



Selectiefase

Oude Haven te Raamsdonksveer

17 september 2021

Inhoudsopgave

Inhoud

Selectiefase.....	1
1. Opdrachtomschrijving	3
1.1 Aanleiding.....	3
1.2 Locatie	3
1.3 Geldende bestemmingsplannen.....	4
2. Ruimtelijke structuur en stedenbouwkundige inpassing.....	6
2.1 Historie van het gebied.....	6
2.2 Bestaande ruimtelijke structuur van het gebied	6
2.3 Toekomstige ruimtelijke en stedenbouwkundige structuur	6
3. Doorkijk Gunningscriteria.....	8
4. Beleid	9
4.1 Woonvisie 2017-2021	9
4.2 Toerisme.....	9
4.3 Detailhandel en voorzieningen	9
4.4 Beeldkwaliteit/ruimtelijke kwaliteit.....	9
4.5 Klimaatadaptatie	10
5. Samenvatting kaders en randvoorwaarden	11

1. Opdrachtomschrijving

1.1 Aanleiding

De voorliggende uitvraag betreft een gronduitgifte en een werk in de openbare ruimte. Beide deelprojecten worden in één aanbesteding ondergebracht en worden aan één partij gelijktijdig toegewezen. De Gemeente beoogt een integraal ontworpen geheel te (doen) realiseren in dit gebied.

Beide onderdelen zijn onderdeel van Project De Oude Haven, wat op haar beurt weer onderdeel is van Programma Donge Oevers.

Het programma Donge Oevers heeft tot doel om de komende jaren verschillende locaties te ontwikkelen om daarmee zowel de leefbaarheid als de toeristische en recreatieve aantrekkingskracht van de gemeente te vergroten. De locatie Oude Haven is één van de locaties binnen het programma.

De gemeenteraad heeft op 21 december 2017 besloten kennis te nemen van het locatieconcept 'De Oude Haven Raamsdonksveer – Lijnenspel van eenheid en contrast'. In dat locatieconcept uit 2017 werd voorzien in woningbouw en voorzieningen aan de zuidzijde van de Haven (ten noordwesten en ten zuidoosten van de Pieter Breughelstraat), een uitbreiding van de gemeentelijke jachthaven het centrum in, een waterelement in de Haven (tussen Gangboord en Het Spant/Pieter Breughelstraat) en de herinrichting van de openbare ruimte binnen het gebied.

De uitgangspunten luiden als volgt:

1. ontwikkeling van woningbouw;
2. realisatie van een speelse watervoorziening in het noordelijke plandeel;
3. herinrichting van het centrale plandeel met parkeren (**niet in deze opdracht**);

Doelstelling

De doelstelling voor dit gebied is om te herontwikkelen op ene integrale wijze waarbij met oog voor de historie (zie het waterelement en referentiebeelden) duurzame en maatschappelijk relevante woningbouw gerealiseerd. De woningaantallen en typologieën zijn niet als eisen opgenomen in deze aanbesteding, maar er gelden uiteraard wel kaders.

Politiek gezien is er momenteel alleen het principebesluit voor woningbouw op deze locatie genomen en kan de invulling worden bepaald in de aanbestedingsprocedure.

Aan de hand van woningbehoefteonderzoek zal er in deze uitvraag wel richting gegeven worden aan het gewenste woningbouwprogramma.

1.2 Locatie

De uitgeefbare gronden binnen de locatie Oude Haven zijn verdeeld in twee deelgebieden. Deze bevinden zich aan de zuidzijde van de Haven, ten noordwesten en ten zuidoosten van de Pieter Breughelstraat in Raamsdonksveer. In afbeelding 1 is de globale begrenzing van het terrein met rode kaders ingetekend.



