

Raadsvoorstel

Zaaknummer : 20251104136408

Aan	: Raad van Geertruidenberg
Raadsvergadering	: 5 februari 2026
Agendanummer	:
Onderwerp	: Startnotitie Ravelijn
Portefeuillehouder	: H.H.M. de Jongh

Voorstel

1. De startnotitie "Ravelijn" d.d. 2 december 2025 vast te stellen.

Samenvatting

De planlocatie bevindt zich ten zuiden van de Amercentrale en ten oosten van de koeltoren en het verdeelstation voor de hoogspanningslijnen. De herstructurering omvat de volledige sloop van 84 appartementen verdeeld over twee portiekflats met bijbehorende garages en de (ver)nieuwbouw van circa 134 appartementen aan de Ravelijn. De nieuwbouwappartementen worden verdeeld over twee L-vormige complexen van zes bouwlagen: twee lagen hoger dan de huidige gebouwen. Door het optoppen wordt de footprint van de gebouwen gereduceerd waardoor er een aantrekkelijke en kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte ontstaat. Dit levert een kwaliteitsimpuls aan de wijk Geertruidenberg-West. Daarnaast maakt de combinatie van grotere en kleinere betaalbare appartementen het programma een gewenste aanvulling en sluit het aan op het beleid van gemeente Geertruidenberg en op de tussen de gemeente en Thuisvester gemaakte afspraken.

Doordat de nieuwe bebouwing deels buiten de bestemming 'Woondoeleinden' en buiten de bouwvlakken is voorzien past het initiatiefplan niet binnen het vigerende omgevingsplan.

Inleiding

Thuisvester heeft de bewoners van de Ravelijn de keuze voorgelegd voor nieuwbouw of renovatie van de woningen. Na een uitgebreide informatiecampagne in september 2023 hebben de meeste bewoners gekozen voor nieuwbouw. Thuisvester respecteert de keuze van de bewoners en streeft ernaar om de nieuwe woningen aan te laten sluiten op het beleid van de gemeente, de portefeuillestrategie van Thuisvester en op de wensen en eisen die zullen volgen uit het te doorlopen participatieproces.

Met onderhavig voorstel wordt de startnotitie ter besluitvorming voorgelegd. Het is aan de gemeenteraad om de randvoorwaarden vast te stellen waarbinnen de ontwikkeling aan de Ravelijn moet passen.

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

In het programma Wonen is als centrale ambitie gesteld dat we passende, toekomstbestendige huisvesting voor de juiste doelgroep op de juiste locatie en voor de juiste prijs willen realiseren. Om dit te bereiken zetten we de komende jaren nadrukkelijk in op het bevorderen van de beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod in Geertruidenberg. Met de beoogde ontwikkeling worden ca. 134 betaalbare en toekomstbestendige appartementen toegevoegd voor verschillende doelgroepen.

Argumenten

1.1 *De startnotitie laat zien dat de ontwikkeling haalbaar en wenselijk is*

In de startnotitie is een heldere afweging gemaakt of de ontwikkeling wenselijk is gezien vanuit diverse invalshoeken. De realisatie van ca. 134 betaalbare en toekomstbestendige appartementen is wenselijk op basis van de woonvisie.

1.2 *De startnotitie stelt randvoorwaarden waar de ontwikkeling aan moet voldoen*

De wenselijkheid en haalbaarheid van de ontwikkeling is in de startnotitie onderzocht. Hier zijn diverse randvoorwaarden uit naar voren gekomen waar de ontwikkeling aan moet voldoen om deze ook daadwerkelijk wenselijk en haalbaar te achten.

Programma

- De ontwikkeling bevat circa 134 appartementen (+/- 5%);
- De appartementen vallen volledig in de sociale huur (bestaande uit een differentiatie binnen dit sociaal programma);
- De appartementen zullen zoveel mogelijk levensloopbestendig worden uitgevoerd (rollator toegankelijk conform BBL nultreden).

Openbare ruimte

- Er is een landschappelijk inrichtingsplan ter goedkeuring voorgelegd aan de gemeente Geertruidenberg waarbij rekening wordt gehouden met bestaand groen en kwaliteitsverbetering;
- Het plan dient te voldoen aan Omgevingsprogramma Groen;
- Het plan dient te voldoen aan de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (hierna: LIOR) en aan het Programma van Eisen (PvE).
- Bij de uitwerking dient aandacht te zijn voor het tracé van de stadsverwarming.

Water

- Er dient rekening gehouden te worden met de aanwezige watersystemen en ketens. Het waarborgen en zorgdragen voor een goede afvoer en doorstroming van het water is van belang.

