Gemeente Geertruidenberg

Nota ambtshalve wijzigingen

Ontwerpbestemmingsplan Veerse Toren

1 Inleiding

Het bestemmingsplan Veerse Toren heeft als ontwerp ter inzage gelegen. Met het bestemmingsplan wordt het mogelijk gemaakt om in en rond de iconische watertoren aan de Oosterhoutseweg in Raamsdonksveer een hotel te ontwikkelen.

Tijdens de procedure zijn geen zienswijzen tegen het plan kenbaar gemaakt. Wel zijn er ambtshalve reacties gegeven door zowel Rijkswaterstaat als provincie Noord-Brabant. In deze nota is weergegeven hoe met die ambtshalve reacties omgegaan wordt bij de verdere procedure van het bestemmingsplan.

Daarnaast zijn er ook enkele ambtshalve wijzigingen vanuit de gemeente die voor vaststelling doorgevoerd moeten worden in het bestemmingsplan.

2 Ambtshalve wijzigingen

2.1 Reactie Rijkswaterstaat

RWS geeft enkele reacties op de toelichting van het bestemmingsplan. Zo merken zij op dat het Tracébesluit ook onderdeel uit maakt van het vigerende juridische kader.

Daarnaast wijzen ze er op dat met de overdracht van de grond onder huidige afrit 34 door de initiatiefnemer, deze niet alleen de boscompensatie mee overneemt maar ook de landschappelijke inpassing en daarmee dus ook de compenserende en mitigerende maatregelen die het nieuwe bosperceel op de huidige afrit beoogd als gevolg van de soortenbescherming.

Tevens merkt RWS een verschrijving op in de reactienota vooroverleg. Hier wordt verwezen naar de handreiking die door RWS is opgesteld en niet door de provincie.

2.1.1 Gemeentelijke reactie

De titel van paragraaf 1.3 ‘Vigerend bestemmingsplan’ in de toelichting zal worden gewijzigd in ‘Vigerend planologisch kader’. Tevens wordt het Tracébesluit ook benoemd als één van de kaders.

De tekst op pagina 9 van de toelichting wordt aangevuld met de verplichting die de initiatiefnemer overneemt van RWS voor wat betreft de compenserende en mitigerende maatregelen als gevolg van de soortenbescherming.

De verschrijving in de reactie notavooroverleg wordt aangepast.

2.1.2 Wijzigingen bestemmingsplan

De hierboven beschreven wijzigingen hebben allemaal betrekking op de toelichting of bijlagen bij de toelichting. Deze hebben geen gewijzigde vaststelling tot gevolg.

2.2 Reactie provincie Noord-Brabant

De provincie onderschrijft dat de onderbouwing van de gehele ontwikkeling erg sterk is geworden door de aanvullingen die zijn gedaan tussen de fase van het vooroverleg en de ter inzage legging.

De herijking van de ontwikkelvisie Plassengebied is voor de provincie belangrijk. Zij willen dan ook graag op de hoogte gehouden worden van de voortgang van de vaststelling van deze herijking/uitwerking.
Ze vragen specifiek aandacht aan de koppeling tussen de ontwikkeling van het hotel en de verdere (her)inrichting van de noordzijde van de waterplas. Ze willen van de gemeente weten of er al concretere plannen zijn voor de herinrichting van de noordzijde en de bosstrook.

Een recente uitspraak van Raad van State (RvS) heeft er in geresulteerd dat de mogelijkheid om verlies van NNB financieel te compenseren niet is toegestaan, ondanks dat de Interim Omgevingsverordening (IOV) van de provincie dit wel mogelijk maakt. De uitspraak heeft als gevolg van de compensatie van het verlies aan NNB gecompenseerd moet worden door het aanleggen van minimaal het zelfde aantal vierkante meters natuur in nog niet gerealiseerde NNB.

De provincie biedt hierin een oplossing door het verzoek tot afname te combineren met de kaartwijzigingen als gevolg van GOB-beschikkingen. Het Groenontwikkelfonds Brabant (GOB) zorgt twee keer per jaar voor beschikkingen op basis van waarvan toevoegingen aan het NNB worden vastgelegd.

2.2.1 Gemeentelijke reactie

Wij zijn blij dat de provincie positief tegenover de onderbouwing van het gehele project staat en de toegevoegde waarde van het project kan onderschrijven.

De uitwerking van de ontwikkelvisie plassengebied heeft tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen en kan door het college verder vastgesteld worden. In de uitwerking zijn ook enkele uitgangspunten voor de herinrichting van de noordzijde van de plas opgenomen. Die moeten verder vorm krijgen in het inrichtingsplan.

