Gemeente Geertruidenberg

Raadsvoorstel

Zaaknummer : 2020060868360

Aan	: Raad van Geertruidenberg
Raadsvergadering	: 20 juni 2024
Agendanummer	:
Onderwerp	: Vaststelling bestemmingsplan Het Veerse Dok
Portefeuillehouder	: H.H.M. de Jongh

Voorstel

1. Het bestemmingsplan ‘Het Veerse Dok’ (NL.IMRO.0779.RVBPDok12-vs01) vast te stellen (bijlage 1).
2. In te stemmen met de beantwoording van zienswijzen zoals opgenomen in de Nota Zienswijzen (bijlage 2).
3. In te stemmen met de afwijking ten opzichte van de startnotitie en 4 woningen minder op het water en 4 woningen extra op het land te realiseren.
4. Het beeldkwaliteitsplan ‘Het Veerse Dok’ (bijlage 3) vast te stellen en op te laten nemen in de Welstandsnota 2012.
5. Het welstandsbeleid voor het plangebied te wijzigen van ‘Welstandsvrij’ naar ‘Reguliere toets’.
6. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen.

Samenvatting

Met de vaststelling van het bestemmingsplan ‘Het Veerse Dok’ wordt de herontwikkeling van de Jachthaven Dok 12 naar woningbouw planologisch mogelijk gemaakt. Het plan voorziet in de sanering van de bestaande jachthaven en de realisatie van 59 woningen op het terrein van de jachthaven en een wijzigingsbevoegdheid voor de realisatie van twee extra woningen op het terrein van de bestaande woning aan de Kartuizertstraat 4.

Inleiding

Al geruime tijd wordt de herontwikkeling van jachthaven Dok 12 in Raamsdonksveer voorbereid. Hierbij is op 17 april 2018 een besluit tot principemedewerking genomen door het college, vervolgens is op 25 oktober 2018 de startnotitie vastgesteld door de gemeenteraad. Op 10 september 2020 zijn door de gemeenteraad gewijzigde uitgangspunten voor de startnotitie vastgesteld. De initiatiefnemers hebben vervolgens het stedenbouwkundig plan nader uitgewerkt en onderzoeken uitgevoerd naar de ruimtelijke inpasbaarheid van de ontwikkeling.

De volgende stap om tot de ontwikkeling te komen, is het juridisch-planologisch mogelijk maken van de ontwikkeling. Dit wordt gedaan door middel van een bestemmingsplan, waarin het toekomstig gebruik en bouwregels worden vastgelegd. De wijziging van het bestemmingsplan zorgt voor een nieuwe bestemming op de locatie, namelijk de bestemming Wonen. Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van 59 nieuwe woningen binnen het plangebied en de omzetting van de bestaande bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning. Tevens is in het bestemmingsplan voorzien in een wijzigingsbevoegdheid voor de realisatie van 2 extra woningen op het noordelijk perceel (Kartuizerstraat 4) van het plangebied.

Het bestemmingsplan heeft als ontwerp ter inzage gelegen. De binnengekomen zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een beantwoording. Het bestemmingsplan is daarmee gereed voor vaststelling door de gemeenteraad.

Plan

Aan de Kartuizerstraat te Raamsdonkveer ligt jachthaven Dok 12. Vanwege gewenste uitbreiding van de jachthaven wordt door de eigenaar gezocht naar een alternatieve locatie. Door de geplande verhuizing komen de betreffende gronden van de huidige jachthaven vrij voor een nieuwe invulling. Beoogd wordt ter plaatse te voorzien in een nieuw woongebied.

De voorziene ontwikkeling bevat maximaal 62 woningen/wooneenheden, inclusief de bestaande woning aan de Kartuizerstraat 4, verdeeld over diverse woningtypen op en rondom het water. Twee woningen zijn daarbij voorzien op het terrein van de bestaande woning aan de Kartuizerstraat 4 en kunnen in de toekomst mogelijk worden gemaakt door middel van het gevolg geven aan de opgenomen wijzigingsbevoegdheid.