Parkeren en verkeer:

- De voor deze ontwikkeling extra aan te leggen parkeerplaatsen zullen in het ontwerp van de buitenruimte worden meegenomen;
- Er zal een rekenkundige onderbouwing opgesteld worden voor het in kaart brengen van de verkeerstoename op het omliggende netwerk;
- De parkeerdruk zal worden gemonitord om indien nodig mobiliteitsmaatregelen te treffen;
- Optimaal committeren aan het vigerend parkeerbeleidsplan;
- Ten aanzien van het parkeren worden onderstaande uitgangspunten gehanteerd :
 - o Voor de huidige 84 appartementen zijn 75 parkeerplaatsen aanwezig, bestaande uit 68 parkeerplaatsen in het openbaar gebied en 14 garageboxen, die voor 0,5 parkeerplaats per stuk meetellen;
 - o Op basis van het parkeerbeleid geldt een parkeernorm van 1,4 parkeerplaats per appartement. Voor het toevoegen van 50 appartementen dienen derhalve 70 extra parkeerplaatsen te worden aangelegd waarmee het totaal aantal parkeerplaatsen uitkomt op 145.

Geluid

- Onderdeel van de nader uit te voeren milieuonderzoeken is een akoestisch onderzoek naar de cumulatieve geluidbelastingen van wegverkeer-en industrielawaai.

Duurzaamheid

- De nieuwe woningen dienen conform de BBL te voldoen aan de eisen Bijna Energie Neutrale Gebouwen.

Ruimtelijke ontwikkeling en stedenbouwkundige voorwaarden

- Vanuit het CRK is, onder voorwaarden, een positief advies ontvangen ten aanzien van het huidige stedenbouwkundig en landschappelijk ontwerp en bijbehorend woningbouwprogramma;
- Beide appartementencomplexen bestaan uit maximaal 6 bouwlagen;
- Op het gebied van architectuur en welstand wordt een ontwerp van de gebouwen voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

Herhuisvesting

- Het aspect herhuisvesting wordt georganiseerd in het door Thuisvester op te stellen Sociaal Plan. Dit Sociaal Plan volgt uit het door Thuisvester te nemen formele Sloopbesluit. Dit besluit kan door Thuisvester worden voorbereid en genomen worden na het positieve besluit door de gemeenteraad inzake de principemedewerking.
- Het aspect herhuisvesting van de huidige bewoners Ravelijn zal nader worden besproken met de bewoners, huurdersvereniging en bewonerscommissie.
- Het resultaat van de afspraken en uitgangspunten, zoals op te nemen in het Sociaal Plan, zal minimaal dienen te voldoen aan hetgeen hieraan wettelijk is gesteld t.a.v. proces en tijdsduurloop als uiteindelijk product.
- In het kader van de herhuisvesting van de huidige bewoners, wordt door Thuisvester ook gekeken naar reeds op handen zijnde nieuwbouwprojecten van Thuisvester.

- Voor het project Ravelijn is door Thuisvester besloten hiervoor geen terugkeergarantie te organiseren. Ervaring is dat bewoners in eerste instantie aangeven terug te willen verhuizen, toch willen blijven wonen in de tijdelijke woning. Dit omdat er te lange tijd overheen gaat en bewoners weer gewend zijn aan de huidige "tijdelijke" woning. Gebleken is dat de volgorde van toewijzing naar een terugkeer woning een administratieve uitdaging is en doordat mensen alsnog besluiten niet terug te willen keren het alleen maar ingewikkelder maakt. Bewoners kunnen altijd via Klik Voor Wonen reageren op een woning als zij terug willen keren. De bewoners verhuizen met behoud van inschrijfduur bij Klik Voor Wonen (opgenomen in statuut).
- Ten aanzien van de huidige bewoning van de te slopen woningen in het complex Ravelijn volgt dat:
 - o Instandhouding van toepassing is; hiervoor wordt geen huurverhoging in rekening gebracht bij de huidige huurders
 - o Er reeds leegstandsbeheer van toepassing is

Beleidsmatige en sectorale voorwaarden

- Er moet sprake zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).

Procedurele/overige randvoorwaarden

- De ontwikkeling is volledig voor rekening en risico van de ontwikkelaar;
- Met de grondeigenaar/initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst gesloten waarin (financiële) afspraken worden vastgelegd. Voor de berekening van de exploitatiebijdrage wordt gebruikt gemaakt van de plankostenscan behorende bij de Omgevingsregeling;
- Indien door de ontwikkelaar gemeenteground aangekocht dient te worden, dan geldt hiervoor het gemeentelijk grondprijzenbeleid. Dat houdt in dat de tarieven uit het grondprijzenbesluit gezien moeten worden als minimale verkoopprijs maar dat het recht voorbehouden wordt om middels taxatie een marktconforme verkoopprijs vast te stellen;
- De anterieure overeenkomst dient getekend te zijn voor de start van de ruimtelijke procedure;
- Het is aan de initiatiefnemer om de omwonenden actief en tijdig te informeren over het voorgenomen bouwplan om zo voor maatschappelijk draagvlak te zorgen.

