



Startnotitie

**Prisma, Sint Theresiastraat, Beethovenlaan en Varenstraat te
Raamsdonksveer**

1 Inhoudsopgave

1	Inhoudsopgave	2
2	Algemeen	3
2.1	Inleiding	3
2.2	Introductie Prisma	3
2.3	Regio Dongemond	3
2.4	Nieuw beleid, nieuwe keuzes voor Prisma	3
2.5	Locaties	4
3	Wenselijkheid op basis van beleid	7
3.1	Verordening ruimte Noord- Brabant	7
3.2	Structuurvisie	7
3.3	Geldende bestemmingsplannen	7
3.4	Raadsprogramma	8
3.5	Langer Thuis	8
3.6	Accommodatiebeleid	9
3.7	Woonvisie 2017	9
3.8	Welstandsnota 2012	11
4	Gebiedsanalyse	12
4.1	Algemeen	12
4.2	Functioneel	12
4.3	Ruimtelijk	12
5	Haalbaarheid op basis van sectorale aspecten	14
5.1	Verkeer en parkeren	14
5.2	Bedrijven en milieuzonering	14
5.3	Geluid (wegverkeerslawaaï)	15
5.4	Luchtkwaliteit	15
5.5	Conclusie	16
6	Randvoorwaarden	17
6.1	Woningbouwprogramma	17
6.2	Stedenbouwkundige inpassing en ruimtelijke structuur	18
6.3	Mobiliteit	19
6.4	Herinrichting openbaar gebied	20
6.5	Samenvatting	20
7	Procedures	24
7.1	Planologische procedure	24
7.2	Overleg Provincie Noord Brabant	24
7.3	Overeenkomst	24
7.4	Vergunningen	24
7.5	Vervolgstappen	24



2 Algemeen

2.1 Inleiding

Prisma is voornemens om nieuwe vormen van zorg en ondersteuning te bieden op één locatie. Om deze ontwikkeling te kunnen bekostigen dient een deel van het perceel verkocht te worden aan een projectontwikkelaar. Hierbij wordt beoogd om meer dan vier woningen toe te voegen.

Daarnaast zullen de locaties Varenstraat en Beethovenlaan herontwikkeld worden. Op de locatie Beethovenlaan 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 raad randvoorwaarden vast te laten stellen waarbinnen de ontwikkeling van de locatie Sint Theresiastraat, Beethovenlaan en Varenstraat tot ontwikkeling kan komen. In het vervolgproces zal er één ruimtelijke visie en één bestemmingsplan komen voor de gehele projectlocatie.

2.2 Introductie Prisma

Prisma is een organisatie die zorg en ondersteuning biedt aan mensen met beperkingen in alle leeftijden. Het werkgebied van Prisma omvat Noord-Brabant met de aantekening dat vanuit de historie in Midden- en West-Brabant het grootste gedeelte van de activiteiten plaatsvindt. De zorg en ondersteuning richten zich zowel op kinderen, jeugdigen en (jong) volwassenen. Het brede aanbod van ondersteuning, behandeling en zorg wordt afhankelijk van de zorgvraag zowel aangeboden in de huiselijke omgeving als op een van de specifieke voorzieningen o.a. kind centra, logeerhuizen en dag- en werkcentra voor (jong)volwassenen.

Als organisatie staat Prisma midden in de samenleving en werkt nauw samen met collega instellingen, onderwijs, maatschappelijke instellingen en staat open voor burgerinitiatieven.

Om bepaalde dienstverlening zo optimaal mogelijk te kunnen organiseren en aan te bieden wordt de specifieke behandeling, dienstverlening en ondersteuning regionaal georganiseerd. Dit in tegenstelling tot wonen en werken wat verspreid in de regio zoveel mogelijk lokaal wordt aangeboden.

2.3 Regio Dongemond

De regio Dongemond wordt gevormd door de gemeenten Aalburg, Drimmelen, Geertruidenberg, Oosterhout, Werkendam en Woudrichem.

Vanuit oudsher is Prisma in de gemeente Geertruidenberg sterk vertegenwoordigd. In Raamsdonkveer biedt Prisma momenteel op een zestal locaties dienstverlening aan. Variërend van kindzorg tot wonen voor volwassenen.

2.4 Nieuw beleid, nieuwe keuzes voor Prisma

Ingegeven door strategische keuzes, optimaliseren van samenwerkingsverbanden en het maken van een kwaliteitsslag met betrekking tot huisvesting en de daarmee samenhangende dienstverlening zullen er verschuivingen in de regio gaan plaatsvinden met betrekking tot huisvesting. Dit proces gaat gepaard met het (her)ontwikkelen van nieuwe locaties. Voor de gemeente Geertruidenberg betekent dit dat de kleinere locaties in de gemeente worden afgestoten. Er verhuizen bewoners van Raamsdonkveer naar Geertruidenberg (Riethorst) en Breda. De dagbesteding zal over de regio's in West-Brabant worden verspreid.

Het doel is om de grootste locatie aan de Theresiastraat /Brejaartstraat te herontwikkelen. Het idee is om vanuit een conceptuele benadering en aanpak te komen tot een invulling welke wordt gekenmerkt als verbindend, innovatief, duurzaam en transparant waar mensen jong en oud elkaar ontmoeten op het snijvlak van wonen, welzijn, dienstverlening, cultuur, zorg en ontspanning. Een locatie gevoed door en in verbinding met de lokale

bevolking in een omgeving waar het “gezicht” van Prisma aanwezig mag zijn. Samenvattend zou men kunnen spreken van een campusidee.

Prisma heeft het voornemen om op deze locatie maximaal 32 woon/zorgeenheden voor Prisma te realiseren. Tevens een centrum voor Kind en Gezin te ontwikkelen, waar behandeling, dagopvang en alle ambulante functies worden gehuisvest. Dit ter vervanging van het Kinderdagcentrum aan de Beethovenlaan en het dagcentrum aan de Varenstraat. Het nieuwe specialistisch centrum krijgt een (boven) regionale functie voor de regio's Dongemond en West- Brabant. Voor de totale herontwikkeling van de locatie wordt daarnaast de samenwerking gezocht met een ontwikkelaar die ervaring heeft met het conceptueel herontwikkelen van binnenstedelijke gebieden en met andere (zorg) aanbiederende partijen zoals huisarts, fysiotherapie, apotheek, kerk en woning coöperatie Thuisvester. Tot slot ziet Prisma de gemeente Geertruidenberg als een belangrijke partner bij dit ontwikkelingsproces.

2.5 Locaties

De Prisma-locaties bevinden zich aan de Sint Theresiastraat 6 tot 14, Varenstraat 20 en Beethovenlaan 1 te Raamsdonksveer. Op onderstaande afbeeldingen zijn de globale begrenzingen van de locaties van Prisma met een rood kader ingetekend.



Afbeelding: Sint Theresiastraat

Theresiastraat

Het perceel aan de Theresiastraat wordt ten noorden begrensd door de Grote Kerkstraat, ten oosten door de Kerk aan de Grote Kerkstraat en ten westen aan de Brejaartstraat. Het perceel heeft een oppervlakte van ruim 16.000 m² waarop een dagbehandelingscentrum en een vijftal woonlocaties aanwezig zijn. Het dag- en activiteitencentrum zijn centraal op het perceel gelegen. De begrenzing van deze locatie is globaal aangezien bij deze locatie wordt gekeken welke gronden bij de herontwikkeling nog meer betrokken kunnen worden. Hierbij valt te denken aan: appartementen Thuisvester, burgerwoning, apotheek en kerk.



