

Startnotitie

Woningbouw Rembrandtlaan 66 Raamsdonksveer



Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Doel.....	5
1.3	Locatie.....	5
1.4	Initiatiefnemer	6
1.5	Afspraken.....	6
2	Wenselijkheid op basis van beleid	7
2.1	Geldend bestemmingsplan.....	7
2.2	Woonvisie 2017-2021	7
2.3	Welstandsnota 2012	9
2.4	Verordening Ruimte 2014.....	10
2.5	Locatieconcept Oude Haven	11
3	Haalbaarheid op basis van sectorale aspecten	12
3.1	Verkeer en parkeren	12
3.2	Bedrijven en milieuzonering	12
3.3	Geluid (wegverkeerslawaaï)	12
3.4	Externe veiligheid	13
3.5	Bodemkwaliteit.....	13
3.6	Flora en fauna.....	13
4	Randvoorwaarden.....	14
4.1	Doelgroep, woningaantal, woningtype en prijsklasse	14
4.2	Stedenbouwkundige inpassing en ruimtelijke structuur	14
4.3	(Her)inrichting openbaar gebied	15
4.4	Hergebruik bestaande bebouwing	15
4.5	Samenvatting randvoorwaarden.....	15
5	Planvorming	17
5.1	Planomschrijving.....	17
5.2	De doelgroep en woningtype	17
5.3	Verkeer en parkeren	18
5.4	Conclusie	18
6	Procedures	19
6.1	Passende planologische procedure	19
6.2	Overleg Provincie Noord Brabant.....	19
6.3	Vervolgstappen.....	19



7	Bijlagen	20
	Bijlage I Ligging locatie en luchtfoto	22
	Bijlage II Foto's van de locatie	24



1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Rembrandtlaan 66-66a in Raamsdonksveer staat een woning, met achter de woning een loods en een schuur. De loods en de schuur zijn momenteel nog in gebruik door het bouwbedrijf dat hier gevestigd is. De eigenaar van het bouwbedrijf is voornemens om de bedrijfsactiviteiten op deze locatie te beëindigen en de gronden achter het woonhuis tot ontwikkeling te brengen. Hij vraagt daarvoor aan de gemeente toestemming om de bedrijfsbestemming om te zetten naar een woonbestemming en een zevental woningen te kunnen realiseren op eigen terrein. Het ingediende plan omvat de bouw van een vijftal patiowoningen en het realiseren van twee appartementen in de bestaande schuur.

1.2 Doel

Omdat het initiatief het toevoegen van zes wooneenheden 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





Figuur 1: Plangebied

1.4 Initiatiefnemer

De eigenaar van het perceel is voornemens om het perceel zelf tot ontwikkeling te brengen. Voor nu zijn er geen andere partijen bekend die bij een eventuele ontwikkeling betrokken zijn. De gesprekken die plaats vinden over de mogelijke ontwikkeling worden direct met de grondeigenaar gevoerd.

1.5 Afspraken

Over het initiatief zijn tot nu toe alleen oriënterende gesprekken gevoerd met de initiatiefnemer. Indien de gemeenteraad deze startnotitie vaststelt kunnen er afspraken gemaakt worden die in een anterieure overeenkomst worden vastgelegd.



2 Wenselijkheid op basis van beleid

2.1 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied maakt nu onderdeel van het bestemmingsplan 'Centrum Raamsdonksveer' uit 2013. Het perceel heeft momenteel al een woonbestemming. Door middel van een functieaanduiding 'bedrijf' zijn de activiteiten van het bouwbedrijf op het perceel mogelijk gemaakt. Het woonhuis en de schuur mogen volgens het bestemmingsplan een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 9 meter hebben. De schuur mag volgens het bestemmingsplan maximaal 6 meter hoog zijn.

De bouw van 7 nieuwe woningen zijn op grond van het vigerende bestemmingsplan niet direct toegestaan.

Bij een mogelijke ontwikkeling van het plangebied is het zeer wenselijk dat de planologische mogelijkheden voor de bedrijfsactiviteiten worden weg genomen.

2.2 Woonvisie 2017-2021

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: bij beschikbaarheid gaat het over voldoende woningen voor verschillende doelgroepen. De komende jaren verwacht de gemeente ongeveer 530 woningen te realiseren. Verhoudingsgewijs is dit aantal verdeeld over de drie kernen en onderverdeeld per prijssegment. Dit levert voor Raamsdonksveer het volgende beeld van de woningbehoefte op:

Kern	Prijssegment	Aantal woningen
Raamsdonksveer	Sociale huur	70
	Dure huur	30
	Goedkope koop	35
	CPO koop	15
	Bereikbare koop	50
	Middeldure koop	45
	Dure koop	45
	<i>Totaal:</i>	<i>290</i>

Tabel nieuwbouwwoningen (bron: Woonvisie 2017-2021)

In Raamsdonksveer lijkt, gezien de voorgestane plannen in verhouding tot bovenstaande behoefte, ruimte te zijn voor de bouw van sociale huurwoningen. Er zijn echter in Raamsdonk en Geertruidenberg meer plannen voor dit type woning in voorbereiding dan de woonvisie vraagt. Zodoende wordt er gemeente breed in voldoende sociale huurwoningen voorzien, waardoor toevoeging van sociale huurwoningen in Raamsdonksveer niet noodzakelijk is.