Afbeelding 1: deelgebieden 1 en 2 en de openbare ruimte

Deelgebied 1

Deelgebied 1 heeft een oppervlakte van circa 2.600 m² en is volledig in eigendom van gemeente Geertruidenberg. Het deelgebied bestaat grotendeels uit openbaar gebied dat is ingericht met gras. Er is een zogenaamd olifantenpadje tussen de Haven en de Jeroen Boschstraat. In het zuiden van het deelgebied ligt een gedeelte van het pand aan de Pieter Breughelstraat 12. Dit pand wordt in de nabije toekomst gesloopt.

Deelgebied 2

Deelgebied 2 heeft een oppervlakte van circa 2.300 m² en is volledig in eigendom van gemeente Geertruidenberg. Tot 2018 bevond zich dorps huis “De Haven” aan de Pieter Breughelstraat 15 zich binnen dit gebied. Dat pand is destijds gesloopt en sindsdien ligt het terrein braak. Aan de oostzijde van het gebied bevindt zich een aantal bomen. Aan de zuidzijde van het gebied bevinden zich openbare parkeerplaatsen en een voetpad dat de verbinding vormt met de tuin die achter het gemeentehuis ligt.

Direct ten zuidwesten van deelgebied 2 bevindt zich Arendse Health Club aan Haven 23. Deze sportschool heeft gronden aangrenzend aan deelgebied 2 aangekocht om een uitbreiding mogelijk te maken. Ten zuiden van deelgebied 2 bevindt zich Weterings Bouwbedrijf aan Rembrandtlaan 66. Dit bedrijf heeft het voornemen het bedrijfspand te herontwikkelen tot woningbouw. Met beide plannen dient rekening gehouden te worden bij de ontwikkeling van deelgebied 2.

Deelgebied 3

Deelgebied 3 betreft openbaar gebied. Voor dit gebied dient een speelse watervoorziening ontworpen en gerealiseerd te worden. Dit waterelement dient in samenhang met de ontwikkeling van Deelgebied 1 ontworpen te worden en dient te verwijzen naar de historie van de Oude Haven.

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Het huidige planologische kader voor de twee deelgebieden voor gronduitgifte ligt vast in twee verschillende bestemmingsplannen.

Deze deelgebieden zijn opgenomen in het bestemmingsplan “Dongeburgh” en “Centrum Raamsdonksveer”. Beide vastgesteld op 27 juni 2013 is vastgesteld. Rondom de jachthaven is een zone voorzien van de dubbelbestemming ‘Waterstaat – Waterkering’ om de waterkering te beschermen.

Woningbouw is op basis van de huidige bestemmingsplannen niet toegestaan. Of wel toegestaan, maar op een specifieke wijze die wellicht niet aansluit bij het gewenste plan. Een planologische procedure zal dan ook nodig zijn om het gewenste plan mogelijk te kunnen maken.

2. Ruimtelijke structuur en stedenbouwkundige inpassing

2.1 Historie van het gebied

De kiosk, de oude pakhuizen en de standers voor kramschotten. Het is slechts een aantal van de vele overblijfselen van de oude haven, die als kerkslootje uitgroeide tot de belangrijkste economische plek van Raamsdonksveer. De plek lag op een historisch knooppunt. Wegen en waterlopen kwamen er samen. Zo lag het aan de oever van het Oude Maasje, later de Bergsche Maas. En dat trok vooral vissers, schippers, dijk-, polder- en griendwerkers. Dankzij de gunstige ligging en de aanleg van de Napoleonroute, groeide het uit tot een volwaardige haven en handelsplaats die liep van de Donge tot voorbij het Heereplein. De haven bruide van de bedrijvigheid. Ambachtslieden persten er hooi uit de Biesbosch tot balen of werkten in een van de scheepswerven, de zeilmakerij, zoutziederij of leerlooierij.

