Gemeente Geertruidenberg

Raadsvoorstel

Aan	: Raad van Geertruidenberg
Raadsvergadering	:
Agendanummer	:
Datum collegebesluit	:
Onderwerp	: Startnotitie Prismalocaties

Voorstel

1. In te stemmen met de ontwikkeling van Prisma op het perceel kadastraal bekent Raamsdonk H 6421 (Sint Theresiastraat) voor de realisatie van zorgeenheden, een centrum voor kind en gezin, overige ambulante functies, in combinatie met verschillende doelgroepen en woonvormen;
2. In te stemmen de ontwikkeling van 4 tot 8 woningen op het perceel aan de Beethovenlaan 1 in Raamsdonksveer;
3. In te stemmen de ontwikkeling van woningbouw gericht op doelgroepen beschermd wonen, 1 en 2 persoonshuishoudens, spoedzoekers en starters op het perceel Varenstraat 20 in Raamsdonksveer;
4. Voor het perceel Raamsdonk H 6421 aan de Sint Theresiastraat 6-14 in Raamsdonksveer een beeldkwaliteitsplan op te stellen;
5. Het perceel Raamsdonk H 5061 aan Beethovenlaan 1 in Raamsdonksveer welstandsvrij te verklaren;
6. Het perceel Raamsdonk H 5542 aan Varenstraat 20 in Raamsdonksveer welstandsvrij te verklaren;
7. De startnotitie “Prisma, Sint Theresiastraat, Beethovenlaan en Varenstraat” vast te stellen.

Inleiding

Ingegeven door strategische keuzes, optimaliseren van samenwerkingsverbanden en het maken van een kwaliteitsslag met betrekking tot huisvesting van Prisma en de daarmee samenhangende dienstverlening zullen er verschuivingen in de regio gaan plaatvinden met betrekking tot huisvesting van Prisma. Prisma is voornemens om nieuwe huisvestigingsvormen van zorg en ondersteuning op één locatie aan de Sint Theresiastraat 6 tot 14 te Raamsdonksveer aan te bieden. Om deze ontwikkeling te kunnen bekostigen zal een deel van het perceel aan de Theresiastraat verkocht worden aan een projectontwikkelaar, voor het realiseren van woningbouw. Omdat wordt beoogd meer dan vier woningen toe te voegen is een startnotitie opgesteld.

Door de ontwikkeling aan de Sint Theresiastraat worden de locaties aan de Beethovenlaan 1 en Varenstraat 20 herontwikkelingslocaties. Op de locatie Beethovenlaan 1 ligt woningbouw voor de hand. De locatie Varenstraat is zowel geschikt voor woningbouw en ideaal voor beschermd wonen.

Met deze startnotitie wordt beoogd om de gemeenteraad randvoorwaarden vast te laten stellen waarbinnen de ontwikkeling aan de locatie Sint Theresiastraat 6-14, Beethovenlaan 1 en Varenstraat 20 tot herontwikkeling kan komen.

Beoogd effect

1. Inspelen op de nieuwe maatschappelijk trend door Prisma ruimte te bieden voor het optimaliseren van haar samenwerkingsverbanden en het realiseren van een kwaliteitsslag op het gebied van huisvesting.
2. 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 starters, realiseren van aanleunwoningen, beschermd wonen, spoedzoekers en voor doorstroming van de ‘bovenkant van de markt’, zodat onze inwoners hun woonwensen zelf kunnen invullen.

Argumenten

1.1 De omschreven ontwikkelingen zijn wenselijk op de locatie aan de Sint Theresiastraat

In de startnotitie is een afweging gemaakt of de ontwikkeling wenselijk is. Zowel vanuit de Woonvisie, Project Langer Thuis als het raadsprogramma bestaat er geen bezwaar tegen de herontwikkeling van dit maatschappelijk vastgoed in combinatie met woningbouw. Ook vanuit de diverse sectorale aspecten is de ontwikkeling wenselijk en haalbaar. De definitieve haalbaarheid van deze ontwikkellocatie zal in een later stadium, bij het opstellen van het bestemmingsplan, duidelijk worden.

