

Startnotitie

Ontwikkeling Keizersdijk–Hoofdstraat

27 juni 2024

Inhoudsopgave

Startnotitie.....	0
1 Algemeen.....	2
1.1 Aanleiding	2
1.2. Doel.....	2
2 Initiatief	3
2.1 Locatie.....	3
2.2 Planomschrijving	5
2.3 Participatie	6
2.4 Commissie Ruimtelijke Kwaliteit	6
3 Wenselijkheid op basis van beleid.....	7
3.1 Vigerend omgevingsplan	7
3.2 Programma Wonen.....	7
3.3 Duurzaamheidsprogramma Gemeente Geertruidenberg	8
3.4 Welstandsnota 2012	9
4 Randvoorwaarden	10
4.1 Programma	10
4.2 Stedenbouwkundige inpassing en ruimtelijke structuur.....	10
4.3 Inrichting openbaar gebied	10
4.4 Verkeer en parkeren	10
5 Procedures	11
5.1 Anterieure overeenkomst.....	11
5.2 Planologische Procedures	11
6 Samenvatting randvoorwaarden	12
Bijlage	12

1 Algemeen

1.1 Aanleiding

Provincie

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. (bron: [Bevolkingsprognose Brabant](#)).

SRBT

In maart 2023 is de Woondeal SRBT getekend. De partners in deze Woondeal¹, waaronder gemeente Geertruidenberg, spannen zich in om samen met marktpartijen in de regio voldoende woningen te bouwen. Elke gemeente neemt een aandeel in de regionale SRBT-opgave van in totaal 39.210 woningen (netto) in de periode 2022-2030. Het aandeel van onze gemeente is 890 woningen en dit is vastgelegd in het Programma Wonen.

Programma Wonen

In ons programma Wonen is als centrale ambitie gesteld dat we passende, toekomstbestendige huisvesting voor de juiste doelgroep op de juiste locatie en voor de juiste prijs willen realiseren. Om dit te bereiken zetten we de komende jaren nadrukkelijk in op het bevorderen van de beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod in Geertruidenberg.

Initiatief

De eigenaar van de locatie op de Keizersdijk/Hoofdstraat heeft eind 2020 aangegeven de objecten te willen slopen en vervangen voor nieuwbouw omdat het behouden en verduurzamen niet meer haalbaar is voor de nabije toekomst. In 2021 en 2022 is meerdere malen contact geweest tussen initiatiefnemer en gemeente, wat heeft geresulteerd in een cultuurhistorische verkenning. Hieruit volgde dat de panden wel karakteristiek zijn maar niet monumentaal. Naar aanleiding van dit rapport gaf de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit aan dat zij openstaan voor sloop. Dit opent de deur naar een nieuwe ontwikkeling.

1.2. Doel

Dit project heeft als doel de herontwikkeling van de planlocatie op de Keizersdijk/Hoofdstraat te begeleiden. In deze startnotitie worden de randvoorwaarden gesteld voor het beoogde project.

¹ De Stedelijke Regio Breda-Tilburg (SRBT) is de regionale samenwerking tussen de gemeenten Alphen Chaam, Altena, Baarle Nassau, Breda, Dongen, Drimmelen, Etten-Leur, Geertruidenberg, Gilze en Rijen, Goirle, Heusden, Hilvarenbeek, Loon op Zand, Moerdijk, Oosterhout, Oisterwijk, Tilburg, Waalwijk en Zundert, de Waterschappen Brabantse Delta, Dommel, Aa en Maas, Rivierenland en de Provincie Noord-Brabant. De Woondeal SRBT heeft betrekking op de gemeenten Alphen Chaam, Altena, Baarle Nassau, Breda, Dongen, Drimmelen, Etten-Leur, Geertruidenberg, Gilze en Rijen, Goirle, Heusden, Hilvarenbeek, Loon op Zand, Oosterhout, Oisterwijk, Tilburg, Waalwijk en Zundert. De gemeente Moerdijk is voor de Woondeal onderdeel van West Brabant West.

2 Initiatief

2.1 Locatie

De locatie bevindt zich op de hoek van de Keizersdijk/Hoofdstraat.



