengebouw als afsluiting en hoogteaccent. Langwerpige, agrarisch ogende typologieën worden voorgesteld als afsluiting van de buurt aan de westelijke rand. Het appartementengebouw fungeert als een stedenbouwkundig accent.

Programma
Het programma omvat de realisatie van een Knarrenhof en een appartementengebouw. Parkeervelden met halfverharding en groene inrichting worden aangelegd om verharding en potentieel gevaarlijke infrastructuur te beperken. Binnen de bebouwing zijn voetpaden, privétuinen en een gemeenschappelijk groen hof aanwezig.

-besloten bouwblok in aansluiting op structuur van aangrenzende woonwijk
-ruimte voor knarrenhof: gezamenlijk woonblok met binnentuin
-parkeren in cluster binnen in blok uit het zicht
-accentgebouw op de kop in vorm van appartementen aan Kasteellaan



Afbeelding 40: Concepttekening Karthuizerstraat

Stedenbouwkundige verkenning

5 10 15 20 25 30

N

BESTAANDE WONING

MONIKKENWEG

3.5 Restaurant de Triangel

Kaders quickscan

Het perceel gelegen aan de Oude Oosterhoutseweg heeft een grootte van 725 m2 en staat momenteel te koop in particulier eigendom. Deze locatie biedt mogelijkheden om te worden meegenomen bij de herstructurering van Hooipolder in 2024 en kan worden aangesloten bij eventuele ontwikkelingen aan de Oude Oosterhoutseweg.

Verschillende omgevingsaspecten moeten worden overwogen. Wat betreft bedrijven en milieuzonering bevindt de ontwikkeling zich in een gemengd gebied, met voldoende afstand tot omliggende functies. Externe veiligheid is relevant vanwege de n abijheid van de A27 en A59 waar gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Er moet afstand worden gehouden van de omliggende wegen, een waterking een omliggende sportvelden.



Afbeelding 41: luchtfoto locatie



Afbeelding 42: streetview richting oude Oosterhoutseweg vanaf rotonde

30 meter

Volkstuin

50 meter

30 meter

Verbeelding Quickscan

5 10 15 20 25 30

N

Waterkering

Contour wegen 30 en 50m

Plangebied

Stedenbouwkundig programma

Doelgroep

Starters/regulier, spoedzoekers, statushouders, vluchtelingen.

