Gemeente Geertruidenberg

Startnotitie

Kerkstraat 35, Raamsdonk

5-11-2024

Gemeente Geertruidenberg

Inhoudsopgave

Startnotitie 1
1. Inleiding 3
1.1 Aanleiding 3
1.2 Doel 3
1.3 Locatie 3
2. Wenselijkheid plan 4
2.1 Vigerend omgevingsplan 4
2.2 Provinciaal beleid 4
2.3 Huidige & toekomstige situatie 5
2.4 Programma wonen 7
2.5 Welstandsnota 2012 8
2.6 Verkeer/parkeren 9
2.7 Duurzaamheid 9
3. Participatie 10
4. Randvoorwaarden 11
4.1 De randvoorwaarden 11
5. Procedures 12
5.1 Planologische Procedure 12
5.2 Anterieure overeenkomst 12
5.3 Vervolgstappen 12
Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan 13
Bijlage 2 Participatieplan 14
Bijlage 3 Verslag omgevingsdialoog 15

Gemeente Geertruidenberg

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatief

De huidige eigenaar van de Kerkstraat 35 en de bijbehorende gronden is al langere tijd met een lokale ontwikkelaar in gesprek over de beëindiging van zijn boerenbedrijf en de realisatie van woningen in het verlengde van zijn perceel. Het initiatief bevat 36 tot 44 wooneenheden in verschillende woningtypologieën en voor verschillende doelgroepen. Dit sluit aan bij de ambitie van het college en het coalitieakkoord om te bouwen naar behoefte.

Provincie

De komende jaren wacht Noord-Brabant een flinke woningbouwopgave. Alleen al tot 2035 zal de woningvoorraad nog met 165.000 woningen moeten toenemen, oftewel zo'n 13.500 woningen per jaar; dit om de verwachte groei van het aantal huishoudens op te kunnen vangen en woningtekorten terug te dringen.

SRBT

In maart 2023 is de Woondeal SRBT getekend. De partners in deze Woondeal, waaronder gemeente Geertruidenberg, spannen zich in om samen met marktpartijen in de regio voldoende woningen te bouwen. Elke gemeente neemt een aandeel in de regionale SRBT-opgave van in totaal 39.210 woningen (netto) in de periode 2022-2030. Het aandeel van onze gemeente is 890 woningen en dit is vastgelegd in het Programma Wonen.

Programma Wonen

In ons programma Wonen is als centrale ambitie gesteld dat we passende, toekomstbestendige huisvesting voor de juiste doelgroep op de juiste locatie en voor de juiste prijs willen realiseren. Om dit te bereiken zetten we de komende jaren nadrukkelijk in op het bevorderen van de beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod in de gemeente Geertruidenberg.

1.2 Doel

Met dit plan worden 36 tot 44 wooneenheden toegevoegd voor verschillende doelgroepen binnen de kern Raamsdonk. Middels deze startnotitie kan de gemeenteraad voorafgaand aan het opstarten van de ruimtelijke procedure bepalen of de ontwikkeling wenselijk is, of de randvoorwaarden voldoende gedefinieerd zijn en of zij nog reden zien tot het maken van op/of aanmerkingen op het plan.

1.3 Locatie

De locatie is gelegen aan de rand van de kern Raamsdonk, nabij het Kerkplein. De locatie in het verlengde van de Cornelis Oomenstraat betreft op dit moment grasland/weiland. In de vigerende bestemmingsplannen ‘Buitengebied Geertruidenberg’ en ‘Kern Raamsdonk’ is de locatie bestemd als Agrarisch 2, Agrarische doeleinden met een gedeelte de gebiedsaanduiding ‘zonder bebouwing’.



Figuur 1: Locatie plangebied Raamsdonk

2. Wenselijkheid plan

2.1 Vigerend omgevingsplan

Op dit moment gelden de omgevingsplannen “Buitengebied Geertruidenberg” en “Kern Raamsdonk” voor het plangebied. Het plangebied is bestemd als Agrarisch 2, Agrarische doeleinden met een gedeelte een gebiedsaanduiding ‘zonder bebouwing’. Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken moet worden afgeweken van het tijdelijke vigerende omgevingsplan.



Figuur 2: Uitsnede BP 'Kern Raamsdonk'. Bestemming 'agrarische doeleinden' gebiedsaanduiding 'zonder bebouwing'



Figuur 3: Uitsnede BP 'Buitengebied Geertruidenberg' bestemming 'agrarisch - 2' functieaanduiding 'grondgebonden veehouderij'

2.2 Provinciaal beleid

Als een omgevingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, wordt rekening gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling. Dit met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand. Hiervoor is niet relevant of het plangebied binnen of buiten het stedelijk gebied ligt. In beide gevallen moet rekening worden gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling.

De percelen zijn binnen de omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant voor een klein deel gelegen in de zone die is aangeduid als ‘stedelijk gebied’. Binnen dit gebied zijn stedelijke ontwikkelingen, zoals woningbouw, toegestaan. Echter is een groot gedeelte van het plangebied buiten de zone ‘stedelijk gebied’ gelegen. Hierover zal extra afstemming moeten plaatsvinden met de provincie Noord-Brabant in verband met art. 5.7 t/m 5.12 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant. Om woningen in landelijk gebied mogelijk te maken is het van belang dat wordt onderbouwd dat de ontwikkeling van deze woningen past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. Een ontwikkelrichting wordt bepaald aan de hand van de basisprincipes ‘een zorgvuldig ruimtegebruik’ (ladder duurzame verstedelijking), ‘de lagenbenadering’ (bodem en water sturend) en ‘meerwaardecreatie’.

2.3 Huidige & toekomstige situatie

Huidige situatie

Op dit moment is het plangebied achter de Kerkstraat 35 een graslandschap met bijbehorende agrarische bedrijfswoning plus bijgebouwen. Het plangebied wordt voornamelijk gebruikt voor agrarische doeleinden behorende bij het rundveebedrijf aan de Kerkstraat 35.



Figuur 4: Vergezicht vanaf de Cornelis Oomenstraat richting het plangebied



Figuur 5: Weergave plangebied met 'bird eye'

Toekomstige situatie

WaardevolOntwikkelen heeft in overleg met de grondeigenaar een overeenstemming bereikt over de overname van de gronden achter de Kerkstraat 35. De huidige agrarische bedrijfswoning blijft bewoond door de huidige eigenaar. WaardevolOntwikkelen heeft onderstaande ontwerpen (zie figuur 6 & 7) in overeenstemming met de gemeente Geertruidenberg middels de intaketafel en via de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit opgesteld. Met de onderstaande ontwerpen wordt een passende afronding van de kern Raamsdonk gerealiseerd met daarbij een mogelijk passende locatie voor een nieuwe gymzaal voor basisschool de Hoge Waai.



Figuur 6: Stedenbouwkundige opzet ontwikkeling Kerkstraat



Figuur 7: 3D ontwerp ontwikkeling Kerkstraat

2.4 Programma wonen

Beleid

De ambitie van de gemeente Geertruidenberg volgens het Programma Wonen 2024 is om passende, toekomstbestendige huisvesting voor de juiste doelgroep te realiseren, op de juiste locatie voor de juiste prijs. Op deze manier zorgen we ervoor dat het aangenaam wonen is voor alle inwoners van onze gemeente. Hierbij staat de mens en zijn of haar woon(zorg)behoefte centraal. We stellen onszelf doelen op het gebied van het creëren van woonruimte, het behouden en verbeteren van de woon- en leefomgeving en op het gebied van welzijn en zorg.

Naast de kwantitatieve opgave (aantallen) en kwalitatieve opgave merken we op dat er een grote behoefte aan betaalbare woningen is in Nederland en in onze gemeente. Daarom is het streven dat

twee-derde van de tot en met 2030 nieuw te realiseren woningen op zowel landelijk, provinciaal als op regionaal niveau betaalbare woningen zijn. Onder dit betaalbare segment vallen:

	Prijspeil 2024
Sociale huur (tot liberalisatiegrens)	Tot €880,- p.m.
Middenhuur (tot 187 punten conform WWS)	Tot €1.123,- p.m.
Betaalbare koop (betaalbaarheidsgrens)	Tot €390.000,-

Per gemeente binnen de SRBT wordt 30% in de sociale huur gerealiseerd en 40% in middeldure huurwoningen en/of betaalbare koopwoningen bij nieuwe plannen. Gemeenten die meer sociale huurwoningen in hun bestaande woonvoorraad hebben dan 30%, zoals Geertruidenberg, houden dit aandeel vast.