In Raamsdonksveer lijkt te worden voorzien in voldoende vrije sector huurwoningen. In Geertruidenberg is er een klein tekort aan plancapaciteit in dit prijssegment. Daardoor is er enige behoefte aan dit type woningen binnen het plangebied, met de kanttekening dat succesvolle vrije sector huur erg afhankelijk is van de locatie. De ligging aan het park in het centrum van Raamsdonksveer maakt van deze locatie een geschikte plek voor vrije sector huur.

In de categorie goedkope koop is binnen Raamsdonksveer nog ruimte voor extra plannen. In Geertruidenberg en Raamsdonk wordt voorzien in voldoende woningen in dit segment. De centrale ligging van het plangebied maakt dat goedkope koop in de vorm van kleinschalige woningbouw hier passend zou zijn. Zeker wanneer de woningen gericht zijn op senioren.

In Raamsdonksveer is nog geen CPO-project gestart. In Geertruidenberg en Raamsdonk is dat wel het geval. Het is mogelijk om een dergelijk project op te starten binnen het plangebied. Echter is het niet waarschijnlijk dat de grondeigenaar een CPO-project wenselijk acht.

In de woonvisie wordt aangegeven dat er in de kern Raamsdonksveer met name behoefte is aan bereikbare en middeldure koopwoningen. Gezien de voorgenomen plannen in Raamsdonksveer is er de mogelijkheid om woningen in deze categorieën in het plangebied te realiseren. Overigens zijn er in Geertruidenberg en Raamsdonk meer woningen voorzien in deze categorieën dan dat er behoefte is volgens de woonvisie, waardoor de ruimte voor dit type woningen binnen het plangebied niet onbeperkt is.

De locatie aan het park in de nabijheid van het centrum is zeer geschikt voor woningen in de categorie dure koop. In Geertruidenberg en Raamsdonk worden meer dure koopwoningen gerealiseerd dan volgens de behoefte van de woonvisie noodzakelijk is. Maar in Raamsdonksveer worden minder woningen in deze categorie voorzien dan wat volgens de behoefte uit de woonvisie nodig is. Gemeente breed is er hierdoor in principe geen behoefte aan woningen in deze categorie. Maar een kleine toevoeging in Raamsdonksveer is nog wel wenselijk.

Geconcludeerd kan worden dat een beperkte toevoeging van bereikbare of middeldure koop op deze locatie wenselijk is. Ook een kleine toevoeging van dure koop- of huurwoningen lijkt passend. Hoewel niet alle deze prijssegmenten cijfermatig uit de woonvisie naar voren komen, kan met de gespannen woningmarkt in het achterhoofd wel gesteld worden dat de locatie zich hiervoor leent.

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.

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 moet minimaal 70% van de woningen voldoen aan de maximale eisen van levensloopbestendigheid. Dit betekent dat een woning zowel extern toegankelijk is (de woonkamer dient bereikbaar te zijn vanaf de straat zonder trap te hoeven lopen) als intern toegankelijk (vanuit de woonkamer is zonder traplopen de keuken, het toilet, de badkamer en minimaal één slaapkamer te bereiken).