Wij pakken graag de helpende hand die de provincie ons toesteekt voor wat betreft de compensatie van de afname van NNB. Zeker omdat we binnen onze gemeentegrenzen geen delen nog niet gerealiseerde NNB hebben en dus onze mogelijkheden om tot fysiek compensatie te komen beperkt zijn. Uiteraard blijft de investering in de landschappelijke kwaliteit in en rond het plangebied gewaarborgd.

2.2.2 Wijziging bestemmingsplan
De ambtshalve reactie en reactie vanuit de gemeente geven geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.

3 Gemeentelijke ambtshalve wijzigingen

3.1 Omvang congreszalen
In het ontwerpbestemmingsplan is nu opgenomen dat het bruto vloeroppervlak van de congreszalen in het gehele complex niet meer mag bedragen dan 1.200 m^2. (artikel 5.1.2 onder c). Wel is er een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om dit te vergroten tot ten hoogste 2.500 m^2. De beoogde exploitant heeft aangegeven meer congres- en vergaderruimte te willen. Door de omvang van 2.500 m^2 direct mogelijk te maken kan de afwijkingsmogelijkheid komen te vervallen.

In de bestemmingsomschrijving wordt '(congres)zalen' vervangen door congres- en vergaderzalen, omdat dit beter aansluit bij het daadwerkelijke gebruik van de ruimtes. In de begripsbepaling wordt 'congres- en vergaderzalen' toegevoegd. In deze omschrijving worden zelfstandige kantoren uitgesloten. Om die reden wordt ook het begrip 'zelfstandige kantoor' opgenomen.
Als gevolg daarvan wordt ook een begripsbepaling voor 'gevestigd zijn' opgenomen.

3.1.1 Wijzigingen bestemmingsplan
In artikel 1 wordt opgenomen:

- "congres- en vergaderzalen: ruimten, die als locatie worden gebruikt voor al dan niet digitale vergaderingen (waaronder begrepen bureaugebonden werkzaamheden), andere bijeenkomsten, evenementen en/of daarmee vergelijkbare activiteiten, niet zijnde zelfstandige kantoren"

- "zelfstandig kantoor: een gebouw of ruimte, dat/die geheel of grotendeels in gebruik is of te gebruiken is voor bureaugebonden werkzaamheden of daaraan ondersteunende activiteiten voor een ter plaatse gevestigd bedrijf, met uitzondering van een ondergeschikt kantoor."

- "gevestigd zijn: het op een adres geregistreerd staan"

In artikel 5.1.2 onder c wordt '1.200' vervangen door '2.500'.
In artikel 5.1.2 onder b onder 1 wordt toegevoegd '…meer bedragen dan 825 m², waarvan het gezamenlijke bruto vloeroppervlak van restaurant(s) maximaal 755 m² mag bedragen.'
In artikel 5.1.2 onder b onder 2 wordt '700' vervangen door '500'

Artikel 5.4 komt in zijn geheel te vervallen.

3.2 Specifieke bouwaanduiding – verbinding
Tussen de watertoren en de nieuwbouw komt een verbinding die (deels)ondergronds wordt gerealiseerd. Deze wordt op de verbeelding aangegeven als 'specifieke bouwaanduiding – verbinding'. In de bouwregels worden hier afmetingen voor het oppervlakte en de bouwhoogte voor opgenomen.
In het ontwerpbestemmingsplan is de verbinding alleen geregeld in artikel 13.3 ondergronds bouwen met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – ondergronds bouwen'. Bij nader inzien sluit de regeling uit het ontwerp niet aan bij de feitelijke situatie die gerealiseerd gaat worden.

3.2.1 Wijzigingen bestemmingsplan
Op de verbeelding wordt de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – ondergronds bouwen' vervangen door 'specifieke bouwaanduiding – verbinding'.

Onder 5.2.2 Gebouwen wordt lid d toegevoegd:

“ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - verbinding' zijn, aanvullend op het bepaalde onder a. tot en met c., tevens gebouwen toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende regels:

1. gezamenlijke oppervlakte van gebouwen en/of overkappingen als bedoeld in lid 5.2.3 sub e. binnen het betreffende aanduidingsvlak bedraagt maximaal 50 m²;
2. de bouwhoogte bedraagt maximaal 4 m;
3. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan voor zover gesitueerd onder een bouwwerk in de vorm van een verbinding tussen twee binnen een bouwvlak gelegen gebouwen.”

Onder 5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijde wordt lid e toegevoegd:
ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - verbinding' zijn, aanvullend op het bepaalde onder a. tot en met d., tevens overkappingen toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende regels:

1. gezamenlijke oppervlakte van gebouwen en/of overkappingen als bedoeld in lid 5.2.2 sub d. binnen het betreffende aanduidingsvlak bedraagt maximaal 50 m²;
2. de bouwhoogte bedraagt maximaal 4 m;
3. overkappingen zijn uitsluitend toegestaan voor zover gesitueerd onder een bouwwerk in de vorm van een verbinding tussen twee binnen een bouwvlak gelegen gebouwen.

