Gemeente
Geertruidenberg

Startnotitie

Ontwikkeling 7 woningen

Raadhuisstraat/Regentenstraat, Raamsdonk

22-08-2022

Gemeente Geertruidenberg

Inhoudsopgave

Startnotitie 1
1. Inleiding 3
1.1 Aanleiding 3
1.2 Doel 3
1.3 Locatie 3
1.4 Initiatiefnemer 4
1.5 Planbeschrijving 4
1.6 Participatie 6
2. Wenselijkheid op basis van beleid 7
2.1 Vigerend bestemmingsplan 7
2.2 Provinciaal beleid 7
2.3 Duurzaamheid 8
2.4 Woonvisie 8
2.5 Welstandsnota 2012 10
2.5.1 Beoordeling CRK 10
3. Haalbaarheid op basis van sectorale aspecten 11
3.1 Verkeer en parkeren 11
3.2 Bedrijven en milieuzonering 11
3.3 Geluid (wegverkeerslawaai) 11
3.4 Conclusie 12
4. Randvoorwaarden 13
4.1 De randvoorwaarden 13
5. Procedures 14
5.1 Planologische Procedures 14
5.2 Overleg Provincie Noord-Brabant 14
5.3 Vergunningen 14
5.4 Anterieure overeenkomst 14
5.5 Vervolgstappen 14
Bijlage 1 Verslag omwonendenavond Klaproos 15
Bijlage 2 Verslag CRK 16

Gemeente Geertruidenberg

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

In 2018 is er door het college principemedewerking verleend voor een ontwikkeling aan de Raadhuisstraat 65 te Raamsdonk voor de renovatie van twee woningen en het toevoegen van twee nieuwe woningen. Echter is dit plan nooit van de grond gekomen door meerdere factoren. Nu drie jaar later heeft het bureau WaardevolOntwikkelen de locatie aangekocht en zijn zij met een nieuw initiatief gekomen. De initiatiefnemer is voornemers om 7 nieuwe woningen te realiseren op de huidige locatie van de skatebaan, perceelnummer 3576. Aan de gemeente de vraag om zich uit te spreken over de wenselijkheid van deze ontwikkeling op deze locatie. En zo ja, binnen welke kaders.

1.2 Doel

Omdat het initiatief het toevoegen van 7 woningen betreft wordt het initiatief door middel van deze startnotitie aan de raad voorgelegd. Met een startnotitie kan de gemeenteraad voorafgaand aan het starten van een planologische procedure bepalen of een ontwikkeling wenselijk is, en eventueel randvoorwaarden voor de ontwikkeling meegeven.

1.3 Locatie

De locatie ligt aan het einde van de Raadhuisstraat te Raamsdonk, naast de woningen 65 en 67 en aan de noordzijde de A59 in. Het betreft perceel 3576.

Ook ligt op dit moment een skatebaan op de ontwikkellocatie. Deze zal in het plan geïntegreerd worden of naar een andere locatie in Raamsdonk verplaatst worden.



Figuur 1: Locatie plangebied

1.4 Initiatiefnemer

WaardevolOntwikkelen heeft het perceel overgenomen van de huidige eigenaar. De initiatiefnemers heten Vincent de Bruijn en Peter Berende. De laatste is een lokale ondernemer en bekend in de kern Raamsdonk.

1.5 Planbeschrijving

De locatie aan de Raadhuisstraat fungeert op dit moment als skatepark. Voorheen stonden er woningen op deze locatie, maar zijn onder andere wegens geluidhinder van de A59 gesloopt. De locatie bied een kans om een aantal woningen terug te laten komen, waarbij geluid één van de belangrijkste thema's en uitgangspunten zal zijn voor het plan.

Met de ontwikkeling van 7 woningen aan de Raadhuisstraat wordt de huidige ruimtelijke structuur als ware afgerond. Wel ontstaat er een opgave als het gaat om de inpassing van de huidige skatebaan. Hiervoor zal contact gezocht worden met de gebruikers in de buurt. Dit contact verloopt via de initiatiefnemers maar de gemeente zal ook zeker aanschuiven bij toekomstige overleggen.