Afbeelding: Varenstraat 20, Raamsdonksveer

Varenstraat 20

De Varenstraat 20 is gelegen midden in de woonwijk van Raamsdonksveer Zuid. En grenst aan de straten Rozenhof, Vijfhoevenlaan. Het perceel is circa 2600m2 groot waar op dit moment dagbesteding wordt verzorgd aan mensen met een verstandelijke beperking en autisme.



Afbeelding: Beethovenlaan 1, Raamsdonksveer

Beethovenlaan 1

De Beethovenlaan 1 is gelegen in de wijk Raamsdonksveer Zuid en wordt begrensd door de A27, een groenzone met skatebaan en de vrijstaande woningen aan de Obrechthof. Het perceel is circa 7000m² groot. Op de locatie Beethovenlaan worden op dit moment dagbehandelingen gegeven voor kinderen met een verstandelijke beperking en autisme.

Initiatiefnemers

Prisma is eigenaar van de percelen Theresiastraat, Beethovenlaan en Varenstraat en is voornemens om een gedeelte van het perceel aan de Theresiastraat zelf tot ontwikkeling te brengen. Daarnaast zoekt Prisma (mede) ontwikkelaars die het overige deel van het terrein aan de Theresiastraat tot ontwikkeling kunnen brengen. Vooralsnog worden de Varenstraat en de Beethovenlaan aan projectontwikkelaars aangeboden.

3 Wenselijkheid op basis van beleid

3.1 Verordening ruimte Noord- Brabant

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 dat de ruimtelijke ontwikkeling bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving. Dit betekent in ieder geval een goede landschappelijke inpassing en toepassing van het principe zorgvuldig ruimtegebruik. Daarnaast moet toepassing worden gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking). Dit betekent dat moet worden aangetoond dat het plan voorziet in een actuele regionale behoefte. Tevens moet onderbouwd worden hoe de nieuwbouw van woningen zich verhoudt tot de afspraken die er in het regionaal ruimtelijk overleg zijn gemaakt en de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.

3.2 Structuurvisie

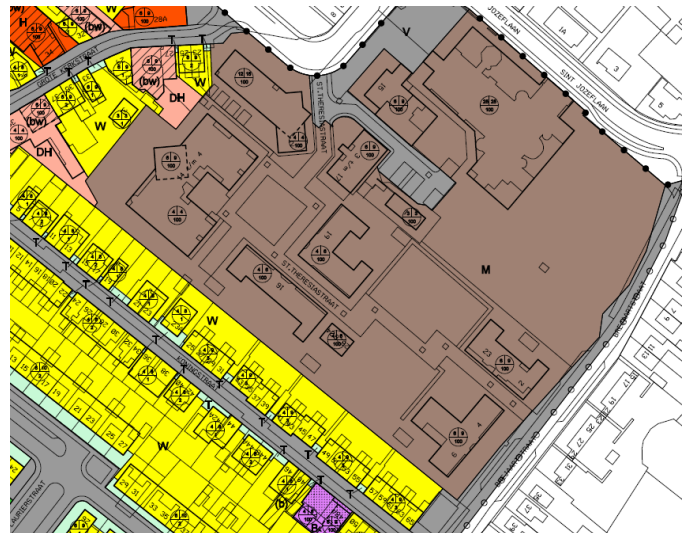
De structuurvisie is voor wat deze locatie betreft gericht op wonen. Aan wordt gegeven dat gebouwd moet worden naar behoefte. De gemeente zet in op een woonmilieu dat ruimtelijk en kwalitatief van hoogwaardig gehalte is, met voldoende betaalbare woningen voor alle doelgroepen. Kwaliteit wordt niet alleen gezocht in de kwaliteit van de woningen maar ook in de kwaliteit van de woonomgeving. Op het gebied van zorg en welzijn wordt niets vermeld.

3.3 Geldende bestemmingsplannen

Theresiastraat

Het perceel van Prisma maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan 'Raamsdonksveer Zuid'. De gronden hebben de bestemming 'Maatschappelijk'.

Voor het bouwen van gebouwen is aangegeven dat zij uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak mogen worden gebouwd. Het bouwen op een andere plek is op basis van het huidige bestemmingsplan dan ook niet toegestaan. Tevens is volgens deze bestemming geen woningbouw toegestaan. Tot slot biedt het bestemmingsplan geen binnenplanse afwijkings-en/of wijzigingsbevoegdheden waarmee de ontwikkelingen mogelijk gemaakt kunnen worden. Een planologische procedure is dan ook noodzakelijk om de nieuwbouw voor Prisma en de woningbouw mogelijk te kunnen maken.



Beethovenlaan

Het perceel aan de Beethovenlaan maakt ook onderdeel van het bestemmingsplan 'Raamsdonksveer Zuid'. De gronden op deze locatie hebben de bestemming Maatschappelijk. Voor de overige voorwaarden gelden dezelfde bepalingen als voor de Theresiastraat. Waarbij moet worden opgemerkt dat over het perceel een Rioolleiding aanwezig is.



Varenstraat

Het perceel aan de Beethovenlaan maakt ook onderdeel van het bestemmingsplan 'Raamsdonksveer Zuid'. De gronden op deze locatie hebben de bestemming Maatschappelijk. Voor de overige voorwaarden gelden dezelfde bepalingen als voor de Theresiastraat en Beethovenlaan.

3.4 Raadsprogramma

Een van de uitgangspunten is dat het belangrijk is dat ouderen en mensen met een beperking zo lang mogelijk in hun eigen vertrouwde woonomgeving moeten kunnen blijven wonen. Als gemeente Geertruidenberg ondersteunen wij hier actief in.

Het bieden van enkele ontmoetingspunten in de wijken draagt hier aan bij. Deze ontmoetingspunten kunnen worden benut voor zorgvragen en dagopvang. Als uitgangspunt geldt dat ontmoetingspunten in de wijken worden opgericht vanuit bestaande gebouwen en naar behoefte samen met maatschappelijke partners. Voor wat betreft wonen wordt in dit kader de bouw van levensloopbestendige woningen toegestaan dan wel het aanpassen van woningen. Versnelling hiervan is gewenst.

In het algemeen geldt voor woningbouw dat een gevarieerd woonaanbod jong en oud binnen de gemeente houdt. Meer jonge mensen die in onze gemeente wonen zijn goed voor een vitale samenleving. Betaalbaar bouwen voor deze doelgroepen staat dan ook op de agenda. Hierbij wordt gedacht aan sociale koop en huur. Bij nieuwbouw gaan we meer inzetten op betaalbare, kleinere woningen voor 1 tot 2 persoonshuishoudens.

3.5 Langer Thuis

In het Programma Langer Thuis spannen we ons op allerlei manieren in zodat ouderen, licht verstandelijk beperkten en inwoners met GGZ-problematiek zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven (wonen).

Doelen

In het programma wordt aan de volgende doelen gewerkt:

1. Meer inzicht in de woon- welzijn- en zorgbehoefte van de doelgroep;
2. Betere maatschappelijke- en zorgondersteuning in de woonomgeving;
3. Beter bruikbare en beter toegankelijke buitenruimte;
4. Meer eigen regie en participatie van kwetsbare inwoners;
5. Meer passende (huur)woningen.

Om aan te kunnen sluiten bij het woon- welzijn en zorgbehoefte van de kwetsbare inwoners is het essentieel om deze behoefte in kaart te brengen. In gesprek met inwoners, organisaties en andere betrokkenen is de behoefte geïnventariseerd en het beeld dat we hebben te toetsen. Dat hebben we niet alleen als gemeente gedaan, maar samen met allerlei organisaties zoals de woningcorporaties, zorg- en welzijnsorganisaties.

