Bestemmingsplan Veerse Toren Raamsdonksveer

Gemeente Geertruidenberg

Vast te stellen



Ruimte om *in* te leven

Bestemmingsplan Veerse Toren Raamsdonksveer

Gemeente Geertruidenberg

Vast te stellen

Rapportnummer:	P01100
IMRO-identificatienummer:	NL.IMRO.0779.RVBPveersetoren-vs01
Datum:	januari 2023
Opdrachtgever:	particulier
Projectteam BRO:	JRi, RTa, MvDn, JvdA
Concept:	20 augustus 2021
Voorontwerp:	10 december 2021, 4 februari 2022, 14 februari 2022
Ontwerp:	16 september 2022
Vaststelling:	*16 maart 2023*

De inhoud van dit bestemmingsplan, inclusief bijlages, is vertrouwelijk en uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Verstrekking aan en gebruik door anderen dan de geadresseerde is zonder toestemming niet toegestaan. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de inhoud van deze rapportage.

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Ruimte om *in* te leven

TOELICHTING

Inhoudsopgave

	pagina
1.INLEIDING	**3**
1.1Aanleiding en initiatief	3
1.2Plangebied	4
1.3Vigerende bestemmingsplannen	6
1.4Leeswijzer	8
2.PLANBESCHRIJVING	**8**
2.1Historische en huidige situatie	9
2.2Beoogde ontwikkeling	9
2.3Programma	10
2.4Landschappelijke en cultuurhistorische versterking	11
2.5Beeldkwaliteit	15
3.BELEIDSKADER	**16**
3.1Rijksbeleid	16
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	16
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	17
3.1.3 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)	18
	19
3.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking	21
3.2Provinciaal beleid	26
3.2.1 Omgevingsvisie ‘De kwaliteit van Brabant’	26
3.2.2 Interim Omgevingsverordening	26
3.2.3 Ontwerp Omgevingsverordening Noord-Brabant	34
3.3Gemeentelijk beleid	35
3.3.1 Omgevingsvisie Geertruidenberg	35
3.3.2 Economische en Toeristische visie Geertruidenberg	36
3.3.3 Ontwikkelvisie Plassengebied Raamsdonksveer 2018	37
3.3.4 Herijking Ontwikkelvisie Plassengebied Raamsdonksveer 2022	38
4.OMGEVINGSASPECTEN	**41**
4.1Verkeer en parkeren	41
4.2Geluid	44
4.3Luchtkwaliteit	45
4.4Bedrijven en milieuzonering	47
4.5Geur agrarisch	48
4.6 Externe veiligheid	49
4.7Ecologie	53
4.8Bodem	57
4.9Water	58
4.10Archeologie	63
4.11Cultuurhistorie	66

4.12Gezondheid 68
4.13 M.E.R.-plicht 69

5.JURIDISCHE PLANOPZET 72
5.1Inleiding 72
5.2Systematiek van de regels 72
5.3Toelichting op de bestemmingen 74

6.UITVOERBAARHEID 76
6.1 Economische uitvoerbaarheid 76
6.1.1 Financieel economische haalbaarheid 76
6.1.2 Kostenverhaal 76
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 76
6.2.1 Omgevingsdialoog 76

SEPARATE BIJLAGEN
Bijlage 1: Verkenning marktbehoefte hotelinitiatief
Bijlage 2: Ruimtelijke meerwaarde en kritische massa ontwikkeling
Bijlage 3: Ladderonderbouwing en aanvullende laddertoets
Bijlage 4: Landschappelijke inpassing
Bijlage 5: Beeldkwaliteitplan
Bijlage 6: Verslagen RCE en Stichting Monumentenhuis Brabant
Bijlage 7: NNB-compensatieplan
Bijlage 8: Quickscan Flora en Fauna
Bijlage 9: Stikstofonderzoeken
Bijlage 10: Verkennend bodemonderzoek
Bijlage 11: Waterparagraaf & infiltratieonderzoek
Bijlage 12: Bureauonderzoek archeologie
Bijlage 13: Inventariserend veldonderzoek archeologie
Bijlage 14: Cultuurhistorische verkenning
Bijlage 15: Herbestemmingsonderzoek watertoren Raamsdonksveer
Bijlage 16: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai
Bijlage 17: Quickscan externe veiligheid
Bijlage 18: Externe veiligheid risicoberekeningen
Bijlage 19: Aanmeldingsnotitie mer
Bijlage 20: Verslag omgevingsdialoog
Bijlage 21: Nota vooroverleg
Bijlage 22: Nadere onderbouwing congres- en vergaderfuncties
Bijlage 23: Vleermuizenonderzoek
Bijlage 24: Notitie Ambtshalve wijzigingen

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en initiatief

Nabij het knooppunt Hooipolder bij Raamsdonksveer, aan de Oosterhoutseweg 18 (gemeente Geertruidenberg) staat een watertoren, ook wel bekend als de ‘Veerse Toren’. De Veerse Toren is gebouwd in 1925 in opdracht van de N.V. Waterleiding-Maatschappij "Noord-West-Brabant". De watertoren is in 1970 buiten gebruik gesteld en heeft daarna een functie gehad als kantoor annex expositie- en opslagruimte, waartoe in 1988, 1991 en 1999 drie éénlaagse aanbouwen zijn gerealiseerd en een kelder.

De watertoren ligt ten zuidwesten van het huidige knooppunt Hooipolder, de kruising tussen de A27 en A59. Vanaf deze snelwegen is de watertoren een belangrijk herkennings- en oriëntatiepunt. Rijkswaterstaat gaat komende jaren aan de slag om de A27 te verbreden. De verbreding heeft ook een aanpassing van knooppunt Hooipolder tot gevolg. Voor het verkeer dat vanuit het westen over de A59 richting Utrecht gaat, wordt een verbindingsboog gerealiseerd. Voor de aanpassing van het knooppunt is een deel van de grond aan de noordzijde van de watertoren nodig. De aanpassingen aan knooppunt Hooipolder hebben daarnaast tot gevolg dat afslag 34-Raamsdonksveer komt te vervallen. Gedurende deze ingrijpende werkzaamheden is het kantoorpand bij de watertoren niet goed bruikbaar als kantoor/expositieruimte. Na de vaststelling van het Tracébesluit heeft de voormalige huurder besloten zijn contract per eind 2020 te beëindigen. Sindsdien staat de toren leeg.

De watertoren grenst niet alleen aan knooppunt Hooipolder. Aan de zuidwestzijde van de toren bevindt zich het zogenaamde plassengebied van Raamsdonksveer. De gemeente heeft in 2018 een ontwikkelvisie voor dit plassengebied vastgesteld om het gebied te ontwikkelen tot een toeristisch-recreatieve trekker aan de zuidrand van Raamsdonksveer. Doel is om met deze ontwikkeling zo veel mogelijk in te spelen op de gemeentelijke ambities op het gebied van toerisme en recreatie:

- Het versterken van de naamsbekendheid van Geertruidenberg ‘Vestingstad aan de Biesbosch’;
- Het versterken van de beleving van de kernen Geertruidenberg en Raamsdonksveer door relaties te leggen met de bereikbaarheid over het water via de Donge en de Maas;
- Het versterken van de relatie met de Biesbosch;
- Het zorgen voor meer aanbod aan dagrecreatie voor eigen bewoners en bezoekers;
- De Donge gebruiken als drager voor de recreatieve structuur;
- Het benutten van de zichtbaarheid van ‘landmarkers’, zoals de watertoren, Amercentrale en Louwman-Parqui;
- Het inzetten op reizigers en ‘passanten’ door startpunten/TOP’s (toeristische overstappunten) te creëren;
- Het behouden en beleefbaar maken van monumentale waarden.

Aan de oostzijde van beide plassen (zone langs de Oosterhoutseweg) worden mogelijkheden geboden voor recreatieontwikkeling. Aan de westzijde van beide plassen krijgen natuur en ecologie kansen om zich verder te ontwikkelen. In de visie is voor de watertoren een herontwikkelingsmogelijkheid opgenomen naar hotel met restaurant dat fungeert als startpunt voor verblijf en recreatie. In de Economische en Toeristische visie Geertruidenberg 2019 worden de profilering van de gemeente en het faciliteren van (verblijfs)recreatie nogmaals onderstreept.

De eigenaar van de watertoren en initiatiefnemer heeft de handschoen opgepakt om samen met de gemeente de ambities voor de toren en aangrenzende gronden vorm te geven en te concretiseren. Uitgangspunt is het leveren van een belangrijke bijdrage aan de geformuleerde toeristisch-recreatieve ambities van de gemeente en een toekomstbestendige invulling voor de Veerse Toren. Het initiatief bestaat uit de herontwikkeling van de watertoren en aangrenzende gronden naar een hotel- en horecafunctie.

Het vigerende bestemmingsplan staat de beoogde ontwikkeling echter niet direct toe. Om een bestemmingsplanwijziging in gang te zetten is op 28 februari 2019 een principeverzoek ingediend. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Geertruidenberg heeft op 4 juli 2019 medewerking verleend aan het verzoek onder een aantal voorwaarden.

Voorliggend bestemmingsplan biedt het benodigde juridisch-planologisch kader om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Oosterhoutseweg 18 te Raamsdonksveer en ten oosten van de Nionplas. Het plangebied staat kadastraal bekend als RDK02 – K nummers 645, 3382, 3383, 4142, 4174, 5330, 3847, 5419 en gedeeltelijk als RDK02 – K nummers 4293, 5415, 5416, 5417, 5418, 5419, 5373 en 5374 en heeft een totale oppervlakte van ca. 5 hectare.

De ligging en begrenzing van het plangebied is indicatief weergegeven in figuur 1.1, op de volgende pagina. De exacte begrenzing volgt uit de verbeelding.



Figuur 1.1 Ligging en globale begrenzing plangebied (bron Google Maps)

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

In het plangebied gelden de volgende bestemmingsplannen:

- Bestemmingsplan “Buitengebied Geertruidenberg’
- Bestemmingsplan 'BP A27 - Geertruidenberg' wettelijke doorvertaling van het ‘Tracébesluit A27 Houten – Hooipolder’)
- Bestemmingsplan ‘Scouting Raamsdonkveer’
- Paraplubestemmingsplan ‘Wonen Geertruidenberg’
- Paraplusbestemmingsplan ‘Archeologie’

Bestemmingsplan ‘Buitengebied Geertruidenberg’

Ter plaatse van het plangebied is grotendeels het bestemmingsplan ‘Buitengebied Geertruidenberg’ het geldend juridisch kader. Dit bestemmingsplan is op 28 april 2011 vastgesteld door de gemeente Geertruidenberg. Binnen het bestemmingsplan heeft het plangebied de enkelbestemming ‘Gemengd’, met bouwvlak en de functieaanduiding ‘specifieke vorm van gemengd – 1’. Daarnaast gelden gedeeltelijk de enkelbestemmingen ‘Verkeer’, ‘Water’, ‘Groen’ en ‘Bos’.



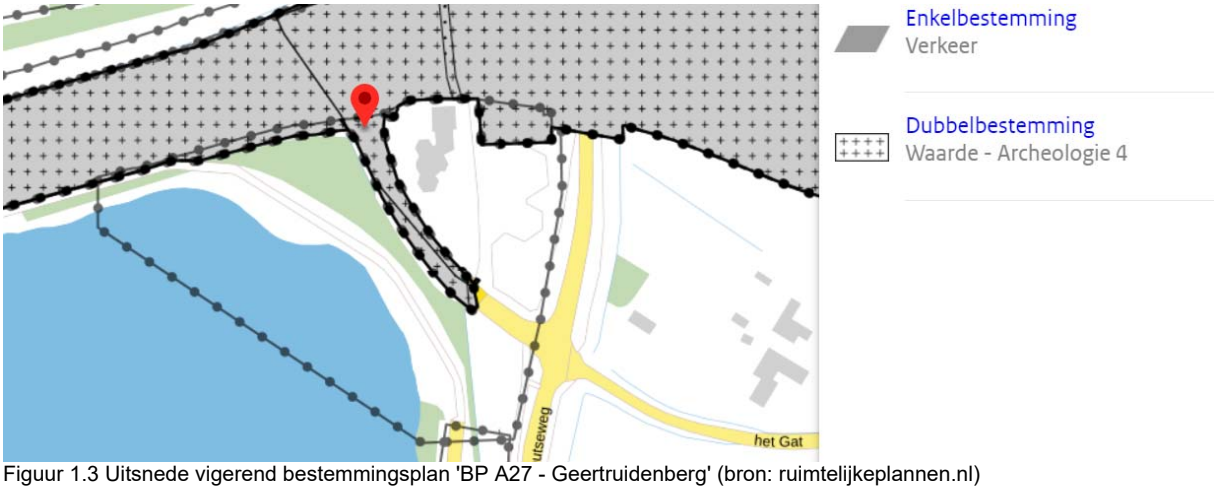
Figuur 1.2 Uitsnede vigerend bestemmingsplan ‘Buitengebied Geertruidenberg’ (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Voor het gehele plangebied is de gebiedsaanduiding ‘wro-zone – wijzigingsgebied groenblauwe mantel’ geldend. Tevens loopt door het plangebied een waterleiding, hiervoor is de dubbelbestemming ‘Leiding-Water’ opgenomen met de bijbehorende figuur ‘hartlijn leiding – water’.

Tevens is het bestemmingsplan ‘Parapluplan Archeologie’ geldend, zoals is vastgesteld op 11 februari 2021. Op basis van dit bestemmingsplan geldt ter plaatse van het plangebied grotendeels de dubbelbestemming ‘Waarde-Archeologie 4’. De voor Waarde - Archeologie 4 aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen mede bestemd voor het behoud en de bescherming van (verwachte) archeologische waarden. Daarnaast geldt voor het westelijke gedeelte van het plangebied de dubbelbestemming ‘Waarde-Archeologie 5’ met de gebiedsaanduiding ‘overige zone – afgegraven of ontgronden terreinen’.

Het oprichten van een nieuw hotel in en rondom de Watertoren is binnen het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk. Voorliggend bestemmingsplan stelt de nieuwe planologisch-juridische kaders voor het plangebied en vormt de partiële herziening van het vigerende bestemmingsplan.

’Tracébesluit A27 Houten - Hooipolder' en 'BP A27 Geertruidenberg'
Op een klein deel van het plangebied gelden de planologische kaders: ’Tracébesluit A27 Houten - Hooipolder', vastgesteld op 20 december 2018) en de hierop volgende wettelijk verplichte vertaling in het lokale bestemmingsplan 'BP A27 - Geertruidenberg', vastgesteld op 30 juni 2022). De beoogde ontwikkeling is niet geheel mogelijk binnen de huidige bestemming ‘Verkeer’. Vandaar dat het planologische regime hier wordt aangepast.



Figuur 1.3 Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'BP A27 - Geertruidenberg' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Bestemmingsplan ‘Scouting Raamsdonkveer’
In het uiterste zuiden van het plangebied geldt het bestemmingsplan ‘Scouting Raamsdonkveer’, vastgesteld op 7 november 2019. Hoewel de bestemming ‘Groen’ niet bijt met de beoogde nieuwe invulling op dat gedeelte van het plangebied, is dit deel wel meegenomen in de herziening met oog op de eenduidigheid en afstemming op de bij de hotelontwikkeling betrokken gronden.



Figuur 1.4 Uitsnede vigerend bestemmingsplan Scouting Raamsdonkveer' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Paraplubestemmingsplan ‘Wonen Geertruidenberg’ en Paraplubestemmingsplan ‘Archeologie’
Deze plannen betreffen zogenaamde facetbestemmingsplan en voorzien in een regeling voor het gebruik van woningen, respectievelijk de bescherming van het archeologisch bodemarchief. Het parapluplan ‘Wonen Geertruidenberg’ kent geen relatie met de aard van onderhavig plan. De regels en beschermingsregime van het parapluplan ‘Archeologie’ zijn betrokken bij de afwegingen met betrekking tot het aspect ‘Archeologie’.

1.4 Leeswijzer

Voorliggend plan is opgebouwd uit 6 hoofdstukken. Dit eerste hoofdstuk diende als introductie voor het plan en bijbehorend plangebied. In het tweede hoofdstuk wordt ingegaan op de beoogde ontwikkelingen. Het derde en vierde hoofdstuk gaan respectievelijk in op de verhouding van het plan tot vigerend beleid en de invloed van en op verschillende milieuaspecten. De laatste twee hoofdstukken gaan in op de juridische opzet inzake de bijbehorende regels en de maatschappelijke en economische haalbaarheid van het plan.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Historische en huidige situatie

De Veerse Toren is een Rijksmonument met bijzondere cultuurhistorische waarde. De toren staat op een markante plek, waar in de loop der eeuwen zich belangrijke gebeurtenissen hebben plaatsgevonden. Zoals de St. Elisabethsvloed in 1421, waarbij de Biesbosch ontstond. De herovering van Geertruidenberg, waarmee Prins Maurits zijn kundigheid als veldheer bewees. Of de Zuiderwaterlinie die Holland lange tijd beschermde tegen aanvallen uit het zuiden. Wie goed kijkt kan nog overblijfselen van die vroegere geschiedenis in het landschap herkennen. Nu markeert de watertoren ook een belangrijk verkeersknooppunt en heeft daardoor een iconische betekenis.

Volgens de Monumentenlijst (Rijksmonument nr. 520055) is de watertoren van algemeen belang. De toren heeft cultuurhistorische waarde als bijzondere illustratie van de ontwikkeling van de watervoorziening in Noord-Brabant. Verder is het object van belang als voorbeeld van de typologische ontwikkeling van de betonnen watertoren. Het gebouw heeft architectuurhistorische waarde vanwege de plaats die het inneemt binnen het werk van de architect Sangster en vanwege het bijzondere materiaalgebruik. De watertoren heeft daarnaast ensemblewaarde als beeldbepalend gebouw in het open landbouwgebied ten zuiden van het dorp Raamsdonkveer.

In de huidige situatie is het plangebied omringd en versnipperd door verschillende vormen van infrastructuur, zoals de A59, afslag 34 en de Oosterhoutseweg ten oosten van de toren. Tussen de toren en de Oosterhoutseweg ligt een parkeergelegenheid die dienstdoet als carpoolplaats. De locatie heeft daardoor weinig relatie met het groene gebied rondom de plassen aan de zuidwestzijde of de kern van Raamsdonksveer. Op het terrein zijn enkele bomen aanwezig die het parkeerterrein aankleden.

2.2 Beoogde ontwikkeling

In de gemeente Geertruidenberg bestaat al langere tijd de wens van een hotel binnen de gemeentegrenzen. Er is een bestaand tekort aan hotelcapaciteit in de regio, zowel vanuit de zakelijke als de recreatieve markt, wat de komende jaren verder toeneemt. Tegenover dit tekort aan hotelcapaciteit staat een zeer beperkt planaanbod in de regio (zie bijlage 1 en 3).

Naast het tekort aan hotelcapaciteit staan de toeristisch en recreatieve ambities van de gemeente. De gemeente heeft zich tot doel gesteld om meer reizigers en ‘passanten’ naar de gemeente te trekken, naast meer recreatieve mogelijkheden voor inwoners. De centrale ligging van de gemeente, aan de snelwegen A27 en A59, is een belangrijke sterkte die de gemeente daarbij wil benutten.

De hotelontwikkeling bij de Veerse Toren speelt in op de volgende doelstellingen:

a. Het hotel geeft invulling aan het bestaande en toenemende tekort aan hotelcapaciteit in de regio;
b. Het hotel trekt, dankzij de unieke ligging direct aan knooppunt Hooipolder en de zichtbaarheid van de Veerse Toren, de gewenste reizigers en ‘passanten’ van de A27 en A59;
c. Het hotel vormt een vliegwiel voor de ontwikkeling recreatie en toerisme in het plassengebied en in de regio, inspelend op toeristische trekkers zoals Nationaal Park de Biesbosch, vestingstad Geertruidenberg en de Efteling;

d. Het hotel is een duurzame nieuwe bestemming voor de Rijksmonumentale watertoren. Het monument wordt hoogwaardig gerenoveerd en beleefbaar gemaakt voor iedereen.

De initiatiefnemer streeft een hoog kwaliteitsniveau na als het gaat om de herontwikkeling van de Veerse Toren en omgeving. Het Rijksmonument wordt zo veel mogelijk teruggebracht naar zijn oorspronkelijke verschijningsvorm. Daarnaast krijgt de landschappelijke inrichting rondom de watertoren en bij het plassengebied een stevige kwaliteitsimpuls (zie paragraaf 2.4).

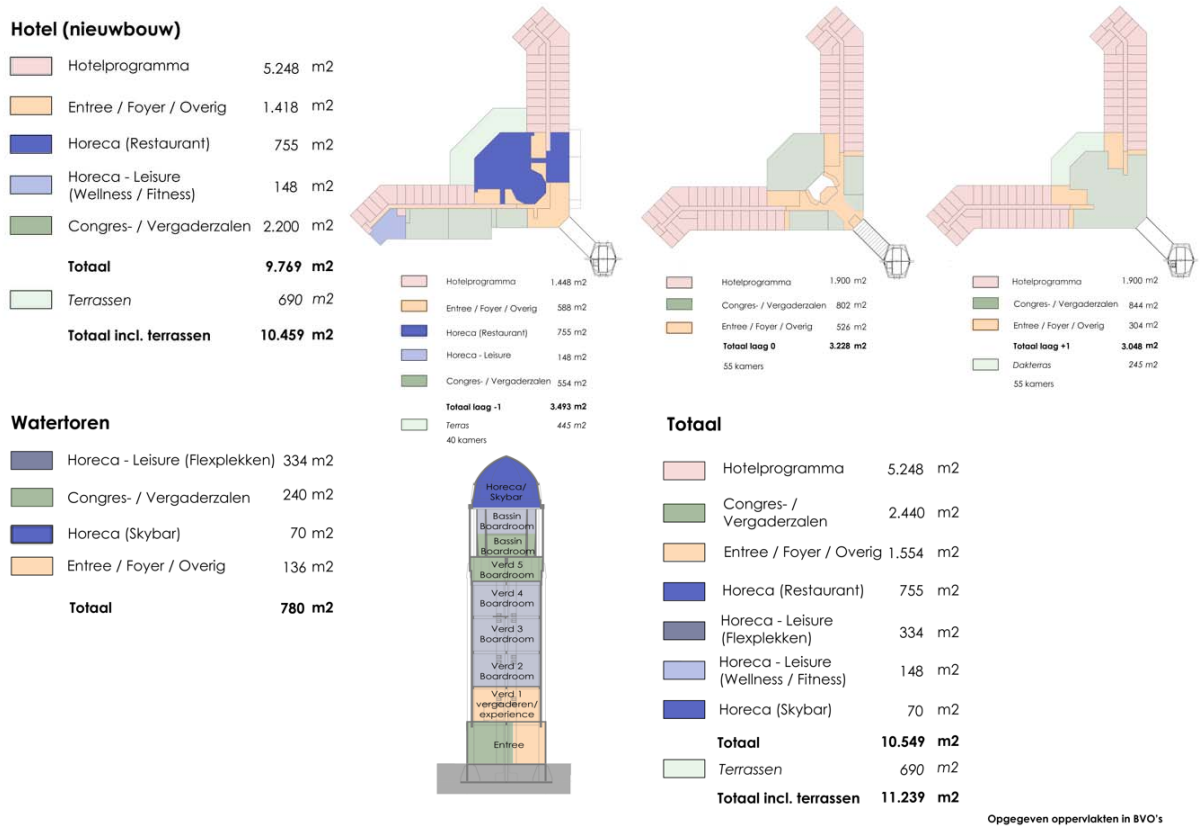
2.3 Programma

Hotellocatie
Een veelzijdig hotelconcept met een brede doelgroepenmix heeft de grootste meerwaarde voor het gebied (zie bijlage 2, Omvang in relatie tot omgevingskwaliteit en de daarbij opgenomen notitie 'Ruimtelijke meerwaarde en kritische massa ontwikkeling', BRO/ZKA 2021). Om bij te dragen aan de doorontwikkeling van het plassengebied is het belangrijk dat een hotel een open karakter heeft (geen 'beddenhuis'), maar nadrukkelijk de verbinding zoekt met het omliggende gebied. Dit kan door het hotel conceptueel een (regionaal) verhaal uit te laten dragen en door de omgeving letterlijk naar binnen te halen. Daarnaast kunnen ruimtelijk-functionele verbindingen worden gelegd, wanneer het hotel met onderdelen van het hotel de plassen letterlijk 'omarmt'. Daarnaast stimuleert de horecafunctie met zicht op het water de gast om de directe omgeving te verkennen. Binnen het stedelijk gebied van Raamsdonksveer/Geertruidenberg zijn geen alternatieve locaties beschikbaar met enerzijds voldoende fysieke ruimte en bereikbaarheid (per auto) voor een dergelijke ontwikkeling en anderzijds onderscheidende gebiedskwaliteiten als groen en water. Ook langs de nieuwe verbindingsweg vanaf afrit 33 (A59) bestaan geen bijzondere gebiedskwaliteiten voor een hotelontwikkeling anders dan een 'stand alone' concept. Een hotel heeft daar niet de ruimtelijke en economische meerwaarde, die het in het onderhavige plangebied nadrukkelijk wel heeft (zie bijlage 2). De planlocatie sluit daarbij aan bij zowel de zakelijke vraag als vrijetijdsmarkt.

Om optimaal reizigers en 'passanten' van de A27 en A59 te trekken wordt gedacht aan een samenwerking met een exploitant die hier in het bijzonder op gericht is en vanwege de hotelformule voldoende aantrekkingskracht heeft. Het voorgestelde programma van het hotel is gebaseerd op het programma van eisen, rekening houdend met bovengenoemde (extra) investeringen in cultureel-historische en landschappelijke gebiedskwaliteiten.

Het planvoornemen bestaat concreet uit de realisatie van een 4-sterrenhotel met 150 kamers (met een minimale kameromvang van 20 m² gebruiksoppervlakte (GBO)). Daarnaast worden er een restaurant met terras, een skybar en een horeca-leisure zone met flexwerkplekken, bar, spa/wellness en een fitnessruimte gerealiseerd. Deze functies worden met name gebruikt door gasten van het hotel en bieden een onderscheidend programma van entertainment. Ook komen er vergader- en conferentiezalen (maximaal 2.500 m²) in een aansprekende setting en met een gastvrije verzorging. Veerse Toren wordt met de toevoeging van congres- en vergaderruimten een modern, veelzijdig congreshotel met een unieke ligging. Het totaalconcept van hotel, horeca, vergader/congreszalen, flexwerkplekken en (ondersteunende) leisure staat centraal.

Figuur 2.1 toont schetsplattegronden van het planvoornemen en het beoogde programma in de nieuwbouw en de bestaande watertoren.



Figuur 2.1 Schetsplattegronden en programma beoogde ontwikkelingen (december 2022)

De watertoren zelf biedt naast een belangrijke ontvangst- en entreefunctie ook ruimte aan boardrooms, break out rooms, flexwerkplekken als onderdeel van de horeca-leisurezone en een skybar die optimaal gebruik maakt van het uitzicht over de omgeving. Deze functies kunnen ook in de nieuwbouw een plaats krijgen. Het huidige aanpalende kantoorgebouw met kelder zal worden geamoveerd.

2.4 Landschappelijke en cultuurhistorische versterking

Bij het toestaan van een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang dat alle ruimtelijke waarden worden meegewogen. Een plan kan immers afbreuk doen aan bestaande landschappelijke of cultuurhistorische waarden. De landschappelijke inpassing bestudeert de omgeving en aan de hand daarvan worden ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld. Als aan deze voorwaarden wordt voldaan kan de bebouwing op een natuurlijke en verzorgde wijze worden ingepast en aansluiten op de aanwezige landschapsstructuren.

Niet alleen in gebouwde zin wordt er een hoog kwaliteitsniveau gehanteerd, ook de landschappelijke inrichting rondom de watertoren en de plas krijgt een stevige impuls. Figuur 2.2 geeft de voorgestelde inrichtingsmaatregelen weer, die op basis van het planvoornemen, de beleidskaders en de kennis van het landschap en locatie zijn vormgegeven. De volledige rapportage landschappelijke inpassing is opgenomen als bijlage 4 bij deze toelichting. Het landschappelijke inpassingsplan is als voorwaardelijke verplichting verankerd in de regels van het bestemmingsplan.

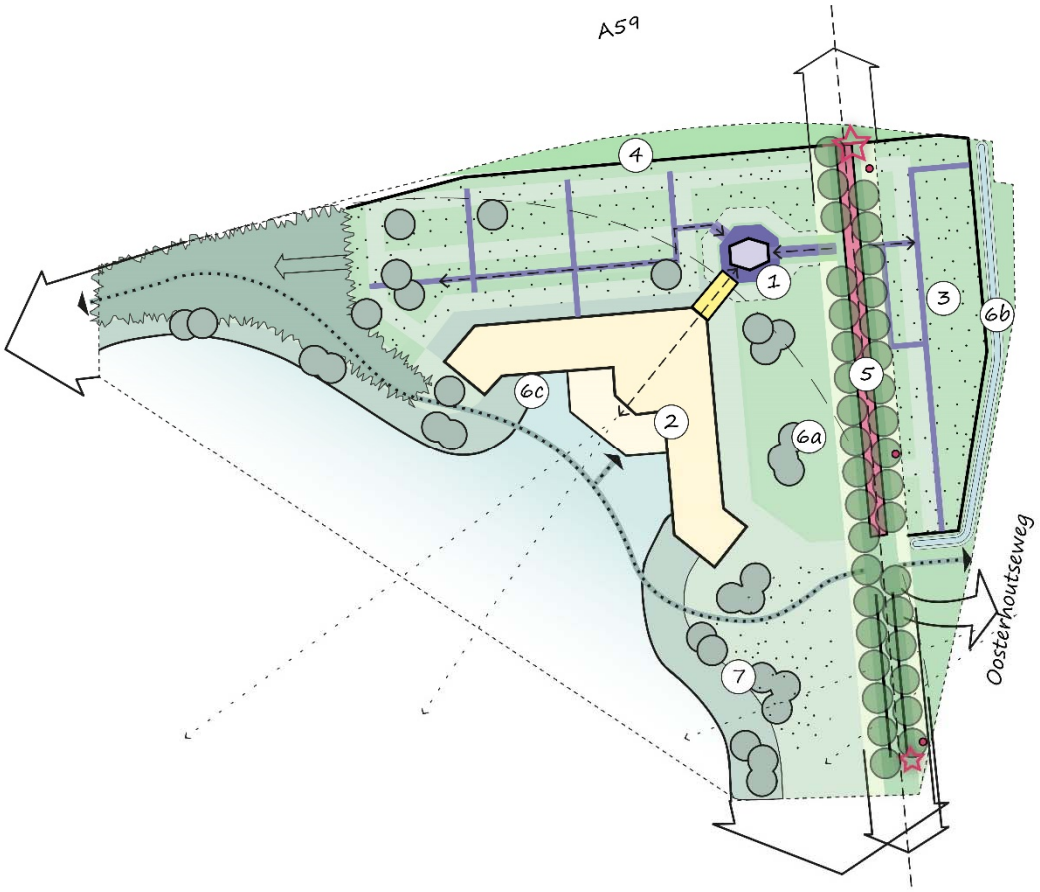
Het schetsontwerp gaat uit van de volgende ontwerpprincipes die als bouwstenen voor de beoogde ontwikkeling gelden:

- Solitair maken en in oude luister herstellen van de watertoren;
- Het slopen van de huidige uitbouwen en kelder aan de voet van de watertoren;
- Restauratie van het Rijksmonument. Zo veel als mogelijk de materialisatie en detaillering van de watertoren zoveel mogelijk in essentie terugbrengen naar oorspronkelijk staat. Hierdoor worden de opbouw uit een betonnen basement en de constructie met een roodbakkende baksteen en de karakteristieke art deco elementen weer zichtbaar;
- Realiseren 'nieuwe vleugels'. Aan beide zijden van de watertoren worden nieuwe 'vleugels' geplaatst die het water omarmen. In deze nieuwbouw én de watertoren worden de overige kamers en bijbehorende functies gerealiseerd;
- De watertoren is het belangrijkste gebouw in de omgeving. De nieuwbouw concurreert in hoogte niet met de watertoren en is zowel georiënteerd op de plas als de Napoleonsroute. De toren krijgt een entreefunctie voor het plassengebied;
- De nieuwbouw maakt gebruik van het (oorspronkelijke) hoogteverschil in het landschap. De entree van de watertoren ligt direct aan het oude tracé van de Oosterhoutseweg. Deze weg ligt als dijklint hoger in het (polder)landschap. De gronden ten westen van de watertoren (gebied tussen toren en plas) ligt beduidend lager dan het dijklint. Hierdoor kan de eerste laag van de geplande nieuwbouw én de benodigde parkeervoorzieningen onder het maaiveldniveau van de Oosterhoutseweg en watertoren komen te liggen;
- Gebruik van duurzame materialen en groen waardoor de nieuwbouw onderdeel wordt van het groene decor rondom de plas;
- Investeren in het aangrenzende landschap door de toren in directe verbinding met de plas te plaatsen en landschapselementen, het oorspronkelijke landschappelijk raamwerk, historische routes (onder andere Napoleonsroute) te herstellen;
- Versterken van de oorspronkelijke Napoleonsroute tussen de Donge en de Triangel. Toevoegen van bomenrijen om het tracé herkenbaar te maken;
- Groene begeleiding en inpassing naar de A59 (aanleg van een aarden wal met keerwand);
- Versterking parksfeer rondom de watertoren en de plas: overgang en inpassing met heestergroepen en gestrooide bomen in parkachtige setting in aansluiting op het inrichtingsplan voor de noordelijke plas (gemeente Geertruidenberg).

Figuur 2.2 geeft een impressie van de beoogde ontwikkeling op basis van bovenstaande bouwstenen. Onderstaande nummering komt overeen met de nummering op de kaart:

1. Het solitair maken en zoveel als mogelijk in oude luister herstellen van de watertoren. De materialisatie en detaillering van de watertoren zoveel als mogelijk terugbrengen naar de oorspronkelijk situatie van de watertoren;
2. De nieuwbouw concurreert in hoogte niet met de watertoren en is zowel georiënteerd op de plas als de napoleonsroute. De nieuwbouw maakt gebruik van het (oorspronkelijke) hoogteverschil in het landschap.
3. Parkeren op polderpeil, dat wil zeggen -2m t.o.v. maaiveld toren. Het parkeren wordt voorzien van een granulaatfundering dat tevens dienst doet als waterberging;
4. Aansluiting op A59 door aflopend talud;
5. Versterken van de oorspronkelijke Napoleonsroute door het toevoegen van bomenrijen en het herkenbaar maken van een talud en kunstobject ter beëindiging van beleefbare cultuurhistorische structuur;
6. a: waterberging in de verlaging tussen Napoleonsbaan en nieuwbouw, b: herpositionering greppel en c: toevoegen nieuw oppervlaktewater;

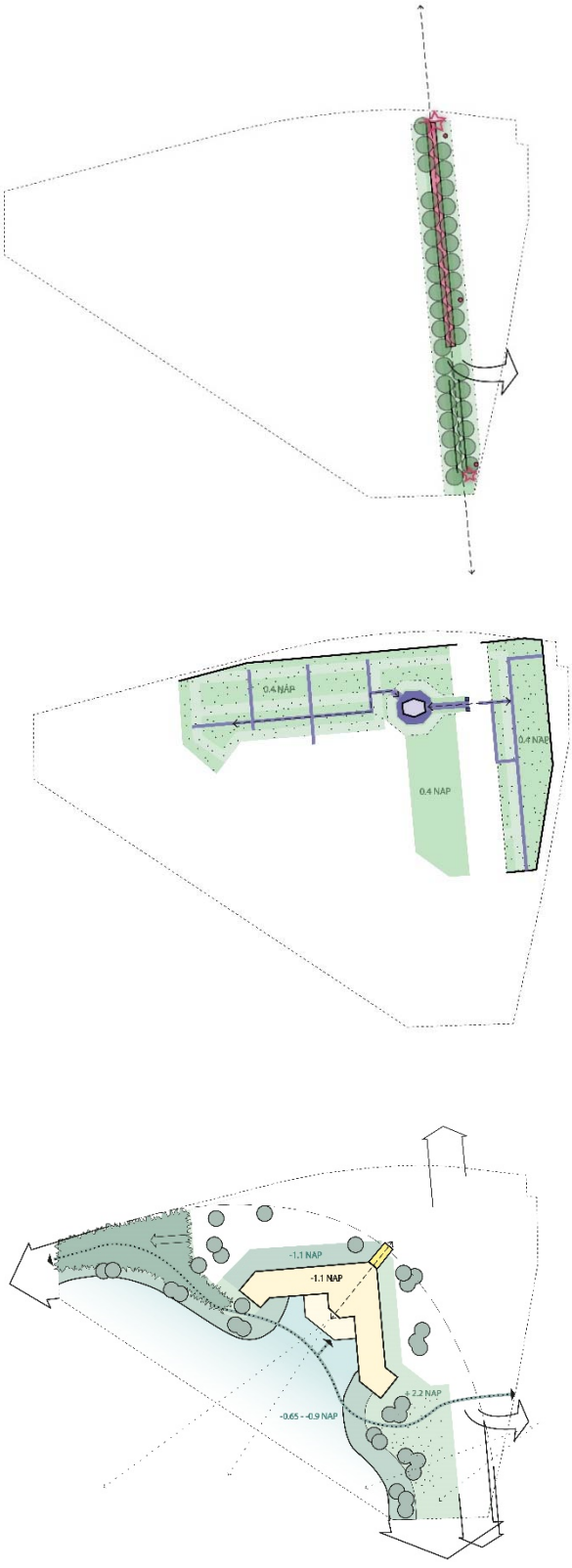
7. Aanleg parkachtige beplanting langs de oeverzone van de plas.



Figuur 2.2 Schetsplan toekomstige situatie Veerse Toren (bron: BRO)

Ruimtelijk doet deze ontwikkeling geen afbreuk aan de landschappelijke setting. Dit komt mede door het hoogteverschil tussen de watertoren en de gronden rondom de waterplas. In deze ca. 3 meter zal een extra bouwlaag worden gecreëerd die niet zichtbaar is vanuit de omliggende infrastructuren, waarmee het beoogde functionele programma van 150 kamers met diverse ondersteunende functies en voorzieningen ruimtelijk past. Voor de landschappelijke inpassing van de nieuwbouw en de restauratieplannen voor de toren zijn diverse afstemmingen geweest met o.a. de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit, RCE en Natuurfederatie. Deze instanties zijn vanaf het begin van het planproces betrokken en laten allen een positieve grondhouding zien. In het proces is veel aandacht besteed aan ontwikkelprincipes, landschappelijke inpassing en omgevingskwaliteit.

In het landschappelijk inpassingsplan is aangegeven welke elementen de huidige omgevingskwaliteit vormen en hoe deze in de toekomst worden behouden, dan wel worden versterkt in samenhang met de hotelontwikkeling en de ontwikkelingen rondom de uitvoering van knooppunt Hooipolder. De functionele relatie met de plas is een van de basisuitgangspunten voor het plan (zie ontwerpprincipes). De aanpassing van knooppunt Hooipolder en de invulling tussen de A59 en de plas geeft aanleiding voor een herinterpretatie van de waterlijn. Door het water direct tegen de nieuwbouw te leggen ontstaat er een sterk contrast tussen gebouw en waterplas. Op deze manier kan er een spannende relatie ontstaan van het gebouw naar de plas en omgekeerd.



Figuur 2.3 Opbouw van het schetsplan met van boven naar beneden: Beleefbaar maken Napoleonroute, parkeren op polderniveau en de aansluiting met de oeverzone van het plassengebied (bron: BRO).

2.5 Beeldkwaliteit

De initiatiefnemer streeft een hoge ambitie na als het gaat om de herontwikkeling tot hotel- en horecalocatie. Het rijksmonument wordt weer in zijn oorspronkelijke verschijningsvorm gebracht en toegankelijk gemaakt voor inwoners van de gemeente en bezoekers van het gebied. Voor het herontwikkelen van de watertoren en de omgeving is er op basis van een aantal ontwerpprincipes een ruimtelijk ontwerp opgesteld (zie paragraaf 2.2, 2.3 en 2.4).

Om regie te kunnen voeren op aan de stedenbouwkundige, architectonische en landschappelijke uitwerking van het ruimtelijk ontwerp is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan is een inspiratiebron voor architecten, bouwers en de inrichters van de openbare ruimte. Ook dient het plan als leidraad en toetsingskader voor de beoordelingen van omgevingsvergunningen en de welstandsbeoordeling. Het beeldkwaliteitsplan vormt daarmee de brug tussen de uitgangspunten en gedachten achter het ruimtelijk ontwerp en de daadwerkelijke bouwfase. Het zorgt derhalve dat de beoogde ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing en openbare ruimte tot uitdrukking komt. Het beeldkwaliteitsplan is als bijlage 5 bij deze plantoelichting opgenomen.

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor het plan toegelicht en wordt het plan hieraan getoetst. Er is sprake van een doorwerking van beleid dat is vastgesteld op verschillende niveaus van bestuur.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die nu gepland staat voor 1 juli 2023, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. De NOVI is per 11 september 2020 in werking getreden.

Inhoudelijk gezien bevat de NOVI een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht aan grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak. Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Welke zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven. De drie afwegingsprincipes zijn:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
- Afwentelen wordt voorkomen.

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht, welke 'nationale belangen' genoemd worden. De NOVI richt zich op 21 nationale belangen. Deze worden geografisch weergegeven via de nationale hoofdstructuur.

Doorwerking plangebied

In de NOVI zijn de volgende nationale belangen genoemd die het project raken:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;

- Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
- Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
- Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
- Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.

Voor wat betreft de volgende nationale belangen “Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en alle onderdelen van de fysieke leefomgeving”, “Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit” en “Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving” wordt verwezen naar hoofdstuk 2 en de milieuonderzoeken, zoals die in Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten aan de orde komen.

Voor de nationale belangen “Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid “en “Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater” wordt verwezen naar paragraaf 4.9 Water.

De watertoren is een Rijksmonument. Omdat het een Rijksmonument betreft heeft de NOVI invloed op het planvoornemen. Ten behoeve van de ontwikkeling heeft er daarom divers overleg plaatsgevonden met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) via de Stichting Monumentenhuis Brabant. Het planoverleg is positief over het gepresenteerde ontwerp. Aandacht wordt gevraagd voor de omgang met de watertoren, zowel met betrekking tot het interieur als het exterieur. Er zijn enkele opmerkingen gemaakt en bij verdere planuitwerking zal hier, waar mogelijk, rekening mee worden gehouden. De verslagen van de overleggen met RCE en Monumentenhuis Brabant zijn als bijlage 6 opgenomen bij dit bestemmingsplan.

In paragraaf 4.10 Archeologie en 4.11 Cultuurhistorie wordt aandacht besteed aan archeologie en cultuur/natuurhistorie. Dit raakt aan nationaal belang “Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang”.

Gelet op het bovenstaande staat de Nationale Omgevingsvisie de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg. De beoogde ontwikkeling past in het streven naar sterke en gezonde steden en regio’s en het benutten van locaties voor transformatie en herstructurering.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Omgevingsvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de NOVI die juridische borging vragen, zijn geborgd in het Barro. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf. In de NOVI wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

3.1.3 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)

De Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (hierna: Rarro) geeft uitwerking aan enkele bepalingen in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (hierna: Barro). Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken.
Op 1 december 2020 is de regeling 'Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (ministeriële regeling)' door het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties geconsolideerd. Daaropvolgend is op 1 april 2021 de regeling 'Wijziging van de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening en Omgevingsregeling in verband met de actualisatie en het laten vervallen van geometrische kaarten' als ontwerp gepubliceerd.

Doorwerking plangebied
Binnen de bovengenoemde 'Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (ministeriele regeling)' is er ten noorden van het plangebied een reserveringsgebied weg opgenomen ten behoeve van de uitbreiding van de A59 en van de afslag A59 en de aansluiting op de A27. Vervolgens is in de als ontwerp gepubliceerde 'Wijziging van de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening en Omgevingsregeling in verband met de actualisatie en het laten vervallen van geometrische kaarten' het reserveringsgebied van de weg aangeduid als zone 'vervallen reserveringsgebieden hoofdwegen'.

De uitbreiding van de A59 en de aansluiting op de A27 zal wel worden gerealiseerd. Daarnaast is er nog ruimte gereserveerd als bebouwingsvrije zone voor de uitbreiding van de A59.

Figuur 3.1 toont van de geconsolideerde regeling 'Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (ministeriele regeling)' een uitsnede van de kaart: reserveringsgebieden weg. De blauw aangeduide lijn is het 'reserveringsgebied uitbreiding hoofdweg – 1 rijstrook'. Voor hetzelfde aangeduide reserveringsgebied is in de als ontwerp gepubliceerde 'Wijziging van de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening en Omgevingsregeling in verband met de actualisatie en het laten vervallen van geometrische kaarten' de weg aangeduid als zone 'vervallen reserveringsgebieden hoofdwegen'.



Figuur 3.1: Uitsnede kaart reserveringsgebied weg *Regeling Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (ministeriele regeling)*
(bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Het reserveringsgebied weg ligt ten noorden aansluitend aan onderhavig plangebied. In het bestemmingsplan is rekening gehouden met de bebouwingsvrijezones van de reserveringsgebieden van de wegen. Voor het ‘reserveringsgebied uitbreiding hoofdweg – 1 rijstrook’ bedraagt de breedte reserveringsgebied 34 meter.

Aangezien met onderhavig bestemmingsplan buiten het reserveringsgebied van de weg wordt gebleven en er rekening wordt gehouden met bebouwingsvrije zones heeft de regeling ‘Regeling Algemene Regels Ruimtelijk Ordening’ geen invloed op onderhavig planvoornemen. Om bebouwing binnen het reserveringsgebied te voorkomen is de aanduiding 'vrijwaringszone – weg 1’. Ter plaatse van deze aanduiding 'vrijwaringszone - weg 1' zijn de gronden mede bestemd voor het beschermen en het waarborgen van de bestaande infrastructuur en het gebruik.