Programma

Appartementen in 4 lagen	
voor starters	20
Totaal appartementen	**20**

Parkeerplaatsen benodigd

Gemiddelde norm 1,7	34

Parkeerplaatsen binnen plangebied

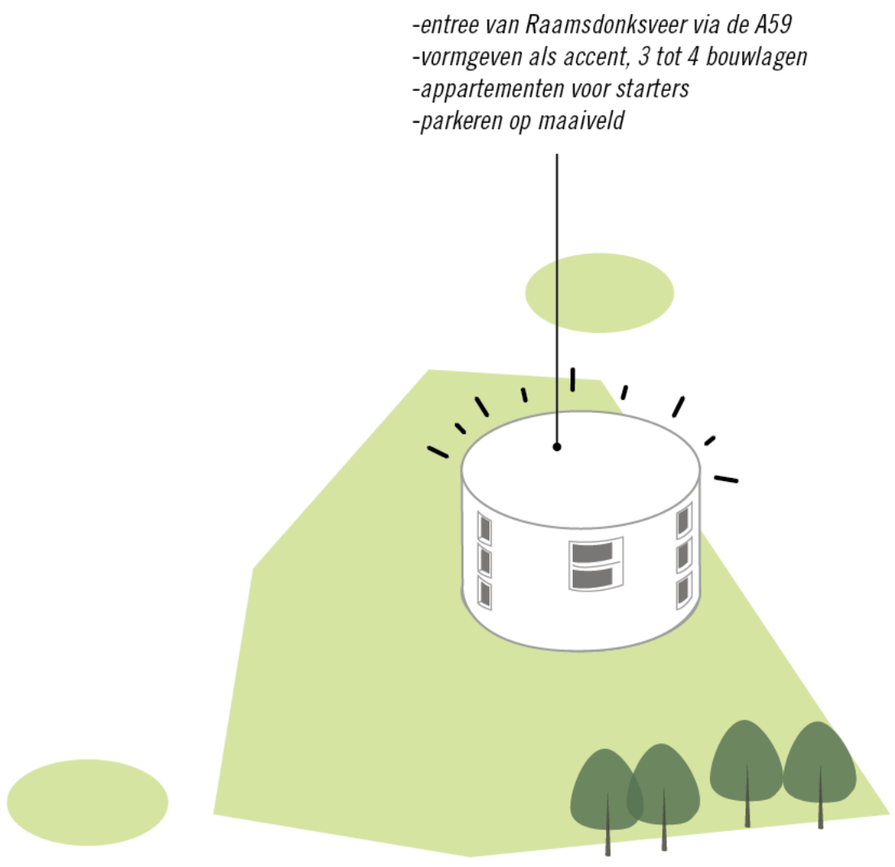
Parkeerplaatsen	34

Toelichting

Inleiding en analyse
De locatie van restaurant de Triangel is prominent gelegen en vormt DE entree tot Raamsdonksveer vanaf de A59. Het pand staat momenteel te koop. De bestaande bebouwing kan worden gesloopt om plaats te maken voor een nieuwe ontwikkeling met een bijzondere vormgeving.

Concept en Overweging
Het vrijkomen van deze locatie aan de zuidelijke entree van het dorp biedt kansen om hier een stedenbouwkundig accent te creëren.
Dit kan door middel van een kleinschalig appartementengebouw in 4 lagen (een beperkt hoogteaccent), die vooral in architectonische zin als accentbebouwing wordt uitgewerkt.

Programma
In het schetsontwerp is ruimte voor circa 20 appartementen.



Afbeelding 43: Concepttekening de Triangel

10 20 30 40 50 60

N

Stedenbouwkundige verkenning

3.5 Brugklasgebouw Dongemond college

Kaders quickscan

De woningbouwlocatie met perceel RDK02-K-2885 heeft een totale oppervlakte van 4.052 m2, inclusief een hoekje van een sportveld. Momenteel is het perceel eigendom van het Dongemond College. Er wordt echter onderzocht of de ondergrond na het vervallen van de onderwijsfunctie weer terugkomt naar de gemeente. De locatie biedt verschillende voordelen, zoals de aansluiting op een bestaand woongebied, waardoor woningbouw mogelijk is. Zowel transformatie als sloop-nieuwbouw zijn opties voor deze locatie. Bovendien is de locatie goed bereikbaar en dichtbij diverse voorzieningen.

Er zijn echter enkele nadelen waarmee rekening moet worden gehouden. Ten eerste moeten andere plannen, zoals Ruijtenberg en Achter de Hoeven, in overweging worden genomen. Daarnaast moet de richtafstand tot de school van 30 meter worden gehandhaafd. Een belangrijk aspect om in gedachten te houden is dat een groot deel van het terrein zich binnen de magneetveldzone van de 150 kV-verbinding bevindt, waarbij de zone aan beide zijden 65 meter bedraagt. Deze locatie wordt pas interessant zodra de hoogspanningslijn is verwijderd. Verder moet het parkeren op eigen terrein worden opgelost, en meer verkeersbewegingen kunnen leiden tot verminderde verkeersveiligheid op de thuis-schoolroute van scholieren.

Wat betreft de doelgroepen, is deze locatie geschikt voor spoedzoekers, statushouders, starters en reguliere woningzoekenden, maar niet voor een asielzoekerscentrum (AZC).

Met betrekking tot bedrijven en milieuzonering kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling op deze locatie zich in een rustige woonwijk bevindt. Er grenst een kinderopvang aan de locatie, wat valt onder milieucategorie 2 en een richtafstand van 30 meter vereist. Deze richtafstand wordt niet gehaald, voornamelijk op het gebied van geluid.