Enkele punten die nadrukkelijk in de gesprekken voor Raamsdonksveer- Zuid naar voren zijn gekomen:

- Men mist een ontmoetingsplek in de wijk, liefst verspreid meerdere inlooppunten/
Ontmoetingsplekken;
- Men mist kleinschalige geschikte woonvormen met steunpunt/ontmoetingspunt tussen verzorgingsinstellingen en zelfstandige woningen. Patiowoningen en meer geschikte en betaalbare huurwoningen. Nieuwe woonvormen voor woongroepen, waarin jong en oud mogelijk samenwonen;
- Men heeft de wens voor meer geschikte levensloopbestendige woningen;
- Realisatie rugzakwoning voor volwassen "kinderen", die hun ouders in huis willen nemen
- (mantelzorgwoning);
- Er is behoefte aan dokterspost in Raamsdonksveer en een brievenbus op rollatorafstand.

3.6 Accommodatiebeleid

Het beleidsveld Zorg wordt als een belangrijke component gezien van ons accommodatiebeleid. Verschillende nieuwe regels zijn in werking getreden. De onderwerpen: Passend Onderwijs, Participatiewet, Jeugdwet en Wmo. Naast andere maatschappelijke ontwikkelingen heeft dit invloed op het functioneren van buurten en wijken en daarmee ook op de benodigde en/of gewenste maatschappelijke accommodaties binnen de samenleving. Door verandering/ aanbieding van zorg kunnen er lokale wijkbedrijven of kleinschalige werkgelegenheidsinitiatieven in de buurt ontstaan. Deze veranderingen kunnen om een andere vorm van huisvesting vragen.

De lokale overheid dient over voldoende maatschappelijke accommodaties te beschikken om vormen van dagbesteding in de nabijheid wijkgericht en adequaat te huisvesten. De keuze om burgers in eigen gemeentelijke accommodaties dagopvang te bieden, is gunstig voor de vervoerskosten die gemeenten betalen. De verschuiving van taken van zorgkantoren naar gemeenten biedt ons, als het gaat om dagbesteding, nieuwe mogelijkheden voor het realiseren van een integraal accommodatiebeleid en een betere bezetting van bestaand maatschappelijk vastgoed. We dienen te bepalen welke gebouwen in onze gemeente hiervoor geschikt zijn, welke functies en vormen van dagbesteding te combineren en te clusteren zijn, wat past bij welke uitstraling en voor welke doelgroep. In de praktijk ziet men dat steeds vaker multifunctionele accommodaties en brede scholen gebruikt worden als startpunten voor de Wmo.

Voor het realiseren van eventueel wijklocaties die verdeeld zijn over de drie kernen is meerdere keren een oriënterend gesprek geweest met zorginstellingen, woningbouwcorporaties, welzijnsorganisaties en adviesraden. In onze Woonzorgvisie 2015 constateren we dat gemeentelijke accommodaties en algemene ruimten bij de zorginstellingen beschikbaar zijn, die we kunnen inzetten voor dit doel.

Specifiek met betrekking tot ontmoetings-/dagbestedingscentra en wijklocaties heeft de gemeenteraad een drietal uitgangspunten vastgesteld, die leidend zijn bij de keuze:

- 1) Uitgegaan moet worden van de behoefte en het belang van de klant in plaats van het belang van een instelling of organisatie;
- 2) Qua locatiekeuze moet een nabije en wijkgerichte benadering vertrekpunt zijn;
- 3) De locatiekeuze en inrichting van ontmoetings-/dagbestedingscentrum moet bijdragen aan de versterking van de *inclusieve* samenleving, met andere woorden de activiteiten moeten zoveel mogelijk in het gewone leven, kunnen plaatsvinden i.p.v. vanuit een intramurale setting.

3.7 Woonvisie 2017

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. Streven is per locatie een gedifferentieerd woonaanbod te realiseren. Indien rekening gehouden wordt met de bouwplannen die in ontwikkeling zijn, is in de kern Raamsdonksveer nog vooral behoefte aan een CPO project, goedkope en middel dure koopwoningen en huurwoningen. Voor alle prijssegmenten geldt dat er naast de vraag naar grondgebonden woningen ook vraag wordt gezien naar gestapelde woningbouw.

Duurzaamheid: duurzaamheid is hét speerpunt van de woonvisie, met als uitdaging voor wat betreft nieuwbouw dat deze minimaal energieneutraal ($EPC \leq 0$) 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 en of rolstoel. Hiervoor dient het Woonkeur te worden toegepast. Daarnaast moet toetsing plaatsvinden aan het politiekeurmerk veilig wonen en de brandveiligheid.

Flexibele woningbouw is van belang. Hierbij moet gedacht worden aan woningen die eenvoudig aanpasbaar zijn in die zin dat wanden eenvoudig toegevoegd of verwijderd kunnen worden waardoor een andere woningindeling mogelijk is.

Tot slot is de minimale eis dat er energieneutraal (nul op de meter) en gasloos moet worden gebouwd. De hierover gemaakte afspraken zullen contractueel met de initiatiefnemers vastgelegd worden.

Langer thuis:

In de woonvisie wordt in het kader van Langer thuis aangegeven dat er behoefte is aan beschutte en beschermde woonvormen (verzorgd wonen) en meer levensloopgeschikte woningen. Concreet wordt aangegeven dat er tekorten worden verwacht van:

- 60 eenheden Verzorgd Wonen in 2020, oplopend naar 102 eenheden in 2030
- 420 eenheden Geschikt Wonen in 2020, oplopend naar 760 eenheden in 2030.

Onder 'Verzorgd Wonen' wordt verstaan:

Een woning of wooneenheid bestemd voor verzorgd wonen, die niet via de reguliere woningdistributie beschikbaar komt, maar waarvan minimaal een van de bewoners vanwege de beperkte zelfredzaamheid vanaf aanvang van bewoning - op basis van een ter zake van overheidswege gehanteerd systeem- is geïndiceerd voor zorg, waarbij die zorg beschikbaar is in de directe nabijheid van de woning en welke zorg door minimaal een van de bewoners ook daadwerkelijk wordt afgenomen. De eenheden Verzorgd Wonen zijn zodanig aangepast en ingericht, dat daar inwoners terecht kunnen met zware beperkingen, die ook alleen maar zelfstandig kunnen wonen, in combinatie met zorgverlening en (meestal) 24 bereikbaarheid van zorg.

In deze woningen is het ook mogelijk om VPT (volledig pakket thuis) of MPT (modulaire pakket thuis) te indiceren in het kader van een WLZ (wet langdurige zorg)voorziening.

De inwoners, die deze indicatie hebben, ontvangen dan dezelfde zorg aan huis als zouden zijn opgenomen in een intramurale instelling (verpleegtehuis).

Tot slot is in de woonvisie vastgelegd dat de gemeente de ambitie heeft om gebiedsgericht vraag en aanbod van wonen, zorg/welzijn en buitenruimte zodanig op elkaar af te stemmen dat ouderen, licht verstandelijk beperkten en inwoners met GGZ-problematiek zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven (wonen). In de kern



Raamsdonksveer-Zuid is behoefte geconstateerd aan kleinschalige geschikte woonvormen met steunpunt/ontmoetingspunt tussen verzorgingsinstellingen en zelfstandige woningen en aan nieuwe woonvormen voor woongroepen waarin jong en oud mogelijk samenwonen.