Raamsdonksveer was lange tijd een van Nederlands grootste schippersgemeenten. Binnenvaartschippers waren lang van huis om met hun grote rijnaken grondstoffen en producten te vervoeren van en naar ut Fèèr. Ze werkten het hele jaar hard. Alleen voor de kermis en de Kerst legden ze hun schepen voor anker in de haven en keerden terug naar hun familie. Jong, oud welgesteld of niet. Iedereen werkte hard en leefde op een respectvolle manier samen in de oude haven. De elite deelde hun succes met de arbeiders en handelde niet alleen in eigen belang. Zo stichtte de familie Heere onder meer een school, een ziekenhuis, een gasthuis voor ouderen en betekende ze veel voor het sociale leven.

De haven lag vlakbij de Napoleonroute die Napoleon aanlegde tussen Amsterdam en Parijs. Aan die route lag nabij de oude haven ook Huis ten Deijl, de herberg die Gijsbertus Heere kocht om er handel te drijven en om een onderkomen te bieden aan reizigers zoals prins Willem van Oranje. Al met al was de oude haven de ideale plek om te wonen, werken, te handelen of te overnachten.

Wateroverlast, slechte hygiëne, status en meer ruimte voor vertier waren redenen om de haven in fasen steeds verder te dempen. Zo ontstond het huidige Heereplein en kreeg de haven de vorm en omvang die het nu heeft.

2.2 Bestaande ruimtelijke structuur van het gebied

De oorspronkelijke omvang, uitstraling en functie van de haven is nog steeds zichtbaar. Niet alleen aan de rechtlijnige inrichting van de bebouwing, het groen en de functies. Maar ook aan de architectuur van de woningen en bedrijfsen en de zichtbare en verborgen details uit het verleden.

Het gebied is een harmonieus geheel van oude en nieuwe materialen met een zichtbaar respect voor het verleden. De lange zicht- en verbindinglijn tussen het Heereplein en de kade in Geertruidenberg is de 'ruggengraat' van het gebied. Zowel over de volle lengte als kort en overdwars verbindt het de contrasten.

2.3 Toekomstige ruimtelijke en stedenbouwkundige structuur

De sloop van enkele gebouwen en het benutten van de braakliggende terreinen maakt unieke nieuwbouw mogelijk. Nieuwbouw dat past bij de schaal, maat en karakteristieken van Raamsdonksveer. En waar verschillende type woningen samen een aaneengesloten, karakteristiek bouwlint vormen.

Nieuwbouw versterkt de lijnstructuur van de oude haven. Het brengt sfeer en levendigheid in het gebied. Aantrekkelijke doorsteken naar de groene parkzone onderbreken de bouwmassa. Variatie in hoogte, rooilijn en kleurstelling zorgt voor een goede aansluiting bij het bestaande beeld van de Haven en voorkomt dat de bebouwing massaal oogt.

De tuin achter het gemeentehuis heeft, naast de doorgang direct naast het gemeentehuis, geen verbinding met de Haven. De bestaande doorgang tussen de tuin en de Pieter Breughelstraat (langs de parkeerplaatsen die naast het terrein van het voormalige dorps huis liggen) is nu circa 10 meter breed. Door het weghalen van begroeiing krijgt deze inrichting een meer open karakter en wordt de

toegang van de tuin al meer zichtbaar en sociaal veiliger. In het inrichtingsplan moet een goede inrichting van de verbinding tussen de tuin en de Pieter Breughelstraat opgenomen worden.

In het locatieconcept 'De Oude Haven Raamsdonksveer – Lijnenspel van eenheid en contrast' waar de gemeenteraad in december 2017 kennis van heeft genomen, waren referentiebeelden opgenomen die, ondanks de gewijzigde uitgangspunten, nog steeds van toepassing zijn. Daarom staat hieronder een weergave van deze referentiebeelden.

Een van de gewijzigde uitgangspunten is dat de jachthaven niet vergroot wordt. In enkele van onderstaande referentiebeelden is water zichtbaar. Bij deze beelden gaat het niet om dat element uit het beeld, deze referentiebeelden zijn opgenomen om als inspiratie te dienen voor de bebouwing die zichtbaar is; moderne bebouwing met een knipoog naar het verleden.