Figuur 2: Plattegrond nieuwe situatie

Randvoorwaarden inpassing op basis van bebouwingstype W2

Voor de inpassing van het plan zullen enkele randvoorwaarden worden gesteld. Op basis van bebouwingstype W2 gelden vanuit de gemeente Geertruidenberg de volgende randvoorwaarden:

1. De woningen dienen in ‘rijtjes’ te worden gerealiseerd met daarbij de optie om daadwerkelijk rijtjeswoningen, twee onder één kap en vrijstaande woningen in te passen;
2. Een rustig en groen karakter en straatgericht wonen is typerend voor bebouwingstype W2, hier zal dus rekening mee gehouden moeten worden;
3. De woningen zijn voorzien van ‘ambachtelijk’ metselwerk;
4. De woningen hebben een gelijke uitstraling.

In 1901 werd de Woningwet vastgesteld. Als gevolg hiervan werd de woningbouw niet alleen genormaliseerd, maar trad er ook een schaalvergroting in het ontwerpproces op. In de jaren dertig nam de bouwproductie toe om de groeiende woningnood op te vangen. De industrialisatie in de bouw kwam op en de eerste geprefabriceerde bouwonderdelen deden hun intrede. De standaardisatie ging meer en meer de architectuur en de maat van de woningen bepalen. Vooral na de Tweede Wereldoorlog wordt deze bouwstijl gebruikt om de dan ontstane woningnood op te vangen. Laat dit laatste nu ook weer een hedendaagse trend zijn.

1.6 Participatie

Op het gebied van participatie ligt het initiatief voorlopig bij de initiatiefnemer. Peter Berende is een bekende in de kern Raamsdonk en kan dus relatief eenvoudig schakelen met omwonenden en belanghebbenden. Zo is er op 25-01-2022 een omwonenden overleg geweest aan de Luiten Ambachtstraat 6 te Raamsdonk. Hier is het initiatief toegelicht door de ontwikkelaars en hadden de omwonenden de kans om hierop te reageren. Daarnaast zal op de planlocatie een bord met illustratie van het plan geplaatst worden. Bij vragen of opmerkingen kunnen omwonenden contact opnemen met Peter Berende.

De rol van de gemeente zal vooral ondersteunend zijn. Er zal regelmatig aangeschoven worden bij overleggen en informatieavonden, echter zal de initiatiefnemer het eerste aanspreekpunt blijven.

Conclusie
Het ontwerp viel in goede aarde bij de omwonenden. Ze zijn blij met het groene karakter en de gekozen architectuur. Een bijkomend voordeel is dat de nieuwe woningen een geluidswerende functie zullen bekleden ten opzichte van de A59. Het verslag is terug te lezen in bijlage 1.

Gemeente Geertruidenberg

2. Wenselijkheid op basis van beleid

2.1 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan ‘Raamsdonk kern’ uit 2009. Het perceel heeft momenteel een groen en verkeersbestemming. De goothoogte van de panden op nummer 65 en 67 bedraagt 4 meter en de nokhoogte 8 meter en de huizen hebben de bebouwingstypologie ‘half vrijstaand’. In de regels bij artikel 12 ‘Groendoeleinden’ is opgenomen dat er enkel gebouwd mag worden ter algemene nutte. De goothoogte voor gebouwen mag niet meer bedragen dan 3m, nokhoogte niet meer dan 5m en het oppervlak mag niet meer bedragen dan 15m2. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt een maximale nokhoogte van 3m. Dit in acht nemend dient er dus een nieuwe bestemmingplan voor het plangebied te worden opgesteld.



Figuur 3: Uitsnede plangebied vigerend bestemmingsplan 'Kern Raamsdonk'

2.2 Provinciaal beleid

De percelen zijn binnen de (ontwerp) omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant gelegen in de zone die is aangeduid als ‘stedelijk gebied’. Binnen dit gebied zijn stedelijke ontwikkelingen, zoals woningbouw, toegestaan. Een herontwikkeling van de locaties met woningbouw is daarmee passend binnen het provinciale beleid. Wel moet onnodig nieuw ruimtebeslag worden voorkomen, door eerst de mogelijkheden binnen bestaande bebouwde omgeving optimaal te benutten. Bij deze locatie is dit niet aan de orde, omdat het al in de bestaande bebouwde omgeving is gelegen. Vanuit kwaliteitsoverwegingen is ruimte nodig voor klimaat adaptatie, bijvoorbeeld groenvoorzieningen en voldoende opvang van water.