3.8 Welstandsnota 2012

Het gemeentelijke welstandsbeleid is vastgelegd in de Welstandsnota 2012.

Theresiastraat, Beethovenlaan en Varenstraat

De percelen zijn hier in opgenomen als bebouwingstype 'T1 bijzondere bebouwing'. De gebouwen binnen dit thema vervullen door het gebruik (en de ligging) een bijzondere functie binnen een wijk of kern. De gebouwen zijn verspreid en in clusters aanwezig en onttrekken zich vaak aan de stedenbouwkundige context van de omliggende bebouwing. De gebouwen hebben een individueel karakter, hierdoor zij goed herkenbaar zijn en belangrijk zijn voor de oriëntatie binnen de kern. Voor het bouwen dan wel verbouwen dient voor de percelen een reguliere welstandstoets te worden doorlopen.

Voor de Theresiastraat adviseren wij om in samenspraak met de omgeving en de commissie ruimtelijke kwaliteit een beeldkwaliteitsplan op te stellen. Bij de totstandkoming van dit beeldkwaliteitsplan wordt de historie van de plek en omgeving zo veel mogelijk betrokken. Het beeldkwaliteitsplan wordt aan de gemeenteraad voorgelegd ter vaststelling en gaat hiermee het welstandskader vormen voor de verdere ontwikkeling van de Theresiastraat.

Voor wat betreft de Beethovenlaan en Varenstraat wordt geadviseerd aan te sluiten bij het aangrenzende bebouwingstype. Dit betekent voor de Beethovenlaan dat aangesloten zal worden bij bebouwingstype 'W6 Individuele woningbouw' en voor de Varenstraat bij bebouwingstype 'W2 traditionele blokverkaveling'.

4 Gebiedsanalyse

4.1 Algemeen

Voor de locatie Sint Theresiastraat is een beperkte gebiedsanalyse uitgevoerd. Deze analyse is als bijlage1 bij deze startnotitie opgenomen. Hieronder zijn de belangrijkste conclusies uit de analyse weergegeven. Tevens is voor de andere twee locaties een zeer beknopte functionele en ruimtelijke analyse beschreven.

4.2 Functioneel

Sint Theresiastraat

Vanuit het functionele perspectief is het behoud van de zorgfunctie voor het plangebied een logische keuze. Om de eenzijdigheid van het gebruik van het gebied te doorbreken is het toevoegen van andere (zorg)functies cruciaal om het gebied tot leven te laten komen. Met de ligging aan de rand van het centrum zou het gebied meer dynamiek kunnen bevatten. Deze dynamiek kan bereikt worden door nieuwe functies zoals wonen en zorg gerelateerde dienstverlening toe te voegen. Ook speciale woonvormen zoals uit het programma 'Langer Thuis' of de woonvisie naar voren komen kunnen goed een plek krijgen op deze locatie.

Beethovenlaan

De ligging in een omgeving met overwegend woonfuncties maakt dat de locatie zich goed leent voor een kleinschalige uitbreiding van de bestaande woonbuurt. Omdat het een perifere ligging betreft op enige afstand van het centrum van Raamsdonksveer en andere dagelijkse voorzieningen, ligt het niet voor de hand om deze locatie in te richten voor senioren en voor andere mensen met een beperking.

Varenstraat

De locatie Varenstraat kent een centrale ligging in de wijk Sandoel. In combinatie met de voormalige school, waar nu Koloszaal is gevestigd, vormde de locatie Varenstraat het centrum van de wijk. Hoewel in ruimtelijk opzicht dit nog te herkennen is, heeft het gebied de centrale functie in de wijk verloren. Met het centrum en andere voorzieningen op gepaste afstand is er ook geen noodzaak meer om hier dagelijkse voorzieningen te realiseren. Vanwege de ligging in de wijk en de bestaande maatschappelijke functie, kan deze locatie gebruikt worden voor de ontwikkeling van woonvormen die gewenst zijn volgens het programma 'Langer thuis'. Daarnaast kan met deze locatie aangesloten worden bij de bestaande woonblokken in de omgeving.

4.3 Ruimtelijk

Sint Theresiastraat

Ruimtelijke gezien biedt ontwikkeling de mogelijkheid om het introverte gebied meer relatie met de omgeving te geven. De activiteiten in het plangebied zouden vanuit de Grote Kerkstraat en de Sint Jozeflaan meer zichtbaar moeten worden. Dit kan onder andere door functies meer in de rand van het plangebied te positioneren. Of de randen rondom het plangebied bij deze functies te betrekken. Bijvoorbeeld door de kerk of de apotheek onderdeel van de ontwikkeling te laten zijn.

Beethovenlaan

De componistenbuurt is een ruim opgezette woonwijk met veel openbaar groen. Een ontwikkeling van deze locatie moet dan ook zeker geen afbreuk doen aan het groene karakter van de Beethovenlaan. Het park in de spie tussen de Beethovenlaan en de rijksweg A27 vormt een aangename rustige afronding van de wijk, die ook veel zicht weg neemt op de rijksweg. Het parkje hoeft geen harde afbakening van het plangebied te vormen. Maar behoud van het park vormt wel een randvoorwaarde.



Varenstraat

De wijk Sandoel wordt gekenmerkt door een orthogonaal stratenpatroon. Wel is er duidelijk onderscheid in niveau in de inrichting van de straten. De Kasteellaan, Annemoonlaan en de Vijfhoevenlaan vormen door hun opzet en inrichting duidelijk groene hoofdaders door de wijk, terwijl de overige woonstraten beduidend intiemer van opzet zijn. De Varenstraat zelf is meer een intieme straat, terwijl de andere zijde van het plangebied grenst aan de Vijfhoevenlaan. Bij de ontwikkeling van de locatie is het dan ook belangrijk om de uitstraling naar de omgeving aan te passen aan de straat waar de ontwikkeling aan grenst. De ontwikkeling kan dus goed meerdere gezichten krijgen. Zowel aan de Vijfhoevenlaan als op de locatie zelf staan veel bomen van redelijke omvang. Dit maakt van de locatie een zeer groene plek in de buurt. Met de ontwikkeling zal deze uitstraling zoveel mogelijk gehandhaafd moeten blijven.

5 Haalbaarheid op basis van sectorale aspecten

Een planologische procedure is noodzakelijk om de vernieuwing van Prisma en 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.

5.1 Verkeer en parkeren

(geldt voor alle projecten)

Om de verkeerskundige effecten en de balans tussen parkeervraag en parkeeraanbod te bepalen zijn kencijfers en normen van toepassing.

Voor het bepalen van de verkeerskundige effecten gelden kencijfers voor verkeersgeneratie, welke zijn opgesteld door het CROW (landelijk kennisinstituut verkeer en vervoer). Uit de bepaling moet blijken of de omliggende wegen en kruisingen voldoende capaciteit hebben om het toekomstige verkeer te kunnen verwerken.

Voor het bepalen van de balans tussen parkeervraag en parkeeraanbod zijn de parkeernormen uit het parkeerbeleidsplan 'Parkeren doen we zo!' van toepassing. De parkeervraag is een afgeleide van de verschillende functies binnen het bouwprogramma en de grootte van de verschillende functies, welke elk een eigen parkeervraag hebben. Het parkeeraanbod is afhankelijk van het aantal parkeerplaatsen dat is opgenomen in het plan. Een overzicht van vraag en aanbod zal bepalen of parkeervraag en aanbod in balans zijn. Van belang is dat het parkeren binnen het te ontwikkelen gebied wordt opgelost. Een extra parkeerdruk rondom het centrum of de woonwijken is niet gewenst.