1.2 Er zijn duidelijke randvoorwaarden gesteld waar de ontwikkeling aan moet voldoen
De randvoorwaarden zoals in de startnotitie opgenomen zijn een vertaling van de wensen van Prisma en de gemeentelijke wensen. De voorwaarden zijn opgesplitst in woningbouwprogramma, stedenbouwkundige inpassing en ruimtelijke structuur, mobiliteit en herinrichting openbaar gebied. De belangrijkste voorwaarden uit de notitie zijn hieronder samengevat.

(Woningbouw) Programma
- Zorgeenheden voor Prisma
- Vanwege de uitwisselbaarheid van de doelgroepen zullen alle woningen voldoen aan de woonkeur (levensloopbestendig wonen) met politiekeurmerk. Een deel van de woningen zal als nul treden woning worden gerealiseerd;
- Realisatie van nul op de meter woningen met een flexibele bouw;
- Het plangebied is voornamelijk gericht op senioren (zelfstandig, en verzorgd) en deels voor andere doelgroepen zoals starters en 1 of 2 persoonshuishoudens;
- Het plangebied dient een gezamenlijke ontmoetingsplaats te bieden als meerwaarde voor de wijk Raamsdonksveer Zuid (Mogelijkheid tot horeca met ontwikkelgerichte dagbesteding van Prisma).
- Het plangebied biedt ruimte aan maatschappelijke en zorg verlenende diensten hierbij kan gedacht worden aan: huisarts, fysiotherapie, vergader- en spreekkamers;
- Differentiatie vindt plaats ingevolge de woonvisie.

Stedenbouwkundige inpassing en ruimtelijke structuur
- Doorbreken van de eenzijdigheid van het gebied door het toevoegen van andere (zorg)functies om het gebied tot leven te laten komen. Deze dynamiek kan bereikt worden door nieuwe functies zoals wonen en zorg gerelateerde dienstverlening toe te voegen. Aansluiting hierin zoeken bij het project Langer Thuis.
- Publiekgerichte functies zoveel mogelijk positioneren aan de Grote Kerkstraat;
- Vanaf de Koningsstraat richting de OLV Hemelvaartskerk dient er een gelaagdheid in opbouw van de bouwhoogtes gecreëerd te worden;
- De locatie dient in samenhang te worden bekeken met de naastgelegen panden van Thuisvester, de apotheek, een burgerwoning en de OLV Hemelvaartskerk waardoor het plangebied eventueel met genoemde panden kan worden uitgebreid.
- Opstellen van een beeldkwaliteitsplan;
- Voldoende aanwezigheid van groen, 50% groen wordt voorop gesteld;
- Opstellen van een beeldkwaliteitsplan;
- Rekening houden met hittestress, wateroverlast en overstromingsgevaar.

Mobiliteit
- Inrit op eigen terrein;
- Inrit mag niet leiden tot een doorgaande weg;
- Parkeren en laden/lossen op eigen terrein.

Herinrichting openbaar gebied
- Herinrichting houden aan Leidraad Inrichting Openbare Ruimte en Programma van Eisen;
- Openbare ruimte rondom panden Prisma blijft van Prisma;
- Overig openbaar gebied wordt overgedragen aan de gemeente, nadere afspraken zullen worden gemaakt voor wat betreft kosten van beheer en onderhoud;
- Zorgdragen voor een parkachtige inrichting.

2.1 Woningbouwontwikkeling op de locatie Beethovenlaan 1 is de meest wenselijke ontwikkeling
De locatie leent zich het meest voor een kleinschalige woningbouwontwikkeling vanwege de perifere ligging en de omvang van het plangebied. Andere functies zijn niet wenselijk of worden niet nodig geacht.

2.2 Aan de woningbouwontwikkeling zijn duidelijke randvoorwaarden gesteld.
De randvoorwaarden zoals in de startnotitie zijn opgenomen zijn een vertaling van de wensen van de Gemeente en Prisma. De voorwaarden zijn opgesplitst in woningbouwprogramma, stedenbouwkundige inpassing en ruimtelijke structuur, mobiliteit en herinrichting openbaar gebied. De belangrijkste voorwaarden uit de notitie zijn hieronder samengevat.

Woningbouwprogramma
- Levensloopbestendig (woonkeur) met politiekeurmerk, minimaal EPC=0 en flexibel.
- 4 tot 8 grondgebonden woningen in de vrije sector.

