Gemeente Geertruidenberg

Raadsvoorstel

Zaaknummer : 2022052492832

Aan	: Raad van Geertruidenberg
Raadsvergadering	: 16 maart 2023
Agendanummer	:
Onderwerp	: Vaststelling bestemmingsplan Veerse Toren

Voorstel
1. De nota ambtshalve wijzigingen ‘ontwerpbestemmingsplan Veerse Toren’ vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen.
3. Het bestemmingsplan ‘Veerse Toren’ (NL.IMRO.0779.RVBPveersetoren-vs01) gewijzigd vast te stellen.

Inleiding
De gemeentelijke ambitie om het plassengebied in Raamsdonksveer-Zuid beter te benutten voor recreatie en de natuurontwikkeling hier te stimuleren is niet nieuw en is in 2018 nog door de raad vastgelegd in de ontwikkelvisie Plassengebied. Een vorm van verblijfsrecreatie in of rond de monumentale watertoren is één van de wensen die de raad heeft uitgesproken in de visie.

Op basis van die visie zijn de gesprekken met de eigenaar van de watertoren gestart en is de eigenaar de mogelijkheden voor het oprichten van een hotel gaan onderzoeken. Op 25 juni 2019 heeft het college principemedewerking verleend aan het oprichten van een hotel onder de nodige randvoorwaarden. Met deze randvoorwaarden is het plan verder uitgewerkt tot een initiatief voor een viersterren hotel met een omvang van ca. 150 kamers, waarbij de watertoren zoveel mogelijk in volle glorie wordt hersteld.

Voor de ontwikkeling van een hotel in en rond de monumentale watertoren aan de Oosterhoutseweg is een nieuwe planologisch kader nodig. Hiertoe heeft er een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Tijdens de ter inzage termijn zijn er geen zienswijzen binnen gekomen. Wel zijn er ambtelijke reacties vanuit de provincie Noord-Brabant en Rijkswaterstaat gegeven en zijn er ambtshalve enkele inzichten gewijzigd die aanleiding geven om wijzigingen door te voeren.

De procedure kan dan ook afgerond worden door het bestemmingsplan voor vaststelling aan de gemeenteraad voor te leggen.

Beoogd effect
De recreatieve mogelijkheden in de gemeente vergroten door het oprichten van een hotel in het plassengebied.

Argumenten
1.1 De ambtshalve reacties van de provincie en Rijkswaterstaat leiden niet tot essentiële wijzigingen
Zowel vanuit de provincie Noord-Brabant als Rijkswaterstaat is geen zienswijze tegen het plan ingebracht, enkel een ambtshalve reactie. De ambtshalve reactie van de provincie geeft geen aanleiding tot wijzigingen. De reactie vanuit RWS vraagt alleen om enkele tekstuele wijzigingen in de toelichting. Omdat de toelichting geen onderdeel uit maakt van het juridische deel van het bestemmingsplan leiden ook deze wijzigingen niet tot een gewijzigde vaststelling.

1.2 De aanpassing van het aantal vierkante meters congresruimte zorgt voor een beter passend kader
Een bestemmingsplan is een kader waar binnen wij als gemeente een initiatiefnemer speelruimte geven om zijn plan tot ontwikkeling te brengen. Bij het voorbereiden van het ontwerpbestemmingsplan was de initiatiefnemer in gesprek met enkele potentiele exploitanten voor het hotel. Het kaders zoals in het ontwerp is opgenomen geeft de exploitant die nu het meest concreet lijkt te worden op het gebied van congreszalen te weinig ruimte en biedt te veel ruimte voor wat betreft horeca en leisure. Door dit nu aan te passen vormt het bestemmingsplan straks een beter kader en wordt het risico dat er wellicht afgeweken moet worden van het bestemmingsplan kleiner.

1.3 De mogelijkheid tot flexwerkplekken past bij de hedendaagse manier van werken

Werken op de plaats die je wilt op het tijdstip dat je wilt wordt steeds belangrijker. Binnen de gemeente zijn flexibele werkplekken in een inspirerende omgeving beperkt. De beoogde exploitant ziet deze mogelijkheid als een verlengstuk van de congres- en vergaderlocatie die het hotel gaat zijn. Om die reden wordt de mogelijkheid tot flexwerkplekken aan het bestemmingsplan toegevoegd.

1.4 De overige wijzigingen zijn correcties of nodig vanuit meer inzicht
Doordat het plan steeds concreter wordt is er ook een beter beeld van het planologische kader dat nodig is. De overige aanpassingen in het bestemmingsplan zijn dan ook aanpassingen of correcties die beperkt van aard zijn, maar het kader beter aanlaten sluiten bij het beoogde eindbeeld.

2.1 Het verhalen van kosten is verzekerd middels een anterieure overeenkomst
Artikel 6.12 Wro stelt dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor aangewezen bouwplannen. De bouw van één of meer hoofdgebouwen is een aangewezen bouwplan (6.2.1. sub b Bro). Indien het kostenverhaal anderszins is geregeld is het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk. De kosten die wij als gemeente maken voor het plan worden verhaald door middel van de anterieure overeenkomst die de initiatiefnemer/grondeigenaar is gesloten. De raad is over het aangaan van de overeenkomst al eerder geraadpleegd. Het is dan ook niet noodzakelijk om een exploitatieplan vast te laten stellen door de raad.