De gemeente is sterke voorstander van de ontwikkeling naar een volwaardig knooppunt (uit Collegebesluit juli 2019). Een voorwaarde uit de principemedewerking is dat het plan rekening houdt met een eventuele doorontwikkeling tot een volwaardig knooppunt Hooipolder. Dit zal o.a. een ‘vrije rechtsaffer’ inhouden voor de verbinding Oosterhout – Breda. In dit geval zal er een rijbaan ten zuiden van de nieuwe fly-over komen te liggen die ook een vrijwaringszone met zich meebrengt ter plaatse van het plangebied. Het bouwvlak voor de nieuwbouw is derhalve buiten deze indicatieve vrijwaringszone ‘fase 2’ gepositioneerd. Op deze manier speelt het planvoornemen in op de huidige en mogelijke toekomstige ontwikkelingen van de naastgelegen infrastructuur en staat het een doorontwikkeling tot een volwaardig knooppunt niet in de weg.

De (indicatieve) vrijwaringszone(s) in relatie tot het planvoornemen zijn weergegeven in figuur 3.2, met in roze de uiterste begrenzing van de zones vanaf de toekomstige weg bezien. De blauwe arcering is het gebied dat binnen het TB is opgenomen. Over beide gebieden zal afstemming plaatsvinden met RWS over de mogelijke inrichting.



Figuur 3.2 Vrijwaringszones in relatie tot planvoornemen. Rode lijnen is fase 1, oranje lijnen fase 2

Plangebied binnen TB

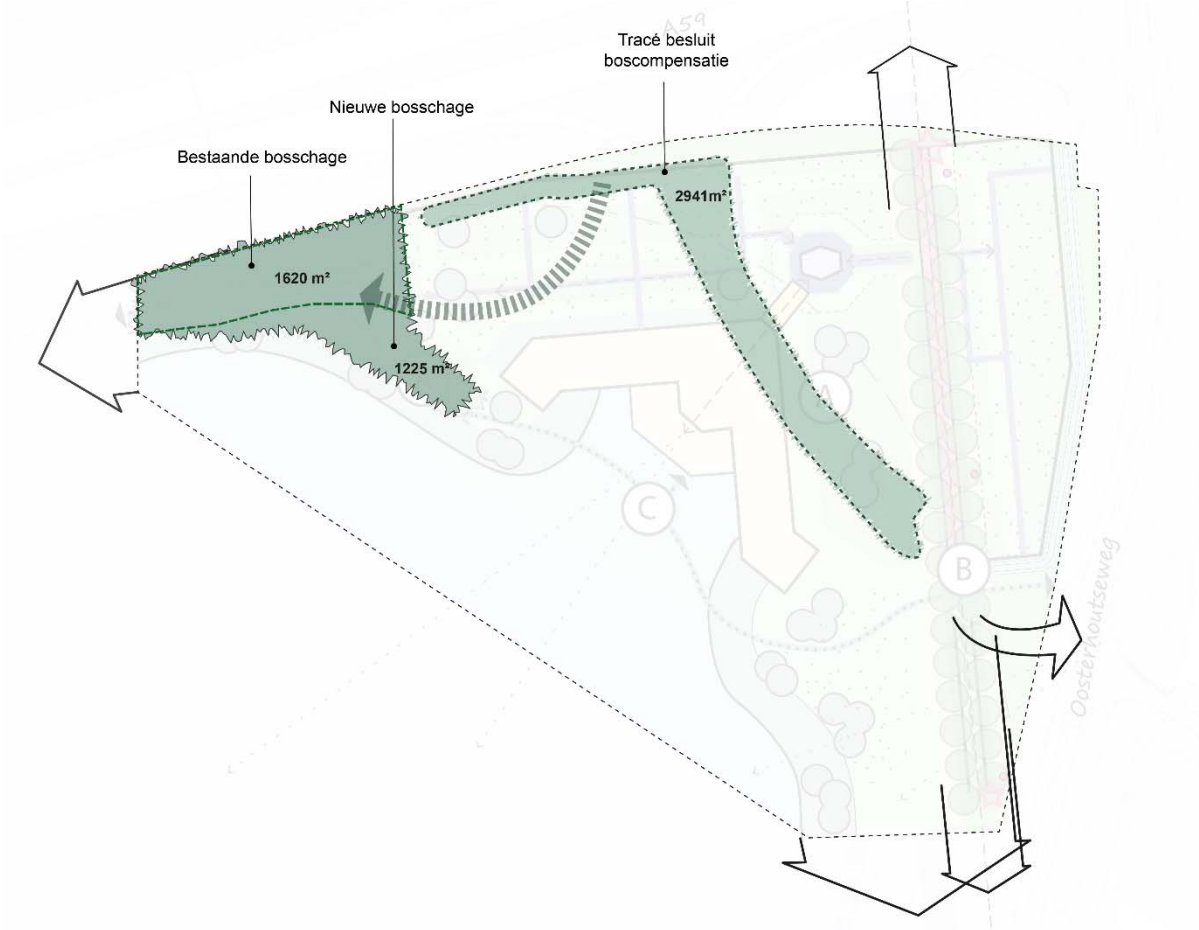
In het Tracébesluit (TB) is de voormalige afslag ingericht met bos en is er aan de noordoostzijde een grijs vlak opgenomen, wat een tijdelijke parkeerplaats betreft (zie figuur 3.3). Het planvoornemen stelt een andere inrichting voor dan in het TB is opgenomen. Hierover is in het kader van vooroverleg gesproken met Rijkswaterstaat.



Figuur 3.3 Inrichting afslag volgens Tracébesluit

Ter plaatse van de nieuwbouw ligt momenteel een op- en afrit van de A59. Met de herinrichting van knooppunt Hooipolder komt deze te vervallen en zou deze zone dienst doen als boscompensatie en landschappelijke inpassing vanuit Rijkswaterstaat. Met de overname van de gronden door de initiatiefnemer van de watertoren dient de compensatie elders plaats te vinden. Het oppervlak van de benodigde boscompensatie bedraagt ca. 2.941 m^2.

Met de herinrichting van het terrein van de Veerse Toren wordt er aan de noordwestzijde van het plangebied een nieuwe bosschage aangelegd (zie figuur 3.4). Door de aanplant van deze bosschage wordt er voldaan aan de herplantplicht en daarnaast sluit deze beplanting naadloos aan op de (toekomstige) inrichting van de noordelijke plas.



Figuur 3.4 Herinrichting plangebied met aanplanting nieuwe bosschage (bron: BRO)

3.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de Ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De Ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De Ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *"De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.[1]

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: *"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt*

[1] O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien." (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Doorwerking plangebied

In deze paragraaf zijn informatie en conclusies opgenomen uit de onderzoeken 'Verkenning marktbehoefte hotelinitiatief Hotel Raamsdonksveer' (bijlage 1) en 'Omvang in relatie tot omgevingskwaliteit' en de daarin opgenomen notitie 'Ruimtelijke meerwaarde en kritische massa ontwikkeling' (beide onderdeel van bijlage 2) en de Laddertoets marktbehoefte Hotel Veerse Toren incl. aanvullende laddertoets (bijlage 3).

In eerste instantie is door ZKA Leisure Consultants een marktverkenning uitgevoerd voor het hotel met 150 viersterrenkamers. Deze verkenning marktbehoefte van het hotel is opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting. Met deze marktverkenning is getoetst of het hotelplan past in de huidige en toekomstige regionale hotelmarkt.
In de rapportage is (globaal) beoordeeld in hoeverre het beoogde hotel conceptueel en vanuit de beoogde locatie in kan spelen op één of meerdere marktsegmenten. Hieronder staan de belangrijkste conclusies potentie marksegmenten weergegeven:

- Voor een gezonde en duurzaam rendabele hotelexploitatie is doorgaans een goede spreiding nodig tussen de zakelijke en de toeristische vraag. Uit de beoordeling van het beoogde concept en de planlocatie wordt duidelijk dat deze goed aansluiten bij zowel de locatie gebonden zakelijke vraag, als bij de vrijetijdsmarkt. Binnen de vrijetijdsmarkt zijn er vooral kansen voor individuele toeristen en mogelijk groepen (tours) die de locatie als tussenstop gebruiken;
- Daarnaast kan het hotel door het all-in karakter en de goede autobereikbaarheid in potentie ook inspelen op de markt van meerdaagse bijeenkomsten. De ligging aan knooppunt Hooipolder maakt het ook tot een geschikte locatie voor passanten.

In de rapportage zijn de sterkten en zwakten geanalyseerd en de haalbaarheid onderzocht, vooruitlopend op de later uitgevoerde toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking en onderzoek naar de behoefte voor de zalen en het restaurant. De volgende conclusies worden getrokken:

- Het hotel kan bij voldoende economische- en toeristische groei haalbaar zijn, als we er van uitgaan dat het concept profiteert van reguliere marktgroei. De kansen op haalbaarheid worden, ook bij een lagere economische groei, vergroot als het concept een specifieke eigen vraag aantrekt of marktvergrotend werkt. Het beoogde hotel is door schaal, kwaliteit (4 sterren) en voorzieningen (zalen) aanvullend op het huidige aanbod in de gemeente Geertruidenberg en de aangrenzende gemeenten. Aannemelijk is dat een groot deel van de vraag in de regio, vanwege het aanbod, juist betrekking heeft op driesterren-niveau. In de directe omgeving is langs de snelwegen A59 en A27 is een viersterrenniveau niet aanwezig. Het dichtstbijzijnde hotel, GR8 Oosterhout, richt zich ook op een lager kwaliteitsniveau (3*). En enige mate van een marktvergrotend effect van het hotel wordt daarom verwacht;
- De meeste planvoorraad heeft betrekking op de gemeente Breda (368 van de 536 kamers, ofwel 69%). De concurrentie van de hotelmarkt zal daarom in Breda sterker toenemen dan in de regio daaromheen, aangezien 50% van de overnachtingen in de gemeente Breda plaatsvindt en bijna 70% van de planvoorraad betrekking heeft op de gemeente Breda. Als de marktruimte voor de regio exclusief Breda wordt berekend, is er ruimte voor circa 250-350 kamers in de regio, met een planvoorraad van 168 kamers. Dat betekent een marktruimte van circa 80-180 kamers voor het hotel;
- Daarnaast bestaat de regionale planvoorraad uit twee hotels van beide ongeveer 80 kamers (Herberg Het Loon in Loon op Zand, hotel in Dongen) en een klein hotel in Woudrichem (met 8

kamers). Deze plannen zijn op zich hard, er is een definitief bestemmingsplan, maar er is voor de beide grotere hotels nog geen zicht op een exploitant en/of verdere planvorming of realisatie en daarom niet 100% zeker dat deze plannen doorgaan. Dit terwijl het beoogde hotel contact heeft (gehad) met meerdere hotelexploitanten;

Samenvattend is gebleken dat de eerste conclusies positief zijn voor de verdere ontwikkelkansen van het hotel. Met een goed 4-sterrenniveau kan het hotel een goede positie in de toeristische markt in de regio verwerven. Zakelijk zal met name met de hotels in Breda of met de (geplande) hotels langs snelwegen moeten worden geconcurreerd. Vanwege de centrale ligging zullen ook passanten (vergaderen, zakelijke afspraken, e.d.) een deel van de vraag genereren.

Meerwaardenotitie: Veelzijdig hotelconcept heeft grootste meerwaarde voor gebied
Vervolgens is er een onderzoek (door BRO en ZKA) uitgevoerd naar de ruimtelijke meerwaarde en kritische massa van de ontwikkeling ook de relatie van de omvang in relatie tot de omgevingskwaliteit is onderdeel van deze studie geweest. De volledige rapportage is opgenomen in bijlage 2 van deze toelichting. Conclusie is dat een veelzijdig hotelconcept de grootste meerwaarde voor het gebied heeft. Voor een optimale bijdrage aan de doorontwikkeling van het plassengebied is het belangrijk dat een hotel een open karakter heeft (geen 'beddenhuis'), maar nadrukkelijk de verbinding zoekt met het omliggende gebied. Dit kan door de omgeving ook qua vormgeving en inrichting letterlijk naar binnen te halen en conceptueel een (regionaal) verhaal uit te dragen. Daarnaast kunnen ruimtelijk-functionele verbindingen worden gelegd, doordat het hotel met onderdelen de plassen letterlijk 'omarmt'. Door het zicht op het water vanuit hotel en horeca wordt de gast gestimuleerd de omgeving te verkennen.

De meeste meerwaarde, zo concludeert het onderzoek, biedt een formule bestaande uit een hotel-restaurant met voorzieningen. Randvoorwaarde is uiteraard de ruimtelijk-functionele opzet en de omvang en situering van horeca en eventuele andere voorzieningen. De hotelontwikkeling Veerse Toren heeft met 150 kamers een moderne maatvoering voor een hoogwaardig hotel gericht op de zakelijke en toeristische markt. Mede door de benodigde buitengewone (extra) investeringen in het behoud en herstel van de watertoren, amovering van het bestaande kantoor-/bedrijfspand en andere verbeteringen van de omgevingskwaliteit is dit aantal kamers wel nadrukkelijk de ondergrens voor een economisch duurzame hotelontwikkeling op deze locatie.

De beoogde hotelontwikkeling heeft een derhalve sterke relatie met de waterplas en de overige omgeving. Binnen het stedelijk gebied van Raamsdonksveer/Geertruidenberg zijn geen alternatieve locaties beschikbaar met enerzijds voldoende fysieke ruimte en bereikbaarheid (per auto) voor een dergelijke ontwikkeling en anderzijds onderscheidende gebiedskwaliteiten als groen en water. Ook langs de nieuwe verbindingsweg vanaf afrit 33 (A59) bestaan geen bijzondere gebiedskwaliteiten voor een hotelontwikkeling anders dan een 'stand alone' concept. Een hotel heeft daar niet de ruimtelijke en economische meerwaarde, die het in het onderhavige plangebied nadrukkelijk wel heeft.

Ladderonderbouwing
In een afzonderlijke studie is de beoogde ontwikkeling getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking (zie bijlage 3), hieronder worden de conclusies weergegeven van die toetsing op de belangrijkste aspecten uit de ladder: behoefte, effecten en locatie-afweging.

<u>Behoefte</u>
Er is in het relevante verzorgingsgebied in kwantitatieve én kwalitatieve zin voldoende behoefte en marktruimte voor een nieuw hotelconcept inclusief de beschreven ondersteunende functies. Dit

conform het beschreven concept, locatieprofiel, omvang, faciliteiten en doelgroepen. De ontwikkeling zal naar verwachting veel extra hotelgasten naar de regio trekken, bovenop het huidige potentieel. Ook andere horecazaken, winkels, vrijetijdsfuncties en andere voorzieningen kunnen daarvan profiteren.

Bij ontwikkelingen als de onderhavige zijn kwalitatieve aspecten in wezen belangrijker dan de kwantitatieve marktruimte. Het initiatief biedt de voorzieningenstructuur in de gemeente Geertruidenberg en de regio een duidelijke kwaliteits- en vernieuwingsimpuls. Het concept is complementair aan het aanwezige aanbod. Met name in de hotel- en horecasector creëert sterk, onderscheidend en marktgericht aanbod in praktijk vrijwel altijd additionele behoefte.

Voor alle deelfuncties binnen de ontwikkeling (hotel, restaurant, ondersteunende vergaderruimten en vrijetijdsfuncties) signaleert ZKA naast een kwantitatieve behoefte ook een duidelijke kwalitatieve behoefte. Samen geven ze de ontwikkeling haar bijzondere allure en attractiviteit. Doelgroepen komen uit zowel de particuliere als de zakelijke markt. Er is, naast het hotel-restaurant, totaal ca. 710 m² bvo beschikbaar voor een combinatie van horeca, flexwerkplekken en vrijetijdsfuncties, qua aard en omvang nadrukkelijk ondersteunend aan de hotelfunctie. Deze laatste functies omvatten beide maximaal 400 m² bvo en maakten geen deel uit van de eerdere laddertoets. Voor de 400 m² extra horeca is voldoende behoefte vastgesteld (zie Aanvullende laddertoets hotel Veerse Toren, Bijlage 3). De functies flexwerkplekken en leisure zijn door haar relatief beperkte omvang een ‘stedelijke ontwikkeling’ en hoeft op grond van jurisprudentie niet te worden beladderd. Wel is een kwalitatieve onderbouwing gegeven voor de behoefte aan een degelijke functie. In bijlage 22 is een nadere onderbouwing gegeven van het congres- en vergaderprogramma waarbij ook is ingegaan op flexwerken in een hotelomgeving.

Het maximale vloeroppervlak t.b.v. vergader(congres)zalen is met per saldo +700 m² toegenomen (t.o.v. de laddertoets) tot maximaal 2.500 m². geconcludeerd is dat hiervoor voldoende behoefte bestaat (zie Aanvullende Laddertoets, Bijlage 3 en nadere onderbouwing congres- en vergaderprogramma, bijlage 22). Uit deze nadere onderbouwingen blijkt dat er steeds meer behoefte is aan flexibele werkplekken en congres- en vergaderlocaties, in een aansprekende setting en met een gastvrije verzorging. Denk hierbij aan goede en veelzijdige ondersteunende horeca (ontbijt, lunch, diner, koffie/thee/fris, borrel), maar ook aan leisure-elementen zoals fitness of spelfaciliteiten. Hotel Veerse Toren is hiertoe uitstekend geëquipeerd. Veerse Toren wordt met de toevoeging van congres- en vergaderruimten een modern, veelzijdig congreshotel met een unieke ligging. Het totaalconcept van hotel, horeca, vergader/congreszalen, flexwerkplekken en (ondersteunende) leisure staat centraal. Het gaat dus niet om een regulier kantoor of een flexwerkconcept. Juist het totaalconcept is voor zzp’ers en werknemers aantrekkelijk om er een afspraak te maken of een dagdeel te werken. Verder kunnen ook bedrijven er een event of congres organiseren in één van de grotere plenaire zalen. Inclusief uitstekende hotelservice. De exploitant kan zo het gewenste concept optimaal neerzetten, inspelend op de beschreven trends én passend binnen de toeristisch-recreatieve en economische doelen van zowel gemeente als Provincie Noord-Brabant. Eventuele leegstandseffecten als gevolg van het plan worden niet verwacht. De totale uitbreiding van de congres- en vergaderzalen is immers beperkt en ondersteunend aan het totaalconcept.

Gezien de uitkomsten van de Laddertoets, maar ook de verwachte algemene verdere toename van de vraag naar hotel-, horeca- en vergaderruimte (ook postcorona), is het zeer onwaarschijnlijk dat door onderhavige ontwikkeling bestaand aanbod in de regio zal moeten sluiten. Ook de ‘harde’ regionale plancapaciteit voor hotels regionale is in deze afweging betrokken. De kans op extra leegstand is dus

zeer gering, gegeven goed ondernemerschap van de bestaande en geplande hotels. Overigens dient vanuit de ruimtelijke ordening op basis van ruimtelijk relevante argumenten beoordeeld te worden of de verzorgingsstructuur op langere termijn wordt gediend en dat is hier het geval.

Aanvaardbaarheid van de effecten

We concluderen dat de eventuele effecten als gevolg van de beoogde ontwikkeling aanvaardbaar zijn voor het woon-, leef- en ondernemersklimaat. Bij deze conclusie zijn de volgende overwegingen van belang. Doordat als vermeld voldoende behoefte is aangetoond, zal de hotelontwikkeling naar alle waarschijnlijkheid niet leiden tot extra leegstand van hotels of andere relevante functies. De effecten van de ontwikkeling zijn bovendien positief voor de regionale ruimtelijk-economische structuur in algemene zin en de regionale toeristische- en horecastructuur in het bijzonder. Dit mede door het positieve economische en toeristische toekomstperspectief voor de regio in de komende jaren, waaronder de ambitieuze groeiplannen van de Efteling. Bovendien voorziet de ontwikkeling in relatief veel werkgelegenheid, ook voor laaggeschoolden.

Ook binnen de horecastructuur of bij bestaande vergaderaccommodaties valt extra leegstand door het onderhavige initiatief niet te verwachten, zo toont de Laddertoets aan. Er is voldoende behoefte aan deze functies conform het beschreven profiel en doelgroepen.

Evenals het hotel zal de horeca binnen de ontwikkeling een wezenlijk deel van haar omzet van buiten de regio werven, mede vanwege het totaalconcept en de ligging nabij twee drukke snelwegen (A59, A27). Ook de ligging aan het water is een belangrijke kernwaarde (rust, ontspanning, verkoeling). De vergaderaccommodatie bij het hotel is primair een ondergeschikte faciliteit om extra hotel- en horecaomzet te genereren. Het locatieprofiel is in dit geval een duidelijk onderscheidende factor, waarvoor in het stedelijk gebied geen betere alternatieven bestaan i.c.m. een hotel en horeca. De concurrentie met andere regionale aanbieders is beperkt. De vergaderfunctie vergroot, o.a. via proactieve arrangementen, de (boven)regionale functie en omzet van het hotel-restaurant. Ook de overige horeca in de regio kan profiteren van deze extra bezoekers.

Locatie afweging

De ontwikkeling vindt plaats buiten het stedelijk gebied, maar wel op korte afstand daarvan. Mede vanwege de grote ruimtebehoefte, de samenhang met groen en water en de benodigde bereikbaarheid per auto zijn er in het stedelijk gebied geen alternatieve locaties beschikbaar. Bovendien kan het beoogde concept elders niet het onderscheidende karakter en de ruimtelijke en economische meerwaarde krijgen als op de planlocatie. De locatie is uitstekend bereikbaar per auto, fiets en openbaar vervoer.

Conclusie

De ontwikkeling van een hoogwaardig hotel-restaurant met ondersteunende congres- en vergaderruimten en vrijetijdsfuncties op onderhavige locatie voorziet in een kwalitatief sterk en samenhangend concept op een passende locatie. Het versterkt en stimuleert de herontwikkeling van het Plassengebied, als beleidsmatig beoogd door de gemeente Geertruidenberg en vele andere belanghebbenden. Er is bovendien voldoende behoefte vastgesteld, mede omdat de omschreven ontwikkeling in hoge mate complementair is aan het bestaande, relevante aanbod in de regio. De ontwikkeling zal naar alle waarschijnlijkheid geen extra leegstand genereren en de effecten op het woon-, werk- en leefklimaat in de omgeving en de regio zijn per saldo positief. Dit blijkt uit een onderzoek (Laddertoets) naar de marktbehoefte voor de ontwikkeling, uitgevoerd door ZKA alsmede

de aanvullende ladderonderbouwing voor de functies horeca, leisure en vergaderen (Aanvullende laddertoets, Bijlage 3 en nadere onderbouwing congres- en vergaderprogramma, bijlage 22).

De ontwikkeling vindt plaats buiten het stedelijk gebied, maar wel op korte afstand daarvan. Mede vanwege de grote ruimtebehoefte, de samenhang met groen en water en de benodigde bereikbaarheid per auto zijn er in het stedelijk gebied geen alternatieve locaties beschikbaar. Bovendien heeft het beoogde concept daar niet het onderscheidende karakter en de ruimtelijke en economische meerwaarde als op de planlocatie.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant'

Provinciale Staten hebben op 14 december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant' vastgesteld. De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdopgaven: de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. Voor elk van deze opgaven geeft de omgevingsvisie aan wat de ambities op lange termijn zijn: wat is er nodig om Brabant in 2050 een gezonde, veilige en prettige leefomgeving te laten zijn?
De provincie wil het gesprek over stedelijke ontwikkeling dat in de afgelopen decennia werd gedomineerd door de vraag: 'wat moeten we nog toevoegen', ombuigen naar het gesprek over: 'welke opgave en kansen liggen er in het bestaand stedelijk gebied en de bestaande gebouwenvoorraad?'

Doorwerking plangebied
De beoogde ontwikkeling heeft geen grote invloed op de vier opgestelde ambities. Wel moet de ontwikkeling in lijn zijn met de basisopgave waarin een veilige, gezonde leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit centraal staan. In hoofdstuk 4 wordt onderbouwd waarom de beoogde ontwikkeling geen negatieve invloed heeft op deze drie aspecten en waarom deze aspecten anderzijds geen belemmering vormen voor de ontwikkeling zelf. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat deze omgevingsvisie geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

3.2.2 Interim Omgevingsverordening

Op 25 oktober 2019 is de Interim omgevingsverordening vastgesteld, deze is in april 2022 geactualiseerd en geconsolideerd. De Interim Omgevingsverordening vormt het toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen in de provincie Noord-Brabant. De provincie wil met haar regels aansluiten op de werkwijze van de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. Daarom is er gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot een interim Omgevingsverordening. Het is een 'interim' Omgevingsverordening om zo te benadrukken dat dit een tussenstap is naar de 'definitieve' omgevingsverordening gebaseerd op de Omgevingswet. De Interim Omgevingsverordening is gebaseerd op de huidige wetgeving en moet aan de wettelijke bepalingen van die wetgeving voldoen. De Interim Omgevingsverordening is gebaseerd op de huidige wetgeving en moet aan de wettelijke bepalingen van die wetgeving voldoen. Dat betekent dat nieuwe mogelijkheden uit de Omgevingswet en de voorwaarden voor een omgevingsverordening nog niet allemaal zijn verwerkt in de Interim Omgevingsverordening. De Interim Omgevingsverordening vervangt zes provinciale verordeningen, waaronder de Verordening Ruimte 2014.

De Interim Omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie. De verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Doorwerking plangebied

Het plangebied ligt grotendeels binnen gronden die op de kaarten behorende bij de Interim Omgevingsverordening als 'landelijk gebied' en 'groenblauwe mantel' zijn aangeduid. Daarnaast zijn de aanduidingen 'Complex van cultuurhistorisch belang', 'Natuur Netwerk Brabant' en 'Reservering waterberging' voor specifieke gedeelten van het plangebied van toepassing. De volgende artikelen uit de Interim Omgevingsverordening zijn van toepassing op de voorgestane ontwikkelingen binnen het plangebied.

De Interim Omgevingsverordening biedt de mogelijkheid voor het vestigen van niet-agrarische functies in het landelijk gebied. Wel worden hier voorwaarden aan gesteld. De relevante voorwaarden en artikelen worden hieronder weergegeven.

<u>Landelijk gebied</u>

Artikel 3.73 Vestiging niet-agrarische functie in Landelijk gebied

1. Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan voorzien in de vestiging van een niet-agrarische functie op een bestaand bouwperceel als aan de volgende voorwaarden is voldaan:
    a. De vestiging past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waarbij de volgende aspecten zijn betrokken:
        1. een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;
        2. welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;
        3. hoe de vestiging bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het Landelijk gebied.
    b. Er vindt geen splitsing plaats van het bouwperceel.
    c. Overtollige bebouwing wordt gesloopt.
    d. De vestiging heeft geen betrekking op:
        1. een kantoor met baliefunctie;
        2. lawaaisport;
        3. mestbewerking.
2. Het bestemmingsplan dat de vestiging mogelijk maakt, borgt dat de functie, ook op langere termijn, past binnen de ontwikkelingsrichting en stelt daartoe regels:
    a. over een bij de omgeving passende omvang en publieksaantrekkende werking;
    b. welke specifieke gebruiksactiviteit is toegestaan;
    c. dat opslag en stalling plaatsvindt in gebouwen;
    d. dat de ontwikkeling verplaatst naar een passende locatie als deze niet langer past binnen de maximaal toegestane omvang.
3. Als een binnen de omgeving passende omvang geldt voor:
    a. een voorziening ten dienste van vrijetijd en zorg, een omvang van de bebouwing van ten hoogste 1 hectare.

Artikel 3.75 Aanvullende regels voor vrije-tijds voorziening

2. In geval een bestemmingsplan de vestiging van verblijfsrecreatie, waaronder de bouw van een recreatiewoning, toestaat, geldt in aanvulling op artikel 3.73 Vestiging niet-agrarische functie in Landelijk gebied, tweede lid dat het bestemmingsplan borgt dat:
    a. het terrein en de woningen bedrijfsmatig worden beheerd;
    b. permanente bewoning is uitgesloten.

Niet-agrarische functies in landelijk gebied kunnen zich vestigen op een bestaand bouwperceel. Belangrijke randvoorwaarde voor het toelaten van dergelijke functies is dat de ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waar de locatie ligt. Om de afweging te kunnen maken in een concreet geval is het nodig dat een gemeente beleid uitwerkt waarin een ontwikkelingsrichting voor de verschillende typen gebied is opgenomen. Dat voorkomt gelegenheidsplanologie en biedt duidelijkheid naar zowel initiatiefnemers als omwonenden. De gemeente Geertruidenberg heeft de ontwikkelingsrichting voor het Plassengebied uitgewerkt in de Ontwikkelvisie Plassengebied Raamsdonksveer 2018 (zie paragraaf 3.3.3) en de Herijking Ontwikkelvisie Plassengebied Raamsdonksveer 2022 (zie paragraaf 3.3.4). Uit deze visies blijkt dat de gemeente al langere tijd voornemens is om dit gebied aantrekkelijker te maken voor natuur, toerisme en recreatie. In de Herijking van de Omgevingsvisie is de watertoren aangeduid als concreet initiatief. De ontwikkeling van het Plassengebied in Raamsdonksveer maakt het aangrenzende gebied tot een aangenaam gebied voor recreatie voor verblijfs-/daggasten en de lokale inwoners. De locatie aangrenzend aan en met uitzicht op de plassen is een geschikte locatie voor de beoogde ontwikkelingen. Om met de beoogde ontwikkelingen een gezonde balans tussen rood en groen te kunnen bewaren wordt er zowel in omvang (oppervlakte nieuw rood versus nieuw groen) als in kwaliteitsverbeterende maatregelen geïnvesteerd om de balans in het gebied te behouden. De ontwikkeling draagt bij aan de omgevingskwaliteit, hier wordt verderop (artikel 3.9) nader op ingegaan.

De beoogde ontwikkeling betreft het realiseren van een hotel, de specifieke gebruiksactiviteit wordt vastgelegd in de planregels. De ontwikkeling van een hotellocatie is passend bij het knooppunt Hooipolder, waarbij tevens een bijdrage wordt geleverd om leegstand en verval van het Rijksmonument de Veerse Toren te voorkomen. De ontwikkeling draagt bij aan het behoud en herstel van het cultuurhistorisch karakter van de watertoren en de omgeving. Hierbij wordt er geen vestiging mogelijk gemaakt voor kantoren, lawaaisport en/of mestbewerking en er is geen sprake van splitsing van het bouwperceel. De bebouwing heeft een omvang van circa 3.750 m^2 en blijft hiermee binnen de in de Interim Omgevingsverordening genoemde omvang van bebouwing voor een vrijetijdsfunctie van ten hoogste 1 hectare. Het hotel wordt bedrijfsmatig beheerd en permanente bewoning is (middels de planregels) uitgesloten, hiermee wordt ook voldaan aan artikel 3.75.

Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap

1. Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk Gebied bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.
2. Het bestemmingsplan motiveert dat de verbetering past binnen de gewenste ontwikkeling van het gebied én op welke wijze de uitvoering is geborgd door dat:
    a. dit financieel, juridisch en feitelijk is geborgd in het plan; of
    b. de afspraken uit het regionaal overleg, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken, worden nagekomen.
3. Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan mede de volgende aspecten omvatten:
    a. de op grond van deze verordening verplichte landschappelijke inpassing

b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
c. het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
d. het wegnemen van verharding;
e. het slopen van bebouwing;
f. de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingszones;
g. het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

4. Ingeval er toepassing wordt gegeven aan het tweede lid onder b geldt dat een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd én over de besteding van dat fonds periodiek verslag wordt gedaan in het regionaal overleg, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken.

Bij het toestaan van een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang dat alle ruimtelijke waarden worden meegewogen. Een plan kan immers afbreuk doen aan bestaande landschappelijke of cultuurhistorische waarden. Derhalve is er een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. De landschappelijke inpassing bestudeert de omgeving en aan de hand daarvan worden ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld. Als aan deze voorwaarden wordt voldaan kan de bebouwing op een natuurlijke en verzorgde wijze worden ingepast en aansluiten op de aanwezige landschapsstructuren. Niet alleen in gebouwde zin wordt er een hoog kwaliteitsniveau gehanteerd, ook de landschappelijke inrichting rondom de watertoren en de plas krijgt een stevige impuls. Figuur 2.2 geeft de voorgestelde inrichtingsmaatregelen weer, die op basis van het planvoornemen, de beleidskaders en de kennis van het landschap en locatie zijn vormgegeven. Het volledige landschappelijk inpassingsplan is opgenomen als bijlage 4 bij deze toelichting. Het landschappelijke inpassingsplan is als voorwaardelijke verplichting verankerd in de regels van het bestemmingsplan.

Gezien het plangebied is gelegen in Landelijk Gebied is de landschapsinvesteringsregeling van toepassing. Hierbij is het uitgangspunt dat er een bijdrage wordt geleverd in het landschap die gelijk staat aan 20% van de waardevermeerdering als gevolg van de nieuwe bestemmingen. In het landschappelijk inpassingsplan is de berekening van de kwaliteitsbijdrage uitgewerkt. De kwaliteitsbijdrage voor deze ontwikkeling bedraagt ca. € 130.905,-. Door middel van de te nemen landschapsinvesteringen wordt er (ruim) aan deze kwaliteitsbijdrage voldaan. In bijlage 4 van het landschappelijk inpassingsplan zijn de landschapsinvesteringen schematisch weergegeven.

<u>Regionale afstemming</u>
Het plan is met omliggende gemeenten besproken en afgestemd.
Gemeente Oosterhout geeft aan in de ontwikkeling een mooi initiatief te zien en verwacht dat de vergaderfaciliteiten een mooie aanvulling voor de regio zijn. De keuze om bij een excentrische ligging toch te richten op toeristen achten ze minder kansrijk, maar laten die keuze graag aan de initiatiefnemer en de gemeente Geertruidenberg. De gemeente Waalwijk heeft aangegeven geen vergelijkbare plannen te hebben.
In de gemeente Altena is een Voorontwerp bestemmingsplan Kurenpolder (gemeente Altena, 29 april 2022) gepubliceerd, wat voorziet in een flexibele regeling voor diverse vormen van recreatie in Kurenpolder, waaronder een relatief groot 4-sterrenhotel met congresfaciliteiten. In de planregels wordt een hotel met een inhoud van 80.000 m3 (footprint 5.500 m², max. 180 kamers) rechtstreeks mogelijk gemaakt, inclusief maximaal 3.600 m² bvo aan vergaderaccommodaties. Het productconcept, de marktfilosofie en doelgroepen van het hotelplan Kurenpolder en derhalve de effecten zijn vooralsnog (i.t.t. het plan Veerse Toren) zeer onduidelijk. Het bestemmingsplan, de laddertoets (BSP) en mediaberichten bieden hierover geen helderheid. De ruimtelijke potenties van Kurenpolder als locatie

voor een hoogwaardig congreshotel en de planvorming zoals die nu bekend is, zijn nauwelijks vergelijkbaar met de ontwikkeling Veerse Toren. Laatste zal zich door haar ruimtelijke kwaliteiten en uitvoeringskwaliteit in hogere mate (kunnen) richten op het hogere marktsegment, inclusief (kleinere) congressen in dat segment.

Groenblauwe mantel

Artikel 3.32 Landschappelijke waarden in de groenblauwe mantel

1. Een bestemmingsplan van toepassing op de Groenblauwe mantel:
    a. strekt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de daarmee samenhangende ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden en kenmerken;
    b. stelt regels ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van het gebied;
    c. borgt dat een ontwikkeling gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden en kenmerken.
2. De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een beschrijving van de aanwezige ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden en kenmerken.

Zoals hierboven reeds beschreven is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld waarin randvoorwaarden worden gesteld. Indien aan deze voorwaarden wordt voldaan kan de beoogde ontwikkeling op een natuurlijke en verzorgde wijze worden ingepast, waarbij ook wordt aangesloten op bestaande ecologische, hydrologische waarden en landschapsstructuren. Voor de herontwikkeling van de watertoren en omgeving zijn verschillende ontwerpprincipes / uitgangspunten geformuleerd op basis van het planvoornemen, de beleidskaders, de historische kennis van het landschap en de huidige omgeving van het plangebied. Deze uitgangspunten vormen de basis voor het inpassingsplan.

Cultuurhistorie

Artikel 3.31 Complex van cultuurhistorisch belang

Een bestemmingsplan van toepassing op Complex van cultuurhistorisch belang:

1. strekt tot bescherming van de cultuurhistorische waarden van het complex zoals beschreven in de Cultuurhistorische Waardenkaart;
2. bepaalt dat alleen de bestaande bebouwing en de bestaande planologische gebruiksactiviteit zijn toegelaten.

In afwijking van het eerste lid is nieuwvestiging van functies mogelijk als is onderbouwd dat dit:

a) bijdraagt aan het behoud of het herstel van het cultuurhistorisch karakter van het complex;
b) past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waarin het complex is gelegen.

Met onderhavige ontwikkeling wordt het Rijksmonument de ‘Veerse Toren’ getransformeerd en herontwikkeld tot een hotel. De ontwikkeling draagt bij aan het behoud en herstel van het cultuurhistorisch karakter van het complex. In de huidige situatie bestaat de omgeving van de watertoren uit een gebouw met kelder, afrit/ oprit van de A59 en een carpoolplaats, die beide in de planvorming worden betrokken.

Voor dit initiatief is een analyse uitgevoerd op het gebied van landschap en cultuurhistorie waaruit een set bouwstenen is opgesteld waarmee het plan is onderbouwd. Dit betreft o.a. de renovatie Rijksmonument, zo wordt het metselwerk hersteld wat onder het huidige pleisterwerk zit. Daarnaast wordt de historische Napoleonroute met talud zichtbaar gemaakt en wordt een parkstructuur

plassengebied aangelegd met tevens de aanleg van een recreatieve route en fietsbrug. Omdat de watertoren een Rijksmonument is heeft er ten behoeve van de ontwikkeling overleg plaatsgevonden met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) via de Stichting Monumentenhuis Brabant (zie bijlage 6 voor het verslag).

Natuur Netwerk Brabant

In het Natuur Netwerk Brabant geldt het principe dat er geen (nieuwe) ontwikkelingen worden toegestaan. *Artikel 3.17 Afwijkende regels ontwikkelingen in Natuur Netwerk Brabant* geeft aan dat een bestemmingsplan van toepassing op NNB een ontwikkeling kan toelaten als is voldaan aan de voorwaarden gesteld voor:

a) nieuwe ontwikkelingen in het Natuur Netwerk Brabant, overeenkomstig Artikel 3.18;
b) het nee, tenzij-principe, overeenkomstig Artikel 3.19;
c) de saldo-benadering, overeenkomstig Artikel 3.20;
d) een kleinschalige uitbreiding, overeenkomstig Artikel 3.21.

Binnen het plangebied overlapt het huidige NNB-gebied in totaal 5.390 m^2 met het bestemmingsplan, waarvan 4.559 m^2 naast het water is gelegen en 831 m^2 ter plaatse van de parkeerplaats. In figuur 3.5 toont de ligging van NNB binnen het plangebied.

Ten behoeve van de planontwikkeling zal er oppervlakte Natuur Netwerk Brabant (NNB) moeten wijken. In dit geval is het noodzakelijk de begrenzing van het werkingsgebied Natuur Netwerk Brabant te wijzigen en bij verlies van ecologische waarden en kenmerken te compenseren. Conform *artikel 3.21 Kleinschalige herbegrenzing* kan herbegrenzing ten behoeve van een kleinschalige ontwikkeling worden uitgevoerd.



Figuur 3.5 Ligging Natuur Netwerk Brabant ten opzichte van plangebied

Artikel 3.21 Kleinschalige herbegrenzing

1. Een bestemmingsplan kan een ontwikkeling binnen NNB mogelijk maken in het geval dat:

a. de aantasting van areaal Natuur Netwerk Brabant kleinschalig is;
b. de ontwikkeling slechts leidt tot een beperkte aantasting van de ecologische waarden en kenmerken van het Natuur Netwerk Brabant;
c. de ontwikkeling leidt tot een kwalitatieve of kwantitatieve versterking van de ecologische waarden en kenmerken van het Natuur Netwerk Brabant als geheel;
d. er een afweging van alternatieven heeft plaatsgevonden;
e. er sprake is van een goede landschappelijke en natuurlijke inpassing;
f. er bij verlies van ecologische waarden en kenmerken wordt voldaan aan Artikel 3.22 Compensatie;
g. op welke wijze de uitvoering en monitoring zijn verzekerd.

2. Voor een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid doen burgemeester en wethouders een verzoek als bedoeld in artikel 6.2 Procedure grenswijziging werkingsgebied op verzoek.

In dit geval doen Burgemeester en wethouders een verzoek tot grenswijziging van het werkingsgebied ten behoeve van een kleinschalige ontwikkeling. In bijlage 7 is het compensatieplan opgenomen. In de rapportage ‘Compensatieplan Natuurnetwerk Brabant – Watertoren Raamsdonksveer’ zijn allereerst de kenmerken en waarden ter plaatse beschreven. Vervolgens is inzichtelijk gemaakt hoeveel NNB word aangetast en wat de compensatieopgave bedraagt. Conform *artikel 3.21 Kleinschalige herbegrenzing* kan herbegrenzing ten behoeve van een kleinschalige ontwikkeling worden uitgevoerd.

Hierbij moet aan zeven eisen (a t/m g) worden voldaan.

a. De aantasting van areaal Natuur Netwerk Brabant is kleinschalig.
Er verdwijnt in totaal 5.390 m^2 aan NNB. Dit is een beperkte omvang, waardoor het een kleinschalige herbegrenzing betreft.

b. De ontwikkeling leidt slechts tot een beperkte aantasting van de ecologische waarden en kenmerken van het Natuur Netwerk Brabant.
Het NNB-gebied dat verdwijnt is zoals is beschreven in het compensatieplan, kleinschalig en geen belangrijke ecologische verbinding. De aantasting van de ecologische waarden en kenmerken zal daarmee redelijkerwijs niet groot zijn.

c. De ontwikkeling leidt tot een kwalitatieve of kwantitatieve versterking van de ecologische waarden en kenmerken van het Natuur Netwerk Brabant als geheel.
De ecologische waarden van het NNB zal niet fysiek verbeteren door deze ontwikkeling. Wel zal het NNB kwalitatief of kwantitatief verbeteren doormiddel van de financiële compensatie die zal worden gedaan bij het verwijderen van het NNB. Desondanks wordt middels de landschappelijke inpassing veel waarde gehecht aan een natuurvriendelijke inrichting aan de zijde van de plas, waarbij effecten op rondom gelegen natuur worden geminimaliseerd. Deze versterking sluit aan op de inrichting van de plas als geheel.

d. Er is geen alternatieve locatie mogelijk waarbij het NNB behouden kan blijven.

e. Er is sprake van een goede landschappelijke en natuurlijke inpassing.
Aan de zijde van de Nionplas zal de oever worden verflauwd, waardoor een natuurvriendelijke inrichting mogelijk is. De bomenrijen langs de oever worden doorgetrokken zodat de rand-beplanting langs de plas ook in de nieuwe situatie als structuur aanwezig blijft. Aan de oostzijde zal een nieuwe bomenlaan worden aangeplant ter herstel van de Napoleonroute. Deze bomenrij zal de nieuwbouw inpassen vanaf deze zijde en tevens als groenstructuur een rol vervullen.

f. Bij verlies van ecologische waarden en kenmerken wordt voldaan aan artikel 3.22 Compensatie.

Ter compensatie van het verlies aan ecologische waarden zal het financieel gecompenseerd worden. Voor de twee NNB gebieden zal er in totaal € 68.945,- gecompenseerd worden, zoals berekend in paragraaf 2.5.1 van het Compensatieplan.

g. *Op welke wijze de uitvoering en monitoring zijn verzekerd*
Omdat er niet fysiek wordt gecompenseerd, is monitoring hier niet aan de orde.

Hiermee is onderbouwd dat er wordt voldaan aan de eisen uit de Interim Omgevingsverordening met betrekking tot de herbegrenzing van NNB.

Artikel 3.36 Reservering waterberging

a. Een bestemmingsplan van toepassing op Reservering waterberging strekt mede tot behoud van het waterbergend vermogen van dat gebied.
b. De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een verantwoording over de wijze waarop de geschiktheid van het gebied voor waterberging behouden blijft indien dat bestemmingsplan voorziet in een ontwikkeling van functies.

Grote delen van de zandwinplas heeft de aanduiding ‘reservering waterberging’. Binnen deze aanduiding zijn de ruimtelijke ontwikkelingen beperkt die een afbreuk kunnen doen aan het waterbergend vermogen. De beperkingen hebben betrekking op bouwen en voorzien in een vergunningstelsel voor het ophogen van gronden en het aanbrengen of wijzigen van kaden. Bij elke ruimtelijke ontwikkeling dient na te worden gegaan op welke manier de geschiktheid van het gebied voor waterberging behouden blijft. Mogelijkheden binnen de gebieden die zijn gereserveerd voor waterberging zijn beperkt. De kaden of de bodem van de delen van de zandwinplas die zijn aangeduid met ‘reservering waterberging’ mogen niet worden opgehoogd/aangepast, tenzij het waterbergend vermogen niet wordt aangetast of wordt gecompenseerd. In paragraaf 4.9 wordt nader ingegaan op de waterberging.

Meerwaardecreatie

Tot slot is een belangrijk artikel in de Interim omgevingsverordening het *artikel 3.8 Meerwaardecreatie:*

1. Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:
   a. de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;
   b. de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.
2. De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, bedoeld in Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap kan deel uitmaken van de meerwaardecreatie.

Onderhavige ontwikkeling betreft de functiewijziging naar een hotellocatie met een horecabestemming binnen het Landelijk Gebied, waarbij er invulling wordt gegeven aan de gemeentelijke toeristische-recreatieve doelen en ambities. Daarbij voorziet het plan in de renovatie en herbestemming en daarmee behoud van een Rijksmonument en de versterking van aanwezige gebiedskwaliteiten -en waarden. Niet alleen in gebouwde zin wordt er een hoog kwaliteitsniveau gehanteerd, ook de landschappelijke inrichting rondom de watertoren en de plas krijgt een stevige impuls.

In paragraaf 3.1.4 is aangegeven en onderbouwd dat een veelzijdig hotelconcept de grootste meerwaarde heeft voor het gebied. De ontwikkeling tot hotellocatie met de bijbehorende landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering zorgt voor een positieve impuls van het (omliggende) plassengebied.

Voor een duurzaam exploitatiemodel en de financiële haalbaarheid van de ontwikkeling is een hotel-restaurant in het middenklasse / luxe marktsegment (3-4*) de beste invulling. Een hotel in een lager of ander segment, of een kleiner hotel met minder kamers of voorzieningen zal negatief uitpakken met betrekking tot de haalbaarheid van het initiatief. De gehele planontwikkeling, waaronder de renovatie van een rijksmonument en de verbetering van de landschappelijke kwaliteit, is dan niet meer rendabel. Tevens is er dan minder (financiële) ruimte om te investeren in de kwaliteitsverbetering van het (omliggende) landschap.