Figuur 1 Plangebied rood omkaderd

Het gaat om Keizersdijk 1, Keizersdijk 3-5 en Hoofdstraat 37-39. De kadastrale percelen zijn: Gemeente Geertruidenberg, sectie a; nummer 2994, 2744, 3090 en 3091. De totale oppervlakte is 1.016 m². Op de percelen bevinden zich 4 panden.

Het betreft een locatie in het centrumgebied van Raamsdonksveer en het is onderdeel van het winkelgebied. De locatie ligt op het kruispunt Hoofdstraat, Prins Bernhardstraat, Prins Hendrikstraat en Keizersdijk. Rond dit kruispunt is al enige nieuwbouw gerealiseerd in het verleden, met de Prins Hendrikstraat 2 in 2009 als recentste ontwikkeling. De Keizersdijk is één van de historische linten van Raamsdonksveer. De stedenbouwkundige structuur van zowel de Keizersdijk als de Hoofdstraat is karakteristiek, met name de architectuur, bouwmassa en korrelgrootte. De gebouwen zijn veelal 2 of 3 lagen met een kap.

De panden van het beoogde project liggen direct naast elkaar gesitueerd. Aan de achterkant en zijkant worden ze optisch gescheiden van de overige bebouwing door zijstraten. De commerciële plint huist meerdere bedrijven. Op het moment van schrijven zijn hier een kledingwinkel, een eettent, een kapper, een kledingzaak en een brouwerij gevestigd. Boven de commerciële ruimtes zijn in totaal 3 appartementen gesitueerd.

Over de geschiedenis en verdere ontwikkeling van de panden is te lezen in bijlage 3, de cultuurhistorische verkenning.



Keizersdijk



Keizersdijk



Keizersdijk



Gangboord



Zijstraat vanaf de Hoofdstraat



Zijstraat vanaf de Keizersdijk

2.2 Planomschrijving

Het plan van de initiatiefnemer is om 16 appartementen en 4 commerciële ruimtes te realiseren met een gedeelde binnentuin.



De beoogde nieuwbouw bestaat uit 4 volumes, waarvan 3 aan de Keizersdijk/Hoofdstraat en 1 aan de Gangboord. In het ontwerp is een relatie gelegd met de karakteristieke bebouwing in de buurt, zoals bouwmassa, rooilijn en bouwhoogte. Ook is er gekeken naar aansluiting in de architectonische details qua borstwering, kapvormen en detaillering in het metselwerk.

Figuur 2 Aanzicht Keizersdijk/Hoofdstraat (Marquart Architecten, 2024)

De entrees van de commerciële ruimtes bevinden zich aan de Keizersdijk. Aan de achterzijde is een groene binnentuin gecreëerd die mogelijk gebruikt kan worden door deze functies.

De appartementen zijn deels toegankelijk vanaf de Keizersdijk/binnentuin en deels via de Gangboord. Ook heeft een deel toegang tot de tuin door middel van trappen aan de galerij. Alle appartementen hebben uitzicht op de binnentuin.



Figuur 3 Binnentuin (Marquart Architecten, 2024)



Via de Gangboord is de fietsenstalling bereikbaar en de bergingen. Ook is via deze zijde de binnentuin toegankelijk.

Voor een volledige weergave van het initiatief wordt verwezen naar bijlage 1.

Figuur 4 Aanzicht Gangboord (Marquart Architecten, 2024)

2.3 Participatie

Om de buurt tijdig te betrekken bij deze potentiële ontwikkeling heeft de initiatiefnemer op 16 april 2024 een Omgevingsdialoog gehouden. Hierbij werden de huidige huurders en omwonenden geïnformeerd over de beoogde plannen. Door middel van presentatieborden was het plan te bekijken en konden er vragen gesteld worden. Door eerst met alleen de huidige huurders te praten was er genoeg ruimte voor een groepsgesprek. De belangrijkste punten zijn hieronder samengevat en voorzien van een reactie:

- De huidige huurders van de commerciële ruimtes gaven aan zorgen te hebben over hun positie. Dit met betrekking op de huidige vestiging van hun bedrijf in het centrum en gemaakte investeringen.
 - o *Reactie: Door de initiatiefnemer is aangegeven dat per huurder gekeken moet worden naar wat de mogelijkheden zijn voor vestiging elders. Er zijn verschillende contracten en niet iedereen kan terugkeren in de nieuwe ontwikkeling. Zo zal er bijvoorbeeld geen plek meer zijn voor de brouwerij. Ook zal er iets afgesproken moeten worden over recente investeringen in het pand, maar dit zal maatwerk zijn.*
- De huidige huurders van de appartementen waren enthousiast over de nieuwe ontwikkeling. Ondanks dat de locatie erg fijn is en ze niet direct weg willen, gaven zij aan de vernieuwing toe te juichen. Wel werd er gevraagd naar mogelijke herhuisvesting in het nieuwe plan.
 - o *Reactie: De initiatiefnemer gaf aan dat de huidige huurders voorrang kunnen krijgen bij de nieuwe appartementen, mits dat dat juridisch mogelijk is.*
- De huidige omwonenden gaven aan zorgen te hebben over de parkeerdrukke.
 - o *Reactie: Initiatiefnemer geeft aan dat het plan voldoet aan de parkeerbalans van de gemeente.*
 - *Rectificatie gemeente: na een herberekening vanwege aangepast programma blijken er, na saldering, 2 parkeerplaatsen gerealiseerd te moeten worden.*
- De huidige omwonenden merkten op dat naar binnen gekeken kan worden vanuit het raam in het hoekpand bij het appartement boven de Bruna.
 - o *Reactie: in het ontwerp gaat het om een inpandig balkon in plaats van een raampartij.*

Aan de ontwikkelaar wordt meegegeven dat het blijven betrekken van de huidige huurders en omwonenden in de verdere uitwerking van het plan noodzakelijk is. Ook wordt benadrukt dat het wenselijk is dat voor de bestaande huurders een vervangende plek wordt gezocht.

Het volledige verslag is te lezen in bijlage 2.

2.4 Commissie Ruimtelijke Kwaliteit

Op 11 november 2023 heeft de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit aangegeven, dat er vanuit cultuurhistorisch oogpunt in de huidige bebouwing slechts minimale authenticiteit en beperkte cultuurhistorische waarden aanwezig zijn en dat sloop van deze panden voorstelbaar is, mits er gedegen kwaliteit voor terugkomt. Dit advies is onder andere gebaseerd op het cultuurhistorisch onderzoek dat is uitgevoerd in opdracht van de initiatiefnemer.