Daarnaast moet toepassing worden gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking). Dit betekent dat moet worden aangetoond dat het plan voorziet in een actuele regionale behoefte. Tevens moet onderbouwd worden hoe de nieuwbouw van woningen zich verhoudt tot de afspraken die er in het regionaal ruimtelijk overleg zijn gemaakt en de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.

2.3 Duurzaamheid

Op het gebied van duurzaamheid en klimaatadaptatie moet de ontwikkelaar zich houden aan bepaalde eisen bij het ontwerpen van de woningen. Zo dienen de woningen aardgasvrij te zijn en moet er gekeken worden naar het energielabel. De ontwikkelaar geeft aan dat de woningen voldoen aan de BENG (bijna energie neutrale gebouwen), er worden warmtepompen geïnstalleerd en de woningen worden voorzien van een WTW (warmte terugwinning) systeem. De daken worden voorzien van sedum en zonnepanelen en in de gevels is de ontwikkelaar voornemens natuurbewuste elementen toe te passen voor vogels en insecten.

Voor het openbaar gebied is gekozen voor half open verharding. Dit om de regenwaterafvoer beter te reguleren. Het centraal gelegen park krijgt ook een groen karakter en zo min mogelijk verharding bevatten. De erfafscheidingen worden met een groen karakter gerealiseerd en dit wordt ook vastgelegd in het bestemmingsplan.

Op het gebied van duurzaamheid/klimaatadaptatie gelden er de volgende randvoorwaarden:
1. De nieuwe woningen dienen te voldoen aan de BENG;
2. De nieuwe woningen dienen voorzien te zijn van sedumdaken;
3. De nieuwe woningen worden op een natuur inclusieve manier gerealiseerd;
4. Het openbaar gebied wordt aangelegd met half open bestrating.

Door het toepassen van bovenstaande maatregelen is er op basis van duurzaamheid geen bezwaar tegen het ontwerp.

2.4 Woonvisie

In de Woonvisie 2017 “Aangenaam en duurzaam wonen” wordt een woonbeeld voor onze toekomst geschetst. De speerpunten zijn beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid, woonkwaliteit, transformatie, leefbaarheid en langer thuis. Voor nieuwe woningbouwontwikkelingen is de Woonvisie 2017 leidend. Elke vorm van ontwikkeling op de locatie zal aan deze speerpunten van de woonvisie moeten worden getoetst. De volgende aspecten zijn in ieder geval van belang:

Beschikbaarheid: De beoogde aantallen per prijscategorie uit de woonvisie is grotendeels al behaald. Door de huidige marktveranderingen is er een aanvulling op de woonvisie geschreven. Uit de woonvisie komt er een behoefte naar starterswoningen, 1- en 2 persoons huishoudens en senioren naar voren. Voor het ingediende initiatief aan de Raadhuisstraat/Regentenstraat is er gekozen voor 7 koopwoningen in het middeldure segment. De focus wordt daarmee gelegd op jonge gezinnen. Dit levert doorstroming op en dat is positief voor de kern Raamsdonk. Dat maakt dat het initiatief goed aansluit bij de doelgroepen waar op basis van de aanvulling van de woonvisie behoefte aan is. De woningprijs is conform de woonvisie maximaal €310.000,-

Duurzaamheid: duurzaamheid is hét speerpunt van de woonvisie, met als uitdaging voor wat betreft nieuwbouw dat deze minimaal energieneutraal (EPC<=0) wordt uitgevoerd. De voorgestane ontwikkeling zal dan ook aan de eis van minimaal energieneutraal moeten voldoen. Maar het geniet de voorkeur dat de woningen als Nul op de meter woningen worden uitgevoerd. Echter vervalt vanaf 2021 het gebruik van EPC waardes. Er wordt nu gewerkt met de BENG-norm. Alle woningen zullen aan deze norm voldoen. Geconcludeerd kan worden dat de woningen zullen voldoen aan de BENG-norm.

