

Raadsvoorstel

Zaaknummer : 2021112386029

Aan	: Raad van Geertruidenberg
Raadsvergadering	: 19 december 2024
Agendanummer	:
Onderwerp	: Raadsvoorstel vaststelling sted plan & bkp Achter de Hoeven
Portefeuillehouder	: H.H.M. de Jongh

Voorstel

1. De reactienota inspraak ontwerp stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan Achter de Hoeven, zoals opgenomen in bijlage 1, vast te stellen;
2. Het stedenbouwkundig plan Achter de Hoeven zoals opgenomen in bijlage 2 vast te stellen;
3. Het beeldkwaliteitsplan Achter de Hoeven, zoals opgenomen in bijlage 3, als onderdeel van de Welstandsnota 2012 vast te stellen;
4. In te stemmen met de afwijkingen ten opzichte van de uitwerkingsprincipes uit de startnotitie 'Achter de Hoeven te Raamsdonksveer', zoals voortgekomen uit het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan.

Samenvatting

Op 5 oktober 2023 stelde de gemeenteraad de startnotitie Achter de Hoeven vast. Om meer grip te kunnen houden op de kaders en randvoorwaarden die de raad heeft gesteld in deze startnotitie heeft de gemeente een stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan (BKP) opgesteld voor het gebied. Het college van B&W heeft besloten om beide stukken als ontwerp ter inzage te leggen zodat iedereen gedurende zes weken in de gelegenheid gesteld wordt om formeel een zienswijze op de plannen te geven. Deze zienswijzen worden afgewogen en voor zo ver nodig meegenomen in de besluitvorming. De gemeenteraad besluit over de vaststelling van de plannen.

Inleiding

Met het vaststellen van de startnotitie Achter de Hoeven op 5 oktober 2023 heeft de gemeenteraad aangegeven binnen welke kaders en randvoorwaarden het ontwikkelen van woningbouw op de locatie Achter de Hoeven wenselijk wordt geacht. Op basis van de startnotitie is een stedenbouwkundig plan uitgewerkt. Om een welstandskader te creëren voor de ontwikkeling is ook een beeldkwaliteitsplan opgesteld.

Beide documenten zijn in augustus van dit jaar als ontwerp aan het college voorgelegd. Na instemming door het college zijn beide documenten voor een ieder ter inzage gelegd. Er zijn enkele reacties binnen gekomen. Deze reacties zijn samengevat en in concept beantwoord. Tevens is aangegeven of deze beantwoording aanleiding geeft om wijzigingen aan te brengen in één van de plannen. Aan de raad wordt nu gevraagd om de reactienota, het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan vast te stellen. Het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan zijn als bijlage 1 en 2 bij dit voorstel opgenomen.

Stedenbouwkundig plan

Het stedenbouwkundig plan voor Achter de Hoeven geeft vorm aan de ambities en richtlijnen die gesteld zijn in de Startnotitie. In het stedenbouwkundig plan wordt de basis gelegd voor de uitwerking van de woonvelden en de openbare ruimte. Belangrijk is dat het stedenbouwkundig plan op hoofdlijnen kaders geeft voor de ontwikkeling. We willen initiatiefnemers namelijk de ruimte geven om zelf met een uitwerking van het plan te komen. Het stedenbouwkundig plan dient daarbij als een opmaat voor de regels die worden gesteld in het toekomstige omgevingsplan.

Het toekomstperspectief zoals in de startnotitie is opgenomen laat een beeld zien van een nieuwe woonwijk waarin een duidelijk onderscheid bestaat in het wonen in het zuiden of in het noorden van het gebied. In het zuiden wordt het wonen duidelijk ingekaderd door de al aanwezige houtsingels, terwijl er in het noorden een meer geleidelijke overgang van bos en natuur naar wonen ontstaat. Tussen het noordelijke en zuidelijke woondeel is ruimte voor een groene zone die als centraal middelpunt in de nieuwe wijk gaat fungeren. Ook de woningtypologieën zijn duidelijk onderscheidend in noord en zuid. In het zuiden zijn hoofdzakelijk grondgebonden woningen voorzien, terwijl er in het noorden ruimte is voor gestapelde alzijdige bouwblokken in combinatie met grondgebonden woningen.