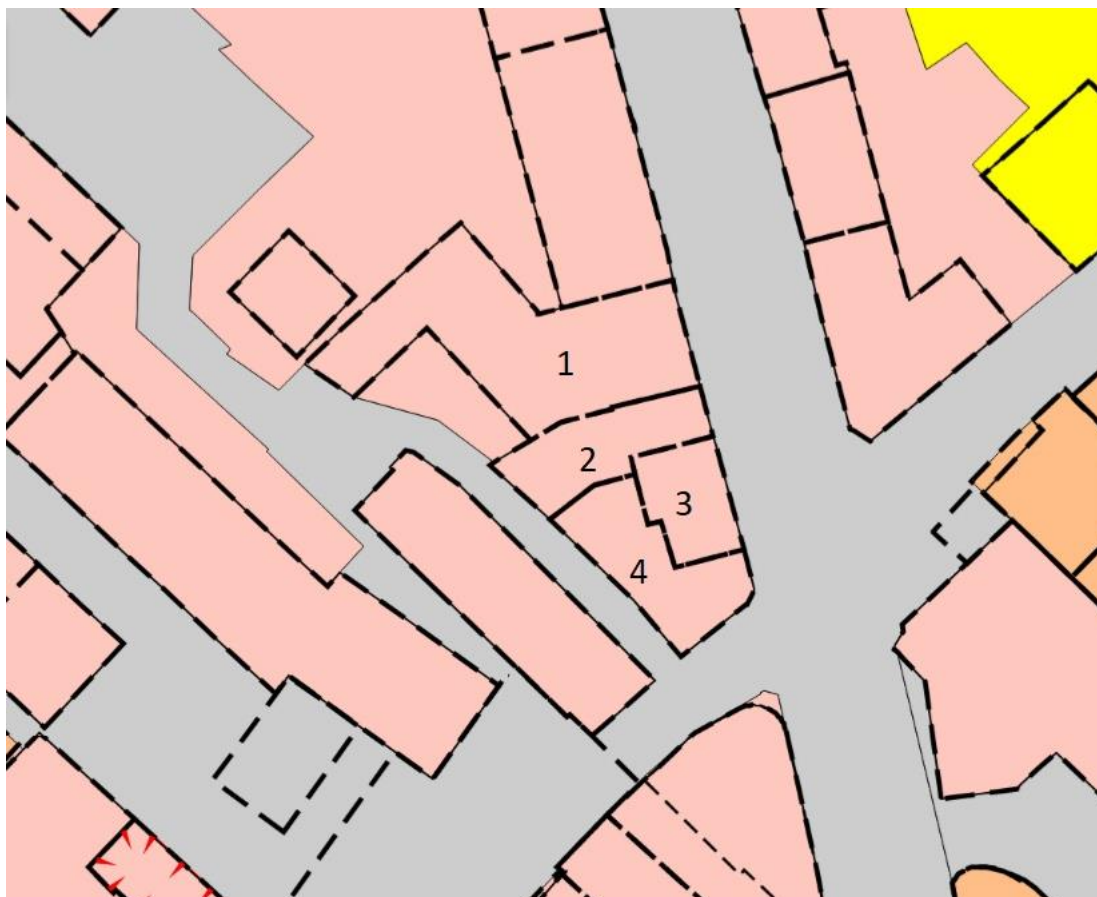
Het plan is vanwege de adviezen van de commissie op 11 november 2023 en 6 februari 2024 aangepast. Op 5 maart 2024 heeft de commissie in haar advies over het aangepaste plan aangegeven, dat het plan in principe, dus in hoofdopzet, voldoet. De geveluitwerkingen alsook de materialisering en detailleringen worden nog ter advisering opgevraagd. Ze heeft hierbij aandacht gevraagd voor de verhoudingen in dakhelling en dakhoogte van het rechterpand, de verfijning in architectuur, de massiviteit van de kopgevels en de onderdoorgang in de steeg. Ook gaf de commissie aan dat het plan kan worden getoetst op basis van het bestaande welstandskader.

De aandachtspunten die werden meegegeven zijn verwerkt in het ontwerp dat in dit document is meegenomen. Afsproken werd dat, indien het project in een verder stadium is, het plan wederom zal worden besproken met de CRK.

3 Wenselijkheid op basis van beleid

3.1 Vigerend omgevingsplan

Het terrein op de hoek van de Keizersdijk en Hoofdstraat maakt deel uit van het omgevingsplan van de gemeente Geertruidenberg. De grond heeft de bestemming 'Centrum' en dit is vastgesteld in 'Bestemmingsplan Centrum Raamsdonksveer' op 27-06-2013. Dit betekent dat op het perceel verschillende vormen van commerciële ruimtes zijn toegestaan. Ook is vervangende nieuwbouw van woningen toegestaan, mits hetzelfde bebouwingstype wordt aangehouden.



Figuur 5 Uitsnede plangebied vigerende omgevingsplan

De beoogde ontwikkeling is op grond van het vigerende bestemmingsplan niet toegestaan, hiervoor is een BOPA-procedure nodig. Het gaat hier met name om aanpassing van het bouwvlak, bouw- en goothoogtes en de hoeveelheid appartementen. Zie hiervoor hoofdstuk 4.3.

3.2 Programma Wonen

Beleid

De ambitie van de gemeente Geertruidenberg volgens het Programma Wonen 2024 is om passende, toekomstbestendige huisvesting voor de juiste doelgroep te realiseren, op de juiste locatie voor de juiste prijs. Op deze manier zorgen we ervoor dat het aangenaam wonen is voor alle inwoners van onze gemeente. Hierbij staat de mens en zijn of haar woon(zorg)behoefte centraal. We stellen onszelf doelen op het gebied van het creëren van woonruimte, het behouden en verbeteren van de woon- en leefomgeving en op het gebied van welzijn en zorg.