Woonkwaliteit: nieuw toe te voegen woningen dienen zich te onderscheiden en iets toe te voegen waar het meest behoefte aan is. De volgende woonkwaliteiten worden reguliere toetsingscriteria bij nieuwbouw:
1. Levensloopbestendig (met aandacht voor slimme domotica);
2. Politiekeurmerk veilig wonen;
3. Flexibel;
4. Duurzaamheid: minimaal Energieneutraal.

Alle woningen moeten voldoen aan de basiseisen ten aanzien van levensloopbestendig. Dit betekent dat badkamer en toilet aanwezig moeten zijn op de slaapverdieping zodat het traplopen tot een minimum kan worden beperkt. Daarnaast geldt dat hierbij ruime afmetingen voor alle onderdelen in de woning

aangehouden moeten worden (bijvoorbeeld voordeur, hal, trappenhuis, slaapkamer, badkamer) zodat er voldoende ruimte is voor het gebruik van een rollator. Daarnaast moeten de plafonds geschikt zijn voor een tillift, muren voor beugels en douchezitje in badkamer. De keuken en badkamer beschikken over thermostatische mengkranen.

Toetsing aan het politiekeurmerk veilig wonen kan pas plaatsvinden in een later stadium. Met de initiatiefnemers wordt afgesproken dat aan dit keurmerk moet worden voldaan.

Geconcludeerd kan worden dat de woningen gaan voldoen aan bovenstaande eisen. Medewerking aan het project zal alleen verleend worden indien de initiatiefnemer bereid is om aan de eis van minimaal energieneutraal te voldoen. Sinds 1 juli 2018 kunnen woningen alleen nog gasloos worden gebouwd. De initiatiefnemer is bereid om zo energieneutraal mogelijk te bouwen.



Figuur 4: Uitsnede bebouwingstype kaart Welstandsnota 2012

2.5 Welstandsnota 2012

Het gemeentelijke welstandsbeleid is vastgelegd in de Welstandsnota 2012. Het plangebied is in de nota aangewezen als bebouwingstype H3 – Bebouwingslint. Voor de te realiseren bebouwing is Gebiedstype W2 - Blokverkaveling het meest wenselijk aangezien het over het 'afronden' van een woonstraat gaat en de koppeling met de Regentenstraat wordt gemaakt.

De commissie ruimtelijke kwaliteit wordt betrokken bij de ruimtelijke beoordeling van het plan. Deze kaders die de welstandsnota geeft voor het bebouwingstype H3 vormen de basis voor hun advies. Het volledige advies is te lezen in bijlage 2.

2.5.1 Beoordeling CRK

Op 2 november 2021 en op 7 juli 2022 is het plan aan de Raadhuisstraat beoordeeld door de commissie ruimtelijke kwaliteit. Op hoofdlijnen is er het volgende uit voortgekomen:

Het plan heeft nog enige afstemming nodig aangaande de architectuur en landschappelijke inpassing. Daarnaast geeft de CRK in de vergadering van 2 november aan de bebouwing te typeren als W2. Dit houdt in dat er op het gebied van welstand andere criteria gelden dan voor H3. Na de vergadering van 17 juli zijn er nog aanpassingen aan het ontwerp gedaan (zie figuur 1). Zo zijn de twee onder één kap woningen gesitueerd aan de Raadhuisstraat in plaats van de Regentenstraat. Zodoende kan er beter aangesloten worden op het historische karakter van de Raadhuisstraat.

Het advies van de CRK is te vinden in bijlage 2.

Gemeente Geertruidenberg

3. Haalbaarheid op basis van sectorale aspecten

3.1 Verkeer en parkeren

Volgens de parkeernorm moeten er 7 x 2,3 = 16,1 parkeerplaatsen komen. Afgerond naar boven zijn dit er 17. In het plan is er ruimte voor 16 parkeerplaatsen. In de parkeernota staat aangegeven dat de parkeerdruk zeer laag is en op de drukste momenten de bezetting niet meer is dan 35%. Dit in acht nemende zouden 16 parkeerplaatsen voldoende moeten zijn. Dit is ook afgestemd met de verkeerkundige binnen de gemeente.

