

Startnotitie

Herstructurering Burgemeester Meijersstraat,

Zoutmanstraat, Venestraat en Molenstraat

1. Inleiding

In de historische kern van Geertruidenberg staan aan de Burgemeester Meijersstraat, Venestraat, Zoutmanstraat en de Molenstraat staan 39 jaren '50 woningen. Deze woningen zijn inmiddels sterk verouderd. Woningcorporatie Thuisvester heeft de woningen bouwkundig laten onderzoeken en is tot de conclusie gekomen dat herstructurering in de vorm van sloop en nieuwbouw de beste oplossing is voor het verduurzamen van de woningvoorraad.

Met de herstructurering worden de bestaande woningen gesloopt, hier voor worden nieuwe woningen teruggebouwd. Het gaat hierbij om grondgebonden woningen, patiowoningen en appartementen. In totaal worden op de locatie 58 nieuwe sociale huurwoningen gerealiseerd. Omdat de initiatiefnemer meer dan vier woningen beoogd toe te voegen, moet het initiatief door middel van een startnotitie aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

Locatie

Het plangebied is gelegen in Geertruidenberg, binnen de historische kern van de stad. Het plangebied omvat de woningen aan de Burgemeester Meijersstraat, Zoutmanstraat, Venestraat en de Molenstraat. Het plangebied is gelegen aan de noordwestelijke kant van de vestingstad en is gelegen tegen de vestingwerken aan. In het plangebied zijn momenteel 39 sociale huurwoningen aanwezig. In afbeelding 1 is de betreffende locatie weergegeven.



Afbeelding 1: Ligging plangebied

Initiatiefnemer

De initiatiefnemer van deze herstructurering is Thuisvester. Thuisvester is de woningcorporatie die eigenaar is van de bestaande huurwoningen.

2. Wenselijkheid op basis van beleid

Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt momenteel het bestemmingsplan “Kom Geertruidenberg 2012”. In dit bestemmingsplan zijn op de planlocatie bouwvlakken en maatvoeringsaanduidingen aanwezig die de vervangende nieuwbouwwoningen planologisch niet toestaan zoals beoogd. Om de verouderde woningen te kunnen vervangen door het beschreven nieuwbouwprogramma, is een planologische procedure noodzakelijk. Hiervoor zal een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld.

Woonvisie

In de woonvisie wordt actuele informatie over de woningmarkt vertaald naar speerpunten voor het gemeentelijke beleid. Het gaat in de visie met name over ruimtelijke ordening, woningbouwplanning (flexibiliteit, transformatie), grond(prijs)beleid, kwaliteit (duurzaamheid), woonruimteverdeling (beschikbaarheid / bijzondere doelgroepen) en wonen en zorg (leefbaarheid). Het doel is hiermee een aantrekkelijk woon- en leefklimaat te behouden en te versterken in de gemeente Geertruidenberg. In Geertruidenberg wordt naast ruimte voor uitbreiding ook ingezet op transformaties. Er is nog wel een behoefte aan nieuwbouw maar het accent ligt de komende jaren op de bestaande woningvoorraad. De grootste opgave in deze woonvisie is het toekomstbestendig maken van de huidige woningvoorraad en woonomgeving. Als gevolg van vergrijzing zullen er woningaanpassingen moeten worden gedaan, om langer zelfstandig wonen mogelijk te maken en woningen geschikt te maken voor verschillende typen huishoudens. Renovatie, levensduurverlenging, sloop en nieuwbouw, transformatie van bestaand vastgoed en kleinschalige herontwikkelingen zijn ingrepen die nodig zijn om de woningvoorraad toekomstbestendig te kunnen maken. De gemeente Geertruidenberg wil hier graag medewerking aan verlenen. Het plan heeft een gevarieerd programma aan woningtypologie. In het plan is ruimte voor zowel rijwoningen als levensloopbestendige woningen en (senioren)appartementen. Het onderhavige voornemen geeft invulling aan doelstellingen zoals beschreven in de woonvisie.