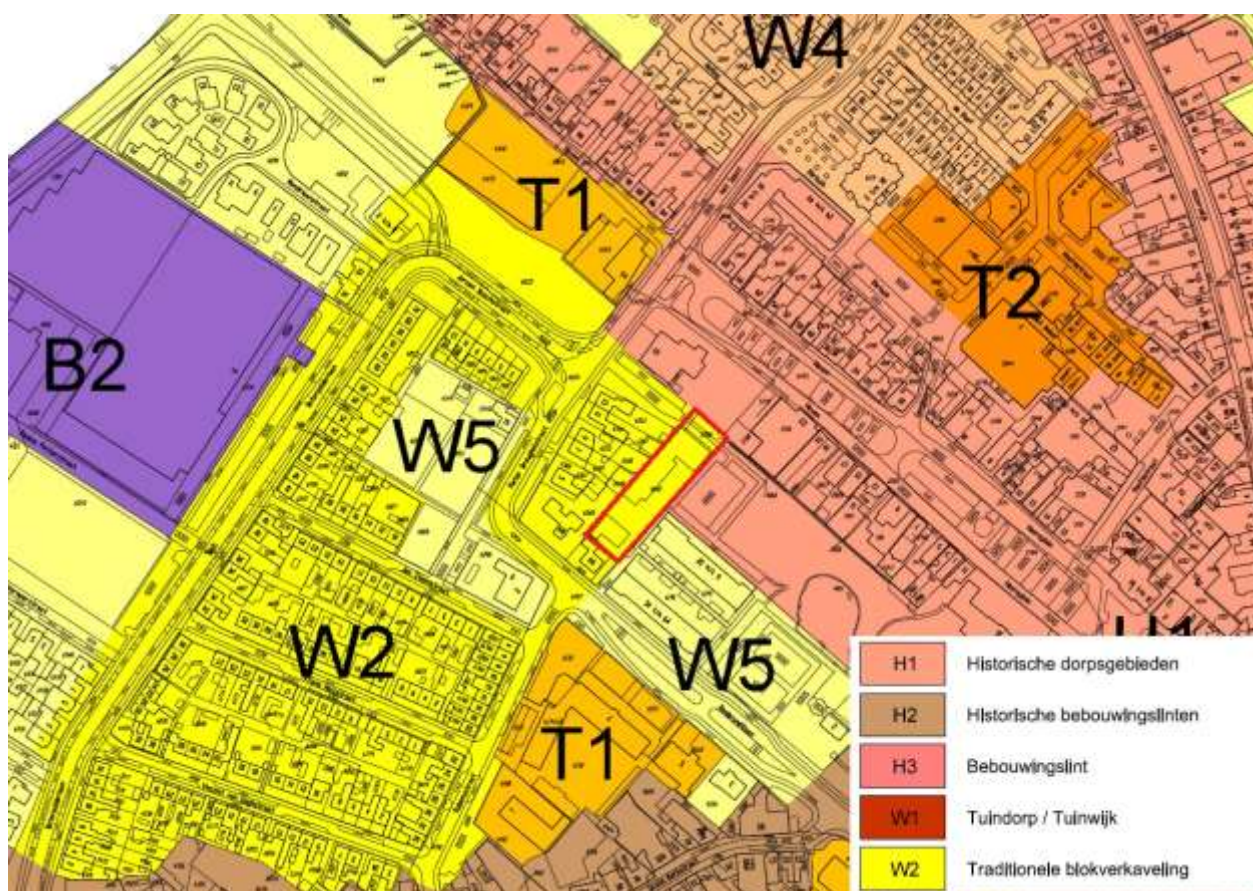
Toetsing aan het politiekeurmerk veilig wonen kan pas plaatsvinden in een later stadium. Met de initiatiefnemers wordt afgesproken dat aan dit keurmerk moet worden voldaan.

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. Dit biedt wellicht mogelijkheden om de gewenste extra inspanningen op het gebied van duurzaamheid (Nul op de meter woningen) uit te kunnen voeren. Dit zal in een later stadium met de initiatiefnemer besproken worden. De gemaakte afspraken zullen contractueel met de initiatiefnemer vastgelegd worden.

2.3 Welstandsnota 2012

Het gemeentelijke welstandsbeleid is vastgelegd in de Welstandsnota 2012. Het plangebied is in de nota aangewezen als bebouwingstype W2 – Traditionele blokverkaveling. Als welstandsbeleid kent het gebied een reguliere welstandstoets. Hoewel juist voor de achtererven bij dit bebouwingstype is gekozen voor welstandsvrij. Bij een ontwikkeling wordt het achtererf in feite een voorkantsituatie en moet bekeken worden of het wenselijk is om hier een ander welstandsregiem op het gebied toe te passen. De gebiedscriteria die behoren bij de traditionele blokverkaveling zijn duidelijk toegeschreven naar de bestaande situatie van seriematige rijwoningen uit de vorige eeuw.





Figuur 2: Uitsnede bebouwingstype kaart Welstandsnota 2012

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.

2.4 Verordening Ruimte 2014

De percelen zijn binnen de Verordening ruimte 2014 van de provincie Noord-Brabant gelegen in de zone die is aangeduid als 'bestaand 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 het plan een verantwoording bevatten van over de wijze waarop het passend is binnen de afspraken die gemaakt zijn in het regionale overleg. Ook moet een plan dat een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt een verantwoording omvatten hoe het plan bijdraagt aan het behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Raad van State zit een woningbouwontwikkeling vanaf 12 woningen pas als een ruimtelijke ontwikkeling. De omvang van de ontwikkeling zal deze grens waarschijnlijk niet gaan overschrijden. Mocht dit wel het geval zijn dan kan dit op basis van de Woonvisie verantwoord worden binnen de regionale afspraken. Een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit is naar alle waarschijnlijkheid ook prima te motiveren, aangezien de ontwikkeling een bedrijfsbestemming in een woonomgeving weg neemt.



2.5 Locatieconcept Oude Haven

Als één van de locaties die onderdeel uit maken van het programma Dongeoevers is er voor het gebied de Oude Haven in Raamsdonksveer een bidbook/locatieconcept opgesteld. Dit locatieconcept is in november 2017 door de gemeenteraad ter kennisgeving aangenomen. Hoewel het plangebied geen onderdeel uit maakt van het locatieconcept, is er in het concept wel rekening gehouden met een mogelijke woningbouwontwikkeling op deze locatie. In welke vorm en omvang is in het concept verder niet vermeld. Het park waar het plangebied direct aan grenst moet door middel van poorten en doorsteekjes verbonden blijven met de haven. De ontwikkeling in het plangebied moet dan ook een bijdrage leveren aan de functie die het park in het locatieconcept vervuld. Namelijk het bieden van rustige verblijfsplekken als contrast tegen het centrum en de haven.