5.2 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.

Theresiastraat

In de directe omgeving zijn een tweetal bedrijfsbestemmingen aanwezig. Te weten Koningstraat 48a en Grote Kerkstraat 40. Planologisch zijn hier bedrijven tot categorie 2 toegestaan. De richtafstand van 30 meter ten opzichte van deze bedrijven wordt nergens overschreden.

In de Grote Kerkstraat zijn twee horecabestemmingen aanwezig. Ook hier is een milieucategorie van ten hoogste 2 mogelijk. Hier geldt tevens een richtafstand van 30 meter. Ook ten opzichte van deze bestemmingen worden voldaan aan de richtafstanden.

Ook voor een kerkgebouw geldt een richtafstand van 30 meter. Ook hier wordt ruimschoots aan voldaan. Verwacht wordt dat er in het plangebied een goed woon- en leefklimaat bereikt kan worden.

Of aan de richtafstanden kan worden voldaan ten opzichte van bestaande gevoelige functies rondom het plangebied kan pas bekeken worden als duidelijk wordt welke functies waar in het plangebied komen. Er zijn voldoende mogelijkheden om hier aan te voldoen. Bovendien kan het gebied aangemerkt worden als gemengd gebied. Hierdoor kunnen de richtafstanden met één stap gereduceerd worden.



Beethovenlaan

In de directe omgeving van de locatie aan de Beethovenlaan zijn geen bedrijfsbestemmingen aanwezig. De eerste bedrijfsbestemming ligt op ongeveer 200 meter. Ten opzichte van deze bedrijven wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstanden.

Indien woningbouw op deze locatie gerealiseerd wordt, kan voldaan worden aan de afstand ten opzichte van bestaande gevoelige functies rondom het plangebied.

Varenstraat

In de directe omgeving van de Varenstraat zijn geen bedrijfsbestemmingen aanwezig. De eerste bedrijfsbestemming is gelegen aan de Parklaan 3. Planologisch is hier een bedrijf in verkoop van motorbrandstoffen toegestaan. De verkoop van motorbrandstoffen zonder LPG is een categorie 2 bedrijf waarbij een afstand van 30 meter gehanteerd wordt. De Varenstraat 20 ligt op een afstand van ongeveer 138 meter. Hiermee wordt ruimschoots aan voldaan. Verwacht wordt dat op deze locatie een goed woon- en leefklimaat bereikt kan worden.

Indien woningbouw op deze locatie gerealiseerd wordt, kan voldaan worden aan de afstand ten opzichte van bestaande gevoelige functies rondom het plangebied.

5.3 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 gezonede wegen (=> 50 km/h).

Theresiastraat

De locatie ligt binnen de zone van onder meer Grote Kerkstraat/Sint Jozeflaan en de Brejaartstraat. Daarnaast ligt binnen het plangebied de Sint Theresiastraat zelf. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het verstandig om ook de geluidbelasting van 30 km/h wegen in de omgeving en in het plangebied, zoals de Sint Theresiastraat, de Grote Kerkstraat en Koningstraat, mee te nemen in het akoestisch onderzoek. Uit het akoestisch onderzoek zal blijken of de voorkeursgrenswaarde ten gevolge van de wegen overschreden wordt en maatregelen noodzakelijk zijn.

Beethovenlaan

De locatie Beethovenlaan ligt langs de snelweg A27. De afstand tussen de perceelgrens van de locatie aan de Beethovenlaan en de snelweg is circa 40 meter. Uit een akoestisch onderzoek zal moeten blijken of en hoe de woningen die daar gerealiseerd worden gebouwd kunnen worden. Het akoestisch onderzoek is hierbij leidend. Daarnaast zal aan de voorkant van het perceel de geluidsbelasting van de Beethovenlaan 50km/h meegenomen moeten worden in het onderzoek.

Varenstraat

De wegen rond de Varenstraat zijn allemaal 30km/h. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het verstandig om de geluidsbelasting van 30 km/h wegen in de omgeving van het plangebied mee te nemen in een akoestisch onderzoek.

5.4 Luchtkwaliteit

Een goede ruimtelijke ordening is een randvoorwaarde, ook als een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Een bestemming kan namelijk ook gevoelig zijn voor de aanwezige luchtkwaliteit die nu al aanwezig is. Er moet worden aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en van een ruimtelijk aanvaardbare situatie. Uit de NSL monitoring tool blijkt dat er voor de Beethovenlaan een rekenpunt direct naast

het plangebied aanwezig is. Voor de locatie Theresiastraat en Varenstraat ligt het dichtstbijzijnde rekenpunt bij de Wilhelminalaan/Sint Jozeflaan. Uit de NSL monitoring blijkt dat de luchtkwaliteit bij deze punten afdoende is. Het is dan ook zeer aannemelijk dat de luchtkwaliteit op de planlocatie toereikend is voor de bouw van woningen dan wel maatschappelijke voorzieningen.

5.5 Conclusie

Vanwege de verschillende aanwezige factoren die invloed kunnen hebben op het milieu-, woon- en leefklimaat zijn de nodige onderzoeken noodzakelijk. Pas dan kan een geschat worden of het milieu-, woon- en leefklimaat ter plaatse van de locatie voldoende is voor een woon-zorgcomplex met woningbouw en de herontwikkeling van maatschappelijk naar woningbouw op de locaties Beethovenlaan en Varenstraat. Dergelijke onderzoeken maken onderdeel uit van de toelichting van een bestemmingsplan.

6 Randvoorwaarden

6.1 Woningbouwprogramma

Theresiastraat

De Theresiastraat is centraal gelegen en is daarom een prachtige plek om te bouwen voor de geconstateerde behoefte aan kleinschalige, levensloopbestendige woonvormen en 'Verzorgd Wonen' als tussenvorm tussen zelfstandig wonen en een verzorgingsinstelling. Een combinatie met kleinschalig woningen voor jongeren wordt als gewenst gezien, waarbij de jongeren een bijdrage leveren aan het woonconcept. Streven is voor deze locatie een gedifferentieerd woonaanbod te realiseren met verzorgd wonen, betaalbare koop- en huurwoningen, zowel grondgebonden als gestapeld. Dit alles in combinatie met de zorgenheden van Prisma.

Naast de woon/zorgappartementen van Prisma zijn de volgende randvoorwaarden vanuit wonen voor de ontwikkeling Theresiastraat van toepassing:

- a. Vanwege de uitwisselbaarheid van de doelgroepen zullen alle woningen moeten voldoen aan de woonkeur (levensloopbestendig wonen) met politiekeurmerk. Een deel van de woningen zal als nul treden woning worden gerealiseerd;
- b. Realisatie van nul op de meter woningen met een flexibele bouw;
- c. Het plangebied is voornamelijk gericht op senioren (zelfstandig, en verzorgd wonen dat voldoet aan de woonkeur module 4 Pluspakket Wonen met Zorg) en deels voor andere doelgroepen zoals starters die een bijdrage leveren aan het woonconcept;
- d. In het plangebied dient een gezamenlijk ontmoetingspunt te worden gerealiseerd voor de bewoners van de nieuwe woningen met meerwaarde voor de wijk Raamsdonksveer Zuid (Mogelijkheid tot horeca met ontwikkelgerichte dagbesteding van Prisma).
- e. Het plangebied biedt ruimte aan maatschappelijke en zorg verlenende diensten hierbij kan gedacht worden aan een huisarts, fysiotherapie, vergader- en spreekkamers;
- f. Differentiatie vindt plaats ingevolge de woonvisie.