De referentiebeelden zijn daarnaast niet opgenomen om een bepaalde bouwhoogte voor te schrijven. Zoals hierboven gesteld is de doelstelling om een variatie in hoogte te realiseren met een goede aansluiting bij het bestaande beeld van de Haven.



Referentie Horeca aan het water - Van der Valk hotel Leiden



Referentie Modern wonen en werken met knipoog naar historie - Nieuwe Bierkaai



Referentie wonen aan het water - Bussum



Referentie wonen aan het water - Bussum

Afbeelding 3: Referentiebeelden toekomstige ruimtelijke en stedenbouwkundige structuur

3. Doorkijk Gunningscriteria

Minimumcriteria (niet-limitatief):

- Gegadigde dient aan te geven welke BNA gecertificeerde architect betrokken zal zijn.
- Gegadigde dient te verklaren welke delen van de opdracht of ontwikkeling in onderaanneming gegeven zullen worden. Hierbij moet ten minste onderscheiden worden:
 - o Projectontwikkeling en projectmanagement
 - o Stedenbouw
 - o Architectuur
 - o Realisatie vastgoed
 - o Ontwerp openbare ruimte
 - o Inrichting openbare ruimte
 - o Realisatie waterelement

De gunning zal plaatsvinden op basis van Beste Kwaliteit Prijs Verhouding (BPKV).

Prijs

Hierin zal de Prijs bestaan uit de bieding op de gronduitgifte en de aanbidding op het ontwerp en inrichten van de openbare ruimte. De Prijs dient ten minste 1,7 miljoen euro te zijn.

Kwaliteit

Kwaliteit wordt gemeten aan de hand van 5 criteria en subcriteria.

1. Stedenbouw en architectuur.
 - Ruimtelijke kwaliteit in het algemeen.
 - o Architectuur
 - o Stedenbouw
 - Verkeersaansluitingen
 - Parkeren
 - Bereikbaarheid van de ontwikkeling, de haven en het centrum
 - o Ontwerp van zichtlijnen en openbare inrichting met waterelement
2. Woningbouwprogramma
Aandacht voor starterswoningen, levensloopwoningen en een gevarieerd aanbod.
3. Duurzaamheid
Waterretentie, energieprestatie en materiaalgebruik

De beoordelingscommissie bestaat uit de Programmamanager Donge Oevers, De projectmanager(s) van de twee deelprojecten Gronduitgifte Oude Haven en Openbare Inrichting Oude Haven en een externe architect. Daarnaast kan advies gevraagd worden op de onderwerpen ruimtelijke kwaliteit (Commissie Ruimtelijke Kwaliteit), stedenbouw en duurzaamheid (beleidsmedewerkers). Ook zal er aandacht zijn voor bewonersparticipatie tijdens de gunningsfase door omwonenden van het project hun mening te laten delen met de Beoordelingscommissie. De uitkomst van de bewonersparticipatie zal strikt informatief, en niet-bindend, worden behandeld door de Beoordelingscommissie.

4. Beleid

4.1 Woonvisie 2017-2021

In de Woonvisie 2017 “Aangenaam en duurzaam wonen” wordt een woonbeeld voor onze toekomst geschetst. De speerpunten zijn beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid, woonkwaliteit, transformatie, leefbaarheid en langer thuis. Voor nieuwe woningbouwontwikkelingen is de Woonvisie 2017 leidend. De volgende aspecten zijn in ieder geval van belang:

Beschikbaarheid: bij beschikbaarheid gaat het over voldoende woningen voor verschillende doelgroepen.

Duurzaamheid: De voorgestane ontwikkeling zal aan de eis van minimaal energieneutraal moeten voldoen. Maar het geniet de voorkeur dat de woningen als Nul-op-de-meter woningen worden uitgevoerd.