Op het naastgelegen perceel Kartuizerstraat 4-6 zijn bedrijfsgebouwen en een bedrijfswoning gesitueerd, waar al geruime tijd geen bedrijfsactiviteiten meer plaatsvinden. De bedrijfswoning kan op deze locatie worden omgezet naar een burgerwoning.

Afwijking startnotitie ten aanzien van aantal woningen op land en water
Bij nadere uitwerking van de drijvende woningen bleek dat het niet haalbaar was om appartementen op het water te realiseren in verband met de brandveiligheid. In het ontwerpbestemmingsplan is, in afwijking van de startnotitie, opgenomen dat deze vier woningen die op het water zouden worden gerealiseerd, nu zijn toegevoegd aan het appartementengebouw op het land. Daarmee komt het aantal woningen op het land op 55 woningen. Het totaal aantal woningen neemt hierdoor niet toe, ook leidt deze wijziging niet tot een andere verdeling van woningbouwcategorieën.

Parkeren
In de gewijzigde voorwaarden van de startnotitie is opgenomen dat ten behoeve van de woningbouwontwikkeling ten hoogste 18 parkeerplaatsen in het openbaar gebied mogen worden benut voor de nieuwe woningen in Het Veerse Dok. Op basis van paragraaf 4.11 van het bestemmingsplan is de ontwikkeling getoetst aan de hand van de parkeernormen van de gemeente. Hieruit blijkt dat voor de ontwikkeling in totaal 135 parkeerplaatsen nodig zijn. In totaal worden in het plangebied 117 parkeerplaatsen gerealiseerd. Dit houdt in dat nog 18 parkeerplaatsen benodigd zijn in het openbaar gebied. Daarmee past de ontwikkeling binnen de voorwaarden die gesteld zijn in de startnotitie.

Buitendijks bouwen
De provincie en het waterschap hebben een zienswijze ingediend op het ontwerpbestemmingsplan. Zij zijn op basis van het ontwerpbestemmingsplan niet eens met de buitendijkse ontwikkeling van woningbouw op deze locatie. Op basis van de Kamerbrief “Water en bodemsturend” zijn zij van mening dat de ontwikkeling van woningen op deze buitendijkse locatie geen passende ontwikkeling is.
De initiatiefnemer heeft onderzoek gedaan naar woningbouwontwikkeling op deze locatie in relatie tot de buitendijkse ligging en in het licht van de Kamerbrief. De conclusie is dat met de regels in het bestemmingsplan, een veilige en duurzame ontwikkeling van woningbouw hier mogelijk is.

Bijdrage aan maatschappelijke opgave / strategische doelstelling / beoogd (maatschappelijk) effect
Met de ontwikkeling van de jachthaven Dok 12 komen we tot een kwalitatief hoogwaardige herontwikkeling naar woningbouw. Daarmee worden 59 extra woningen gerealiseerd waarmee dit plan voorziet in de maatschappelijke opgave om te komen tot passende, toekomstbestendige huisvesting binnen de gemeente.

Argumenten
1.1 Het bestemmingsplan geeft het planologische kader voor de ontwikkeling
De herontwikkeling van de jachthaven naar woningbouw is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan. Daarom is voor de ontwikkeling een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Binnen deze nieuwe planologische kaders kan de ontwikkelaar vervolgens de benodigde vergunningen aanvragen. Het bestemmingsplan biedt daarnaast voldoende rechtszekerheid voor omwonenden en andere belanghebbenden.

1.2 Het plan is passend binnen de omgeving
Op basis van de onderzoeken die zijn uitgevoerd in het kader van het bestemmingsplan blijkt dat de ontwikkeling past binnen de omgeving gelet op de geldende wetgeving en beleidskaders. De ontwikkeling leidt niet tot onevenredige aantasting van het bestaande woon- en leefklimaat. Daarnaast is ter plaatse van de nieuwe woningen ook sprake van een goed woon- en leefklimaat. Vanwege de ligging in buitendijks gebied is extra aandacht besteed aan waterveiligheid, op basis van onderzoeken blijkt dat met de ontwikkeling een veilig woon- en leefklimaat kan worden geboden.

