

Raadsvoorstel

Zaaknummer : 20240814122408

Aan	: Raad van Geertruidenberg
Raadsvergadering	: 24 september 2026
Agendanummer	:
Onderwerp	: Raadsvoorstel gewijzigde vaststelling TAM-IMRO "De Waailanden" Raamsdonk

Voorstel:

1. Het TAM-IMRO "De Waailanden" met identificatienummer NL.IMRO.0779.RDTAMdewaailanden-vs01 gewijzigd vast te stellen en ter inzage te leggen voor 6 weken ten behoeve van beroep;
2. Reactienota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen TAM-omgevingsplan De Waailanden te Raamsdonk vast te stellen (bijlage 2).

Inleiding

Lokale projectontwikkelaar WaardevolOntwikkelen is al geruime tijd met de gemeente Geertruidenberg in gesprek over dit initiatief achter de Kerkstraat 35 te Raamsdonk. Het plan is middels een startnotitie door de gemeenteraad vastgesteld tijdens de raad besluit van 19 december 2024. Daarnaast is de motie van Lokaal + aangaande innovatieve woonvormen ter harte genomen en verder verwerkt in het plan dat nu voor u ligt (zie argument 1.5). Zo wordt er afgeweken van hetgeen is opgenomen onder 'hoofdstuk 4 Randvoorwaarden'. In **vet** gedrukt zijn de nieuw afgesproken percentages terug te lezen.



De ontwikkeling bevat 36 tot 44 wooneenheden;

- Binnen het programma wordt de volgende verdeling gehanteerd:
 - o Minimaal 30% sociale huur → **25% sociale huur**
 - o 40% middeldure huur en/of betaalbare koop → **42% bereikbare/betaalbare koop**
 - o Maximaal 30% vrije sector/overig → **32% vrije sector/overig**

Het exacte programma is als volgt:

Aantal	Type	Segment	Prijsgrens (prijspeil 2025)
11	appartementen	Sociale huur	Huurprijs van maximaal € 900 per maand
5	Benedenwoningen	Bereikbare/betaalbare koop	Koopprijs tussen € 285.000 en € 365.000 v.o.n.
5	Bovenwoningen	Bereikbare/betaalbare koop	Koopprijs tussen € 285.000 en € 405.000 v.o.n.
9	grondgebonden	Bereikbare/betaalbare koop	Koopprijs tussen € 285.000 en € 405.000 v.o.n.
14	grondgebonden	Vrije sector/ overige koop	Koopprijs hoger dan € 405.000 v.o.n.

Inmiddels is WaardevolOntwikkelen eigenaar van de benodigde gronden voor de realisatie van het plan. Het betreft de beëindiging van het boerenbedrijf aan de Kerkstraat 35 en de ontwikkeling van 44 wooneenheden in verschillende woningtypologieën/woonvormen op de bijbehorende percelen. Dit sluit aan bij de ambitie van het college en het coalitieakkoord om te bouwen naar behoefte.

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

Vanuit de maatschappelijke opgave wonen is in het coalitieakkoord opgenomen dat we op basis van autonome demografische ontwikkelingen, de opgelegde taakstelling en de beschikbare ruimte voor onverwachte ontwikkelingen de woonbehoeften binnen onze gemeente in kaart brengen en concreet maken hoe passende huisvesting voor de juiste doelgroep op de juiste locatie tegen de juiste prijs mogelijk is. Met dit collegevoorstel wordt invulling gegeven aan deze opgave aangezien er woonruimte wordt gecreëerd voor verschillende doelgroepen binnen de kern Raamsdonk.

Argumenten

1.1 Een ruimtelijke procedure om het omgevingsplan te wijzigen is noodzakelijk om tot woningbouw te komen

In het vigerende Omgevingsplan “Buitengebied Geertruidenberg” heeft het gebied aan de Kerkstraat 35de bestemming ‘Agrarisch 2’. Het is zodoende niet mogelijk om direct woningen te realiseren. Middels het doorlopen van een TAM-IMRO (Tijdelijke alternatieve maatregel Omgevingsplan via Informatiemodel ruimtelijke ordening) procedure kan de ontwikkeling mogelijk worden gemaakt onder de Omgevingswet.

1.2 Het initiatief sluit aan bij de ambitie en doelstelling van het college om te bouwen naar behoefte

Vanuit de maatschappelijke opgave wonen is er opgenomen in het collegeakkoord dat de gemeente Geertruidenberg inzet op passende, toekomstbestendige huisvesting voor de juiste doelgroep op de juiste locatie voor de juiste prijs. Door het realiseren van 44 woningen in verschillende woonvormen en voor verschillende doelgroepen wordt hier invulling aan gegeven.