Woonkwaliteit: De volgende woonkwaliteiten worden reguliere toetsingscriteria bij nieuwbouw:

1. Levensloopbestendig bouwen: drempelvrij, badkamer en slaapkamer op één verdieping, ruimtes groot genoeg om te voldoen aan kenmerkenlijst op basis van WoonKeur¹
2. Politiekeurmerk veilig wonen
3. Flexibel bouwen
4. Duurzaamheid: minimaal Energieneutraal

Doelgroep en type woningen

Voor het bepalen van de doelgroepen waarvoor woningbouw nodig is, zijn verschillende bronnen geraadpleegd. Hieruit komen de volgende adviezen en aandachtspunten naar voren:

- De trends als afnemende huishoudensgrootte en toename alleenstaanden zullen blijven bijdragen aan de groei van het aantal één- en tweepersoonshuishoudens.
- Er is geen noodzaak voor de realisatie van sociale huurwoningen binnen de twee deelgebieden.
- Er is een aanzienlijke vraag naar appartementen in koop- én huursector.

Eén van de criteria uit de woonvisie is flexibel bouwen bij nieuwbouw. Daarmee kunnen woningen op een later tijdstip geschikt gemaakt worden voor een andere doelgroep. Dit sluit goed aan op de visie om binnen de twee deelgebieden voor diverse doelgroepen woningen te realiseren.

4.2 Toerisme

De locatie Oude Haven kan een bijdrage leveren aan de doelstellingen uit het toeristisch beleid. Dit kan voornamelijk bewerkstelligd worden door herontwikkeling van de openbare ruimte en de gemeentelijke jachthaven, maar ook deelgebied 1 kan hierin een rol spelen. Door lichte horeca, zoals een ijssalon, en andersoortige lichte functies toe te staan in dit gebied worden de levendigheid en de aantrekkelijkheid voor bezoekers en inwoners vergroot en neemt de mogelijkheid om te recreëren in het gebied toe.

Voor wat betreft deelgebied 2 is ten aanzien van recreatie de verbinding met de tuin achter het gemeentehuis belangrijk. Er dient bij de herontwikkeling van dat deelgebied dan ook rekening te worden gehouden met een goede inrichting van een verbinding tussen de tuin en de Pieter Breughelstraat.

4.3 Detailhandel en voorzieningen

De twee deelgebieden liggen buiten het kernwinkelgebied. Daarmee ligt detailhandel binnen de twee deelgebieden niet voor de hand. Wel is het voorstelbaar dat er andersoortige functies, zoals lichte horeca, een plaats kunnen krijgen in de deelgebied 1. Daarnaast is kleinschalige detailhandel die gerelateerd is aan de jachthaven wel voorstelbaar binnen deelgebied 1.

4.4 Beeldkwaliteit/ruimtelijke kwaliteit

De twee deelgebieden zijn beeldbepalende locaties in het centrum van Raamsdonksveer. Daarom is het belangrijk beeldkwaliteit op een goede manier te borgen. Dit zal niet gebeuren door middel van het

toetsen aan het welstandsbeleid uit de welstandsnota uit 2012. Daarvan is immers geconcludeerd dat dit niet passend is bij de voorgestane ontwikkelingen. Tevens zal dit niet gebeuren door het opstellen van een beeldkwaliteitsplan door de gemeente.

Door aan de voorkant alleen de kaders en randvoorwaarden op hoofdlijnen te bepalen, dagen we ontwikkelaars uit om met een goed ontwerp te komen. Zij worden dan niet belemmerd door eisen en wensen van gemeentelijke zijde en kunnen zo vrij mogelijk ontwerpen. Het beeld is dat dit tot grotere kwaliteit van te ontvangen plannen leidt. De beeldkwaliteit en ruimtelijke kwaliteit van de plannen vormen een belangrijk onderdeel bij de toetsing en beoordeling van de plannen aan de hand van nog te bepalen gunningscriteria, waardoor op die manier geborgd is dat er sprake zal zijn van goede beeldkwaliteit en ruimtelijke kwaliteit.