3 Haalbaarheid op basis van sectorale aspecten

Een planologische procedure is noodzakelijk om de woningbouw mogelijk te kunnen maken. Tijdens deze procedure zullen enkele sectorale aspecten de nodige aandacht behoeven. In dit hoofdstuk worden de belangrijkste aandachtspunten behandeld.

3.1 Verkeer en parkeren

Het plangebied is in de huidige situatie bereikbaar vanuit de Rembrandtlaan. Dit zal bij een ontwikkeling van het terrein voor het gemotoriseerde verkeer niet veranderen, aangezien er geen alternatieven voor handen zijn. Langzaam verkeer kan het plangebied ook benaderen vanuit het park of de doorsteek tussen het park en de locatie van het voormalige dorpshuis.

De omvang van het plangebied is niet dusdanig groot dat er een ontwikkeling te verwachten is die een grote verkeersaantrekkende werking heeft welke niet toereikend is voor de Rembrandtlaan en aansluitende wegen.

Voor het parkeren zal moeten worden aangesloten bij het gemeentelijke parkeerbeleidsplan 'Parkeren doen we zo!' Uitgangspunt in het beleid is dat een ontwikkeling in eerste instantie voorziet in zijn eigen parkeerbehoefte. De ruimte op het plangebied is beperkt. Daarom is niet te verwachten dat er een ontwikkeling met veel wooneenheden passend is. Mocht parkeren op het eigen terrein niet (volledig) haalbaar zijn moet bekeken worden wat er nog mogelijk is in de directe omgeving. In de directe omgeving zijn namelijk wel redelijk wat openbare parkeerplaatsen aanwezig. Maar gezien de ontwikkelingen op en rondom de Haven is te verwachten dat de parkeervraag de komende jaren alleen maar gaat toenemen. Als de reeds aanwezige openbare parkeerplaatsen niet toereikend zijn zal er een bijdrage in het mobiliteitsfonds gevraagd worden.

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 'Bedrijven en milieuzonering'. In deze publicatie zijn richtafstanden opgenomen voor milieuhinderlijke bedrijven ten opzichte van gevoelige functies zoals wonen.

In de directe nabijheid van het plangebied is een sportschool/fitnesscentrum gevestigd (Haven 23). Deze sportschool heeft uitbreidingsplannen. Aan deze uitbreidingsplannen is door het college al principemedewerking verleend en de verkoop van een stuk gemeentegrond heeft al plaats gevonden. Een sportschool kent een milieucategorie 2. De afstand tussen de sportschool en de nieuwe woningen zal in de toekomstige situatie ca. 10 meter bedragen. De woningen liggen op de rand van het centrum gebied. Het gebied kan dus gezien worden als 'gemengd gebied'. Hiertoe is het mogelijk om de richtafstanden aan te houden die behoren bij een lagere milieucategorie. De richtafstand is dan ook 10 meter. Hier kan dus aan worden voldaan.

Op het perceel waar de woningen gepland zijn is in het huidige bestemmingsplan een bedrijf mogelijk in de milieucategorieën 1 en 2. Wanneer de woningbouwplannen door worden gezet worden de bedrijfsactiviteiten op het perceel beëindigd. Het wegnemen van de planologische mogelijkheden om hier een bedrijf te vestigen is een van de voorwaarden waaronder wij als gemeente medewerking kunnen verlenen aan een woningbouwontwikkeling.

3.3 Geluid (wegverkeerslawaaï)

Woningen zijn gevoelige objecten zoals bedoeld in de Wet geluidhinder. Onderzoek naar wegverkeerslawaaï is dan ook verplicht voor nieuwe woningen die gebouwd worden binnen de zone van gezoneerde wegen (=> 50 km/h). De Rembrandtlaan en de Pieter Breughelstraat zijn gezoneerde wegen



met een 2 rijstroken. De zone rondom deze wegen bedraagt volgens de Wet geluidhinder 200 meter. Het gehele plangebied ligt in de zone van deze twee wegen. Uit het akoestische onderzoek moet blijken dat de gevelbelasting op de nieuwe woningen niet de voorkeursgrenswaarde of de uiterste grenswaarde overschrijdt. Gezien de afschermende werking van de aanwezige bebouwing is te verwachten dat dit geen knelpunt hoeft te zijn.

3.4 Externe veiligheid

In of rond het plangebied zijn geen inrichtingen of vervoersassen aanwezig waarvan het invloedgebied tot aan het plangebied reikt. Ook zijn er geen kabels en leidingen in de omgeving van het plangebied die van invloed zijn op de veiligheid in het plangebied. Op het gebied van externe veiligheid zijn er dan ook geen belemmeringen te verwachten voor een woningbouwontwikkeling op deze locatie.

Ook levert een woningbouwontwikkeling geen risico voor de omgeving van het plangebied op.