Beoogde woningen

De beoogde nieuwbouw bevat 36 tot 44 woningen waarbij uitgegaan wordt van de volgende verdeling ca.:

- 11 appartementen
- 12 rijwoningen
- 15 twee- onder één kap woningen

Bij nieuwbouwprojecten met meer dan 15 woningen wil de gemeente graag vasthouden aan het 30-40-30%-beleid. Dit houdt in 30% sociale huur, 40% bereikbare koop/middeldure huur en 30% vrije sector. Dit is ook als randvoorwaarde opgenomen voor dit plan. Zie onderstaand voorbeeld van de mogelijke verdeling van de wooneenheden:

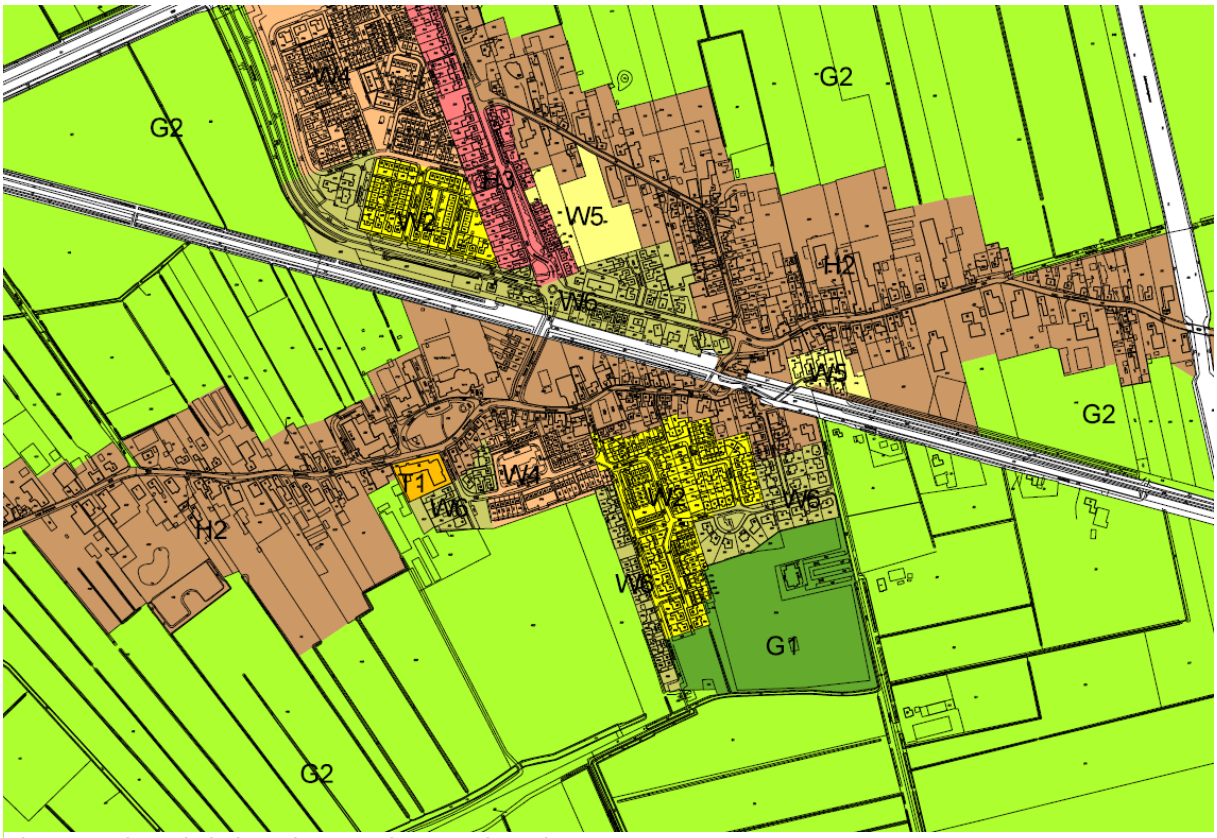
Minimaal 30% sociale huur	8 appartementen, 3 rijwoningen
40% bereikbare hoop/huur	3 appartementen, 9 rijwoningen, 3 twee- onder één kap woning
Maximaal 30% vrije sector	12 twee- onder één kap woningen

2.5 Welstandsnota 2012

Het gemeentelijke welstandsbeleid is vastgelegd in de Welstandsnota 2012. Het plangebied is in de nota aangewezen als bebouwingstype G2 (zie figuur 8). Daarnaast valt het gebied onder de reguliere welstandstoets.

G2 is aangewezen als buitengebied. Het buitengebied is een rijke verzameling van gebieden die zijn ontstaan uit verschillend agrarisch grondgebruik. Diverse methoden van akkerbouw en veeteelt zijn in de loop der eeuwen in de vorming van het landschap tot uitdrukking gekomen en worden nu als cultuurhistorische gebieden beschermd. De oudere erven nemen een eigen positie in binnen het landschap. Meestal liggen ze op de overgang van hoge naar lage gronden. Het zijn clusters van relatief forse bouwmassa's onregelmatig ten opzichte van elkaar geplaatst. Veel oude erven zijn daarnaast belangrijke schakels in de landschappelijke structuur. De 'jongere' erven liggen langs een weg. Meestal is het voorhuis naar de weg gekeerd en liggen daarachter de schuren in een rechthoekig patroon.

De nieuwe ontwikkeling past niet binnen het huidige welstandsbeleid. Daarom zal de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit om advies worden gevraagd met betrekking tot het bebouwingstype. Ambtelijk gaat de voorkeur uit naar welstandsvrije bebouwing zoals in het verleden vaker is gedaan; bijvoorbeeld bij de Wim Boonstraat en de Brahmsstraat. Welstandsvrij betekend niet regelvrij. De ontwikkelaar heeft een concept beeldkwaliteitsplan opgesteld welke wordt gebruikt voor het maken van contractuele afspraken. Het definitieve beeldkwaliteitsplan dat in samenspraak met CRK zal worden opgesteld voorafgaand aan de ruimtelijke procedure gaat uitmaken van de anterieure overeenkomst. Het concept beeldkwaliteitsplan is als bijlage bij dit plan gevoegd (zie bijlage 1).



Figuur 8: Uitsnede bebouwingstype kaart Welstandsnota 2012

Reactie Commissie Ruimtelijke Kwaliteit

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit vindt dat het plan voldoet op basis van ruimtelijke ordening/stedenbouw/landschap. Dit is geadviseerd in de vergadering van dinsdag 17 september 2024.

2.6 Verkeer/parkeren

Het concept plan biedt op dit moment ruimte aan 106 parkeerplaatsen. In de parkeerbehoefte wordt zowel op eigen terrein als in het openbare gebied voorzien. Voor het berekenen van het benodigd aantal parkeerplaatsen is gebruik gemaakt van de parkeernormen uit het gemeentelijk beleidsplan 'Parkeren doen we zo' met in acht- neming de motie van 13 juli 2023 . De verwachting is dat hiermee aan het parkeerbeleid wordt voldaan. Zie ook onderstaande tabellen ter verduidelijking.

		Parkeernorm	Gewenst aantal p.p.	Parkeerplaatsen in plan	
Appartementen (sociale huur)	11 stuks	1,7	18,7		
Rijwoningen (betaalbare koop)	15 stuks	2,3	34,5		
			53,2	53	+ 0,0

		Parkeernorm	Gewenst aantal p.p.	Parkeerplaatsen in plan	
Gymzaal	510 m2	15,3	15,3	**23**	
2-onder-1-kapper (dure koop)	15 stuks	2,5	37,5	30	
			52,8	53	+ 0,2

2.7 Duurzaamheid

De gemeente gaat voor een duurzaam Geertruidenberg in 2050. Het Duurzaamheidsprogramma bestaat uit vier thema's:
- Energietransitie
- Mobiliteit
- Klimaatadaptatie
- Circulaire economie

Voor nieuwbouwwoningen geldt dat deze aan BENG-normen (Bijna Energieneutraal Gebouw) moeten voldoen. Dit houdt in dat de woningen minimaal energielabel A+++ hebben en aardgasvrij zijn. Waar mogelijk bewegen we initiatiefnemers de bouwnorm ENG (Energieneutraal Gebouw) te hanteren. De voorkeur gaat uit naar duurzame bouwmaterialen en duurzame bouw: schoon, emissieloos, circulair, klimaatadaptief en natuurinclusief.