In het stedenbouwkundig plan wordt de opzet van het toekomstperspectief iets los gelaten. Het duidelijke onderscheid tussen noord en zuid blijft bestaan, maar dit wordt gecombineerd met een meer geleidelijke overgang van 'wonen aan de bosrand' in het westen, naar 'wonen aan de velden' in het midden en vervolgens naar een meer 'dorpszicht' in het oosten. Dit maakt dat het stedenbouwkundig plan een meer geleidelijke overgang krijgt van de bestaande woonwijk Achter de Hoeven naar de gewenste gestapelde bebouwing tegen het bos, zowel in het noorden als in het zuiden van het gebied.

Het aanwezige bos en het wonen op steenworp afstand van de natuur leent zich voor een wat speelsere opzet dan in het toekomstperspectief werd geschetst. Dit vertaalt zich in bouwblokken die wat vrijer in het gebied staan. Dit geldt voor zowel de gestapelde bebouwing als voor de grondgebonden woningen.

Ook de straten, het nieuwe groen tussen de woningen en de parkeervelden bewegen mee met deze speelse opzet. De parkachtige zone centraal in de wijk gaat een plek zijn waar mensen uit het noordelijke en zuidelijke deel elkaar gaan ontmoeten, maar naar verwachting ook de mensen uit de bestaande wijk.

Het langzame verkeer kan zich vrij verplaatsen van noord naar zuid en op twee verschillende plekken ook richting de bestaande woonwijk. Voor gemotoriseerd verkeer is een duidelijk onderscheid gemaakt. De aansluiting op de Zalmweg is voor het noordelijke deel, terwijl het zuidelijke deel wordt ontsloten via de Collegeweg. Tussen het noordelijke en zuidelijke deel is geen gemotoriseerd verkeer mogelijk. Zo blijven de verkeersbewegingen relatief beperkt en is er geen sluipverkeer mogelijk dat de Maasdijk wil mijden. Wel is uiteraard rekening gehouden met het aantal verplichte ontsluitingen dat er voor hulpdiensten moet zijn. Dit zal worden geregeld met paaltjes zodat normaal gemotoriseerd daar geen gebruik van kan maken.

In het stedenbouwkundig plan is uitgegaan van 180 woningen. Dit is ook het maximum aantal dat is bepaald in de startnotitie. Bij verdere uitwerking tijdens de aanbesteding is het aan de ontwikkelaar(s) om te bepalen hoeveel woningen hij daadwerkelijk wil realiseren; zolang dit maar binnen de gestelde bandbreedte van 150 tot 180 woningen blijft.

Beeldkwaliteitsplan

Het beeldkwaliteitsplan vormt het kwalitatieve en beeldvormende kader voor de ontwikkeling van Achter de Hoeven. Een beeldkwaliteitsplan geeft derhalve in woord en beeld de uitgangspunten voor het ontwerp van bebouwing en de inrichting van de buitenruimte. Het is een leidraad en toetsingskader voor de beoordelingen van omgevingsvergunningen en de welstandsbeoordeling. Het beeldkwaliteitsplan vormt daarmee de brug tussen de uitgangspunten en gedachten achter het stedenbouwkundig plan en de daadwerkelijke bouw van de woningen.

De opzet met wonen aan de bosrand in het westen, wonen in het veld in het midden en wonen met een dorpszicht in het oosten is ook vertaald in het beeldkwaliteitsplan. Het BKP geeft welstandskaders voor de drie verschillende vormen van wonen, terwijl het onderscheid tussen noord en zuid zich meer vertaalt in de stedenbouwkundige opzet. In het noorden kenmerkt dit zich door bossen en velden en in het zuiden meer in lanen en singels.