1.3 Het een bevoegdheid is van de Raad om de startnotitie vast te stellen

Vanwege de argumenten zoals aangehaald onder de punten 1.1 en 1.2 kan de raad de startnotitie vaststellen en de ontwikkelaar kaders meegeven waar binnen de ontwikkeling doorgang kan vinden.

1.4 Het initiatief lijkt te passen binnen de gestelde randvoorwaarden

Het plan zoals door de initiatiefnemer is gepresenteerd lijkt te voldoen aan de randvoorwaarden die in deze startnotitie worden geschetst. Verdere toetsing aan de randvoorwaarden kan pas plaats vinden bij verdere planuitwerking en gedurende de planologische procedure. De ontwikkelaar krijgt middels de startnotitie duidelijke kaders mee waar binnen de ontwikkeling doorgang kan vinden.

Kanttelingen

1.1 Het definitieve akoestische rapport moet uitsluitel geven over de haalbaarheid

De akoestische beschouwing industrielawaai laat zien dat de ten hoogst berekende geluidbelasting 57 dB(A) bedraagt. Hiermee wordt de ten hoogst toelaatbare waarde van 65 dB(A) niet overschreden. Een nieuw en definitief akoestisch rapport op de cumulatieve geluidbelastingen van wegverkeer- en industrielawaai zal uitsluitel moeten geven of er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat haalbaar op het aspect geluid. Het definitieve akoestische rapport zal bij de vergunningprocedure verder getoetst worden. Gezien de eerste conclusies is te verwachten dat het project haalbaar is. Ook omdat het geluidsniveau voor het wegverkeer ter hoogte van het plangebied te kwalificeren is als een goed woon- en leefklimaat.

2.1 Een lagere parkeernorm kan leiden tot een hogere parkeerdruk in de directe omgeving.

Gezien de beperkte grootte van de appartementen en de geschiktheid voor de doelgroepen starters en senioren is de geldende parkeernorm van 1,4 parkeerplaatsen per appartement relatief hoog. Dit aantal is niet representatief voor het werkelijke gebruik. Een groot deel van deze doelgroepen maakt tevens gebruik van alternatieve vormen van vervoer, zoals fietsen of openbaar vervoer. Parkeerdrukonderzoeken zullen uitwijzen of er parkeerdruk aanwezig is. Tevens is er een toename van alleenstaanden waarneembaar vanaf 2016 tot heden.

Financiën

Het vaststellen van de startnotitie heeft geen financiële gevolgen. Voorafgaand aan de planologische procedure zal ook een anterieure overeenkomst worden gesloten waarin het kostenverhaal is opgenomen voor de gemeentelijke inzet in het project. Indien noodzakelijk zal er ook een nadeelcompensatie overeenkomst worden opgesteld.

Communicatie

Na het vaststellen van de startnotitie wordt de initiatiefnemer/ontwikkelaar op de hoogte gesteld van het besluit en de voorwaarden die het college stelt aan het verlenen van de principemedewerking. De initiatiefnemer verzorgt de communicatie richting de omgeving in overeenstemming met de gemeente.

Inclusieve samenleving

Het woningbouwproject met verschillende appartementen draagt bij aan inclusiviteit op meerdere fronten. De appartementen zullen zoveel mogelijk levensloopbestendig worden gebouwd, wat betekent dat ze geschikt zijn voor bewoners van alle leeftijden en met verschillende zorgbehoeften. Ook is een groot deel van de appartementen bestemd voor mensen met een lager inkomen. Dit draagt bij aan een gemengde woonomgeving en voorkomt sociale segregatie. Door de mix van woningtypen en huurprijzen 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.

Uitvoering

Na het vaststellen van de startnotitie zal de initiatiefnemer een concept BOPA of wijziging omgevingsplan via STOP TPOD laten opstellen. Dit plan wordt binnen de ambtelijke organisatie uitgezet ter controle en zal worden aangeboden bij de wettelijk (voor)overlegpartners waaronder de provincie. Op basis van de verbeterpunten wordt het concept aangepast en kan gewerkt worden naar een definitieve versie. Hierna zal middels een collegevoorstel de planontwikkeling richting het college van B&W worden gebracht. Daarnaast zal er een anterieure overeenkomst en/of nadeelcompensatie overeenkomst gesloten worden tussen gemeente en initiatiefnemer.

Bijlagen

Bijlage 1: Startnotitie Ravelijn, 2 december 2025

Bijlage 2: Initiatiefplan Ravelijn, 8 april 2025

Bijlage 3: Akoestische beschouwing industrielawaai, 15 augustus 2024

Bijlage 4: Planologische quickscan Ravelijn, 8 april 2025

Bijlage 5: Verslag CRK, 27 mei 2025

Bijlage 6: Verslag CRK, 29 april 2025

Bijlage 7: Verslag CRK, 17 september 2024

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:

Besluit:

1. De startnotitie “Ravelijn” d.d. 2 december 2025 vast te stellen.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 5 februari 2026,

Geertruidenberg,

de raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter,

G.M. Brunsveld

M.M. van Toorenborg