3.5 Bodemkwaliteit

Het plangebied is tot heden nog in gebruik door het bouwbedrijf van de eigenaar. In 2009 heeft er een verkennend bodemonderzoek op het terrein plaats gevonden. Er moet in ieder geval oriënterend onderzoek plaats vinden alvorens aangetoond kan worden dat het plangebied geschikt is voor woningbouwontwikkeling. Mocht er sprake zijn van bodemverontreiniging, dan zal bekeken moeten worden wat de ernst hier van is en of er sanering noodzakelijk is. Het uitvoeren van de sanering is in dat geval een taak van de initiatiefnemer.

3.6 Flora en fauna

Het plangebied is in de huidige situatie bijna volledig verhard en bebouwd. Aan de zuidwest rand tegen het park staan enkel hoge bomen en een groene haag. De bomen hebben geen beschermde status, maar zijn wel van dusdanige omvang dat binnen het huidige beleid bij eventuele de kap een omgevingsvergunning noodzakelijk is. Het kappen van bomen voor bouwontwikkelingen is volgens het gemeentelijke beleid niet gewenst. Ook is het kappen van bomen voor het opwekken van zonne-energie volgens het gemeentelijk beleid niet wenselijk. De elzen zijn aantrekkelijk voor vogels en bieden daarmee een aangename toevoeging rondom het centrum van Raamsdonksveer. In het initiatief zal dus zoveel mogelijk rekening moeten worden gehouden met de aanwezigheid van de bomen. Allereerst zal de initiatiefnemer een bomeneffectanalyse moeten opstellen om aan te tonen dat zijn ontwikkeling geen onnodige schade aan de bomen gaat veroorzaken.

Voor de sloop van de panden is het noodzakelijk dat er een quickscan flora en fauna wordt uitgevoerd om een inschatting te kunnen maken of er beschermde planten en dieren in het plangebied aanwezig zijn. Mogelijk dat naar aanleiding van de quickscan vervolgonderzoeken noodzakelijk zijn.

4 Randvoorwaarden

4.1 Doelgroep, woningaantal, woningtype en prijsklasse

De locatie in de luwte van het centrum, direct aan het park maakt dat het gebied een aantrekkelijk woonmilieu kan gaan vormen. Vanwege de nabijheid van veel voorzieningen en de behoeftevroeg biedt de locatie een unieke mogelijkheid om de senioren te bieden.

Om deze doelgroep te kunnen bedienen kan er gekozen worden voor een paar woningtypes. Als grondgebonden woningtypes komen bungalows of patiowoningen in aanmerking. Maar kleinschalige gestapelde woningbouw kan ook een manier zijn om geschikte woonruimte voor senioren aan te bieden. Bij de keuze voor patio's of bungalows wordt duidelijk ingezet op de meer vermogende senioren. Dus woningen in de middeldure en dure prijsklassen.

Met gestapelde woningbouw kan ook voorzien worden in de woningbehoefte van de senioren die als vervolgstap in hun wooncarrière graag kleiner gaan wonen met lagere maandlasten. De appartementen zouden daarom in de prijsklasse goedkope koop of bereikbare koop moeten blijven. Appartementen in deze klassen zijn niet alleen in trek bij senioren, maar ook voor de 1-2 persoonshuishoudens.

Het aantal woningen dat in het plangebied gerealiseerd kan worden is beperkt. Dit komt voornamelijk door de vorm en omvang van het plangebied en minder door het gewenste woningbouwprogramma. Zeven grondgebonden woningen is maximaal haalbaar, als zowel de schuur en de bedrijfshal worden gesloopt. Bij gestapelde woningen is maximaal 10 wooneenheden een realistisch aantal. Een combinatie van gestapeld en grondgeboden behoort ook tot de mogelijkheden. 10 wooneenheden blijft ook in het geval van een combinatie het maximum dat in het plangebied mogelijk is. Bij dergelijke woningbouwaantallen zal de initiatiefnemer zich wel moeten realiseren dat er creatieve oplossingen voor het parkeervraag gezocht moeten worden binnen het plangebied.

4.2 Stedenbouwkundige inpassing en ruimtelijke structuur

Het park achter het Heerehuis/gemeentekantoor is een attractieve groene plek in het centrum van Raamsdonksveer. Maar door zijn wat verscholen ligging wordt er weinig gebruik gemaakt van de potentie van het park. De woningen Rembrandtlaan 6 tot en met 32 zijn de enige woningen die met hun voorzijde op het park zijn gericht. Door het toevoegen van woningen loodrecht op deze woningen krijgt de rand van het park meer body en meer woningen die georiënteerd zijn op het park. Oriëntatie van de woningen op het park is een van de randvoorwaarden om medewerking te verlenen aan een ontwikkeling. Hiertoe moet de zuidoost grens van het perceel transparanter worden.

Om te voorkomen dat er woningen worden ontwikkeld die aan de voorkant ingeklemd komen te liggen tussen de bestaande bebouwing moet zoveel mogelijk rekening worden gehouden met de voorgevelrooilijn van Rembrandtlaan 6 t/m 32. Bij voorkeur wordt achter deze lijn alleen maar openbaar gebied aangelegd. Dit gebied kan dan gebruikt worden voor de aanleg van parkeervoorzieningen.

