

VERSLAG OMGEVINGSDIALOOG | KEIZERSDIJK TE RAAMSDONKSVEER

Ontwikkeling
Datum:

Keizersdijk te Raamsdonksveer
.. april 2024

Inleiding

Bij de gemeente Geertruidenberg is een verzoek ingediend voor het realiseren van vervangende nieuwbouw op de huidige locaties Keizersdijk 1-5 en Hoofdstraat 37-39 in Raamsdonksveer. Het plan omvat de realisatie van twee nieuwe gebouwen, met zowel commerciële ruimten als appartementen, inclusief een groen binnenhofje.

Middels een dialoog met de huidige gebruikers en omgeving hebben wij als initiatiefnemers van de ontwikkeling het ontwikkelplan reeds in een vroeg stadium zorgvuldig kunnen afstemmen. Dit document dient als verslaglegging van de omgevingsdialoog.

Benaderde stakeholders

Alle huidige huurders van de appartementen en winkelruimtes aan de Keizersdijk 1-5 en Hoofdstraat 37-39 zijn door ons middels een brief uitgenodigd voor een informatieavond. Daarnaast hebben wij een ruime cirkel getrokken in de omgeving om ook de omwonenden/belanghebbenden uit te nodigen voor een nadere toelichting op het initiatief. Onderstaand is een tabel met kaartbeeld weergegeven welke inzichtelijk maakt welke adressen dit uit de omgeving betreft.

Nr.	Kadastraal perceel	(Post)adres
1.	Raamsdonk H 964	Wijde Omloop 2 4904 PP Oosterhout, Weegbree 3 4941 VT Raamsdonksveer
2.	Raamsdonk H 2168	
3.	Raamsdonk H 2220	Wilhelminalaan 24 4941 GK Raamsdonksveer
4.	Raamsdonk H 2657	Wijde Omloop 2 4904 PP Oosterhout, Weegbree 3 4941 VT Raamsdonksveer
5.	Raamsdonk H 2762	Weegbree 3 4941 VT Raamsdonksveer
6.	Raamsdonk H 2987	Wijde Omloop 2 4904 PP Oosterhout, Weegbree 3 4941 VT Raamsdonksveer
7.	Raamsdonk H 3030	Wilhelminalaan 24 4941 GK Raamsdonksveer
8.	Raamsdonk H 3031	Keizersdijk 6A 4941 GE Raamsdonksveer
9.	Raamsdonk H 3032	Keizersdijk 6A 4941 GE Raamsdonksveer
10.	Raamsdonk H 3154	Wijde Omloop 2 4904 PP Oosterhout, Weegbree 3 4941 VT Raamsdonksveer
11.	Raamsdonk H 3155	Wijde Omloop 2 4904 PP Oosterhout, Weegbree 3 4941 VT Raamsdonksveer
12.	Raamsdonk H 3156	Wilhelminalaan 24 4941 GK Raamsdonksveer
13.	Raamsdonk H 3157	Wijde Omloop 2 4904 PP Oosterhout, Weegbree 3 4941 VT Raamsdonksveer
14.	Raamsdonk H 3158	Wijde Omloop 2 4904 PP Oosterhout, Weegbree 3 4941 VT Raamsdonksveer
15.	Raamsdonk H 3159	Wijde Omloop 2 4904 PP Oosterhout, Weegbree 3 4941 VT Raamsdonksveer
16.	Raamsdonk H 3406	Beukenlaan 31 5131 HC Alphen
17.	Raamsdonk H 3753	Wilhelminalaan 24 4941 GK Raamsdonksveer
18.	Raamsdonk H 4849	Schansstraat 12 4944 AH Raamsdonk
19.	Raamsdonk H 5556	Wilhelminalaan 24 4941 GK Raamsdonksveer

20.	Raamsdonk H 5562	Wilhelminalaan 18 4941 GK Raamsdonksveer, Ambachtsherenlaan 42 4941 AS Raamsdonksveer
21.	Raamsdonk H 5775	Hoofdstraat 33 4941 DC Raamsdonksveer
22.	Raamsdonk H 5776	Hoofdstraat 33 4941 DC Raamsdonksveer
23.	Raamsdonk H 6147	Wilhelminalaan 18 4941 GK Raamsdonksveer, Ambachtsherenlaan 42 4941 AS Raamsdonksveer
24.	Raamsdonk H 6309 A1	Grevelingen 43 5172 AB Kaatsheuvel
25.	Raamsdonk H 6309 A2	Hoofdstraat 29A 4941 DC Raamsdonksveer
26.	Raamsdonk H 6309 A3	Hoofdstraat 29B 4941 DC Raamsdonksveer
27.	Raamsdonk H 6309 A4	Hoofdstraat 29c 4941 DC Raamsdonksveer
28.	Raamsdonk H 6477	Louis Pasteurstraat 13 5165 EM Waspik
29.	Raamsdonk H 6478	Statenlaan 2G 4902 AL Oosterhout
30.	Raamsdonk H 6738	Wilhelminalaan 18 4941 GK Raamsdonksveer, Ambachtsherenlaan 42 4941 AS Raamsdonksveer
31.	Raamsdonk H 6737	Industrieweg 2E 4283 GZ Giessen