Afbeelding 44: streetview Collegeweg


Afbeelding 45: luchtfoto locatie

Stedenbouwkundig programma

Doelgroep

Spoedzoekers, statushouders, starters, regulier

Programma

Rijwoningen	16
Totaal aantal woningen	**16**

Parkeerplaatsen benodigd

Gemiddelde norm 1,7	27,2

Parkeerplaatsen binnen plangebied

Haaksparkeerplaatsen	12
Totaal	**12**

Parkeerplaatsen buiten plangebied

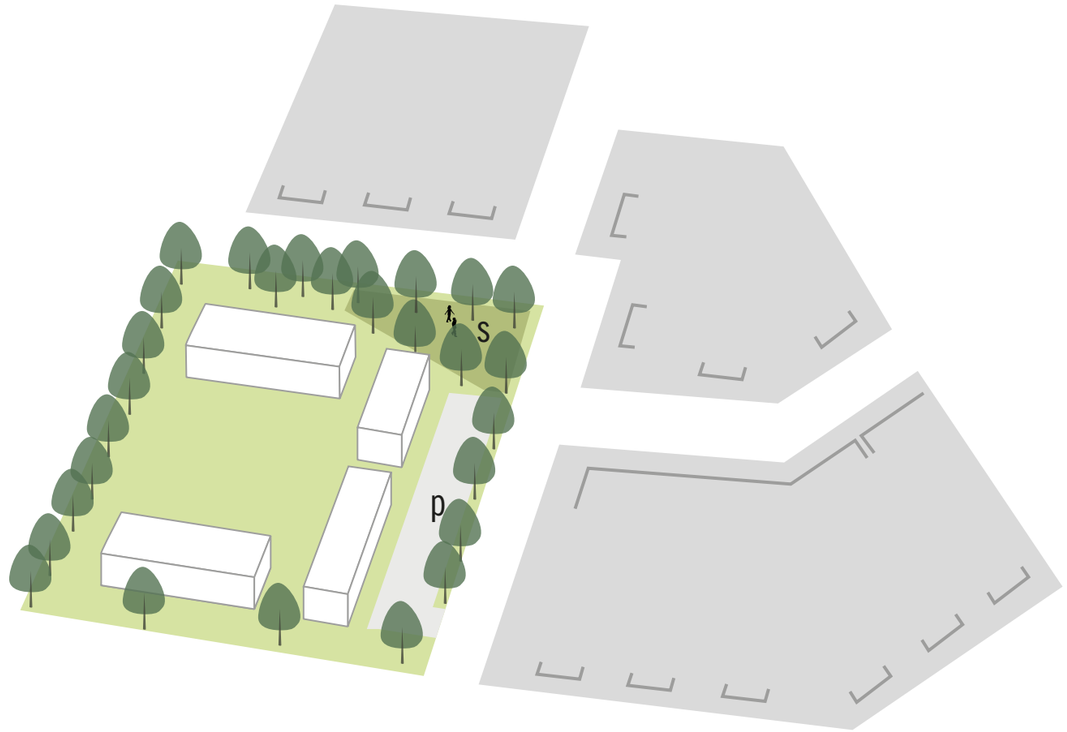
Parkeerterrein Dongemond college(dubbelgebruik)	16
Totaal	**16**

Toelichting

Inleiding
Op de locatie van het Dongemond College ontstaat een ruimte die potentieel kan aansluiten bij de naastgelegen woonbuurt. De bestaande bebouwingsstructuur wordt doorgezet, waarbij bebouwing zowel op de noord-, als oost- als zuidzijde wordt georiënteerd. Binnen deze verkenning is heel het perceel benut voor woningbouw exclusief de noordelijk aangrenzende speeltuin.