1.3 Het voorontwerp is aan de wettelijke vooroverlegpartners toegezonden

Conform artikel 2.2 van de Omgevingswet (voorheen artikel 3.1 besluit ruimtelijke ordening) zijn we als opsteller van het TAM-IMRO plan algemeen verplicht overleg te plegen met andere (semi)overheidsdiensten over het voorgenomen plan. Dit is gedaan door het plan toe te zenden aan de gebruikelijke vooroverlegpartners, zoals de Provincie Noord-Brabant, het Waterschap Brabantse Delta, Rijkswaterstaat en de netbeheerders. De voorgenoemde partijen hadden geen opmerkingen op het plan.

1.4 Het realiseren van 44 woningen is wenselijk op basis van provinciaal beleid

Wonen

De komende jaren wacht Noord-Brabant een flinke woningbouwopgave. Alleen al tot 2035 zal de woningvoorraad nog met 165.000 woningen moeten toenemen, oftewel zo'n 13.500 woningen per jaar. Dit om de verwachte groei van het aantal huishoudens op te kunnen vangen en woningtekorten terug te dringen. In Geertruidenberg is dit aantal netto 685 tot 2030 op basis van de huidige woondeal.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking (Ladder) is een instrument/instructieregel voor efficiënt ruimtegebruik. Het bevoegd gezag moet voldoen aan een motiveringsvereiste als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

In het geval van de Kerkstraat 35 is de ontwikkeling is niet mogelijk binnen de kaders van het (tijdelijk) omgevingsplan, onder meer omdat ter plaatse geen woonactiviteiten kunnen worden uitgeoefend. Om die reden wordt een procedure doorlopen tot wijziging van het omgevingsplan middels TAM-IMRO. Bij het wijzigen van het omgevingsplan geldt als voorwaarde dat sprake moet zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Conform artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) maakt een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking hiervan onderdeel uit.

Bodem en water sturend

Schoon en voldoende water, vitale bodem, waterveiligheid en klimaatadaptatie dragen bij aan een verbetering van de omgevingskwaliteit. Vanuit het rijk en de provincie wordt gestuurd op water en bodem sturend als leidend beginsel voor de ruimtelijke ordening. Dit biedt ook kansen voor de kwaliteit van water en bodem. Al in het begin van deze eeuw hebben Rijk en decentrale overheden daarom het uitgangspunt vasthouden-bergen-afvoeren vastgelegd in een overeenkomst. Hierdoor kunnen onze watervoorraden en ecosystemen duurzaam beschermd worden en kunnen bovendien de effecten van klimaatverandering beter worden opgevangen.

In het plan bij de Kerkstraat 35 wordt er rekening gehouden met de tijdelijke opvang van regenwater door het gebruik van wadi's en is het reguleren van dit regenwater mogelijk door gebruik te maken van de watergang aan de westzijde van het plangebied.

1.5 Door af te wijken van de 30-40-30 regeling is conform de motie 'Innovatieve woonvormen' invulling gegeven aan meer differentiatie in het woningbouwprogramma

Door af te wijken van de 30-40-30 regeling, zoals verwoord in de motie 'Innovatieve woonvormen', is er actief invulling gegeven aan de wens om het woningaanbod te diversifiëren en beter af te stemmen op de uiteenlopende behoeften van verschillende doelgroepen. Deze flexibiliteit heeft het mogelijk gemaakt om een breder scala aan woningtypologieën op te nemen, wat de leefbaarheid en keuzevrijheid voor toekomstige bewoners aanzienlijk vergroot.

Het resultaat is een plan dat bestaat uit 11 appartementen, 10 beneden-boven woningen, 7 rijwoningen, 4 levensloopbestendige woningen, 10 twee-onder-één-kap woningen en 2 vrijstaande woningen. Deze variëteit zorgt ervoor dat het plan een breed spectrum van woningbehoeften dekt, van starters tot ouderen die behoefte hebben aan een levensloopbestendige woning. Het biedt niet alleen meer keuze, maar verhoogt ook de toegankelijkheid voor verschillende inkomensgroepen.

Daarnaast heeft de afwijking van de regeling geleid tot een prijsverlaging van de benedenwoningen: de maximumprijs voor de 5 benedenwoningen is vastgesteld op €365.000,- in plaats van de gebruikelijke €405.000,- v.o.n., wat de woningen betaalbaarder maakt voor een grotere groep kopers. Dit versterkt de sociale duurzaamheid van het plan, doordat het voor meer mensen mogelijk wordt om een woning in het gebied te kopen.

1.6 Vaststellen van het TAM-IMRO plan is een bevoegdheid van de raad

Conform de OW is het vaststellen van een TAM-IMRO procedure de bevoegdheid van de raad. Gelet op de voorgaande argumenten en voorgaande besluiten is in het TAM-IMRO plan voldoende gekeken naar de diverse belangen en kan aan de raad worden voorgesteld om het TAM-IMRO plan vast te stellen.