4.5 Klimaatadaptatie

Op het gebied van klimaatadaptatie binnen de gemeente is naast het overstromingsrisico vooral wateroverlast van belang. De doelstelling is de realisatie van voorzieningen voor waterretentie binnen de twee deelgebieden. Aangezien de twee deelgebieden grotendeels wat hoger liggen dan de omgeving is dit een belangrijk aandachtspunt. Daarnaast stelt het waterschap ook dergelijke eisen aan de voorgestane ontwikkeling.

Daarnaast moet de hemelwaterafvoer afgekoppeld zijn.

Natuurinclusief bouwen

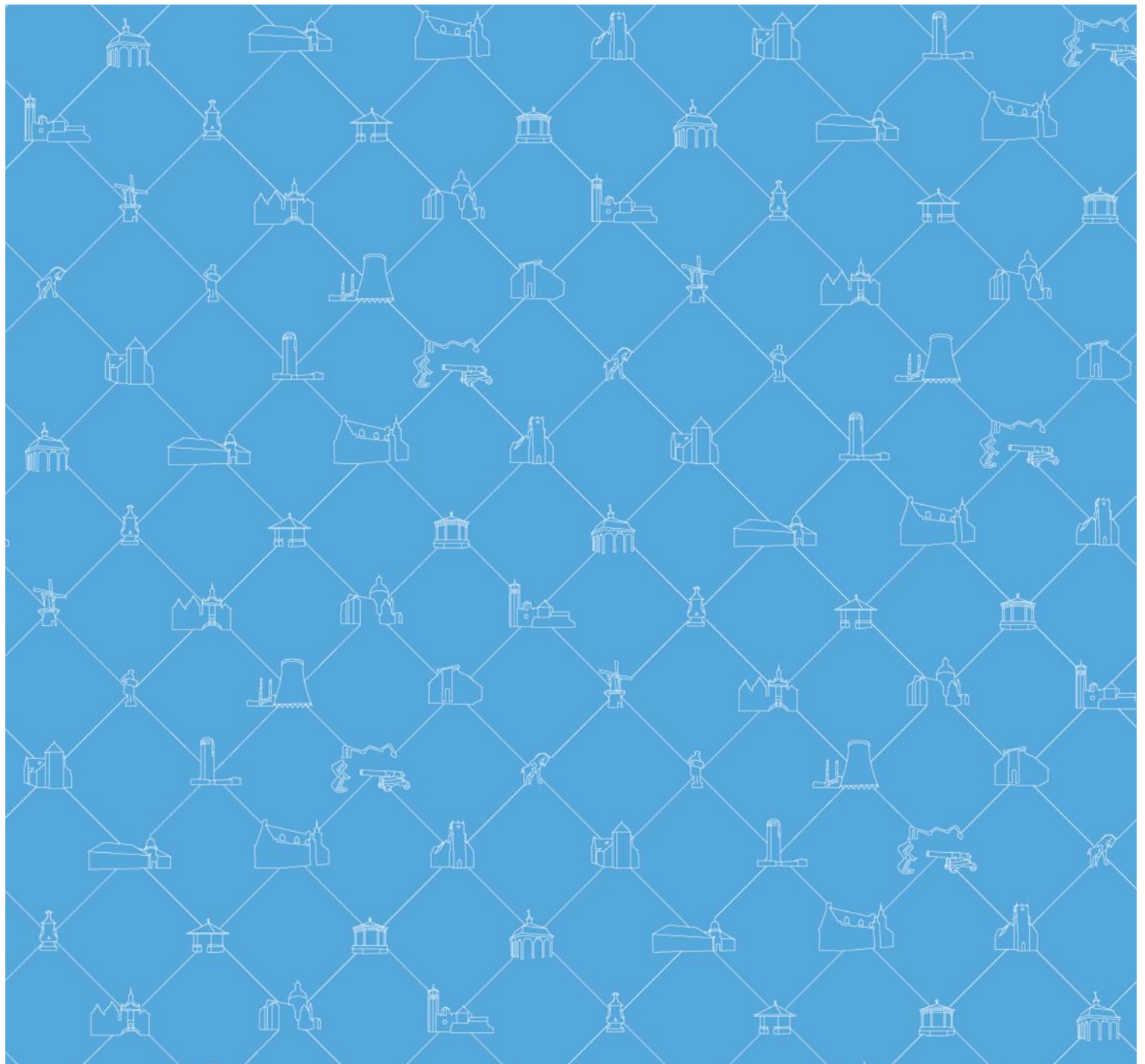
Naast de regelgeving op basis van de Wet Natuurbescherming waaraan voldaan moet worden, heeft de gemeente Geertruidenberg de ambitie dat er zo veel mogelijk natuurinclusief gebouwd wordt, waardoor een bouwwerk bijdraagt aan de lokale biodiversiteit en natuurwaarden. Dit betekent dat de natuur geïntegreerd wordt in de bouw. Er worden voorzieningen voor natuur opgenomen in de bebouwing. Hierbij kan gedacht worden aan het integreren van verblijfsplaatsen voor dieren die in gebouwen wonen (o.a. vleermuizen, gierzwaluwen en huismussen) en het benutten van daken en gevels. Ook mogelijkheden creëren om gebouwen te laten begroeien met vegetatie, is natuurinclusieve bouw.