Beethovenlaan

De Beethovenlaan ligt in een gebied met vrijstaande dure woningen. Invulling van deze locatie lijkt het meest logisch met dure vrije sector woningen om een goede afronding te vormen. Geschat wordt dat er 4 tot 8 dure vrije sector woningen gerealiseerd kunnen worden.

Randvoorwaarden vanuit wonen voor de ontwikkeling Beethovenlaan zijn:

- a. Alle woningen dienen levensloopbestendig (woonkeur) met politiekeurmerk, duurzaam en flexibel te worden gerealiseerd.
- b. Woningen zijn grondgebonden en kunnen in vrije sector worden gerealiseerd. Door de gemeente worden geen prijsgrenzen gesteld.

Varenstraat

In het VN verdrag voor de rechten van de mensen met een beperking is vastgelegd dat gemeenten de plicht hebben na te denken over hun inclusieve samenleving. Het is geen gunst maar een recht om mee te mogen doen en dit moet worden meegenomen bij de inrichting van de woon- en leefomgeving. De 'inclusieve samenleving' houdt in dat 'beschermd wonen' in 2021 in de gewone buurt moet plaatsvinden. De locatie Varenstraat is een goede locatie om beschermd wonen te realiseren. De woningen liggen in de nabijheid van locatie Vijfhoevenlaan waar op dit moment begeleidt wonen plaats vindt. Daarnaast wordt de locatie Varenstraat op dit moment gebruikt voor dagbesteding. Omwonenden zijn dan ook bekend met specifieke doelgroepen in hun directe omgeving. Mensen uit deze doelgroep hebben vooral behoefte aan goedkope zelfstandige huureenheden.

Naast beschermd wonen is er ook een grote behoefte aan 1 en 2 persoonshuishoudens. Woningen die hier gerealiseerd worden kunnen flexibel worden ingezet voor spoedzoekers, beschermd wonen, starters en 1 of 2 persoonshuishoudens.

Randvoorwaarden vanuit wonen voor deze ontwikkeling zijn:

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

6.2 Stedenbouwkundige inpassing en ruimtelijke structuur

Theresiastraat

De locatie is gelegen in het centrum en biedt in ruimtelijk opzicht genoeg oppervlakte om hier verschillende doelgroepen te huisvesten en dit te combineren met maatschappelijke functies. Waarbij het van belang is dat de publieksgerichte functies zoveel mogelijk gepositioneerd worden aan de Grote Kerkstraat. De bouwvolumes aan en tegen de Grote Kerkstraat moeten qua omvang en hoogte aansluiting zoeken bij bestaande bebouwing, waarbij de beleving en de ruimtelijke impact van de OLV Hemelvaart kerk altijd voorop blijft staan. De bebouwing in het plangebied die grenst aan de Koningsstraat moet de kleinschaligheid en intimiteit van de Koningsstraat respecteren.

Om de ruimtelijke kwaliteit te kunnen garanderen is het belangrijk dat er voldoende groen op het perceel over blijft. Een groenpercentage van 50% van de gehele perceeloppervlakte is hierbij het uitgangspunt. De ruimtelijke- en beeldkwaliteit zouden hier centraal moeten staan om de leefbaarheid en het groen naar een hoger plan te tillen. Dus een prettig woon- en verblijfsklimaat. Om de ruimtelijke- en beeldkwaliteit te kunnen garanderen zal als uitgangspunt een beeldkwaliteitsplan opgesteld worden. Dit beeldkwaliteitsplan zal samen met de projectontwikkelaar en commissie ruimtelijke kwaliteit opgesteld worden. Voor het opstellen van het beeldkwaliteitsplan geven we aan Prisma mee dat op deze locatie gekeken moet worden naar de historie van het gebied en dat in vormgeving en uitstraling daarbij aansluiting gezocht zou kunnen worden.

Voor groen geldt dat indien blijkt dat er te weinig groen kan worden gerealiseerd dat voor de helft de realisatie van groen plaats mag vinden middels gevel en dakbeplanting.

Daarnaast heeft het de voorkeur om het deel waar Prisma blijft, inclusief beheer en onderhoud, in eigendom te laten bij Prisma. Hiermee wordt voorkomen dat het terrein voor iedereen toegankelijk wordt en dat er “doorgaand rijverkeer” plaats kan vinden.

Klimaatadaptatie is een belangrijk onderwerp bij stedelijke ontwikkelingen. Er moet bij het ontwerp van zowel de bebouwingsoppervlakte als van het openbaar gebied rekening worden gehouden met de onderwerpen hittestress, droogte/verdroging, wateroverlast en overstromingsgevaar. Als hulpmiddel om te toetsen of initiatief bijdraagt aan een duurzaam Geertruidenberg kan de initiatiefnemer gebruik maken van de toets die onderdeel vormt van het duurzaamheidsprogramma.

Beethovenlaan

Om de ruimtelijke kwaliteit te kunnen garanderen is het belangrijk dat er voldoende groen op het perceel over blijft. Zowel de ruimtelijke- en beeldkwaliteit staat hier centraal. Dit in relatie tot de leefbaarheid en het groen. Het groen in de omgeving mag niet wijken voor extra woningbouw. Voor dit gebied zullen geen welstandseisen gelden.



Klimaatadaptatie is een belangrijk onderwerp bij stedelijke ontwikkelingen. Er moet bij het ontwerp van zowel de bebouwingsoppervlakte als van het openbaar gebied rekening worden gehouden met de onderwerpen hittestress, droogte/verdroging, wateroverlast en overstromingsgevaar. Als hulpmiddel om te toetsen of initiatief bijdraagt aan een duurzaam Geertruidenberg kan de initiatiefnemer gebruik maken van de toets die onderdeel vormt van het duurzaamheidsprogramma.

Varenstraat

Om de ruimtelijke kwaliteit te kunnen garanderen is het belangrijk dat er voldoende groen op het perceel over blijft. Zowel de ruimtelijke- en beeldkwaliteit staat hier centraal. Dit in relatie tot de leefbaarheid en het groen. Het groen in de omgeving mag niet wijken voor extra woningbouw. Voor dit gebied zullen geen welstandseisen gelden.

Klimaatadaptatie is een belangrijk onderwerp bij stedelijke ontwikkelingen. Er moet bij het ontwerp van zowel de bebouwingsoppervlakte als van het openbaar gebied rekening worden gehouden met de onderwerpen hittestress, droogte/verdroging, wateroverlast en overstromingsgevaar. Als hulpmiddel om te toetsen of initiatief bijdraagt aan een duurzaam Geertruidenberg kan de initiatiefnemer gebruik maken van de toets die onderdeel vormt van het duurzaamheidsprogramma.

6.3 Mobiliteit

Als basis fungeert het parkeerbeleidsplan 'Parkeren doen we zo!' het Mobiliteitsplan Geertruidenberg, het gehandicaptenparkeerbeleidsplan en het oversteekbeleid 'Oversteken doen we zo!'. In deze documenten staan de kaders beschreven waaraan vanuit verkeer dient te worden voldaan.

Theresiastraat

In het Mobiliteitsplan is de Sint Theresiastraat gecategoriseerd als verblijfsgebied en erftoegangsweg met een maximum snelheid van 30 km/h. Voorkomen moet worden dat de Sint Theresiastraat een functie voor doorgaand verkeer krijgt. Voor inrichting van de weg zijn de principes van Duurzaam Veilig leidend. De inritten moeten binnen de ontwikkeling worden opgelost waarbij er aandacht is voor eventuele schade aan derden. Daarnaast mogen de inritten niet leiden tot onbruikbaarheid van de weg of het onveilig en/of ondoelmatig gebruik van de weg of tot een belemmering van het uiterlijk aanzien. Ook moet er voldoende ruimte zijn het laden en lossen op eigen terrein.