Welstandsnota

In 2012 heeft de gemeente Geertruidenberg de welstandsnota 2012 vastgesteld. Uit deze welstandsnota volgt dat voor de gehele bebouwde kom van Geertruidenberg een bijzonder welstandsniveau geldt, dat samenhangt met het beschermd stadsgezicht. Bij de in de welstandsnota onderscheiden deelgebieden, zijn voor de locatie twee deelgebieden met een thematisch kenmerk van belang, namelijk 'historisch dorpsgebied' en 'traditionele blokverkaveling'. Voor beide deelgebieden geldt het welstandsniveau 'bijzonder', hetgeen de meest strenge wijze van beoordelen inhoudt. In de welstandsnota is het grondgebied van de Geertruidenberg onderverdeeld in verschillende bebouwingstypen.

In het kader van de ontwikkeling is een stedenbouwkundig plan opgesteld. Hieraan ten grondslag ligt een uitgebreide analyse van de locatie, waarbij de historie van het gebied en de huidige locatie in beeld is gebracht. De stedenbouwkundige analyse en het stedenbouwkundig plan worden nader toegelicht in hoofdstuk 4.

De stedenbouwkundige analyse en het stedenbouwkundig plan zijn voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Deze commissie heeft op 3 mei 2022 op hoofdlijnen een positief advies gegeven op het stedenbouwkundig plan.

Samengevat past deze herziening bestemmingsplan en planvorming binnen de beleidskaders zoals gesteld door de Gemeente Geertruidenberg.

Omgevingsverordening provincie Noord-Brabant

De Interim omgevingsverordening is tot stand gekomen door de verschillende regelingen op provinciaal niveau over de fysieke leefomgeving samen te voegen. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant is daarbij een eerste stap op weg naar een

Omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies.

Uit de kaarten behorend bij de Interim Omgevingsverordening blijkt dat de planlocatie is gelegen in het stedelijk gebied van een landelijke kern. Er worden geen additionele regels gesteld aan de onderhavige ontwikkeling.

3. Haalbaarheid op basis van sectorale aspecten

Verkeer en parkeren

De herstructurering leidt ook tot een toename van het aantal woningen. Deze extra woningen brengen extra verkeersbewegingen met zich mee en zorgen voor een parkeerbehoefte. Bij de planontwikkeling zal rekening worden gehouden met voldoende ruimte voor parkeren, hierbij wordt aangesloten bij het vigerende parkeerbeleidsplan 'Parkeren doen we zo!'. In het kader van de ontwikkeling is gekeken naar de huidige parkeerdruk, de nieuwe woningen en de te verwachte parkeerdruk na de ontwikkeling. Uit dit onderzoek blijkt dat in de huidige situatie geen onevenredige parkeerdruk in het gebied aanwezig is. Omdat openbare ruimte en groen een duidelijke kwaliteit toevoegt aan het gebied is in het kader hiervan gekozen om in afwijking van het huidige parkeerbeleid in te stemmen met de toepassing van een gemiddelde parkeernorm. Om te voldoen aan het parkeerbeleid dient het saldo van de minder aan te leggen parkeerplaatsen te worden gecompenseerd in het mobiliteitsfonds.

Voor de ontsluiting van het plangebied wordt gebruik gemaakt van de bestaande verkeersstructuur ter plaatse. In het stedenbouwkundig plan wordt voorzien in een afwaardering van de Burgemeester Meijersstraat. De Burgemeester Meijersstraat wordt hierbij ingericht als een langzaam verkeersverbinding, waarbij de auto niet langer door de straat zal rijden.

Geluid

In het kader van een goed woon- en leefklimaat dient te worden onderzocht wat de geluidsbelasting is van de omliggende wegen op de gevels van de nieuwe woningen. De nieuwe woningen zijn gelegen buiten de zones van gezoneerde wegen. Echter in het kader van een goede ruimtelijke ordening dient ook onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting van het verkeer op 30 km/h-wegen. In het kader van het bestemmingsplan zal dit onderzoek worden uitgevoerd.

Flora en Fauna:

Aan drie zijden van het plan staan bomen. In het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met de aanwezigheid van de monumentale bomen aan de Venestraat. Daarnaast is bij de positionering in de uitvoering van het wandelpad zoals nu opgenomen in de stedenbouwkundige opzet, zal zorg moeten besteed worden aan het zo veel als mogelijk voorkomen van wortelschade. Hierbij worden de richtlijnen uit het Handboek Bomen aangehouden.