1.3 Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet ter inzage gelegen
Met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan voor 1 januari 2024 geldt dat ten aanzien van de vaststelling nog gebruik gemaakt kan worden van de oude wetgeving onder de Wro. In het kader van het overgangsrecht van de Omgevingswet geldt, dat voor de vaststelling en de vervolgprocedure omtrent het bestemmingsplan het oude recht van de Wro nog van toepassing is.

2.1 Gedurende de terinzagelegging zijn zienswijzen binnengekomen
Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 14 december 2023 tot en met 24 januari 2024 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn vijf zienswijzen en 1 ambtelijke reactie ontvangen. Eén zienswijze is buiten de termijn binnengekomen. Gelet op de inhoud van de zienswijze is deze wel meegenomen in de overwegingen en de Nota Zienswijzen. De binnengekomen zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de Nota Zienswijzen.

2.2 Er is onderzoek gedaan naar veilig buitendijks bouwen
Er is een aantal zienswijzen dat ingaat op de buitendijkse ligging van de ontwikkeling. De initiatiefnemer heeft onderzoek gedaan naar de veilige ontwikkeling van woningen in het plangebied. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage 1 bij het bestemmingsplan. In dit onderzoek is gekeken naar de wijze waarop ter plaatse een veilig woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd, ook op de lange termijn (2100). De conclusie van het rapport is dat de ontwikkeling veilig geacht kan worden indien aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Op het gebied van waterveiligheid gaat het hierbij om een minimale woonlaag van 4,63 m+NAP. In de regels van het bestemmingsplan is deze voorwaarde opgenomen.

Daarnaast is het van belang dat het gebied zo ingericht wordt dat, bij het toch overstromen van het maaiveld, bewoners kunnen evacueren en dat schade en hersteltijd beperkt is. Maatregelen kunnen zijn het verhogen van vlucht- en evacuatiewegen, vitale en kwetsbare functies hoger aanleggen maar ook het maken van afspraken over evacuatie met de veiligheidsregio en gemeente. Hierover zijn afspraken gemaakt met de initiatiefnemer in de anterieure overeenkomst.

Naast dat de ontwikkelingen onder voorwaarden veilig zijn, is het belangrijk om aan te geven dat er een sterk bewustzijn moet zijn, en in dit geval ook is, over de onzekerheden in de toekomst.

2.3 Woningbouwlocaties zijn beperkt binnen de Geertruidenberg
De gemeenteraad heeft op 1 februari 2024 het programma Wonen vastgesteld. Hierin is een woningbouwbehoefte van 685 woningen opgenomen. Daarnaast is afgesproken binnen de stedelijke regio dat een overcapaciteit van 130% noodzakelijk is, omdat gemiddeld 1/3^{e} van de woningbouwplannen geen doorgang vindt of vertraagt. Dat leidt tot een behoefte van 890 woningen tot 2030. Naar 2040 toe is een groei voorzien met een behoefte van 1.230 woningen extra woningen ten opzichte van 2023.
Binnen de Omgevingsvisie zijn 12 woningbouwlocaties opgenomen, waaronder de locatie aan Het Veerse Dok, daarnaast heeft de gemeenteraad op 9 november 2023 14 nieuwe woningbouwlocaties aangewezen om te onderzoeken of deze locaties geschikt zouden zijn voor woningbouw. Deze 26 locaties hebben een zachte plancapaciteit van 1311 woningen. Dit houdt in dat, om in de woningbouwbehoefte te kunnen voorzien, elke locatie een belangrijke bijdrage levert.

3.1. Het plan voldoet niet aan alle voorwaarden uit de startnotitie
In de door de gemeenteraad vastgestelde startnotitie staan de kaders waarbinnen de raad de ontwikkeling voorstelbaar vindt. Het bestemmingsplan geeft met name de ruimtelijke kaders voor de ontwikkeling. De ontwikkeling voldoet niet aan de voorwaarde van het aantal woningen op het land en op het water uit de startnotitie. Het plan voldoet wel aan de andere voorwaarden uit de startnotitie. Dit zijn onder andere het aantal wooneenheden, de hoogtes van de bouwblokken en de positionering. Daarnaast laten verschillende onderzoeken bij het bestemmingsplan zien dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat er wordt voldaan aan de parkeernormen uit het parkeerbeleid.