Qua bouwhoogtes en bouwlagen moet aansluiting worden gezocht bij de omliggende bebouwing. Twee bouwlagen is maximaal inpasbaar in de omgeving. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 7 meter. Wanneer wordt gekozen voor gestapelde woningbouw moet het zicht vanaf de woningen naar de omliggende tuinen zoveel mogelijk worden beperkt.

Klimaatadaptatie is een belangrijk onderwerp bij stedelijke ontwikkelingen. Er moet bij het ontwerp van zowel het uitgeefbaar terrein als van het openbaar gebied rekening worden gehouden met de onderwerpen hittestress, droogte/verdroging, wateroverlast en overstromingsgevaar. Ondanks dat het



plangebied in de bestaande situatie al bijna volledig verhard en bebouwd is, is het wenselijk om in het plan het verharde oppervlakte tot een minimum te beperken.

4.3 (Her)inrichting openbaar gebied

De ruimte tussen de nieuwe woningen en het park moet zo open mogelijk blijven, zodat de beleving van het park optimaal is. De woningen moeten wel bereikbaar zijn voor laden en lossen en voor de hulpdiensten, maar parkeren voor de woningen aan de rand van het park is absoluut niet wenselijk.

De jeu de boules banen die in het park tegen het plangebied aanliggen worden momenteel niet meer gebruikt in verenigingsverband. Daarom is te verwachten dat ze nog nauwelijks gebruikt gaan worden. Na ontwikkeling van het plangebied kan daarom overwogen worden om de banen te verwijderen en hiermee het groen van het park te herstellen tot aan het plangebied.

Met de initiatiefnemer moeten afspraken vastgelegd worden over de inrichting van het openbare gebied. Wanneer de initiatiefnemer er voor kiest om na realisatie het openbare gebied aan de gemeente over te dragen, dan zal de inrichting van het openbare gebied volgens de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR) en het Programma van Eisen van de gemeente worden aangelegd. Overdracht naar de gemeente houdt in dat wij beheer en onderhoud overnemen. Overdracht gebeurt in dat geval altijd omniot.

4.4 Hergebruik bestaande bebouwing

Vanwege de bouwkundige staat, de omvang en het materiaalgebruik ligt hergebruik van de loods niet in de lijn der verwachting. Echter de schuur/werkplaats kent een bouwkundige constructie en schil die het mogelijk maakt om tot een eventuele herbestemming te komen. Hoewel de schuur geen monumentale status heeft, draagt behoud van de schuur bij aan het zichtbaar laten zijn van de geschiedenis van het perceel.

4.5 Samenvatting randvoorwaarden

Hieronder een samenvatting van de randvoorwaarden zoals deze uit dit hoofdstuk en voorgaande hoofdstukken volgen:

Programma

- De ontwikkeling bevat maximaal 7 grondgebonden woningen of maximaal 10 gestapelde woningen, met een maximum van 10 wooneenheden in totaal;
- De woningen behoren tot de categorie middeldure of dure koop als het grondgebonden woningen betreft. Of goedkope en bereikbare koop als het gestapelde woningen betreft;
- de woningen zijn geschikt voor de doelgroepen senioren en 1 tot 2 persoonshuishoudens;
- de nieuwe woningen voldoen minimaal aan de eis energieneutraal ($EPC \leq 0$), maar zijn bij voorkeur Nul op de meter;
- de nieuwe woningen zijn gasloos;
- de nieuwe woningen voldoen aan de basiseisen van levensloopbestendigheid;
- 70% van de woningen voldoet aan de maximale eisen van levensloopbestendigheid;
- de nieuwe woningen voldoen aan het politiekeurmerk Veilig Wonen;
- de nieuwe woningen zijn flexibel.

Ruimtelijke en stedenbouwkundige voorwaarden

- het plangebied wordt ontsloten door middel van de bestaande uitrit op de Rembrandtlaan;
- De bebouwing bestaat uit ten hoogste 2 bouwlagen en is niet hoger dan 7 meter;
- Tussen de woningen en het park wordt niet geparkeerd en deze ruimte blijft zo transparant mogelijk;
- De woningen moeten op het park georiënteerd zijn;



- De nieuwe woningen blijven zoveel mogelijk voor de voorgevelrooilijn van de woningen Rembrandtlaan 6-32;
- de parkeerbehoefte (conform het vastgestelde parkeerbeleid) moet in eerste instantie volledig binnen het plangebied aangelegd worden;
- De schuur/werkplaats wordt herbestemd tot wonen.

Beleidsmatige en sectorale voorwaarden

- De planologische mogelijkheden voor de bestaande bedrijfsactiviteiten worden weggenomen.
- De ontwikkeling moet passen binnen de geschetste welstandskaders;
- Akoestisch onderzoek moet aantonen dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat in verband met het wegverkeerslawaai.