Wonen aan de bosrand leent zich voor gestapelde woningen van maximaal 6 woonlagen met een (half)verdiepte parkeerlaag. Om de beleving van wonen aan de bosrand te versterken moeten minimaal twee zijden van een bouwblok direct aan het bos of groen grenzen.

Wonen in de velden wordt gekenmerkt door rijwoningen van 2 of 3 lagen met of zonder kap waarbij de oriëntatie duidelijk op de natuurlijke velden tussen de woningen is. De architectuur sluit aan bij de natuurlijke opzet van de openbare ruimte.

Het dorpszicht sluit aan bij de meer traditionele opzet van de bestaande wijk Achter de Hoeven. De woningen bestaan dan ook uit 1 of 2 bouwlagen met kap. Ook zijn hier kleinere rijen of twee-onder-een kapwoningen mogelijk.

Bijdrage aan maatschappelijke opgave / strategische doelstelling / beoogd (maatschappelijk) effect

We creëren woonruimte naar behoefte onder andere door meer woonruimte beschikbaar te krijgen. Een woningbouwontwikkeling van 150 tot 180 woningen zoals Achter de Hoeven is dan ook essentieel om te voorzien in de woonbehoefte binnen onze gemeente. Door duidelijke randvoorwaarden te stellen pakken we regie op de woningmarkt. Zowel het stedenbouwkundige plan als het beeldkwaliteitsplan zijn kader-stellende documenten die zorgen voor grip en regie in de verdere uitwerking.

Argumenten

1.1 In de reactienota worden ingekomen inspraakreacties beantwoord

In totaal zijn er vier schriftelijke reacties binnen gekomen tijdens de ter inzage legging. Inhoudelijk hebben de reacties alleen betrekking op het stedenbouwkundige plan en niet zo zeer op het beeldkwaliteitsplan. De indieners moeten een reactie krijgen en aan hen moet duidelijk gemaakt worden waarom hun reactie wel of niet tot aanpassingen aan één van de twee plannen heeft geleid.

1.2 De reactie van de Veiligheidsregio geeft aanleiding tot enkele wijzigingen

Omwille van de bereikbaarheid van de hulpdiensten is het nodig om de voetpaden in oost-west richting die direct grenzen aan de centrale parkzone zo uit te voeren dat deze door de hulpdiensten berijdbaar zijn. Dit is nodig bij zowel het voetpad aan de noord- als de zuidkant van het parkdeel. Zo kunnen hulpdiensten alsnog rondrijden. De doorgang moet voldoende breed zijn, de ondergrond moet voldoende draagkrachtig zijn voor de verkeerslast en ook de bochtstralen moeten voldoen. De ruimte rondom het voetpad wordt in het stedenbouwkundige plan hierop aangepast. Enkele andere opmerkingen vanuit de Veiligheidsregio moeten worden meegenomen in de verdere planuitwerking. Belangrijk is om deze in de aanbestedingsprocedure voldoende te borgen. Het stedenbouwkundig plan hoeft daar niet verder op aangepast te worden.

1.3 Andere voorgestelde wijzigingen zijn niet uitvoerbaar of niet wenselijk

In enkele ingekomen reacties worden suggesties gegeven om het stedenbouwkundige plan op onderdelen te wijzigen. In samenspraak met de externe stedenbouwkundige zijn deze suggesties bestudeerd, maar gebleken is dat de suggesties niet uitvoerbaar zijn of teveel afbreuk doen aan de stedenbouwkundige opzet. Hierbij wordt een afweging gemaakt tussen het algemene belang en het persoonlijke belang van enkele indieners. Het persoonlijke belang van de indieners wordt maar beperkt geschaad en staat niet in verhouding tot de afbreuk aan stedenbouwkundige structuur die voorzien is.

