

Datum: 22 januari 2025

Betreft: Verslag omgevingsdialog

Project: Nieuwbouw appartementen Barbeelweg te Raamsdonksveer

Werknr.: 14-128 (vermelden op alle correspondentie)

Marquart Compagnons B.V. is een appartementencomplex aan het ontwikkelen aan de Barbeelweg, op de hoek van de Maasdijk en Zalmweg, in Raamsdonksveer, groot 29 appartementen. De ontwikkeling is nu zo ver dat de planning is om op korte termijn de aanvraag omgevingsvergunning in te dienen bij de gemeente Geertruidenberg. Voordat de omgevingsvergunning wordt ingediend, willen wij overleg voeren met de burens / aangrenzende bedrijven aan de overkant van de Zalmweg.

In een eerder stadium hebben wij overleg gevoerd met de directe burens Alfa accountants. Het verslag van dit overleg is eerder uitgewerkt en treft u hierbij voor de volledigheid nogmaals aan.

Op 14 januari 2025 hebben wij een overleg gehad met de vertegenwoordigers van de twee bedrijven die aan het begin van de Zalmweg / Elftweg zijn gevestigd. Dit betreft voor de ontwikkeling de directe burens aan de overzijde van de Zalmweg.

Wij hebben een uitgebreid gesprek gehad met de heer T. van Dijk van Dijnex Europe BV / Dijnex Plastic (Zalmweg 4 Raamsdonksveer) en met de heer D. Hesterman van Hesterman zonwering (Elftweg 2B Raamsdonksveer).

Aan bovengenoemde personen hebben wij een uitgebreide toelichting gegeven van de ontwikkeling die wij voornemens zijn te realiseren aan de Barbeelweg. Alle onderdelen kwamen ter sprake, bestemmingsplan, de stedenbouwkundige opzet, situering van het gebouw met entrees en parkeerplaatsen.

Expliciet aandacht aan de oriëntatie en de weloverwogen situering langs de geluidscourves aan de zijde van de Maasdijk en Zalmweg.

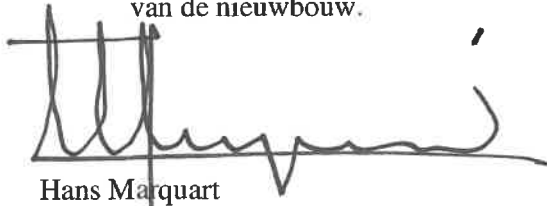
De plattegronden van de verschillende verdiepingen hebben wij besproken en de oriëntatie van de appartementen. Per laag zijn er 4 appartementen van 50m² georiëntteerd naar de Maasdijk en naar het bestaande gebouw van Alfa accountants. Deze appartementen zijn niet voorzien van balkons. De grotere appartementen, twee per laag, zijn voorzien van een balkon die georiëntteerd zijn naar het bestaande park dat aan de zuidzijde van het gebouw is gelegen.

Met de vertegenwoordigers van beide bedrijven hebben wij een positief gesprek gehad.

- De heer T. van Dijk (Dijmex) had een vraag of het zicht op zijn bedrijf niet door de nieuwbouw zal worden beperkt? Wij hebben de situatie en de zichtlijnen uitgebreid besproken. De nieuwbouw aan de Barbeelweg zal weinig invloed hebben op het zicht van Dijmex.

Verder had de heer Van Dijk een vraag of er iets aan de bomen aan de Zalmweg gedaan kan worden? Het zijn de bomen naast Hesterman zonwering en deze vallen buiten ons plangebied. Wij hebben hem geadviseerd inzake de bomen contact met de gemeente te zoeken.

- Verder had hij nog de vraag of er rekening is gehouden met geluid vanuit de omgeving (industrie en wegverkeer) op de ontwikkeling? Aan de hand van geluidsonderzoeken en de daaruit voortvloeiende geluidscontouren zijn de maatvoering, positie en oriëntatie van de nieuwbouw bepaald. Dit is uitvoerig met de heer Van Dijk besproken. Op verzoek van de heer Van Dijk hebben wij de ontwerptekeningen van de Barbeelweg bij hem achter gelaten.
- Bij de heer D. Hestermans (Hesterman zonwering) hebben wij ook de tekeningen uitgebreid besproken. Hij had geen opmerkingen en wenste ons veel geluk en succes met de uitvoering van de nieuwbouw.



Hans Marquart

Namens Marquart Compagnons B.V.