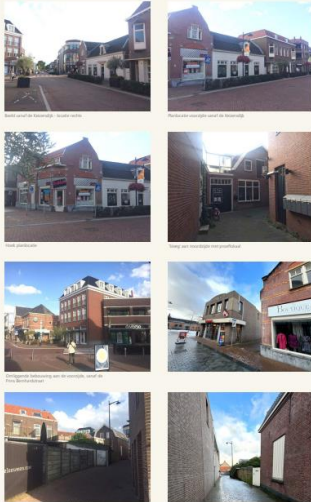


Informatieavond

Op 16 april 2024 vond een informatiebijeenkomst plaats in het nabijgelegen Eetcafé-Restaurant-Zalen De Witte Leeuw. Aan het begin van de avond waren de huidige huurders uitgenodigd, en in het tweede deel van de avond de buurtbewoners en belanghebbenden. De volgende posters zijn tijdens de bijeenkomst tentoongesteld:



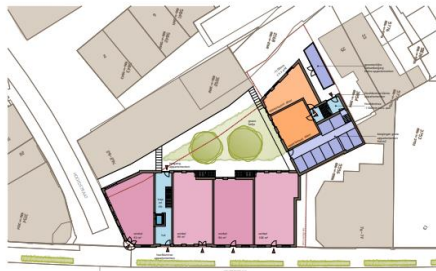
bestaande situatie schaal 1:500



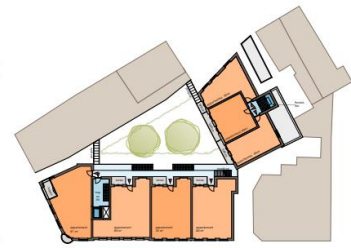
foto's bestaande situatie

„Keizersstaete“

Herontwikkeling hoek Keizersdijk-Hoofdstraat te Raamsdonksveer



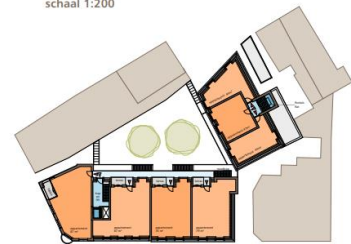
begane grond
schaal 1:200



1e verdieping
schaal 1:200



principe doorsnede
schaal 1:100



2e verdieping
schaal 1:200

Een ontwikkeling van:



TopVast B.V.
0416 725 050
info@topvast.nl
www.topvast.nl

Ontwerp:



„Keizersstaete“

Herontwikkeling hoek Keizersdijk-Hoofdstraat te Raamsdonksveer



artist impressions nieuwbouw aan de Keizersdijk



artist impressions hoek Keizersdijk en Hoofdstraat



Een ontwikkeling van:



TopVast B.V.
0416 725 050
info@topvast.nl
www.topvast.nl

Ontwerp:



artist impressions van het hofje

Verslaglegging informatieavond huurders

In het onderstaande overzicht staan de vragen weergegeven welke vanuit de huurders zijn gesteld tijdens de informatieavond.

Vragen informatieavond huurders

Vraag vanuit huurder:

Gevraagd wordt of er al een planning van de (verdere) procedure bekend is?

Antwoord:

Naar verwachting zal de gemeenteraad na aankomende zomer worden geïnformeerd over het plan

Vraag vanuit huurder:

De eigenaar van de brouwerij op Keizersdijk 5C informeert of er ruimte beschikbaar is voor de bierbrouwerij in de geplande nieuwbouw. Hij benadrukt dat het voor hem van belang is om dit snel te weten.

Antwoord:

Wij streven ernaar alle bestaande huurders ruimte bieden in de nieuwe gebouwen die worden gerealiseerd. Helaas zal dit lastig zijn voor de bierbrouwerij en zal er geen ruimte beschikbaar zijn voor deze activiteit.

Reactie op het bovenstaande antwoord vanuit huurder:

Er is 1,5 ton geïnvesteerd in de bierbrouwerij.