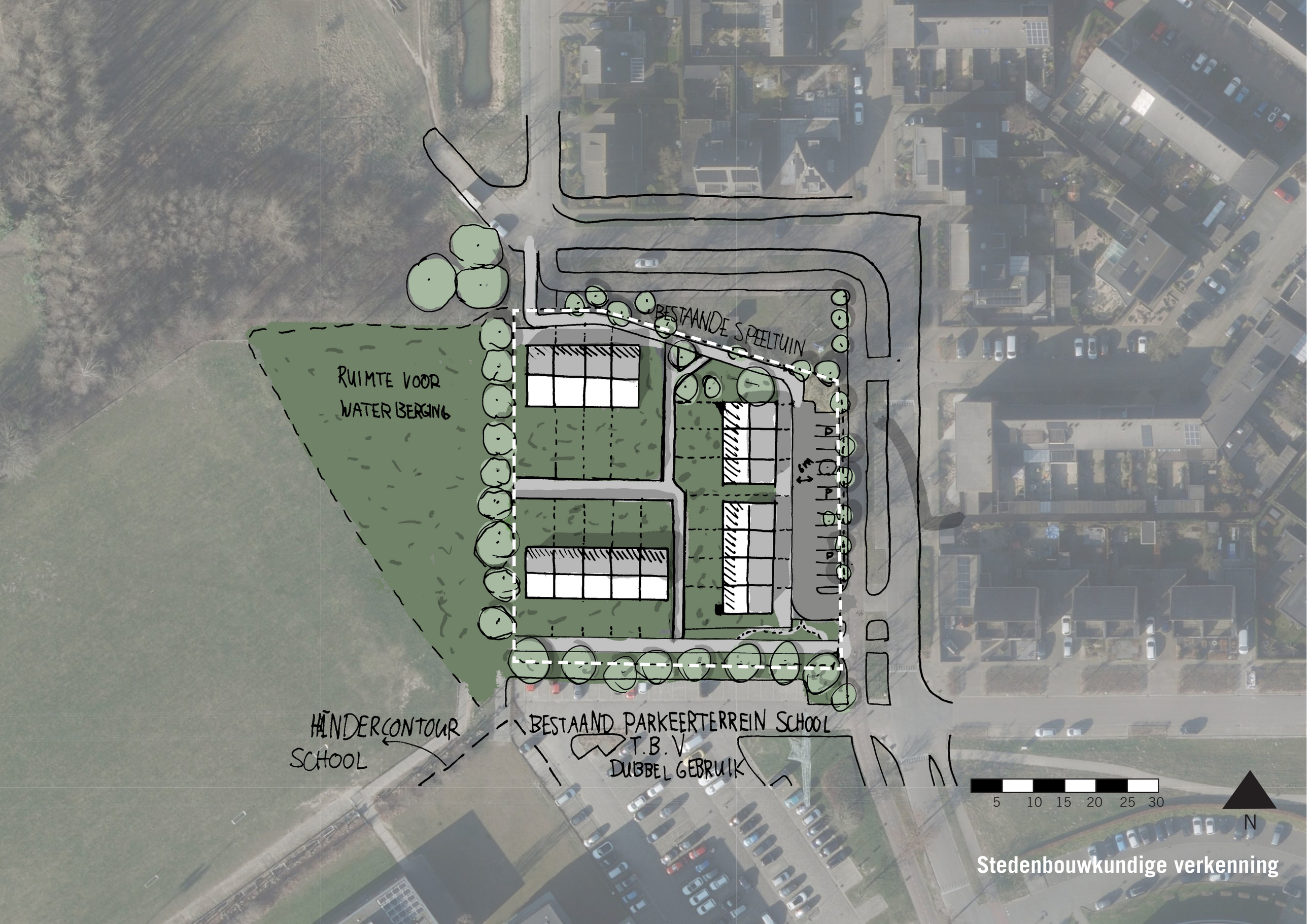
Concept en overweging
Binnen het plangebied worden enkele blokken met rijwoningen voor starters voorgesteld. Daarmee wordt aangesloten op de bestaande bebouwingsstructuur. Een nieuwe ontsluitingsweg aan de oostzijde geeft toegang tot een parkeercluster en daarnaast wordt gebruik gemaakt van een deel van het aangrenzende parkeerterrein. De bestaande speelvoorziening aan de noordzijde wordt behouden en mogelijk verbeterd.
De driehoek aan de westzijde wordt niet gezien als een mogelijke plek om woningbouw te ontwikkelen. De ontwikkeling van woningbouw op het terrein van het Dongemond College zorgt voor een logische voortzetting en afronding van de bebouwingsstructuur.