Verzonden: vrijdag 4 oktober 2024 21:57

Onderwerp: RE: 20240912 14-128 Woningbouw aan de Barbeelweg te Raamsdonksveer

Beste ,

Naar aanleiding van ons prettige en constructieve gesprek op 12 augustus jl. waarin we met elkaar de plannen m.b.t. de ontwikkeling van een appartementencomplex bespraken wil ik je namens Alfa Accountants melden hier geen bezwaar tegen te hebben. We blijven graag geïnformeerd over de voortgang van dit proces
Veel succes toegewenst!

Met vriendelijke groeten,

Directeur

Verzonden: donderdag 12 september 2024 15:12

Onderwerp: 20240912 14-128 Woningbouw aan de Barbeelweg te Raamsdonksveer

Beste,

Bijgaand mail ik je volgens afspraak het schetsontwerp en een korte toelichting voor de nieuwbouw appartementen aan de Barbeelweg te Raamsdonksveer.

Op 12 Augustus 2024 hebben wij samen de plannen uitvoerig besproken. Het doel van ons overleg was om, via een omgevingsdialoog, de directe burens een toelichting te geven op de geplande nieuwbouw en hun eventuele bemerkingen / aandachtspunten te verzamelen. Tijdens ons gesprek gaf jij aan geen bezwaren te zien met betrekking tot de nieuwbouw van het appartementen gebouw maar je wilde het nog met je achterban bespreken. We hebben afgesproken dat ik een korte plantoelichting zou toesturen zodat je dit kan voorleggen.

Korte plantoelichting:

Op de kavel aan de Barbeelweg hebben wij nieuwbouwplannen ontwikkeld om appartementen te realiseren binnen de randvoorwaarden van het stedenbouwkundige plan. Deze locatie is bestemd voor een accent bebouwing van 15 meter hoog met 10% uitloop mogelijkheid. Als functie is in het bestemmingsplan aangegeven dat er woningbouw mag worden gerealiseerd maar er wordt ook aangegeven dat er geen geluidsgevoelige projecten gebouwd mogen worden. Woningbouw is wel geluidsgevoelig. Aan de hand van een uitgebreid geluidsonderzoek hebben wij de nieuwbouw dusdanig gepositioneerd dat het gebouw binnen de geldende geluidsnormen valt. Op de situatie tekening zijn de geluidscontouren met geluidsbelastingen op de verschillende hoogtes aangegeven. Deze contouren zijn bepalend voor de vorm en positionering van de nieuwbouw. Verder is er rekening gehouden met de bestaande trafostation op het terrein. De ontsluiting van het terrein sluit aan op de bestaande openbare weg.

Het appartementen gebouw bestaat uit 5 bouwlagen. De totaal 29 appartementen zijn onderverdeeld in 20 appartementen van ca. 50 m2 en 9 appartementen van ca. 90 m2. De kleine appartementen zijn georiënteerd aan de noordzijde van het perceel terwijl de grotere appartementen met balkons op het zuiden en aan de parkzijde zijn georiënteerd. De hoofdentree van het gebouw is overzichtelijk en aan de zijde van de Maasdijk. Op de begane grond bevinden zich

5 appartementen en de benodigde individuele bergingen / gezamenlijke fietsenberging. Per verdieping zijn er steeds 4 kleine en 2 grote appartementen opgenomen. Het gebouw is zo ontworpen dat het in de architectuur en vormtaal familie is van het bestaande pand van Alfa accountants. Voor de buitengevel is bewust gekozen voor het toepassen van lichte baksteen in combinatie met stucwerk en beplating om een aansluiting te hebben met Alfa accountants. Om het gebouw worden in totaal 56 parkeerplaatsen in het groen geplaatst.

Wij zijn momenteel de laatste onderdelen van de vergunningsaanvraag aan het afronden en zijn een aanvullende ruimtelijke onderbouwing aan het opstellen.

Graag ontvangen wij jullie, zowel positieve als negatieve, opmerkingen schriftelijk zodat wij deze kunnen toevoegen als omgevingsdialoog aan de stukken voor de buitenplanse omgevingsactiviteit (BOPA) procedure.

Als er nog vragen of onduidelijkheden zijn mogen jullie mij altijd benaderen voor een toelichting.

Vertrouwende je voldoende te hebben geïnformeerd verblijven wij in afwachting van jullie reactie.

Met vriendelijke groet,