3.2 Bedrijven en milieuzonering

Om in te kunnen schatten of het woon- en leefklimaat op de locatie voldoende is, is gekeken naar de indicatieve afstanden zoals opgenomen in de VNG-publicatie 'Milieuzonering nieuwe stijl'. In deze publicatie zijn richtafstanden opgenomen voor milieuhinderlijke bedrijven ten opzichte van gevoelige functies zoals wonen.

De geluidruimte in een zone wordt vastgelegd met geluidnormen per bedrijf op een vaste afstand van de terreingrens van dat bedrijf, zie Tabel 4-1.

Geluidruimte voor inrichtingen gelegen binnen de aanduiding	Afstand vanaf grens inrichting	07.00-19.00 uur	19.00-23.00 uur	23.00-07.00 uur
Geluidruimte zone 1	30	45 dB(A)	40 dB(A)	35 dB(A)
Geluidruimte zone 2	50	45 dB(A)	40 dB(A)	35 dB(A)
Geluidruimte zone 3	50	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
Geluidruimte zone 4	50	55 dB(A)	50 dB(A)	45 dB(A)

Tabel 4-1 gebruiksruimte geluid per bedrijf

Figuur 5 geluidsnormen (VNG, 2019)

In de directe omgeving van de Raadhuisstraat 65 is geen bedrijvenbestemming aanwezig. Er kan dus voldaan worden aan de afstanden ten opzichte van bestaande gevoelige functies rondom het plangebied.

3.3 Geluid (wegverkeerslawaai)

De locatie bevindt zich vlak langs de snelweg A59. Geluidhinder is daarom een belangrijk aspect in het plan. Op meerder levels wordt er hier rekening mee gehouden:

Stedenbouwkundig: De woningen liggen parallel aan de snelweg en vormen een buffer naar de woningen en ruimten hierachter. Op aanraden van een akoestisch adviseur is gekozen voor een plat dak, omdat een schuin dak qua geluid veel problemen geeft.

Plattegrond: De plattegronden zijn zo ontworpen dat alle verblijfsgebieden zich aan de achterzijde van de woning bevinden. De functies aan de voorzijde vormen een buffer naar de deze verblijfsgebieden.

Gevel: De voorgevel gericht naar de snelweg is geheel gesloten(dove gevel) zonder te openen ramen, waardoor het geluid goed geweerd kan worden.

Woning zijn gevoelige gebouwen zoals bedoeld in de Wet geluidhinder. De geluidbelastingen door de gezoneerde wegen zijn separaat berekend. De gezoneerde wegen zijn bij dit project de Heemraadsingel, Achterste Dijk en de A59. Daarnaast is de cumulatieve geluidbelasting door alle wegen in de omgeving berekend (exclusief aftrek conform artikel 110g Wet geluidhinder). De geluidbelastingen zijn berekend zonder reflectie door de achterliggende gevel (invallend geluidsniveau).

In dit onderzoek is de geluidbelasting vanwege het wegverkeerslawaai op de gewenste woningen aan de Raadhuisstraat in Raamsdonk berekend.

Hogere waarden
De maximale ontheffingswaarde van 53 dB wordt overschreden als gevolg van de geluidsbelasting van de A59. De berekende geluidbelasting bedraagt maximaal 60 dB. Bij het ontwerp van de woning zal ervoor moeten worden gekozen om aan de gevels waar de maximale ontheffingswaarde wordt overschreden geen te openen delen te plaatsen of om hier geen verblijfsruimtes te realiseren en dit ook te waarborgen. In dit geval hoeft de geluidsbelasting op deze gevels niet te worden getoetst.

Na het nemen van maatregelen is er alsnog een hogere waarde nodig voor de gevels waar de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. Overige maatregelen worden bij beide wegen niet doelmatig geacht. Het verlenen van hogere waarden wordt mogelijk geacht.

Geconcludeerd kan worden dat vanwege de verschillende aanwezige factoren die invloed kunnen hebben op het milieu-, woon- en leefklimaat er verschillende onderzoeken nodig zijn. Zodoende is er een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

- Bij de noordelijke vijf woningen mogen er op de 1e verdieping geen verblijfsruimtes worden gesitueerd aan de noordgevel. Hier is in het ontwerp reeds van uitgegaan.