Antwoord:

Het lijkt ons goed om hierover persoonlijk in gesprek te gaan.

Opmerking vanuit huurder:

Er wordt aangegeven dat huurders met een doorlopend huurcontract een tussenoplossing aangeboden moeten krijgen, en dat ze verrast waren door de brief met de uitnodiging voor de informatieavond/ plannen voor de vervangende nieuwbouw.

Antwoord:

Dit wordt zeker verder onderzocht. Wij begrijpen dat de eerste informatiebrief wellicht onverwacht kwam. Maar alles heeft zijn tijd, en we zijn niet van plan om al binnen een half jaar te beginnen met bouwen.

Vraag vanuit huurder:

Gevraagd wordt of er al nagedacht wordt over een alternatieve locatie, en zo ja, zal dit in het centrum zijn?

Antwoord:

Op dit moment zijn we nog niet zo ver, maar we zijn wel bezig met het verkennen van mogelijkheden. We zijn ons ervan bewust dat er alternatieven beschikbaar zouden moeten zijn. U kunt erop vertrouwen dat we daar iets voor zullen vinden.

Vraag vanuit huurder:

Gevraagd wordt of er voor een startende ondernemer die net begonnen is, zoals Boutique by Rachel, en die al investeringen heeft gedaan, een compensatie wordt geboden als deze op korte termijn verdwijnt? Wordt daar iets voor geregeld?

Antwoord:

Wij denken dat dit beter besproken kan worden tijdens een persoonlijk gesprek, aangezien er voor iedereen verschillende dingen spelen om rekening mee te houden. Daarom denken we dat het belangrijk is om dit onderling met elkaar te bespreken.

Vraag vanuit huurder:

Gevraagd wordt of er ook overwogen wordt om huurders zonder doorlopend huurcontract de mogelijkheid te bieden om wat langer te blijven totdat ze een nieuwe woonruimte hebben gevonden? Hierbij wordt aangegeven dat als de plannen doorgaan en een huidige huurder vertrekt, het onwaarschijnlijk lijkt dat er nog een nieuwe huurder zal worden gezocht.

Antwoord:

Wij zullen dit inderdaad per geval moeten beoordelen. Stel bijvoorbeeld dat uw huurcontract eindigt tegen het einde van het jaar, dan is het mogelijk voor zowel u als ons interessant om de huur te verlengen tot aan de start van de werkzaamheden. Maar nogmaals, op dit moment hebben we nog geen duidelijkheid over wanneer dit zou kunnen spelen. We bevinden ons momenteel echt nog in de beginfase van de ontwikkeling. Zodra we meer informatie hebben, kunnen we individueel met elke huurder bekijken wat de mogelijkheden zijn en of het contract tijdelijk verlengd kan worden.

Reactie huurder op bovenstaand antwoord:

Er wordt benadrukt dat het vinden van alternatieve woonruimte niet eenvoudig is.

Reactie:

Dat klopt, maar we zijn niet van plan om binnen een jaar met de werkzaamheden te beginnen. We hebben nog voldoende tijd om dit persoonlijk met iedereen te bespreken.

Vraag vanuit huurder:

Er wordt gemeld dat er glas in lood in het gebouw aanwezig is. Men verwacht dat dit glas niet langer zal worden gebruikt bij de realisatie van de vervangende nieuwbouw. De huurder heeft gevraagd of zij het glas in lood mag verkrijgen voordat het wordt gesloopt.

Antwoord:

Daar kunnen we zeker over nadenken

Vraag vanuit huurder:

Gevraagd wordt of de gepresenteerde tekeningen al wel bij de gemeente zijn goedgekeurd?

Antwoord:

Goed gekeurd is een groot woord. Over het algemeen zijn er twee hoofdtrajecten bij de gemeente. Het eerste traject betreft de beoordeling van het plan en de haalbaarheid ervan. Op dit moment lijkt het erop dat de gemeente potentie ziet in het plan. De welstandscommissie heeft aangegeven dat de voorgestelde uitstraling positief wordt ontvangen. Nu moeten we echter nog de vervolgstappen doorlopen, zoals overleg met de gemeenteraad. We bevinden ons dus nog in een vroeg stadium van het proces.

Maar om transparant naar u toe te zijn, het is ook belangrijk om jullie uiteindelijk mee te krijgen. Onderdeel van de procedure is namelijk ook de omgevingsdialoog waarbij we met alle belanghebbenden, inclusief u als huurders, streven naar een passende oplossing.

Vraag vanuit huurder:

Gevraagd wordt of het de intentie is dat de huidige bewoners, wanneer alles gereed is, voorrang krijgen bij toewijzing?