1.4 Ambtshalve zijn er ook wijzigingen nodig

Naast dat er inspraakreacties zijn binnengekomen die beantwoord worden in de reactienota, worden in de nota ook andere wijzigingen voorgesteld. Dit zijn geen wijzigingen naar aanleiding van een inspraakreactie, maar wijzigingen die nodig worden geacht vanwege voortschrijdend inzicht. In dit geval heeft dit te maken met de ontwikkeling van het nieuwe onderkomen voor waterscouting Mafeking en de Bergsche Battery. Nu deze uitwerking meer vorm begint te krijgen is ook duidelijk geworden dat een onderbreking van de laanstructuur ter hoogte van het gebouw noodzakelijk is.

2.1 De ruimtelijke basis wordt vastgelegd in het stedenbouwkundige plan

Het stedenbouwkundige plan geeft duidelijk kaders waarbinnen de bebouwing, het groen en de openbare ruimte uitgewerkt kunnen worden. Met deze kaders zorgen we niet alleen voor eenheid in het plan, maar ook voor een eigen identiteit en een ontwikkeling die past in het stedelijke weefsel van Raamsdonksveer. Zo houden we regie op het plan wanneer een ontwikkelaar het plan verder uitwerkt.

2.2 Het stedenbouwkundig plan is ontworpen in samenhang met het beeldkwaliteitsplan

Het onderscheid in de drie verschillende woonidentiteiten komt duidelijk terug in het beeldkwaliteitsplan. Elk gebied heeft zijn eigen woningtypologieën, zijn eigen architectuur en zijn eigen inrichting van de openbare ruimte. De stedenbouwkundige opzet biedt ook de ruimte om deze gebieden hun eigen karakter te laten krijgen.

2.3 De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit adviseert positief

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) heeft op 25 juni 2024 het aangepaste stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan besproken. De commissie is akkoord met de hoofdlijnen en geeft aan dat het in principe voldoet aan de redelijke eisen van ruimtelijke ordening, stedenbouw en landschap. De eerdere opmerkingen van de commissie (d.d. 2 april 2024 en 28 mei 2024) zijn ter harte genomen. Deze hebben onder andere tot de opzet geleid zoals die nu in het stedenbouwkundig plan is vertaald en die dus wat afwijkt van het toekomstperspectief uit de startnotitie. Ook de op 25 juni 2024 door de commissie gemaakte opmerkingen zijn nog verwerkt in het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan. In bijlage 4 bij dit voorstel is het verslag van de CRK van 25 juni 2024 opgenomen.

2.4 Participatie heeft plaatsgevonden

Omwonenden en belanghebbenden hebben meerdere keren de gelegenheid gehad om hun ideeën, wensen en bedenkingen over het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan kenbaar te maken. Middels een inloopavond op 10 april 2024 zijn direct omwonenden in de gelegenheid gesteld om te reageren op verschillende onderdelen van het plan. Daarnaast heeft iedereen de mogelijkheid gehad om de beschikbare informatie via de projectpagina van Achter de Hoeven te bekijken en daarop te reageren. Daarover heeft de gehele wijk Achter de Hoeven een brief gehad, zijn belangenorganisaties gemaild en hebben er berichten in De Langstraat gestaan. Naast het advies van de CRK heeft ook de input die is opgehaald bij deze

informatieavond en via de mail ertoe geleid dat er nu een aangepast stedenbouwkundig plan wordt voorgesteld. Deze aangepaste opzet is aan de direct omwonenden gepresenteerd tijdens een tweede avond op 19 juni 2024. De presentatie is daarna voor iedereen beschikbaar gesteld op de gemeentelijke website. De opkomst tijdens de georganiseerde avonden, het aantal reacties en de inhoud van de reacties laat zien dat er geen sprake is van grote weerstand tegen het stedenbouwkundig plan, het beeldkwaliteitsplan en de woningbouwontwikkeling zijn algemeenheid. Wel zijn er enkele omwonenden die opkomen voor hun directe eigen belang, met name gerelateerd aan het verlies van uitzicht. Hoewel deze reacties logisch en voorstelbaar zijn en er hier in het stedenbouwkundig plan zo veel mogelijk rekening mee is gehouden, kunnen niet alle omwonenden volledig gevrijwaard worden van verlies van uitzicht.