In het kader van de ontwikkeling is ecologisch onderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat in het plangebied verschillende beschermde diersoorten aanwezig zijn. Het gaat hierbij onder meer om de meervleermuis die is aangetroffen in de woning aan de Zoutmanstraat. In het kader van de Wet Natuurbescherming is een projectplan opgesteld. In het projectplan zijn maatregelen voorgeschreven die toegepast moeten worden om de meervleermuis te stimuleren om nieuwe nestgelegenheden te betrekken die worden gerealiseerd bij de nieuwbouw. Indien na drie jaar de meervleermuis gebruik maakt van de nieuwe nestgelegenheden en niet meer van de bestaande woningen, kan de bestaande woning worden gesloopt. Bij de herstructurering wordt in de fasering van de nieuwbouw en de sloop rekening gehouden met de aanwezigheid van de beschermde soorten en de toe te passen maatregelen.

Voor de werkzaamheden wordt een ontheffing flora en fauna aangevraagd bij de provincie Noord-Brabant die in het kader van de Wet Natuurbescherming bevoegd gezag is.

Stikstof

Zoals in elke nieuwbouwontwikkeling zal er een berekening gemaakt moeten worden van de stikstofdepositie. Op basis van de uitgevoerde AERIUS-berekening blijkt dat de toename van het aantal woningen niet leidt tot depositie op omliggende stikstofgevoelige habitats in omliggende Natura 2000-gebieden. Daarmee leidt de ontwikkeling niet tot significante negatieve effecten op nabijgelegen Natura 2000-gebieden.

Luchtkwaliteit

In het kader van het besluit 'niet in betekenende mate' geldt voor woningbouwontwikkeling dat de toevoeging van minder dan 1.500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit ter plaatse. Nader onderzoek naar de bijdrage is dan ook niet noodzakelijk.

Op basis van de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland van het RIVM blijkt dat de achtergrondconcentratie van fijnstof ruim onder de grenswaarden is. Daarmee is er sprake van een goed woon- en leefklimaat voor de nieuwe woningen.

Quickscan Bedrijven en milieu

In een Quickscan bedrijven en milieu wordt bekeken wat voor invloed bestaande omliggende bestemmingen hebben op het nieuwe plan en in hoeverre het nieuwe plan invloed heeft op de omliggende bestemmingen. Omdat in de huidige situatie al woningen aanwezig zijn in het plangebied en de nieuwe woningen niet significant dicht op omliggende functies komen te liggen, is de verwachting dat ter plaatse van de nieuwe woningen een goed woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd.

Externe veiligheid

Het plangebied is niet gelegen in de nabijheid van externe veiligheidsinrichtingen of transportleidingen voor gevaarlijke stoffen. Daarnaast is de locatie ook niet gelegen binnen een aandachtsgebied voor groepsrisico. Een verantwoording van het groepsrisico is in het kader van de ontwikkeling dan ook niet noodzakelijk.

Bodemonderzoek

In het kader van de ontwikkeling is reeds nader bodemonderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er geen sprake is van ernstige bodemverontreiniging. Er zijn enkele kleine spots aangetroffen met een overschrijding van de interventiewaarde. Omdat het gemiddelde volume van de verontreiniging minder is dan 25 m³ is, wordt beoordeeld dat er geen sprake is van ernstige bodemverontreiniging. De aangetoonde verontreinigingen worden door middel van een plan van aanpak verwijderd.

Watertoets

In de huidige situatie is het grootste gedeelte van het plangebied reeds verhard. In het kader van klimaatadaptatie wordt gekeken naar mogelijkheden om de verharding in de openbare ruimte zo veel mogelijk terug te brengen. Een afname van de verharding leidt tot een betere kwaliteit van het watersysteem ter plaatse. Om de lokale waterkwaliteit te verbeteren en de druk op het lokale watersysteem te verminderen dient regenwater van de huizen te worden afgekoppeld.

Archeologie

Er is een verhoogde kans op de vondst van archeologische resten. In de stedenbouwkundige invulling wordt in ieder geval rekening gehouden met de aanwezigheid van een molencontour onder de huidige woningen in de Zoutmanstraat. In het kader van de voorbereidingen heeft reeds afstemming plaatsgevonden met de regio-archeoloog. Op basis van het bureauonderzoek is een Programma van Eisen opgesteld, waarin na de sloop van de bestaande woningen nader archeologisch onderzoek zal worden uitgevoerd door middel van proefsleuven.