5 Planvorming

5.1 Planomschrijving

Op de plaats waar momenteel de loods staat is door de initiatiefnemer een plan geschetst om vijf geschakelde patiowoningen te ontwikkelen. De woningen worden georiënteerd aan de jeu de boulesbaan en het aangrenzende park ten zuidoosten van het plangebied.

De woningen bestaan uit éénlaagse patio's met een kleine opbouw op de verdieping. Alle woonvoorzieningen zijn op de begane grond gesitueerd, waardoor de woning geschikt is als nultreden woning en is daarmee levensloopbestendig. Door de opbouw bestaat de mogelijkheid een tweede slaapkamer te realiseren, zodat de woningen ook geschikt zijn voor gezinnen.

De schuur/werkplaats direct achter de bestaande woning bestaat uit twee bouwlagen met een kap. Het plan voorziet in de realisatie van twee appartementen op de 1^e verdieping van de schuur. Op de begane grond worden drie garages en bergingen gerealiseerd.

Tussen de schuur en de patio's wordt voorzien in de benodigde parkeerplaatsen.

5.2 De doelgroep en woningtype

De vijf patio woningen worden uitgevoerd als een levensloopbestendige woning waar de slaapkamer, woonkamer, badkamer en keuken allemaal op de begane grond zijn gesitueerd. De buitenruimte blijft beperkt tot de patio van ca. 13,5 m². Door deze indeling en omvang lenen de patio's zich in eerste instantie uitstekend voor senioren. Doordat er wel een kleine opbouw op de verdieping gerealiseerd wordt waar een tweede slaapkamer of een badkamer kan komen kan de woning ook gebruikt worden voor een gezin met één of twee kinderen.

De twee appartementen in de schuur worden op de verdieping gerealiseerd. Deze zijn alleen per trap bereikbaar en hebben slechts één slaapkamer. Hierdoor zijn de appartementen meer geschikt voor één- of twee persoonshuishoudens.

Als indicatie van de prijsklassen verwachten de initiatiefnemer dat de patiowoningen ca. €350.000,- gaan kosten en de appartementen ca. €150.000 tot €175.000 gaan kosten.

De indicatie van de woningprijzen zoals deze door de initiatiefnemer zijn gegeven (ca. €350.000) laat zien dat de vijf patio's als dure koopwoningen op de markt gezet zullen worden.

Woningen tot €185.000 worden volgens onze woonvisie gezien als goedkope koopwoningen. De twee appartementen (ca. €175.000) passen dan ook binnen deze prijsklasse en richten zich op 1 of 2 persoonshuishoudens.

De vijf patio's zijn zoals gezegd levensloopbestendig. De twee appartementen zijn vanwege het ontbreken van een lift niet levensloopbestendig te noemen. Wellicht dat de interne afmetingen van de appartementen wel toereikend zijn voor een levensloopbestendige woning. Indien er in de toekomst een mogelijkheid gecreëerd zou worden om de eerste verdieping zonder de trap te bereiken zouden ook de appartementen levensloopbestendig genoemd kunnen worden.

Omdat in de bestaande schuur een extra draagconstructie nodig is voor de realisatie van de appartementen is de flexibiliteit hier beperkt. Het betreft hier de herbestemming van een bestaand pand. Het is dan ook niet realistisch om hier dezelfde eisen en wensen te hebben als bij een volledige nieuwbouw situatie.



Constructief zijn de patio's nog wel flexibel in te delen. Echter de positie van de patio, de opbouw en de beperkte mogelijkheid tot daglicht inval aan de achtergevel maken de indeling weinig flexibel.

5.3 Verkeer en parkeren

Het gemotoriseerde verkeer gaat gebruik maken van de bestaande inrit aan de Rembrandtlaan. Het plangebied is per auto beperkt bereikbaar. De parkeerplaatsen komen tussen de patio's en de bestaande schuur. Auto's kunnen dan ook niet tot aan de voordeur van de patiowoningen komen. Deze situatie doet zich overigens ook voor bij de woningen Rembrandtlaan 6 t/m 32 die haaks op de patiowoningen staan. Direct aan het park kan dus geen gemotoriseerd verkeer komen.

Het plangebied maakt volgens het vigerende parkeerbeleidsplan 'Parkeren doen we zo!' deel uit van 'de schil'. Voor dit gebied moet voor woningtypologie 'koop, tussen/hoeke' gerekend worden met een parkeernorm van 2,1 parkeerplaats per woning. Voor woningtypologie 'koop, etage /goedkoop' moet met een norm van 1,8 parkeerplaatsen per woning worden gerekend. In beide normen maakt het aandeel bezoekers 0,3 parkeerplaats per woning.

Voor de geplande ontwikkeling komt dit neer op 14 ($5 \times 2,1 + 2 \times 1,8 = 14,1$) parkeerplaatsen. In de getoonde plannen zijn nu 10 parkeerplaatsen opgenomen. Verwacht wordt dat er nog enkele parkeerplaatsen te winnen zijn in het plan gebied en dat er voldoende parkeerplaatsen in de directe omgeving zijn om aan het parkeerbeleid te voldoen.