Naast de kwantitatieve opgave (aantallen) en kwalitatieve opgave merken we op dat er een grote behoefte aan betaalbare woningen is in Nederland en in onze gemeente. Daarom is het streven dat

twee-derde van de tot en met 2030 nieuw te realiseren woningen op zowel landelijk, provinciaal als op regionaal niveau betaalbare woningen zijn. Onder dit betaalbare segment vallen:

	Prijspeil 2023	Prijspeil 2024
Sociale huur (tot liberalisatiegrens)	Tot € 808 p.m.	Tot € 880 p.m.
Middenhuur (tot 187 punten conform WWS)	Tot € 1.021 p.m.	Tot € 1.123 p.m.
Betaalbare koop (betaalbaarheidsgrens)	Tot € 355.000	Tot € 390.000

Per gemeente binnen de SRBT wordt 30% in de sociale huur gerealiseerd en 40% in middeldure huurwoningen en/of betaalbare koopwoningen bij nieuwe plannen. Gemeenten die meer sociale huurwoningen in hun bestaande woonvoorraad hebben dan 30%, zoals Geertruidenberg, houden dit aandeel vast.

Beoogde woningen

De beoogde nieuwbouw bevat 16 appartementen waarbij uitgegaan wordt van de volgende verdeling:

- 8 sociale huur
- 6 middeldure huur
- 2 dure koop

Bij de 2 dure appartementen wordt uitgegaan van verkoop inclusief parkeerplaats. Zowel de dure koop als middeldure huur zijn bereikbaar met de lift en zullen twee slaapkamers bevatten. Dit maakt ze geschikt voor gezinnen maar ook als levensloopbestendige woning. Hierbij is de woonkamer van de woning vanaf de straat te bereiken zonder traplopen (externe toegankelijkheid). Eveneens zijn de keuken, het toilet, de badkamer en tenminste één slaapkamer zonder trap toegankelijk (interne toegankelijkheid).

Bij nieuwbouwprojecten met meer dan 15 woningen wil de gemeente graag vasthouden aan het 30-40-30%-beleid. Effectief worden hier 13 appartementen toegevoegd, omdat er in de huidige situatie al 3 aanwezig zijn. Daarnaast zijn de sociale huur appartementen in 1 blok gepland, wat voor een woningcorporatie een gewenste situatie is vanwege bereikbaarheid en het beheer. Dit maakt de verhouding in de geplande woningen, 50-37,5-12,5%, een goed uitgangspunt.

3.3 Duurzaamheidsprogramma

De gemeente gaat voor een duurzaam Geertruidenberg in 2050. Het Duurzaamheidsprogramma bestaat uit vier thema's:

- Energietransitie
- Mobiliteit
- Klimaatadaptatie
- Circulaire economie

Voor nieuwbouwwoningen geldt dat deze aan BENG-normen (Bijna Energieneutraal Gebouw) moeten voldoen. Dit houdt in dat de woningen minimaal energielabel A+++ hebben en aardgasvrij zijn. Waar mogelijk bewegen we initiatiefnemers de bouwnorm ENG (Energie-neutraal Gebouw) te hanteren. De voorkeur gaat uit naar duurzame bouwmaterialen en duurzame bouw: schoon, emissieloos, circulair, klimaatadaptief en natuurinclusief.

