

Raadsvoorstel

Zaaknummer : 20250807133889

Aan	: Raad van Geertruidenberg
Raadsvergadering	: 28 mei 2026
Agendanummer	:
Onderwerp	: Startnotitie Landonk-Kartuizerstraat
Portefeuillehouder	: H.H.M. de Jongh

Voorstel

1. Startnotitie Landonk-Kartuizerstraat vast te stellen.

Samenvatting

De Startnotitie voor de locatie Landonk-Kartuizerstraat wordt voorgelegd aan de raad. Deze startnotitie beschrijft de kaders en randvoorwaarden waarmee de verdere ontwikkeling van het woningbouwproject in Raamsdonksveer Zuid in goede banen geleid kan worden.

Inleiding

Op 9 november 2023 heeft de gemeente Geertruidenberg 14 locaties aangewezen als potentiële woningbouwlocatie. De locaties Landonk en Kartuizerstraat zijn onderdeel van deze lijst. De eigenaar van de locatie aan de Kartuizerstraat 75 in Raamsdonksveer, is voornemens zijn bedrijfsactiviteiten te verplaatsen en het perceel te herontwikkelen. Eind 2024 hebben de initiatiefnemers een koopovereenkomst gesloten voor de gronden A+B, zie figuur 1. In 2025 hebben verschillende werksessies plaatsgevonden tussen de initiatiefnemers en de gemeente, waarna in september 2025 een intentieovereenkomst is ondertekend.



Figuur 1: Locatie bij de Kartuizerstraat (rood omkaderd)

Vanwege verschillende ontwikkelingen aan de zuidkant van Raamsdonksveer, naast deze A+B ook Landonk C en de Driehoek, heeft de gemeente een ontwikkelkader laten ontwikkelen door een externe partij. Langs de lijnen van deze ontwikkelrichting is voor Landonk A+B een stedenbouwkundige visie en beeldregieplan opgesteld. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft hierover een positief advies uitgebracht en aangegeven open te staan voor woningbouw-ontwikkeling op deze locatie.

De initiatiefnemers willen een gebiedsontwikkeling realiseren met circa 190 tot 220 woningen. Omdat woningbouw op basis van het huidige omgevingsplan niet is toegestaan, is een planologische procedure nodig. De bijgevoegde startnotitie beschrijft de randvoorwaarden en uitgangspunten voor deze ontwikkeling en vormt het kader voor verdere planuitwerking.

Bijdrage aan maatschappelijke opgave / strategische doelstelling / beoogd (maatschappelijk) effect

De gemeente Geertruidenberg staat voor een aanzienlijke woningbouwopgave. In de Woondeal Stedelijke Regio Breda-Tilburg (SRBT) is afgesproken dat de gemeente tot 2030 circa 890 woningen toevoegt aan de woningvoorraad. Daarnaast is in het Programma Wonen 2024 vastgelegd dat de gemeente inzet op het realiseren van passende en betaalbare woningen voor verschillende doelgroepen. De ontwikkeling aan de Kartuizerstraat levert een belangrijke bijdrage aan deze doelstellingen doordat:

- circa 190–220 woningen worden toegevoegd aan de woningvoorraad;
- minimaal 30% sociale huur + minimaal 40% middeldure huur en/of betaalbare koop wordt gerealiseerd;

- er een gevarieerd woningaanbod ontstaat voor verschillende doelgroepen.

Met dit voorstel wordt een volgende stap gezet in het realiseren van voldoende en betaalbare woningen binnen de gemeente.

Argumenten

1.1 Bij vaststellen door de raad ontstaat hiermee het bestuurlijke kader voor de verdere ontwikkeling.

Met het vaststellen van de startnotitie spreekt de gemeenteraad zich uit over de randvoorwaarden en uitgangspunten voor de ontwikkeling. Dit biedt duidelijkheid voor zowel de initiatiefnemers als de gemeente bij de verdere planuitwerking.

1.2 Het voorstel draagt bij aan de gemeentelijke woningbouwopgave

De ontwikkeling voorziet in circa 190–220 woningen en levert daarmee een belangrijke bijdrage aan de woningbouwopgave van de gemeente. Binnen de Woondeal Stedelijke Regio Breda–Tilburg is afgesproken dat de gemeente tot 2030 circa 890 woningen toevoegt aan de woningvoorraad. Deze ontwikkeling levert hier een significante bijdrage aan. In regionaal verband wordt toegewerkt naar een herijking van de SRBT-Woondeal, die naar verwachting in het najaar van 2026 plaatsvindt. Daarbij is Landonk-Kartuizerstraat in beeld als sleutellocatie, gelet op de omvang en betekenis voor zowel de lokale als regionale woningbouwopgave. Tevens wordt in dat kader voor de gemeente Geertruidenberg een aanvullende woningbouwopgave voor de periode tot en met 2034 voorzien.

1.3 De ontwikkeling past binnen het gemeentelijk woonbeleid

Het beoogde woningbouwprogramma sluit aan bij het gemeentelijke uitgangspunt dat bij nieuwbouwprojecten minimaal 30% sociale huur en 40% middeldure huur en/of betaalbare koop wordt gerealiseerd. Hiermee wordt bijgedragen aan een evenwichtige woningmarkt en wordt voorzien in de behoefte aan betaalbare woningen.