Programma
Het programma richt zich op rijwoningen voor starters. De bebouwing bestaat uit twee bouwlagen met kap, in aansluiting op de aangrenzende bouwmassa aan de Collegeweg en Academielaan.



Dongemond college

Afbeelding 46: Concepttekening Dongemond college



Stedenbouwkundige verkenning

Totaaloverzicht woningbouwprogramma's

Verekenningen DEEL 1

2.1 C-VELD Gouveneurslaan

Tiny Houses	15
Totaal woningen	15

2.2 Centraleweg/Emmaweg/Monnikenweg

2x Gebouw met 6 woningen - 2 bouwlaag	24
1x Gebouw met 6 woningen - 3 bouwlagen	18
Totaal flexwoningen	42

2.3 Sportveld tegenover de Oude Melkhaven

Westelijk gebouw: 2 kamer appartementen, twee bouwlagen
Oostelijk gebouw: 3 kamer appartementen, twee bouwlagen

Woningen westelijk gebouw	12
Woningen oostelijk gebouw	12
Totaal flexwoningen	24

2.4 Tussen Parallelweg en Halve Zolenpad

Flexwoningen	28
Totaal flexwoningen	28

2.5 Landonk
Oostelijke gebouw

Vier bouwlagen - één laag halfverdiepte parkeergarage, drie woonlagen
Appartementen 80-100 m2

Totaal woningen	42

Westelijk gebouw

Drie bouwlagen - drie woonlagen
Appartementen 50-60 m2

Aantal	54
Totaal appartementen	96

2.6 Oude Oosterhoutseweg

4x blokken met flexwoningen in twee bouwlagen	48
Totaal flexwoningen	48

2.7 Scholeneiland

n.t.b.

Verkenningen DEEL 2

3.1 De Oude Melkhaven

Rijwoningen	79
2-onder-1-kap	25
Vrijstaande woningen	15
Totaal woningen	111

3.2 Ten Westen van Wim Boonsstraat

Deelgebied 1

Rijwoningen	50
2-onder-1-kapwoningen	10
Appartementen	10
Totaal woningen	70

Deelgebied 2

Rijwoningen	48
Vrijstaande woningen	8
Appartementen	10
Totaal woningen	66

Deelgebied 3

Rijwoningen	18
Rug aan rug woningen	16
2-onder-1-kapwoningen	20
Vrijstaande woningen	12
Totaal woningen	66

Deelgebied 4

Rijwoningen	28
Rug aan rug woningen	8
2-onder-1-kapwoningen	12
Vrijstaande woningen	2
Totaal woningen	52

Totaal Ten Westen van Wim Boonsstraat

Rijwoningen	144
Rug aan rug woningen	24
2-onder-1-kapwoningen	44
Appartmenten	20
Vrijstaande woningen	22
Totaal woningen	254

3.3 Molenstraat

Rug-aan-rugwoningen	14
Rijwoningen	3
Totaal woningen	17

3.4 Karthuizerstraat 75

Levensloopbestendig/starters	30
Appartementen 80m2 Drie bouwlagen	30
Totaal woningen	60

3.5 Restaurant de Triangel

Appartementen in 4 lagen voor starters	20
Totaal appartementen	20

3.6 Brugklasgebouw Dongemond college

Rijwoningen	16
Totaal woningen	16

Totaal overzicht woningen per type

Flexwoningen	142
Tiny Houses	15
Rijwoningen	242
2-onder-1-kapwoningen	44
Vrijstaande woningen	37
Levensloop/starter	30
Rug-aan-rugwoningen	38
Appartementen duur	72
Appartementen goedkoop	74
Appartementen/ n.t.b. sector	20

RHO ADVISEURS

