

## Raadsvoorstel

Zaaknummer : 2021100584471

---

Aan	: Raad van Geertruidenberg
Raadsvergadering	: 21 april 2022
Agendanummer	:
Onderwerp	: Startnotitie herontwikkeling Hoge Veer

---

### Voorstel

1. De kaders voor de herontwikkeling van de locatie van het voormalige Hoge Veer in Raamsdonksveer vast te stellen, zoals vastgelegd in startnotitie 'herontwikkeling Hoge Veer' (inclusief participatieplan).
2. De ambitie uit te spreken om de herinrichting van de Van Wijngaardenstraat en het busstation op te pakken.

### Inleiding

In Raamsdonksveer-Zuid ligt het voormalige verzorgingstehuis Het Hoge Veer. Zorgorganisatie Het Hoge Veer heeft sinds 2020 haar intrek genomen in de nieuwbouw in het Koninginnebastion in Geertruidenberg. Hiermee is het complex in Raamsdonksveer leeg komen te staan.

Woningbouwstichting Thuisvester is eigenaar van de grond en het complex. Zij willen het terrein tot ontwikkeling brengen. In samenspraak met Thuisvester is een startnotitie opgesteld. De startnotitie wordt aan de gemeenteraad voorgelegd voor vaststelling. Door het vaststellen van een startnotitie worden de kaders gevormd waar binnen wij als gemeente medewerking willen verlenen aan de herontwikkeling van de locatie.

### Beoogd effect

Te komen tot een nieuwe invulling voor de locatie van het voormalige Hoge Veer en een bijdrage te leveren aan de woningbouwopgave voor de komende jaren.

### Argumenten

#### *1.1 Herontwikkeling van de locatie is noodzakelijk*

Op twee bewoners uit de aanleunwoningen na is het verzorgingscomplex aan Hoge Veer 1 in Raamsdonksveer leeg. De eigenaar van het pand, woningbouwstichting Thuisvester, heeft de bouwkundige en technische staat van het pand onderzocht. Hergebruik van het pand vraagt een zeer grote investering en levert een ongewenst resultaat. Volledige sloop en herontwikkeling van de locatie is dan ook noodzakelijk.

#### *1.2 De geschetste kaders zijn helder en geven voldoende flexibiliteit*

Voor het gebied moet nog een plan opgesteld worden. Voor nu is er slechts een eerste stedenbouwkundige verkenning opgesteld omdat dit plan nog uitgewerkt moet worden en er diverse zaken nog niet zeker zijn is flexibiliteit noodzakelijk. Vanuit bestuurlijk oogpunt is het belangrijk dat er heldere randvoorwaarden worden meegegeven. In de notitie is een balans gezocht tussen helderheid en flexibiliteit.

#### *1.3 De herontwikkeling draagt bij aan de woningbouwopgave van onze gemeente*

De komende jaren staat ook gemeente Geertruidenberg voor de opgave om voldoende en passende woningen te realiseren. Vanwege de grondpositie die Thuisvester in het gebied heeft is dit in potentie de plek waar de meeste sociale huurwoningen gerealiseerd kunnen worden. De geschetste scenario's in de startnotitie laten dan ook een substantieel aandeel sociale huur zien. Maar ook sociale koop en zorg met wonen kunnen hier een plek krijgen. Hiermee gaat het gebied een aanvulling zijn op de woningvoorraad en bijdrage aan onze gemeentelijke opgave. Vanuit de wens om gedifferentieerd te blijven bouwen is het in beperkte mate toevoegen van woningen in het hogere segment voorstelbaar.

#### *1.4 De vorm en ruimte voor participatie is duidelijk verwoord in de startnotitie*

In de startnotitie is volgens de methode 'het relevante gesprek' het participatieproces omschreven voor deze fase van het project, de initiatiefase. Er wordt duidelijk gemaakt met wie er geparticipeerd wordt, op welke manier en wat de mate van inbreng is. Hiermee wordt het verwachtingspatroon vooraf voor iedereen helder. Zo is er aangesloten bij de notitie Burgerparticipatie die binnenkort door de gemeenteraad wordt vastgesteld.