Stedenbouwkundige inpassing en ruimtelijke structuur
- Voldoende groen behouden op het perceel;

- Bebouwing moet bijdragen aan het duurzaamheidsprogramma;
- Geen welstandseisen.

Mobiliteit
- Inrit moeten binnen de ontwikkeling worden opgelost;
- Inrit mag de doorgaande weg 'Beethovenlaan' niet belemmeren;
- inritten mogen niet gepositioneerd worden binnen 5 meter van de huidige oversteekplaats aan de Beethovenlaan
- Parkeren moet op eigen terrein plaatsvinden.

Herinrichting openbaar gebied
- Herinrichting houden aan Leidraad Inrichting Openbare Ruimte en Programma van Eisen;
- Openbaar gebied wordt overgedragen aan de gemeente;
- Zorgdragen voor een parkachtige inrichting

3.1 Op de locatie Varenstraat kan voldaan worden aan de verplichting tot het bieden van beschermd wonen.
Per 2021 krijgen gemeentes de verplichting om het 'beschermd wonen' voor hun eigen inwoners weer in de eigen gemeente te laten plaats vinden. Het vervangen van het bestaand maatschappelijk vastgoed door kleinschalige woningbouw, waarbij een deel kan worden ingezet voor deze doelgroep, maakt dat wij als gemeente Geertruidenberg voorbereid zijn om hier aan te voldoen. Door deze doelgroep te concentreren is de begeleiding van deze mensen beter te organiseren.

3.2 De ontwikkeling van woningbouw aan de Varenstraat is wenselijk op deze locatie
In de startnotitie is een afweging gemaakt of de ontwikkeling wenselijk is. Zowel vanuit de Woonvisie, Provinciale Verordening als het raadsprogramma bestaat er geen bezwaar tegen de herontwikkeling van dit maatschappelijk vastgoed naar woningbouw. Ook vanuit de diverse sectorale aspecten is de ontwikkeling wenselijk en haalbaar. De definitieve haalbaarheid van deze ontwikkellocatie zal in een later stadium, bij het opstellen van het bestemmingsplan, duidelijk worden.

3.3 Er zijn duidelijke randvoorwaarden gesteld waar binnen de woningbouwontwikkeling gewenst is.
De randvoorwaarden zoals in de startnotitie zijn opgenomen zijn een vertaling van de wensen van Prisma en de gemeente. De voorwaarden zijn opgesplitst in woningbouwprogramma, stedenbouwkundige inpassing en ruimtelijke structuur, mobiliteit en herinrichting openbaar gebied. De belangrijkste voorwaarden uit de notitie zijn hieronder samengevat.

Woningbouwprogramma
a. Vanwege de uitwisselbaarheid van de doelgroepen zullen alle woningen voldoen aan de woonkeur (levensloopbestendig wonen) met politiekeurmerk;
b. Realisatie van nul op de meter woningen met een flexibele bouw;
c. De appartementen zijn met name voor opvang beschermd wonen en deels voor andere doelgroepen zoals spoedzoekers, starters en 1- of 2 persoonshuishoudens.

Stedenbouwkundige inpassing en ruimtelijke structuur
- Volledige sloop van de huidige bebouwing;
- De uitstraling van de nieuwe bebouwing dient aangepast te worden aan de straat waar de ontwikkeling aan grenst;
- Met de aanwezige bomen aan de randen van het perceel dient rekening te worden gehouden, inventarisatie van de aanwezige bomen is hierbij uitgangspunt;
- Aandacht voor klimaatadaptatie en groen bij de inrichting;
- Bebouwing moet bijdragen aan het duurzaamheidsprogramma;
- Geen welstandseisen.

Mobiliteit
- Inrit moeten binnen de ontwikkeling worden opgelost;
- inritten mogen niet gepositioneerd worden binnen 5 meter van de huidige oversteekplaats aan de Beethovenlaan;
- Parkeren moet op eigen terrein plaatsvinden.