Ten aanzien van de afwijking van het aantal woningen op het land en het water, bleek bij de uitwerking van de woningen op het water dat het niet haalbaar is om goede aaneengebouwde woningen op het water te realiseren. Daarom is er voor gekozen om deze vier woningen niet op het water te realiseren, maar op te nemen binnen de bouwmassa van het appartementencomplex. Deze wijziging leidt niet tot aanpassingen in de woningaantallen, de verdeling naar woningbouwcategorieën of extra bouwvolume en heeft daarmee geen gevolgen voor de omgeving.

4.1. Het beeldkwaliteitsplan geeft de gewenste richtlijnen voor de woningen en het openbaar gebied
De locatie van het bestemmingsplan is in de welstandsnota opgenomen in een gebied dat is aangemerkt als welstandsvrij. Dit houdt in dat op basis van het bestaande beleid geen voorwaarden gelden ten aanzien van welstand en beeldkwaliteit. In het kader van de nieuwe ontwikkeling is het wel wenselijk om richtlijnen op te stellen voor de nieuwbouw. Daarom is voor het plan een beeldkwaliteitsplan opgesteld. In het beeldkwaliteitsplan worden richtlijnen gegeven ten aanzien van de beeldkwaliteit en uitstraling van de woningen en het openbaar gebied. Hierbij is een onderscheid gemaakt tussen de woningen op het land en de waterwoningen. De basis van de landwoningen wordt uitgevoerd in metselwerk, hierbij wordt gekozen voor eenzelfde kleurstelling, zodat eenheid ontstaat tussen de bouwblokken. Voor de waterwoningen wordt gekozen voor een verticale duurzame gevelbekleding.

Voor de buitenruimte wordt gezocht naar een inrichting die aansluit bij de woningbouw en een zo veel mogelijk groene uitstraling heeft. De overgang van openbaar naar privé wordt zo veel mogelijk afgezoomd met groen in de vorm van een haag of hoge grassen. Aan de waterkant wordt ingezet op drie verschillende overgangen, een harde met waterkering in damwand met steigers, een overgang van parkeerplaatsen op palen, waarbij het parkeerdek doorloopt in het water of een groene overgang in de vorm van een natuurlijk talud.

5.1 Door de reguliere toets van toepassing te verklaren, is toetsing aan het beeldkwaliteitsplan mogelijk
Het plangebied ligt in de welstandsnota in een gebied dat qua welstandsbeleid is aangemerkt als ‘weldstandsvrij’. Het vaststellen van het beeldkwaliteitsplan als onderdeel van de welstandsnota 2012 (beslispunt 4) is daarmee niet voldoende. Het is noodzakelijk om ook dat welstandsbeleid aan te passen naar ‘reguliere toets’ om toetsing aan het beeldkwaliteitsplan daadwerkelijk mogelijk te maken.

6.1 Er is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer, het kostenverhaal is daarmee verzekerd.
De bouw van woningen is aangewezen als een aangewezen bouwplan (art. 6.2.1. sub b Bro). Dit betekent dat er in principe een exploitatieplan vastgesteld moet worden. Met de initiatiefnemers is echter een anterieure overeenkomst gesloten, daarin zijn afspraken gemaakt over de kosten die de gemeente maakt in het kader van het bestemmingsplan. Daarmee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is er geen noodzaak voor het vaststellen van een exploitatieplan.

Kanttekeningen
2.1. De zienswijze van de provincie biedt de mogelijkheid voor een reactieve aanwijzing
Op basis van het overgangsrecht van de Omgevingswet geldt dat voor bestemmingsplannen die voorafgaand aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 het oude recht van toepassing blijft. Dat houdt in dat de provincie op grond van artikel 3.8 lid 6 van de Wro een reactieve aanwijzing kan geven op het bestemmingsplan. Een van de voorwaarden voor het geven van een reactieve aanwijzing is dat een zienswijze omtrent het ontwerpbestemmingsplan moet zijn ingediend, die de gemeenteraad niet of niet volledig heeft overgenomen.