1.4 De ontwikkeling zorgt voor een kwalitatieve afronding van de dorpsrand van Raamsdonksveer

De planlocatie ligt op de overgang tussen het bebouwde gebied van Raamsdonksveer en het landelijke gebied. De ontwikkeling biedt de mogelijkheid om een duidelijke en kwalitatieve dorpsrand te realiseren die aansluit op de bestaande wijk Sandoel en tegelijkertijd een goede overgang vormt naar het landschap.

1.5 Het vaststellen van de startnotitie is een bevoegdheid van de raad

Zoals afgesproken in het Programma Wonen heeft de raad deze bevoegdheid bij een project vanaf 8 woningen.

Kanttekeningen

1.1 De ontwikkeling is planologisch nog niet mogelijk

De beoogde woningbouwontwikkeling past niet binnen het huidige tijdelijke omgevingsplan van de gemeente Geertruidenberg. Om de ontwikkeling mogelijk te maken moet een procedure tot wijziging van het omgevingsplan worden doorlopen.

1.2 Het plan moet nog verder worden uitgewerkt

De startnotitie bevat hoofdlijnen en randvoorwaarden voor de ontwikkeling. In een later stadium worden het stedenbouwkundig plan, de onderzoeken en de omgevingsplanprocedure verder uitgewerkt. Hierbij kunnen nog wijzigingen in het plan optreden. Dit wordt als gebruikelijk beschouwd bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het uiteindelijke stedenbouwkundige plan zal na de uitwerking, inclusief alle bijbehorende stukken, ter inzage worden gelegd.

Financiën

De omgevingsplanwijziging en ontwikkeling worden volledig voor rekening en risico van de initiatiefnemer uitgevoerd. In de verdere stedenbouwkundige ontwikkeling zal blijken of er mogelijk een reststrook grond door de initiatiefnemer aangekocht dient te worden om het plan mogelijk te maken. Er wordt een anterieure overeenkomst gesloten waarin afspraken worden gemaakt over onder andere het kostenverhaal, woningbouwprogramma, mogelijke grondverkoop van de reststrook, participatie en fasering en planning.

Communicatie

Bij ruimtelijke ontwikkelingen worden participatiemomenten met de omgeving georganiseerd door de initiatiefnemer. De initiatiefnemers hebben op 9 oktober 2025 een omgevingsdialoog georganiseerd voor

omwonenden en geïnteresseerden. Tijdens deze bijeenkomst zijn de plannen gepresenteerd en konden aanwezigen vragen stellen en reacties geven.

Na vaststelling van de startnotitie zal het stedenbouwkundige plan verder uitgewerkt worden. Hierop volgend zal wederom een participatiemoment gepland worden.

Naast de burgerparticipatie door de initiatiefnemer heeft de gemeente contact gelegd met Mijzo en de Kloosterhoeve omdat zij vlak bij de planlocatie gevestigd zijn. In het vervolgtraject zal de initiatiefnemer hen ook betrekken in het participatietraject.

Inclusieve samenleving

Het bouwproject met verschillende woningtypen draagt bij aan de inclusiviteit van de gemeente omdat het een ontwikkeling betreft waarin vastgehouden wordt aan een 30/40/30 verdeling. Door deze mix van woningtypen en (huur)prijzen ontstaat een divers en veerkrachtig project. De inclusieve aanpak zorgt ervoor dat het project aansluit bij de behoeften van een brede groep bewoners en draagt bij aan een leefbare en solidaire samenleving. Bij de nadere planontwikkeling en de inrichting openbare ruimte zal ook de Stichting Toegankelijk Geertruidenberg worden betrokken.

Uitvoering

Na vaststelling van de startnotitie door de gemeenteraad worden de volgende stappen doorlopen:

- Het verder uitwerken van het stedenbouwkundig plan en uitvoering benodigde onderzoeken.
- Het opstellen en ondertekenen van een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer. Het college van B&W is bevoegd tot het aangaan van de anterieure overeenkomst waarna de raad wordt geïnformeerd met een raadsinformatiebrief.
- Het opstarten van de procedure voor een wijziging van het omgevingsplan.
- Het indienen en beoordelen van een omgevingsvergunning.

Bijlagen

1. Startnotitie Landonk-Kartuizerstraat
 - a. Gebiedsvisie Landonk, d.d. 29-01-2026
 - b. Beeldkwaliteit Landonk, d.d. 29-01-2026
 - c. Ontwikkelrichting Raamsdonksveer Zuid, d.d. 15-10-2025
 - d. Ontwikkeldkader Raamsdonksveer Zuid, d.d. 15-10-2025

Een ontwerpbesluit bieden wij u hierbij vaststelling aan.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Geertruidenberg,
de secretaris,

de burgemeester,

J. Donkers

M.M. van Toorenburg

De raad van de gemeente Geertruidenberg;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van Geertruidenberg.

Gelet op: Programma Wonen 2024

Besluit:

De raad besluit:

Startnotitie Landonk-Kartuizerstraat vast te stellen

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 28 mei 2026,

Geertruidenberg,

de raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter,

G.M. Brunsveld

M.M. van Toorenborg