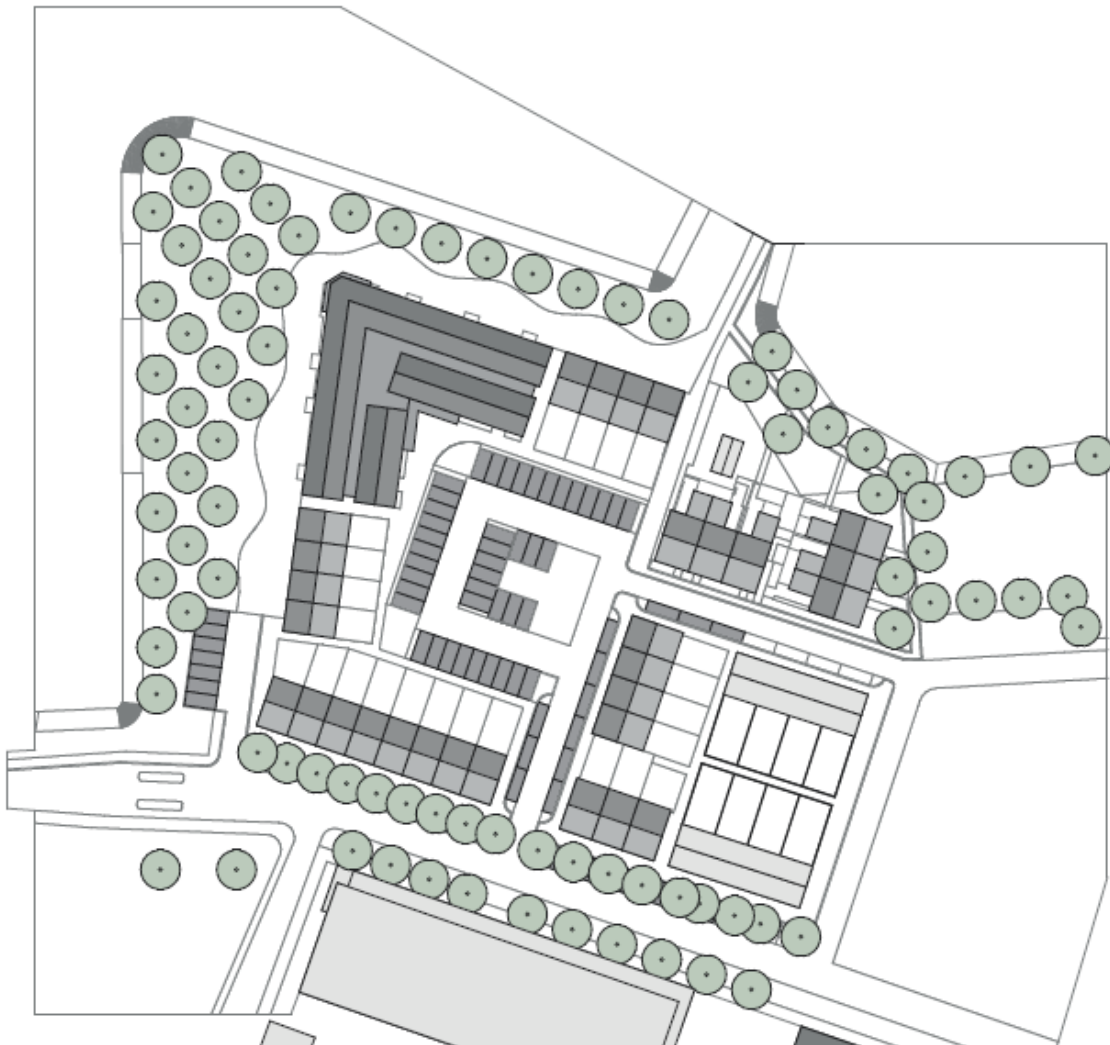
4. Randvoorwaarden

Doelgroep, woningaantal, woningtype

In de beoogde situatie worden 58 sociale huurwoningen gerealiseerd, waarvan 23 rijwoningen, 6 levensloopbestendige woningen en 29 appartementen. Deze laatste zijn opgedeeld in 11 stuks 2-kamerappartementen en 18 stuks 3-kmr appartementen.