Praktische voorbeelden van schoon, emissieloos, circulair, klimaatadaptief en natuurinclusief zijn bijvoorbeeld voldoende fietsstallingen, mogelijkheid tot deelmobiliteit en het faciliteren van gescheiden afvalstromen van huisafval. Op het gebied van klimaatadaptatie zijn dat bijvoorbeeld de toevoeging van een groen gebied om hittestress tegen te gaan, de biodiversiteit te vergroten en overtollig regenwater te kunnen opvangen.

Binnen de gemeente Geertruidenberg wordt ernaar gestreefd de 3-30-300 regel te hanteren als het aankomt op de aanplant van nieuwe bomen. De regel houdt in: 3 bomen zichtbaar vanuit elk huis, 30% kroonbedekking/bladerdek in elke buurt en 300 meter van het dichtstbijzijnde park of groene ruimte.

Voor dit project is de regel van 30% het meest relevant. Dit houdt in dat er gestreefd wordt naar een kroonbedekking van 30% in de straat wanneer de bomen volgroeid zijn. Het is belangrijk dat de bomen voldoende ruimte krijgen om tot volledig wasdom te komen. Bomen in de kernen moeten net als in het buitengebied een langere levensduur krijgen. Bomen binnen de kernen moeten op dit moment vaak na 40 jaar vervangen worden. De voordelen van enkele grote, gezonde bomen zijn groter dan die van meerdere kleinere bomen.

In het kader van natuur inclusief bouwen wordt er ingezet op het gebruik van nestkasten bij nieuwbouwprojecten. Er moet zorgvuldig gekeken worden naar de aanwezige vogelsoorten in het gebied, zodat de juiste mitigerende maatregelen getroffen kunnen. In het geval van dit project worden er nestkasten geplaatst. In het gebied komen de vleermuis, huismus en de gierzwaluw voor. De nestkasten zullen dus specifiek op deze diersoorten afgestemd moeten worden.

Gemeente Geertruidenberg

3. Participatie

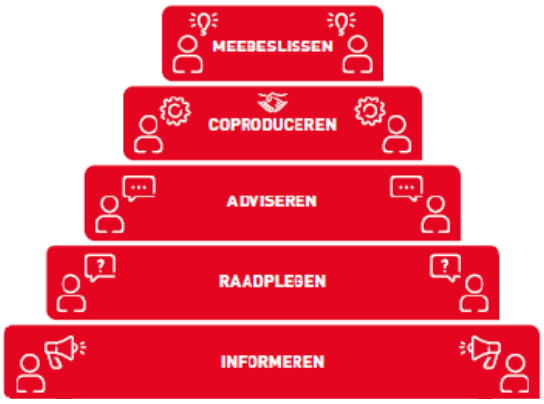
Participatie is geen doel op zich, maar een vanzelfsprekende werkwijze voor de gemeente Geertruidenberg. Vooraf wordt er gekeken of er ruimte is voor participatie. Niet ieder traject leent zich voor echte participatie, maar dan is het van belang dat de inwoners/ondernemers goed geïnformeerd worden, bijvoorbeeld over het proces of over wat er gaat veranderen. Als er niets te participeren valt of we kunnen niets met de uitkomst dan wordt er ook geen participatietraject gestart, maar wordt er energie gestoken in een goede communicatie.

Er wordt grote waarde gehecht aan de inbreng van inwoners omdat zij de dagelijkse praktijk ervaren en daarmee waardevolle kennis kunnen delen. Door samen te werken kunnen de kwaliteiten en uitvoerbaarheid van beleid en projecten vergroot worden. Daarnaast zorgt een goede samenwerking voor een grotere betrokkenheid bij en groter draagvlak voor beleid en projecten.

Te vaak komt het voor dat een participatietraject wordt gestart zonder goed na te denken over de ruimte die er is om daadwerkelijk iets met de resultaten te doen. Het kan zijn dat de beschikbare ruimte beperkt is door politieke/bestuurlijke factoren, of door tijdgebrek. Als vooraf al duidelijk is dat er met ideeën en adviezen weinig kan worden gedaan, dan heeft het geen zin om met een participatietraject te beginnen. Sterker nog, dan vergroot je de kans op weerstand en neemt het draagvlak voor een besluit uiteindelijk af. Binnen de gemeente Geertruidenberg wordt er gebruik gemaakt van de participatieladder (zie figuur 9) om de ruimte van inbreng te bepalen.

Bij het project Kerkstraat 35 is er gekozen voor de ‘trede’ raadplegen. Deelnemers raadplegen gaat verder dan informeren. De gemeente bepaalt bij raadplegen grotendeels zelf de agenda, maar ziet betrokkenen als gesprekspartners bij de ontwikkeling. De gemeente is niet verplicht iets te doen met de uitkomsten van deze gesprekken. Er is voor deze ‘trede’ gekozen aangezien het (voor de ontwikkelaar) een financieel complex plan betreft.

Naast het gebruik van de participatieladder is er voor het plan Kerkstraat 35 een participatieplan opgesteld (zie bijlage 2). Ook is er verslaglegging geweest van de omgevingsdialoog tijdens de informatieavond (zie bijlage 3).



Figuur 9: Participatieladder

Gemeente Geertruidenberg

4. Randvoorwaarden

4.1 De randvoorwaarden

Programma

- De ontwikkeling bevat 36 tot 44 wooneenheden;
- Binnen het programma wordt de volgende verdeling gehanteerd:
    - Minimaal 30% sociale huur
    - 40% middeldure huur en/of betaalbare koop
    - Maximaal 30% vrije sector/overig

Openbare ruimte

- Er dient een inrichtingsplan ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de gemeente Geertruidenberg;
- Het plan dient te voldoen aan de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (hierna: LIOR);
- Er dient een Programma van Eisen voor het plan te worden opgesteld (hierna: PvE);

Verkeer

- Parkeerplaatsen worden aangelegd met half open bestrating middels ‘solid – drain platen’;
- Er wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormering, rekening houdend met de motie van 13 juli 2023:
    - 1,6 per sociale huurwoning op etage
    - 1,9 per grondgebonden sociale huurwoning
    - 1,9 per grondgebonden tussen/hoek koopwoning
    - 2,1 per grondgebonden twee- onder één kap koopwoning
    - 2,2 per grondgebonden vrijstaande koopwoning

Duurzaamheid

- De nieuwe woningen dienen te voldoen aan de eisen Bijna Energie Neutrale Gebouwen (hierna: BENG)
- De nieuwe woningen worden op een natuur inclusieve manier gerealiseerd (een bouwwerk draagt bij aan de lokale biodiversiteit):
    - Nestkasten

Ruimtelijke ontwikkeling en stedenbouwkunde

- De appartementen mogen tot maximaal 2 bouwlagen + 1 woonlaag onder een kap gerealiseerd worden;
- De grondgebonden woningen mogen maximaal 2 bouwlagen + kap bedragen;
- Op het gebied van architectuur en welstand wordt een ontwerp van de gebouwen voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (hierna: CRK);

Beleidsmatige en sectorale voorwaarden

- Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL):
    - Akoestisch onderzoek moet aantonen dat er wordt voldaan aan de geldende wet- en regelgeving en dat er zodoende sprake is van een goed woon- en leefklimaat in verband met wegverkeerslawaai;
    - Onderzoek moet aantonen dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen de context van bedrijven en milieuzonering;
    - Aangetoond moet worden dat de bodem geschikt is voor het toekomstige gebruik;

Procedurele/overige randvoorwaarden

- De ontwikkeling is volledig voor rekening en risico van de ontwikkelaar. Met de grondeigenaar/initiatiefnemer wordt een exploitatieovereenkomst/anterieure overeenkomst (hierna: AOK) gesloten waarin (financiële) afspraken worden vastgelegd. Voor de berekening van de exploitatiebijdrage wordt gebruikt gemaakt van de plankostenscan behorende bij de Omgevingsregeling;

- De AOK dient getekend te zijn voor de start van de ruimtelijke procedure;
- Het is aan de initiatiefnemer om de omwonenden actief en tijdig te informeren over het voorgenomen bouwplan, om zo voor maatschappelijk draagvlak te zorgen.