Antwoord:

Ja die intentie is er zeker

Vraag vanuit huurder:

Gevraagd wordt of het ook mogelijk is om mensen aan te dragen of dat dit geschiedt op basis van inschrijving? Aangezien er meer appartementen komen dan er op dit moment gesitueerd zijn.

Antwoord:

Er komen inderdaad 16 appartementen, we verwachten overigens dat de vraag ook groot is. Maar aanreiken mag altijd, die zullen we zeker ook betrekken maar we kunnen niets beloven.

Vraag vanuit huurder:

Gevraagd wordt of de prijsklasse van de appartementen ongeveer al bekend is?

Antwoord:

Nee, dat is nog te vroeg om daar iets over te kunnen zeggen

Vraag vanuit huurder:

Gevraagd wordt of het de intentie is dat de huidige winkeliers ook weer terugkeren?

Antwoord:

Uiteindelijk streven we ernaar om tot overeenstemming te komen met de huidige winkeliers, zodat zij op termijn kunnen verhuizen naar de gerealiseerde nieuwbouw.

Vraag vanuit huurder:

Hoeveel winkelpanden staan er op dit moment ingetekend?

Antwoord:

Vier

Vraag vanuit huurder:

Gevraagd wordt naar de doorlooptijd van de bouw vanaf sloop?

Antwoord:

Met een jaar verwachten we een heel eind te zijn

Opmerking huurder:

Tot slot willen we graag onze complimenten uitspreken over het plan, vooral gezien de huidige situatie.

Antwoord:

Het opknappen en verduurzamen van een deel van het huidige pand, is het pand eigenlijk niet waard dus dan moet je wel naar een nieuw pand gaan kijken.

Reactie vanuit huurder:

Aangegeven wordt dat er met nieuwbouw wel een stukje historie verdwijnt.

Antwoord:

Door middel van het ontwerp proberen we hier wel naar te verwijzen.

Vraag vanuit huurder:

Gevraagd wordt of alle appartementen huurappartementen zullen zijn, of dat er een combinatie van huur en koop zal zijn?

Antwoord:

Dat is ook nog niet helemaal bekend.

Er zijn nog geen details beschikbaar over de prijzen en kosten. Dit zal allemaal bekend worden nadat de gemeente haar goedkeuring heeft gegeven.

Vraag vanuit huurder:

Gevraagd wordt of de eigenaar van de panden na de realisatie nog steeds de eigenaar blijft?

Antwoord:

Vooralsnog wel, dat wordt allemaal later bepaald.

Reactie vanuit huurder op bovenstaand antwoord:

Als het koopappartementen worden, zou het voor een huurder misschien minder interessant kunnen zijn.

Antwoord:

Dat zal allemaal bekeken moeten worden, dat weet je pas als de kostprijzen inzichtelijk zijn.

Vraag vanuit huurder:

Gevraagd wordt of de vergunningen al definitief zijn?

Antwoord:

Nee zeker niet, nogmaals we zitten echt nog in een heel vroeg stadium. Het is ook pas de eerste keer dat deze impressies worden gepresenteerd buiten de commissie ruimtelijke kwaliteit. Zelfs binnen de gemeente hebben veel mensen het nog niet gezien.

Vraag vanuit huurder:

Gevraagd wordt of de tuin voor iedereen toegankelijk wordt?

Antwoord:

Ja, in principe is dat de bedoeling

Aanvullende vraag vanuit huurder:

Is de tuin alleen voor de mensen die er woonachtig zijn of ook voor buitenstaanders?

Antwoord:

Ja buitenstaanders kunnen er eventueel wel komen, het wordt waarschijnlijk niet afgesloten door een poort want we willen die doorgang er wel inhouden. Maar het is zeker niet de bedoeling dat het een hangplek gaat worden.

Reactie vanuit huurder:

Het is inderdaad op dit moment een hangplek. Als je nu ziet wat daar hangt en ligt.

Antwoord:

Dit is inderdaad iets wat we met de gemeente hebben besproken om te voorkomen. Een mogelijke oplossing zou kunnen zijn om met een afsluitbaar hek alleen bewoners toegang te verlenen, om te voorkomen dat het een nieuwe hangplek wordt.

Reactie vanuit huurder op bovenstaand antwoord:

Verwacht wordt dat dit voor sommige mensen wel een oplossing zou kunnen zijn.

Vrijwel alle huurders hebben deelgenomen aan de informatieavond. Voor degenen die niet aanwezig konden zijn op het geplande tijdstip, is achteraf contact opgenomen om een persoonlijke afspraak in te plannen.