3.1 Om het beeldkwaliteitsplan rechtskracht te geven moet het onderdeel worden van de welstandsnota

De gemeentelijke welstandskaders zijn vastgelegd in de welstandsnota. Dit is een verplichting vanuit de Woningwet (Ww), artikel 12a, eerste lid. Zoals is opgenomen in de gemeentelijke nota in paragraaf 3.6 kan het college ertoe besluiten om een beeldkwaliteitsplan op te stellen als voor een ontwikkeling nieuwe welstandskaders nodig zijn en de ontwikkeling niet meer als ondergeschikt kan worden beschouwd. Dat is het in het geval van Achter de Hoeven ook niet. Uiteindelijk moet de gemeenteraad het plan als onderdeel van de welstandsnota vaststellen.

3.2 Een passend welstandskader is noodzakelijk

Waar het stedenbouwkundige plan voor de kaders zorgt die gaan over structuren, positionering van gebouwen, straten en groen, etc., gaat het beeldkwaliteitsplan juist over de verschijningsvorm en het materiaal gebruik van gebouwen en de openbare ruimte. Om die reden is het dan ook belangrijk dat de raad het beeldkwaliteitsplan als onderdeel van de welstandsnota 2012 vaststelt. Het beeldkwaliteitsplan vormt daarmee het toetsingskader voor de commissie ruimtelijke kwaliteit. Wanneer een ontwikkelaar (een deel van) het plan verder uitwerkt, adviseert de commissie op basis van het beeldkwaliteitsplan. Een beeldkwaliteitsplan zorgt dus voor grip na de aanbesteding.

3.3 Een beeldkwaliteitsplan zorgt voor de juist eenheid en diversiteit

Met een scherp welstandskader zorgen we er voor dat er eenheid ontstaat in die delen van de ontwikkeling waar we dit graag willen en diversiteit waar dit nodig is. Het beeldkwaliteitsplan is in samenhang met het stedenbouwkundige plan gemaakt en zorgt dan ook voor voldoende afwisseling tussen de verschillende plandelen, maar legt ook een algemene basis voor de uitstraling van de gehele wijk.

3.4 Het beeldkwaliteitsplan is in samenhang met stedenbouwkundig plan opgesteld

Het beeldkwaliteitsplan is een op zichzelf staand document maar in samenhang met het stedenbouwkundig plan opgesteld. Zie ook argument 2.2.

3.4 De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit adviseert positief over het beeldkwaliteitsplan

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) heeft op 25 juni 2024 het aangepaste stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan besproken. Zie ook argument 2.3.

3.5 Participatie heeft plaats gevonden

Zie argument 2.4.

4.1 De afwijking van de twee plannen ten opzichte van de startnotitie zorgt voor een beter ruimtelijk- en programmatisch kader

Een groter aandeel appartementen en een lossere positionering van woningen levert ruimte en kwaliteit op. Een afwijking van de startnotitie is hiervoor noodzakelijk. In het zuidelijke deel kan door het toevoegen van appartementen de druk op de ruimte afnemen. Door ook hier gestapelde woningen toe te staan (in afwijking van de Startnotitie) kan de oppervlakte aan woonpercelen omlaag, net als het ruimtebeslag voor verkeer en parkeren. Dit levert o.a. op dat de houtsingel centraal in het zuidelijke deel behouden kan blijven en er meer dooradering mogelijk is van groen en blauw tussen de bouwblokken.