5. Procedures

5.1 Planologische Procedure

De voorgenomen ontwikkeling is niet mogelijk op basis van het omgevingsplan. Een planologische procedure is daarom noodzakelijk. Gezien de omvang van de ontwikkeling en de mogelijke input vanuit de participatieavond en daarbij horende mogelijke wijzigingen is er gekozen om via een TAM-IMRO het plan in procedure te brengen. TAM-IMRO staat voor 'Tijdelijke alternatieve maatregel Omgevingsplan via IMRO). In het kort: de mogelijkheid om via de IMRO-standaard (informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de bestaande voorziening Ruimtelijke Plannen het omgevingsplan te wijzigen. Hiermee kan er een kader scheppend planologisch regiem worden gemaakt voor de realisatie van de nieuwe woningen, de bouw van een gymzaal voor basisschool de Hoge Waai en het omzetten van de agrarische bedrijfswoning naar een reguliere woning.

In feite verschilt de TAM-IMRO nagenoeg niks van voorheen toegepaste bestemmingsplanprocedure. Ook de doorlooptijd is gelijk. Zo is er de mogelijkheid voor een voorontwerp vanuit de inspraakverordening. Achtereenvolgens wordt de formele procedure opgestart middels een ontwerp en vaststellingsfase met de daarbij behorende ter inzage termijnen van 6 weken per fase.

Binnen het voorgenomen plan wordt ruimte gereserveerd voor de mogelijke bouw van een gymzaal voor basisschool de Hoge Waai. Hier wordt tijdens de TAM-IMRO rekening mee gehouden.

5.2 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.

5.3 Vervolgstappen

Nadat de startnotitie wordt vastgesteld door de gemeenteraad, kan afstemming plaatsvinden met de ontwikkelaar over de inhoud van de omgevingsvergunning, overeenkomsten en dergelijke. Tegelijkertijd vindt nadere afstemming plaats met de regio en provincie over de opgenomen woningaantallen in relatie tot het einddocument en met de vaste ketenpartners tijdens de Omgevingstafel.

Gemeente Geertruidenberg

Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan

BEELDKWALITEITSPLAN

Het beeldkwaliteitsplan beschrijft de gewenste beeldkwaliteit als aanvulling op het ruimtelijke plan, in de vorm van het bestemmingsplan dat zich voornamelijk richt op functionele aspecten. Om de beoogde beeldkwaliteit te waarborgen, worden in deze paragraaf randvoorwaarden en ontwerprichtlijnen opgesteld. Deze richtlijnen zijn afgestemd op het stedenbouwkundige en landschappelijke ontwerp van het project achter de Kerkstraat 35, Raamsdonk.

Door deze richtlijnen te formuleren, worden er kaders gecreëerd die fungeren als zowel ontwerprichtlijn als uitvoeringsnorm. Daarnaast dienen ze als onderbouwing voor de beoordeling van het plan door de gemeente en eventuele welstandscommissies. Deze paragraaf vertaalt de gewenste beeldwaarde voor de bebouwing in verschillende niveaus van aspecten, waaronder hoofdaspecten en detailaspecten.

Op deze manier biedt het beeldkwaliteitsplan een gestructureerde benadering van de esthetische en functionele eisen van het gebied, wat bijdraagt aan een harmonieuze en goed doordachte ontwikkeling. De nadruk ligt op het creëren van een samenhangend geheel dat aansluit bij de bestaande omgeving.

De stedenbouwkundige structuur is geïnspireerd op het oorspronkelijke slagenlandschap ten zuiden van de kern van Raamsdonk. Dit slagenlandschap werd gekenmerkt door smalle kavels die de afwateringsrichting van zuid naar noord volgden. Het stedenbouwkundig plan beoogt tevens een aantrekkelijke dorpsrand, waarbij woningen met de voorzijde naar het landschap zijn georiënteerd. Dit moet vanaf afstand, bijvoorbeeld vanuit het recreatieve fietspad ten zuiden van de locatie, resulteren in een samenhangend en kwaliteitsvol beeld, met de fraaie RK-kerk op de achtergrond.

Het zuid-noord-gerichte slagenlandschap wordt met name weergegeven door de positionering van woningen aan de westzijde en een aantal zuid-noord-gerichte bomenrijen binnen het plan, welke al dan niet zijn gekoppeld aan de wegenstructuur. De nieuwe dorpsrand wordt in belangrijke mate gevormd door woningen in het oostelijk deel van het plan, die rug-aan-rug zijn geplaatst met de woningen aan de Cornelis Oomestraat en met hun voorgevels naar het open landschap ten zuiden van Raamsdonk zijn gericht. Het appartementengebouw fungeert als markering van de hoofdontsluiting bij de Cornelis Oomestraat.

In de verdere uitwerking wordt gestreefd naar een dorpse uitstraling voor het geheel, met aandacht voor variatie in vormgeving, detaillering en materiaalgebruik van de woningen. Het aanbieden van verschillende woningtypologieën draagt bij aan deze doelstelling.

KWALITEITSEISEN OPENBARE RUIMTE

Een goede landschappelijke inpassing van de nieuwe dorpsrand is van groot belang, zowel voor de openbare ruimte als voor de bebouwing. De hoofdontsluiting van het plangebied wordt gerealiseerd via een rijweg die aansluit op de bestaande Cornelis Oomestraat. Deze rijweg zal worden aangelegd met gebakken bestrating, gelegd in verband en in een roodbruine kleur. De parkeervakken binnen het plangebied dienen halfverhard te zijn, bijvoorbeeld door het gebruik van solid rain.

Het slagenlandschap is typerend voor de structuur van het plangebied, wat verder wordt versterkt door de aanwezigheid van groenvoorzieningen, waaronder bomen en plantvakken. Voor de bomenrijen in noord-zuid richting worden elzen geselecteerd, terwijl de overige bomen, die verspreid zijn geplaatst, bijvoorbeeld sierfruitbomen kunnen zijn. De plantvakken worden ingericht volgens het 'green-to-colour' concept, dat gericht is op duurzaamheid, kleurigheid en biodiversiteit, met aandacht voor een aantrekkelijk winterbeeld en lage beheerskosten.





KWALITEITSEISEN BEBOUWING

De bebouwing binnen het plan is ontworpen zonder vast te houden aan een specifieke architectuurstijl of stroming. Er wordt echter wel gestreefd naar een dorps karakter, zodat de nieuwe ontwikkeling op natuurlijke wijze aansluit bij de bestaande structuur. Een verzorgde, dorpse en groene uitstraling is van belang voor een kwalitatieve afronding van het dorp.

De erfafscheidingen met de openbare ruimtes hebben een groen karakter, hierbij valt te denken aan gemengde hagen van ca. 80 cm hoog of gaashekken met hedera. Voor de zij-perceelsgrenzen is het tevens mogelijk om gaashekken met hedera te plaatsen of eveneens gemengde hagen van circa 200 centimeter.

De bebouwing is georganiseerd in clusters van geschakelde woningen met een kap. Er wordt gestreefd naar maximaal twee bouwlagen plus kap voor de grondgebonden woningen, waarbij de kaprichting voornamelijk parallel aan de straten ligt, afgewisseld met dwarskappen als accent. Differentiatie is gewenst, vooral op de beëindigingen van de bouwblokken. Aanbouwen en bijgebouwen worden ontworpen met een plat dak, zodat de hoofdstructuur van de bebouwing goed zichtbaar blijft. Het appartementenblok is eveneens beperkt tot twee bouwlagen plus één bouwlaag onder een kap, waarbij drie volwaardige woonlagen gerealiseerd kunnen worden.

Dakkapellen en dakramen zijn aanvaardbaar, mits deze de structuur van de hoofdbebouwing niet onevenredig verstoren.

De uitstraling van de woningen is dorps, met hoofdzakelijk bakstenen gevels, aangevuld met accenten in andere materialen die ook eigentijds mogen zijn. Hierbij kan gedacht worden aan natuursteen, hout, stucwerk of hoogwaardig plaatmateriaal. De kleurstelling is gericht op natuurlijke tinten, zonder grote witte vlakken.