3.1 Het bestemmingsplan sluit aan bij de gemeentelijke ambities voor het plassengebied
De ambities voor het plassengebied zijn vastgelegd in de Ontwikkelvisie Plassengebied uit 2018. Een vorm van verblijfsrecreatie in en rond de watertoren is toen al als wens opgenomen. Het bestemmingsplan maakt een hotel van 150 kamers met bijbehorende horeca- en vergaderfaciliteiten mogelijk. Hiermee wordt navolging gegeven aan de ambitie uit de ontwikkelvisie.

3.2 De ontwikkeling van een hotel maakt restauratie van de watertoren mogelijk
De watertoren is een rijksmonument, maar is door bouwkundige ingrepen en diverse aanbouwen veel van zijn uitstraling verloren. De ontwikkeling van het hotel maakt ook dat er financiële ruimte is voor de initiatiefnemer om de toren zoveel mogelijk in oude glorie te herstellen. Hierdoor krijgt de toren zijn verschijningsvorm met metselwerk en art-deco elementen terug. Ook maken de aanbouwen plaats voor een nieuwe bouwmassa die los staat van de toren, zodat de toren zijn solitaire ligging weer terug krijgt.

3.3 Er zijn geen zienswijzen tegen het plan binnen gekomen
Gedurende de zes weken dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen zijn er geen zienswijzen tegen het plan binnen gekomen. In aanloop naar de ter inzage legging heeft de initiatiefnemer op diverse momenten omgevingsdialoog gevoerd. De reacties waren toen ook overwegend positief.

3.4 De uitvoerbaarheid van het plan is aangetoond
De uitvoerbaarheid van het plan moet zijn aangetoond bij vaststelling. Dit gaat over praktische uitvoerbaarheid zoals de bodemgesteldheid, kans op archeologische vondsten en parkeren. Hier geven de sectorale onderzoeken in de toelichting voldoende duidelijkheid over. Maar ook financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid. Omdat het een particuliere ontwikkeling betreft ligt de financiële uitvoerbaarheid bij de ontwikkelaar en de grondeigenaar. Ingekomen zienswijzen, reacties op informatieavonden en andere manieren van inspraak geven een beeld van de maatschappelijke uitvoerbaarheid. De overwegend positieve reacties tijdens de informatieavonden en het uitblijven van zienswijzen laten zien dat het plan maatschappelijk uitvoerbaar is.

Kanttekeningen
1.1 De wijzigingen zorgen voor nieuwe beroepsgronden
Tijdens de ter inzage legging van het ontwerp zijn er geen zienswijzen binnen gekomen. Voor het ‘Varkens in Nood’-arrest van 14 april 2021 was beroep alleen mogelijk als er eerst een zienswijze tegen een ontwerpbestemmingsplan was ingediend. Het arrest maakt het nu mogelijk om zonder eerst zienswijzen in te dienen toch in beroep te gaan bij Raad van State. Een gewijzigde vaststelling geeft in beperkte mate nieuwe beroepsgronden. Vanwege het arrest is de rechtsgang toch al versoepeld en blijft het risico op vertraging in het proces door de wijzigingen beperkt.

Financiën
Het vaststellen van het bestemmingsplan heeft geen financiële gevolgen. Zoals verwoord onder 2.1 zijn met het aangaan van de anterieure overeenkomst, en de daarbij behorende planschadeverhaalovereenkomst, de kosten en risico’s van het project gedekt.

Communicatie

De vaststelling en ter inzage legging wordt gepubliceerd in de Langstraat en in het Gemeenteblad. Het bestemmingsplan zelf wordt gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl
Op de gemeentelijke website wordt de projectenpagina van het plassengebied bijgewerkt.

Inclusieve samenleving
Voor het vaststellen van het bestemmingsplan is toetsing aan een inclusieve samenleving niet noodzakelijk.

Uitvoering
Na gewijzigde vaststelling wordt het plan eerst aan Gedeputeerde Staten aangeboden. Zij hebben zes weken de tijd om kenbaar te maken of zij een reactieve aanwijzing willen geven tegen de wijzigingen. In de praktijk heeft de provincie meestal geen zes weken nodig voor een reactie. Na die zes weken of eerder als er reactie is gegeven door de provincie wordt het plan voor zes weken ter inzage gelegd. Tijdens die periode kan er beroep worden ingesteld bij de afdeling Bestuursrechtspraak van Raad van State.
Na de ter inzage termijn treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij er voorlopig voorziening is aangevraagd.

Bijlagen
1. Nota ambtshalve wijzigingen ‘ontwerpbestemmingsplan Veerse Toren’
2. Bestemmingsplan ‘Veerse Toren’

Een ontwerpbesluit bieden wij u hierbij vaststelling aan.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Geertruidenberg,

de secretaris,	de burgemeester,
R.C.J. Nagtzaam	M. Witte

De raad van de gemeente Geertruidenberg;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van Geertruidenberg.

Gelet op het bepaalde in artikel 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro)

Besluit:
De raad besluit:

1. De nota ambtshalve wijzigingen ‘ontwerpbestemmingsplan Veerse Toren’ vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen.
3. Het bestemmingsplan ‘Veerse Toren’ (NL.IMRO.0779.RVBPveersetoren-vs01) gewijzigd vast te stellen.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 16 maart 2023,

Geertruidenberg,

de raad voornoemd,

de griffier, de voorzitter,

K.M.C. Millenaar-Rammelaere M. Witte