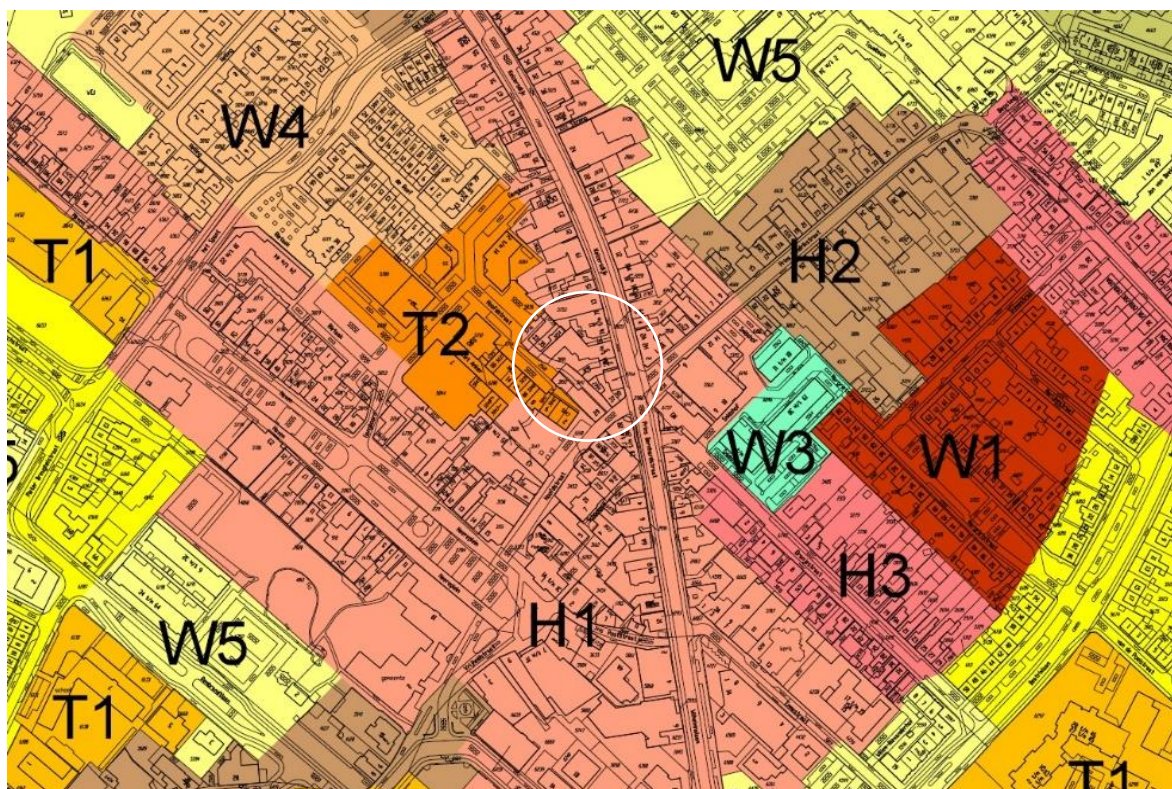
Praktische voorbeelden zijn bijvoorbeeld voldoende fietsstallingen, mogelijkheid tot deelmobiliteit en het faciliteren van gescheiden afvalstromen van huisafval. Op het gebied van klimaatadaptatie zijn dat bijvoorbeeld de toevoeging van een groen gebied om hittestress tegen te gaan, de biodiversiteit te vergroten en overtollig regenwater te kunnen opvangen.

De beoogde ontwikkeling zal minimaal aan de BENG-normen moeten voldoen. De initiatiefnemer wordt aangemoedigd deze thema's in de verdere uitwerking uitgebreid mee te nemen.

3.4 Welstandsnota 2012

Het gemeentelijke welstandsbeleid is vastgelegd in de Welstandsnota 2012. Het plangebied is in de nota aangewezen als bebouwingstype H1, zie afbeelding 6.

H1 is aangewezen als een historisch dorpsgebied. Dit gebied kenmerkt zich door relatief gesloten en kleinschalige bebouwing met een diversiteit aan stijlen, kleuren en materialen. De panden zijn veelal 2 tot 3 bouwlagen hoog. Daardoor zijn de gebouwen als individueel goed te herkennen. De meeste panden hebben een zadeldak, mansardekap of een schilddak. De nieuwe ontwikkeling past volgens de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit binnen het huidige welstandsbeleid en dit hoeft daarom niet aangepast te worden.