5.4 Conclusie

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.



6 Procedures

6.1 Passende planologische procedure

De woningen zijn niet direct in het bestemmingsplan mogelijk. Hiertoe is een planologische procedure noodzakelijk. De keuze welke procedure gevolgd wordt is normaal aan de initiatiefnemer. In dit geval is het wenselijk om de planologische mogelijkheden van de bedrijfsactiviteiten op het perceel weg te nemen. Alleen een herziening van het bestemmingsplan biedt deze mogelijkheid. Als voorwaarden wordt dan ook meegegeven dat alleen deze procedure doorlopen kan worden.

6.2 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.

6.3 Vervolgstappen

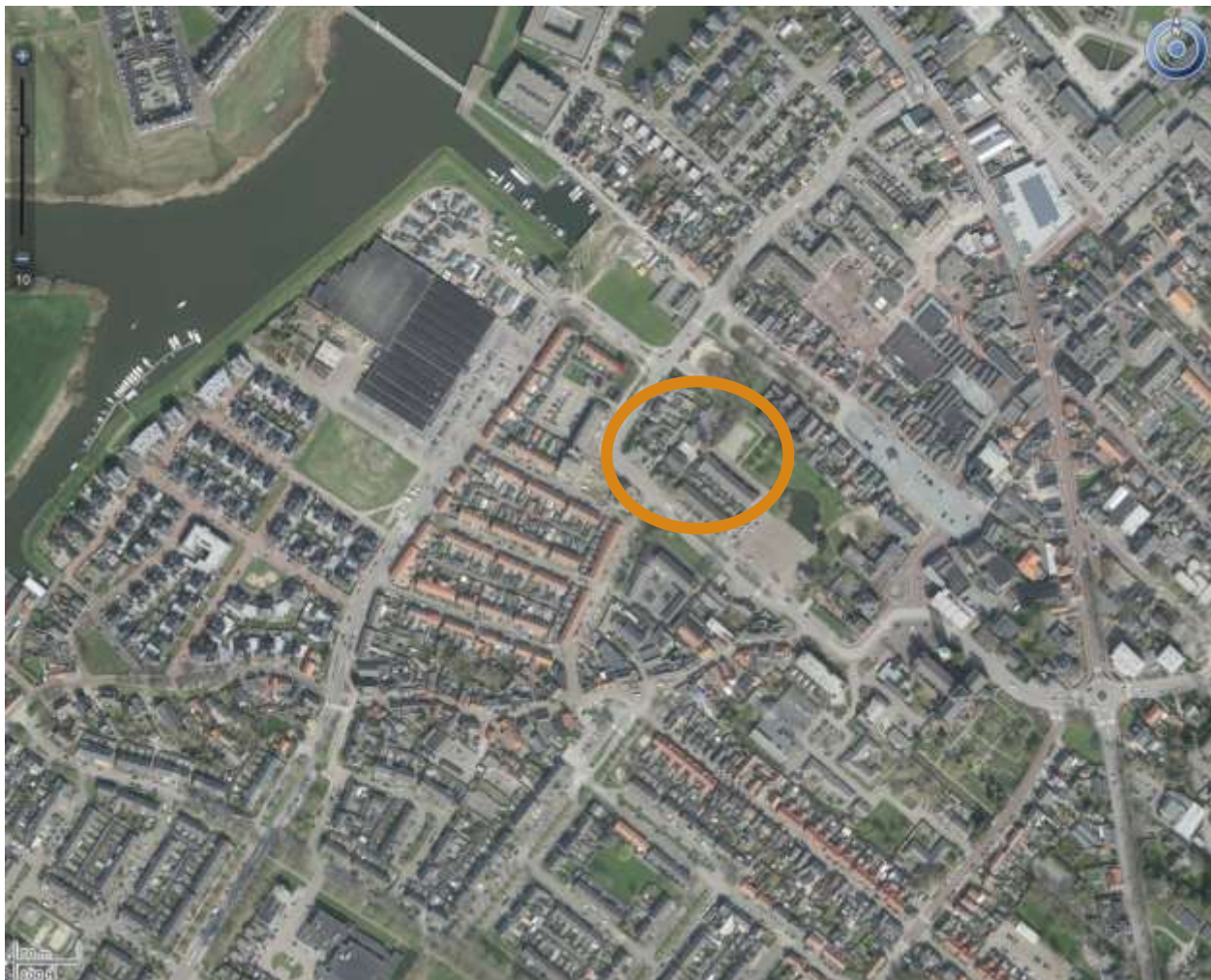
Nadat de startnotitie wordt vastgesteld door de gemeenteraad kan verdere afstemming plaatsvinden met de ontwikkelaar over de inhoud van het bestemmingsplan en de af te sluiten overeenkomsten. Het is dan aan de initiatiefnemer om de voorbereidingen voor de bestemmingsplanprocedure op te starten.



7 Bijlagen



Bijlage I Ligging locatie en luchtfoto



Bijlage II Foto's van de locatie





Zicht op het plangebied vanaf het park