Er is ruimte voor variatie in kleur en materialisering per bouwblok, evenals in de positie van de bouwblokken ten opzichte van elkaar, om zo differentiatie binnen de hoofdstructuur te bevorderen. De voorkeur gaat uit naar kleurstellingen in rood, bruin, beige, grijs, donkergrijs en zwart, waarbij er onderscheid kan zijn tussen onder- en bovengevel. Kozijnen worden uitgevoerd in een neutrale kleur, te denken aan naturel, gebroken wit, lichtgrijs, antraciet of zwart.

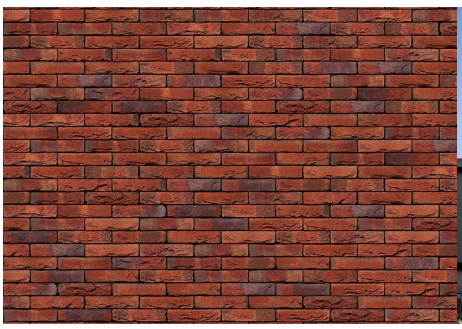
De kappen worden voornamelijk uitgevoerd in dakpannen, maar voor het appartementenblok is er ruimte voor alternatieve materialen zoals zink of aluminium felswerk.

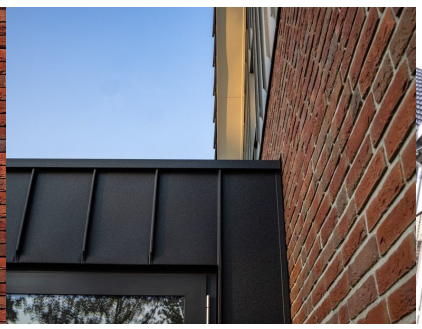
De kopgevels van de blokken met geschakelde woningen moeten niet blind zijn; zij dienen bij voorkeur een deels open structuur te hebben, zodat er een aantrekkelijk beeld richting het openbaar gebied ontstaat. Bij de twee-onder-een-kappers kan de architectuur verrijkt worden met bescheiden overstekken en uitgetimmerde bakgoten.

Ten aanzien van duurzaamheid dient hiermee rekening te worden gehouden bij het ontwerp van de woningen. Deze zijn aardgasvrij, bezitten een energielabel A++ of meer en voldoen aan BENG (bijna energie neutrale gebouwen). De daken worden voorzien van zonnepanelen conform de BENG berekening. Aanvullend worden de woningen voorzien van nestkasten die specifiek zijn afgestemd op de diersoorten die in deze omgeving voorkomen, denk hierbij aan de vleermuis, huismus en gierzwaluw.

















Gemeente Geertruidenberg

Bijlage 2 Participatieplan

Bijlage 2

Omgevingsdialoog
Bij bijna elke ruimtelijke ontwikkeling is het verstandig om als initiatiefnemer met de buurt of belanghebbende in gesprek te gaan. De herontwikkeling van de locatie van het oude Hoge Veer is een project van dusdanige omvang dat de gemeente de initiatiefnemer(s) verplicht tot het aangaan van de dialoog.

Belangrijk is om van te voren duidelijkheid te hebben met wie de dialoog gevoerd gaat worden, op welke manier en wat het doel is van de dialoog. De methode 'het Relevante Gesprek' hanteren we als leidraad. Het aangaan van het gesprek ligt bij de initiatiefnemer. Als gemeente faciliteren en monitoren we het gesprek.

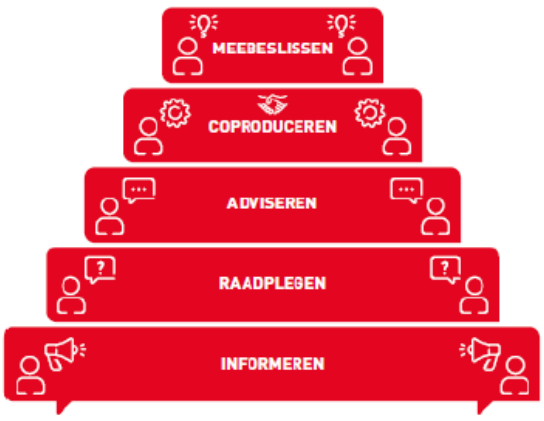
Waarom in gesprek?
Wat is je projectdoel?
De huidige eigenaar van de Kerkstraat 35 en de bijbehorende gronden is al langere tijd met een lokale ontwikkelaar in gesprek over de beëindiging van zijn boerenbedrijf en de realisatie van woningen. Het initiatief bevat 38 tot 48 wooneenheden in verschillende woningtypologieën en voor verschillende doelgroepen. Het betreft vrijstaande woningen, twee- onder een kap woningen, rijwoningen, boven/beneden woningen en appartementen. Dit sluit aan bij de ambitie van het college en het coalitieakkoord om te bouwen naar behoefte. Hiermee gaat de leefomgeving van de direct omwonenden veranderen. Ze krijgen andere buren en hun uitzicht kan veranderen. Het doel is om tot een invulling te komen die ruimtelijk passend is en bijdraagt aan de woningbehoefte nu en in de toekomst.

Wat is het participatiedoel?
Participatie kan verschillende doelen hebben. Voor de ontwikkeling van de locatie zijn ' begrip' en 'kwaliteit' de belangrijkste doelen. Door in gesprek te gaan verwachten we dat omwonenden begrip krijgen voor de keuzes die de initiatiefnemer maakt. En andersom verwachten we dat de initiatiefnemer begrip krijgt voor de persoonlijke belangen en de veranderingen op de woonomgeving die door de ontwikkeling ontstaan.

Door de inbreng van omwonenden en belanghebbende kan de ontwikkeling kwalitatief beter worden.

Wat is de ruimte voor inbreng?
Om participatie niet op een teleurstelling uit te laten lopen is het belangrijk om op voorhand duidelijk te maken hoeveel inbreng er nog mogelijk is voor de participant. Dit doe je door een duidelijke trede aan te geven op de participatieladder. De ladder bestaat uit 5 treden waarbij de onderste trede de vorm van participatie is zonder enige inbreng, informeren. De bovenste trede is de meest invloedrijke vorm van participatie, meebeslissen.

De treden die je kiest moeten aansluiten bij je participatiedoelen. Bij het project Kerkstraat 35 is er gekozen voor de 'trede' raadplegen. Deelnemers raadplegen gaat verder dan informeren. De gemeente bepaalt bij raadplegen grotendeels zelf de agenda, maar ziet betrokkenen als gesprekspartners bij de ontwikkeling. De gemeente is niet verplicht iets te doen met de uitkomsten van deze gesprekken.



Het is aan WaardevolOntwikkelen om te bepalen hoeveel invloed ze de participanten willen en kunnen geven. Belangrijk is dat ze hier vooraf duidelijk over zijn. Voorstelbaar is dat het programma bijvoorbeeld niet meer ter discussie kan staan. Maar de vormgeving en architectuur wel.

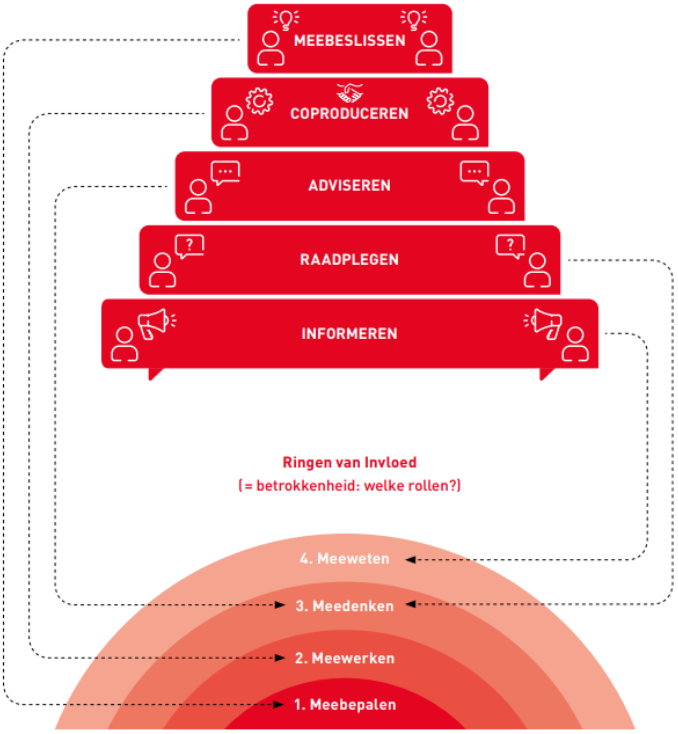
Vanuit gemeentelijk oogpunt wordt 'raadplegen' als minimale trede opgelegd aan de initiatiefnemers. Omwonenden kunnen hun belangen en ideeën delen tijdens de informatieavond en middels de mail. Het betreft echter een financieel complex plan waar in grote lijnen de kaders en

randvoorwaarden al vastliggen. Daarnaast heeft de commissie ruimtelijke kwaliteit grote invloed gehad om het stedenbouwkundig ontwerp zoals dat nu gepresenteerd wordt. Vanuit dat oogpunt is de invloed vanuit de omwonenden beperkt. Wel hebben zij ruimte in het type woonvormen.