Met dit programma vindt Thuisvester aansluiting bij de behoefte voor passende huisvesting voor jongeren, ouderen en de huidige bewoners.

Door de toevoeging van appartementen en woningen in totaal 19 stuks meer dan in de huidige situatie zorgen we voor toevoeging van betaalbare sociale huurwoningen. Door de verschillende woningtypes en huurprijzen kunnen we daarnaast ook verschillende sociale doelgroepen bedienen binnen dit plan. Tot slot kan dit project bijdragen aan meer geschikte aanbod van levensloopbestendige woningen in de gemeente Geertruidenberg.



Stedenbouwkundige inpassing

Aan de noord-westrand van Geertruidenberg staat Thuisvester aan de vooravond van een bijzondere gebiedstransformatie en revitalisatie. De verouderde woonvoorraad wordt vervangen door nieuwe duurzame woningen met een passende variatie in woonprogramma voor verschillende doelgroepen.

Conform de welstandnota gaan we uit van een traditionele blokverkaveling die zich in hoofdlijnen zich voegt naar een deel van de oude verkaveling. Met een uitzondering aan de noordzijde van de Burgemeester Meijerstraat waar het bouwblok zich naar buiten keert met zicht op de vesting. Hierdoor kan het parkeren zich concentreren aan de binnenzijde van het bouwblok. Vervolgens ontstaat er een verkeersluwe wandelroute langs de vesting. Het plein zal voornamelijk groen van karakter zijn. Met een accent op de nieuwe as van het appartementen complex wordt een referentie gezocht naar de voormalige korenmolen.

Architectuur

In de verkaveling vindt men grondgebonden en levensloopbestendige woningen aangevuld met een appartementencomplex op de kop van de voormalige bastion die daar een accent maakt. De bebouwing aan de rand van de vesting zal een robuuste indruk maken. Monolithische architectuur met duidelijk afleesbare gaten die refereert naar het type architectuur van verdedigingswerken. De andere bouwblokken zoeken in architectuur juist meer aansluiting bij de bestaande vormtaal van het historische stadscentrum. Door het opnemen van vaste meublementen zoals bankjes en plantenbakken, wordt de tussenruimte vormgegeven en sluiten de gebouwen op een natuurlijke wijze aan op het stedelijke weefsel.

Bij binnenkomst van de vesting vindt men grondgebonden woningen achter de fraaie bomerij die de route richting de markt begeleidt. De architectuur van de overige bouwblokken zijn eenvoudig van karakter en bieden rust in het straatbeeld door de eenvoudige hoofdmassa's en kapvormen. Binnen één blok is de architectuur van de verschillende woningen bijna gelijk en kenmerkt deze zich door de detaillering in het metselwerk en de relatief kleine, verticaal gerichte gevelopeningen. De indeling van de woningen zijn duidelijk afleesbaar in de gevel waardoor ritmiek ontstaat. Gelaagdheid in de omlijsting van de gevelopeningen zorgt voor verfijning en diepte. Ter plekke kopwoningen zijn er toegangen in de zijgevels gemaakt, zodat ook daar een levendige aansluiting op het maaiveld wordt gevonden. Om eenheid te creëren zijn de tuinmuren in het verlengde van deze kopgevels mee ontworpen.

Materiaalgebruik

De samenhang in het straatbeeld tussen zowel de grondgebonden woningen als de appartementen ontstaat onder meer door een eenvoudig materiaal- en kleurgebruik. Een rode licht genuanceerde steen geeft leven aan de verschillende blokken waar er met een nuance in voegwerk subtiele verschillen gemaakt worden. De vaste meublementen worden met een eenduidig materiaal vormgegeven.

Duurzaamheid

De missie van Thuisvester luidt: *'Naast een betaalbaar thuis, willen we ook een duurzaam thuis, voor nu én later'*.

Deze missie vraagt van ons om vandaag na te denken over de gevolgen voor morgen. We willen dat ook toekomstige generaties in een goed betaalbaar en duurzaam huis wonen, in een fijne wijk. Voor ons is duurzaamheid alles dat we nu doen om kwaliteit van leven nu en in de toekomst te verbeteren. Voor iedereen.