- Bij de optionele opbouw op de 2e verdieping dienen er geen te openen delen aanwezig te zijn (zogenaamde “dove” gevels) bij de volgende gevels:
    1. De noordgevel bij alle woningen van het blok van vijf woningen en de noordelijke woning bij het blok van twee woningen;
    2. De westgevel bij de twee meest westelijke woningen van het blok van vijf woningen;
    3. De oostgevel bij de meest oostelijke woning van het blok van vijf woningen

    Hier is in het ontwerp reeds van uitgegaan.

- Bij de zuidelijke twee woningen is er op de achter grens van de tuin een afscherming aanwezig van tenminste 2 meter hoog en tenminste 4,7 meter lang, gemeten vanuit de noordelijke hoek van het perceel. Deze afscherming dient volledig gesloten te zijn en een massa te hebben van ten minste 10 kg/m2, en kan als bijgebouw of als erfafscheiding worden gerealiseerd.

Wanneer deze aspecten worden gewaarborgd dan wordt de maximale ontheffingswaarde niet langer overschreden en wordt voldaan aan de eisen uit de wet geluidhinder.

3.4 Conclusie

Uit de eerste toetsing blijkt dat geen van de bovenstaande aspecten de ontwikkeling in de weg lijken te staan.

Gemeente Geertruidenberg

4. Randvoorwaarden

4.1 De randvoorwaarden

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 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;
- Het is aan de initiatiefnemer om de omwonende actief en tijdig te informeren over het voorgenomen bouwplan, om zo voor maatschappelijke draagkracht te zorgen.

Gemeente Geertruidenberg

5. Procedures

5.1 Planologische Procedures

De woningen zijn niet direct mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan. Een planologische procedure ius daarom noodzakelijk. De initiatiefnemer kiest voor een bestemmingsplan herziening (artikel 3.1 lid 1 Wro). Een bestemmingsplan herziening biedt meer flexibiliteit dan buitenplanse afwijking. Daarom heeft de herziening van het bestemmingsplan sterk de voorkeur vanuit de gemeente.

In het kader van de omgevingswet is het belangrijk dat het ontwerp bestemmingsplan voor de officiële invoering van de Omgevingswet ter inzage ligt. Mocht dit niet haalbaar zijn dan wordt het bestemmingsplan omgezet naar een omgevingsplan.

5.2 Overleg Provincie Noord-Brabant

Op basis van de woningbouwprognoses die de provincie jaarlijks opstelt, dient de beoogde ontwikkeling afgestemd te worden met de provincie. Dit voorafgaand aan de formele planologische procedure.

5.3 Vergunningen

Voor het bouwen van de woningen zijn (omgevings-) vergunningen noodzakelijk. Het aanvragen van dergelijke vergunningen moet door de initiatiefnemers gebeuren. De legeskosten die hiermee gemoeid zijn, komen voor rekening van de initiatiefnemers.

5.4 Anterieure overeenkomst

De anterieure overeenkomst dient in de beginfase opgesteld te worden. Dit dient vóór de vaststelling van een exploitatieplan gedaan te worden. Voor de berekening van de exploitatiebijdrage wordt gebruikt gemaakt van de plankostenscan behorende bij de regeling plankosten exploitatieplan. De afspraken die hierin worden vastgelegd gaan onder andere over het bouwrijp maken, het inrichten van de openbare ruimte, het uitvoeren van werken, het te realiseren programma, de te realiseren kwaliteitseisen en het leveren van een (financiële) bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen. In deze overeenkomsten worden de volgende zaken vastgelegd:

- Locatie eisen;
- Toerekenbare kosten;
- Vrijwillige bijdrage;
- Fasering en planning.

Bij ruimtelijke plannen van derden dragen wij niet financieel bij in kosten voor ontwikkeling en realisatie van bouwplannen.