De parkeernormen uit het parkeerbeleidsplan zijn erg concreet en praktisch toe te passen doordat er een stappenplan in staat hoe om te gaan met nieuwe ontwikkelingen in relatie tot de parkeervraag. Erg belangrijk is dat parkeren en rangeren op eigen terrein wordt voorzien. Een extra parkeerdruk rondom het centrum of de woonwijken is niet gewenst.

Beethovenlaan

In het Mobiliteitsplan is de Beethovenlaan gecategoriseerd als gebiedsontsluitingsweg met een maximum snelheid van 50 km/h. Voor inrichting van deze weg zijn de principes van Duurzaam Veilig leidend. De inritten naar de woningen toe moeten straks binnen de ontwikkeling worden opgelost waarbij er aandacht is voor eventuele schade aan derden. Daarnaast mogen de inritten niet leiden tot onbruikbaarheid van de weg of het onveilig en/of ondoelmatig gebruik van de weg of tot een belemmering van het uiterlijk aanzien. Ook moet er voldoende ruimte zijn het laden en lossen op eigen terrein. De inritten worden daarnaast niet gepositioneerd binnen 5 meter van de huidige oversteekplaats aan de Beethovenlaan.

De parkeernormen uit het parkeerbeleidsplan zijn erg concreet en praktisch toe te passen doordat er een stappenplan in staat hoe om te gaan met nieuwe ontwikkelingen in relatie tot de parkeervraag. Erg belangrijk is dat parkeren en rangeren op eigen terrein wordt voorzien.

Varenstraat

In het Mobiliteitsplan zijn de wegen rondom de Varenstraat gecategoriseerd als verblijfsgebied en erftoegangsweg met een maximum snelheid van 30 km/h. Voor inrichting van deze weg zijn de principes van Duurzaam Veilig leidend. De inrit voor het parkeren moeten straks binnen de ontwikkeling worden opgelost waarbij er aandacht is voor eventuele schade aan derden. Daarnaast mag de inrit niet leiden tot onbruikbaarheid van de weg of het onveilig en/of ondoelmatig gebruik van de weg of tot een belemmering van het uiterlijk aanzien.

De parkeernormen uit het parkeerbeleidsplan zijn erg concreet en praktisch toe te passen doordat er een stappenplan in staat hoe om te gaan met nieuwe ontwikkelingen in relatie tot de parkeervraag. Erg belangrijk is dat parkeren en rangeren op eigen terrein wordt voorzien.

6.4 Herinrichting openbaar gebied

Bij herontwikkeling wordt ook het openbaar gebied aangepast. Na herinrichting kan het openbaar gebied worden overgedragen aan de gemeente Geertruidenberg wat betreft het deel dat Prisma afstoot. Met Prisma zullen afspraken worden gemaakt voor wat betreft de kosten van het onderhouden van het openbaar gebied dat naar de gemeente zal worden overgeheveld.

Voor herinrichtingen dient een ontwikkelaar zich te houden aan de meest actuele versie van LIOR (Leidraad Inrichting Openbare Ruimte) en PvE (Programma van Eisen) en de hierin genoemde landelijke voorschriften en richtlijnen. Daarnaast heeft het de voorkeur om het deel waar Prisma blijft, inclusief beheer en onderhoud, in eigendom te laten bij Prisma. Hiermee wordt voorkomen dat het terrein voor iedereen toegankelijk wordt en dat er “doorgaand rijverkeer” plaats kan vinden.

De ruimtelijke kwaliteit zou hier centraal moeten staan om de leefbaarheid naar een hoger plan te tillen. Dus een prettig woon- en verblijfsklimaat. Dit kan beter geborgd worden als dit “afgesloten” is mede gelet op een aantrekkelijke pleisterplaats voor hangjongeren. Een mogelijk parkachtige inrichting sluit ook mooi aan bij de klimaatdoelstellingen die de gemeente Geertruidenberg heeft.

Als hulpmiddel om te toetsen of initiatief bijdraagt aan een duurzaam Geertruidenberg kan de initiatiefnemer gebruik maken van de toets die onderdeel vormt van het duurzaamheidsprogramma.

6.5 Samenvatting

• Programma

Theresiastraat

- 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 die een bijdrage leveren aan het woonconcept;
- In het plangebied dient een gezamenlijk ontmoetingspunt te worden gerealiseerd voor de bewoners van de nieuwe woningen met 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.



Beethovenlaan

- De nieuwe woningen voldoen minimaal aan de eis energieneutraal ($EPC \leq 0$), maar zijn bij voorkeur 0 op de meter;
- De nieuwe woningen zijn levensloopbestendig en voldoen aan het Woonkeur en het politiekeurmerk Veilig Wonen;
- 4 tot 8 dure vrije sector woningen;
- De nieuwe woningen zijn flexibel.

Varenstraat

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

• Ruimtelijke en stedenbouwkundige voorwaarden

Theresiastraat

- De ontwikkeling beslaat het gehele plangebied, de bebouwing die nu aanwezig is aan de Sint Theresiastraat, moet volledig gesloopt worden;
- 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.
- 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.
- Publiekgerichte functies zoveel mogelijk positioneren aan de Grote Kerkstraat;
- Vanaf de Koningstraat richting de OLV Hemelvaartskerk dient er een gelaagdheid in opbouw van de bouwhoogtes gecreëerd te worden;
- Opstellen van een beeldkwaliteitsplan, waarbij geprobeerd wordt aansluiting te zoeken bij de historie van het gebied.
- De parkeerbehoefte (conform vastgesteld parkeerbeleid) moet volledig binnen het plangebied worden aangelegd;
- Het terrein moet ontsloten worden middels twee inritten. Waarbij er geen doorgaande wegstructuur mag ontstaan;
- Er is aandacht voor klimaatadaptie en groen bij de inrichting van het gebied;
- Het plangebied vormt de groenschakel tussen Koningspark en het park achter het gemeentehuis;
- Waarbij gedacht moet worden aan 50 % groen ten opzichte van het plangebied. Gevel en dakbeplanting mogen hierbij voor de helft mee worden gewaardeerd. (dakbeplanting telt hierbij meer mee dan gevelbeplanting)
- Wens is ook om hier een potentiële monumentale boom te planten. Een boom met een dusdanige standplaats die toekomst bestendig behouden kan blijven.
 - Inritten binnen de ontwikkeling:
 - schaden geen belangen van derden (aandacht voor watergangen en duikers met voorwaarden waterschap);
 - Leiden niet tot onbruikbaarheid van de weg;
 - Leiden niet tot onveilig en ondoelmatig gebruik van de weg;

- Leiden niet tot een belemmering van het uiterlijk aanzien, bijvoorbeeld het uiterlijk aanzien van het groen.
- Voor laden en lossen dient er voldoende ruimte te zijn op eigen terrein, wat betekent dat rangeren moet kunnen plaatsvinden op eigen terrein.