Onder 13.3 Ondergrond bouwen wordt onder a onder 2 ‘specifieke bouwaanduiding – ondergronds bouwen’ vervangen door ‘specifieke bouwen – verbinding’.

3.3 Flexwerkplekken

Om de horeca-leisure zone te kunnen gebruiken voor flexwerkplekken wordt in de begripsbepaling van de horeca-leisure zone flexwerkplekken toegevoegd en wordt er een definitie opgenomen voor flexwerkplekken. Ook voor deze nieuwe begripsbepaling is de definitie van zelfstandig kantoor noodzakelijk. Ter voorkoming van oneigenlijk gebruik van de flexplekken wordt langdurig gebruik door de zelfde gebruiker uitgesloten.

3.3.1 Wijzigingen bestemmingsplan

Artikel 1.35 horeca-leisure zone wordt als volgt “een aan de hoofdfunctie op het perceel ondergeschikte en ondersteunende voorziening in de vorm van een combinatie van horeca met leisure (entertainment, cultuur, activiteiten, etc.) en/of flexwerkplekken, al dan niet met bar, spa/wellness, een fitnessruimte en/of daarmee vergelijkbare functies en voorzieningen”

Aan artikel 1 Begrippen wordt toegevoegd “flexwerkplekken: ruimten, die als locatie worden gebruikt voor bureaugebonden werkzaamheden, inclusief al dan niet digitale vergaderingen, niet zijnde zelfstandige kantoren, waarbij er sprake is van een wisselende bezetting van gebruikers”
en
“bedrijf: een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten”.

Onder 5.3.1 wordt lid e toegevoegd met ‘het gebruik van flexwerkplekken als zelfstandig kantoor, waaronder mede wordt verstaan het gebruik van een flexwerkplek gedurende een aaneengesloten periode van 2 jaar of meer door dezelfde gebruiker’

3.4 Verbeelding

Op de verbeelding zijn enkele correcties doorgevoerd. Allereerst is de bestemmingsgrens van Water in noordoostelijke richting opgeschoven. Bij verdere uitwerking van het inrichtingsplan blijkt het beoogde talud niet zo ver van de het huidige talud gerealiseerd kan worden omdat het talud vrij steil is en de put hier al vrij snel te diep wordt. Door deze correctie zijn ook de bestemmingen Groen en Bos verkleind.

De dubbelbestemming Leiding-Water is aangepast naar de feitelijke situatie die bij een KLIC melding helder is geworden.

De dubbelbestemming Waterstaat – Reserveringsgebied waterberging was abusievelijk ook opgenomen onder het deel van de horecabestemming waar terras is voorzien. De dubbelbestemming is gecorrigeerd en ligt nu nog alleen over de bestemming Water.

Omdat de positie van de nieuwe brug/vlonderpad nog niet geheel vastligt is de aanduiding 'brug' verruimd, zodat bij de uitwerking er meer flexibiliteit in het plan is opgenomen.

3.4.1 Wijzigingen bestemmingsplan

- De grens van de bestemming Water is opgeschoven in noordwestelijke richting;
- De bestemming Leiding-Water is gecorrigeerd op basis van KLIC-melding
- De bestemming Water-Reserveringsgebied is alleen opgenomen op de bestemming Water
- De aanduiding 'brug' is verruimd
- De specifieke bouwaanduiding – ondergronds bouwen is vervangen door specifieke bouwaanduiding – verbinding'

3.5 Bouwhoogte beeldende kunstwerken

Om in het buitenterrein nog de mogelijkheid te hebben om kunstwerken te plaatsen wordt in de bestemming Groen een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om voor beeldende kunst een grotere bouwhoogte toe te staan dan andere bouwwerken, geen gebouw zijde. Deze afwijking is beperkt tot 15 meter. De afwijkingsmogelijkheid stelt dat het college middels een omgevingsvergunning kan afwijken. De grote bouwhoogte is dus niet direct toegestaan.