Waarover in gesprek?
Wat is je participatievraag?
De vraag die je gaat stellen aan de participanten hangt af van je doel en je ruimte van inbreng, dus van je gekozen trede op de participatieladder. Voor de ontwikkeling van de Kerkstraat 35 is raadplegen het uitgangspunt. Hierbij horen algemene vragen als ‘wat denkt u dat de oorzaak is?’ en ‘wat denkt u dat de oplossing is?’.

Om deze algemene vragen toe te kunnen passen op de ontwikkeling van de locatie, is het belangrijk dat de initiatiefnemer niet blanco het gesprek in gaat met de omgeving. Maar dat deze een eerste concept ontwerp laat zien, waar nog voldoende ruimte voor inbreng en verandering in zit. De omgeving kan reageren op knelpunten en mogelijke problemen die zij in het schetsontwerp zien. En eventuele verbeteringen en oplossingen aandragen.

Met wie ga je in gesprek?
Nu duidelijk is welke vragen de initiatiefnemer moet stellen aan de participanten, moet bepaald worden wie die participanten nu daadwerkelijk zien. Wat is je publieksgroep?
Ook hier komt je participatieladder weer bij kijken. Je gekozen trede bepaalt de ring van invloed die je publieksgroep moet hebben.



Om te kunnen raadplegen moet je publieksgroep kunnen meedenken. Dit houdt in dat de participanten inhoudelijke inbreng hebben door zijn/haar mening te geven en kennis te delen.

In het geval van de ontwikkeling zijn dat in ieder geval de direct omwonenden. De ontwikkeling heeft direct invloed op hun dagelijkse woonomgeving.

Maar ook basisschool de Hoge Waai zal gevraagd worden om mee te denken.

De toekomstige bewoners zou een logische groep zijn om die bij het proces te betrekken. Alleen is de kans dat die in deze fase van het project vertegenwoordigd kunnen worden zeer klein.

Als wie in gesprek?
Wie is de initiator van het gesprek en wie nodigt dus de participanten uit? Dat kan van grote invloed zijn op de rol en houding die de participanten aan nemen. Als gemeente ben je niet altijd de meest logische partij om het gesprek aan te gaan. In het geval van de ontwikkeling van de Kerkstraat 35 is WaardevolOntwikkelen als initiatiefnemer meer voor de hand liggend. Maar willen we als gemeente dan helemaal uit beeld zijn in deze fase? Door het vaststellen van deze startnotitie hebben we kaders geschapen voor de ontwikkelende partij. Maar is er nog veel ruimte voor interpretatie en meningen. In deze casus is het gezamenlijk optrekken van gemeente en WaardevolOntwikkelen de beste oplossing. Op die manier kunnen we het proces ook monitoren. En duidelijk maken waar vanuit de kant van de gemeente er wel of geen speelruimte is in het project.

Hoe ga je in gesprek?
Er zijn verschillende manieren om in gesprek te gaan. Afhankelijk van de fase van het project, het participatiedoel en de ruimte voor inbreng zijn er verschillende mogelijkheden. Maar ook de omvang van je publiek kan hier in bepalend zijn. Het aantal adressen dat als direct omwonenden gezien kan worden is ca. 50.

Met dergelijke aantallen is een informatieavond over het plan een goede vorm. Belangrijk is om de informatieavond plenair te houden. Ca. 50 huishoudens lijkt hanteerbaar.

Gemeente Geertruidenberg

Bijlage 3 Verslag omgevingsdialoog

VERSLAG OMGEVINGSDIALOOG

Informatieavond omwonenden op 18 september 2024

Planontwikkeling achter Kerkstraat 35 Raamsdonk



Waardevol Ontwikkelen 1 B.V.

Kortenaerstraat 23

3012VB Rotterdam

info@waardevolontwikkelen.nl

---

* *In verband met de privacy van persoonsgegeven zullen bij openbaarmaking van dit verslag, deze gegevens worden verwijderd.*

Inhoudsopgave

1. Inleiding 3
   1.1 Algemene informatie 3
   1.2 Aanleiding 4
   1.3 Wat is een omgevingsdialoog? 5
   1.4 Respons 5
2. Omgevingsdialoog 6
   2.1 omgevingsdialoog 6
   2.2 toelichting op het plan 6-8
   2.3 reacties op het initiatief 8-10
3. Conclusie omgevingsdialoog 11
4. Bijlagen

1. INLEIDING

1.1 Algemene informatie

Onderwerp	Realisatie van woningbouw achter het erf van Kerkstraat 35 Raamsdonk
Datum dialoog	18 september 2024
Locatie dialoog	De Zeven Zusters Raamsdonk
Genodigden	Zie Bijlage 1
Deelnemers	Zie Bijlage 1

1.2 Aanleiding

In 2007 zijn door WSG plannen gemaakt achter de woning van dhr De Bont op Kerkstraat 35 in Raamsdonk. Uiteindelijk heeft dit niet geresulteerd in een plan.

In verband beoogde bedrijfsbeëindiging is de huidige eigenaar van Kerkstraat 35 in contact geraakt met ontwikkelaar t.b.v. realisatie van woningen in het verlengde van zijn perceel.
Daarnaast is er contact met de gemeente en basisschool De Hoge Waai vanwege de behoefte aan een nieuwe locatie voor de gymzaal.

Waardevol Ontwikkelen heeft op basis hiervan een verkennend ontwerp laten maken voor een plan met woningbouw waarin ruimte is gereserveerd voor een locatie voor een gymzaal. De plankaders zijn weergegeven in afbeelding 1.

Afbeelding 1: afkadering planontwikkeling achter Kerkstraat 35



Het stedenbouwkundig plan is gepresenteerd aan CRK en heeft uiteindelijk geleid tot een positieve beoordeling.

In het kader van de planvorming voor deze locatie heeft Waardevol Ontwikkelen als initiatiefnemer een deze omgevingsdialoog geïnitieerd.