2.1 Het ontwerp TAM-IMRO plan 'De Waailanden' heeft 6 weken ter inzage gelegen ten behoeve van zienswijzen. De zienswijzen zijn verwerkt in de 'Nota van Zienswijzen'.

Het ontwerp TAM-IMRO plan 'De Waailanden' heeft ter inzage gelegen van 17 december 2025 t/m 28 januari 2026. In deze periode zijn er vier zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn beantwoord in de Nota van Zienswijze (bijlage 2). Omdat het ontwerp TAM-IMRO plan 'De Waailanden' vóór 1 januari 2026 ter inzage is gelegd mag de TAM-IMRO procedure nog doorlopen worden.

Kanttekeningen

2.1 Een licentiefout ervoor heeft gezorgd dat de ter inzage legging van het ontwerp via de wettelijke kanalen (regels op de kaart) op een later moment heeft plaatsgevonden dan in de publicatie was aangegeven

De gemeente heeft geconstateerd dat het TAM omgevingsplan wegens een licentiefout per abuis later pas via www.ruimtelijkeplannen.nl en Regels op de kaart beschikbaar was. Om ervoor te zorgen dat degenen die een zienswijze wilden indienen daarvan op de hoogte waren, is aan hen medegedeeld dat zij het plan ook via de gemeentelijke planomgeving (0779.Ropubliceer.nl) of aan de balie van de gemeente (geprinte versie) konden raadplegen. Daarbij is ook aangegeven dat zienswijzen die na de inzagetermijn nog binnen zouden komen, toch mee zouden worden genomen. Wij gaan er daarom vanuit dat reclamanten niet in hun belangen zijn geschaad. Dit vertaald zich in het toch tijdig ontvangen van vier zienswijzen. Deze zijn beantwoord in de Reactienota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen TAM-omgevingsplan De Waailanden te Raamsdonk (bijlage 2).

Financiën

Het betreft een ontwikkeling op vreemde bodem. Het opstellen van een TAM-IMRO plan is voor rekening van de initiatiefnemer. De ambtelijke kosten worden gedekt uit de reeds gesloten anterieure overeenkomst.

Communicatie

Publicatie in publieksversie van de besluitenlijst

Ontwikkelaar en gemeente Geertruidenberg zijn al geruime tijd in gesprek over dit initiatief achter de Kerkstraat 35 te Raamsdonk. Het plan is middels een startnotitie door de gemeenteraad vastgesteld tijdens de raad besluit van 19 december 2024. Het betreft de beëindiging van het boerenbedrijf aan de Kerkstraat 35 en de ontwikkeling van 44 wooneenheden in verschillende woningtypologieën/woonvormen op de bijbehorende percelen. Dit sluit aan bij de ambitie van het college en het coalitieakkoord om te bouwen naar behoefte.

Communicatiemiddelen

- Extern
 - o www.geertruidenberg.nl

- Weekblad De Langstraat
 - Folder/flyer
 - www.ruimtelijkeplannen.nl
 - [Regels](#) op de kaart
 - Raadsinformatiebrief
- Intern
- Werkoverleggen

Inclusieve samenleving

De gemeente beoogt met deze ontwikkeling jonge gezinnen met binding binnen de eigen gemeente te kunnen huisvesten. Door het creëren van deze kans zullen jonge gezinnen en starters met binding minder snel geneigd zijn de gemeente te verlaten.

Uitvoering

Na het besluit zal het gewijzigd vastgestelde TAM-IMRO plan ter inzage worden gelegd voor een periode van 6 weken ten behoeve van beroep. Eventuele ingediende beroepen zullen door de Raad van State beoordeeld worden.

Bijlagen

Bijlage 1: TAM-IMRO plan incl. bijlagen

Bijlage 2: Reactienota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen TAM-omgevingsplan De Waailanden te Raamsdonk.

Een ontwerpbesluit bieden wij u hierbij vaststelling aan.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Geertruidenberg,
de secretaris, de burgemeester,

J. Donkers

M.M. van Toorenborg

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van Geertruidenberg.

Gelet op:

Besluit:

De raad besluit:

1. Het TAM-IMRO “De Waailanden” met identificatienummer NL.IMRO.0779.RDTAMdewaailanden-vs01 gewijzigd vast te stellen en ter inzage te leggen voor 6 weken ten behoeve van beroep;
2. Reactienota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen TAM-omgevingsplan De Waailanden te Raamsdonk vast te stellen.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 24 september 2026,

Geertruidenberg,

de raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter,

G. Brunsveld

M.M. van Toorenburg