Figuur 6 Uitsnede bebouwingstype kaart (Welstandsnota 2012, Gemeente Geertruidenberg 2012)

4 Randvoorwaarden

4.1 Programma

De beoogde ontwikkeling omvat 16 appartementen en 4 commerciële ruimtes. Hiervan zijn 8 appartementen bedoeld voor de sociale huur, 6 middeldure huur en 2 dure koop. Omdat de 3 huidige appartementen worden vervangen voor 16 nieuwe zal hier sprake zijn van inbreiding, wat onderdeel is van het gewenste gemeentelijk en provinciale beleid.

De gemeente ziet graag dat er voor iedereen wordt gebouwd. We vragen aandacht voor een deel levensloopbestendige woningen zodat die voor meerdere doelgroepen toegankelijk zijn.

De initiatiefnemer heeft aangegeven graag meer appartementen te willen realiseren in plaats van (een deel van) de commerciële ruimtes. In de Detailhandelsvisie van de gemeente Geertruidenberg is een rondgang opgenomen langs de Keizersdijk en Hoofdstraat die wordt aangeduid als 'gewenst winkelcircuit'. De gemeente ziet graag dat dit circuit in stand wordt gehouden. Daarom moet de commerciële plint terugkeren in het nieuwe ontwerp.

4.2 Stedenbouwkundige inpassing en ruimtelijke structuur

De stedenbouwkundige structuur van zowel de Keizersdijk als de Hoofdstraat is karakteristiek, met name de architectuur, bouwmassa en korrelgrootte. De gebouwen zijn veelal 2 of 3 lagen met een kap. In het nieuwe ontwerp wordt aangesloten bij deze bestaande structuur. De opdeling in blokken gebeurt op een manier die de menselijke maat en schaal van de omgeving respecteert, waardoor de samenhang met de bestaande bebouwing behouden blijft. Het appartementen gebouw sluit aan op de hoogte en architectonische stijl van de bestaande bebouwing, zodat een samenhangend en uniform straatbeeld ontstaat. Bij eerdere vernieuwingen aan de Keizersdijk is

De overgang naar het gebouw van de Bruna wordt zorgvuldig ontworpen om een vloeiende en harmonieuze integratie met de omliggende bebouwing te waarborgen, zonder afbreuk te doen aan de karakteristieke uitstraling van de straat.

De binnentuin wordt een groen en rustig gebied dat de bewoners een ontspannen buitenruimte kan bieden. Deze route geeft toegang tot de parkeerplaatsen, fietsenstalling en bergingen, en zorgt tegelijkertijd voor een functionele verbinding zonder de esthetische en ruimtelijke kwaliteit van de straatgevels te verstoren.

4.3 Inrichting openbaar gebied

In het beoogde ontwerp is een binnentuin opgenomen. Deze tuin wordt gerealiseerd op privéterrein. Daarmee is er geen openbaar gebied dat ingericht dient te worden en zal de tuin niet bij de gemeente in beheer komen. Door de initiatiefnemer wordt onderzocht of en hoe de tuin toegankelijk kan worden gemaakt voor voorbijgangers.

Het pand waar de Bruna in is gevestigd is eigendom van een VVE. Daarnaast bezitten zij de grond van de steeg tussen de Hoofdstraat en Gangboord. De initiatiefnemer heeft contact met deze partij in verband met de connectie in het beoogde ontwerp, de mogelijke sloop en bouw, en het gebruik van de binnentuin.



Figuur 7 Pand Bruna en aanliggende steeg

4.4 Verkeer en parkeren

In de huidige situatie is sprake van een aantal commerciële ruimtes, appartementen en een brouwerij met horeca. De parkeerdruk die dit met zich meebrengt is verwerkt in een parkeerbalans, waarbij ook

de gewenste situatie is opgenomen. Deze cijfers zijn getoetst aan het gemeentelijke parkeerbeleidsplan 'Parkeren doen we zo'.

Uit de toetsing is gebleken dat in de huidige situatie de parkeervraag op een piekmoment bestaat uit 33 parkeerplaatsen. Deze zijn allen in de omgeving gesitueerd. Hiervan tellen er 5 voor de appartementen, 11 voor de commerciële functies en 17 voor de brouwerij met horeca. In de nieuwe situatie zal dit 35 zijn. Daarvan zijn er 12 voor de commerciële functies en 23 voor de appartementen. Dit betekent dat er 2 extra parkeerplekken gerealiseerd dienen te worden. Zie hiervoor bijlage 7.