5.5 Vervolgstappen

Nadat de startnotitie wordt vastgesteld door de gemeenteraad, kan afstemming plaatsvinden met de ontwikkelaar over de inhoud van het bestemmingsplan of de omgevingsvergunning, overeenkomsten en dergelijke. Tegelijkertijd vindt nadere afstemming plaats met de provincie over de opgenomen woningaantallen in relatie tot het einddocument en met het Waterschap en Rijkswaterstaat over de eisen die zij aan het gebied en de voorgestane ontwikkeling stellen. Daarna kan het college de planologische procedure opstarten.

Gemeente Geertruidenberg

Bijlage 1 Verslag omwonendenavond Klaproos

waardevolontwikkelen

Project;	Klaproos te Raamsdonk (Raadhuisstraat)
Betreft;	Omwonenden overleg
Nummer;	01
dd.	25-01-2022 – 16.00
Locatie;	Luiten Ambachtstraat 6 te Raamsdonk
Aanwezig;	Omwonenden; dhr. S. Marechal en mevr. P. de Vink (bewoners Raadhuisstraat 67) Ontwikkelaar en architect; Vincent de Bruijn Ontwikkelaar en aannemer; Peter Berende

INLEIDING

- Aanleiding tot overleg met directe omwonenden van plan Klaproos is om deze in de voorfase tijdig te informeren over de plannen aan het perceel naast de Raadhuisstraat 67 te Raamsdonk.
- Waardevol Ontwikkelen BV (WO) heeft het initiatief genomen om tot ontwikkeling te komen van 7 woningen op dit perceel.

TOELICHTING PLAN

- Peter stelt zicht voor als ontwikkelaar namens Waardevol Ontwikkelen BV en namens Aannemersbedrijf Berende te Raamsdonk
- Vincent stelt zich voor als ontwikkelaar namens Waardevol Ontwikkelen BV en namens BroosdeBruijn Architecten te Rotterdam
- Waardevol ontwikkelen heeft het perceel in eigendom en heeft in samenspraak met de gemeente Geertruidenberg het plan opgepakt om te komen tot herontwikkeling van het perceel naast de woning op Raadhuisstraat 67 te Raamsdonk. Op dit perceel is tevens een skatebaan aanwezig.
- Gemeente heeft in basis het plan goedgekeurd. Er dient nog wel een bestemmingsprocedure doorlopen te worden.
- Waardevol presenteert de plannen aan de hand van illustraties en schetstekeningen aan de omwonenden. Het plan bevat een rijtje van 5 geschakelde woningen parallel aan de A59 en haaks hierop richting de nieuwbouwwijk een 2-tal geschakelde woningen.
- Woningen betreft kubistische woningen met platdak en een hoogte van +/- 600 cm.
- BroosdeBruijn uit Rotterdam heeft het ontwerp gemaakt voor deze woningen en Aannemersbedrijf Berende zal het plan als aannemer bouwen en begeleiden.
- Op dit moment zijn er onderzoeken uitgevoerd met name voor de geluidsbelasting ivm nabij gelegen snelweg A59. De woningen worden aan de snelwegzijde uitgevoerde met een zgn. blinde gevel om aan gestelde eisen te voldoen.
- Voor de skatebaan wordt in overleg met de gemeente gezocht naar een nieuwe locatie. Naast het perceel van de omwonenden is nu in basis een eenvoudige speeltuin voorzien.

AFSPRAKEN

- Gepresenteerde plannen vallen in goede aarde bij omwonenden. Deze zijn blij met het vele groen en dat de bebouwing niet te hoog is. Ook de architectuur valt in de smaak.
- Een bijkomend voordeel is dat de nieuwe woningen zorgen voor een lagere geluidsbelasting op de gevels van de omwonenden.
- Omwonenden zullen bewoner op Raadhuisstraat 65 ook informeren. Deze is van harte welkom bij een volgend overleg.
- Ontwikkelaar houdt omwonenden op de hoogte van de status van de plannen. Er is nog geen vaste planning, er wordt getracht begin 2023 te starten met de bouwactiviteiten.
- Het aanwezige bouwbord wordt op korte termijn gewijzigd met presentatie nieuw plan inclusief illustratie.
- Bij vragen/opmerkingen kunnen omwonenden direct contact opnemen met ontwikkelaar middels mail peter@waardevolontwikkelen.nl of telefonisch 06.53.678.419