Er is een bestaand en groeiend tekort aan hotelcapaciteit in de regio. Zakelijke gasten wijken hierdoor uit naar Breda en bestemmingen buiten de regio. De gemeente Geertruidenberg wil al langere tijd een hotel binnen gemeentegrenzen ontwikkelen. Daarbij heeft de gemeente ook toeristisch-recreatieve ambities, bestaande uit het aantrekken van meer toeristen en passanten. Het Plassengebied is een belangrijk onderdeel van de toeristische ontwikkeling van de gemeente.

Om richting te geven aan de ontwikkelingen in dit gebied is een visie opgesteld – ‘Ontwikkelvisie plassengebied’ (2018). Deze visie is herijkt in 2022 met het doel ontwikkelingen van de grond te kunnen krijgen waarbij er een gezonde balans wordt gevonden tussen het 'rood' en 'groen'. Het plangebied van de Veerse Toren is hierin benoemd als ontwikkellocatie voor een hotel. Deze unieke locatie met herkenbaarheid en zichtbaarheid aan Knooppunt Hooipolder, zowel vanaf de A27 als de A59, is binnen de gemeente de enige beschikbare locatie om de toeristisch- recreatieve ambities in te vullen, waarbij een landelijke hotelformule als het meest passend wordt gezien. Om de unieke locatie met cultuurhistorisch waardevol complex - in de vorm van de watertoren, ook ruimtelijk en met respect voor de cultuurhistorische en landschappelijke waarden (omgevingskwaliteit) te versterken, zijn extra investeringen nodig.

De hotelontwikkeling Veerse Toren heeft met ca. 150 kamers een moderne maatvoering voor een hoogwaardig hotel gericht op de zakelijke en toeristische markt. Mede door de benodigde buitengewone investeringen (‘overinvestering’ in het behoud en herstel van de watertoren, amovering van het bestaande kantoor-/bedrijfspand en andere specifieke verbeteringen van de omgevingskwaliteit waaronder het herstel van de Napoleonroute) is dit wel nadrukkelijk de ondergrens voor een economisch duurzame ontwikkeling op deze locatie.

Ruimtelijk doet deze ontwikkeling geen afbreuk aan de landschappelijke setting. Dit komt mede door het hoogteverschil tussen de watertoren en de gronden rondom de waterplas. In deze 3 meter zal een extra bouwlaag worden gecreëerd zonder dat deze zichtbaar is vanuit de omliggende infrastructuren, waarmee het beoogde programma van 150 kamers ruimtelijk past. Voor de landschappelijke inpassing van de nieuwbouw en de restauratieplannen voor de toren zijn diverse afstemmingen geweest met o.a. de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit, RCE en Natuurfederatie. Deze instanties zijn vanaf het begin van het planproces betrokken en laten allen een positieve grondhouding zien. In het proces is veel aandacht besteed aan ontwikkelprincipes, landschappelijke inpassing en omgevingskwaliteit.

3.2.3 Ontwerp Omgevingsverordening Noord-Brabant

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben op 23 maart 2021 het ontwerp van de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld (planidn: NL.IMRO.9930.OvrNBrabant-on01). Dit ontwerp doorloopt een zienswijze- en overlegprocedure voor de periode van zes weken. Daarvoor ligt het ontwerp met ingang van 9 april 2021 ter inzage.

Het ontwerp van de Omgevingsverordening is vastgesteld om te voldoen aan de Omgevingswet. De huidige regels in de Interim omgevingsverordening zijn gehanteerd als uitgangspunt, met enkele aanpassingen vanwege de Omgevingswet of nieuwe inzichten of beleid. De ontwerp Omgevingsverordening is momenteel nog geen geldend beleid. Indien de Omgevingsverordening vastgesteld wordt voor vaststelling van dit bestemmingsplan, zal er voor dit plan een beleidstoets aan de Omgevingsverordening plaatsvinden.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Geertruidenberg

De Omgevingsvisie Geertruidenberg is op 3 juni 2021 vastgesteld. In de Omgevingsvisie laat de gemeente Geertruidenberg zien waar ze voor staat en waar ze naar toe wil in de toekomst. In de gemeente Geertruidenberg wordt in de Omgevingsvisie onderscheidt gemaakt in elf gebieden. Voor al deze gebieden is het mogelijk om gebiedsgericht maatwerk te formuleren. Dat betekent dat afhankelijk van het gebied bepaald wordt wat wel en niet mogelijke is, en welke thema's, waarden en ambities daaraan worden gekoppeld. De combinatie van 'thema's', 'waarden' en 'ambities' bepaalt de mogelijkheden voor nieuwe initiatieven in de verschillende gebieden.

In de Omgevingsvisie komen de volgende vier ambities aan bod:
- Toekomstbestendige en groene gemeente
- Gezonde en veilige gemeente
- Levendige gemeente
- Ondernemende gemeente

Het plangebied is gelegen in het gebied Natuurgebieden. De Zone Plassengebied Oosterhoutseweg biedt ruime mogelijkheden voor recreatie. Het gebied zal vooral de recreatieve invulling behouden, waarbij de bestaande voorzieningen verder kunnen worden benut en uitgebouwd. Daarmee worden de mogelijkheden voor recreatie in het gebied vergroot. Hierbij wordt de natuur wel zoveel mogelijk behouden.

Bewoners van gemeente Geertruidenberg en bewoners van buurgemeenten gebruiken dit gebied voor een (dagelijkse) wandeling om bijvoorbeeld de hond uit te laten. Maar de plassen (Nionplas en Put van Caron) zijn ook populair bij vissers en duikers (Put van Caron). Het plassengebied is niet louter een recreatiegebied. De Donge loopt door het gebied en de noordzijde van de Nionplas is een ecologische zone. Voor de watertoren bestaan ontwikkelingsplannen voor onder andere een hotel bij de Zandput.

Bij de Nionplas komen natuurontwikkeling, recreatie en toerisme samen en kiest de gemeente voor extensieve recreatie. Daarbij mag recreatie geen grote negatieve effecten op bestaande of nieuwe natuurwaarden hebben. De andere plas in het plassengebied (de Put van Caron) is openbaar toegankelijk, maar in privaat bezit. De gemeente zet actief in op het versterken van de recreatiemogelijkheden door het behouden en verbeteren van de padenstructuur, maar ook de sociale en verkeersveiligheid rondom de plas. Bij de Put van Caron kan intensieve recreatie ontwikkeld worden, bijvoorbeeld een survival of bootcamp parcours, paardrijden, speelbos of –tuin, waterfiets- of

kanoverhuur en een ligweide met een beperkte kleinschalige zwemgelegenheid. Daarnaast wil de gemeente een toeristisch overstappunt (TOP) creëren voor aansluiting op fiets- en wandelpaden.

Doorwerking plangebied
Het plangebied is gelegen in de zone Plassengebied. Deze zone is in de Omgevingsvisie aangeduid met een marker en biedt mogelijkheden voor recreatie. Tevens wordt in de Omgevingsvisie expliciet genoemd dat er voor de watertoren ontwikkelingsplannen bestaan met onder andere een hotel. Met onderhavig bestemmingsplan wordt de ontwikkeling van een hotel juridisch-planologisch geborgd, waarbij tevens wordt bijgedragen aan het behoud en versterken van ecologische- en natuurwaarden. De markante watertoren wat tevens een Rijksmonument is wordt herontwikkeld en gerenoveerd tot hotellocatie. Het planvoornemen draagt bij aan het aanbod van toeristisch-recreatieve voorzieningen en draagt bij aan het behoud van de karakteriserende watertoren. De ontwikkelingen zijn daarmee in lijn met de Omgevingsvisie Geertruidenberg en voorzien in een belangrijke recreatieve impuls en daarmee invulling van de Visie.

3.3.2 Economische en Toeristische visie Geertruidenberg

De gemeente Geertruidenberg wil gastvrij zijn naar bezoekers, een fijn leefklimaat bieden voor bewoners, voorzien in ruimte voor ondernemerschap en klaar zijn voor een duurzame en innovatieve economie. In december 2019 heeft de gemeente Geertruidenberg de Economische en Toeristische visie Geertruidenberg vastgesteld.

De gemeente Geertruidenberg spreekt de ambitie uit meer synergie te willen realiseren tussen de functies economie, wonen en toerisme (recreatie). De synergie vormt de basis voor economische ontwikkeling en versterking van het leefklimaat. Bij de economische ontwikkeling zet de gemeente specifiek in op toerisme en duurzaamheid. Naar de toekomst toe wil de gemeente het thema energie gebruiken om focus aan te brengen in haar positionering. Immers, al decennialang wordt zij met energie geassocieerd.

Rondom dit thema wil zij de onderlinge samenwerking tussen bedrijven versterken en krachtenbundeling in een kenniscluster energie (productie, transport, verbruik) in combinatie met techniek mogelijk maken. Duurzaamheid speelt daarbij een grote rol.

Voor het bereiken van de ambitie geldt dat goede samenwerking tussen gemeente en bedrijfsleven essentieel is. Deze is in de afgelopen jaren al sterk verbeterd, maar blijft aandacht vragen in de toekomst. Meer nog dan in het verleden wordt aan de gemeente gevraagd zich te positioneren als meedenkende sparringpartner en daadkrachtig op te treden.
Voor toerisme zet de gemeente in op vijf speerpunten:
- Invullen profilering Geertruidenberg, Vestingstad aan de Biesbosch
- Benutten watersportmogelijkheden
- Ontwikkelen dagrecreatieve voorzieningen
- Faciliteren verblijfstoerisme
- Samenwerking in bovenregionale marketing

Doorwerking plangebied
Het planvoornemen geeft invulling aan een aantal speerpunten van de Economische en Toeristische Visie. Met name de profilering van de gemeente, het faciliteren van verblijfstoerisme en de samenwerking in bovenregionale marketing zijn aspecten die deze ontwikkeling bij uitstek bevat.

3.3.3 Ontwikkelvisie Plassengebied Raamsdonksveer 2018

Ten zuiden van de A59 en aan de zuidwestkant van knooppunt Hooipolder ligt het zogenaamde 'Plassengebied' in het buitengebied van de gemeente Geertruidenberg. De wens van de gemeente is om dit gebied aantrekkelijker te maken voor natuur, toerisme en recreatie. Om de kansen en potenties van dit gebied daadwerkelijk te gaan benutten heeft de gemeente in 2018 een ‘Ontwikkelvisie plassengebied Raamsdonksveer’ opgesteld (hierna Ontwikkelvisie).

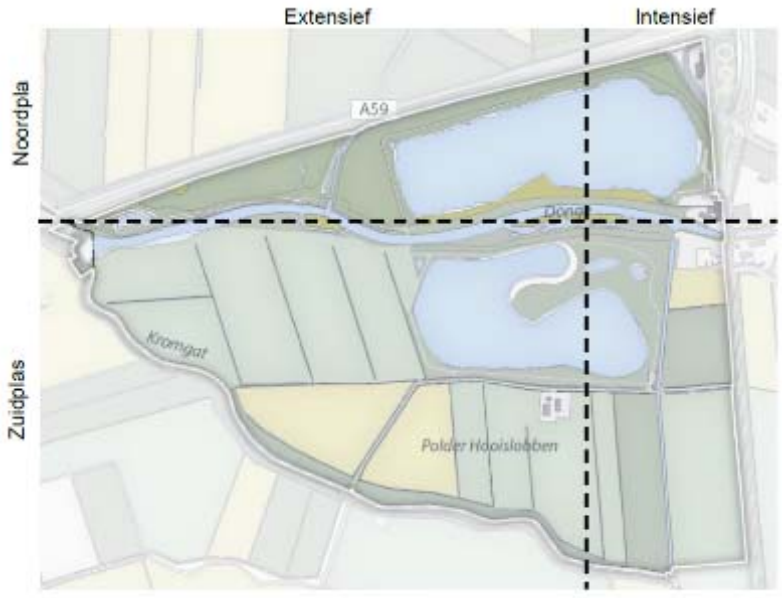
Het plassengebied in Raamsdonksveer Zuid bestaat uit de Nionplas en de Put van Caron. De twee plassen liggen vlak bij elkaar in een natuurgebied. Al langere tijd bestaat het idee om van dit gebied een mooie plek te maken voor recreatie en natuurbeleving. Naast het recreatief inrichten van de zandwinplassen heeft de gemeente op het gebied van recreatie de volgende gerelateerde ambities:

- Het versterken van de naamsbekendheid van Geertruidenberg ‘Vestingstad aan de Biesbosch’;
- Het versterken van de beleving van de kernen Geertruidenberg en Raamsdonksveer door relaties te leggen met de bereikbaarheid over het water via de Donge en de Maas;
- Het versterken van de relatie met de Biesbosch;
- Het zorgen voor meer aanbod aan dagrecreatie voor eigen bewoners en bezoekers;
- De Donge gebruiken als drager voor de recreatieve structuur;
- Het benutten van de zichtbaarheid van ‘landmarkers’, zoals de watertoren, Amercentrale en Louwman-Parqui;
- Het inzetten op reizigers en ‘passanten’ door startpunten/TOP’s (toeristische overstappunten) te creëren;
- Het behouden en beleefbaar maken van monumentale waarden.

Bij de ontwikkeling van het plassengebied moet zo veel mogelijk op deze ambities worden ingespeeld. In de Ontwikkelvisie is één gemeentelijk ontwikkelperspectief uitgewerkt. Het ontwikkelperspectief is onderscheidend in de keuze voor een horizontale of verticale geleding. De keuze voor het één hoeft het ander uiteraard niet uit te sluiten. Vanwege de aanwezige infrastructuur en bebouwing ligt een keuze voor de concentratie van de recreatiemogelijkheden aan de oostzijde van beide plassen voor de hand. De westzijden liggen meer in de luwte, grenzen aan het landbouw-en natuurgebied tussen Raamsdonksveer en Oosterhout en het reeds aanwezige groen is hier al meer volwassen. Versterken van de natuurlijke waarden aan de westzijde van het onderzoeksgebied krijgt dan ook de voorkeur.

Daarom is het oosten van het onderzoeksgebied, grenzend aan de Oosterhoutseweg, als ‘intensief’ weergegeven en het westen als ‘extensief’. De twee verschillende plassen hebben allebei een flinke omvang en bieden mogelijkheden voor verschillend gebruik. Allereerst moeten de twee plassen geen concurrenten van elkaar gaan worden. Een duidelijke keuze in het gebruik van de plassen is dan ook logisch.

In figuur 3.6 is de globale opbouw/geleding van het plassengebied weergegeven.



Figuur 3.6 Opbouw plassengebied

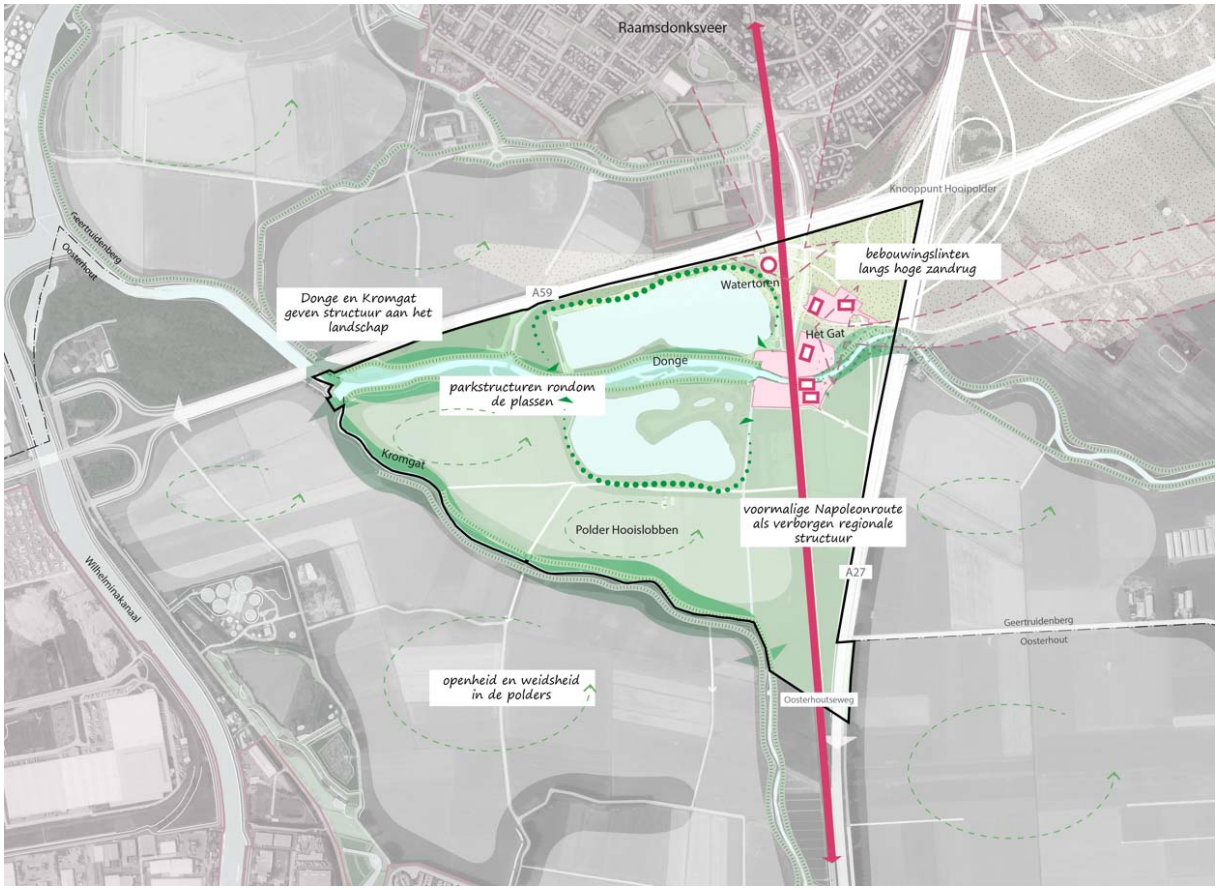
Doorwerking plangebied

Het plan voorziet in het transformeren van de watertoren en het omliggende gebied tot een aantrekkelijke hotellocatie met horeca en recreatieve voorzieningen. Het plangebied is gelegen aan de oostzijde van de plassen, dit is in de Ontwikkelvisie aangeduid als intensief onderzoeksgebied. Concentratie en ontwikkeling van recreatie ligt aan de oostzijde van de plassen voor de hand. Zoals in figuur 3.3 is te zien, ligt onderhavig plangebied echter maar gedeeltelijk binnen het gebied van de Ontwikkelvisie plassengebied Raamsdonksveer. Het gevolg is dat eigenaren en gebruikers aan de oostzijde van de Oosterhoutseweg buiten de Ontwikkelvisie vallen, hoewel deze wel een sterke relatie hebben met deze structuur en het gebied. De driehoek Oosterhoutseweg-A59-A27 heeft in de periode vanaf de aanleg van de rijkswegen nooit echt een duidelijke nieuwe functie gekregen. Een deel van de gronden is in de periode nog steeds in gebruik als agrarische grond. Hoewel door de ingeklemde ligging tussen A27 en de Oosterhoutseweg de meest zuidelijke percelen geen ideale vorm hebben om te boeren.

De driehoek wordt door een aantal lijnen doorkruist en zal met de ontwikkeling van knooppunt Hooipolder in omvang afnemen. Van functionele agrarische gronden is dan ook nog nauwelijks sprake. De percelen zullen een nieuwe functie moeten krijgen. Er is een herijking opgesteld van de Ontwikkelvisie plassengebied Raamsdonksveer, in de volgende paragraaf wordt hier nader op ingegaan.

3.3.4 Herijking Ontwikkelvisie Plassengebied Raamsdonksveer 2022

In 2022 is door de gemeente een herijking opgesteld van de Ontwikkelvisie Plassengebied Raamsdonksveer. Het voorstel in de herijking Ontwikkelvisie Plassengebied is om het plangebied te verruimen met de gronden tussen de (nieuwe) A59 en A27 ten oosten van de Oosterhoutseweg waardoor er ruimtelijk-functioneel een logische begrenzing ontstaat tussen de snelwegen. Deze verruiming voorkomt een mogelijke versnippering van het gebied.



Figuur 3.7 Vergroot grondgebied Ontwikkelvisie Plassengebied 2022 (bron: BRO)

Vanaf de vaststelling van de Ontwikkelvisie Plassengebied Raamsdonksveer 2018 zijn er bij verschillende eigenaren plannen/- initiatieven ontstaan voor ruimtelijke transformaties. Grotendeels sluiten deze aan bij het gedachtegoed van de Ontwikkelvisie en zijn ruimtelijk en juridisch-planologisch vorm te geven. Dit zijn de wat kleinere initiatieven met een sterke toeristisch – recreatieve insteek.

Rondom de Oosterhoutseweg - in de Ontwikkelvisie aangeduid als de ‘intensieve zone’ - stuiten eigenaren en initiatiefnemers bij de uitwerking van hun plannen op het huidige beleidsregime van o.a. de Interim omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant. Dit speelt vooral bij meer omvangrijke ontwikkelingen die nodig zijn om een bijdrage te leveren aan de versterking van de verbinding kern – plassengebied als poort van Raamsdonksveer, met als dragers het creëren van een recreatief programma en fysieke verbindingen met de omgeving (ontwikkelrichting vanuit de Structuurvisie 2030). De gemeente ziet het gebied rondom de kruising Het Gat en de Oosterhoutseweg als een centraal punt voor toerisme en recreatie.

Doel van de herijkte Ontwikkelvisie is om ontwikkelingen van de grond te kunnen krijgen waarbij er een gezonde balans wordt gevonden tussen het 'rood' en 'groen'. Om ontwikkelingen beleidsmatig beter te kunnen inbedden en daadwerkelijk tot realisatie te laten komen heeft de gemeente Geertruidenberg opnieuw gekeken naar de projectscope van de huidige Ontwikkelvisie in relatie tot het beoogde eindbeeld. Men is tot de conclusie gekomen dat het projectgebied ruimer moet worden opgezet en dat daarnaast de belemmerende werking van de planologische regimes dient te worden doorbroken om toe te kunnen werken naar een duurzame en herkenbare afronding/- poort van het

stedelijk gebied Raamsdonksveer Zuid. De bestaande Ontwikkelvisie is hiervoor op onderdelen herijkt en aangevuld met een voorstel voor beleidsmatige spelregels.

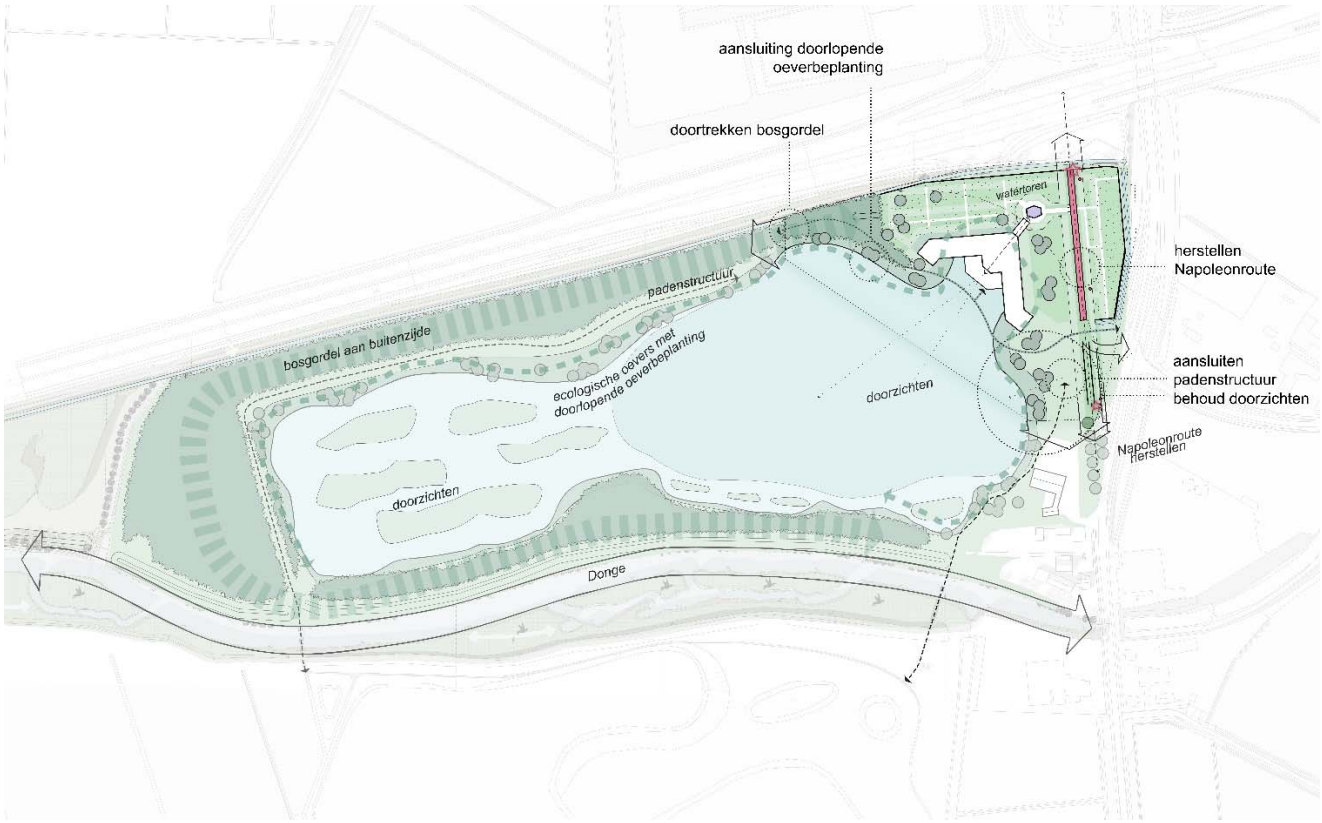
Doorwerking plangebied

In de herijking Omgevingsvisie is de watertoren aangeduid als concreet initiatief wat goed aansluit op de ambities zoals beschreven in de visie voor het plassengebied. Om met de beoogde ontwikkelingen een goede balans tussen rood en groen te kunnen bewaren wordt er zowel in omvang (oppervlakte nieuw rood vs. nieuw groen) als in kwaliteitsverbeterende maatregelen geïnvesteerd om de balans in het gebied/- draagkracht te behouden. Hiermee is het planvoornemen in lijn met de herijking Ontwikkelvisie Plassengebied Raamsdonksveer 2022.

Inrichtingsplan Nionplas

De gemeente Geertruidenberg werkt momenteel aan een inrichtingsplan voor de noordelijke (Nion)plas. Dit plan heeft momenteel nog geen formele status.

Met het schetsplan voor de Veerse Toren wordt aangesloten op de belangrijkste ontwerpprincipes van het inrichtingsplan voor de Nionplas: het doortrekken van de bosgordel, oeverbeplanting en padenstructuur en het herstellen van de Napoleonroute. In het schetsplan gaan we vooralsnog uit dat de inrichtingsmaatregelen die getroffen worden voor de Veerse Toren aansluiten op de huidige situatie.



Figuur 3.8 aansluiting van het schetsplan op het Inrichtingsplan Nionplas van de gemeente (bron: BRO)

4. OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de diverse relevante omgevingsaspecten aangehaald en wordt het plan hieraan getoetst.

4.1 Verkeer en parkeren

Het toevoegen of veranderen van een functie heeft in veel gevallen een effect op de parkeervraag en het aantal verkeersbewegingen. Het is daarom van belang om te kijken welke veranderingen op treden en of dit een effect heeft op de parkeervraag en de verkeersgeneratie.

Verkeer
Voor de berekening van de verkeersgeneratie is gebruik gemaakt van de gemiddelde verkeersgeneratie in de publicatie “Toekomstbestendig parkeren - Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie” uitgegeven door het CROW (381).

In de nota "Parkeren doen we zo!" wordt uitgegaan van een matig stedelijk gebied, derhalve zijn de gemiddelde kencijfers verkeersgeneratie buitengebied – matig stedelijk gebied gebruikt voor de berekening van de verkeersgeneratie.

In deze verkeersgeneratie is uitgegaan van het richtprogramma zoals weergegeven in figuur 2.1. Het hotel betreft een 4-sterrenhotel met 150 kamers. Het CROW-kencijfer voor de verkeersgeneratie bedraagt 26,15 motorvoertuigen per etmaal per 10 hotelkamers. Voor 150 hotelkamers geeft dat een verkeersgeneratie van 392,25 motorvoertuigen per etmaal.

Daarnaast worden er een restaurant met terras, een skybar en een horeca-leisure zone gerealiseerd en komen er conferentiezalen. Omdat niet voor alle functies kencijfers voor de verkeersgeneratie beschikbaar zijn, is voor deze functies (conferentiezalen, restaurant met terras en skybar) in eerste instantie met behulp van de CROW-parkeerkencijfers de parkeervraag berekend. Voor het buitengebied zijn geen parkeerkencijfers opgenomen voor de betreffende functies, daarom is uitgegaan van rest bebouwde kom – matig stedelijk gebied. De parkeervraag is vervolgens vertaald naar de verkeersgeneratie voor de overige functies, waarbij onderscheid is gemaakt tussen de parkeervraag voor solitaire functies en de parkeervraag conform onderstaande aannames (met overlap van de bezoekers). Dit zijn aannames gebaseerd op kencijfers van Goudappel. Deze aannames zijn voor soortgelijke projecten van de ontwikkeling van hotellocaties ook toegepast.

Op basis van de te ontwikkelen functies zijn de volgende aannames toegepast:

- 20% van de bezoekers aan de conferentiezalen is een gast in het hotel;
- 50% van de restaurantbezoekers is ook gast van het hotel;
- 25% van de bezoekers aan het terras is gast in het hotel of maakt gebruik van ondergeschikte functies;
- 100% van de bezoekers aan de bar/lounge (skybar) zijn hotelgasten (zijn onderdeel van het hotel en genereren op zichzelf geen verkeer);
- 50% van de bezoekers aan de horeca-leisure zone zijn hotelgasten (zijn onderdeel van het hotel en genereren op zichzelf geen verkeer).

Functie	Omvang in m^2	Parkeervraag solitaire functies	Parkeervraag conform de uitgangspunten
Conferentiezalen	2.500	200	160
Restaurant	755	98,15	49,075
Terras	700	94	70,5
Skybar	70	4,2	0,0
Horeca-leisure zone[2]	500	22,575	11,2875
Totaal		**418,9**	**290,9**

Tabel 4.1 Parkeervraag overige functies op basis van richtprogramma (zie Hoofdstuk 2)

Uit de tabel 4.1 volgt de parkeervraag, na doorrekening van de uitgangspunten, van afgerond 291 parkeerplaatsen. Op basis van het functieprogramma is aangenomen dat iedere parkeerplaats gedurende een etmaal twee keer bezet is. Iedere parkeerplaats genereert dus vier ritten (twee ritten heen en twee ritten terug). Voor de overige functies is daarmee op basis van de parkeervraag conform de uitgangspunten een verkeersgeneratie berekend van circa 1.164 mvt/etmaal (291 x 4 ritten).

De verkeersgeneratie van de hotelkamers en de overige functies bedraagt in totaal ca. 1.557 (392,25+1.164) mvt/etmaal/gemiddelde werkdag.

Aanvullend zal er circa 3 keer per week een vrachtwagen komen laden en lossen voor onder andere bevoorrading en ophalen/afleveren bedlinnen.

In de huidige situatie is er ook reeds sprake van verkeersgeneratie. Niet alle verkeersbewegingen naar aanleiding van de ontwikkeling van de hotellocatie zullen dus extra zijn. Er is in de huidige situatie sprake van een kunstuitleencentrum met kantoren, een atelier en expositieruimte van circa 1.200 m^2 bvo. In de CROW is geen kencijfer voor de verkeersgeneratie van een kunstuitleencentrum e.d. opgenomen, derhalve wordt er uitgegaan van het kencijfer voor commerciële dienstverlening. De gemiddelde verkeersgeneratie voor commerciële dienstverlening in buitengebied – matig stedelijk gebied bedraagt 16,55 per 100 m^2 bvo. Voor 1.200 m^2 bvo komt de verkeersgeneratie hiermee op 199.
Wanneer de huidige situatie wordt vergeleken met de toekomstige situatie is er in de toekomstige situatie sprake van een extra verkeersgeneratie van ca. 1.358 mvt/ etmaal (1.557-199).

Parkeren
Op 25 februari 2016 heeft de gemeente Geertruidenberg het parkeerbeleid "Parkeren doen we zo!" vastgesteld. De gemeente Geertruidenberg had eerder geen beleid geformuleerd voor het parkeren. Het ontbrak dan ook aan een gemeentelijk toetsingskader als het ging om de parkeervraag van nieuwe ontwikkelingen en klachten over parkeren in de bestaande situatie. Het ontbreken van een gemeentelijk toetsingskader, leidt in de praktijk tot onduidelijkheden en vertragingen in processen als het gaat om de realisatie van nieuwe ontwikkelingen (binnen bestemmingsplannen). Duidelijkheid voor bedrijven en de burger was wenselijk.
Bij het opstellen, actualiseren of aanpassen van bestemmingsplannen gelden de nieuwe parkeernormen als uitgangspunt. Dit betekent dat het bestemmingsplan getoetst wordt aan de actuele parkeernormen, om te bepalen of er voldoende ruimte en/of parkeercapaciteit binnen het gebied waar het bestemmingsplan op van toepassing is om parkeren te faciliteren.

[2] Deze parkeernorm is berekend d.m.v. 30 % (parkeernorm gemiddelde van restaurant (13 pp/100 m2) en wellness (7,3 pp/100 m2 bvo) en 70% parkeernorm kantoorfunctie (2,1 pp /100m bvo)

Conform de beleidsregels “Parkeren doen we zo!” zijn er voor een 4*-hotel in het buitengebied gemiddeld 9 parkeerplaatsen benodigd per 10 kamers. Voor 150 hotelkamers zijn er dus 135 parkeerplaatsen benodigd, zie tabel 4.2.

Functie	Omvang	Parkeernorm	Parkeerbehoefte
Hotel (4*)	150 kamers	9 per 10 kamers	135
Totaal			**135**

Tabel 4.2 Parkeerbehoefte hotelkamers

De in tabel 4.1 opgenomen parkeerkencijfers komen overeen met de parkeerkencijfers uit de Nota "Parkeren doen we zo!" en zijn opgenomen in tabel 4.3.

Functie	Omvang in m²	Parkeernorm (per 100 m² bvo)	Parkeervraag solitaire functies
Conferentiezalen	2.500	8,0	200
Restaurant	755	13	98,15
Terras	700	13	94
Skybar	70	6,0	4,2
Horeca-leisure zone[3]	500	4,515	22,575
Totaal			**418,925**

Tabel 4.3 Parkeerbehoefte overige functies

De parkeerbehoefte van de totale ontwikkeling met 150 hotelkamers en overige functies komt daarmee op 554 parkeerplaatsen (135+419).

Om een reëler beeld te krijgen van de daadwerkelijke parkeerbehoefte van het plan wordt gebruik gemaakt van aanwezigheidspercentages. Hotelkamers kennen namelijk een andere aanwezigheid dan bijvoorbeeld een conferentiezaal of een restaurant. In tabel 4.4 zijn de aanwezigheidspercentages van de toekomstige functies weergegeven. Deze aanwezigheidspercentages zijn afkomstig uit de Nota "Parkeren doen we zo!" en de CROW-publicatie (381).

Functie	Parkeereis 100%	Werkdag ochtend	Werkdag middag	Werkdag avond	werkdag nacht	Koopavond	Zaterdag middag	Zaterdag avond	Zondag middag
hotelkamers	135	5%	25%	100%	100%	70%	40%	100%	40%
conferentiezalen	200	100%	100%	5%	0%	10%	5%	0%	0%
restaurant	98,15	30%	40%	90%	90%	95%	70%	100%	40%
terras	94	30%	40%	90%	90%	85%	75%	100%	45%
skybar	4,2	30%	40%	90%	90%	85%	75%	100%	45%
horeca-leisure[4]	22,575	79%	84%	32%	14%	35%	29%	29%	19%

Tabel 4.4 Aanwezigheidspercentages per functie

In tabel 4.5 zijn de aanwezigheidspercentages gekoppeld aan de normatieve parkeerbehoeftes van de functies. Uit de tabel blijkt dat een zaterdagavond in dit geval de maatgevende dag is met betrekking tot parkeren. De parkeerbehoefte is dan maximaal 338 parkeerplaatsen.

3 Deze parkeernorm is berekend d.m.v. 30 % (parkeernorm gemiddelde van restaurant (13 pp/100 m2) en wellness (7,3 pp/100 m2 bvo) en 70% parkeernorm kantoorfunctie (2,1 pp /100m bvo)

4 Gebaseerd op aanwezigheidspercentage (15% restaurant, 15% wellness en 70% kantoor)

Functie	Parkeereis 100%	Werkdag ochtend	Werkdag middag	Werkdag avond	werkdag nacht	Koopavond	Zaterdag middag	Zaterdag avond	Zondag middag
hotelkamers	135	6,75	33,75	135,00	135,00	94,50	54,00	135,00	54,00
conferentiezalen	200	200	200	10	0	20	10	0	0
restaurant	98,15	29,45	39,26	88,34	88,34	93,24	68,71	98,15	39,26
terras	94	28,20	37,60	84,60	84,60	79,90	70,50	94,00	42,30
skybar	4,2	1,26	1,68	3,78	3,78	3,57	3,15	4,20	1,89
horeca-leisure	22,575	17,83	18,96	7,22	3,16	7,90	6,55	6,55	4,29
Totaal	**553,925**	**283,49**	**331,25**	**328,94**	**314,88**	**299,11**	**212,90**	**337,90**	**141,74**
Totaal (naar boven afgerond)									

Tabel 4.5 Parkeerbehoefte naar aanwezigheidspercentages

Er is een parkeerterrein met ruimte voor ca. 340 parkeerplaatsen voorzien, hiermee wordt voldaan aan de parkeernorm. Dit parkeerterrein is globaal ingetekend in het landschappelijk inpassingsplan (zie paragraaf 2.4 en figuur 2.2).

4.2 Geluid

Wegverkeerslawaai
In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaai, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden bij vaststelling of herziening van het bestemmingsplan. De breedte van de zone/invloedssfeer van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken, het stedelijk gebied en de maximumsnelheid.

Doorwerking plangebied
De ontwikkeling voorziet niet in het realiseren van geluidgevoelige functies. Hotels zijn niet geluidsgevoelig in het kader van de Wet geluidhinder, derhalve is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai niet noodzakelijk. In het kader van een goed woon- en leefklimaat is een onderzoek naar de geluidsbelasting op de gevels uitgevoerd.

Dit onderzoek is als bijlage 16 toegevoegd. Uit het onderzoek blijkt dat de cumulatieve geluidbelasting vanwege het wegverkeerslawaai op het plangebied aan de Oosterhoutseweg 18 in Raamsdonkveer maximaal 66 dB bedraagt. Binnen het plangebied worden echter geen functies gerealiseerd die in het kader van de wet geluidhinder als geluidgevoelig worden aangemerkt. Het verlenen van een hogere waarde is niet van toepassing. In het kader van een goed verblijfsklimaat wordt nader onderzoek geadviseerd naar de geluidswering van de gevels. De initiatiefnemer zal bepalen of er nader onderzoek zal worden uitgevoerd.

4.3 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijnstof (PM_{10} en $PM_{2,5}$) en stikstofdioxide (NO_2) de belangrijkste stoffen.

Een project is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:
- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;
- het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Om te bepalen of een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtkwaliteit is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit:
- het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM;
- het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO_2 en PM_{10} (1,2µg/m^3).

Doorwerking plangebied

De voorgestane ontwikkeling behoort niet tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Om te bepalen of de luchtkwaliteit in de toekomstige situatie aan de normen voldoet is de NIBM-tool ingevuld. Het aantal extra voertuigbewegingen in de toekomstige situatie in berekend in paragraaf 4.1. Wanneer de huidige situatie wordt vergeleken met de toekomstige situatie is er in de toekomstige situatie sprake van een extra verkeersgeneratie van 1.358 mvt/ etmaal).
Voor het aandeel vrachtverkeer is uitgegaan van 1% en planrealisatie in 2024. Door deze gegevens in te vullen in de NIBM-tool is te zien dat de bijdrage van het extra verkeer ‘niet in betekenende mate’. Dit is weergegeven in tabel 4.6.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

	Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	1358
	Aandeel vrachtverkeer	1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**0,82**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,21**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Tabel 4.6 NIMB-tool

Aangetoond moet worden dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Dit kan bepaald worden met behulp van achtergrondwaarden die achterhaald kunnen worden met behulp van de NSL-monitoringstool. In onderstaande tabel (tabel 4.7) zijn de achtergrondwaarden ter plaatse van de dichtstbijzijnde meetpunten weergegeven. Figuur 4.1 toont een uitsnede van de Kaart Monitoring NSL 2021 met de geselecteerde rekenpunten aangeduid met een dikkere zwarte cirkel.

Meetpunt	**NO_2 µg/m³**	**PM_{10} µg/m³**	**PM_{10} overschrijdingsdagen**	**$PM_{2.5}$ µg/m³**	**Jaar**
11077	20.3	16.5	6.0	9.2	2020
11078	20.4	16.5	6.0	9.2	2020
11079	19.4	16.4	6.0	9.1	2020
11080	19.5	16.4	6.0	9.1	2020
15536156	19.9	16.3	6.0	9.1	2020
15816113	20.8	16.4	6.0	9.1	2020
695351	20.5	16.4	6.0	9.1	2020
Norm	**40**	**40**	**35**	**25**	

Tabel 4.7 Achtergrondwaarden NSL-Monitoringstool



Figuur 4.1 Uitsnede Kaart Monitoring NSL 2021

Conclusie

Het planvoornemen draagt niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit. Daarnaast is onderzoek uitgevoerd met gebruikmaking van de NSL-monitoringstool. Hieruit blijkt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Richtafstanden
Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'[5]. In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Omgevingstype
De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

Doorwerking plangebied
Met dit initiatief wordt een hotellocatie ontwikkeld, dit kan een belastende werking hebben op functies in de omgeving. Volgens de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' is verblijfsrecreatie een milieugevoelige functie. Rondom het plangebied is natuur en een scouting gelegen. Daarnaast bevinden zich ten westen van het plangebied (agrarische) bedrijven en burgerwoningen. Het omgevingstype is te karakteriseren als een gemengd gebied, de richtafstanden mogen met één stap worden verlaagd.

In de nabijheid van het plangebied komen de volgende functies voor:

Locatie	Soort bedrijf / functies die volgens het vigerende bestemmingsplan zijn toegestaan op de betreffende gronden.	Milieu-categorie	Richtafstand	Afstand tot plangebied
Oosterhoutseweg tussen 18 en 20	Scouting (buurt- of clubhuis)	2	10 m	90 m

[5] 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

Oosterhoutseweg 73 A t/m D	- Woninginterieurbouw - Houtbewerkingsbedrijf - Opslag en verkoop van tuinhout - Tegelhandel - Hoveniersbedrijf	3.2	50 m	98 m
Oosterhoutseweg 79	Onderhoudswerkplaats Waterschap Brabantse Delta	3.2	50 m	260 m
Oosterhoutseweg 20	Watersportbedrijf met groothandel, detailhandel en buitenopslag	2	10 m	175 m
Oosterhoutseweg 24	- groothandel in landbouwproducten - detailhandel in levensmiddelen, planten, bloemen, potgrond en tuinartikelen	2	10 m	240 m

Tabel 4.8 Milieugevoelige functies in de omgeving

De potentieel hinder veroorzakende functies in de omgeving van het plangebied liggen op voldoende afstand.

De beoogde ontwikkeling omvat zowel functies die behoren tot milieucategorie 1 (zoals het hotel en het restaurant) als functies die behoren tot milieucategorie 2 (zoals de horeca-leisure zone). Er wordt derhalve uitgegaan van milieucategorie 2 en de bijbehorende grootste richtafstand van 30 meter voor geluid. Binnen een straal van minstens 40 meter rondom de hotellocatie zijn geen woningen of andere (geluids)gevoelige functies aanwezig.

Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect ‘bedrijven en milieuzonering’ geen belemmering vormt voor onderhavig planvoornemen.

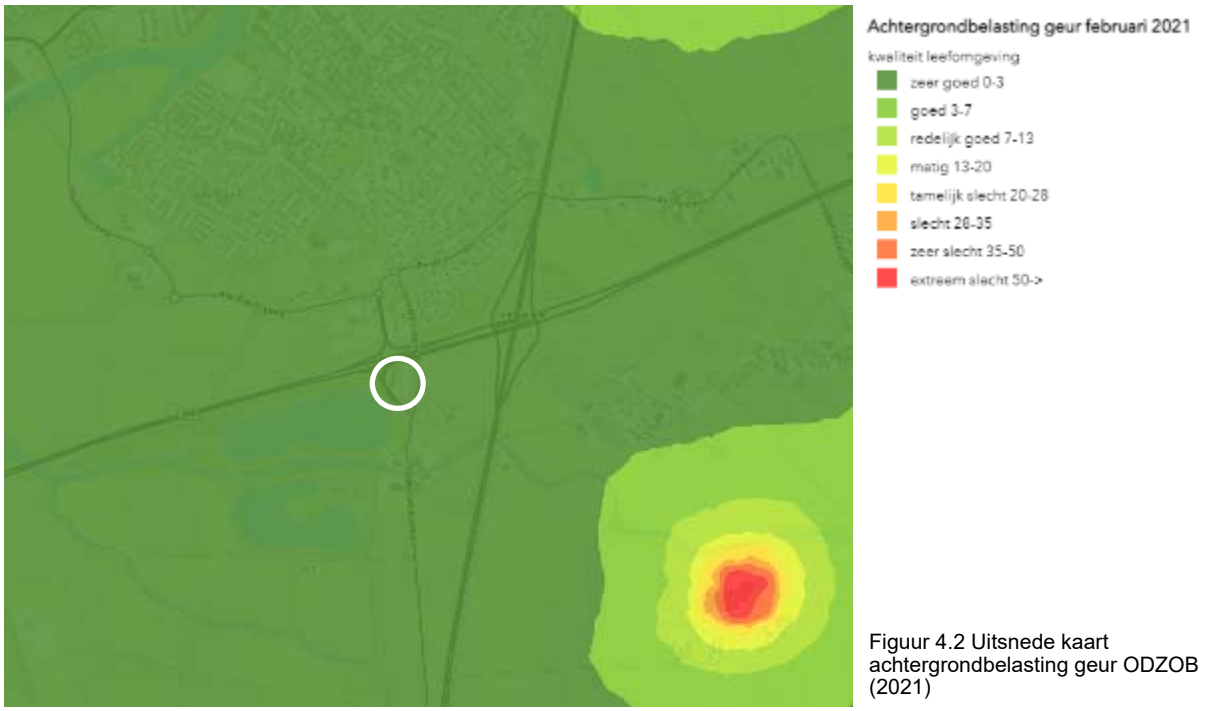
4.5 Geur agrarisch

Voor veehouderijen is de regelgeving ten aanzien van het specifieke aspect geur vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Bij nieuwe planologische projecten in het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient te worden gekeken naar de aanvaardbaarheid van deze plannen in verband met omliggende geurbronnen, de zogenaamde omgekeerde werking. In de Wgv zijn voor verschillende dieren geuremissienormen opgenomen die de maximale geurbelasting op een gevoelig object bepalen. Als de geuremissie van een dier niet bekend is, stelt de wet minimumafstanden tussen een veehouderij en een geurgevoelig object. Als die geuremissie wel bekend is, dan moet de geurbelasting worden berekend. De emissie van geurstoffen uit een veehouderijbedrijf wordt uitgedrukt in geureenheden. De berekende geurbelasting wordt getoetst aan de norm (de maximale belasting die het bedrijf mag veroorzaken). Gemeenten mogen, binnen bepaalde bandbreedten, van deze wettelijke normen afwijken als er een gebiedsvisie is opgesteld en een geurverordening is vastgesteld.