### *1.5 De waarden die beschermd moeten worden in het gebied zijn benoemd in de notitie*

Het gebied kent ook diverse waarden die beschermd moeten worden. Onder andere cultuurhistorische waarde van de terp, het groene karakter en de afwijkende architectuur zijn benoemd in de startnotitie als waarden die beschermd moeten worden of in ieder geval bij de herontwikkeling terug moeten komen.

### *1.6 Er wordt voort geborduurd op eerdere besluiten en afspraken*

In het verleden zijn er verschillende bestuurlijke besluiten genomen en afspraken gemaakt over de herontwikkeling van de locatie. Zo is er in 2010 al een ruimtelijk kader geschept voor een grootschalige nieuwbouwwontwikkeling voor het Hoge Veer, zijn er in 2016 twee moties aangenomen, is er in het raadsprogramma 2018-2022 een lijn gekozen en wordt de locatie benoemd in de prestatieafspraken met Thuisvester. (zie hoofdstuk 3 van de startnotitie) De kaders in de startnotitie respecteren de eerdere besluiten en borduren waar mogelijk voort op deze keuzes.

### *2.1 Herinrichting van de Van Wijngaardenstraat draagt bij aan een aantrekkelijk openbaar vervoer*

Direct aansluitend aan het plangebied ligt de Van Wijngaardenstraat. Hier komen verschillende buslijnen samen uit diverse richtingen. De bushaltes vormen dan ook het OV knooppunt van Raamsdonksveer en onze gemeente. De inrichting van de bushaltes en de openbare ruimte is nu weinig aantrekkelijk en klimaatadaptief. De herontwikkeling van het Hoge Veer vormt een mooie aanleggenheid om hier naar te kijken. Een aantrekkelijk gebied met voldoende comfort draagt bij aan een goed openbaar vervoersnetwerk voor onze gemeente.

### *2.2 De herontwikkeling van het Hoge Veer vormt een mooie meekoppel kans*

Nu er plannen gemaakt gaan worden voor de herontwikkeling van de Hoge Veer locatie wordt er dus ook naar de inrichting van het gebied gekeken. Dit biedt een mooie gelegenheid om ook naar de herinrichting van de Van Wijngaardenstraat te kijken. Allereerst op visie niveau in de vorm van het stedenbouwkundige plan. Verder civieltechnische uitwerking zal op een later moment kunnen plaats vinden.

## **Kanttekeningen**

### *1.1 De flexibiliteit geeft ook nog onzekerheid*

Doordat er in de kaders nog ruimte is voor flexibiliteit geven deze nog geen zekerheid aan de initiatiefnemer, de gemeente en omwonenden. Maar deze flexibiliteit schetst ook de ruimte die er nog is voor inbreng van verschillende partijen. Dit is voor een deel ook terug te zien in het participatieplan.

## **Financiën**

Aan het vaststellen van de kaders zitten geen financiële consequenties voor de gemeente.

## **Communicatie**

Thuisvester en de gemeente zorgen voor een periodieke nieuwsbrief die de omwonenden van het complex informeren over de voortgang. Tijdens het geschetste participatietraject vindt ook de nodige communicatie met de direct omwonenden plaats.

Algemene informatie over het project zal beschikbaar zijn via de gemeentelijke website.

## **Uitvoering**

Na dat de gemeenteraad de kaders heeft vastgesteld is het aan Thuisvester om de eerste gesprekken uit het participatieproces op te starten. Thuisvester kan ook hun interne programmabesluit verder voorbereiden.

## **Bijlagen**

1. Startnotitie herontwikkeling Hoge Veer

Een ontwerpbesluit bieden wij u hierbij vaststelling aan.

Hoogachtend,  
burgemeester en wethouders van Geertruidenberg,  
de secretaris,

de burgemeester,

R.C.J. Nagtzaam

M. Witte

De raad van de gemeente Geertruidenberg;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van Geertruidenberg.

**Besluit:**

De raad besluit:

1. De kaders voor de herontwikkeling van de locatie van het voormalige Hoge Veer in Raamsdonksveer vast te stellen, zoals vastgelegd in startnotitie 'herontwikkeling Hoge Veer' (inclusief startnotitie).
2. De ambitie uit te spreken om de herinrichting van de Van Wijngaardenstraat en het busstation op te pakken.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 21 april 2022,

Geertruidenberg,

de raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter,

drs. K.M.C. Millenaar-Rammelaere

M. Witte