3.5.1 Wijzigingen bestemmingsplan

Aan artikel 4 wordt toegevoegd:

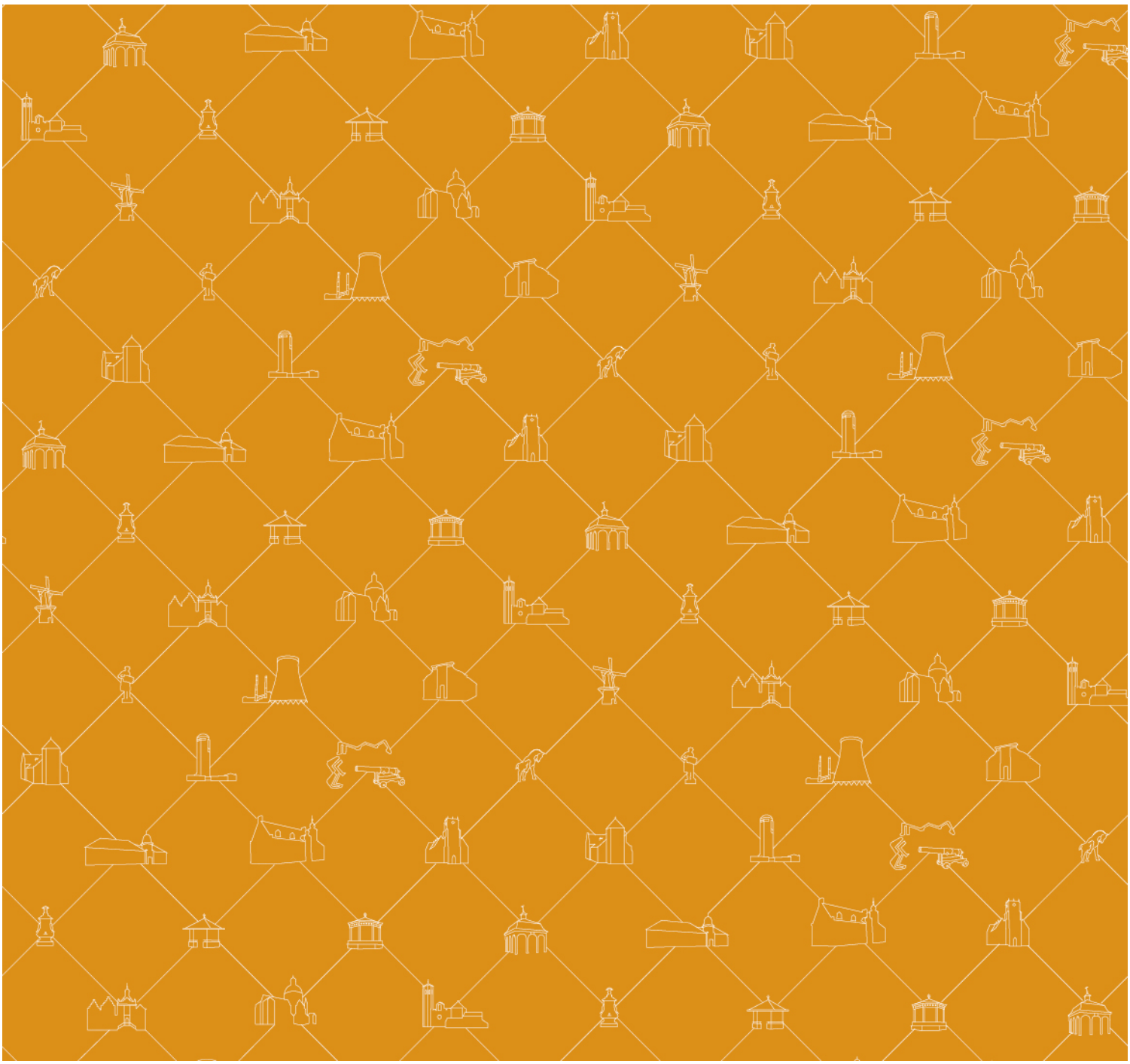
"4.3 Afwijken van de bouwregels
4.3.1 Bouwhoogte beeldende kunstwerken
Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in lid 4.2.2 onder c voor wat betreft een hogere bouwhoogte van beeldende kunstwerken, met dien verstande dat:
a. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 15 m;
b. het beeldende kunstwerk ruimtelijk-stedenbouwkundig inpasbaar is;"

3.6 Kwaliteitsverbetering van het landschap

Als bijlage bij de regels is de Landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering opgenomen. Een direct gevolg van de eerder genoemde wijzigingen in de bestemmingen is dat de berekening van de kwaliteitsbijdrage zoals opgenomen in paragraaf 2.3 moet worden geactualiseerd. De verplichte bijdrage valt hierdoor iets lager uit. Dit heeft verder geen gevolg, omdat de daadwerkelijke investering nog steeds ruimschoots boven de minimale investering uit komt.

3.6.1 Wijziging bestemmingsplan

De tabel in paragraaf 2.3 van bijlage 1 bij de regels is geactualiseerd met de juiste oppervlaktes.



Gemeente
Geertruidenberg

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

www.geertruidenberg.nl