Doorwerking plangebied

Het hotel met de bijbehorende voorzieningen is een geurgevoelig object. In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen veehouderijen of andere agrarische bedrijven met een geuruitstraling.

Figuur 4.2 toont een uitsnede van de geurkaart van de ODZOB. Op deze kaart is de achtergrondbelasting, veroorzaakt door de aanwezigheid van intensieve veehouderijen, opgenomen in odour units per kubieke meter (OU_E/m^3). Als bronnenbestand is een export van het bestand



veehouderijen Brabant opgenomen (februari 2021). Het plangebied is wit omcirkeld. Ter plaatse van het plangebied bedraagt de achtergrondbelasting 0-3 OU_E/m^3. Dat komt overeen met een zeer goed woon- en leefklimaat. De ontwikkeling zal niet leiden tot een belemmering van veehouderijbedrijven, er zijn immers al geurgevoelige objecten gelegen tussen de veehouderijen en het plangebied. Het aspect geur vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen als gevolg van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven, transportroutes (wegen, spoorwegen en waterwegen) en buisleidingen. Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten. De belangrijkste zijn:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Binnen de beleidskaders voor deze drie typen risicobronnen staan altijd twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt.

Risiconormering

In het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico:

Plaatsgebonden risico (PR)
Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10^{-6} contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10^{-6} contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.
Groepsrisico (GR)
Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang (10 personen of meer). Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag.

Verantwoordingsplicht groepsrisico
Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal de gemeente). Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten gedwongen het externe veiligheidsaspect mee te laten wegen bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. Ook bestaat er een adviesplicht voor de regionale brandweer. In de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico zijn de onderdelen van de verantwoording nader uitgewerkt en toegelicht.

Wanneer verantwoorden?

Bron	Wanneer groepsrisicoverantwoording?
Inrichtingen (Bevi)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied ruimtelijk besluit wordt genomen.
Buisleidingen (Bevb)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen[1].
Spoor- rijks- en waterwegen (Bevt)	Wanneer sprake is van toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde.

Indien de verantwoordingsplicht niet juist is uitgewerkt terwijl dit wel verplicht is, kan dit tot vernietiging van het ruimtelijk besluit door de Raad van State leiden. Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'restrisico' dat overblijft nadat benodigde de veiligheidsverhogende maatregelen genomen zijn.

Overige wet- en regelgeving
Tot slot moet in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (art. 3.1 Wro) ook getoetst aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit bijvoorbeeld het Activiteitenbesluit, effectafstanden uit de 'Circulaire effectafstanden LPG-tankstations', etc.

Doorwerking plangebied
In het kader van het onderzoek naar het planvoornemen dienen de externe veiligheidsrisico's ten gevolge van activiteiten in de directe omgeving te worden geïnventariseerd. Externe veiligheidsrisico's kunnen ontstaan door het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen en over transportroutes (weg, spoor en water) en het gebruik of de opslag van gevaarlijke stoffen bij inrichtingen. In de

Quickscan Externe Veiligheid Veerse Toren[6] zijn de risicobronnen geïnventariseerd en is beoordeeld of de genoemde risicobronnen mogelijk een belemmering vormen voor de invulling van het plangebied. De rapportage is opgenomen als bijlage 17 bij deze toelichting.

Transport over waterwegen
Ten aanzien van de veiligheidsrisico's in het plangebied als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over het water zijn uitsluitend waterwegen van belang waar vervoer van gevaarlijke stoffen in bulkvervoer is toegestaan. Het maximale invloedsgebied van gevaarlijke stoffen die over water vervoerd worden 1.070 meter bedraagt (GT3-stoffen). Binnen een afstand van 1.070 meter van het plangebied bevindt zich geen waterweg waarover structureel transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De risico's als gevolg van transport van gevaarlijke stoffen over waterwegen vormen geen belemmeringen voor de planvorming.

Transport over wegen
Ten aanzien van de veiligheidsrisico's in het plangebied als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg zijn uitsluitend de transportassen van belang waar structureel vervoer van gevaarlijke stoffen in bulkvervoer is toegestaan. In beginsel zijn dit A- en N-wegen, binnen een straal van 4 km rondom het plangebied. Voor het plangebied zijn de rijkswegen A27 en A59 binnen een straal van 4.000 meter mogelijk relevant.

<u>A27</u>
Op circa 400 meter ten oosten van het deel van het plangebied waar bouwvlakken zijn geprojecteerd, bevindt zich de rijksweg A27 (wegvak B134). Deze weg is opgenomen in Basisnet. Gelet op de ruimtelijke scheiding is het plaatsgebonden risico en het plasbrandaandachtsgebied van deze weg geen aandachtspunt voor de planvorming. Aangezien het plangebied op meer dan 200 meter van de weg is gelegen, is het ook niet noodzakelijk de invloed van de planvorming op de hoogte van het groepsrisico kwantitatief inzichtelijk te maken.

Op grond van de jaarintensiteiten van Rijkswaterstaat (juni 2019) blijkt dat over de A27 ter hoogte van het plangebied sprake is van LF1-, LF2-, LT1-, LT2-, GF2- en GF3-transporten. Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van toxische vloeistoffen (LT1, LT2). Voor de risico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over deze weg (toxisch scenario) kan worden aangesloten bij de standaard verantwoording van de gemeente Geertruidenberg.

<u>A59</u>
De noordzijde van het plangebied grenst aan de rijksweg A59 (wegvak B102). Ook deze weg is opgenomen in Basisnet. Uit Bijlage I Tabel Basisnet weg van de Regeling basisnet volgt dat voor deze weg ter hoogte van het plangebied een $PR10^{-6}$-contour geldt van 9 meter. Er is geen sprake van een plasbrandaandachtsgebied. De (geprojecteerde) bebouwing binnen het plangebied bevindt zich niet binnen de $PR10^{-6}$-contour. Aangezien het plangebied is gelegen binnen een afstand van 200 meter van deze weg, dient de invloed van het plan op de hoogte van het groepsrisico door middel van een RBMII-berekening inzichtelijk te worden gemaakt.

Op grond van de jaarintensiteiten van Rijkswaterstaat (juni 2019) blijkt dat over de A59 ter hoogte van het plangebied sprake is van LF1-, LT1-, LF2-, LT2-, GF2- en GF3-transporten. De (geprojecteerde) bebouwing binnen het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van brandbare gassen (GF3) en

[6] Quickscan Externe Veiligheid Veerse Toren – Kragten Omgevingsadvies (7 juni 2021) 20210607-BRO103-RAP-EV-QS 1.0

toxische vloeistoffen (LT1, LT2). De risico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over deze weg (BLEVE- en toxisch scenario) moeten worden meegenomen in een verantwoording van het groepsrisico. Er kan niet worden volstaan met de standaard verantwoording van de gemeente Geertruidenberg.

In verband met de voorgenomen ontwikkeling zijn de externe veiligheidsrisico's door het transport van gevaarlijke stoffen over rijksweg A59 berekend. De rapportage[7] is opgenomen als bijlage 18 bij deze toelichting. Onderstaand worden de belangrijkste conclusies benoemd.

Plaatsgebonden risico
Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Groepsrisico
In zowel de huidige als toekomstige situatie is het groepsrisico kleiner dan 0.1 keer de oriëntatiewaarde. De verdere verantwoording van het groepsrisico kan achterwege blijven. Wel dient het bestuur van de veiligheidsregio in de gelegenheid te worden gesteld om advies uit te brengen. In de toelichting bij het besluit dient in elk geval in te worden gegaan op de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp en de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien een ramp zich voordoet.

Plasbrandaandachtsgebied
De A59 heeft geen plasbrandaandachtsgebied en vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Transport over spoor
Ook ten aanzien van de veiligheidsrisico's in het plangebied als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor zijn uitsluitend spoorwegen van belang waar vervoer van gevaarlijke stoffen in bulkvervoer is toegestaan. Binnen een afstand van 4 kilometer van het plangebied zijn geen spoorlijnen aanwezig waarover structureel transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De risico's als gevolg van transporten met gevaarlijke stoffen over het spoor vormen geen belemmering voor het plan. Een verantwoordingsplicht is niet aan de orde.

Buisleidingen
Ten oosten van het plangebied op circa 550 meter is de buisleiding A-531 gelegen met de bijbehorende 1% letaliteitsafstand van 240 meter en 100% letaliteitsafstand van 110 meter. De buisleiding ligt op voldoende afstand, de risico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen vormen geen belemmering voor het plan. Een verantwoordingsplicht is niet aan de orde.

Inrichtingen
Het invloedsgebied van de inrichting ELD B.V., gevestigd aan de Zeilmakerijweg 1 te Oosterhout, reikt tot over het plangebied. De afstand tussen het plangebied en deze inrichting bedraagt circa 3,4 kilometer. Uit de informatie van de signaleringskaart blijkt dat voor deze inrichting in 2016 een risicoberekening is uitgevoerd. De oriëntatiewaarde van het groepsrisico is hierbij niet overschreden. Gelet op het feit dat het plangebied zich aan de rand van het invloedsgebied bevindt, op een afstand van meer dan 3 kilometer, is het niet aannemelijk dat de planvorming invloed heeft op de hoogte van

[7] Adviesgroep AVIV, Externe veiligheid / Ontwikkeling Hotel Raamsdonksveer. *224882 Adviesgroep AVIV BV* (22 april 2022)

het groepsrisico. Het plangebied ligt deels binnen het invloedsgebied van een inrichting. Gelet op de afstand tussen deze inrichting en het plangebied heeft de planvorming geen invloed op de hoogte van het groepsrisico van deze inrichting. Er kan worden volstaan met de standaard verantwoording van de gemeente Geertruidenberg.

4.7 Ecologie

Voor alle ruimtelijke ontwikkelingen geldt dat deze in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid moeten worden uitgevoerd. In het kader van een bestemmingsplanwijziging ten behoeve van de herbestemming van een watertoren tot hotel, is door middel van een verkennend flora- en faunaonderzoek (quickscan) een beoordeling gemaakt van de mogelijke effecten die het plan kan hebben op beschermde natuurwaarden. Hierdoor wordt duidelijk of het plan in overeenstemming is met de natuurwetgeving. De quickscan flora en fauna is opgenomen in bijlage 8 van deze toelichting.

De bescherming van de natuur is per 1 januari 2017 in Nederland vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). Deze wet vormt voor wat betreft soortenbescherming en gebiedsbescherming een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Omtrent houtopstanden is de voormalige nationale Boswet eveneens in de Wet natuurbescherming opgenomen. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming
De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningsplichtig.

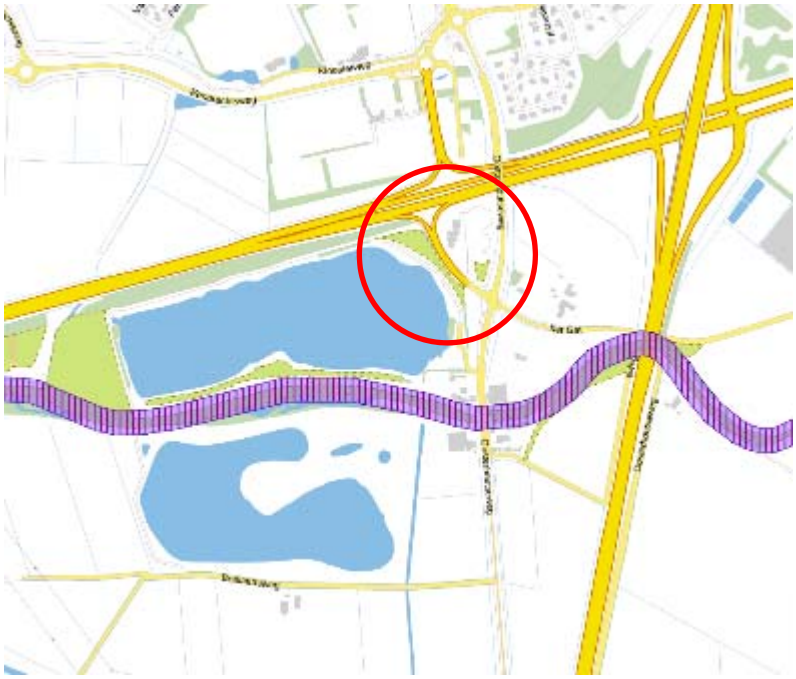
Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, “Biesbosch”, bevindt zich op circa 3,4 kilometer afstand ten noordwesten van het projectgebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect als gevolg van storingsfactoren als toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het plangebied zijn externe effecten als gevolg van aspecten als licht, geluid en trillingen uitgesloten. Daar de voorgenomen ontwikkeling de realisatie van een hotel met bijbehorende parkeerplaats en landschappelijke inpassing betreft, is een toename aan stikstofuitstoot te verwachten. Een toename aan stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied is niet uit te sluiten. Derhalve is er een stikstofdepositieberekening uitgevoerd.

De resultaten van de berekening, evenals de rekenresultaten gegenereerd door AERIUS zijn opgenomen in de als bijlage 9 toegevoegde Notitie ‘AERIUS-berekening Veerse Toren te Raamsdonksveer’. Uit de AERIUS-berekening blijkt dat er geen depositie hoger is dan 0,00 mol / ha / jaar bij omliggende Natura 2000-gebieden voor zowel de bouw- als gebruiksfase. Negatieve effecten op Natura 2000 kunnen worden uitgesloten.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen Gedeputeerde Staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen. Binnen de provincie Noord-Brabant bestaat het NNN uit het Natuurnetwerk Brabant (NNB) en Ecologische Verbindingszones (EVZ). Daarnaast wordt ook de groenblauwe mantel beleidsmatig beschermd. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingszones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Binnen het plangebied bevinden zich onderdelen van het NNB (zie figuur 4.3). Het betreft het natuurbeheertype "N16.04 Vochtig bos met productie". Bij de werkzaamheden gaat een deel van het NNB verloren. Om de NNB ter plaatse te kunnen verwijderen dient een compensatieplan geschreven te worden. Dit compensatieplan is opgenomen als bijlage 7 bij deze toelichting. In deze rapportage zijn allereerst de kenmerken en waarden ter plaatse beschreven. Tevens is hierin beschreven hoeveel oppervlakte NNB aangetast wordt, en hoe deze wordt gecompenseerd. In het Compensatieplan en in paragraaf 3.2.2 is ingegaan op de herbegrenzing en compensatie van het NNB en hoe aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan waardoor de herbegrenzing doorgang kan vinden. Ter compensatie van het verlies aan ecologische waarden zal er financieel gecompenseerd worden. In totaal zal € 68.945,- gecompenseerd moeten worden.



Figuur 4.3 Ligging NNB (groen) ten opzichte van perceel plangebied (rood omlijnd)

Toetsing beschermde houtopstanden
De bescherming van houtopstanden, conform de Wet natuurbescherming, heeft betrekking op alle zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers of struiken van een oppervlakte van minimaal tien are of een rijbeplanting die meer dan twintig bomen omvat, gelegen buiten de bebouwde kom. Wanneer houtopstanden worden geveld, niet vallende onder artikel 4.1 van de Wet natuurbescherming, geldt een meldingsplicht bij Gedeputeerde Staten van desbetreffende provincie (artikel 4.2 Wnb). Indien er geen bezwaar is om de houtopstanden te kappen, verplicht artikel 4.2 van de Wet natuurbescherming om binnen 3 jaar na het vellen of tenietgaan van de houtopstand op dezelfde grond houtopstanden opnieuw aan te planten. Er geldt een algehele vrijstelling van de herplantplicht voor houtopstanden die gekapt worden in het kader van natuurbeheer en natuurbehoud. Bij de kap van het opgaand groen gaan (onderdelen van) houtopstanden verloren. Voor de kap van de bomen dient melding te worden gemaakt bij de provincie Noord-Brabant. Hiervoor dient de gekapte oppervlakte herplant te worden. Aangezien herplant plaats gaat vinden op een andere locatie dient ook een ontheffing te worden aangevraagd, waarbij aangegeven wordt hoeveel en waar gekapt en herplant gaat worden, en op welke (bosbouwkundig verantwoorde) wijze dit plaats gaat vinden.

Soortenbescherming
De Wet natuurbescherming heeft, voor wat betreft soortenbescherming, betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, een aantal vissen, libellen en vlinders, enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde dierensoorten en een aantal vaatplanten. De beschermde soorten zijn ingedeeld in drie categorieën:

- Vogels (artikel 3.1 Wet natuurbescherming)
- Europees beschermde soorten (artikel 3.5 Wnb)
- Nationaal beschermde soorten (artikel 3.10 Wnb)

Komen soorten van de beschermingsregimes voor, dan is de eerste vraag of de voorgenomen activiteit effecten heeft op de beschermde soorten. Treden er effecten op, dan dient er gekeken te worden of er (provinciale) vrijstelling verleend kan worden (al dan niet door te werken volgens een goedgekeurde gedragscode), of dat er een alternatieve oplossing mogelijk is waardoor er geen negatief effect kan plaatsvinden. Indien dit niet mogelijk is, zal ontheffing aangevraagd moeten worden op basis van een geldig wettelijk belang, waarbij de gunstige staat van instandhouding van beschermde soorten niet in het geding komt. De ontheffing kan dan onder voorwaarden worden verleend.

In tabel 4.9 is samengevat of de voorgenomen ontwikkeling negatieve effecten kan hebben op beschermde soorten en wat de eventuele vervolgstappen zijn, zoals soortgericht nader onderzoek of vergunningstrajecten. In de tabel is tevens weergegeven of maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding van de Wet natuurbescherming voor bepaalde soortgroepen te voorkomen.

Conclusie
Gelet op de potentiele ecologische waarden kan het voorgenomen plan alleen in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd, mits voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden het bepaalde in de Wet natuurbescherming, onderdeel soorten, in acht wordt genomen:

- Met betrekking tot de sloop zijn overtredingen ten aanzien van het verstoren/verwijderen van verblijfplaatsen van een vleermuissoort op basis van de quickscan niet uit te sluiten. Hiertoe is een nader vleermuisonderzoek uitgevoerd. Uit dit nadere onderzoek volgt dat binnen en in de directe omgeving van het plangebied geen rust- en verblijfplaatsen van een vleermuissoort zijn

waargenomen. Overtreding van een verbodsbepaling van de Wet natuurbescherming met betrekking tot een vleermuissoort is uitgesloten. Er hoeft geen ontheffing te worden verkregen, noch zijn er enige vervolgstappen noodzakelijk met betrekking tot deze soort(groep)en. Het nader onderzoek is opgenomen als bijlage 23;
- Ten aanzien van vleermuizen dient het verlichtingsplan in overleg met een ter zaken kundige ecoloog tot stand te komen om verlichting gericht en uitschijnend op opgaand groen zoveel mogelijk te vermijden;
- Ten aanzien van broedvogels dient, om overtreding op voorhand redelijkerwijs te voorkomen, het verwijderen van nestgelegenheid buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten. De kap van het opgaand groen dient buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd. Het broedseizoen loopt globaal van half maart t/m half augustus;
- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen.

Uit de AERIUS-berekening blijkt dat er geen depositie hoger is dan 0,00 mol / ha / jaar bij omliggende Natura 2000-gebieden. Negatieve effecten op Natura 2000 kunnen worden uitgesloten.
Ten behoeve van het NNB is een compensatieplan opgesteld (zie bijlage 7). Een melding en ontheffing is noodzakelijk met betrekking tot het onderdeel houtopstanden (voormalige Boswet).

Soortgroep		Potentieel aanwezig	Sprake van overtreding	Vervolgtraject / maatregelen	Bijzonderheden / opmerkingen
Broedvogels	Algemeen	Ja	Te voorkomen	Plangebied buiten broedseizoen bouwrijp maken of controle vooraf	Globale broedseizoen loopt van maart tot half augustus
	Jaarrond beschermd	Nee	Nee	-	-
Vleermuizen	Verblijf-plaatsen	Ja	Mogelijk, maar na nader onderzoek uitgesloten	Vervolgonderzoek naar gebruik van gebouw door vleermuizen. Hieruit volgt dat vleermuizen niet aanwezig zijn.	Afhankelijk van de invulling van de werkzaamheden zal wordenbepaald in hoeverre het treffen van maatregelen dan wel het aanvragenvan een ontheffing aan de orde is
	Foerageerhabitat	Ja	Te voorkomen	Verlichtingsplan in overleg met een ter zaken kundige ecoloog opstellen om verlichting gericht en uitschijnend op opgaand groen te vermijden	Bij het opvolgen van deze maatregelen is een overtreding omtrent foerageergebied en vliegroutes uitgesloten
	Vliegroutes	Ja	Te voorkomen		
Grondgebonden zoogdieren		Ja	Te voorkomen	Zorgplicht afdoende	Heeft betrekking op een soort als de egel
Reptielen		Nee	Nee	-	-
Amfibieën		Ja	Te voorkomen	Zorgplicht afdoende	Heeft betrekking op een soort als de gewone pad
Vissen		Ja	Te voorkomen	Zorgplicht afdoende	Fauna in de gelegenheid te stellen tijdig weg te komen
Ongewervelden		Nee	Nee	-	-
Vaatplanten		Nee	Nee	-	-

Tabel 4.9 Overzicht (potentiele) aanwezigheid beschermde soorten en te nemen vervolgstappen

4.8 Bodem

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden moet worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden bepaald of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

Doorwerking plangebied
Ten behoeve van de gewenste herontwikkeling van de Veerse Toren en het omliggende gebied tot hotellocatie is een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 uitgevoerd[8]. Het doel van het onderzoek is het bepalen van de bodemkwaliteit op de locatie en daarmee mogelijke verontreinigingen in grond en grondwater te signaleren welke consequenties kunnen hebben voor de geplande herontwikkeling van de locatie en nieuwbouw van een hotel. De belangrijkste resultaten uit het verkennend bodemonderzoek worden in deze toelichting besproken, voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage 10 bij deze toelichting.

De gestelde hypothese dat de locatie als 'onverdacht' beschouwd kan worden ten aanzien van chemische parameters is niet juist gebleken op basis van de aangetoonde licht verhoogde gehalten aan enkele zware metalen in de zintuigelijk baksteen- en kolengruishoudende laag in de ondergrond. De gevolgde onderzoeksstrategie geeft echter een representatief beeld van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie. Bovendien vormen de gemeten gehalten in de ondergrond geen belemmering voor het toekomstig gebruik.

Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat er milieuhygiënisch gezien geen belemmeringen zijn voor de geplande herontwikkeling van de locatie en nieuwbouw van een hotel.

4.9 Water

Sinds 1 november 2003 is het wettelijk verplicht, in het kader van het Besluit Ruimtelijke Ordening, een watertoets te verrichten. In de toelichting bij ruimtelijke besluiten en plannen, waarop bovengenoemd besluit van toepassing is, is het noodzakelijk een beschrijving te geven van de manier waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

Het waterbeleid in Nederland wordt van Europees niveau vertaald via rijks-, provinciaal, waterschaps- naar gemeentelijk beleid om samen de waterproblematiek in Nederland aan te pakken. Dit resulteert in de verplichting een watertoets uit (te) laten voeren. De voorschriften zijn vastgelegd in onder andere de Europese Kaderrichtlijn Water (22 december 2004) en zijn verder geïmplementeerd in het Rijksbeleid om te komen door samenwerking met de verschillende bevoegdheden te komen tot een duurzaam watersysteem.

Naast dit beleidskader is in het Provinciaal Milieu- en Waterplan Noord-Brabant (2016 – 2021) ook het toetsingskader voor de taakuitoefening van lagere overheden op het gebied van water opgenomen. Het 'PMWP' staat voor samenwerken aan Brabant waar iedereen prettig woont, werkt en leeft in een veilige en gezonde leefomgeving. Verder dient rekening gehouden te worden met de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant in verband met het inwerking treden van de Omgevingswet.

Voor het grotere oppervlaktewater zijn er in Nederland diverse waterschappen actief die zich richten op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde, duurzame watersystemen. De waterbeheerders werken daarom integraal samen met gemeenten, die het beheer over de ruimtelijke ordening en openbare ruimte hebben, om deze doelstellingen te halen. Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Brabantse Delta. De doelen van het waterschap voor de periode van 2016 tot 2021 staan

[8] Lycens, Verkennend bodemonderzoek Oosterhoutseweg 18 te Raamsdonksveer, 2022-0023-003 versie 1.0, d.d. 16 mei 2022

beschreven in het waterbeheer-plan “Grenzeloos verbindend” en zijn gericht op een veilig en bewoonbaar beheergebied, voldoende, schoon, natuurlijk en recreatief water. Bij ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, hanteert het waterschap een aantal uitgangspunten ten aanzien van het duurzaam omgaan met water, die van belang zijn als vertrekpunt bij het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren.

De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de ‘beleidsregel Afvoer hemelwater door toename en afkoppelen van verhard oppervlak, en de hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater’.

De drie Brabantse waterschappen De Dommel, Aa en Maas en Brabantse Delta hebben hiervoor een gezamenlijke Keur opgesteld. De regels in de Keur hebben betrekking op het lozen, afvoeren, onttrekken of aanvoeren van grondwater en water uit sloten en andere watergangen.

Iedereen die werkzaamheden uitvoert of activiteiten plant in en om waterlopen of dijken, heeft met de Keur te maken en moet een vergunning aanvragen. In sommige gevallen volstaat een melding. De uitzonderingen staan beschreven in de Algemene regels. Afhankelijk van de werkzaamheden in het oppervlaktewater kan een vergunning benodigd zijn.

Bij grote nieuwbouwlocaties en afkoppeling van hemelwater kan als richtlijn 60 mm waterberging aangehouden worden. Inrichtingen van waterhuishoudingen voor nieuw(her/ver)bouwplannen worden door de bevoegd overheid getoetst en gekeurd. De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen op een evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten.

Het beleid van de gemeente Geertruidenberg is er voornamelijk gericht op het afkoppelen van nieuwbouw en het verhard oppervlak binnen de gemeente beperkt te houden. Hierdoor kan de gemeente zicht klimaatrobuust opstellen tegen de verwachten gevolgen van de klimaatverandering. Bij voorkeur wordt hemelwater bovengronds en zichtbaar verwerkt, bijvoorbeeld door de aanleg van wadi’s of oppervlaktewater.

Doorwerking plangebied

Bij de herontwikkeling van het plangebied is het noodzakelijk om hydrologisch neutraal en klimaatrobuust te ontwikkelen. Het is verplicht om het huidige (grond)watersysteem in kaart te brengen en de mogelijke effecten van het planvoornemen te beoordelen en hoe er met de toekomstige (afval)waterstromen wordt omgegaan, zodat wateroverlast vermeden kan worden. Derhalve heeft Aeres Milieu een waterparagraaf opgesteld en een infiltratie onderzoek uitgevoerd. De volledige rapportage is opgenomen als bijlage 11 bij deze toelichting.

Grondwater

Voor de nieuwbouw rond de watertoren is voldoende drooglegging benodigd om wateroverlast in de toekomst te vermijden. Hierbij is o.a. de bestaande hoogteligging van belang. Rond de watertoren ligt het plangebied op circa 2,2 m +NAP en loopt af in oostelijke richting naar 1,2 m +NAP langs de Oosterhoutseweg. Ten westen van de afrit, richting het water, ligt het plangebied op circa 0,2 m +NAP. De afrit zelf loopt af van oost (4,1 m +NAP) naar noord (+1,8 m +NAP). De Oosterhoutseweg kruist de A59 doormiddel van een brug (7,5 m +NAP) en passeert de afrit op circa 4,2 m +NAP.

Tijdens het veldwerk (d.d. 13 juli 2021) zijn diepe boringen (max. 4,3 m-mv) geplaatst om de lokale bodemopbouw vast te stellen. Hieruit blijkt dat de toplaag uit matig humeus, matig kleiig, matig fijn zand bestaat. Deze laag heeft een dikte van circa 0,5 m in het westelijk deel en 2,0 m in het oostelijk deel van het plangebied. Deze laag wordt opgevolgd door een sterk zandige kleilaag van gemiddeld 1 meter dik. Uiteindelijk gaat de bodem over in een zwak siltige, zeer fijne zandlaag met een lichtgrijze kleur. Een uitzondering hierop is het zuidelijke deel van het plangebied waar de toplaag overgaat in een kleilaag vanaf circa 0,4 m met een dikte van 1,7 meter. Vervolgens gaat de bodem over in een sterk kleiige veenlaag tot circa 3,0 m-mv.

Raamsdonksveer ligt in het peilbesluit van Oosterhout-Waalwijk, dat is vastgesteld door het Waterschap Brabantse Delta. Binnen dit peilbesluit ligt het plangebied in het peilvlak Karthuizer Polder met een zomerpeil van -0,65 m NAP en een winterpeil van -0,90 m NAP. Het grondwaterniveau zal meer of min dezelfde peil aanhouden als het peilbesluit, echter dit kan lokaal verschillen. Het plangebied kent een relatief hoge ligging in de omgeving en heeft daardoor een diepe ontwateringsdiepte. Bij eenzelfde bouwpeil als bestaand is derhalve geen grondwateroverlast te verwachten.

Het plangebied ligt niet in een grondwaterbeschermingsgebied en in de omgeving zijn geen grondwateronttrekkingen of -verontreinigingen bekend.

Oppervlaktewater
Langs afslag 34 is momenteel een B-watergang aanwezig (onderhoud door Rijkswaterstaat). Ook loopt er rond het terrein van de watertoren een watergang zonder status. Deze zijn ook zichtbaar op afbeelding 3. Ten westen van het plangebied ligt de Nionplas. Deze is eigendom van de gemeente Geertruidenberg en heeft geen leggerstatus.

Het plangebied ligt binnen de beschermingszone van de regionale waterkering die langs de Kloosterweg ligt (noordelijk van de A59). Bij werkzaamheden binnen deze beschermingszone dient voldaan te worden aan aanvullende maateregelen zoals beschreven in de Keur. Tevens is rondom de plas een beschermingszone voor de waterhuishouding aanwezig.

De beschermingszone zoals aangegeven op de leggerkaart betreft de zone vanuit de regionale kering die aan de noordzijde van de A59 nabij de Oude Oosterhoutseweg ligt. De taluds van het de rijksweg en het viaduct vormen nu de beëindiging van de kering. Als gevolg van de reconstructie van het knooppunt worden deze taluds al grotendeels veranderd en vinden er al diverse verlagingen en ophogingen plaats. De ingrepen in het maaiveld die met de inrichting van het terrein rondom het hotel gemoeid zijn zullen dan ook beperkt van invloed zijn. Bij verdere uitwerking van het plan wordt over de invloed met het waterschap overleg gevoerd.

Afvalwater
De huidige bebouwing is aangesloten op een gemengd rioolstelsel van de gemeente. Bij nieuwbouwprojecten wordt zoveel mogelijk ingezet op het scheiden van afval- en hemelwater, zodat de druk op het stedelijk waterbeheer verminderd en alleen vuilwater wordt gezuiverd in de RWZI.
Bij de nieuwbouw / renovatie zal een gescheiden rioolstelsel worden aangelegd, zodat het vuilwater apart kan worden aangeboden aan de gemeente. Door de bestemmingswijziging tot een hotel/horeca gelegenheid met circa 150 hotelkamers, zal de vuilwaterstroom toenemen ten opzichte van de huidige situatie. Naar verwachting zal de totale vuilwaterstroom circa 20-25 m3/dag bedragen met piekmomenten in de ochtend en avond (gebruik sanitaire voorzieningen). Hiervoor dient het

toekomstig stelsel op eigen terrein voorzien te worden. Afhankelijk van de bestaande capaciteit dient de bestaande gemeentelijke riolering aangepast te worden. Voor de wijziging aan de aansluiting dient bij de gemeente Geertruidenberg tijdig een aanvraag te worden ingediend.

Hemelwater
Het afkoppelen en infiltreren van neerslag levert een positieve hydrologische bijdrage, mits de juiste milieuhygiënische maatregelen worden getroffen. Bij nieuwe ontwikkelingen dient hemelwater, afkomstig van 'schoon' afvoerend oppervlak, waar mogelijk, ter plaatse geïnfiltreerd te worden. Momenteel is het plangebied deels verhard met bebouwing, parkeerplaatsen en de afslag van de A59. Rondom zijn enkele watergangen aanwezig die het hemelwater verwerken. Zover bekend is een gedeelte ook aangesloten op het rioolstelsel. Door het verhard oppervlak komt het hemelwater versneld tot afvoer en zal daardoor versneld verwerkt moeten worden (riool/oppervlaktewater/infiltratie). Het landelijke beleid is erop gericht om zo min mogelijk verhard oppervlak aan te brengen bij nieuwbouw of herinrichting van percelen en het streven naar lokale verwerking van het hemelwater. Bij een toename in verharding zal gecompenseerd moeten worden volgens het geldende beleid.

Voor de hemelwaterverwerking is een overzicht gemaakt van de bestaande verhardingen. De huidige verharding is vastgesteld op basis van topografische kaarten en satellietbeelden, waarbij de afrit is meegerekend in de huidige verharding. De verwachte toekomstige verharding is ingeschat op basis van de concept regiekaart. Hierbij is er onder andere vanuit gegaan dat de parkeerplaatsen volledig verhard zijn en een deel van de buitenruimte verhard zullen zijn. Tabel 4.10 geeft de verschillen in verharding tussen de huidige en toekomstige situatie weer.

Bruto (verharde) oppervlakten	Huidige situatie [m²]	Toekomstige situatie [m²]
Daken, circa	1.001	3.925
Parkeerplaats, circa	2.380	6.520
Overige (wegen, paden, ect.), circa	4.364	6.572
Totaal, circa	7.735	17.017 (+ 9.282)

Tabel 4.10 Bijkomend verhard oppervlakte

Het planvoornemen zal leiden tot een verhardingstoename van circa 9.282 m^2. Volgens het beleid van het Waterschap Brabantse Delta dient voor deze toename een watercompensatie te worden aangelegd. Hierbij dient gerekend te worden met een bui van 60 mm en gevoeligheidsfactor 1, wat overeenkomt met een bergingseis van circa 557 m^3.
De Brabantse Keur stelt de volgende minimale eisen aan een hemelwatervoorziening:

- De bodem van de voorziening ligt boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG);
- De afvoer uit de voorziening vindt plaats via een functionele bodempassage naar het grondwater en/of via een functionele afvoerconstructie naar het oppervlaktewater. Indien een afvoerconstructie wordt toegepast, dient deze een diameter van 4 cm te hebben;
- Daarnaast moet er altijd een overloopconstructie zijn, om beschadiging van het oppervlaktewaterlichaam te voorkomen.

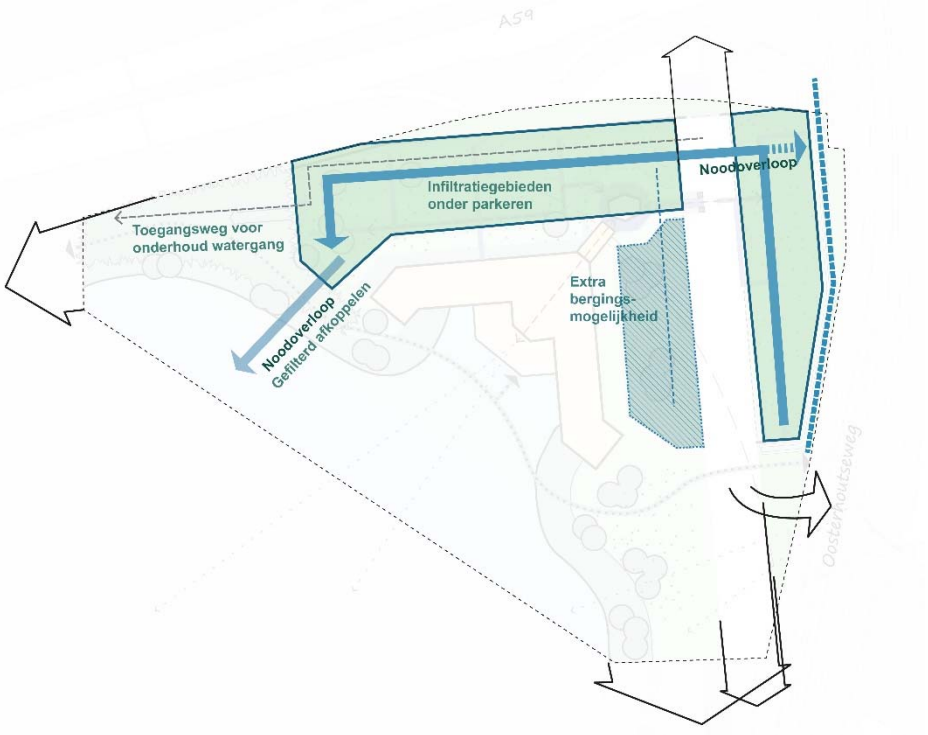
Uit het infiltratieonderzoek blijkt dat er in het zuid- en oostelijk deel een matige tot goede infiltratiesnelheid aanwezig is. Het is mogelijk om een infiltratievoorziening te realiseren binnen het plangebied. Wel gaat de voorkeur uit naar bovengrondse voorzieningen met enige grondverbetering of mogelijkheden tot (nood)overloop naar het bestaand oppervlaktewater gezien de aanwezige

bodemopbouw met een tussengelegen kleiig pakket. Daarnaast is het door de ligging nabij de Nionplas mogelijk om eventueel hierin de watercompensatie in te passen waardoor geen aanvullende voorziening op het perceel aangelegd dient te worden. In overleg met de gemeente in relatie met de nieuwbouw kan deze plas hiervoor ook uitgebreid worden. Binnen het plangebied zijn verschillende mogelijkheden om het hemelwater te verwerken. Er is afdoende ruimte om de benodigde berging in te passen. De afmetingen zijn afhankelijk van uiteindelijke voorkeuren, gekozen locatie en type voorziening.

Hieronder volgt een overzicht van de mogelijkheden en deze zijn in figuur 4.4 gevisualiseerd:

- Toepassing waterdoorlatende parkeervakken / bestrating (granulaatfundering ca. 600- 850 m^3);
- Aanvulling met greppels rondom of infiltratiekratten (of Rockflow, grindkoffers, ect.) onder de parkeerplaats;
- Aanleg van een wadi in het centrale deel, waarbij het hemelwater kan infiltreren, eventueel met grondverbetering/
- Toepassing groendak / daktuin met bergend vermogen op het nieuwe hotelgebouw;
- Grindpalen naar de verzadigde ondergrond;
- (Deels) gefilterd afvoeren naar de plas en deze uitbreiden op eigen perceel (in overleg met de gemeente);
- Combinatie van bovenstaande voorzieningen.

Vooralsnog gaat het plan uit van de toepassing van waterdoorlaatbare parkeerplaatsen en een eventuele overloopvoorziening tussen de nieuwbouw en Napoleonroute.



Figuur 4.4 Maatregelen ten behoeve van de waterberging (bron: BRO)

Bij de uiteindelijke hemelwatervoorziening moet worden voldaan aan de geldende eisen, zoals deze beschreven staan in de Keur. Gezien de aanwezige kleilagen en plaatselijk slechte doorlatendheid dient voldoende berging ingepast te worden met een noodoverloop naar het oppervlaktewater.

Binnen het plangebied is afdoende ruimte aanwezig om waterberging lokaal in te passen met een overloop naar het bestaand oppervlaktewater noordwestelijk of de grote plas (in overleg met de gemeente). Door het in acht nemen van de genoemde randvoorwaarden en aandachtspunten in deze rapportage, de ruimte binnen plangebied voor een hemelwatervoorziening en de beperkte invloed op het waterhuishoudkundige systeem, kan er vanuit een hydrologisch opzicht positief worden ontwikkeld. Bij het definitieve bouwplan dient de uiteindelijke hemelwatervoorziening opgenomen te zijn. Het omliggend terrein dient zo aangelegd te worden dat excessief water kan afstromen naar het oppervlaktewater of nabijgelegen groen.

Bij het eventueel aanbrengen van groene daken dient de extra massa in beschouwing te worden genomen. Opgemerkt wordt dat een groen dak aanvullende positieve effecten heeft op de isolatiewaarde, biodiversiteit en verlaging van de hittestress.

De B- watergang ter plaatse van het plangebied voorziet in de afkoppeling van hemelwater vanuit de op/ - afrit. Bij de sloop van de afrit verliest deze zijn functie en kan naar verwachting gedempt worden. In deze B-watergang is een bepaalde bergingscapaciteit aanwezig. Deze zal gecompenseerd worden in het peil-gebied. Dit wordt uitgewerkt in het buitenruimteplan.

De aanrijroute voor de A-watergang ten westen van het plangebied blijft beschikbaar in de nieuwe situatie. Via de nieuwe parkeerplaats zal een aansluiting worden gemaakt vanaf de Napoleonroute naar het pad aan de Noordzijde van de plas.

Eventueel benodigde vergunningen worden niet middels deze waterparagraaf geregeld en zullen via daarvoor bedoelde procedures verkregen moeten worden. Wanneer een bronnering nodig is voor de bouwwerkzaamheden of bij ingrepen op de plaatselijke waterhuishouding (lozing/infiltratie of werkzaamheden in (de buurt van) een watergang), moeten vergunningen/meldingen aangevraagd worden middels het Omgevingsloket.

4.10 Archeologie

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet die naar verwachting in 2023 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet voor de periode 2016-2023 een overgangsregeling opgenomen.

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van “de verstoorder betaalt” uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden.

Gemeentelijke beleidskaart
De gemeente Raamsdonksveer heeft haar archeologisch beleid vertaald in een paraplubestemmingsplan. Volgens het Parapluplan Archeologie wat op 11 februari 2021 door de gemeente is vastgesteld, kent de noordoostelijke helft van het plangebied de dubbelbestemming

‘Waarde-Archeologie 4’ en het zuidwestelijke gedeelte van het plangebied ‘Waarde-Archeologie 5’ met de gebiedsaanduiding ‘overige zone – afgegraven of ontgronden terreinen’.

‘Waarde-Archeologie 4’ komt overeen met een hoge archeologische verwachting, deze verwachting omvat dekzandruggen en kleine dekzandvlaktes. Hiervoor geldt dat voor verstoringsoppervlakten groter dan 100 m^2 en dieper dan 50 cm onder het maaiveld archeologisch onderzoek is vereist.
‘Waarde-Archeologie 5’ komt overeen met een middelhoge archeologische verwachting. Deze categorie omvat oeverkanten, het gebied rondom het Oude Maasje, de zone langs de Donge, middeleeuws cultuurlandschap bij AMK-terreinen. Kartuizerklooster, Dryas terras en de grote doorbraakkreek op het Dryas terras. Hiervoor geldt dat voor verstoringsoppervlakten groter dan 1.000 m^2 en dieper dan 50 cm onder het maaiveld, een archeologisch onderzoek dient uit te wijzen dat de archeologische waarden niet worden aangetast.

Een deel van het plangebied staat op de beleidskaart aangegeven als afgegraven of ontgronde terreinen. Voor deze gebieden geldt de norm omtrent het eisen van archeologisch onderzoek in de desbetreffende dubbelbestemming. Daarnaast kan rekening worden gehouden met bestaande verstoring en in welke mate een nieuwe bodemverstoring de archeologische lagen betreft. Bij activiteiten in deze gebieden die een verdergaande bodemverstoring inhouden dan de verstoring die in de normen is vrijgesteld van archeologisch onderzoek, wordt in overleg met de gemeente bepaald of archeologisch onderzoek nodig is (maatwerk). Daarbij dient de diepte van de veronderstelde bodemverstoring aangetoond te worden in relatie tot de veronderstelde diepteligging van de hoogst liggende archeologisch relevante bodemlaag (schriftelijk indien ontvankelijk of boringen).

Doorwerking plangebied
Het oppervlak en de verstoringsdiepte van de geplande bodemingrepen in het gebied overschrijden de vrijstellingsgrenzen voor beide categorieën waardoor archeologisch onderzoek verplicht is. In het parapluplan wordt voor deze gebieden een bureauonderzoek gevraagd, gevolgd door in Inventariserend Veldonderzoek verkennende fase om de bodemopbouw in beeld te brengen en de archeologische verwachting te staven. Derhalve is in eerste instantie een bureauonderzoek uitgevoerd[9].

Bureauonderzoek archeologie
Het bureauonderzoek is opgenomen in bijlage 12 van deze toelichting, de belangrijkste resultaten worden onderstaand besproken.

Geadviseerd wordt om binnen het plangebied een vervolgonderzoek uit te voeren door middel van verkennende boringen. Het onderzoeksgebied heeft een oppervlak van ca 3,20 hectare waarvan een groot deel (ca 13.086 m^2) door zandwinning is afgegraven (westelijk gedeelte van het plangebied). Hier worden dan ook geen intacte archeologische resten verwacht en wordt geen vervolgonderzoek geadviseerd. De twee andere zones (ca. 776 m^2/2.763 m^2) met afgravingen of ontgrondingen moeten wel worden onderzocht om deze met zekerheid af te kunnen schrijven. Ook het deel van het plangebied buiten de afgegraven of ontgronde gebieden (ca. 16.038 m^2) moet nader worden onderzocht. In totaal betreft dit ca 1,96 hectare waardoor binnen het plangebied 12 boringen gezet dienen te worden.