5. Samenvatting kaders en randvoorwaarden

Hieronder een samenvatting van de randvoorwaarden zoals deze uit de voorgaande hoofdstukken volgen:

Beleidsmatige voorwaarden

- er moet voldaan worden aan de voorwaarden uit het provinciaal beleid: de invulling moet passend zijn binnen de regionale afspraken, er moet sprake zijn van een duurzame stedelijke ontwikkeling en zorgvuldig ruimtegebruik moet bevorderd worden. Daarnaast moet de ontwikkeling invulling geven aan productie en gebruik van duurzame energie, moet het rekening houden met klimaatverandering, moet de invulling ruimte geven aan duurzame mobiliteit en dient het bij te dragen aan een duurzame, concurrerende economie;
- er moet een gedifferentieerd woningbouwprogramma gerealiseerd worden, waarbij met name voor de doelgroepen senioren, starters en 1 tot 2 persoonshuishoudens gebouwd wordt;
- er kunnen zowel koopwoningen als huurwoningen in de particuliere sector gerealiseerd worden;
- er is geen noodzaak voor de realisatie van sociale huurwoningen;
- er worden geen specifiek woningtypes voorgeschreven, echter moeten de woningtypes aansluiten bij de doelgroepen waarvoor gebouwd wordt;
- er geldt geen minimum of maximum aantal woningen/wooneenheden, maar van belang is dat het passend moet zijn in de omgeving;
- de nieuwe woningen voldoen minimaal aan de eis energieneutraal ($EPC \leq 0$), maar zijn bij voorkeur Nul op de meter;
- de nieuwe woningen voldoen aan de eisen van levensloopbestendigheid;
- de nieuwe woningen voldoen aan het politiekeurmerk Veilig Wonen;
- de woningen voldoen aan de eisen van flexibel bouwen;
- lichte horeca en andere lichte functies zijn mogelijk in deelgebied 1;
- de realisatie van detailhandel is niet toegestaan. Uitzondering daarop is kleinschalige detailhandel gerelateerd aan de jachthaven in deelgebied 1;
- bij de herontwikkeling van deelgebied 2 moet rekening worden gehouden met een goede inrichting van een verbinding tussen de tuin achter het gemeentehuis en de Pieter Breughelstraat;
- de beeldkwaliteit en ruimtelijke kwaliteit van de plannen vormen een belangrijk onderdeel bij de toetsing en beoordeling van de plannen aan de hand van de kaders en randvoorwaarden uit de gunningscriteria.



 **Gemeente
Geertruidenberg**

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

www.geertruidenberg.nl