Daarom onderzoeken bij nieuwe projecten altijd eerst het wooncomfort en de energielasten, blijven we de markt uitdagen om innovaties op het gebied van duurzaam bouwen en wonen te presenteren en is onze ambitie om eind 2050 het hele woningbezit CO2 neutraal te maken.

Naast de doelstelling van Thuisvester aangaande de woningen betekent dit voor het project de Zoutmanstraat dat in overleg met de gemeente ook de nieuwe openbare ruimte met deze bril bekeken zal worden.

Herinrichting openbaar gebied

De nieuwe stedenbouwkundige structuur leidt ook tot een hernieuwde inrichting van de openbare ruimte. Belangrijk element in de het stedenbouwkundig plan is de vernieuwde rand aan de kant van de vesting. Met deze nieuwe rand aan de vesting wordt gezocht naar goede begeleiding van de vestingwerken door middel van bebouwing. Om in de openbare ruimte de toegankelijkheid van de vesting te benadrukken wordt onderzocht of het mogelijk is om de Burgemeester Meijersstraat autoluw te maken en in te richten als een gebied waar voetgangers en fietsers de boventoon kunnen voeren.

Op het binnen terrein aan de Zoutmanstraat zal naast de benodigde te realiseren parkeerplaatsen ook ruimte zijn voor een passende groene invulling. In dit deel van het gebied heeft voorheen een molen gestaan. Hier zal ook in de uiteindelijke inrichting aandacht aan worden besteed.

Een definitief inrichtingsplan van de openbare ruimte moet ter beoordeling voor worden gelegd aan de gemeente. De vastgestelde Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR) en het Programma van Eisen (PvE) zijn hierin leidend. Eisen. Eventuele aanvullende eisen vanuit duurzaamheid, beheer en klimaatadaptatie zijn nog mogelijk.

5. Procedures

Participatie

Vanaf het begin van het traject zijn de huidige bewoners geïnformeerd over de stand van zaken rondom hun woningen. Daarnaast is er gedurende het gehele traject contact geweest met de Huurders belangenvereniging Geertruidenberg. Zij staan ook achter het sociaal statuut zoals afgesloten en zij zijn aanwezig bij de overleggen met de bewonerscommissie en adviseren hier ook in. In de ontwikkelfase waarin we ons nu bevinden is er meerdere keren per kwartaal overleg met de bewonerscommissie. Recent heeft er met alle nog zittende huurders een informatieavond plaatsgevonden, waarin zij geïnformeerd zijn over de huidige stand van zaken en het nog te doorlopen tijdspad.

Vanaf het sluiten van het sociaal statuut is de bewonerscommissie betrokken bij het herontwikkelen van deze locatie. Eveneens wordt de naast gelegen school geïnformeerd over de ontwikkeling. In het kader van de ruimtelijke procedure en de totstandkoming van het stedenbouwkundig plan heeft in een vroeg stadium al overleg plaatsgevonden met de bewonerscommissie.

Planologische procedure

De woningen zijn niet direct mogelijk op basis van het bestemmingsplan. Er is een planologische procedure noodzakelijk. Daarom wordt op dit moment een bestemmingsplanprocedure voorbereid. Op 1 juli 2023 treedt de Omgevingswet in werking. Na de inwerkingtreding van de Omgevingswet is de toepassing van het instrument bestemmingsplan niet langer een mogelijkheid. Indien voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet nog geen ontwerpbestemmingsplan voor de ontwikkeling ter inzage is gelegd, zal onder een Omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplan activiteit (bopa) worden verleend.

Vergunningen

Voor de bouw van de woningen zijn omgevingsvergunningen noodzakelijk. Het aanvragen van deze vergunning zal door de initiatiefnemer worden gedaan. De legeskosten die hiermee gemoeid zijn, komen voor rekening van de initiatiefnemer.

Vervolgstappen

Nadat de startnotitie wordt vastgesteld door de gemeenteraad, kan afstemming plaatsvinden met de ontwikkelaar over de inhoud van het bestemmingsplan of de omgevingsvergunning, overeenkomsten en dergelijke.



Postbus 10.001
4940 GA Raamsdonksveer
Vrijheidstraat 2
4941 DX Raamsdonksveer
Telefoon: 14 0162
E-mail: info@geertruidenberg.nl

www.geertruidenberg.nl