[9] Lycens, Bureauonderzoek Veerse Toren, Oosterhoutseweg, Raamsdonksveer. *2021-0422 Lycens Archeologisch Rapport 46 versie 1.0*. d.d. 15 juli 2021

Het bureauonderzoek is voorgelegd aan de bevoegde overheid, in dit geval de gemeente Geertruidenberg. Aangegeven is dat met het door het onderzoeksbureau gegeven selectieadvies, vervolgonderzoek in de vorm van verkennende boringen te doen uitvoeren binnen het omschreven plangebied met uitzondering van het gedeelte dat door zandwinning is afgegraven, kan worden ingestemd. Monumentenhuis Brabant adviseert dat laatstgenoemde gedeelte wordt vrijgegeven voor de voorziene planontwikkeling en (bouw)vergunning wordt verleend door de Gemeente Geertruidenberg onder voorwaarde, dat bij eventuele toevalsvondsten hiervan melding wordt gedaan conform art. 5.10 van de Erfgoedwet, die vanaf 1 juli 2016 van kracht is.

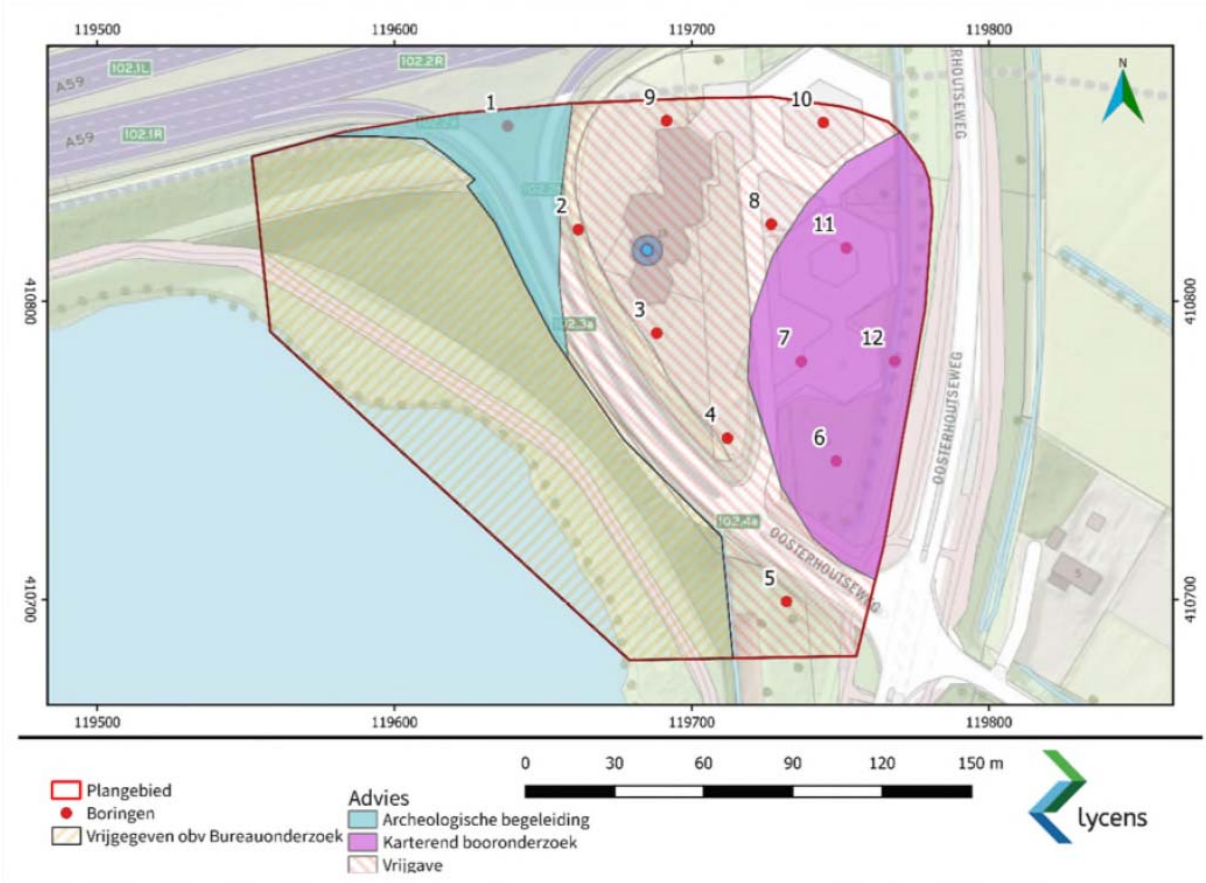
Inventariserend veldonderzoek
Naar aanleiding van het bureauonderzoek en het selectieadvies van de gemeente Geertruidenberg is er een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. De rapportage[10] is opgenomen als bijlage 13 bij deze toelichting, onderstaand zijn de belangrijkste conclusies opgenomen.

Het verkennend booronderzoek heeft aangetoond dat het archeologisch relevante niveau, de top van de pleistocene afzettingen, deels nog intact is binnen het plangebied. Daarbij kan onderscheid worden gemaakt tussen een beekdal en de top van het dekzand. Voor de twee zones gelden twee verschillende adviezen (zie figuur 4.5).

In het westelijke deel van het plangebied (boring 1) is een beekdal aanwezig. Aangezien in beekdalen geen sprake is van een vondst- of sporenniveau, maar van zogeheten ‘puntvondsten’ (losse vondsten), kan deze zone het beste worden onderzocht door de geplande bodemingrepen archeologisch te begeleiden. Voor een archeologische begeleiding is een door de bevoegde overheid goedgekeurd Programma van Eisen (PvE) noodzakelijk.

In de top van het pleistocene dekzand worden resten verwacht uit het laat-paleolithicum en mesolithicum. Vindplaatsen uit deze periode kenmerken zich door vondststrooiingen en ondiepe sporen zoals haardkuilen. Daar waar de top van het dekzand is verdwenen worden daarom geen resten meer verwacht, voor deze zone wordt dan ook vrijgave geadviseerd. In boringen 6, 7, 11 en 12 (oostelijk deel van het plangebied) is nog sprake van een B-horizont in de top van het dekzand. Voor deze zone wordt daarom geadviseerd een karterend booronderzoek uit te voeren om vast te stellen of er sprake is van een archeologische vindplaats, zie ook figuur 4.5.

[10] Lycens, Inventariserend veldonderzoek (IVO-O) Veerse Toren, Oosterhoutseweg, Raamsdonksveer. *2021-0422 Lycens Archeologisch Rapport 119 versie 1.1.* d.d. 13 april 2022



Figuur 4.5 Advies vervolgonderzoek (bron: Inventariserend veldonderzoek Lycens)

Over de bevindingen en aanbevelingen uit het verkennend booronderzoek dient contact opgenomen te worden met de bevoegde overheid, in dit geval de gemeente Geertruidenberg. De gemeente zal een selectiebesluit nemen. Vooralsnog is een dubbelbestemming opgenomen ter bescherming van het archeologische bodemarchief. Bij vergunningverlening kunnen de resultaten uit de uitgevoerde onderzoeken betrokken worden bij de afweging of, waar en op welke wijze archeologische vervolgonderzoeken uitgevoerd dienen te worden.

4.11 Cultuurhistorie

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a Bro) dient in het plan rekening gehouden te worden met cultuurhistorie. Cultuurhistorie heeft onder andere betrekking op de historische stedenbouwkundige en historisch geografische waarden in het gebied. In het plan moet beschreven worden hoe met de in het gebied aanwezige waarden en de aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan.

De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Het beleid van de provincie Noord-Brabant sluit aan op het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal.

Doorwerking plangebied
Het plangebied is volgens de CHW verder gelegen in ‘de Baronie’. De Baronie is onderdeel van het dekzandplateau dat doorsneden wordt door beken. De Aa of Weerijs en de Mark bevinden zich in het westelijk deel. In het oostelijke gedeelte ligt de breuklijn die de westgrens vormt van de Roerdal Slenk. In het zuiden stromen 't Merkske, de Chaamse beken en de Strijbeekse beek. Het zandlandschap bestaat uit een grofmazige mozaïek van oude en jonge zandontginningen en bossen. Kenmerkend voor de oude zandontginningen zijn dorpen en buurtschappen zonder open akkercomplexen en bijhorende groenstructuren. Bij de uitwerking van het landschappelijk inpassingsplan is rekening gehouden met het cultuurhistorische landschap. Niet alleen in gebouwde zin wordt er een hoog ambitieniveau gehanteerd, ook de landschappelijke inrichting rondom de watertoren en de plas krijgt een kwalitatieve impuls, zie hiervoor bijlage 4 het landschappelijk inpassingsplan.

De Watertoren is door de Rijksdienst van het Cultureel Erfgoed aangewezen als Rijksmonument. In al een vroeg stadium van de planontwikkeling is er door Hylkema Erfgoed een onderzoek gedaan naar de herbestemmingsmogelijkheden van de Watertoren[11]. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage 15 van deze toelichting. In dit onderzoek is er o.a. een bouwhistorische verkenning en bouwtechnisch onderzoek gedaan. Tevens is er onderzoek gedaan naar de herbestemmingsmogelijkheden. De resultaten zijn mede het vertrekpunt geweest voor het schetsplan voor de herontwikkeling.

In de rapportage wordt op basis van het huidige schetsplan geconcludeerd dat de transformatie van de watertoren in combinatie met nieuwbouw de monumentale waarde zoveel mogelijk lijkt te respecteren en vergeleken met de huidige situatie lijkt te versterken. In het destijds huidige schetsontwerp werd nog niet gedetailleerd ingegaan op de watertoren, daarom is in de rapportage een advies opgenomen, waarbij de handreiking van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed is toegespitst op de cultuurhistorische waarden van de watertoren in Raamsdonksveer. In de rapportage is geadviseerd om bij een nadere invulling rekening te houden met een aantal opgesomde adviezen/opmerkingen:
- Het karakteristieke reservoir;
- Oude trappen en technische voorzieningen;
- Bestaande vensters terugbrengen. Eventuele nieuw aangebrachte vensters moeten het effect van de oorspronkelijke vensters niet teniet doen;
- Duurzaamheid en condensvorming;
- Nieuwe toevoegingen / ingrepen die nodig zijn voor een herbestemming worden bij voorkeur reversibel uitgevoerd. Als dit niet mogelijk is dan dienen de monumentale waarden zo veel mogelijk gerespecteerd te worden.

Deze adviezen zijn meegenomen bij de definitieve uitwerking van het schetsplan.

De watertoren is een Rijksmonument van algemeen belang. De toren heeft cultuurhistorische waarde al bijzondere illustratie van de ontwikkeling van de watervoorziening in Noord-Brabant. Voorts is het object van belang als voorbeeld van de typologische ontwikkeling van de betonnen watertoren. Het gebouw heeft architectuurhistorische waarde vanwege de plaats die het inneemt binnen het werk van

[11] Hylkema Erfgoed, Herbestemmingsonderzoek Watertoren Raamsdonksveer, 0751, d.d. 5 februari 2019

de architect Sangster en vanwege het bijzondere materiaalgebruik. De watertoren heeft ensemblewaarde als beeldbepalend gebouw in het open landbouwgebied ten zuiden van het dorp Raamsdonkveer. Tot slot bezit de watertoren architectuurhistorische zeldzaamheid: als voorbeeld van het werk van Sangster is het zeldzaam geworden. Zoals in paragraaf 3.1.1 reeds beschreven is er in het kader van de voorgenomen ontwikkeling overleg plaatsgevonden met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) via de Stichting Monumentenhuis Brabant. Het verslag (d.d. 26 november 2019) is opgenomen als bijlage (bijlage 6). Aandacht wordt gevraagd voor de omgang met de watertoren, zowel met betrekking tot het interieur als het exterieur. Hierover heeft in juli 2021 nader (voor)overleg met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed plaatsgevonden. RCE staat positief ten opzichte van de herbestemming van de watertoren. Er zijn enkele opmerkingen gedaan, bij verder planuitwerking zal hier, waar mogelijk, rekening mee worden gehouden.

Volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van Provincie Noord-Brabant is het plangebied aangeduid als Complex van cultuurhistorisch belang (Provinciaal cultuurhistorisch belang). De watertoren van Raamsdonksveer is gebouwd in 1925 en ontworpen door architect Hendrik Sangster. De toren heeft een hoogte van 43,85 meter en één waterreservoir van 300 m³. Deze watertoren, rijksmonument, heeft een achthoekige schacht met koepel een hoge plint, donkere pilasters en horizontale lijsten. Na een grondige renovatie, rond 1990, is de watertoren in gebruik genomen door een kunstuitleen voor bedrijven en instellingen in Nederland en België.

Er is dus sprake van een cultuurhistorisch waardevol terrein. Derhalve is door Cuijpers Advies een cultuurhistorisch waarderapport opgesteld[12] van de oude watertoren die bekend staat als de ‘Veerse Toren’. Dit cultuurhistorische waarderapport is opgenomen als bijlage 14 bij deze toelichting. De ‘Veerse Toren’ is een markant gebouw, dat velen herkennen en dat de kruising van de A27 met de A59 markeert. De toren staat ook op een markante plek, waar verschillende belangrijke gebeurtenissen uit de lokale en de Nederlandse geschiedenis zich hebben afgespeeld. In de rapportage, welke is opgenomen in de bijlagen wordt hier nader op ingegaan. Eén van die belangrijke gebeurtenissen is het aanleggen van de route Parijs-Breda-Amsterdam, in opdracht van Napoleon. Waartoe onder meer in 1812 een nieuwe verbinding werd aangelegd tussen Breda-Teteringen en Raamsdonksveer, de huidige Oosterhoutseweg. Dergelijke “Napoleonsbanen” waren geweldige verbeteringen in het wegennet. Met het planvoornemen wordt naast de renovatie van het Rijksmonument, ook deze historische Napoleonroute met talud weer zichtbaar gemaakt. De oorspronkelijke napoleonsroute tussen Donge en Triangel wordt door het toevoegen van bomenrijen weer herkenbaar gemaakt. De ontwikkeling draagt hiermee bij aan het behouden en versterken van de cultuurhistorische waarden van het plangebied.

Het aspect cultuurhistorie is voldoende onderbouwd en beoordeeld en vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.12 Gezondheid

Aangezien het om een functie gaat waar sprake is menselijk verblijf (met relatief veel mensen) is de beoogde ontwikkeling in het kader van gezondheid als een ‘gevoelige’ functie te beschouwen.

[12] Cuijpers Advies, De Veerse Toren, Markering van een historisch landschap, 12151-v1.1, d.d. 7 mei 2021

Spuitzones gewasbeschermingsmiddelen
In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient er ook te worden ingegaan op de afstand van het plangebied tot de percelen die in gebruik zijn door de tuinbouwbedrijven en de daarbij behorende spuitzones. Ondanks dat er geen wettelijke afstand is voorgeschreven voor een spuitzone, wordt een afstand van 50 meter tussen een (fruit)boomgaard en een gevoelige bestemming (wonen) in het algemeen tot uitgangspunt genomen vanwege mogelijk vrijkomende drift bij het bespuiten van fruitbomen. In de omgeving van het plangebied zijn geen tuinbouwbedrijven gelegen.

Hoogspanningslijnen
Ten westen van het plangebied lopen twee hoogspanningslijnen. De dichtstbijzijnde hoogspanningslijn betreft de lijn Geertruidenberg-Eindhoven en voor deze hoogspanningslijn geldt een indicatieve zone van 100 meter aan beide zijden van de hoogspanningslijn. De andere hoogspanningslijn betreft de lijn Oosteind-Geertruidenberg en voor deze hoogspanningslijn geldt een indicatieve zone van 70 meter aan beide zijden van de hoogspanningslijn. Gezien de hoogspanningslijnen op minstens 1 kilometer afstand liggen van het plangebied, vormen de lijnen geen belemmering voor onderhavig plan.

Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0
De Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 (versie mei 2018) bevat een praktisch stappenplan om te beoordelen of nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is. De stappen kunnen worden doorlopen om na te gaan of er knelpunten worden gevonden. Of daadwerkelijk advies wordt ingewonnen bij de GGD is een afweging van het bevoegd gezag. Globale toetsing aan het stappenplan wijst uit dat de planlocatie buiten de richtafstanden ligt die aangehouden moeten worden rondom varkens- en pluimveehouderijen en endoxotinen. Derhalve, alsmede de achtergrondconcentratie (zie paragraaf 4.5), is er geen reden om een advies van de GGD te vragen. Het stappenplan uit de Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 hoeft niet doorlopen te worden. Een advisering van de GGD hoeft niet te worden gevraagd voor dit plan. Er is geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico op deze locatie. Dit onderdeel zorgt dan ook niet voor belemmeringen.

Geitenhouderijen
Uit het VGO-2 onderzoek is gebleken dat zich in een straal van circa 2 km rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. Binnen 2 km van het plangebied liggen geen geitenhouderijen. Er is geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico

Varkens- en pluimveehouderijen
Op basis van het ‘Endotoxine toetsingskader 1.0’ kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. Het plangebied ligt buiten de richtafstanden die aangehouden moeten worden rondom de varkens- en pluimveehouderijen in de omgeving. Voor de locatie geldt dat er geen sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico.

Er zijn geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkelingen wat betreft gezondheidsaspecten.

4.13 M.E.R.-plicht

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van een hotel met restaurant mogelijk. Een bestemmingsplan hiervoor kan op twee wijzen m.e.r.-plichtig zijn.

Wet milieubeheer
De beoogde ontwikkeling en de hiervan deel uitmakende onderdelen komen in lijst C van de bijlage van het Besluit m.e.r. niet als activiteit voor. Met betrekking tot de ontwikkeling is in onderdeel D 10 van de bijlage van het Besluit m.e.r. het volgende opgenomen: "*De aanleg, wijziging of uitbreiding van hotelcomplexen buiten stedelijke zones met bijbehorende voorzieningen*". Voor ontwikkelingen die betrekking hebben op onderstaande punten geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht.

Een activiteit die betrekking heeft op:
- 250.000 bezoekers per jaar;
- Een oppervlakte van 25 hectare of meer of;
- Een oppervlakte van 10 hectare of meer in een gevoelig gebied.

Het hotel krijgt 150 kamers. Bij een bezettingsgraad van de kamers van 70% en het aantal personen per kamer van 1,6 (Horwath/Hosta, 2020) komt het aantal bezoekers van het hotel op jaarbasis neer op circa 61.320. Hierbij moet wel gesteld worden dat er géen correctie is toegepast op verblijfsduur langer dan 1 nacht. Dit aantal ligt ruim onder de drempelwaarde. Daarnaast blijft de ontwikkeling van het hotel ruim onder drempelwaarden met betrekking tot het aantal hectares.

De ontwikkeling valt voor de functies en activiteiten restaurant en congres primair onder onderdeel D 11.2 van de bijlage van het Besluit m.e.r. Hiervoor is het volgende opgenomen: "*De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijke ontwikkeling (met inbegrip van de bouw van een winkelcentra of parkeerterreinen.*" De voorgenomen ontwikkeling ligt ver onder de drempelwaarde die is opgenomen in kolom 2.
Daarnaast zal ook het totaalaantal bezoekers op jaarbasis van het gehele complex niet boven de 250.000 uitkomen. Voor de restaurantfunctie kan uitgegaan worden van 120.000-150.000 gasten per jaar. Hieronder bevinden zich evenwel *ook* hotelgasten, die reeds ter plekke zijn. Indien hiervoor een correctiefactor van ten minste een derde (33%) wordt gehanteerd is een reële worst-case inschatting van het aantal gasten dat uitsluitend het restaurant bezoekt nog circa 100.000 op jaarbasis. Voor de congresfunctie zijn geen landelijke cijfers bekend. De meeste van de bezoekers zullen ook eten/slapen in het restaurant/hotel. Wanneer wordt uitgegaan van een bezetting van 50 personen per 200 vergaderdagen (excl. weekend en vakanties) die geen gebruik maken van een hotel en/of restaurant, komt het aantal bezoekers voor de congresfunctie op 10.000 op jaarbasis en zou nog steeds niet boven de drempelwaarde uitgekomen worden. Met 61.320 hotelgasten, 100.000 restaurantgasten en 10.000 congresgasten komt het totaal aantal bezoekers op jaarbasis op 171.320.

Hiermee komt het aantal bezoekers van het gehele complex per jaar ruim onder de drempelwaarde van 250.000. Tevens blijft de ontwikkeling van het hotel ruim onder de drempelwaarden met betrekking tot het aantal hectares.

Er is voor de activiteit derhalve geen sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht. Er dient wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd. De aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling is opgenomen in bijlage 19 van deze toelichting.

Gezien het vorenstaande en de opgestelde aanmeldnotitie en indien het plan wordt vergeleken met de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r. kan worden geconcludeerd dat er, rekening houdend met:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project; en
3. de kenmerken van het potentiële effect;

sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die kleinschaliger is. Bij elk plan is sprake van invloed op het milieu, maar deze is niet zodanig dat normen worden overschreden. De potentiële effecten van het plan, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het plan, zijn dusdanig beperkt van aard en omvang dat dit geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

Derhalve wordt aanbevolen een gemeentelijk besluit voor te bereiden waarin wordt aangegeven dat voor de verdere planvorming ten behoeve het bestemmingsplan Veerse Toren Raamsdonksveer geen milieueffectrapportage wordt vereist.

Wet natuurbescherming (passende beoordeling en plan-m.e.r.-plicht)
Naast het Besluit m.e.r. is de Wet natuurbescherming van belang om te bepalen of een plan-MER noodzakelijk is. In de Wet natuurbescherming is opgenomen dat wanneer significante effecten op Natura 2000-gebieden niet zijn uit te sluiten een plan-MER in procedure dient te worden gebracht. Wanneer aangetoond kan worden dat er geen significante effecten zijn te verwachten is een plan-MER niet noodzakelijk. Uit de paragraaf 'Ecologie' blijkt dat van significante effecten die kunnen leiden tot een noodzaak tot het uitvoeren van een passende beoordeling of plan-m.e.r.-plicht geen sprake is. Het bestemmingplan heeft geen significante gevolgen op een Natura 2000-gebied. Er hoeft derhalve geen passende beoordeling te worden uitgevoerd en vanuit de Wet natuurbescherming geldt geen m.e.r.-plicht.

Conclusie
Het bestemmingsplan is zowel op grond van de Wet milieubeheer als de Wet natuurbescherming niet m.e.r.-plichtig.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

In dit hoofdstuk wordt de juridische opzet van het bestemmingsplan beschreven.

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan is een juridisch bindend plan dat bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels en gaat vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan, waarbij de regels de gebruiks- en bouwmogelijkheden van de gronden regelen en de verbeelding de rol heeft van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave, verantwoording en onderbouwing van het bestemmingsplan en als uitleg bij de verbeelding en regels.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat het bestemmingsplan langs elektronische weg beschikbaar wordt gesteld. Dit brengt met zich mee dat het bestemmingsplan digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze moet worden gepresenteerd. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan het bestemmingsplan moet voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP 2012 kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvooi. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld in overeenstemming met de SVBP 2012 en wordt op de voorgeschreven wijze digitaal beschikbaar gesteld.

5.2 Systematiek van de regels

Het bestemmingsplan bestaat uit de juridische bindende regels en verbeelding en gaat vergezeld van een toelichting.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij de harde randvoorwaarden. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende deel van het bestemmingsplan.

De toelichting heeft geen bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

Hieronder wordt de systematiek, opbouw en indeling van de regels kort toegelicht. De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels
In artikel 1 wordt een omschrijving van de in de regels gehanteerde begrippen gegeven. Artikel 2 geeft de meet- en rekenwijze aan:

- *Begrippen:* In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.
- *Wijze van meten:* Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding (plankaart) geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

Hoofdstuk 2: bestemmingsregels
In dit hoofdstuk zijn de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen opgenomen (enkel- en dubbelbestemmingen). De opbouw van de bestemmingen is als volgt (met dien verstande dat een specifieke bestemming niet alle genoemde elementen hoeft te bevatten):

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

De in het plangebied aanwezige bestemmingen zijn met bestemmingsvlakken op de verbeelding aangegeven. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik is toegestaan. Daarnaast wordt in de regels per bestemming bepaald waar en onder welke voorwaarden gebouwen mogen worden gebouwd. Dit wordt eventueel met een bouwvlak en aanduidingen die betrekking hebben op de maatvoering (maximale goot- en of bouwhoogte, bebouwingspercentage) op de verbeelding aangeven. In paragraaf 5.3 worden de in het plan opgenomen bestemmingen per bestemming nader beschreven.

Hoofdstuk 3: algemene regels
In het derde hoofdstuk zijn de regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het gehele plan. De algemene regels zijn (evenals de inleidende regels) van belang voor een juiste interpretatie van de bestemmingsregels.

- *Anti-dubbeltelregel:* deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.
- *Algemene bouwregels:* in dit artikel zijn bouwregels opgenomen, die voor alle opgenomen bestemmingen van toepassing zijn. Het betreft een regeling over overschrijdingen door ondergeschikte bouwdelen, bestaande maten, ondergronds bouwen en een parkeerbepaling.

- *Algemene aanduidingsregels:* in dit artikel zijn regels opgenomen voor de gebiedsaanduiding ‘overige zone – in Omgevingsverordening te verwijderen Natuur Netwerk Brabant’, welke gronden aan het beschermingsregime van het Natuurnetwerk Brabant conform de provinciale omgevingsverordening worden onttrokken. Aan de noordkant van het plangebied is daarnaast een vrijwaringszone ten opzichte van de A59 opgenomen. Binnen deze zone gelden beperkingen aan het bebouwen van de gronden.
- *Algemene afwijkingsregels:* in deze bepaling is aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

Hoofdstuk 4: overgangs- en slotregels
In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht en de slotregel opgenomen:

- *Overgangsrecht:* bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een omgevingsvergunning voor het bouwen kan worden verleend. Burgemeester en wethouders kunnen in beginsel dus nog gewoon gebruik maken van hun handhavingsbevoegdheid.
  Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan mag eveneens worden voortgezet.
- *Slotregel:* deze bepaling geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

5.3 Toelichting op de bestemmingen

In het plan zijn de volgende bestemmingen opgenomen.

Bos
De bestemming ‘Bos’ is opgenomen in de noordwestelijke hoek van het plangebied, waar deze bestemming momenteel al van toepassing is. De gronden zijn bestemd voor bosbouw en houtproductie, behoud/herstel/ontwikkeling van landschaps- en natuurwaarden en biotopen, extensief recreatief medegebruik, etc. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd. Voor bepaalde werken en werkzaamheden is een omgevingsvergunningplicht van toepassing.

Groen
Enkele zones rondom de toekomstige bebouwing, het water en de infrastructuur zijn bestemd als ‘Groen’. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor groenvoorziening, parken, plantsoenen, beplanting, paden, water, etc. Binnen de bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

Horeca
De bestemming ‘Horeca’ is opgenomen ter plaatse van de watertoren, de beoogde locatie voor het nieuwe hotel met bijbehorende voorzieningen, het terras en enkele direct omliggende gronden. Binnen deze bestemming zijn de volgende functies toegestaan:

- Een hotel met maximaal 150 kamers;
- Restaurants en bars, tot maximaal 825 m² (excl. terras, excl. serviceruimten);
- (Congres)zalen, tot een maximum van 2.500 m² (excl. serviceruimten);
- Een horeca-leisure zone als ondergeschikte en ondersteunende functie, tot een maximum van 500 m², waarbij per individuele functie een maximum oppervlakte van 400 m^2 geldt;
- Bijbehorende functies en voorzieningen, zoals parkeer- en groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige doeleinden.

Binnen de bestemming zijn twee bouwvlakken opgenomen: één ter plaatse van de bestaande te behouden watertoren en één ter plaatse van de beoogde nieuwbouw van het hotel. Uitsluitend binnen de bouwvlakken mogen gebouwen worden opgericht. De maximale hoogten zijn op de verbeelding aangegeven. Buiten de bouwvlakken zijn wel bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Tussen de twee bouwvlakken is een verbinding toegestaan. Dit is in de algemene bouwregels geregeld. Aan het bebouwen van de gronden met de bestemming ‘Horeca’ zijn twee voorwaardelijke verplichtingen opgenomen: één voor het realiseren van voldoende parkeergelegenheid en één voor het (tijdig) realiseren van de noodzakelijke landschappelijke inpassing en inrichting en kwaliteitsverbeterende maatregelen.

Verkeer
Ter plaatse van de beoogde parkeervoorzieningen en de ontsluiting daarvan, is de bestemming ‘Verkeer’ opgenomen. Binnen deze bestemming zijn erftoegangswegen, paden, parkeervoorzieningen, water en bijbehorende functies en voorzieningen toegestaan. De gronden mogen uitsluitend worden bebouwd met nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Water
Het zuidwestelijk deel van het plangebied is bestemd als ‘Water’. Binnen deze gronden zijn toegestaan:

- water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waterafvoer en waterberging;
- waterstaatkundige kunstwerken, bruggen en andere waterstaatswerken;
- beheer en onderhoud van watergangen en wateren;
- beeldende kunstwerken;
- vijvers;
- behoud, bescherming en ontwikkeling van ecologische waarden;
- extensief recreatief medegebruik.

Binnen de bestemming is een vlonderpad toegestaan. Dit is aangegeven met de aanduiding ‘brug’. Er zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan binnen deze bestemming.

6. UITVOERBAARHEID

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting waarin de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan zijn neergelegd. Dit hoofdstuk gaat in op de uitvoerbaarheid, waarbij eerst de economische uitvoerbaarheid aan bod komt en vervolgens de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

6.1.1 Financieel economische haalbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen. De ontwikkeling is hiermee financieel uitvoerbaar.

6.1.2 Kostenverhaal

Wanneer met een omgevingsvergunning een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

De uitvoering van de ontwikkeling is volledig voor rekening en risico van een particuliere initiatiefnemer. In voorliggend geval is het kostenverhaal vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en de initiatiefnemer. Op grond daarvan kan de gemeenteraad afzien van het vaststellen van een exploitatieplan, omdat het verhaal van de kosten anderszins is verzekerd.

De economische uitvoerbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Er zijn wettelijke eisen met betrekking tot de voorbereiding en totstandkoming van een bestemmingsplan. Artikel 3.8 Wro bepaalt dat op de voorbereiding van een bestemmingsplan de in afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) geregelde uniforme openbare voorbereidingsprocedure (uov) van toepassing is. Dit houdt in dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven.

6.2.1 Omgevingsdialoog

Bij de herijking Ontwikkelvisie Plassengebied Raamsdonksveer 2022 zijn er overleggen gevoerd met de belangrijkste stakeholders in het gebied waarin de ambitie voor een hotelontwikkeling is uitgesproken en is een inventarisatie gemaakt van hun wensen. Deze korte lijnen in het proces zijn doorgezet.

Overige belanghebbenden worden geïnformeerd over de beoogde plannen. Er zijn twee informatieve bijeenkomsten geweest in het kader van de omgevingsdialoog (21 december 2021 en 22 februari 2022). De verslagen hiervan zijn als bijlage opgenomen (bijlage 20).

6.2.2 Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Er is in het kader van het planvormingstraject regelmatig met de provincie, RCE en RWS overleg gevoerd. Input vanuit deze instanties is meegenomen bij de gemaakte keuzes in het planontwerp en bij de wijze van bestemmen. Ook in het kader van de herijking Ontwikkelvisie Plassengebied Raamsdonksveer 2022 heeft er vooroverleg plaatsgevonden met de provincie.

Het voorontwerpbestemmingsplan is voorgelegd aan de instanties die belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Vanuit Waterschap Brabantse Delta, Rijkswaterstaat en de provincie Noord-Brabant zijn vooroverlegreacties ingediend. Voor een samenvatting van deze reacties en de wijze waarop met de reacties is omgegaan, wordt verwezen naar bijlage 21 ‘Nota Vooroverleg’.

6.2.3 Inspraak

De Wro zelf bevat geen bepalingen omtrent inspraak. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze en aan wie de mogelijkheid wordt geboden hun mening kenbaar te maken. Gezien de uitgebreide omgevingsdialoog is geen inspraak toegepast.

6.2.4 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Als onderdeel van deze procedure heeft het bestemmingsplan gedurende een termijn van 6 weken (van donderdag 29 september 2022 tot en met woensdag 9 november 2022) ter inzage gelegd voor zienswijzen. Gedurende deze periode kon een ieder zijn zienswijzen kenbaar maken tegen het plan.

Er zijn geen zienswijzen ingediend. Wel is in het kader van nader vooroverleg ambtelijk door Rijkswaterstaat en Provincie Noord-Brabant gereageerd om kleine tekstuele aanpassingen door te voeren.Naast aanpassingen in het bestemmingsplan vanwege deze reacties, worden er diverse ambtshalve aanpassingen doorgevoerd. Deze hebben te maken met:

- Wijzigingen in maatvoering en zones van aanduidingen/bestemmingen vanwege concretere en nadere uitwerking van het buitenruimteplan;
- Actualisaties van beleidsstukken;
- Aanvulling verschillende milieuaspecten vanwege nadere onderzoeken;
- Aanpassing in het programma congres- en vergaderen vanwege wensen van beoogd exploitant.

Voor een overzicht van deze aanpassingen wordt verwezen naar bijlage 24.

6.2.5 Beroep / hoger beroep

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal voor een periode van zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

SEPARATE BIJLAGEN

Bijlage 1: Verkenning marktbehoefte hotelinitiatief
Bijlage 2: Ruimtelijke meerwaarde en kritische massa ontwikkeling
Bijlage 3: Ladderonderbouwing en aanvullende laddertoets
Bijlage 4: Landschappelijke inpassing
Bijlage 5: Beeldkwaliteitplan
Bijlage 6: Verslagen RCE en Stichting Monumentenhuis Brabant
Bijlage 7: NNB-compensatieplan
Bijlage 8: Quickscan Flora en Fauna
Bijlage 9: Stikstofonderzoeken
Bijlage 10: Verkennend bodemonderzoek
Bijlage 11: Waterparagraaf & infiltratieonderzoek
Bijlage 12: Bureauonderzoek archeologie
Bijlage 13: Inventariserend veldonderzoek archeologie
Bijlage 14: Cultuurhistorische verkenning
Bijlage 15: Herbestemmingsonderzoek watertoren Raamsdonksveer
Bijlage 16: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai
Bijlage 17: Quickscan externe veiligheid
Bijlage 18: Externe veiligheid risicoberekeningen
Bijlage 19: Aanmeldingsnotitie mer
Bijlage 20: Verslag omgevingsdialoog
Bijlage 21: Nota vooroverleg
Bijlage 22: Nadere onderbouwing congres- en vergaderfuncties
Bijlage 23: Vleermuizenonderzoek
Bijlage 24: Notitie Ambtshalve wijzigingen

REGELS

Veerse Toren Raamsdonksveer

Inhoudsopgave

Regels 3

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 4

Artikel 1 Begrippen 4
Artikel 2 Wijze van meten 10

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 11

Artikel 3 Bos 11
Artikel 4 Groen 13
Artikel 5 Horeca 15
Artikel 6 Verkeer 18
Artikel 7 Water 19
Artikel 8 Leiding - Water 20
Artikel 9 Waarde - Archeologie 4 22
Artikel 10 Waarde - Archeologie 5 24
Artikel 11 Waterstaat - Reserveringsgebied waterberging 27

Hoofdstuk 3 Algemene regels 28

Artikel 12 Anti-dubbeltelregel 28
Artikel 13 Algemene bouwregels 29
Artikel 14 Algemene aanduidingsregels 30
Artikel 15 Algemene afwijkingsregels 31

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 32

Artikel 16 Overgangsrecht 32
Artikel 17 Slotregel 33

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan Veerse Toren Raamsdonksveer met identificatienummer NL.IMRO.0779.RVBPveersetoren-vs01 van de gemeente Geertruidenberg;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de daarbij behorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 archeologisch deskundige:

een door het bevoegd gezag aan te wijzen onafhankelijke en als zodanig geregistreerde deskundige op het gebied van archeologisch onderzoek, in het bezit van een opgravingsbevoegdheid;

1.6 archeologisch onderzoek:

onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingsvergunning beschikt;

1.7 archeologische waarden:

waarden van een terrein in verband met de zich mogelijk daarin bevindende oudheidkundige zaken die van belang zijn vanwege hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap en/of hun cultuurhistorische waarde;

1.8 bar:

een horecabedrijf, uitsluitend of overwegend gericht op het verstrekken van dranken voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van kleine etenswaren, al dan niet ter plaatse bereid;

1.9 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.10 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;

1.11 bestaand:

a. t.a.v. bebouwing: bebouwing, zoals legaal aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen, dan wel die mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning;
b. t.a.v. gebruik: het gebruik van grond en opstallen, zoals legaal aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen;

1.12 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.13 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.14 bevoegd gezag:

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning;

1.15 bos:

elk terrein waarop bosbouw wordt uitgeoefend, zijnde het geheel van bedrijfsmatig handelen en activiteiten gericht op de duurzame instandhouding en ontwikkeling van bestaande en nieuwe bossen ten behoeve van (een of meerdere van de functies) natuur, houtproductie, landschap, milieu (waaronder begrepen waterhuishouding) en recreatie;

1.16 bouwen:

plaatsen, geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen of vergroten van een bouwwerk;

1.17 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.18 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.19 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.20 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.21 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.22 bruto vloeroppervlak:

de totale vloeroppervlakte van een functie met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten in (een gedeelte van) een gebouw

1.23 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;

1.24 dagrecreatie:

activiteiten ter ontspanning in de vorm van sport, spel, toerisme en educatie, waarbij overnachting niet is toegestaan; huifkarren worden hier mede onder begrepen;

1.25 deskundige:

een door het bevoegd gezag aan te wijzen onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen inzake cultuurhistorie, milieu, landschap;

1.26 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan degene die deze goederen kopen voor eigen gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.27 erftoegangsweg:

een weg die in de Nederlandse wegcategorisering wordt aangemerkt als het meest lokale wegtype, waarbij langzaam verkeer en gemotoriseerd verkeer gemengd is, zonder rijrichtingscheiding en meestal zonder gescheiden fietspaden;

1.28 extensief recreatief medegebruik:

die vormen van natuurvriendelijke dagrecreatie welke in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen, fietsen, picknicken, kanoën en natuurgerichte recreatie zoals vogelobservatie;

1.29 extensieve dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen:

dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen die aansluiten bij het agrarisch bedrijf of bij de natuur- en landschapsbeleving van het landelijk gebied;

1.30 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;

1.31 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.32 geomorfologisch:

de vorm van het landschap, ontstaan door geologische processen en beïnvloedt door menselijk handelen;

1.33 gevestigd zijn:

het op een adres geregistreerd staan;

1.34 hotel:

een bedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies met als nevenactiviteit het verstrekken van maaltijden en/of dranken aan logerende gasten;

1.35 horeca-leisure zone:

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;

1.36 houtgewas:

het groeiende hout, bomen en heesters, met uitzondering van mais;

1.37 houtproductie:

het voortbrengen van hout op bedrijfsmatige wijze door een mede daarop afgestemd duurzaam beheer van bos;

1.38 landschappelijke inpassing:

het inpassen van een gebouw of een gebruik in het landschap, waarbij afstemming plaatsvindt op de context van het landschap door middel van de architectuur van het gebouw en/of de aanplant van gebiedseigen beplanting;

1.39 landschappelijke waarde:

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, die wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de levende en niet-levende natuur;

1.40 lawaaisport:

een sportactiviteit waarbij motorisch of mechanisch geluid wordt geproduceerd dat zodanig is dat het omgevingslawaai wordt overschreden, waaronder in ieder geval begrepen de rallysport, motorsport, (model)vliegsport; de jachtsport wordt hier niet onder begrepen;

1.41 legaal:

gebouwd in overeenstemming met de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.42 natuurwaarde:

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door geologisch, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang;

1.43 ondergeschikt kantoor:

een gebouw of een deel van een gebouw dat geheel of grotendeels in gebruik is of te gebruiken is voor bureaugebonden werkzaamheden of daaraan ondersteunende activiteiten, waarbij deze werkzaamheden en activiteiten uitsluitend worden verricht ten dienste van en ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie op hetzelfde bouwperceel;

1.44 overkapping:

een dakconstructie vrijstaand zonder wanden dan wel aan maximaal drie zijden begrensd door de gevels van belendende gebouwen, die niet wordt aangemerkt als een gebouw;

1.45 recreatief medegebruik:

die vormen van openluchtrecreatie, die plaats hebben in een omgeving met een niet-recreatieve hoofdfunctie, waarbij het medegebruik ondergeschikt is aan de hoofdfunctie en het hoofdgebruik;

1.46 restaurant:

een horecabedrijf, uitsluitend of overwegend gericht op het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van dranken;

1.47 rijstrook:

een begrensd gedeelte van de rijbaan dat voldoende breed is voor een rij voor het op dat gedeelte voorkomende verkeer;

1.48 seksinrichting:

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof hij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in elk geval verstaan: seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, parenclub en (raam) prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische-massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.49 slopen:

geheel of gedeeltelijk afbreken;

1.50 voorgevelrooilijn:

de denkbeeldige lijn, evenwijdig aan de as van de weg waaraan gebouwd wordt, op een afstand van de weg die:

a. gelijk is aan de in de regels voorgeschreven afstand van gebouwen uit de as van de weg op het betreffende bouwperceel;
b. gelijk is aan de afstand van bestaande gebouwen tot de as van de weg op het betreffende bouwperceel, indien die afstand kleiner is dan de in de regels voorgeschreven afstand;

1.51 waterbergingsgebied:

een gebied dat noodzakelijk is om wateroverlast uit regionale watersystemen tegen te gaan;

1.52 watergang:

een voor de oppervlaktewaterkwantiteit van overwegend belang zijnde watergang;

1.53 waterhuishoudkundige doeleinden:

doeleinden die het waterhuishoudingsbelang dienen, zoals watergangen, waterstaatkundige kunstwerken, onderhoudsstroken ten behoeve van het beheer en onderhoud van een watergang e.d., voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waterafvoer, waterinfiltratie en waterberging; bijbehorende voorzieningen zoals bermen, paden, beschoeiingen;

1.54 wonen:

het gehuisvest zijn in een woning;

1.55 woning:

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, al dan niet in combinatie met inwoning door maximaal 2 personen;

1.56 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.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.2 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.4 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.5 peil:

a. voor gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkend peil': het N.A.P.;
b. voor voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang van het perceel onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang van het perceel;
c. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;

2.6 ondergeschikte bouwdelen:

bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 m bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bos

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. bosbouw en houtproductie;
b. behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke en natuurwaarden;
c. behoud, herstel en ontwikkeling van de bestaande biotopen;
d. het als zodanig instandhouden van de niet-beboste gedeelten;
e. behoud, herstel en ontwikkeling van cultuurhistorische en landschappelijke waarden;
f. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
g. extensief recreatief medegebruik;
h. agrarisch gebruik gericht op natuurbeheer;

een en ander met bijbehorende voorzieningen en overeenkomstig de in 3.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving.

3.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 3.1.1:

a Verhouding tussen de doeleinden
Binnen deze bestemming is het beleid primair gericht op het beschermen van de landschappelijke en ecologische waarden. Houtproductie is toegestaan, mits dit ondergeschikt is aan het bosbehoud en het behoud van de landschappelijke en natuurwaarden.

b Extensief recreatie medegebruik
Het gehele gebied gelegen binnen deze bestemming mag worden gebruikt ten behoeve van extensief recreatief medegebruik. Ter ondersteuning van het recreatief medegebruik worden beperkte recreatieve voorzieningen toegestaan in het gehele gebied zoals paden, banken, picknicktafels, bewegwijzering e.d.

c Waterhuishoudkundige doeleinden
De gronden binnen een strook van 5 m aan weerszijden vanaf de insteek van de met 'Water' bestemde gronden zijn tevens bestemd voor waterhuishoudkundige doeleinden.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming.

3.2.2 Maatvoering bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende maatvoeringseisen:

a. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 2 m;
b. in afwijking van het bepaalde onder a. bedraagt de bouwhoogte voor bouwwerken ten behoeve van informatievoorzieningen, entreevoorzieningen dan wel schuilvoorzieningen maximaal 3 m;
c. in afwijking van het bepaalde onder a. bedraagt de bouwhoogte voor erfafscheidingen maximaal 1 m.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Strijdig gebruik

In aanvulling op het bepaalde van artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c Wabo wordt onder gebruik strijdig met de bestemming in ieder geval begrepen gebruik van gronden en opstallen:

a. voor het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
b. voor lawaaisporten;
c. voor verblijfsrecreatie;
d. voor het aanbrengen van teeltondersteunende voorzieningen.

3.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.4.1 Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden) de in het schema onder 3.4.4 opgenomen omgevingsvergunningsplichtige werken en werkzaamheden uit te (doen) voeren.

3.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het onder 3.4.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden is verleend;
b. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
c. welke betreffen het normale onderhoud en/of landschapsbeheer;
d. welke betreffen de realisatie van de in Bijlage 1 beschreven landschappelijke inpassingsmaatregelen en kwaliteitsverbeterende maatregelen.

3.4.3 Toetsing aan aanwezige waarden

De in 3.4.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de aanwezige waarden als opgenomen in 3.1. Ten behoeve van de belangenafweging zijn in het schema onder 3.4.4 de toetsingscriteria weergegeven.

3.4.4 Omgevingsvergunningplichtige werken en werkzaamheden

Omgevingsvergunningsplichtige werken/werkzaamheden	**Criteria voor verlening van de omgevingsvergunning**
het aanleggen van wegen en het aanbrengen van overige verhardingen	- de wegen en overige verhardingen moeten noodzakelijk zijn voor het beheren dan wel verbeteren van het bos dan wel voor het mogelijk maken van extensief recreatief medegebruik; - de wegen en overige verhardingen betekenen geen aantasting van de aanwezige natuurwaarden; hiertoe wordt de terreinbeheerder gehoord; - er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de waterhuishouding;

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemeen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. plantsoenen;
b. parken;
c. groenvoorziening;
d. speelvoorzieningen;
e. beplanting;
f. voet- en fietspaden;
g. beeldende kunstwerken;
h. nutsvoorzieningen;
i. geluidwerende voorzieningen;
j. in- en uitritten;
k. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
l. extensief recreatief medegebruik;

één en ander met de bijbehorende voorzieningen en overeenkomstig de in 4.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving.