Herinrichting openbaar gebied
- Herinrichting houden aan Leidraad Inrichting Openbare Ruimte en Programma van Eisen;
- Openbaar gebied wordt overgedragen aan de gemeente;
- Zorgdragen voor een parkachtige inrichting.
-

4.1 De locatie Sint Theresiastraat ligt in het centrum van Raamsdonksveer met veel historische achtergrond en een verscheidenheid aan bebouwing waardoor een beeldkwaliteitsplan noodzakelijk is.
Het opstellen van een beeldkwaliteitsplan wordt noodzakelijk geacht om grip te houden op de samenhang tussen de stedenbouwkundige historische structuur van de locatie, de architectonische uitwerking van de nieuw te bouwen panden en de relatie hiervan tot de buitenruimte.

5.1 Welstandsvrij bouwen past binnen de landelijke ontwikkeling van wet en regelgeving;
Net als het vergunningsvrij bouwen en het privatiseren van de bouwtoets past het welstandsvrij bouwen binnen de landelijke ontwikkeling van wet- en regelgeving. Belangrijke stappen in een ontwikkeling waarbij de verantwoordelijkheid veel meer komt te liggen bij de bouwer en de overheid zich er minder mee gaat bemoeien. Dit sluit ook aan bij onze ontwikkeling om minder te regelen en te regisseren en meer in te zetten op faciliteren en los te laten op basis van vertrouwen en verbinden.

5.2 De locatie Beethovenlaan ligt op gepaste afstand van het centrum dit maakt dat hier geen welstandsregiem meer noodzakelijk is.
De locatie Beethovenlaan ligt op dusdanige afstand van het centrum (waar een strenger welstandsregime/monumentenregime geldt) dat het gezien het voorgaande het welstandsregime hier kan worden losgelaten.

6.1 De locatie Varenstraat ligt op gepaste afstand van het centrum en maakt deel uit van een bestaande woonwijk dit maakt dat hier geen welstandsregiem meer noodzakelijk is.
De locatie Varenstraat ligt op dusdanige afstand van het centrum (waar een strenger welstandsregime/monumentenregime geldt) dat het gezien het voorgaande in 5.1 het welstandsregime hier kan worden losgelaten.

7.1 De wensen en randvoorwaarden zijn verwoord in de startnotitie
Alle argumenten zoals aangehaald onder de punten 1.1 tot en met 6.1 zijn in de startnotitie opgenomen. Prisma en verdere ontwikkelaars krijgen door middel van deze startnotitie kaders mee waar binnen de ontwikkeling kan plaats vinden.

Kanttekeningen
Met de huidige harde en zachte plancapaciteit bij elkaar wordt voorzien in de woningbouwbehoefte volgens de Woonvisie
De plancapaciteit van de harde en zachte plannen bij elkaar zorgen er voor dat er voldoende woningbouw is om te kunnen voldoen aan de wensen uit de woonvisie. Het toevoegen van woningen op de drie locaties lijkt daarom niet noodzakelijk. Uit kwalitatief oogpunt en de opgave om specifieke doelgroepen te huisvesten maakt de herontwikkeling van de Prismalocaties alsnog wenselijk.

Financiën
Het vaststellen van de startnotitie heeft geen financiële gevolgen.

Communicatie
Het informeren van bewoners en omwonenden van het plangebied is een taak van Prisma en de ontwikkelaar. De gemeente zal hierin een faciliterende rol vervullen. Het gezamenlijk informeren zal als verplichting bij Prisma en de ontwikkelaar worden weggelegd. In gezamenlijkheid met de gemeente zal er maatschappelijk draagkracht worden gecreëerd voor het initiatief.

Het opstellen van het beeldkwaliteitsplan voor de Sint Theresiastraat zal door de gemeente in samenspraak met alle belanghebbenden worden opgesteld. De kosten voor het opstellen van dit beeldkwaliteitsplan zullen onderdeel uit gaan maken van de afspraken die in de anterieure overeenkomst worden opgenomen.

Uitvoering
Nadat u raad de startnotitie heeft vastgesteld is er duidelijkheid gegeven aan Prisma. Zij kunnen verder met de planuitwerking. Tussen de gemeente Prisma wordt een anterieure overeenkomst gesloten, waarin nadere afspraken worden vastgelegd. Onder andere over het verhalen van de kosten voor de ontwikkeling op Prisma.

Bijlagen
Startnotitie ‘Prisma Sint Theresiastraat, Beethovenlaan en Varenstraat Raamsdonksveer’.