Beethovenlaan

- De ontwikkeling beslaat het gehele plangebied, de bebouwing die nu aanwezig is aan Beethovenlaan moet volledig gesloopt worden;
- Voor de Beethovenlaan geldt dat de groenstructuur en het park behouden moet blijven.
- De parkeerbehoefte (conform vastgesteld parkeerbeleid) moet volledig binnen het plangebied worden aangelegd;
- Geen welstandseisen;
- Er is aandacht voor klimaatadaptie en groen bij de inrichting van het gebied;
- Groen aansluitend bij het wandelgebied aan de achterzijde.
 - o Inritten binnen de ontwikkeling:
 - schaden geen belangen van derden (aandacht voor watergangen en duikers met voorwaarden waterschap);
 - Leiden niet tot onbruikbaarheid van de weg;
 - Leiden niet tot onveilig en ondoelmatig gebruik van de weg;
 - Leiden niet tot een belemmering van het uiterlijk aanzien, bijvoorbeeld het uiterlijk aanzien van het groen;
 - Worden niet gepositioneerd ter hoogte van en binnen 5 meter van de huidige oversteekplaats op de Beethovenlaan.

Varenstraat

- De ontwikkeling beslaat het gehele plangebied, de bebouwing die nu aanwezig is aan Varenstraat moet volledig gesloopt worden;
- Voor de Varenstraat dient de uitstraling naar de omgeving aangepast te worden aan de straat waar de ontwikkeling aan grenst.
- De parkeerbehoefte (conform vastgesteld parkeerbeleid) moet volledig binnen het plangebied worden aangelegd;
- Geen welstandseisen;
- Er is aandacht voor klimaatadaptie en groen bij de inrichting van het gebied;
- Er dient rekening te worden gehouden met aanwezige bomen. Vooraf dient een inventarisatie te worden gemaakt van de te behouden bomen.
 - o Inritten binnen de ontwikkeling:
 - schaden geen belangen van derden (aandacht voor watergangen en duikers met voorwaarden waterschap);
 - Leiden niet tot onbruikbaarheid van de weg;
 - Leiden niet tot onveilig en ondoelmatig gebruik van de weg;
 - Leiden niet tot een belemmering van het uiterlijk aanzien, bijvoorbeeld het uiterlijk aanzien van het groen.
- Sectorale voorwaarden gelden voor alle locaties:
 - Er moet sprake zijn van zorg voor behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit, toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking en regionale afstemming over het woningbouwprogramma;

Buitenruimte (geldt voor alle locaties)

- Met initiatiefnemer worden afspraken gemaakt hoe wordt omgegaan met het eigendom, beheer en onderhoud van het openbaar gebied;



- Leidraad Inrichting Openbare Ruimte en Programma van Eisen van de gemeente zijn van toepassing voor inrichting van de openbare ruimte, in het beeldkwaliteitsplan voor de Theresiastraat kan hiervan worden afgeweken indien dit nodig mocht zijn.
- Gestreefd wordt naar een duurzame inrichting van de openbare ruimte. Het verhard oppervlak wordt zoveel mogelijk beperkt. Afstemming ten aanzien van bomen en groen dient plaats te vinden om zo schade aan verhardingen en groeibelemming te voorkomen;
- Er wordt uitsluitend gebruik gemaakt van dimbare of slimme LED verlichting op stalen masten;
- Uitgangspunt voor het aanplanten van bomen is het handboek bomen. Daar staan voldoende uitgangspunten in waar het een en ander aan moet voldoen. Dit handboek is te vinden: <https://www.norminstituutbomen.nl/producten/handboek-bomen>;
- In de eerste plaats wordt er naar gestreefd om het aantal vierkante meters verharding terug te brengen. Dit heeft als positief effect dat minder regenwater wordt opgevangen en dat dit niet afgevoerd hoeft te worden naar de riolering, maar geïnfiltreerd wordt in de ondergrond. Als het verminderen van de verharding niet mogelijk of niet gewenst is dan wordt de verharding, waar dit mogelijk is, afgekoppeld. Dit houdt in dat het afstromende regenwater niet afgevoerd wordt naar de (gemengde) riolering, maar naar een infiltratievoorziening, naar groenvoorzieningen waarin overtollig hemelwater tijdelijk wordt geborgen (wadi's) of rechtstreeks naar het oppervlaktewater;
- De perceeleigenaar is verantwoordelijk voor de verwerking van regenwater op eigen perceel. Er moeten op eigen terrein voorzieningen worden getroffen voor hergebruik, infiltratie, buffering (groendaken of opslag) van hemelwater;
- De perceeleigenaar is zelf verantwoordelijk voor de ontwatering van zijn eigen terrein;
- Kabels en leiding worden volgens een vastgesteld profiel gelegd.
- Het plangebied dient voorbereid te zijn op glasvezel;

Milieu (geldt voor alle locaties)

- Indien uit akoestisch onderzoek blijkt dat maatregelen noodzakelijk zijn ten aanzien van wegverkeerslawaai, dan dienen deze uitgevoerd te worden.

Afval (geldt voor alle locaties)

- Alle woningen in het plangebied maken voor het restafval gebruik van een ondergrondse container in de openbare ruimte.
- Een woon-zorgcomplex dient zelf zorg te dragen voor het afvoeren van afval inclusief de bijbehorende inzamelmiddelen. De inzamelmiddelen dienen op eigen terrein geplaatst te worden.
- In het plan dient men rekening te houden dat er minicontainers op eigen terrein geplaatst kunnen worden (tuin/berging) en er voldoende ruimte is voor gescheiden opslag.

7 Procedures

7.1 Planologische procedure

Zowel het nieuwe Prisma onderkomen als de nieuwbouw van woningen op de diverse locaties zijn niet direct mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan. Er is een planologische procedure noodzakelijk. De keuze welke procedure gevolgd wordt, is aan de initiatiefnemers. In dit geval kunnen zij kiezen tussen een buitenplanse afwijking (artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3 Wabo) of een bestemmingsplan herziening (artikel 3.1 lid 1 Wro). Een bestemmingsplan herziening biedt meer flexibiliteit dan buitenplanse afwijking. Daarom heeft een bestemmingsplan sterk de voorkeur vanuit de gemeente.

7.2 Overleg Provincie Noord Brabant

De woningbouwplannen zijn niet opgenomen in het einddocument van de pilot Bouwen Binnen Strakke Contouren. De beoogde ontwikkelingen dienen afgestemd te worden met de provincie. Dit voorafgaand aan de formele planologische procedure.

7.3 Overeenkomst

Het meest wenselijke spoor is kostenverhaal via privaatrechtelijke (vrijwillige) contractvorming. Afspraken worden vastgelegd in een zogenoemde anterieure exploitatieovereenkomst. Hierin kunnen wij onder andere afspraken maken met een ontwikkelaar 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 (kostensoortenlijst);
- vrijwillige bijdragen (bijdrage aan doelstellingen gemeente);
- fasering en planning.

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

7.4 Vergunningen

Voor de bouw en sloop van alle gebouwen van Prisma alsmede de bouw van de woningen zijn (omgevings-) vergunningen noodzakelijk. Waarbij moet worden aangemerkt dat er goed gekeken moet worden of bij sloop asbest een rol speelt. Het aanvragen van dergelijke vergunningen moet door de initiatiefnemers gebeuren. De legeskosten die hiermee gemoeid zijn, komen voor rekening van de initiatiefnemers.

7.5 Vervolgstappen

Nadat de startnotitie wordt vastgesteld door de gemeenteraad, kan afstemming plaatsvinden met de Initiatiefnemers over de invulling van de gebieden, de inhoud van het bestemmingsplan en de te sluiten overeenkomst. Tegelijkertijd vindt nadere afstemming plaats met de provincie over de opgenomen woningaantallen in relatie tot het einddocument. Daarna kan het college de planologische procedure opstarten.