4.1.2 Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 4.1.1:

a In- en uitritten
In- en uitritten zijn uitsluitend toegestaan voor zover deze noodzakelijk zijn voor het bereiken van de (aangrenzende) percelen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen aan het volgende te voldoen:

a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de verkeersgeleiding en wegverlichting mag niet meer bedragen dan 8 m;
b. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 6 m;
c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

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;

c. uit een advies van Rijkswaterstaat moet blijken dat er geen onevenredige belemmeringen voor verkeersveiligheid optreden;
d. het beeldende kunstwerk geen onevenredige afbreuk aan de landschappelijke waarden doet;
e. de belangen van derden niet onevenredig mogen worden geschaad.

Artikel 5 Horeca

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Algemeen

De voor Horeca aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. hotel;
b. restaurant, bar met bijbehorende terrassen;
c. congres- en vergaderzalen;
d. een horeca-leisure zone;
e. tuinen, erven en verhardingen;
f. parkeervoorzieningen;
g. groenvoorzieningen;
h. water en waterhuishoudkundige doeleinden;

een en ander met bijbehorende voorzieningen en overeenkomstig de in 5.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving.

5.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

a Hotel

1. Het aantal hotelkamers binnen de bestemming mag niet meer dan 150 bedragen;
2. de minimale oppervlakte van een hotelkamer bedraagt 20 m² gebruiksoppervlakte (GBO).

b Restaurant, bar en terrassen met horecafunctie

1. Het gezamenlijke bruto vloeroppervlak van restaurant(s) en/of bar(s) binnen de bestemming mag niet meer bedragen dan 825 m², waarvan het gezamenlijke bruto vloeroppervlak van restaurant(s) maximaal 755 m² mag bedragen. Verkeersruimten, terrassen, foyers en technische ruimten en daarmee naar aard en functie te vergelijken ruimten, alsmede de bar als onderdeel van een horeca-leisure zone, worden in de genoemde oppervlakte niet meegeteld.
2. Het gezamenlijke bruto vloeroppervlak van terrassen met horecafuncties binnen de bestemming mag niet meer bedragen dan 700 m².

c Congres- en vergaderzalen

Het gezamenlijke bruto vloeroppervlak aan (congres)zalen binnen de bestemming mag niet meer bedragen dan 2.500 m². Verkeersruimten, foyers en technische ruimten en daarmee naar aard en functie te vergelijken ruimten worden in de genoemde oppervlakte niet meegeteld.

d Horeca-leisure zone

a. Het gezamenlijke bruto vloeroppervlak (bvo) van een horeca-leisure zone binnen de bestemming mag niet meer bedragen dan 500 m², waarbij per individuele functie het bvo niet meer mag bedragen dan 400 m². Verkeersruimten, foyers en technische ruimten en daarmee naar aard en functie te vergelijken ruimten worden in de genoemde oppervlakte niet meegeteld.
b. Uitsluitend een aan de onder a tot en met c genoemde functies ondergeschikte en ondersteunende horeca-leisure zone is toegestaan.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Uitsluitend mogen worden opgericht gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming.

5.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
b. een bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
c. de goot- en bouwhoogte van gebouwen mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven
d. 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.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m;
b. de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer bedragen dan 3 m;
c. de oppervlakte van overkappingen mag niet meer bedragen dan 20 m²;
d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 5,5 m;
e. 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.

5.2.4 Voorwaardelijke verplichting

Het bouwen van gebouwen binnen deze bestemming ten behoeve van de doeleinden zoals in 5.1.1 onder a. tot en met f. genoemd, is uitsluitend toegelaten onder de voorwaarde dat uiterlijk binnen twee jaar na aanvang van de bouwwerkzaamheden de landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering, zoals opgenomen in Bijlage 1, wordt gerealiseerd en deze inpassing in stand wordt gehouden.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Strijdig gebruik

In aanvulling op het bepaalde van artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c Wabo wordt onder gebruik strijdig met de bestemming in ieder geval begrepen:

a. wonen;
b. een seksinrichting;
c. bedrijfsmatige buitenopslag;
d. het gebruiken en gebruikt houden van bebouwing conform lid 5.1.1 onder a. tot en met f. genoemde doeleinden, zonder de tijdige en volledige realisatie van de in lid 5.2.4 voorgeschreven landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering, dan wel zonder de duurzame instandhouding van de bedoelde maatregelen;
e. 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.

Artikel 6 Verkeer

6.1 Bestemmingsomschrijving

6.1.1 Algemeen

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. verkeersdoeleinden in de vorm van erftoegangswegen bestaande uit maximaal 2x1 rijstrook;
b. voet- en fietspaden;
c. parkeervoorzieningen;
d. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
e. een en ander met bijbehorende voorzieningen zoals groenvoorzieningen, wildbegeleidende en wildbeschermingsvoorzieningen, geluidswerende voorzieningen, bruggen, openbare nutsvoorzieningen, bermen, wegbeplantingen, sloten en overeenkomstig de in 6.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemming.

6.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 6.1.1:

a Waterhuishoudkundige doeleinden
De gronden binnen een strook van 5 m aan weerszijden vanaf de insteek van de als 'Water' bestemde gronden zijn tevens bestemd voor waterhuishoudkundige doeleinden.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Uitsluitend mogen worden opgericht bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van de bestemming, alsmede gebouwen ten dienste van openbare nutsvoorzieningen.

6.2.2 Gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen

Gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen dienen aan het volgende te voldoen:

a. de oppervlakte mag per gebouw niet meer bedragen dan 15 m²;
b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 15 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van lichtmasten maximaal 18 m mag bedragen.

Artikel 7 Water

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
b. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waterafvoer en waterberging;
c. waterstaatkundige kunstwerken, bruggen en andere waterstaatswerken;
d. beheer en onderhoud van watergangen en wateren;
e. beeldende kunstwerken;
f. vijvers;
g. behoud, bescherming en ontwikkeling van ecologische waarden;
h. extensief recreatief medegebruik, met dien verstande dat uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'brug' een vlonderpad is toegestaan.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming.

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen aan het volgende te voldoen:

a. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de verkeersgeleiding en wegverlichting mag niet meer bedragen dan 8 m.
b. De bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 6 m.
c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

Artikel 8 Leiding - Water

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

a. de aanleg en instandhouding van een watertransportleiding en uitsluitend in het bestaande type met de bestaande druk en diameter;

één en ander met de bijbehorende voorzieningen.

8.2 Bouwregels

Binnen deze dubbelbestemming zijn uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan ten behoeve van deze dubbelbestemming, met dien verstande dat de bouwhoogte maximal 4 m mag bedragen.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.2 teneinde het oprichten van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de op deze gronden liggende hoofdbestemming toe te staan, mits hierbij uit hoofde van de bescherming van de leiding geen bezwaar bestaat; dienaangaande wordt door het bevoegd gezag advies ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder.

8.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

8.4.1 Omgevingsvergunningsplichtige werken

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden) de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanbrengen van (half-)verhardingen;
b. het vergraven, ophogen, diepwoelen of diepploegen van de bodem;
c. het aanbrengen van diepwortelende beplanting en/of bomen;
d. het verwijderen van beplanting;
e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze ingraven c.q. indrijven van voorwerpen;
f. het uitvoeren van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk, met een diepte van meer dan 30 cm;
g. het graven van sloten en het leggen van (drainage)leidingen.

8.4.2 Uitzonderingen

Het onder 8.4.1 vervatte verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden:

a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan aanlegvergunning danwel omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden is verleend;
b. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
c. welke het herbestraten met (half-)verhardingen betreffen;
d. welke het normale beheer en onderhoud van de leidingen betreffen.

8.4.3 Verlening omgevingsvergunning

De in 8.4.1 genoemde omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden wordt slechts verleend indien en voor zover door de werken en werkzaamheden geen veiligheidsrisico's ontstaan en de leidingen niet worden aangetast. Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in 8.4.1 wordt door het bevoegd gezag schriftelijk advies ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder.

Artikel 9 Waarde - Archeologie 4

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie 4 aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen mede bestemd voor het behoud en de bescherming van (verwachte) archeologische waarden.

9.2 Bouwregels

a. Op deze gronden mogen ten behoeve van het behoud en de bescherming van (verwachte) archeologische waarden uitsluitend gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd die voor aanvullend of definitief archeologisch onderzoek in de vorm van opgravingen noodzakelijk zijn, mits het bepaalde in leden 9.3 en 9.4 vooraf in acht is genomen.
b. Tevens mogen op deze gronden gebouwen/bouwwerken geen gebouwen zijnde worden opgericht voor de andere op die gronden voorkomende bestemming(en), mits het bepaalde in leden 9.3 en 9.4 vooraf in acht is genomen.

9.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 4' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. grondwerkzaamheden dieper dan 50 cm onder het maaiveld zoals het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, het (ver)graven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage, het frezen, scheuren van grasland, het aanbrengen van oppervlakteverhardingen en het verwijderen van funderingen;
b. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
c. het aanleggen of rooien van diepwortelende beplanting waarbij stobben worden verwijderd;
d. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen of andere leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
e. het heien of boren van palen en slaan van damwanden, een en ander met dien verstande, dat de oppervlakte van de bodemverstoring door hei- of boorpalen wordt berekend door de oppervlakte van een paal te vermenigvuldigen met het aantal palen en vervolgens met twee.

9.4 Toelaatbaarheid

a. De werken of werkzaamheden, waarvoor het verbod van lid 9.3 geldt, zijn slechts toelaatbaar, indien mede op basis van een door aanvrager ingediend archeologisch onderzoek naar het oordeel van het bevoegd gezag voldoende is aangetoond dat archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.
b. Een door de aanvrager ingediend archeologisch onderzoek dient te voldoen aan de vigerende Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA). Indien het gravend archeologisch onderzoek betreft, kan het bevoegd gezag verplichten dat eerst een Programma van Eisen conform de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA) wordt opgesteld en dat dit programma ter goedkeuring bij het bevoegd gezag wordt ingediend.
c. Het bevoegd gezag kan in het belang van de archeologische monumentenzorg aan de vergunning een of meer van de volgende voorwaarden verbinden:
    1. de verplichting tot het doen van inventariserend en/of waarderend archeologisch onderzoek zoals boringen, proefsleuven en non-destructief onderzoek (zoals bijvoorbeeld grondradar- en weerstandsonderzoek);

2. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden (behoud in situ);
3. de verplichting tot definitief archeologisch onderzoek (opgraven) en het conserveren van de archeologische resten en het opstellen van een eindrapportage;
4. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegd gezag te stellen kwalificaties (archeologische begeleiding).

9.5 Uitzondering

Het verbod zoals bedoeld in lid 9.3 is niet van toepassing, indien:

a. sprake is van een bodemverstoring door de uitvoering van de werken/werkzaamheden die niet dieper gaat dan 50 cm onder het maaiveld;
b. sprake is van een bodemverstoring die dieper gaat dan 50 cm onder het maaiveld, maar deze een oppervlakte van niet meer dan 100 m² beslaat;
c. de werken of werkzaamheden:
    1. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
    2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
d. de werken en werkzaamheden op archeologisch onderzoek zijn gericht;
e. sprake is van het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, mits de grondwerkzaamheden niet dieper zijn dan 1,2 meter en niet breder dan 1 meter;
f. de werken en/of werkzaamheden het normale onderhoud en beheer betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
g. duidelijk is aangetoond dat sprake is van een vervangende aanleg, waarbij geen sprake is van een extra bodemverstoring die dieper gaat dan 50 cm onder het maaiveld en dat voor een oppervlakte van meer dan 100 m²;
h. naar het oordeel van het bevoegd gezag uit andere beschikbare informatie voldoende blijkt dat de archeologische waarden door de bodemverstorende activiteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
i. de werken en/of werkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan dat betrekking heeft op een vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte van de bestaande bebouwing, voorzover gelegen op of onder maaiveldpeil, niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut;
j. het werken en/of werkzaamheden betreft ten behoeve van de eenmalige aanleg van nieuwe drainage op agrarische gronden, mits:
    1. eventuele vervanging van de buizen in de toekomst op dezelfde plaats gebeurt;
    2. het drainageplan vooraf door de gemeente wordt goedgekeurd.

9.6 Advies

Bij de beoordeling van een archeologisch onderzoek en van een Programma van Eisen voor archeologisch onderzoek, kan het bevoegd gezag zich laten adviseren door een deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg conform de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA).

9.7 Wijzigingsbevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd om het plan te wijzigen door de bestemming 'Waarde - Archeologie 4' te wijzigen of geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel gemeentelijk archeologiebeleid hiertoe aanleiding geeft.

Artikel 10 Waarde - Archeologie 5

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie 5 aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen mede bestemd voor het behoud en de bescherming van (verwachte) archeologische waarden.

10.2 Bouwregels

a. Op deze gronden mogen ten behoeve van het behoud en de bescherming van (verwachte) archeologische waarden uitsluitend gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd die voor aanvullend of definitief archeologisch onderzoek in de vorm van opgravingen noodzakelijk zijn, mits het bepaalde in leden 10.3, 10.4 en 10.5 vooraf in acht is genomen.
b. Tevens mogen op deze gronden gebouwen/bouwwerken geen gebouwen zijnde worden opgericht voor de andere op die gronden voorkomende bestemming(en), mits het bepaalde in leden 10.3, 10.4 en 10.5 vooraf in acht is genomen.

10.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 5' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. grondwerkzaamheden dieper dan 30 cm onder het maaiveld zoals het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, het (ver)graven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage, het frezen, scheuren van grasland, het aanbrengen van oppervlakteverhardingen en het verwijderen van funderingen;
b. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
c. het aanleggen of rooien van diepwortelende beplanting waarbij stobben worden verwijderd;
d. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen of andere leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
e. het heien of boren van palen en slaan van damwanden, een en ander met dien verstande, dat de oppervlakte van de bodemverstoring door hei- of boorpalen wordt berekend door de oppervlakte van een paal te vermenigvuldigen met het aantal palen en vervolgens met twee.

10.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

a. Het is verboden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk, de aanwezige bouwwerken te slopen, indien het gaat om sloopwerkzaamheden:
    1. die dieper gaan dan 30 cm onder het maaiveld en dat voor meer dan 50 m² en/of;
    2. die dieper gaan dan 60 cm onder het maaiveld en waarbij het deel van deze sloopwerkzaamheden dat dieper gaat dan 60 cm onder het maaiveld meer dan 10 m³ beslaat;
b. aan de sloopvergunning kan in ieder geval de voorwaarde worden gesteld, dat de sloop wordt begeleid door een gekwalificeerde deskundige (zijnde een archeologisch bedrijf met een opgravingsvergunning). Hiervoor is een door de door het bevoegd gezag schriftelijk goedgekeurd Programma van Eisen vereist, dat is opgesteld conform de vigerende Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA);
c. indien tijdens de begeleiding van de sloopwerken vondsten van zeer hoge waarden worden aangetroffen, wordt hiervan terstond melding gemaakt bij het bevoegd gezag, dat in het belang van de archeologische monumentenzorg aanvullende voorschriften kan verbinden aan de sloopvergunning.

10.5 Toelaatbaarheid

a. De werken of werkzaamheden, waarvoor het verbod van lid 10.3 en/of het verbod van lid 10.4 geldt/gelden, zijn slechts toelaatbaar, indien mede op basis van een door aanvrager ingediend archeologisch onderzoek naar het oordeel van het bevoegd gezag voldoende is aangetoond dat archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.
b. Een door de aanvrager ingediend archeologisch onderzoek dient te voldoen aan de vigerende Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA). Indien het gravend archeologisch onderzoek betreft, kan het bevoegd gezag verplichten dat eerst een Programma van Eisen conform de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA) wordt opgesteld en dat dit programma ter goedkeuring bij het bevoegd gezag wordt ingediend.
c. Het bevoegd gezag kan in het belang van de archeologische monumentenzorg aan de vergunning een of meer van de volgende voorwaarden verbinden:
    1. de verplichting tot het doen van inventariserend en/of waarderend archeologisch onderzoek zoals boringen, proefsleuven en non-destructief onderzoek (zoals bijvoorbeeld grondradar- en weerstandsonderzoek);
    2. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden (behoud in situ);
    3. de verplichting tot definitief archeologisch onderzoek (opgraven) en het conserveren van de archeologische resten en het opstellen van een eindrapportage;
    4. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegd gezag te stellen kwalificaties (archeologische begeleiding).

10.6 Uitzondering

Het verbod zoals bedoeld in lid 10.3, alsook het verbod zoals bedoeld in lid 10.4, is niet van toepassing, indien:

a. sprake is van een bodemverstoring door de uitvoering van de werken/werkzaamheden die niet dieper gaat dan 30 cm onder het maaiveld;
b. sprake is van een bodemverstoring die dieper gaat dan 30 cm onder het maaiveld, maar deze een oppervlakte van niet meer dan 50 m² beslaat, dit tenzij sprake is van een bodemverstoring die dieper gaat dan 60 cm onder het maaiveld en waarbij het deel van de bodemverstoring dat dieper is gesitueerd dan 60 cm onder het maaiveld meer dan 10 m³ beslaat;
c. de werken of werkzaamheden:
    1. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
    2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
d. de werken en werkzaamheden op archeologisch onderzoek zijn gericht;
e. sprake is van het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, mits de grondwerkzaamheden niet dieper zijn dan 1,2 meter en niet breder dan 1 meter;
f. de werken en/of werkzaamheden het normale onderhoud en beheer betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
g. duidelijk is aangetoond dat sprake is van een vervangende aanleg, waarbij geen sprake is van een extra bodemverstoring die dieper gaat dan 30 cm onder het maaiveld en dat voor een oppervlakte van meer dan 50 m² en waarbij evenmin sprake is van een extra bodemverstoring die dieper gaat dan 60 cm onder het maaiveld, waarbij het deel van de extra bodemverstoring dat dieper is gesitueerd dan 60 cm onder het maaiveld meer dan 10 m3 beslaat;
h. naar het oordeel van het bevoegd gezag uit andere beschikbare informatie voldoende blijkt dat de archeologische waarden door de bodemverstorende activiteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
i. de werken en/of werkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan dat betrekking heeft op een vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de

oppervlakte van de bestaande bebouwing, voorzover gelegen op of onder maaiveldpeil, niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut.

10.7 Advies

Bij de beoordeling van een archeologisch onderzoek en van een Programma van Eisen voor archeologisch onderzoek, kan het bevoegd gezag zich laten adviseren door een deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg conform de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA).

10.8 Wijzigingsbevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd om het plan te wijzigen door de bestemming 'Waarde - Archeologie 5' te wijzigen of geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel gemeentelijk archeologiebeleid hiertoe aanleiding geeft.

Artikel 11 Waterstaat - Reserveringsgebied waterberging

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Reserveringsgebied waterberging' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud van het waterbergend vermogen van een waterbergingsgebied.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Gebouwen

Op de voor 'Waterstaat - Reserveringsgebied waterberging' aangewezen gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

11.3 Afwijken van de bouwregels

11.3.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 11.2.1 en toestaan dat gebouwen ten dienste van de onderliggende bestemming worden gebouwd.

11.3.2 Toelaatbaarheid

Een in artikel 11.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien de bouwwerken dan wel de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen niet in strijd zijn met het doelmatig functioneren van het waterbergingsgebied. Met betrekking tot de gevolgen voor het waterbergend vermogen wordt advies gevraagd aan het waterschap.

11.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

11.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden van het bevoegd gezag de volgende werken en/of werkzaamheden buiten het bouwvlak te verrichten:

a. het ophogen van gronden;
b. het aanbrengen van kaden en het wijzigen daarvan.

11.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 11.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

a. betrekking hebben op het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan.

11.4.3 Toelaatbaarheid

Een in artikel 11.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien de werken en/of werkzaamheden dan wel de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen niet in strijd zijn met het doelmatig functioneren van het waterbergingsgebied. Met betrekking tot de gevolgen voor het waterbergend vermogen wordt advies gevraagd aan het waterschap.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 12 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 13 Algemene bouwregels

13.1 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van de verbeelding en bestemmingsregels worden overschreden door:

a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding ten hoogste 2,5 m bedraagt;
b. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding ten hoogste 2 m bedraagt;
c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt.

13.2 Bestaande maten

Met betrekking tot bestaande maten gelden de volgende regels:

a. de op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen die meer bedragen dan in Hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
b. de op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen die minder bedragen dan in Hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden;
c. in geval van herbouw is het bepaalde onder a en b slechts van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.

13.3 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan:
    1. binnen de aanduiding 'bouwvlak';
    2. binnen de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - verbinding';
b. de bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt ten hoogste 4,5 m;
c. het aantal ondergrondse bouwlagen bedraagt ten hoogste 1.

13.4 Voldoende parkeergelegenheid

a. Een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, kan niet worden gebouwd wanneer op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden.
b. Bij een omgevingsvergunning wordt aan de hand van de beleidsregels “Parkeren doen we zo!” (d.d. 25 februari 2016) bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid. Indien na vaststelling van het plan een herziening of vervanging van deze nota van toepassing is, wordt aan de op het moment van de omgevingsvergunningaanvraag geldende beleidsnota getoetst.
c. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie.

Artikel 14 Algemene aanduidingsregels

14.1 Overige zone - in Omgevingsverordening te verwijderen Natuur Netwerk Brabant

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Overige zone - in Omgevingsverordening te verwijderen Natuur Netwerk Brabant' worden de gronden onttrokken aan het Natuurnetwerk Brabant en de bijbehorende gebiedsbescherming.

14.2 Vrijwaringszone - weg

14.2.1 Aanduidingsregels

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone - weg' zijn behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bedoeld om voor de korte en lange termijn de bestaande infrastructuur te beschermen en het gebruik te waarborgen.

14.2.2 Adviesplicht

Binnen de gronden met de aanduiding 'Vrijwaringszone - weg' dient bij nieuwe ontwikkelingen overleg te worden gevoerd met de wegbeheerder, zodat toekomstige ontwikkelingen goed op elkaar worden afgestemd.

Artikel 15 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan - tenzij op grond van Hoofdstuk 2 reeds omgevingsvergunning kan worden verleend - door middel van een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor:

a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
b. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.
c. omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 16 Overgangsrecht

16.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sub a met maximaal 10%.

c. Sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

16.2 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde in sub a te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

c. Indien het gebruik, bedoeld in sub a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

d. Sub a is niet van toepassing op het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 17 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Veerse Toren Raamsdonksveer'.

Veerse Toren Raamsdonksveer

Inhoudsopgave

Bijlagen bij regels 3

Bijlage 1 Landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering 4

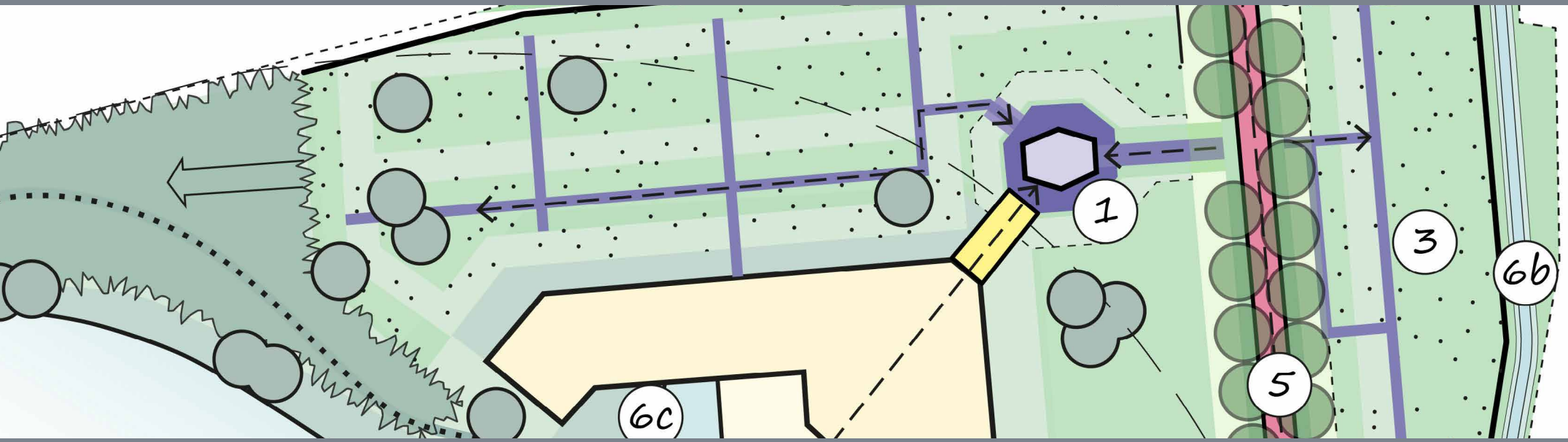
Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering

Landschappelijk inpassingsplan Veerse Toren

Gemeente Geertruidenberg

Januari 2023



BRO
Ruimte | om *in* te leven

colofon

projectnaam
Landschappelijkinpas-singsplan Veerse Toren

datum
Januari 2023

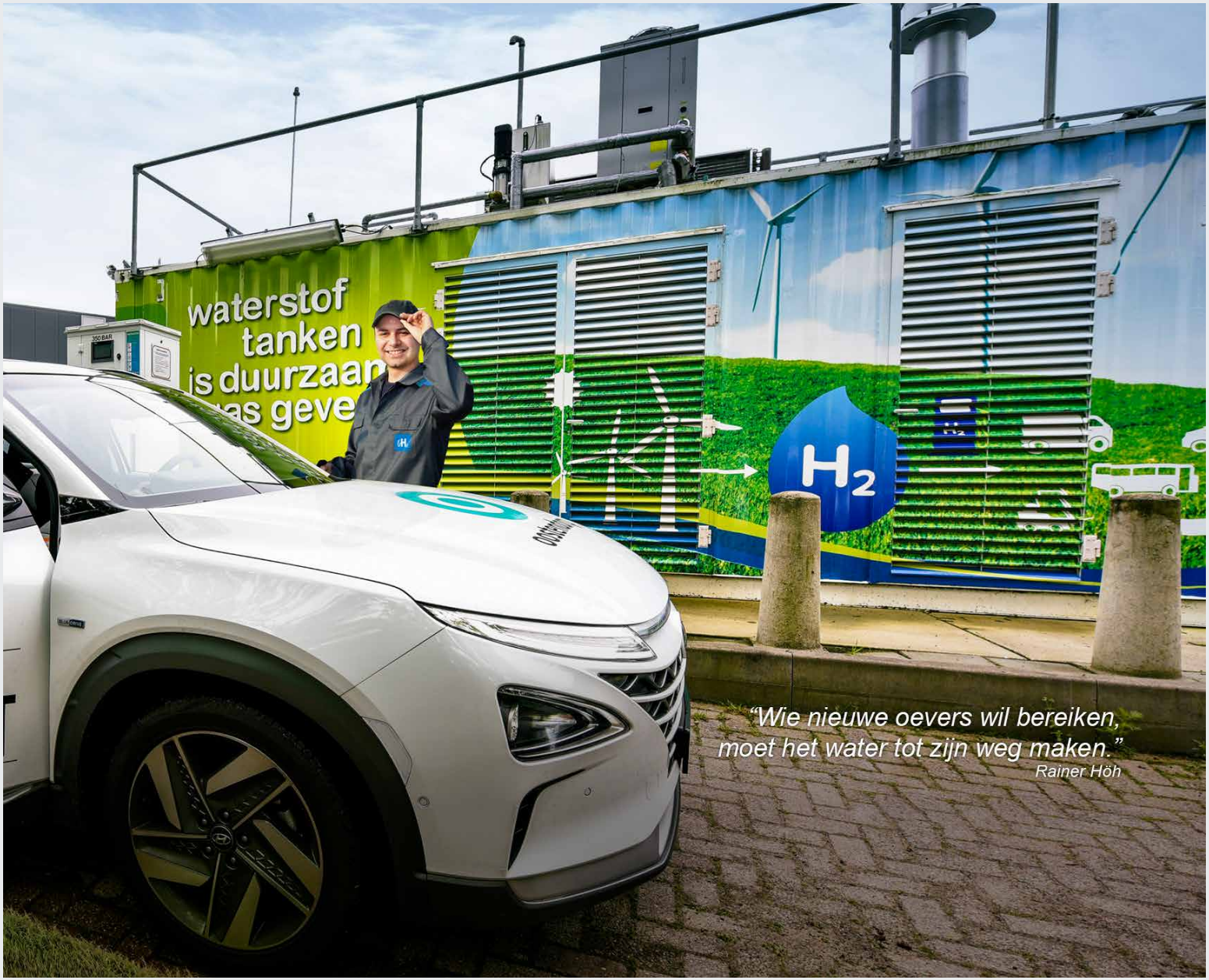
projectnummer
P01100

opdrachtgever
BP

BRO
projectleider
RT

projectteam
RT en IB

bron kaft
BRO



BRO
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl
www.bro.nl

BRO
Ruimte | om *in* te leven

Inhoudsopgave

1 Inleiding **4**
1.1 Aanleiding en initiatief 4
1.2 Kaders en uitgangspunten 4
1.3 Ruimtelijke situatie 6

2 Inpassingsplan **14**
2.1 Inrichtingsmaatregelen 17
2.2 Waterberging 18
2.3 Boscompensatie 18
2.4 Kwaliteitsbijdrage 19
2.5 Beplantingsindicatie 20

Bijlagen
Bestaande en nieuwe bestemmingen 21
Ontwerpprincipes/ uitgangspunten 24
Landschappelijke inpassing 28
Dwarsprofielen 31
Kwaliteitsbijdrage 34

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en initiatief

Nabij het knooppunt Hooipolder bij Raamsdonksveer, aan de Oosterhoutseweg 18 (gemeente Geertruidenberg) staat een watertoren, ook wel bekend als de 'Veerse Toren'. De Veerse Toren is gebouwd in 1925 in opdracht van de N.V. Waterleiding-Maatschappij "Noord-West-Brabant". De watertoren is in 1970 buiten gebruik gesteld en heeft daarna een functie gehad als kantoor annex expositie- en opslagruimte, waartoe in 1992 drie eenlaagse aanbouwen zijn gerealiseerd.

De watertoren ligt ten zuidwesten van het huidige knooppunt Hooipolder, de kruising tussen de A27 en A59. Vanaf deze snelwegen is de watertoren een belangrijk herkennings- en oriëntatiepunt. Rijkswaterstaat gaat komende jaren aan de slag om de A27 te verbreden. De verbreding heeft ook en aanpassing van knooppunt Hooipolder tot gevolg. Voor het verkeer dat vanuit het westen over de A59 richting Utrecht gaat, wordt een verbindingsboog gerealiseerd. Voor de aanpassing van het knooppunt is een deel van de grond aan de noordzijde van de watertoren nodig. De aanpassingen aan knooppunt Hooipolder hebben daarnaast tot gevolg dat afslag 34-Raamsdonksveer komt te vervallen. De watertoren wordt daardoor minder goed bereikbaar en minder aantrekkelijk als kantoor/expositieruimte. Na de vaststelling van het Tracébesluit heeft de voormalige huurder besloten zijn contract per eind 2020 te beëindigen. Sindsdien staat de toren leeg.

De watertoren grenst niet alleen aan knooppunt Hooipolder. Aan de zuidwestzijde van de toren bevindt zich het zogenaamde plassengebied van Raamsdonksveer.

De gemeente heeft in 2018 een ontwikkelvisie voor dit plassengebied vastgesteld om het gebied te ontwikkelen tot een toeristisch-recreatieve trekker aan de zuidrand van Raamsdonksveer. Doel is om met deze ontwikkeling zo veel mogelijk in te spelen op de gemeentelijke ambities op het gebied van toerisme en recreatie.

De eigenaar van de watertoren en initiatiefnemer heeft de handschoen opgepakt om samen met de gemeente de ambities voor de toren en aangrenzende gronden vorm te geven en te concretiseren. Uitgangspunt is het leveren van een belangrijke bijdrage aan de geformuleerde toeristisch-recreatieve ambities van de gemeente en een toekomstbestendige invulling voor de Veerse Toren. Het initiatief bestaat uit de herontwikkeling van de watertoren en aangrenzende gronden naar een hotel- en horecafunctie.

Het vigerende bestemmingsplan staat de beoogde ontwikkeling echter niet direct toe. Om een bestemmingsplanwijziging in gang te zetten is op 28 februari 2019 een principeverzoek ingediend. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Geertruidenberg heeft op 4 juli 2019 medewerking verleend aan het verzoek onder een aantal voorwaarden.

Een voorwaarde voor principemedewerking is onder andere het opstellen van een landschappelijk inpassingsplan met een aanvullende kwaliteitsverbetering. Bij het toestaan van een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang dat alle ruimtelijke waarden worden meegewogen. Een plan kan immers afbreuk doen aan bestaande landschappelijke of cultuurhistorische waarden. De landschappelijke inpassing bestudeert de omgeving en aan de hand daarvan worden ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld. Als aan deze voorwaarden worden voldaan kan de bebouwing op een natuurlijke en verzorgde wijze worden ingepast en aansluiten op de aanwezige landschapsstructuren.
Onderhavige rapportage stelt inrichtingsmaatregelen voor ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing, opdat de ontwikkeling kan worden gerealiseerd.



Figuur 1: Ligging plangebied (Bron: BRO)

1.2 Kaders en uitgangspunten

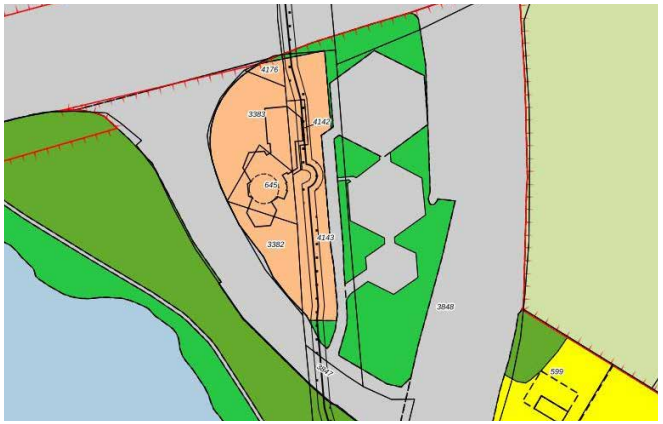
Het plan voldoet in beginsel aan de kaders vanuit het vigerende beleid dat relevant is voor de landschappelijke inpassing en aan de eisen/wensen vanuit het planvoornemen.

Plangebied
Het plangebied is gelegen aan de Oosterhoutseweg 18 te Raamsdonksveer en ten oosten van de Nionplas. Het plangebied heeft een totale oppervlakte van ca. 5 hectare. De ligging en begrenzing van het plangebied wordt in figuur 1 weergegeven.

Planvoornemen
Het initiatief op locatie bestaat uit de herontwikkeling van de watertoren en aangrenzende gronden naar een hotel- en horecafunctie. De hotel- en horecafunctie geeft een boost aan de recreatieve ambities van de gemeente Geertruidenberg en potenties van het plassengebied.

Daarnaast wordt het rijksmonument weer in zijn oorspronkelijke verschijningsvorm gebracht en toegankelijk gemaakt voor inwoners van de gemeente en bezoekers van het gebied. Dit gaat gepaard met de benutting van de bestaande waarden in het gebied, gecombineerd met de ontwikkeling op het gebied van recreatie, natuur, cultuurhistorie, waardoor de landschappelijke inrichting rondom de watertoren een kwalitatieve impuls krijgt.

Beleidskaders
Op de locatie zijn verschillende beleidsregimes van toepassing. Hieronder is beknopt weergeven welke uitgangspunten relevant zijn voor of van toepassing zijn op het planvoornemen.



Figuur 2: Vigerend bestemmingsplan, (Bron: Ruimtelijke plannen)

Bestemmingsplan
Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan‘ Buitengebied Geertruidenberg’ het geldend juridisch kader. Dit bestemmingsplan is op 28 april 2011 vastgesteld door de gemeente Geertruidenberg. Binnen het bestemmingsplan heeft het plangebied de enkelbestemming ‘Gemengd’, met bouwvlak en de functieaanduiding ‘specifieke vorm van gemengd – 1’.
Daarnaast gelden gedeeltelijk de enkelbestemmingen ‘Verkeer’ en Groen’ en ‘Bos’. Voor het gehele plangebied is de gebiedsaanduiding ‘wro-zone – wijzigingsgebied groenblauwe mantel’ geldend. Tevens loopt door het plangebied een waterleiding, hiervoor is de dubbelbestemming ‘Leiding-Water’ opgenomen met de bijbehorende figuur ‘hartlijn leiding – water’.
Tevens is het bestemmingsplan *‘Parapluplan Archeologie’* geldend, zoals is vastgesteld op 11 februari 2021. Op basis van dit bestemmingsplan geldt ter plaatse van het plangebied grotendeels de dubbelbestemming ‘Waarde-Archeologie 4’. De voor Waarde - Archeologie 4 aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen mede bestemd voor het behoud en de bescherming van (verwachte) archeologische waarden.
Daarnaast geldt voor het westelijke gedeelte van het plangebied de dubbelbestemming ‘Waarde-Archeologie 5’ met de gebiedsaanduiding ‘overige zone – afgegraven of ontgronden terreinen.

Interim omgevingsverordening
Het plangebied ligt grotendeels binnen gronden die op de kaarten binnen de Interim Omgevingsverordening als landelijk gebied en groenblauwe mantel is aangewezen. Daarnaast zijn de aanduidingen ‘Complex van cultuurhistorisch belang’, ‘Natuur Netwerk Brabant’ en ’Reservering waterberging’ voor specifieke gedeelten van het plangebied van toepassing.

De volgende artikelen uit de Interim Omgevingsverordening zijn van toepassing op de voorgestane ontwikkelingen binnen het plangebied:

Artikel 3.31 Complex van cultuurhistorisch belang
Een bestemmingsplan van toepassing op Complex van cultuurhistorisch belang:
1. strekt tot bescherming van de cultuurhistorische waarden van het complex zoals beschreven in de Cultuurhistorische Waardenkaart;
2. bepaalt dat alleen de bestaande bebouwing en de bestaande planologische gebruiksactiviteit zijn toegelaten. In afwijking van het eerste lid is nieuwvestiging van functies mogelijk als is onderbouwd dat dit:
- bijdraagt aan het behoud of het herstel van het cultuurhistorisch karakter van het complex;
- past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waarin het complex is gelegen.

Artikel 3.32 Landschappelijke waarden in de groenblauwe mantel
Een bestemmingsplan van toepassing op de Groenblauwe mantel:
1. strekt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de daarmee samenhangende ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden en kenmerken;
2. stelt regels ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van het gebied;
3. borgt dat een ontwikkeling gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden en kenmerken.

Structuurvisie Geertruidenberg 2030
De structuurvisie van Geertruidenberg is op 19 december 2013 vastgesteld. Geertruidenberg heeft op verschillende manieren een bijzondere plaats in verschillende netwerken. In de cultuurhistorische structuur: de stad met de oudste stadsrechten (van het Graafschap Holland) en één van de oudste vestingen. In de waterstructuur: tussen Bergsche Maas, Amertak en Donge. In de ecologische structuur van Brabant en Biesbosch. In de Rijkswegenstructuur: tussen A27 en A59. In de energie-structuur: in een waaier van hoogspanningslijnen.

De Structuurvisie 2030 is de opvolger van de Structuurvisie uit 2000. In de kernen Geertruidenberg en Raamsdonksveer zijn mogelijkheden voor ontwikkeling van detailhandel: toeristische branches in Geertruidenberg, hoofdwinkelcentrum in Raamsdonksveer. Het centrum van Raamsdonksveer is het belangrijkste voorzieningencentrum van de gemeente en de omliggende kernen. Daarnaast wil de gemeente Geertruidenberg het aanbod aan toeristisch-recreatieve voorzieningen vergroten, hetgeen moet bijdragen aan instandhouding en verbetering van een aantrekkelijk woon- en leefmilieu.

Met de beoogde ontwikkeling wordt er bijgedragen aan deze gedachte en zienswijze van de structuurvisie van Geertruidenberg.

Ontwikkelvisie plassengebied Raamsdonksveer 2018
Ten zuiden van de A59 en aan de zuidwestkant van knooppunt Hooipolder ligt het zogenaamde 'Plassengebied' in het buitengebied van de gemeente Geertruidenberg. De wens van de gemeente is om dit gebied aantrekkelijker te maken voor natuur, toerisme en recreatie.
Het plassengebied in Raamsdonksveer Zuid bestaat uit de Nionplas en de put van Caron. De twee plassen liggen vlak bij elkaar in een natuurgebied. Al langere tijd bestaat het idee om van dit gebied een mooie plek te maken voor recreatie en natuurbeleving. Naast het recreatief inrichten van de zandwinplassen heeft de gemeente op het gebied van recreatie de volgende gerelateerde ambities:

- Het versterken van de naamsbekendheid van Geertruidenberg 'Vestingstad aan de Biesbosch';
- Het versterken van de beleving van de kernen Geertruidenberg en Raamsdonksveer door relaties te leggen met de bereikbaarheid over het water via de Donge en de Maas;
- Het versterken van de relatie met de Biesbosch;
- Het zorgen voor meer aanbod aan dagrecreatie voor eigen bewoners en bezoekers;
- De Donge gebruiken als drager voor de recreatieve structuur;
- Het benutten van de zichtbaarheid van 'landmarkers', zoals de watertoren, Amercentrale en Louwman-Parqui;
- Het inzetten op reizigers en 'passanten' door startpunten/TOP's (toeristische overstappun-ten) te creëren;
- Het behouden en beleefbaar maken van monumentale waarden.
- Bij de ontwikkeling van het plassengebied moet zo veel mogelijk op deze ambities worden ingespeeld.

Binnen het inpassingsplan zullen de bovenstaande uitgangspunten worden meegenomen, wat zorgt voor een goede aansluiting op de aangrenzende omgeving.

Kwaliteitsverbetering
In de Structuurvisie wordt het realiseren van kwaliteitswinst als beleidsvoorwaarde gesteld bij ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied. Uitgangspunt van de investering in het landschap is dat de kwaliteitsverbetering in verhouding moet zijn met de ruimtelijke ontwikkeling. Dat betekent dat 'rood' wordt omgerekend naar een investering in landschappelijke elementen.

1.3 Ruimtelijke situatie

1.3.1 Historische kenschets

De Veerse Toren is een markant gebouw en is voor vele mensen een herkenningspunt in het landschap. Niet alleen het gebouw, maar ook de locatie heeft een belangrijke voorgeschiedenis. Cuijpers Advies (2021) heeft de belangrijkste perioden uit de geschiedenis geanalyseerd, die als basis kunnen dienen voor het landschapsontwerp. Hieronder zijn deze beknopt weergegeven.

Het oude landschap
In het begin van de middeleeuwen waren de gronden ter plaatse het plangebied nog moeilijk toegankelijk. Op locatie lag een met veen bedekt moeras, dat werd doorsneden door verschillende stromen. Een zo'n stroom was de Donge, omstreeks de 12e eeuw begon men zich langs deze stroom te vestigen.
Om de vochtige veengronden geschikt te maken voor landbouw werden deze gronden ontwaterd. Hiervoor werden sloten gegraven, deze waterstructuur was goed herkenbaar in het landschap. Later werd door de aanleg van dijken het binnendijkse gebied beschermd door de hogere buitenwateren.

St. Elisabethsvloed
In 1421 tijdens de St. Elisabethsvloed brak de zee door de westelijke dijken van de Groote Waard. Dit heeft er toegeleid dat het gehele gebied overstroomde. Later is door de aanleg van nieuwe dijken het gebied opnieuw drooggelegd. De polders kregen een kleiner oppervlak, waardoor het waterbeheer beter gereguleerd kon worden. De middeleeuwse verkaveling voor de St. Elisabethsvloed is in de omgeving van de Veerse Toren gehandhaafd. Hierdoor zijn er nog altijd overblijfselen zichtbaar.

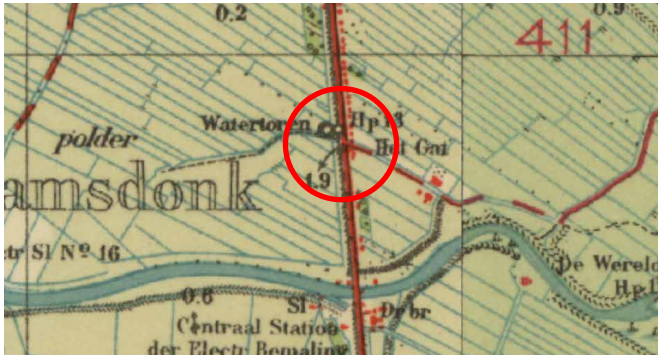
Tachtigjarige oorlog
Ook rond de tachtigjarige oorlog (1568-1648) kwam het gebied onderdruk te staan. Een van de belangrijkste overwinningen was de herovering van Geertruidenberg. Om te voorkomen dat Geertruidenberg tijdens het beleg bevoorraad zou worden, werd er ongeveer ter hoogte van de huidige Veerse Toren een dam in de Donge gelegd met een omleidingskanaal.

Zuiderwaterlinie
Later in omstreeks 1700 maakte Geertruidenberg onderdeel uit van de Zuiderwaterlinie. Jaren hiervoor werd de jonge Republiek der Verenigde Nederlanden aangevallen door de Franse, Britse, Keulse en Münsterse troepen. Ter verdediging werd de Zuiderwaterlinie ontworpen. Dit was een aaneenschakeling van sterke vestigingen, waaronder dus Geertruidenberg.