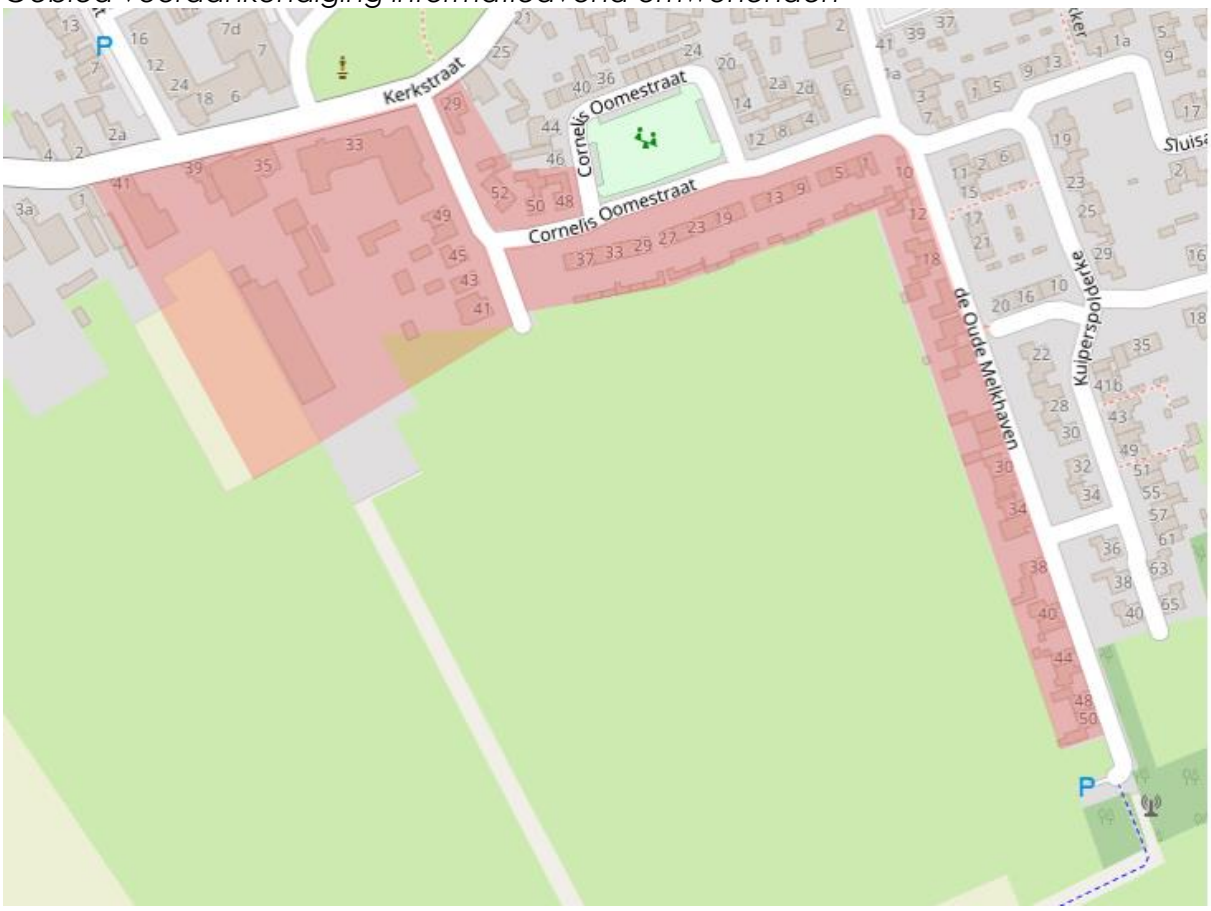
1.3 Wat is een omgevingsdialoog?

Een omgevingsdialoog is een dialoog tussen een initiatiefnemer en omwonenden en/of andere belanghebbenden van een ruimtelijk plan. Deze dialoog kan plaatsvinden in bijvoorbeeld een zaal, aan de keukentafel en/of online. Met de omgevingsdialoog voor het plan achter Kerkstraat 35 worden omwonenden geïnformeerd over de plannen van Waardevol Ontwikkelen en krijgt de ontwikkelaar inzicht in de wensen, belangen en bezwaren van de omgeving. De ontwikkelaar kan deze vervolgens betrekken in het verdere ontwerp van het plan. De omgevingsdialoog is georganiseerd voorafgaand aan de formele omgevingsplanprocedure.

1.4 Respons

Eind juli 2024 zijn de bewoners van alle woningen grenzend of ontsluitend aan het plan middels een vooraankondiging geïnformeerd over het voornemen van een informatieavond voor omwonenden met het verzoek bij interesse zich aan te melden op info@waardevolontwikkelen.nl.

Gebied vooraankondiging informatieavond omwonenden



Hierop zijn 28 aanmeldingen ontvangen.
Op 5 september hebben wij alle aanmeldingen voorzien van een uitnodiging voor de informatieavond op 18 september 2024.

2. OMGEVINGSDIALOOG

2.1 Onderdelen omgevingsdialoog

Gegevens respondent

Aan respodenten is gevraagd woon- en mailadres op te geven bij aanmelding. Zo kunnen de reacties juist worden geplaatst.

2.2 Toelichting op het plan

Toelichting op het plan

Ontwikkelaar geeft een toelichting op het plan.
Al snel komen vragen over fasering. Voor Waardevol Ontwikkelen is er maar één plan: het plan dat deze avond wordt gepresenteerd zoals op afbeelding 1 is weergegeven.
Afbeelding 2 geeft het plan weer dat in het plangebied is ontworpen.

Afbeelding1: plangebied



Afbeelding 2: het plan



Bebouwing
Met dit plan wordt een gevarieerd programma woningen toegevoegd aan de kern Raamsdonk bestaande uit:
- sociale huurwoningen / -appartementen
- rijwoningen
- twee-onder-één kapwoningen

Doelgroep
In het plan is rekening gehouden met een differentiatie in doelgroepen:
- sociale huur
- middenhuur
- jongeren
- ouderen
- (jonge)gezinnen

Gymzaal
Achter basisschool De Hoge Waai is rekening gehouden met een nieuwe locatie voor de gymzaal.
Aangezien ontwikkelaar wel de grond hiervoor in eigendom heeft maar geen partij is in m.b.t. de bebouwing (gymzaal) is deze locatie vooralsnog bestempeld als 'locatie nog in onderzoek'.

Verkeer – parkeren
Voor wat betreft de extra verkeersbelasting van het plan op de bestaande wegen dient de ontwikkelaar te voldoen aan de eisen van de gemeente.
De voor het plan benodigde extra parkeervoorzieningen zijn volledig opgenomen in dit plangebied. Dit geldt ook voor de locatie gymzaal.
Het aantal benodigde parkeerplaatsen is gebaseerd op de gemeentelijke parkeernormen.

Landschap

Een goede landschappelijke inpassing van de nieuwe dorpsrand is van groot belang. In het gepresenteerde plan is rekening gehouden met advies en aanbevelingen vanuit het CRK.

Meningen over het plan
Op de sluitingsdatum van 4 oktober zijn totaal 17 formulieren ingevuld geretourneerd.
De reacties hebben wij gebundeld in par. 2.3.

2.3 Reacties op het initiatief

Op 5 september hebben degene die zich voor de informatieavond op 18 september hebben aangemeld tevens een enquêteformulier ontvangen met het verzoek dit formulier binnen 2 weken ingevuld te retourneren.
Deze enquête bestond uit de volgende vragen:
1) Hoe bent u betrokken bij de voorgestelde ontwikkeling?
2) Staat u positief tegenover de ontwikkeling achter Kerkstraat 35?
3) Wat zijn volgens u de belangrijkste positieve / negatieve punten van het project?
4) Heeft u nog andere opmerkingen of suggesties die u wilt delen?
5) Zijn er voor u nog belangrijke aandachtspunten waarmee de ontwikkelaar bij uitwerking van het plan rekening zou kunnen houden?

In onderstaande tabel zijn alle ontvangen reacties op het initiatief samengevat, welke kunnen worden gebruikt bij de verdere uitwerking van het plan.

Vraag / wens / suggestie / bezwaren	**Antwoord**
Meer woningen in Raamsdonk.	Dit plan draagt bij aan woningbehoefte in Raamsdonk
Behoud vrije zichtlijn vanuit C. Oomestraat.	Een belangrijke eis vanuit CRK is doorzicht vanuit de C. Oomestraat naar het zuiden. In het plan is in het verlengde van de C. Oomestraat aan weerszijden van de straat rekening gehouden met ruimte tot de bebouwing om het doorzicht te behouden.
Liever 2 laags appartementen ivm zicht in tuinen. / Geen hoge gebouwen in onze achtertuinen.	Nieuwe woningen worden in opbouw gelijk aan de woningen in de C. Oomestraat grenzend aan het plan. Dat is maximaal 2 bouwlagen en een kaplaag. Dit geldt ook voor de appartementen.
Ruimte voor koopwoningen voor senioren.	Er wordt in dit plan rekening gehouden met o.a. starters en senioren, zodat Raamsdonkers in Raamsdonk kunnen blijven.
Zorg om verkeersdruk op C. Oomestraat – Kerkstraat.	Toets van (toename) van de verkeersdruk is onderdeel van de ruimtelijke procedure. Indien blijkt dat extra maatregelen moeten worden genomen, vormt dit een onderdeel van het plan.