De initiatiefnemer wil 2 parkeerplaatsen realiseren op eigen terrein. Deze zullen aan de Gangboord gesitueerd zijn. Indien in het definitief ontwerp een verschuiving plaatsvindt in het programma en daarmee een verandering in de parkeerbalans, zal de initiatiefnemer een parkeeronderzoek laten uitvoeren.

Het voldoen aan het gemeentelijke parkeerbeleidsplan is een voorwaarde voor de ontwikkeling.

5 Procedures

Nadat de startnotitie is vastgesteld zal het ontwerp verder worden doorontwikkeld. Voordat overgegaan wordt tot een vergunningsaanvraag zullen eerst onderstaande stappen doorlopen worden.

5.1 Anterieure overeenkomst

De gemeente en initiatiefnemer zullen een anterieure overeenkomst sluiten ten behoeve van de beoogde ontwikkeling. In deze overeenkomst worden in ieder geval de volgende zaken vastgelegd:

- Locatie eisen;
- Programma;
- Fasering en planning;
- Participatie;
- Exploitatiebijdrage;

Het college van B&W zal besluiten tot ondertekening van de anterieure overeenkomst waarna de raad wordt geïnformeerd met een raadsinformatiebrief.

Bij ruimtelijke plannen van derden dragen wij niet financieel bij in kosten voor ontwikkeling en realisatie van bouwplannen.

5.2 Planologische Procedures

De beoogde ontwikkeling is niet direct mogelijk op basis van het bestemmingsplan, hiervoor is een 'buitenplanse omgevingsactiviteit' (BOPA) nodig. Nadat het voorlopig ontwerp gereed is, aan de voorwaarden is voldaan en de anterieure overeenkomst is opgesteld, zal door de partijen een BOPA procedure opgestart worden. Dit betekent eveneens dat een start gemaakt wordt met alle onderzoeken die benodigd zijn voor de onderbouwing van de vergunningsaanvraag. Hiervoor is participatie en communicatie een verplicht onderdeel. Als de BOPA wordt uitgevoerd binnen de kaders van de startnotitie, zal de raad niet meer om advies worden gevraagd maar via een raadsinformatiebrief worden geïnformeerd.

6 Samenvatting randvoorwaarden

Hieronder zijn de belangrijkste randvoorwaarden samengevat uit deze startnotitie.

Programma

De beoogde ontwikkeling:

- Bevat een plint met commerciële ruimtes
- Omvat circa 14-16 appartementen
- Voldoet minimaal aan de BENG-eisen
- Zal zoveel mogelijk levensloopbestendige woningen bevatten

Ruimtelijke en stedenbouwkundige voorwaarden

De beoogde ontwikkeling:

- Bestaat uit maximaal drie bouwlagen
- Is in vormgeving passend bij de architectuur van de omgeving
- Wordt qua volume en bouwmassa aangesloten op de bestaande structuur
- Voldoet aan het gemeentelijke parkeerbeleid
- Heeft een positief advies van de CRK ontvangen

Procedurele/overige randvoorwaarden

- De beoogde ontwikkeling is volledig voor rekening en risico van de initiatiefnemer
- Met de initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst gesloten
- Hierna zal een BOPA procedure worden opgestart
- De beoogde ontwikkeling voldoet aan alle voorwaarden voor een omgevingsvergunning

Bijlage

Bijlage 1 Voorlopig Ontwerp 'Keizersstaete'; 5 maart 2024

Bijlage 2 Verslag Omgevingsdialoog; 16 april 2024

Bijlage 3 Cultuurhistorische verkenning Keizersdijk-Hoofdstraat; 13 februari 2023

Bijlage 4 Advies Commissie Ruimtelijke Kwaliteit; 14 november 2023

Bijlage 5 Advies Commissie Ruimtelijke Kwaliteit; 6 februari 2024

Bijlage 6 Advies Commissie Ruimtelijke Kwaliteit; 5 maart 2024

Bijlage 7 Parkeerbalans Keizersdijk-Hoofdstraat; 3 mei 2024