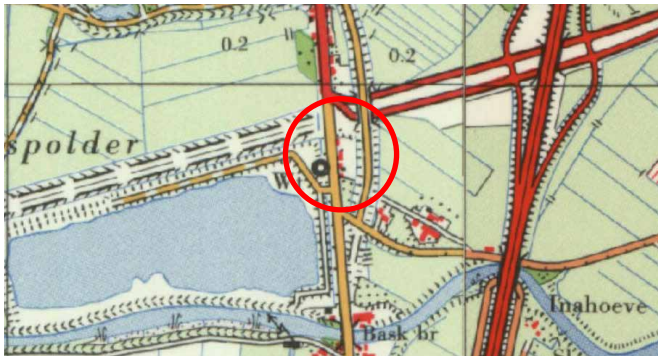
Napoleonsroute
In 1810 werd het voormalige Koninkrijk Holland, waar Napoleons broer Lodewijk op de troon had gezeten, bij Frankrijk gevoegd. Napoleon had toentertijd opdracht gegeven om de wegverbindingen in Holland te verbeteren. Zo gaf hij opdracht de route Parijs-Breda-Amsterdam te verbeteren. Hiervoor werd er een nieuwe verbinding aangelegd ter plaatse het plangebied. Op het terrein van de watertoren is nog een stukje van deze oorspronkelijke Napoleonsbaan aanwezig. Deze historische structuur heeft een belangrijke waarde in het gebied en zal worden meegenomen in het inpassingsplan.

Bouw Veerse Toren
De Veerse Toren werd gebouwd in 1925 in opdracht van de N.V. waterleiding-maatschappij 'Noord-west-Brabant. Later (1970) werd de watertoren buiten gebruik gesteld en fungeerde het als kantoor en expositieruimte, waarvoor enkele aanbouwen zijn gerealiseerd.

Het cultuurlandschap komt op
Door de opkomst van de auto veranderde de maatschappij in de twintigste eeuw in een rap tempo. Het wegennetwerk waaronder de huidige A27 en de A59 werd later gerealiseerd en vormde ook wel de bekende maasroute. Hedendaags worden nieuwe plannen gevormd m.b.t. tot een verbetering/ verbreding van de A27 en knooppunt Hooipolder. Ook deze recente ontwikkelingen en gedachten zijn meegenomen in de totstandkoming van het landschappelijk inpassingsplan.



Figuur 4: Topografische kaart 1950 (Bron: Topotijdreis)



Figuur 5: Topografische kaart 1980 (Bron: Topotijdreis)



Figuur 3: Topografische kaart 1925 (Bron: Topotijdreis)



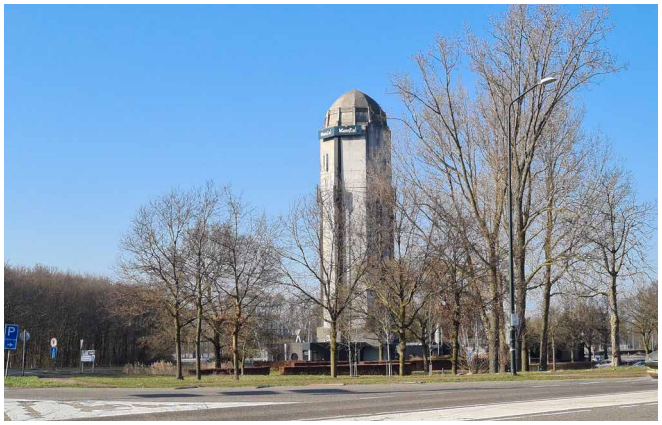
Figuur 6: Topografische kaart 2020 (Bron: Topotijdreis)

1.3.2 Huidige situatie

De Veerse Toren is een Rijksmonument met bijzondere cultuurhistorische waarde. De toren staat ook op een markante plek, waar in de loop der eeuwen zich belangrijke gebeurtenissen hebben afgespeeld. Wie goed kijkt kan nog overblijfse-len van die vroegere geschiedenis in het landschap herkennen. Nu markeert de watertoren ook een belangrijk verkeersknooppunt en heeft daardoor een iconische betekenis.

Volgens de Monumentenlijst (Rijksmonument nr. 520055) is de watertoren van algemeen belang. De toren heeft cultuurhistorische waarde als bijzondere illustratie van de ontwikkeling van de watervoorziening in Noord-Brabant. Voorts is het object van belang als voorbeeld van de typologische ontwikkeling van de betonnen watertoren. Het gebouw heeft architectuurhistorische waarde vanwege de plaats die het inneemt binnen het werk van de architect Sangster en vanwege het bijzondere materi-aalgebruik. De watertoren heeft daarnaast ensemblewaarde als beeldbepalend gebouw in het open landbouwgebied ten zuiden van het dorp Raamsdonkveer.

In de huidige situatie is het plangebied omringd en versnipperd door verschillende vormen van infrastructuur, zoals de A59, afslag 34 en de Oosterhoutseweg ten oosten van de toren. Tussen de toren en de Oosterhoutseweg ligt een parkeergelegenheid die dienstdoet als carpoolplaats. De locatie doet daarmee stenig aan en heeft weinig relatie met het groene gebied rondom de plassen aan de zuidwestzijde of de kern van Raamsdonksveer. Op het terrein zijn enkele bomen aanwezig die het parkeerterrein aankleden.



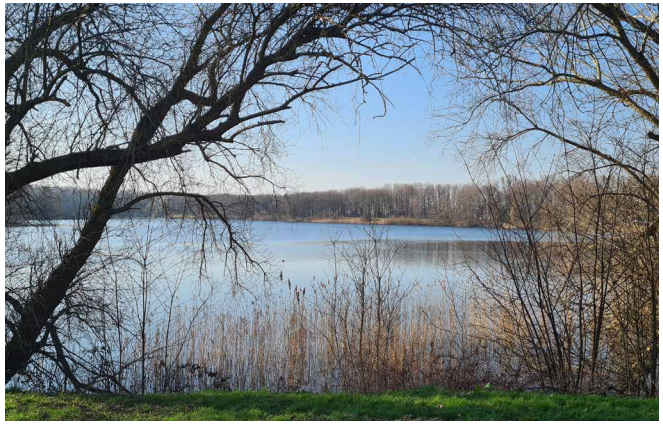
Figuur 7: Zicht op de watertoren vanaf de Oosterhoutseweg



Figuur 8: Zicht op de watertoren vanaf de entree van get gebied



Figuur 9: Zicht vanuit het plassengebied op de watertoren

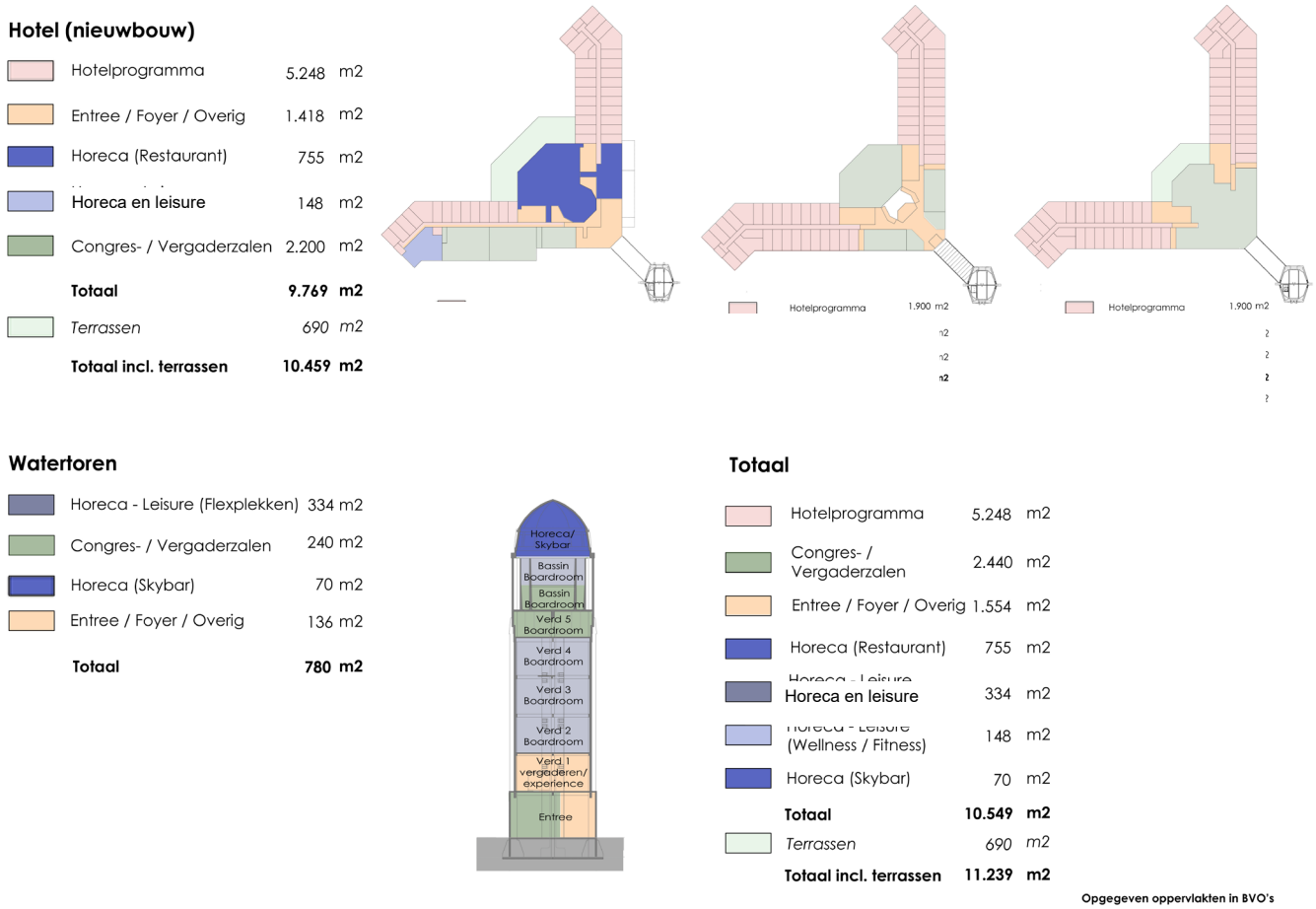


Figuur 10: Het Plassengebied ten westen van de watertoren

1.3.3 Gewenste situatie

De initiatiefnemer streeft een hoge ambitie na als het gaat om de herontwikkeling tot hotel- en horecalocatie. Het rijksmonument wordt weer in zijn oorspronkelijke verschijningsvorm gebracht en toegankelijk gemaakt voor inwoners van de gemeente en bezoekers van het gebied. De hotel- en horecafunctie geeft een boost aan de recreatieve ambities van de gemeente Geertruidenberg en potenties van het plassengebied.

Niet alleen in gebouwde zin wordt er een hoog ambitieniveau gehanteerd, ook de landschappelijke inrichting rondom de watertoren en de plas krijgt een kwalitatieve impuls. Om het voorgestelde kwaliteitsniveau ook daadwerkelijk te kunnen realiseren is er een programma van een bepaalde omvang nodig. De beoogde ontwikkeling gaat uit van een aantal bouwstenen waarmee in een gewogen, evenwichtige ontwikkeling kan worden voorzien.



Figuur 11: Programma nieuwbouw

1.3.4 Ruimtelijke uitgangspunten

Voor het herontwikkelen van de watertoren en omgeving zijn er een aantal ontwerpprincipes/ uitgangspunten geformuleerd op basis van het planvoornemen, de beleidskaders, de historische kennis van het landschap en de huidige omgeving van het plangebied. Deze uitgangspunten vormen de basis voor het inpassingsplan.

Het versterken van de landschappelijke context:

- bosstrook aan zijde A59
- parkstructuur plassengebied
- historische polderstructuur en
- Napoleonroute

Ontwikkeling Hooipolder meenemen:

- 50 meter- vrijwaringszone vanuit het hart van de toekomstige weg

Zichtlijnen benutten en versterken:

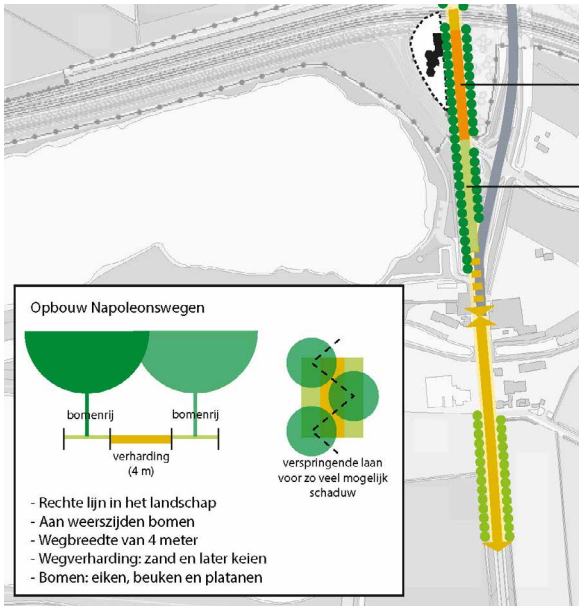
- Prominente zichten naar de Watertoren behouden vanuit het plassengebied en snelweg
- Vrij zichtveld van viaduct Oosterhoutseweg naar zuid-westen en
- Zichtveld vanaf de kruising Het Gat naar Westen.

Aansluiten op Inrichtingsplan Nionplas (gemeente):

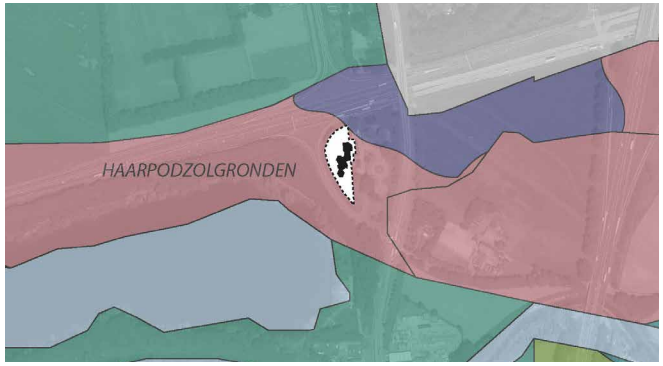
- Bosstrook ter hoogte van de plas verplaatst ca. 30 meter naar het zuiden
- Noorderlijke waterlijn en recreatief pad verplaatsen naar het zuiden;
- Oever krijgt een flauwer talud.

Richtlijnen landschap:

- Aanhelen oeverbeplanting langs (herinterpretatie) waterlijn;
- Aansluiten op bosstrook langs A59;
- Napoleonroute als structuurdrager benutten;
- Watertoren vrijmaken als solitair object;
- Fysieke verbinding versterken door het koppelen van de watertoren aan de Napoleonroute;
- Zorgen voor een inbedding in het landschap, door het parkeren verlaagd aan te leggen op polderniveau;
- Routestructuur rationeel van opzet met Napoleonroute als hoofverkeer- en zicht-as;
- vParkeren wordt gebundeld aan de buitenzijde tussen de infrastructuur en de watertoren;
- Vrijwaringszone, geen hoofdmassa's nieuwbouw in 50 meter- zone;
- Hoogte van nieuwbouw beperken in zichtvelden (tot maximaal 6 meter t.o.v. huidig maaiveld);
- Oriëntatie nieuwbouw, opent zich naar de plas of in lijn met de Napoleonroute.



Figuur 12: Napoleonroute (Bron: BRO)



Figuur 13: Bodem (Bron: BRO)

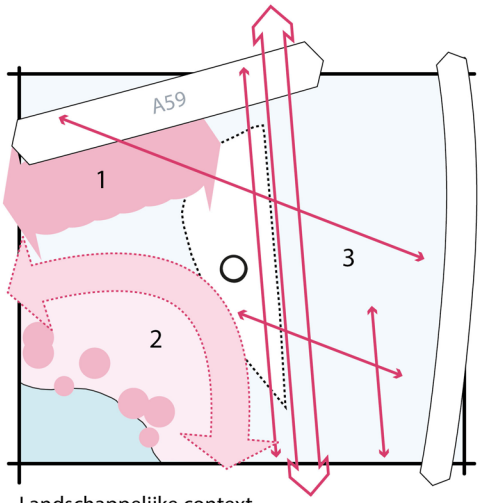


Figuur 14: Netwerken (Bron: BRO)

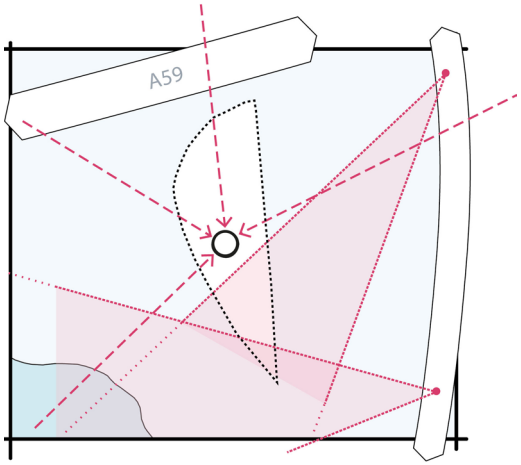


Figuur 15: NNN (Bron: BRO)

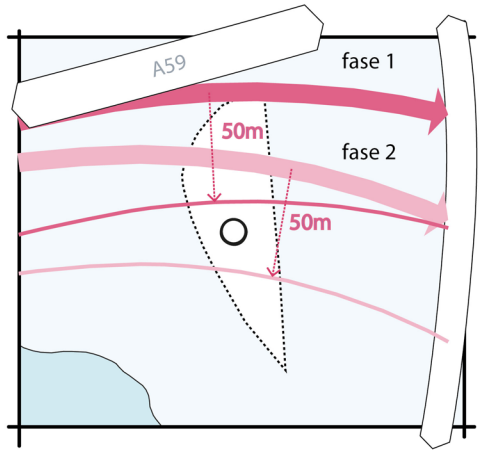
Context



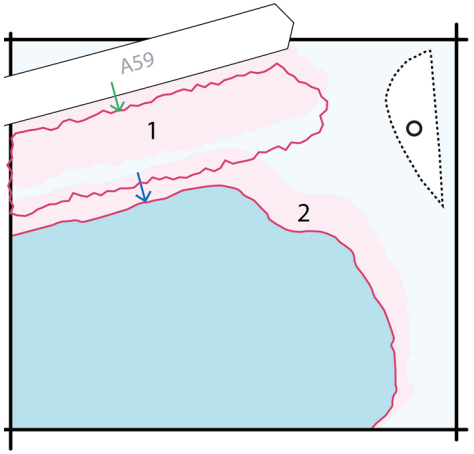
Landschappelijke context
1 - A59 met begeleidende bosstrook
2 - parkstructuur plassengebied
3 - historische polderstructuren en Napoleonroute



Zichten
- Prominente zichten naar Watertoren behouden
- Vrij zichtveld vanaf viaduct Oosterhoutseweg naar zuid-westen en vanaf kruising Het Gat naar het westen

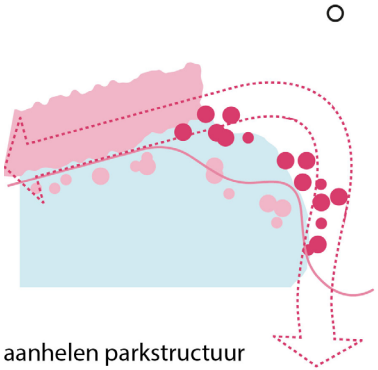


Ontwikkeling Hooipolder
50m - vrijwaringszone ten opzichte van plangebied

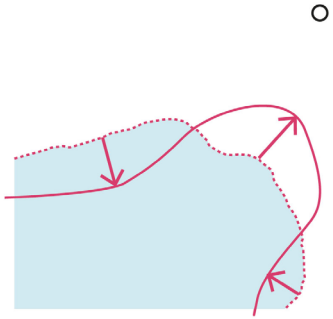


Landschapsplan plassengebied
1 - Bosstrook verplaatst ca. 30m naar het zuiden
2 - Noordelijke waterlijn verplaatst naar het zuiden en krijgt een flauwer talud

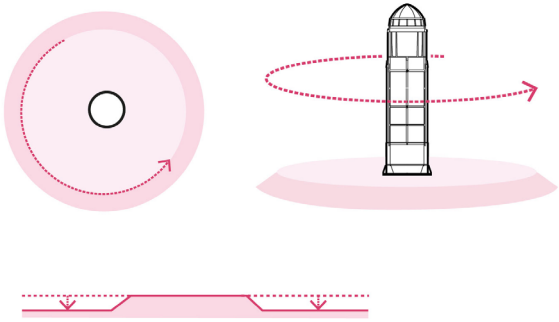
Landschap



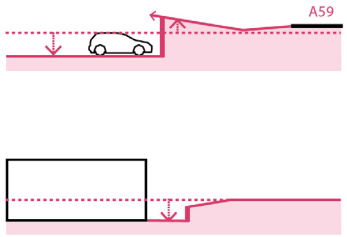
aanhelen parkstructuur
- losse boomgroepen langs waterlijn
- lange lijnen, organische vormen



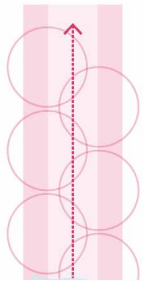
herinterpretatie waterlijn



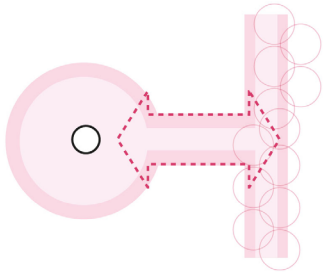
toren vrijmaken als solitair object
- vrije ruimte maken rondom toren
- verlagen maaiveld omgeving om basement toren zichtbaar te maken



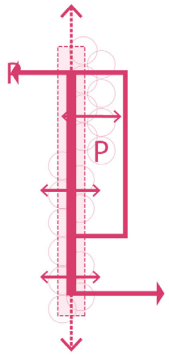
Inbedding in het landschap
- parkeren en nieuwbouw verlaagd aanleggen



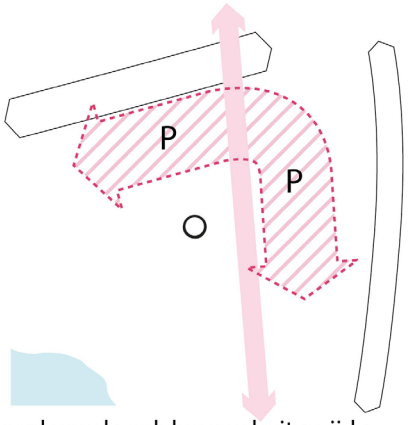
Napoleonroute als structuurdrager
- herstellen ligging op een dijkje
- aanbrengen verspringende bomenlaan



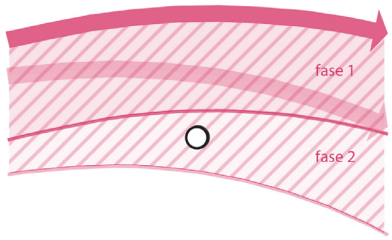
fysieke verbinding toren - Napoleonroute



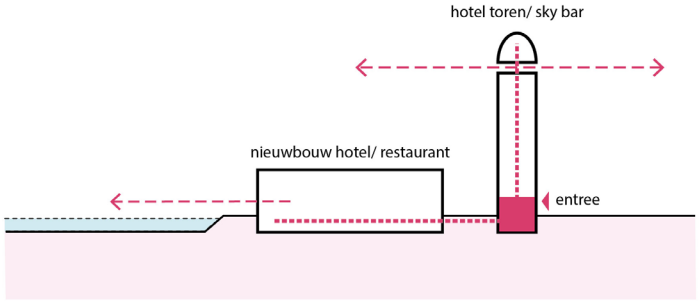
Routestructuur rationeel van opzet
met Napoleonroute als hoofdverkeer- en zicht-as



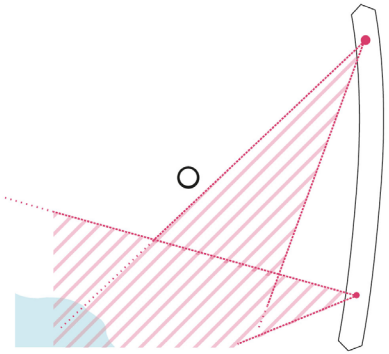
parkeren bundelen aan buitenzijde
tussen infra en toren



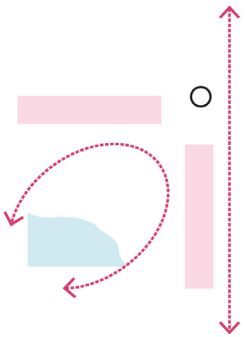
vrijwaringszone
Geen hoofdmassa's nieuwbouw in
50m- zone fase 1 en 2



beleving objecten



hoogte van nieuwbouw beperken
in zichtvelden
- hoogte nieuwbouw beperken tot 6m t.o.v.
  huidig maaiveld



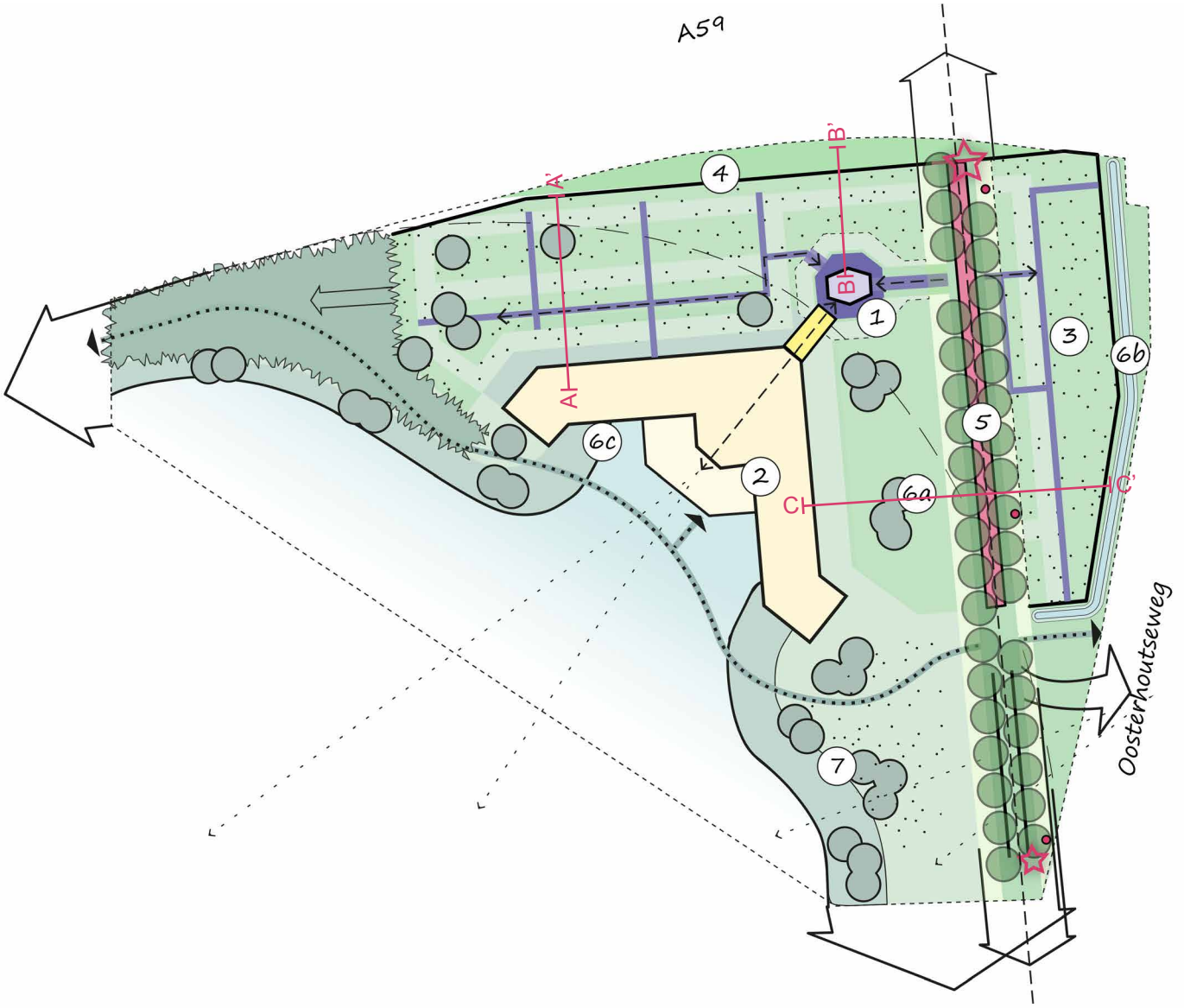
oriëntatie nieuwbouw
- nieuwbouw opent zich naar de plas
- nieuwbouw in lijn met Napoleonroute

2 Inpassingsplan

Om de planontwikkeling mogelijk te maken zijn een aantal inrichtingsmaatregelen voorgesteld die op basis van het planvoornemen, de beleidskaders en de kennis van het landschap en locatie zijn vormgegeven. Nevenstaande schets illustreert de voorgestelde maatregelen, gevolgd door een argumentatie.

Concreet zijn de volgende bouwstenen voorgesteld:

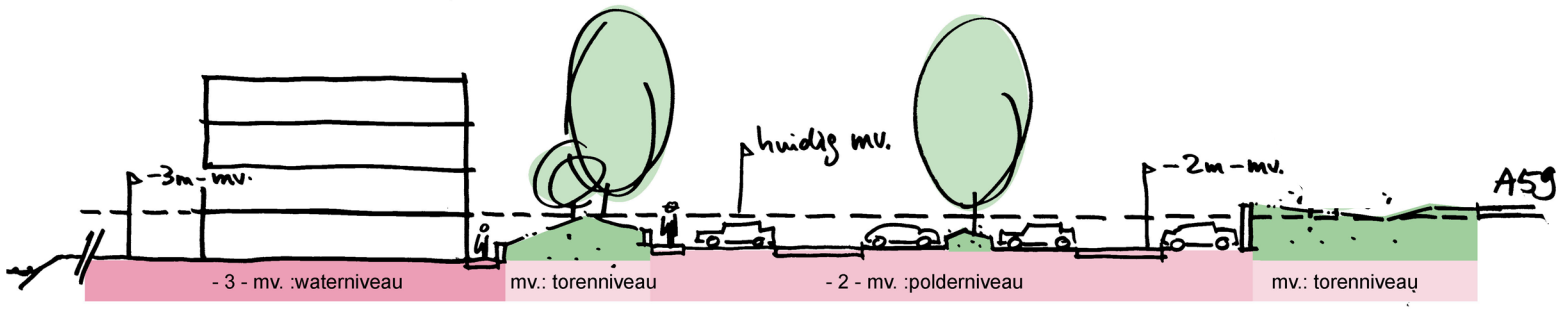
1. Het solitair maken en zoveel als mogelijk in oude luister herstellen van de watertoren. De materialisatie en detaillering van de watertoren zoveel als mogelijk terugbrengen naar de oorspronkelijk situatie van de watertoren;
2. De nieuwbouw concurreert in hoogte en uitstraling niet met de watertoren en is zowel georiënteerd op de plas als de napoleonsroute. De nieuwbouw maakt gebruik van het (oorspronkelijke) hoogteverschil in het landschap.
3. Parkeren op polderpeil, dat wil zeggen -2m t.o.v. maaiveld toren. Het parkeren wordt voorzien van een granulaatfundering dat tevens dienst doet als waterberging;
4. Aansluiting op A59 door aflopend talud;
5. Versterken van de oorspronkelijke napoleonsroute door het toevoegen van bomenrijen en het herkenbaar maken van een talud;
6. a: waterberging in de verlaging tussen Napoleonsbaan en nieuwbouw, b: herpositionering greppel en c: toevoegen nieuw oppervlaktewater;
7. Aanleg parkachtige beplanting langs de oeverzone van de plas.



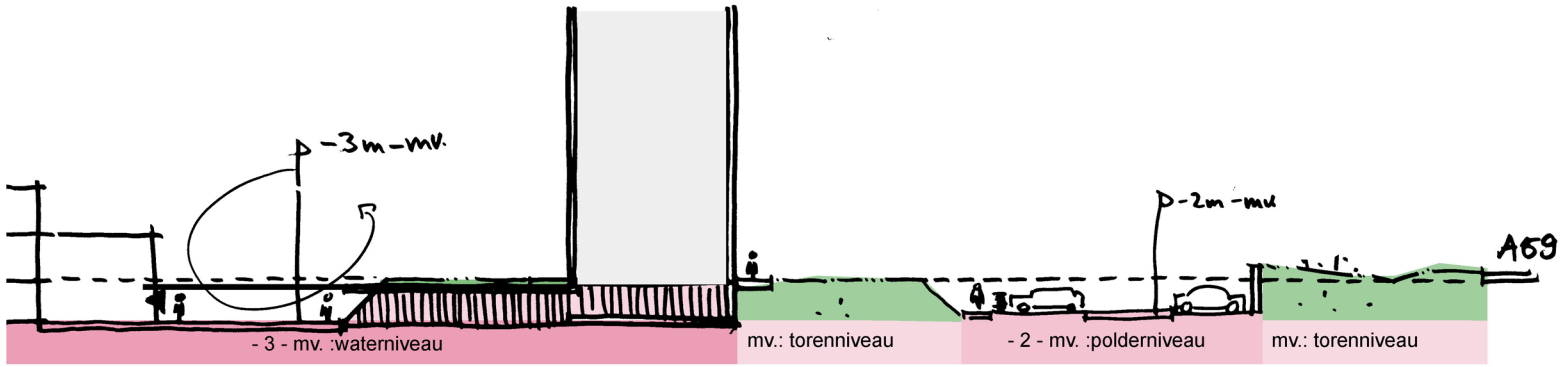
Figuur 16: Landschappelijke inpassing (Zie bijlage 3 voor het inpassingsplan op schaal.)

Principe profielen

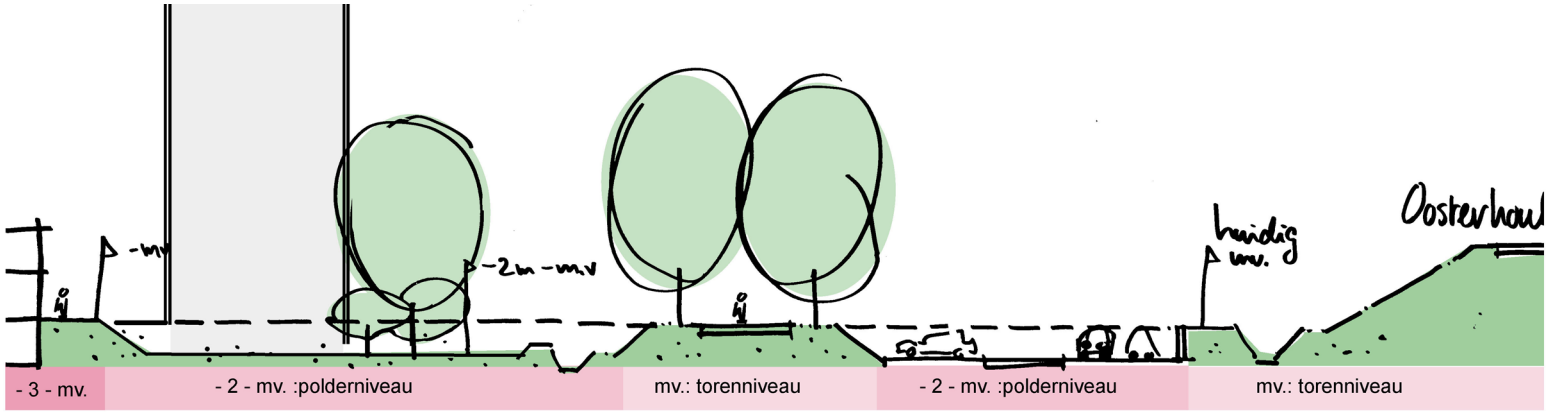
A

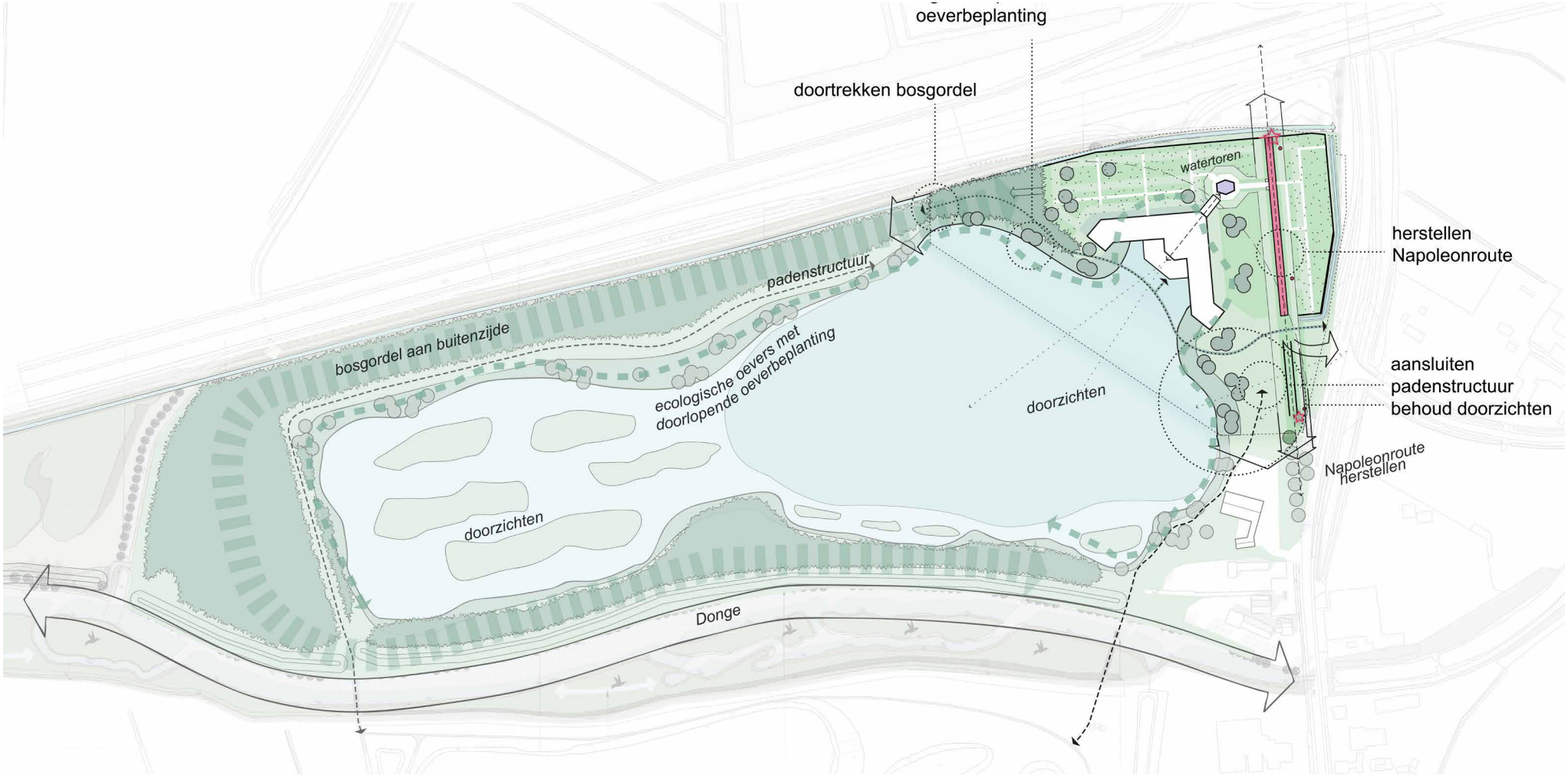


B



C





Figuur 17: aansluiting van het schetsplan op het Inrichtingsplan Nionplas van de gemeente

2.1 Inrichtingsmaatregelen

Het solitair maken en in oude luister herstellen van de watertoren.
Het plan is om de huidige uitbouwen aan de voet van de watertoren te slopen en de toren weer vrij in de ruimte te plaatsen. Door deze ontwikkeling komt het gebouw weer op zichzelf te staan en fungeert het wederom als landschappelijk monument en herkenningspunt.

Renovatie van het Rijksmonument.
De materialisatie en detaillering van de watertoren zal worden teruggebracht naar de oorspronkelijk situatie: een watertoren in art deco stijl waarbij de opbouw uit een betonnen basement en de constructie met een roodbakkende baksteen weer zichtbaar wordt.

De watertoren is het belangrijkste gebouw in de omgeving.
De nieuwbouw concurreert in hoogte en uitstraling niet met de watertoren en is zowel georiënteerd op de plas als de napoleonsroute. De toren krijgt hiermee een entreefunctie voor het plassengebied.

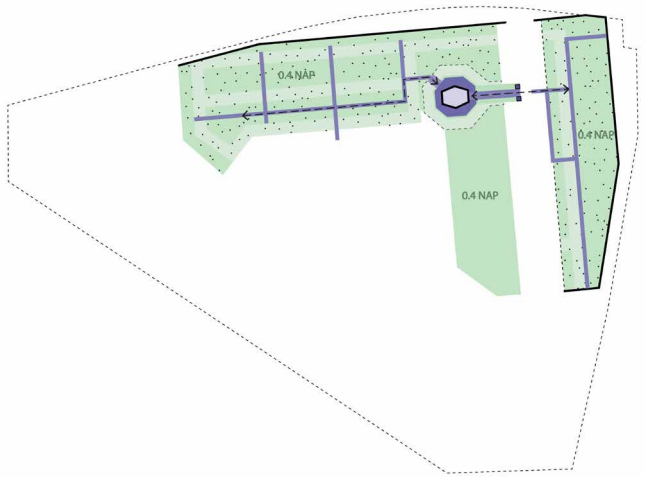
Groene begeleiding en inpassing naar de A59 (aanleg van een aarden wal met keerwand).
In de huidige situatie wordt het plangebied aan de westzijde begrensd door het Plassengebied. Het Plassengebied wordt hierbij omzoomd door bos. Ter begeleiding van de A59 wordt er in aansluiting aarden wal met keerwand aangelegd. Deze aarden wal bevindt zich aan de noord- en oostzijde van het plangebied. Het parkeren wordt hierbij gebundeld aan de buitenzijde tussen de infrastructuur en de watertoren en uit het zicht gehouden door de lage ligging in combinatie met de aarden wal.

Parkeren op polderniveau
Voor een hoge beeldkwaliteit wordt het parkeren verlaagd (onder maaiveld gerealiseerd) in het landschap opgenomen. Hierbij ligt het parkeren 2 meter onder maaiveld (polderniveau),waardoor het zicht vanaf de A59 vooral gericht is opde groene omgeving en de watertoren als Rijksmonument. Door het plangebied ligt een aanrijroute om bij de A-watergang te kunnen komen die ten westen van de plas ligt. Om deze bereikbaar te houden zal er een toegang mogelijk worden gemaakt via de noordelijke parkeerplaats.

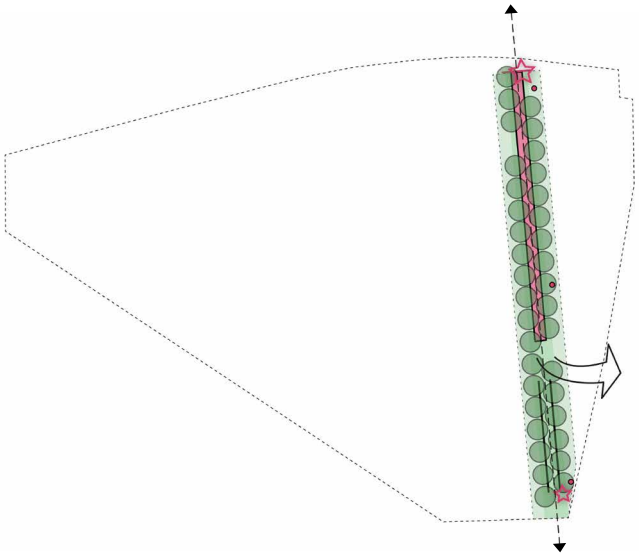
Versterken van de oorspronkelijke napoleonsroute tussen Donge en Triangel.
Ter versterking van de historische Napoleonsbaan worden er aan weerskanten bomenrijen toegevoegd. Dit om het tracé herkenbaar te maken. Daarnaast wordt er hiermee een duidelijke hoofd- en zichtas gecreëerd.

Toevoegen nieuw programma: Aan beide zijden van de watertoren nieuwe ‘vleugels’ realiseren.
In deze nieuwbouw én de watertoren wordt een hotel gevestigd met 150 kamers met bijbehorend restaurant en vergaderruimten. Deze nieuwe vleugels staan op zichzelf en zijn ondergeschikt aan de watertoren, waardoor de toren het belangrijkste bouwconstructie blijft binnen het plangebied. De nieuwbouw wordt daarnaast voorzien van een groendak, dit zorgt voor een goede waterinfiltratie en draagt bij aan het versterken van de biodiversiteit.

De nieuwbouw maakt gebruik van het (oorspronkelijke) hoogteverschil in het landschap.
De entree van de watertoren ligt direct aan het oude tracé van de Oosterhoutseweg. Deze weg ligt als dijklint hoger in het (polder)landschap. De gronden ten westen van de watertoren (gebied tussen toren en plas) ligt beduidend lager dan het dijklint. Hierdoor kan de eerste laag van de geplande



Figuur 18: Parkeren op polderniveau


Figuur 19: Napoleonsroute beleefbaar maken

nieuwbouw én de benodigde parkeervoorzieningen onder het maailveldniveau van de Oosterhoutseweg en daarmee onder het niveau van de toren komen te liggen.

2.2 Waterberging

Het planvoornemen zal leiden tot een verhardingstoename van circa 9.282 m2. Volgens het beleid van het Waterschap Brabantse Delta dient voor deze toename een watercompensatie te worden aangelegd. Hierbij dient gerekend te worden met een bui van 60mm en gevoeligheidsfactor 1, wat overeenkomt met een bergingseis van circa 557 m3.

Binnen het plangebied zijn verschillende mogelijkheden om het hemelwater te verwerken. Er is afdoende ruimte om de benodigde berging in te passen. De afmetingen zijn afhankelijk van uiteindelijke voorkeuren, gekozen locatie en type voorziening. Hieronder volgt een overzicht van de mogelijkheden:

- Toepassing waterdoorlatende parkeervakken / bestrating (granulaatfundering ca. 2.400 m3 bergingscapaciteit);
- Aanvulling met greppels rondom of infiltratiekratten (of Rockflow, grindkoffers, ect.) onder de parkeerplaats;
- Aanleg van een wadi in het centrale deel, waarbij het hemelwater kan infiltreren, eventueel met grondverbetering/
- Toepassing groendak / daktuin met bergend vermogen op het nieuwe hotelgebouw;
- Grindpalen naar de verzadigde ondergrond;
- (Deels) gefilterd afvoeren naar de plas en deze uitbreiden op eigen perceel (in overleg met de gemeente);
- Combinatie van bovenstaande voorzieningen.