.....nader in te vullen

Draagvlakformulieren

.....nader in te vullen

Verslaglegging informatieavond omgeving

In het onderstaande overzicht staan de vragen weergegeven welke vanuit de omgeving zijn gesteld tijdens de informatieavond.

Vragen informatieavond omgeving**Opmerking vanuit omgeving:**

Er is niets verkeerd met dit plan. Een hele leuke achterkant.

Opmerking vanuit omgeving:

In de huidige situatie is er ook een stukje groen aan de achterkant maar daar wordt momenteel met name afval in gegooid.

Opmerking vanuit omgeving:

Er wordt opgemerkt dat er in het appartement boven de Bruna aan de zijkant een raampartij zit. Met de realisatie van de vervangende nieuwbouw kan men straks bij elkaar naar binnen kijken.

Reactie:

Aangegeven wordt dat het hier (in het ontwerp) gaat om een inpandig balkon i.p.v. een raampartij.

Opmerking vanuit omgeving:

Vanuit de omgeving wordt opgemerkt dat de achterzijde ter hoogte van het steegje momenteel soms een hangplek is en gebruikt wordt als urinoir. Om overlast te voorkomen, heeft de gemeente eerder al een hekje geplaatst.

Opmerking vanuit omgeving:

Nu is het een beetje een gribus steegje. Door dit plan creëer je openheid, het ziet er goed uit.

Antwoord:

We willen de toegang ook graag aantrekkelijker maken.

In het ontwerp is hiervoor bijvoorbeeld een pergola-achtig element opgenomen om tegen jullie gevel te plaatsen.

Antwoord omgeving:

Het knap natuurlijk wel op als heel dat stuk helemaal netjes wordt. Het wordt fris door nieuwbouw.

Vraag vanuit omgeving:

Gevraagd wordt of de bierbrouwerij op het adres Keizersdijk 5C weg gaat? Aangegeven wordt dat er nu vaak feestjes worden gehouden bij de bierbrouwerij.

Antwoord:

Het mooiste is als de bierbrouwerij een vervangende ruimte krijgt. In de nieuwe situatie komen op de begane grond alleen winkelpanden. Maar wij gaan in elk geval ook met de huurders in gesprek.

Vraag vanuit de omgeving:

Zijn alle panden op dit moment al van u?

Antwoord:

Ja, al heel lang

Antwoord:

Laten we wel voorop stellen dat we de gemeentelijke procedure nog moeten doorlopen. Maar we hebben al gesprekken gehad met de commissie ruimtelijke kwaliteit (welstand). Juist omdat deze plek iconisch is, is het essentieel om dit plan zorgvuldig in te passen.

Antwoord:

Het verbaasd me alleen dat het zo hoog mag worden, in 1995 mocht ons pand van de Bruna er geen derde bouwlaag bovenop.

Reactie:

1995 is wel erg lang geleden.

Inbreiden is natuurlijk veel meer hot geworden.

Wij hebben ook andere plannen wat toen pertinent niet mocht en nu wel.

Antwoord:

Ja, ik vind het er wel mooi uitzien, als het ook zo wordt gerealiseerd. De achterzijde is zeker een aanwinst. Nu een allegaartje van alles.

Vraag vanuit omgeving:

Gevraagd wordt wanneer de vervangende nieuwbouw gerealiseerd zou kunnen zijn? En wanneer het vergunning traject naar verwachting doorlopen is.

Antwoord:

Wij hopen natuurlijk zo snel mogelijk.

We moeten de procedure nog door, het moet zelfs nog naar de gemeenteraad. Dat zal waarschijnlijk na het aankomende zomerreces zijn. Bij positieve instemming kunnen we de vergunning traject doorlopen. Wij hopen met een jaar qua vergunning een heel eind te zijn maar dit is afhankelijk van veel factoren. En we moeten ook kijken of we voor de inzittende huurders een oplossing kunnen vinden.

Vraag vanuit de omgeving:

Gevraagd wordt hoe er wordt omgegaan met parkeren?

Antwoord:

Het plan voldoet met de huidige situatie aan de parkeerbalans vanuit de gemeente.

Reactie omgeving:

Oké parkeren is wel een aandachtspunt, wellicht is het een idee om, indien er ruimte beschikbaar is, nog een extra parkeerplaats aan de achterzijde te creëren.

Vanuit de presentielijst blijkt welke omwonenden/belanghebbenden hebben deelgenomen aan de informatieavond. Met één van de belanghebbenden heeft een persoonlijke afspraak plaatsgevonden.

.....nader in te vullen

Draagvlakformulieren

.....nader in te vullen