Vraag / wens / suggestie / bezwaren	Antwoord
Zorg om veiligheid kinderen bij grotere verkeersdruk C. Oomestraat.	De veiligheid nabij de openbare weg behoort eveneens tot hoofdstuk 'verkeer' in de ruimtelijke procedure. Ook De Hoge Waai wordt hierbij betrokken. Zo is er in het plan een voetpad voorzien tussen de tweekappers en de bestaande woningen aan de C. Oomestraat waarlangs de kinderen veilig naar een eventuele gymzaal zouden kunnen lopen.
Communicatie moet beter, omwonenden blijven graag geïnformeerd.	Verdere uitgewerkte plannen worden vóórdat deze ter inzage worden gelegd bij de gemeente gedeeld met de omwonenden.
Betaalbare woningen voor startende Raamsdonkers.	Er wordt in dit plan rekening gehouden met o.a. starters en senioren, zodat Raamsdonkers in Raamsdonk kunnen blijven.
Bevorderen doorstroming ouderen richting appartementen zodat woningen vrijkomen voor starters.	Er wordt in dit plan rekening gehouden met o.a. starters en senioren, zodat Raamsdonkers in Raamsdonk kunnen blijven.
Behoud van het dorpskarakter.	Bij beoordeling van het plan door CRK is juist kritisch gekeken naar behoud van het dorpskarakter, het stedenbouwkundig correct afmaken van de dorpsrand aan de gehele zuidkant.
(geluids)overlast bouwverkeer.	Ook voor de bouwwerkzaamheden gelden de in Nederland geldende geluidsnormen. Route, bewegwijzering en signalering van de tijdelijk gewijzigde verkeerssituatie vormen onderdeel van het door ontwikkelaar in samenspraak met de gemeente op te stellen Bouwveiligheidsplan.
Schade / scheurvorming aan woningen.	Vóór aanvang bouwwerkzaamheden worden door een erkend expertisebureau nulmetingen gedaan binnen het risicogebied. Bij geconstateerde schade wordt een herhalingsmeting gedaan om de oorzaak te kunnen herleiden en de mate van herstel te bepalen.
Belemmering uitzicht, verlies landelijk wonen, verlies woongenot.	Bij beoordeling van het plan door CRK is juist kritisch gekeken naar behoud van het dorpskarakter, doorkijk door de straten en het stedenbouwkundig correct afmaken van de dorpsrand aan de gehele zuidkant.
Ontsluiting plan via Kerkstraat 37.	Kerkstraat 37 heeft geen ontsluiting aan het plangebied. Deze mogelijkheid is reeds door de verkeerskundige van de gemeente overwogen en als niet haalbaar beoordeeld.

Vraag / wens / suggestie / bezwaren	Antwoord
Bezien mogelijkheid grondruil speelveldje De Hoge Waai voor seniorenwoningen, nieuwe locatie speelveldje zonder oversteken bereikbaar.	Deze optie is onderdeel van gesprek met De Hoge Waai en wordt momenteel serieus bekeken.
Geen bouw op het weiland achter C. Oomestraat, moet landelijk blijven.	De plangrens ligt zoals in afbeelding 1 is weergegeven en omvat achter de C. Oomestraat enkel de woningen zoals in het plan is ingetekend. De rest van het weiland ten zuiden van het plan behoort NIET tot het plangebied. Deze locatie is door gemeente aangewezen als mogelijke woningbouwlocatie binnen de nieuwe woonvisie Raamsdonk waarvoor informatieavonden zijn gepland.
Graag burgerparticipatie vóórdat de plannen definitief zijn, volgen van de juiste procedure.	Het doel van deze informatieavond voor omwonenden is enerzijds om het plan aan te kondigen in de omgeving alvorens door de gemeente een ruimtelijke procedure is opgestart. Daarnaast is het CRK het weliswaar op stedenbouwkundig gebied eens met het plan, maar dient verdere uitwerking nog plaats te vinden. In deze verdere uitwerking trachten wij aanbevelingen vanuit de omgeving te verwerken in het plan.
Waarom staat de gymzaal niet meer op tekening .	In het plan is rekening gehouden met een nieuwe locatie voor de gymzaal. Omdat wij als ontwikkelaar geen partij zijn in of en hoe realisatie van de gymzaal wordt vormgegeven hebben wij deze locatie als ‘locatie nog in onderzoek’ bestempeld. Als dit concreet wordt kan deze in de ruimtelijke procedure worden meegenomen en komt deze ‘terug op de kaart’.
Geen bouw achter de C. Oomestraat, achter de boerderij geen bezwaar.	Uit stedenbouwkundig oogpunt heeft CRK geadviseerd om de dorpsrand achter de C. Oomestraat richting Oude melkhaven geheel af te maken. Dit is als zodanig in het plan verwerkt.

3. CONCLUSIE OMGEVINGSDIALOOG

Conclusie omgevingsdialoog

De presentatie van het plan heeft in eerste instantie geleid tot verontwaardiging vanwege het feit dat gedurende lange tijd geen communicatie heeft plaats gevonden omtrent deze locatie en er nu ineens een plan zou liggen.

Na toelichting dat het plan van Waardevol Ontwikkeling slechts het gepresenteerde plan omvat en de verkenning van bouwlocatie in de kern Raamsdonk hier geheel los van staat lijkt gedurende de avond tot meer rust en begrip te hebben geleid.

De aard van deze informatieavond, het ophalen van feedback uit de omgeving welke kan worden gebruikt bij verdere uitwerking van het plan, is eveneens helder geworden.

Er zijn deze avond zowel positieve als kritische reacties op het plan gekomen, waarbij met name deze kritisch reactie zeer bruikbaar zijn gebleken voor de verdere uitwerking van het plan.

Het nader uitgewerkt plan wordt t.z.t. toegezonden aan de omwonenden.

4. Bijlagen

Bijlage 1 : overzicht genodigden en aanwezigen
Bijlage 2 : uitnodiging

Bijlage 1 genodigden en aanwezigen
(vanwege privacy persoonsgegevens vertrouwelijk):

nr.	Naam	adres	Aanwezig / afwezig / schriftelijk gereageerd
1		Cornelis Oomestraat 1	afwezig
2		Cornelis Oomestraat 3	afwezig
3		Cornelis Oomestraat 5	afwezig
4		Cornelis Oomestraat 7	afwezig
5		Cornelis Oomestraat 9	afwezig
6		Cornelis Oomestraat 11	aanwezig
7		Cornelis Oomestraat 13	afwezig
8		Cornelis Oomestraat 15	afwezig
9		Cornelis Oomestraat 17	afwezig
10		Cornelis Oomestraat 19	aanwezig
11		Cornelis Oomestraat 21	afwezig
12		Cornelis Oomestraat 23	aanwezig
13		Cornelis Oomestraat 25	afwezig
14		Cornelis Oomestraat 27	afwezig
15		Cornelis Oomestraat 29	aanwezig
16		Cornelis Oomestraat 31	afwezig
17		Cornelis Oomestraat 33	afwezig
18		Cornelis Oomestraat 35	aanwezig
19		Cornelis Oomestraat 37	afwezig
20		Cornelis Oomestraat 39	aanwezig
21		Cornelis Oomestraat 41	aanwezig
22		Cornelis Oomestraat 43	afwezig
23		Cornelis Oomestraat 45	aanwezig
24		Cornelis Oomestraat 47	afwezig
25		Cornelis Oomestraat 48	aanwezig
26		Cornelis Oomestraat 49	aanwezig
27		Cornelis Oomestraat 50	aanwezig
28		Cornelis Oomestraat 52	aanwezig
29		De Oude Melkhaven 10	afwezig
30		De Oude Melkhaven 12	aanwezig
31		De Oude Melkhaven 14	afwezig
32		De Oude Melkhaven 16	aanwezig
33		De Oude Melkhaven 18	aanwezig
34		De Oude Melkhaven 20	afwezig
35		De Oude Melkhaven 22	afwezig
36		De Oude Melkhaven 24	afwezig
37		De Oude Melkhaven 26	afwezig
38		De Oude Melkhaven 28	aanwezig

39		De Oude Melkhaven 30	aanwezig
40		De Oude Melkhaven 32	afwezig
41		De Oude Melkhaven 34	aanwezig
42		De Oude Melkhaven 36	aanwezig
43		De Oude Melkhaven 40	afwezig, afgemeld
44		De Oude Melkhaven 42	aanwezig
45		De Oude Melkhaven 44	aanwezig
46		De Oude Melkhaven 46	aanwezig
47		Kerkstraat 25	aanwezig
48		Kerkstraat 27	aanwezig
49		Kerkstraat 29	aanwezig
50		Kerkstraat 33	afwezig
51		Kerkstraat 35	afwezig
52		Kerkstraat 39	aanwezig
53		Kerkstraat 41	afwezig
54		?	aanwezig
55		?	aanwezig