Voor alle vier de woningtypen geldt dat er zowel grondgebonden als gestapelde woningen moeten worden gerealiseerd om voor iedere doelgroep woningen te ontwikkelen (conform startnotitie). In het stedenbouwkundig plan is de keuze gemaakt om voor het sociale programma hier van af te wijken. Door het sociale programma in één bouwvolume te huisvesten (appartementengebouw) kunnen de bouwkosten worden beperkt en kan het parkeren integraal worden opgelost. Daarom is niet voorzien in grondgebonden sociale woningen.

Kanttekeningen

2.1 & 3.1 De hoeveelheid aan kaders en randvoorwaarden kan ontwikkelaars afschrikken

Het beeldkwaliteitsplan, het stedenbouwkundig plan en de startnotitie bij elkaar zorgen voor een grote hoeveelheid aan kaders en randvoorwaarden waaraan een potentiële ontwikkelaar moet voldoen. Dit kan afschrikkend werken met als gevolg dat minder ontwikkelaars interesse gaan tonen gedurende de aanbesteding.

Financiën

Voor de ontwikkeling Achter de Hoeven is een grondexploitatie opgesteld. De kosten voor het (laten) opstellen van het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan maken onderdeel uit van de ontwikkelkosten die zijn opgenomen in de grondexploitatie.

Communicatie

Na vaststelling worden de direct omwonenden van de ontwikkellocatie geïnformeerd. Ook worden de plannen en de reactienota op projectenpagina van de gemeentelijke website gepubliceerd.

De indieners van een inspraakreactie krijgen een terugkoppeling van het besluit en de beantwoording zoals in de reactienota is opgenomen.

Inclusieve samenleving

Stichting Toegankelijk Geertruidenberg is één van de indieners van een reactie. Voor nu hebben zij geen opmerkingen op de plannen. Bij verder uitwerking van de inrichting van de openbare ruimte wordt de stichting om advies gevraagd. Op deze manier zorgen we er voor dat de openbare ruimte in het gebied straks voor een ieder toegankelijk en begaanbaar is.

Uitvoering

Op basis van het stedenbouwkundige plan en de startnotitie kan begonnen worden met de voorbereidingen om het omgevingsplan te wijzigen, zodat er een passend planologisch kader komt. Hiervoor worden de wettelijke verplichte procedures doorlopen.

Parallel aan dit proces kan er gestart worden met het opstellen van het aanbestedingsdocument.

In overleg met de ecologen wordt bekeken welke maatregelen er nu al nodig of wenselijk zijn in verband met beschermde diersoorten die aanwezig zijn in het plangebied.

Bijlagen

1. Reactienota inspraak 'ontwerp beeldkwaliteitsplan en stedenbouwkundig plan Achter de Hoeven'
2. Stedenbouwkundig plan Achter de Hoeven d.d. oktober 2024
3. Beeldkwaliteitsplan Achter de Hoeven d.d. oktober 2024
4. Verslag vergadering grote CRK d.d. 25 juni 2024

Een ontwerpbesluit bieden wij u hierbij vaststelling aan.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Geertruidenberg,
de secretaris a.i., de burgemeester,

R. Brekelmans

M. Witte

De raad van de gemeente Geertruidenberg;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van Geertruidenberg.

Besluit:

De raad besluit:

1. De reactienota inspraak ontwerp stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan Achter de Hoeven, zoals opgenomen in bijlage 1, vast te stellen;
2. Het stedenbouwkundig plan Achter de Hoeven zoals opgenomen in bijlage 2 vast te stellen;
3. Het beeldkwaliteitsplan Achter de Hoeven, zoals opgenomen in bijlage 3, als onderdeel van de Welstandsnota 2012 vast te stellen;
4. In te stemmen met de afwijkingen ten opzichte van de uitwerkingsprincipes uit de starnotitie 'Achter de Hoeven te Raamsdonksveer', zoals voortgekomen uit het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 19 december 2024,

Geertruidenberg,

de raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter,

G.M. Brunsveld

M. Witte