

Raadsvoorstel

Aan	: Raad van Geertruidenberg
Raadsvergadering	: 28 maart 2019
Agendanummer	:
Datum collegebesluit	: 11 februari 2019
Onderwerp	: Startnotitie Woningbouw Rembrandtlaan 66 Raamsdonksveer

Voorstel

1. De startnotitie 'Woningbouw Rembrandtlaan 66 Raamsdonksveer' vast te stellen;
2. Aan het plangebied gebiedstype W5 – Thematische bebouwing conform de Welstandsnota 2012 toe te kennen.

Inleiding

De eigenaar van het perceel Rembrandtlaan 66-66a in Raamsdonksveer heeft plannen om op de plek van de bedrijfsgebouwen achter zijn woning woningen te ontwikkelen. Het idee is om 5 patiowoningen te bouwen en 2 appartementen in de bestaande werkplaats op te richten. Conform de Woonvisie wordt er voor nieuwbouwplannen met 5 of meer woningen een startnotitie opgesteld en deze ter vaststelling aan de raad aangeboden. Omdat het initiatief 7 woningen gaat omvatten is de startnotitie opgesteld. In de notitie zijn de voorwaarden opgesteld waarbinnen de ontwikkeling mogelijk gemaakt kan worden.

Beoogd effect

Uitvoering geven aan het woonprogramma zoals vastgelegd in de Woonvisie door in te zetten op betaalbare, kleinere woningen voor 1 tot 2 persoonshuishoudens, bouwen voor de doorstroming voor de 'bovenkant van de markt', zodat al onze inwoners hun woonwensen kunnen invullen. Daarnaast dient het bouwen van levensloopbestendige woningen versneld te worden.

Argumenten

1.1 De startnotitie laat zien dat de ontwikkeling wenselijk is

In de startnotitie is een heldere afweging gemaakt of de ontwikkeling wenselijk is gezien vanuit diverse beleids invalshoeken. Zowel vanuit de Woonvisie, de Verordening Ruimte van de Provincie als het locatieconcept Oude Haven bestaat er geen bezwaar tegen een ontwikkeling op deze locatie. Ook vanuit de diverse sectorale aspecten lijkt een ontwikkeling haalbaar en wenselijk.

1.2 De startnotitie stelt randvoorwaarden waar de ontwikkeling aan moet voldoen

De randvoorwaarden zoals in de startnotitie zijn opgenomen zijn een vertaling van de gemeentelijke wensen. De voorwaarden zijn opgesplitst in programmatische, ruimtelijke en stedenbouwkundige en beleidsmatige en sectorale voorwaarden. De belangrijkste voorwaarden uit de notitie zijn hieronder samengevat.

Programma

- Maximaal 7 grondgebonden woningen in de prijsklasse middeldure- of dure koop of maximaal 10 gestapelde woningen in de prijsklasse goedkope- en bereikbare koop;
- Geschikt voor senioren en 1 tot 2 persoonshuishoudens;
- Minimaal energieneutraal, bij voorkeur Nul-op-de-Meter.

Ruimtelijk en stedenbouwkundig

- Ontsluiting via bestaande inrit Rembrandtlaan;
- Ten hoogste 2 bouwlagen, maximaal 7 meter;
- Oriëntatie op het park.

Beleidsmatige en sectorale voorwaarden

- Bestaande bedrijfsmogelijkheden planologisch wegnemen;
- Passend binnen de welstandskaders.

1.3 Het initiatief lijkt te passen binnen de gestelde randvoorwaarden

Het plan zoals door de initiatiefnemer is gepresenteerd lijkt te voldoen aan de randvoorwaarden die in deze startnotitie worden geschetst. Verdere toetsing aan de randvoorwaarden kan pas plaats vinden bij verder planuitwerking en gedurende de planologische procedure.

2.1 Gebiedstype W5 sluit beter aan de gewenste ontwikkeling op deze locatie

Gebiedstype W5 – Thematische bebouwing lijkt voor een nieuwe woningbouwontwikkeling een logischere keuze. De gebiedscriteria van dit type zijn uitlopend en divers, en duidelijk gericht op het creëren van een variëteit aan woonmilieus. Gezien de ligging direct aan het historische centrum van Raamsdonksveer is een keuze voor een welstandsvrije ontwikkeling niet direct wenselijk. Een reguliere welstandstoets kan bijdragen aan een ontwikkeling die een positieve werking op de omgeving heeft.

Kanttekeningen

1.1 Het is wenselijk dat de bedrijfsfunctie op deze locatie wordt beëindigd

Het verwijderen van de bedrijfsfunctie op deze locatie nabij het centrum is wenselijk. Door in te stemmen met de startnotitie wordt de kans dat deze verdwijnt zeer aannemelijk. Als de eigenaar geen ontwikkelpotentie wordt geboden zal het verwijderen van de bedrijfsfunctie op korte termijn achterwege blijven.

Financiën

Het vaststellen van de startnotitie heeft geen financiële gevolgen.

Communicatie

Het informeren van omwonenden van het plangebied is een taak van de initiatiefnemer. Deze verplichting zal dan ook bij hem worden weggelegd en onderdeel uit gaan maken van de afspraken die in de anterieure overeenkomst worden opgenomen. Het is aan hem om maatschappelijk draagkracht te creëren voor het initiatief.

Uitvoering

Nadat de raad de startnotitie heeft vastgesteld is er duidelijkheid gegeven aan de initiatiefnemer. Deze kan verder met zijn planuitwerking. Tussen de gemeente de initiatiefnemer kan dan ook de anterieure overeenkomst worden aangegaan, waarin nadere afspraken kunnen worden vastgelegd. Onder andere over het verhalen van de kosten voor de ontwikkeling op de initiatiefnemer.

Bijlagen

1. Startnotitie 'Woningbouw Rembrandtlaan 66 Raamsdonksveer'