Bijlage 2 Verslag CRK

02-11-2021

Gemeente Geertruidenberg

Bezoekers
initiatiefnemer

Bespreking
De initiatiefnemer licht het plan toe en geeft aan dat de het akoestisch onderzoek akkoord is. Het bebouwingstype en het terugbrengen van het skatepark (ofwel inpassen in het plan ofwel elders onderbrengen) op verzoek is van de gemeente. De commissie heeft met belangstelling kennis genomen van de presentatie en is in beginsel positief. De commissie stelt enkele vragen met betrekking tot de optopping in combinatie met de rest van de plattegrond, de kier tussen bebouwing in relatie met de overlast van de snelweg en het terugbrengen van een skatepark (mogelijk de naastgelegen rotonde gebruiken). De commissie vindt dat de bebouwing niet af is en de woningtypes niet aansluiten in de historische context.

De commissie wordt gevraagd of bebouwingstype H3 kan worden gewijzigd in W4. De commissie geeft aan dat W4 is geschreven voor woonerven met kronkelige straten, zogenaamde 'bloemkoolwijken' en dat is hier niet van toepassing. De commissie geeft als suggestie om W2, geschreven voor blokverkaveling, toe te passen voor het plangebied.
De commissie geeft aan aandacht te vragen voor de groene invullingen (in de openbare ruimte), samenhang en beheer van de erfafscheiding (met name in het binnenterrein), waarbij het onwenselijk is dat iedere woning zijn eigen schutting plaatst. Ontwikkeling en de inrichting van de openbare ruimte dienen in een ontwerp vormgegeven te worden. Het beheer van de overgangen en erfafscheidingen moeten gebord worden, bijvoorbeeld in de vorm van een VVE.

Advies welstand/erfgoed
Naar aanleiding van uw adviesverzoek deelt de commissie u mede dat het ontwerpplan aan redelijke eisen van welstand wordt aangehouden. Zie "bespreking". De commissie geeft als reactie op de vraag over de toetsingscriteria aan dat bebouwingstype H3 kan worden gewijzigd in W2.

Advies ruimtelijke ordening/stedenbouw/landschap
Naar aanleiding van uw adviesverzoek deelt de commissie u mede dat het ontwerpplan uit oogpunt van ruimtelijke ordening, stedenbouw en landschap wordt aangehouden, waarbij aandacht nodig is voor samenhang en beheer van de erfafscheidingen. Zie "bespreking".

12-07-2022

Bezoekers
architect, behandelend ambtenaar

Bespreking
De architect en behandelend ambtenaar van de gemeente bespreken de procedure en de aanpassingen ten opzichte van de vorige keer. De architect geeft een toelichting op de gekozen gebouwtypologie, oriëntatie en stedenbouwkundige opzet, die met name voortkomen uit de technische voorwaarden ten aanzien van geluid.

De commissie geeft aan dat zij het plan bekijkt in het kader van ruimtelijke (historische) kwaliteit en stelt vast dat het voorstel geen aansluiting vindt bij de oude structuur en de bestaande lint. De commissie is negatief over de voorgestelde platte daken, de blinde/dove kopgevels, losse schuurtjes, de oriëntatie van de bouwblokken en de landschappelijke inpassing. De commissie geeft de suggestie de gebouwtypologie en oriëntatie van de woningen beter te laten aansluiten bij de bestaande bebouwing en historische structuur van de omgeving. Verder merkt de commissie op dat de voorgestelde en beschreven hoogtes

van de erfafscheidingen afwijken ten opzichte van de visualisaties (een haag van twee meter hoog geeft een ander beeld dan de getoonde impressies).

De commissie is niet akkoord met het voorgestelde plan.

Advies welstand/erfgoed

Naar aanleiding van uw adviesverzoek deelt de commissie u mede dat het plan niet voldoet wat betreft redelijke eisen van welstand. Zie “bespreking”.

Advies ruimtelijke ordening/stedenbouw/landschap

Naar aanleiding van uw adviesverzoek deelt de commissie u mede dat het plan niet voldoet uit oogpunt van ruimtelijke ordening, stedenbouw en landschap. Zie “bespreking”.