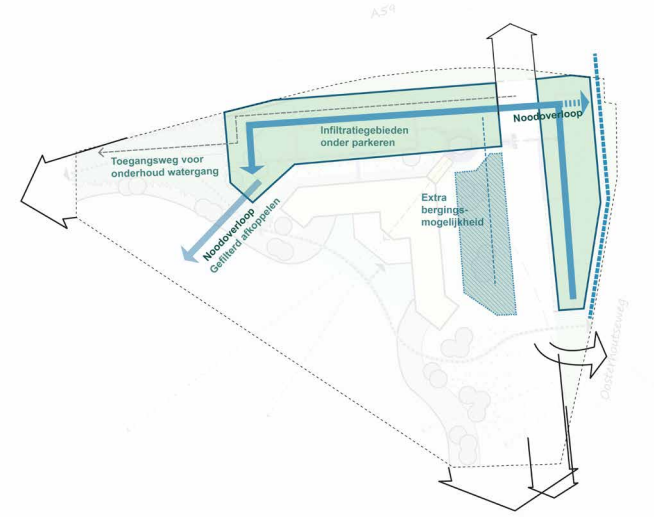
Er is sprake van overcapaciteit, waardoor er meer water wordt geborgen dan benodigd.

Vooralsnog gaat het plan uit van de toepassing van waterdoorlaatbare parkeerplaatsen en een eventuele overloopvoorziening tussen de nieuwbouw en Napoleonroute. Een noodoverloop koppelt het hemelwater (evt. gefilterd af) naar de plas bij extreme situaties.

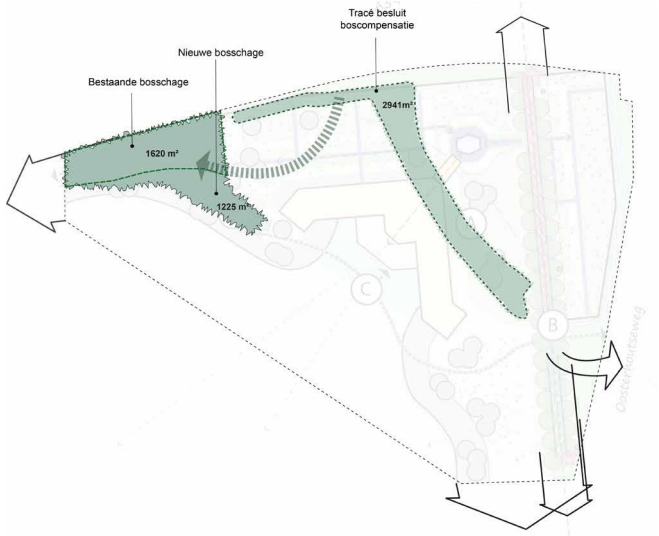
De huidige B-watergang, welke door het planvoornemen voor een deel komt te vervallen, zal worden opgevangen in de bergingruimte onder de parkeervakken.

Boscompensatie

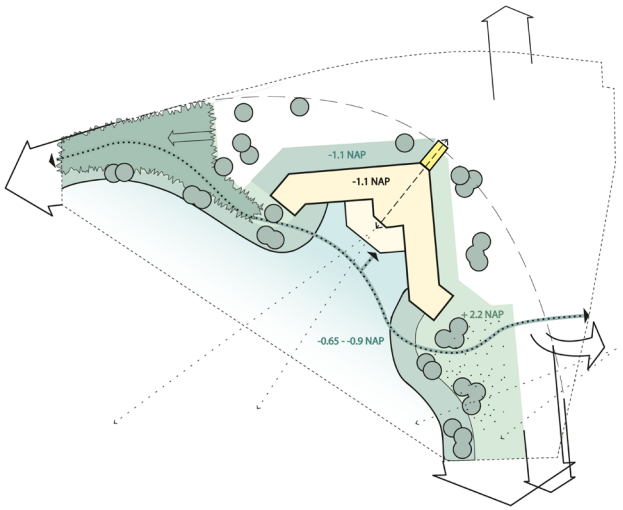
Ter plaatse van de nieuwbouw ligt momenteel een op- en afrit van de A59. Met de herinrichting van knooppunt Hooipolder komt deze te vervallen en zou deze zone dienst doen als boscompensatie vanuit Rijkswaterstaat. Met de overname van de gronden door de initiatiefnemer van de watertoren dient de compensatie elders plaats te vinden. Het oppervlak



Figuur 20: maatregelen tbv waterberging



Figuur 21: boscompensatie



Figuur 22: aansluiting oeverzone plassengebied

van de benodigde boscompensatie bedraagt ca. 2941 m2.

Met de herinrichting van het terrein van de Veerse Toren wordt er aan de noord-westzijde van het plangebied een nieuwe bosschage aangelegd. Door de aanplant van deze bosschage kan er niet geheel worden voldaan aan de herplantplicht. De beplanting sluit naadloos aan op de (toekomstige) inrichting van de noordelijke plas.

Die nieuwe bosschages bedraagt ca. 1225 m2. Het restant van ca. 1716 m2 dient elders binnen de gemeente te worden opgelost.

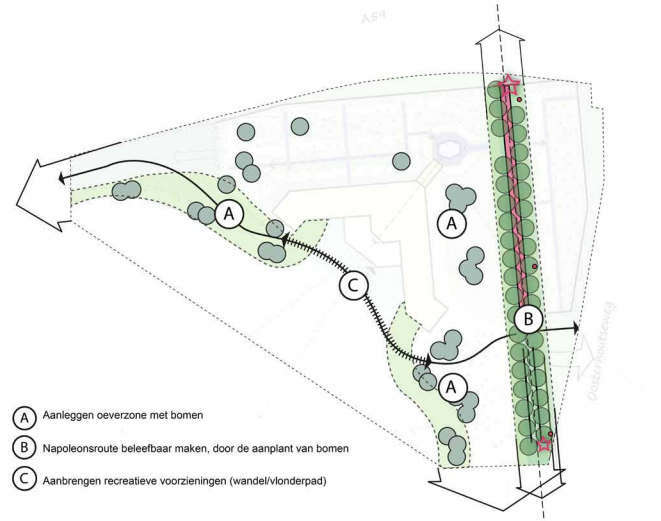
2.3 Kwaliteitsbijdrage

De plannen gaan uit van een exploitatiegebied van ca. 3 ha. waarbinnen de nieuwbouw, parkeren en groenvoorzieningen worden gesitueerd. Ten opzichte van de huidige situatie zal er ca. 1,2 ha. aan nieuwe gebouwen en verhardingen (verhard oppervlak, rood) worden toegevoegd. Het totale plangebied bedraagt ca 5 ha. (planologische grens).

Aangezien het plangebied is gelegen in het Landelijk Gebied vanuit de Omgevingsverordening Noord Brabant (2021), is de landschapsinvesteringsregeling van toepassing. Hierbij is het uitgangspunt dat er een bijdrage wordt geleverd in het landschap die gelijkstaat aan 20% van de waardevermeerdering als gevolg van de nieuwe bestemmingen.

In de tabel is de berekening van de kwaliteitsbijdrage weergegeven. De normbedragen zijn bepaald op grond van grondprijzenbesluit 2016 van de gemeente Geertruidenberg en Kwaliteitsverbetering van het landschap Reglement 2016 De kwaliteitsbijdrage voor deze ontwikkeling bedraagt ca. € 118.116,-.

In bijlage 5 is aangegeven hoe er ruim aan deze bijdrage wordt voldaan door het nemen van verschillende landschapsinvesteringen.



Figuur 24: Voorstel Kwaliteitsverbeterende maatregelen

Bestemming	Omvang m2	Normering per m2	Totaal
Huidig			
Bos	11.123	€ 1	€ 11.123
Groen	8.782	€ 1	€ 8.782
Water	15.046	€ 1	€ 15.046
Verkeer	9.553	€ 10	€ 95.530
Gemengd	4.728	€ 90	€ 425.520
Totaal	49.232		€ 556.001
Nieuw			
Bos	2.810	€ 1	€ 2.810
Horeca	7.891	€ 125	€ 986.375
Groen	16.735	€ 1	€ 16.735
Water	8.589	€ 1	€ 8.589
Verkeer	13.207	€ 10	€ 132.070
Totaal	49.232		€ 1.146.579
Verschil huidig en nieuw			€ 590.578
Kwaliteitsverbetering (factor 20%)			€ 118.116

Figuur 23: Kwaliteitsbalans volgens de Kwaliteitsverbetering van het landschap Reglement 2016, gemeente Geertruidenberg)

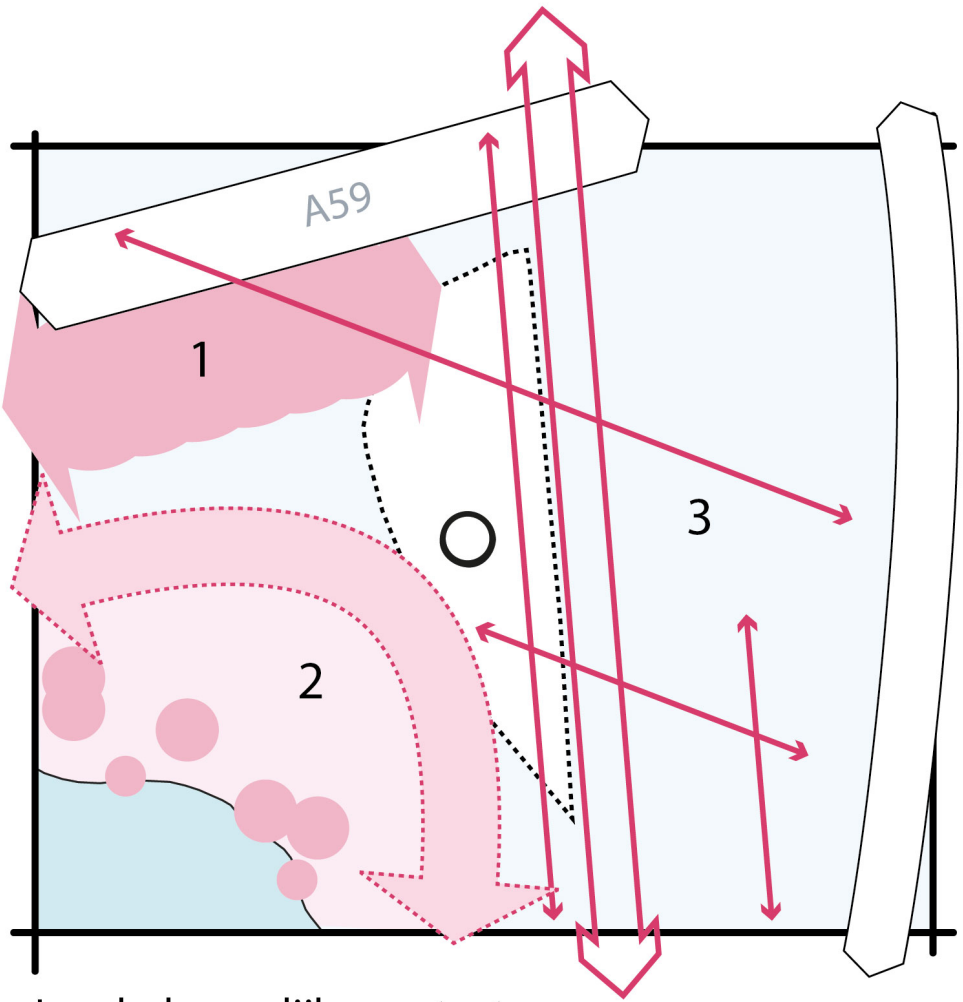
2.4 Beplantingsindicatie

De soortensamenstelling voor de toe te voegen beplanting is toegespitst op inheemse soorten die passen bij het karakter van het gebied en de bodemgesteldheid. In de tabel zijn de verschillende vakken, maatvoering, voorgesteld sortiment, plantverband en het aantal aan te schaffen stuks opgenomen.

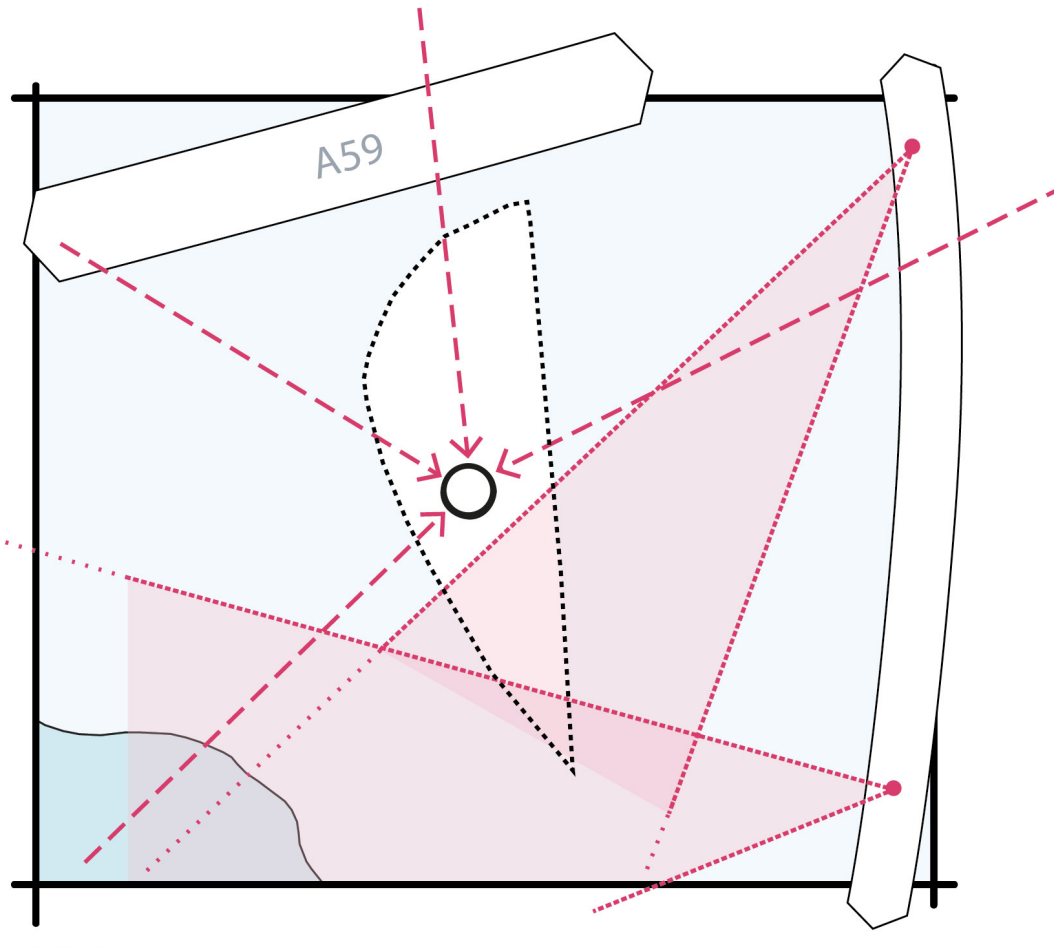
Maatregel	Omvang/ stuks	Voorgesteld sortiment	Verband
1. Aanplanten laanbomen	ca. 43 st.	Bijvoorbeeld: • Quercus robur- Zomereik	Plantafstand tussen de 10 en 12 meter. Aanplantmaat: minimale stamdiameter 14/16 cm
2. Aanplanten landschapsbomen	ca. 20 st.	Bomen bijvoorbeeld: • Quercus robur - Zomereik • Salix alba - Wilg • Alnus glutinosa - Zwarte Els • Populus alba - Abeel • Fraxinus Excelsior - Es	Plantafstand tussen de 8 en 10 meter. Aanplantmaat: minimale stamdiameter 14/16 cm
3. Aanplanten Bossingel (t.b.v. boscompensatie)	1225 m2/ ca. 980 st.	Inheems bosplantsoen bijvoorbeeld: • Corrylus avellana - Hazelaar • Acer campestre - Spaanse aak • Euonymus europaeus - kardinaalsmuts • Sambucus nigra - Gewone vlier • Amelanchier lamarckii- Krentenboompje • Viburnum opulus - Gelderse Roos	Aanplant met 2- en/of 3-jarig inheems bosplantsoen. Plantverband van minimaal 1,25 m x 1,25 meter of 1,50 m x 1,00 meter aBomen aanplanten in een raster.
5. Aan te planten bomen bij waterberging	ca. 6 st.	Bijvoorbeeld: • Salix alba - Wilg • Alnus glutinosa - Zwarte Els	Aanplantmaat: stamdiameter 14/16 cm locatie nader te bepalen

Bijlage 1

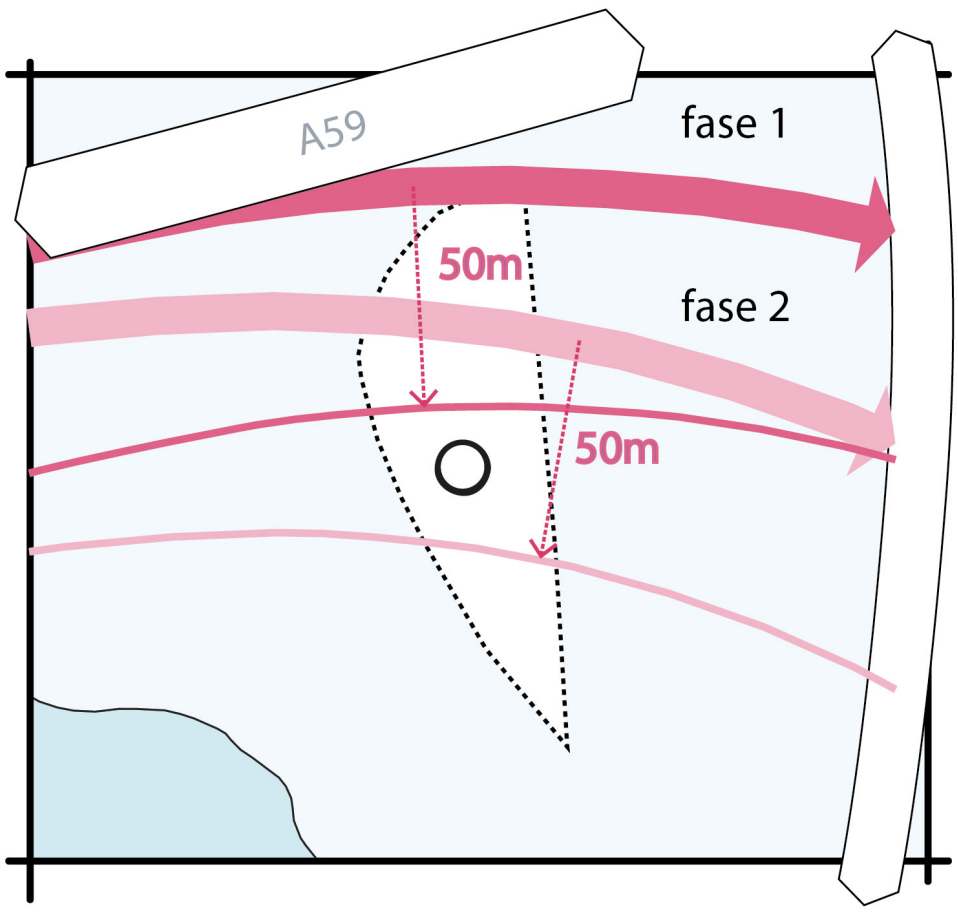
Ontwerpprincipes/ uitgangspunten



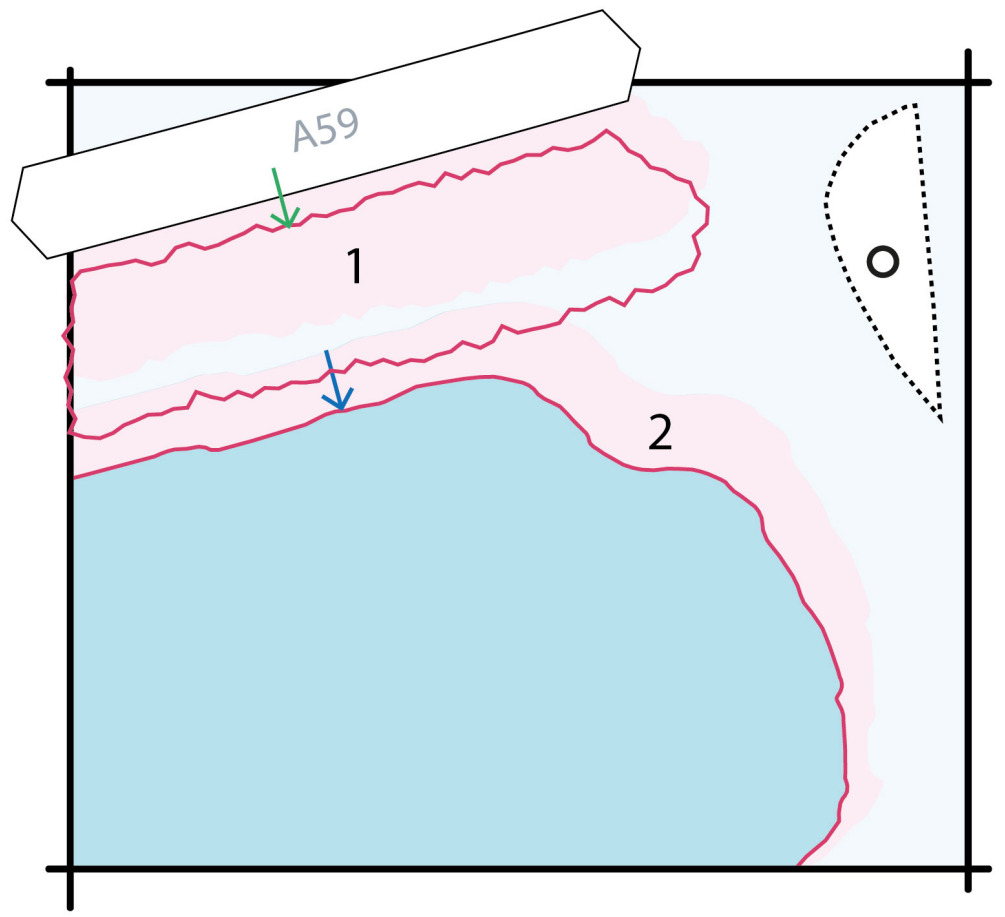
Landschappelijke context
1 - A59 met begeleidende bosstrook
2 - parkstructuur plassengebied
3 - historische polderstructuren en Napoleonroute



Zichten
- Prominente zichten naar Watertoren behouden
- Vrij zichtveld vanaf viaduct Oosterhoutseweg naar zuid-westen en vanaf kruising Het Gat naar het westen



Ontwikkeling Hooipolder
50m - vrijwaringszone ten opzichte van plangebied



Landschapsplan plassengebied
1 - Bosstrook verplaatst ca. 30m naar het zuiden
2 - Noordelijke waterlijn verplaatst naar het zuiden en krijgt een flauwer talud

BRO
Ruimte om *in* te leven

Veerse Toren
ruimtelijke uitgangspunten
Gemeente Geertruidenberg

Postbus 4 5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107 Boxtel

www.bro.nl
info@bro.nl

telefoon +31 (0)411 85 04 00
fax +31 (0)411 85 04 01

datum:
13 september 2019

getekend:
Ruud Tak

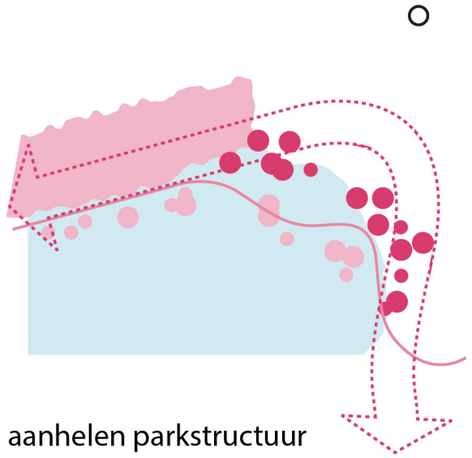
tekening nr.:
-

schaal:
n.v.t.

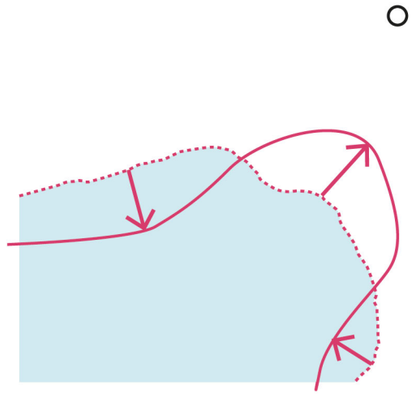
formaat:
A3

project nr.:
P01100

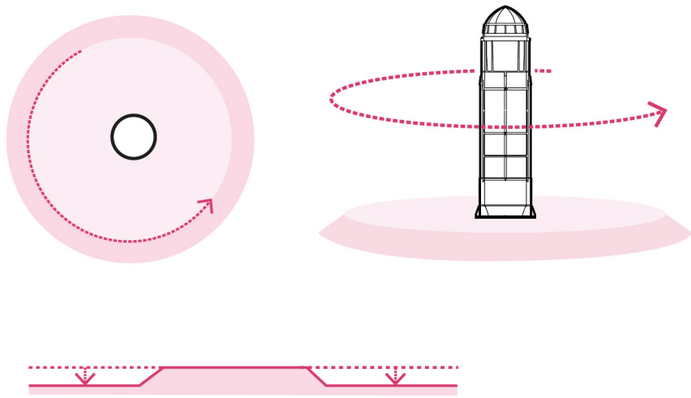
Landschap



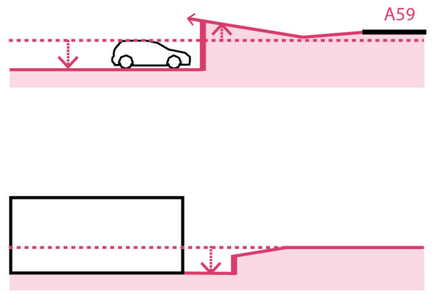
aanhelen parkstructuur
- losse boomgroepen langs waterlijn
- lange lijnen, organische vormen



herinterpretatie waterlijn

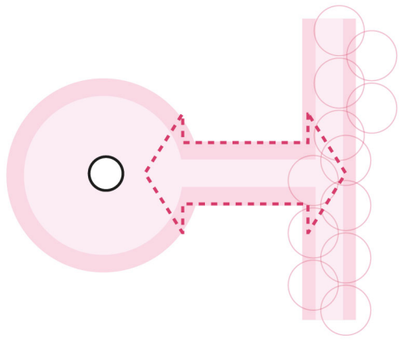


toren vrijmaken als solitair object
- vrije ruimte maken rondom toren
- verlagen maaiveld omgeving om basement toren zichtbaar te maken

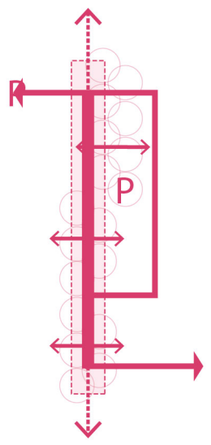


Inbedding in het landschap
- parkeren en nieuwbouw verlaagd aanleggen

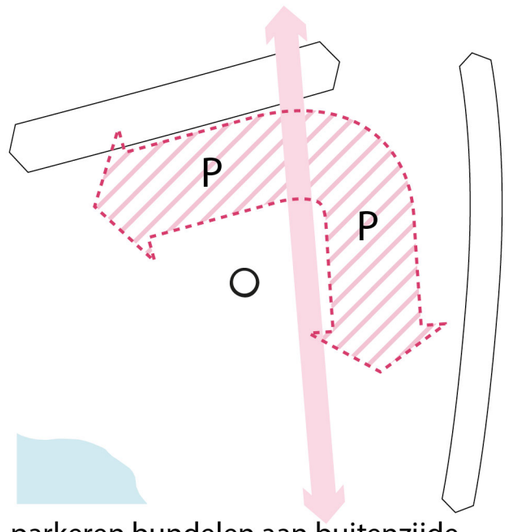
Napoleonroute als structuurdrager
- herstellen ligging op een dijkje
- aanbrengen verspringende bomenlaan



fysieke verbinding toren - Napoleonroute



Routestructuur rationeel van opzet
met Napoleonroute als hoofdverkeer- en zicht-as



parkeren bundelen aan buitenzijde
tussen infra en toren

Postbus 4 5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107 Boxtel

www.bro.nl
info@bro.nl

telefoon +31 (0)411 85 04 00
fax +31 (0)411 85 04 01

datum:
13 september 2019

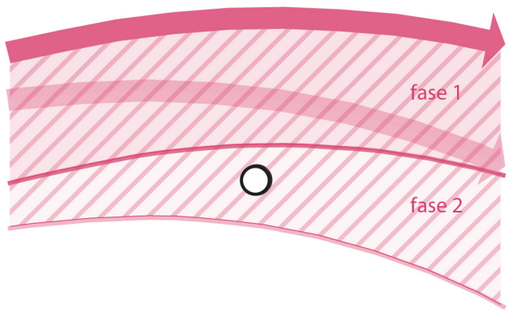
getekend:
Ruud Tak

tekening nr.:
-

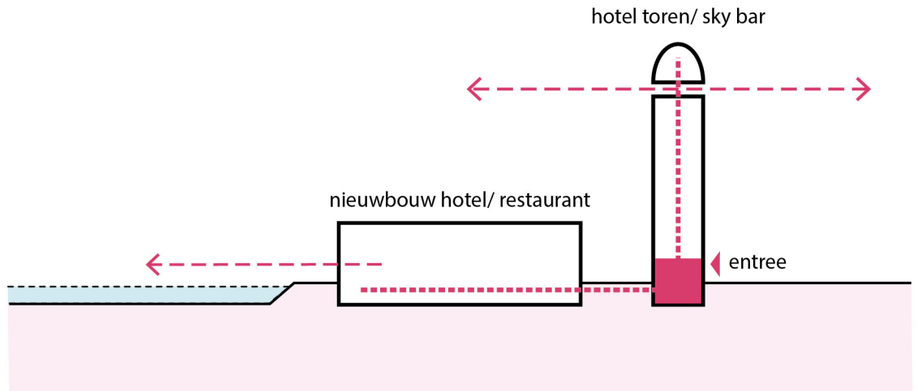
schaal:
n.v.t.

formaat:
A3

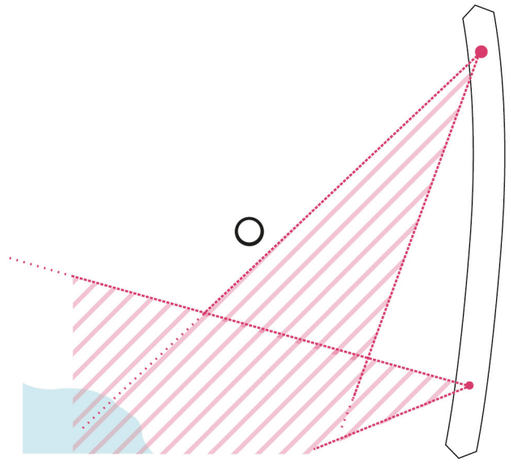
project nr.:
P01100



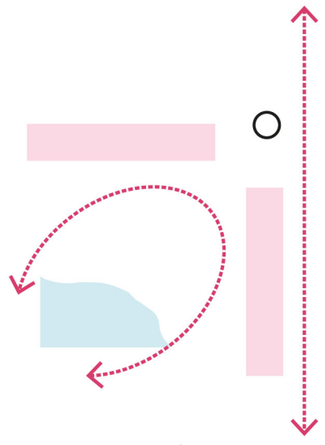
vrijwaringszone
Geen hoofdmassa's nieuwbouw in
50m- zone fase 1 en 2



beleving objecten



hoogte van nieuwbouw beperken
in zichtvelden
- hoogte nieuwbouw beperken tot 6m t.o.v.
  huidig maaiveld



oriëntatie nieuwbouw
- nieuwbouw opent zich naar de plas
- nieuwbouw in lijn met Napoleonroute

BRO
Ruimte om *in* te leven

Veerse Toren - ontwerpprincipes 2/2

Gemeente Geertruidenberg

Postbus 4 5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107 Boxtel

www.bro.nl
info@bro.nl

telefoon +31 (0)411 85 04 00
fax +31 (0)411 85 04 01

datum:
13 september 2019

getekend:
Ruud Tak

tekening nr.:
-

schaal:
n.v.t.

formaat:
A3

project nr.:
P01100

Bijlage 2

Landschappelijke inpassing



Veerse Toren - aansluiting op schetsontwerp Nion-plas

Gemeente Geertruidenberg

Postbus 4 5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107 Boxtel

www.bro.nl
info@bro.nl

telefoon +31 (0)411 85 04 00
fax +31 (0)411 85 04 01

datum: December 2022

getekend: RT

tekening nr.: -

schaal: 1:1.000

formaat: A0

project nr.: P01100

N



Ontwerpprincipes

1. Het solitair maken en zoveel als mogelijk in oude luister herstellen van de watertoren. De materialisatie en detaillering van de watertoren zoveel als mogelijk terugbrengen naar de oorspronkelijk situatie van de watertoren;

2. De nieuwbouw concurreert in hoogte niet met de watertoren en is zowel georiënteerd op de plas als de napoleonsroute. De nieuwbouw maakt gebruik van het (oorspronkelijke) hoogteverschil in het landschap;

3. Parkeren op polderpeil, dat wil zeggen -2m t.o.v. maaiveld toren. Het parkeren wordt voorzien van een granulaatfundering dat tevens dienst doet als water-berging;

4. Aansluiting op A59 door aflopend talud;

5. Versterken van de oorspronkelijke napoleonsroute door het toevoegen van bomenrijen en het herkenbaar maken van een talud;

6. a: waterberging in de verlaging tussen Napoleons-baan en nieuwbouw, b: herpositionering greppel en c: toevoegen nieuw oppervlaktewater;

7. Aanleg parkachtige beplanting langs de oeverzone van de plas.

BRO Ruimte om *in* te leven

Schetsontwerp Veerse Toren

Gemeente Geertruidenberg

Postbus 4 5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107 Boxtel

www.bro.nl
info@bro.nl

telefoon +31 (0)411 85 04 00
fax +31 (0)411 85 04 01

datum:
december 2022

getekend:
R.T.

tekening nr.:
-

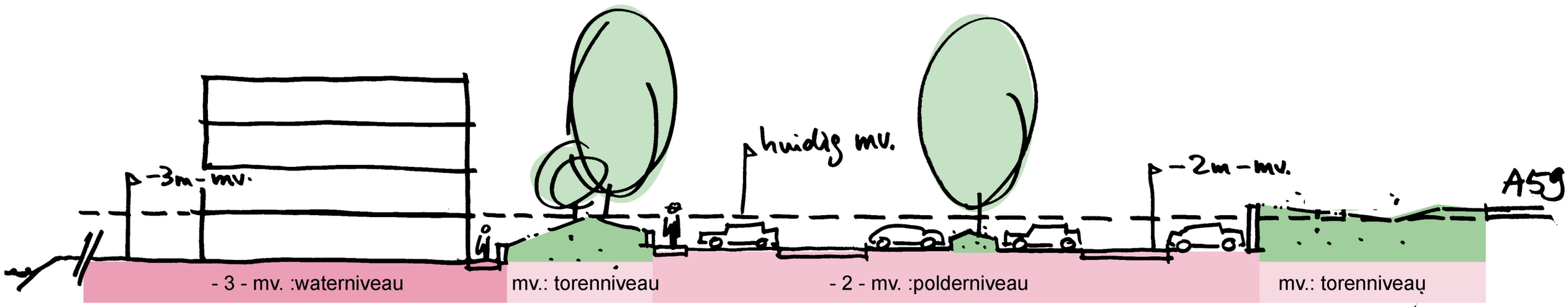
schaal:
1:1.000

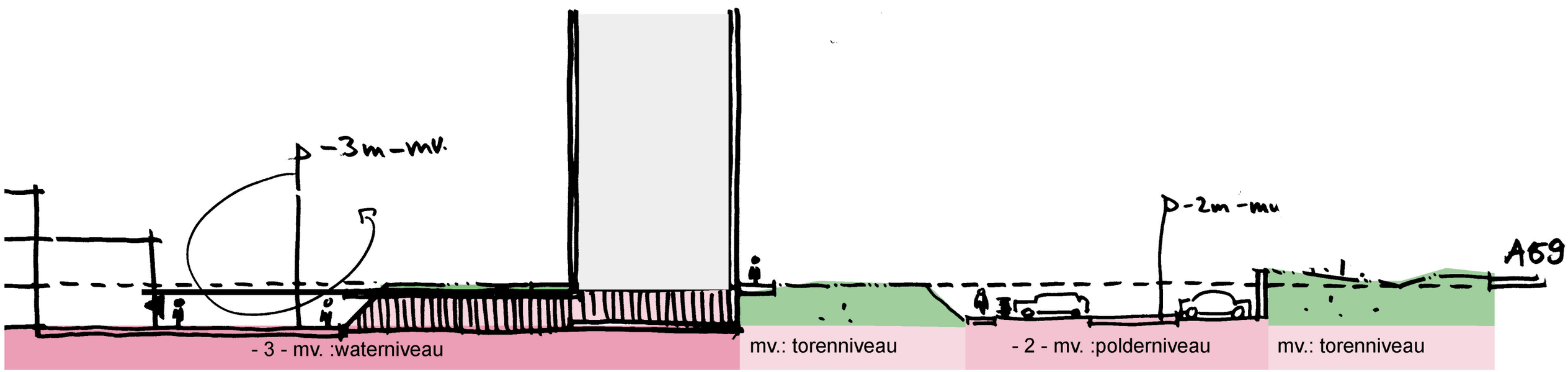
formaat:
A2

project nr.:
P01100

N

Bijlage 3
Dwarsprofielen





B|RO
Ruimte | om *in* te leven

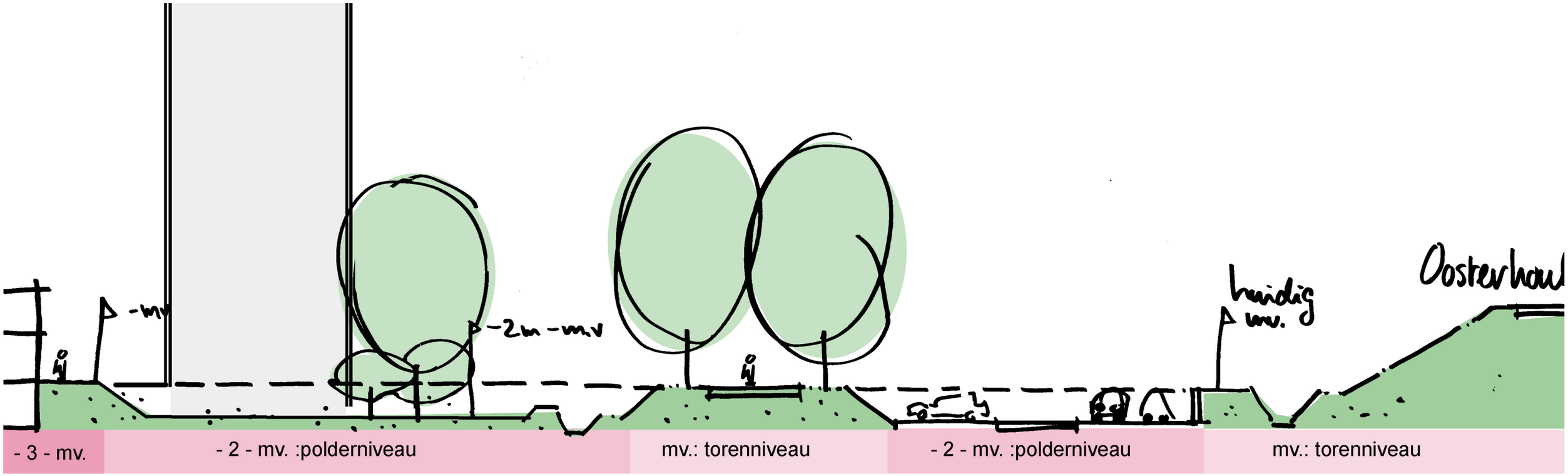
Veerse Toren Schetsontwerp dwarsdoorsneden

Gemeente Raamsdonksveer

Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400
www.bro.nl
info@bro.nl

Datum: 10 oktober 2019
Getekend: RT
Tekeningnr.: 1/2
Schaal: 1: 250
Formaat: A3
Projectnr.: P01100

N



BRO
Ruimte om *in* te leven

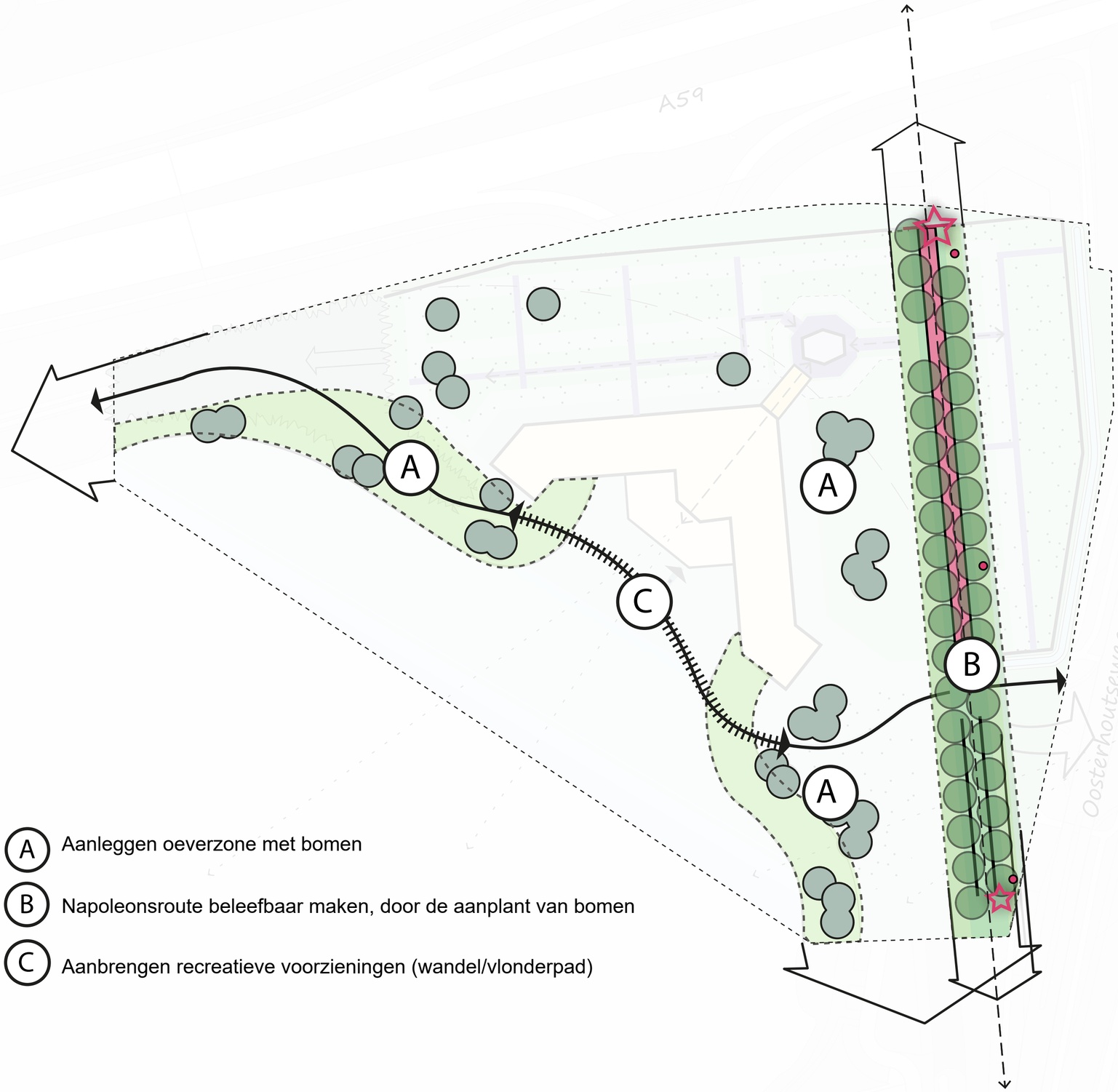
Veerse Toren Schetsontwerp dwarsdoorsneden

Gemeente Raamsdonksveer

Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400
www.bro.nl
info@bro.nl

Datum: 10 oktober 2019
Getekend: RT
Tekeningnr.: 2/2
Schaal: 1: 250
Formaat: A3
Projectnr.: P01100

Bijlage 4
Kwaliteitsbijdrage



A Aanleggen oeverzone met bomen

B Napoleonsroute beleefbaar maken, door de aanplant van bomen

C Aanbrengen recreatieve voorzieningen (wandel/vlonderpad)

Postbus 4 5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107 Boxtel

www.bro.nl
info@bro.nl

telefoon +31 (0)411 85 04 00
fax +31 (0)411 85 04 01

datum: december 2022

getekend: R.T.

tekening nr.: -

schaal: 1:1.000

formaat: A2

project nr.: P01100

N

Investering aanleg en beheer

Maatregel	Eenheid	Hoeveelheid	Prijs per eenheid	Totaal	Norm
Sloop					
bebouwing	m2	888	€ 25,00	€ 22.200	gemeente
kelder	m2	280	€ 25,00	€ 7.000	gemeente
Aanleg beplantingen					
Laanboom	st	43	€ 76,77	€ 3.301	STILA
Landschapsboom	st	26	€ 76,77	€ 1.996	STILA
Grondverzet					
ontgraven Napoleonroute	m3	2640	€ 5,51	€ 14.546	STILA
ontgraven/ ophogen natuurvriendelijke oevers	m3	7017	€ 5,51	€ 38.664	STILA
Aanbrengen recreatieve voorzieningen					
Informatiepaneel	st	2	€ 854,56	€ 1.709	STILA
vlonderpad	m1	85	€ 1.500,00	€ 127.500	indicatie werkelijke kosten
wandel/fietspad halfverharding	m2	1050	€ 45,00	€ 47.250	indicatie werkelijke kosten
Beheer					
Laanboom	st	43	€ 15,10	€ 3.896	STILA
Landschapsboom	st	26	€ 15,10	€ 2.356	STILA
Natuurvriendelijke oever	m1	250	€ 0,86/J	€ 1.548	STILA
Totale investering (excl. restauratiekosten)				**€ 271.966**	
Benodigde kwaliteitsbijdrage				€ 118.116	

Hoofdvestiging Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400

Vestiging Amsterdam
Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
T +31 (0)20 506 19 99

Vestiging Venlo
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01

www.bro.nl | info@bro.nl

BRO heeft vestigingen in Boxtel | Amsterdam | Venlo
www.bro.nl