Met de ingediende zienswijzen van de provincie is er een risico op het indienen van een reactieve aanwijzing door de provincie waardoor (een deel van) het bestemmingsplan buiten werking zou kunnen worden gesteld. Met de beantwoording van de zienswijze van de provincie is getracht om de bezwaren van de provincie ten aanzien van een veilig woon- en leefklimaat te weerleggen. Daarnaast is de toelichting aangevuld met een nadere onderbouwing ten aanzien van de locatiekeuze, lagenbenadering, ligging in het rivierbed en ladder voor duurzame verstedelijking.

Financiën
Het vaststellen van het bestemmingsplan heeft geen financiële gevolgen. Met de initiatiefnemers is een anterieure overeenkomst getekend, waarin afspraken zijn gemaakt over de plankosten.

Communicatie
Na het besluit worden de direct omwonenden van het plangebied per brief op de hoogte gebracht.

Het vastgestelde plan wordt gepubliceerd op ruimtelijkeplannen.nl. De ter inzage legging wordt gepubliceerd in de Langstraat en het Gemeenteblad.

Inclusieve samenleving
Organisatie breed is het onze taak om verschillende adviesorganen (waaronder Toegankelijk Geertruidenberg, Seniorenraad en de Adviesraad Sociaal Domein) te betrekken bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het betreft in dit geval echter de vaststelling van een bestemmingsplan om woningbouw op de locatie mogelijk te maken. Er is nog geen sprake van een inrichtingsplan voor de openbare ruimte. Om deze reden zijn bedoelde adviesorganen niet betrokken geweest bij de planvorming. Ten behoeve van de woningbouw zijn wel al afspraken met de initiatiefnemer gemaakt over levensloopbestendig bouwen. Bij de verdere uitwerking van de ontwikkeling zullen deze adviesorganen betrokken worden.

Uitvoering
Na de vaststelling van het plan wordt het plan eerst toegezonden aan de provincie. De provincie krijgt de bevoegdheid om binnen zes weken na het besluit te reageren op het bestemmingsplan en een reactieve aanwijzing te geven, als het bestemmingsplan daar aanleiding toe geeft. Na deze periode wordt het bestemmingsplan ter inzage gelegd voor een periode van zes weken. In die periode is het mogelijk om beroep aan te tekenen tegen het besluit bij de afdeling Bestuursrechtspraak van Raad van State.
Als er geen voorlopige voorziening wordt aangevraagd bij Raad van State treedt het plan direct na afloop van de termijn in werking. Indien er geen beroep wordt aangetekend is het plan direct na de ter inzage termijn onherroepelijk.

Vanaf dat moment is het mogelijk om omgevingsvergunningen te verlenen op basis van het bestemmingsplan. Het aanvragen van de vergunningen is aan de initiatiefnemer.

Bijlagen
1. Bestemmingsplan ‘Het Veerse Dok’ (NL.IMRO.0779.RVBPDok12-vs01)
    a. Toelichting
    b. Bijlagen bij de toelichting
    c. Regels
    d. Verbeelding
2. Nota Zienswijzen
3. Beeldkwaliteitsplan ‘Het Veerse Dok’

Een ontwerpbesluit bieden wij u hierbij vaststelling aan.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Geertruidenberg,

de secretaris a.i.,	de burgemeester,
R. Brekelmans	M. Witte

De raad van de gemeente Geertruidenberg;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van Geertruidenberg.

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

Besluit:
De raad besluit:
1. Het bestemmingsplan ‘Het Veerse Dok’ (NL.IMRO.0779.RVBPDok12-vs01) vast te stellen (bijlage 1).
2. In te stemmen met de beantwoording van zienswijzen zoals opgenomen in de Nota Zienswijzen (bijlage 2).
3. In te stemmen met de afwijking ten opzichte van de startnotitie en 4 woningen minder op het water en 4 woningen extra op het land te realiseren.
4. Het beeldkwaliteitsplan ‘Het Veerse Dok’ vast te stellen en op te laten nemen in de Welstandsnota 2012.
5. Het welstandsbeleid voor het plangebied te wijzigen van ‘Welstandsvrij’ naar ‘Reguliere toets’.
6. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 20 juni 2024,

Geertruidenberg,

de raad voornoemd,

de griffier, de voorzitter,

E. Dammingh M. Witte