

MEMO

projectnaam
**Notitie ambtshalve
wijzigingen Veerse Toren**

datum
9 januari 2023

projectnummer
P01100

opdrachtgever
Veerse toren B.V.

BRO
projectleider
RTa

projectteam
JRi, JvdA, IBI, MvDn

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



Notitie ambtshalve wijzigingen Bestemmingsplan Veerse Toren

Het ontwerp- bestemmingsplan "Veerse Toren" heeft van donderdag 29 september 2022 tot en met woensdag 9 november 2022 voor eenieder ter inzage gelegen. 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.

Hieronder is ingegaan op de ambtshalve wijzigingen en aanpassingen in het plan.

Aanpassingen vanuit nadere vooroverlegreacties

- Provincie Noord-Brabant stelt voor om via een tijdelijke oplossing de borging van de compensatie van NNB te regelen. Deze tijdelijke oplossing bestaat uit een combinatie van de kaartwijziging naar aanleiding van het verzoek van de gemeente tot verwijdering van het NNB en de kaartwijziging met daarin de toevoeging van NNB (op basis van GOB-beschikkingen). In één besluit wordt NNB dan verwijderd en toegevoegd, waardoor per saldo minimaal dezelfde oppervlakte aan NNB overgehouden kan worden;

- Rijkswaterstaat geeft aan dat in paragraaf 'Tracébesluit A27 Houten - Hooipolder' (vastgesteld op 20-12-2018) en de wettelijk verplichte vertaling in het lokale bestemmingsplan 'BP A27 -Geertruidenberg' (vastgesteld op 30-06-2022) ontbreken. Deze zijn toegevoegd;
- Rijkswaterstaat geeft aan dat de compensatie en mitigerende maatregelen vanwege het Tracébesluit overgenomen worden door initiatiefnemer van het hotel. Dit is gedeeltelijk in het Inpassingsplan opgenomen. Deels zal de overgenomen compensatie elders worden ingevuld. Contractueel zijn hier afspraken over gemaakt.
- Rijkswaterstaat ziet graag de 'nota vooroverleg' aangepast, waarbij wordt verwezen naar de door Rijkswaterstaat uitgebrachte handreiking (kennisgegeven in de Stcrt 2020. 63768, 'Beoordeling van objecten langs autowegen en autosnelwegen').

Uitkomsten nadere onderzoeken

- Stikstof: Na de uitspraak van de Raad van State op 2 november 2022 dient er voor bouwprojecten inzicht te zijn in de stikstofuitstoot tijdens de aanleg- en gebruiksfase. Dit betekent dat de Aerius- berekening (stikstof) weer op dezelfde wijze moet plaatsvinden als vóór de bouwvrijstelling van 1 juli 2021. Deze berekening is opnieuw uitgevoerd en als bijlage 9 toegevoegd aan het bestemmingsplan;
- Toevoegen resultaten nader vleermuizenonderzoek;
- Natuur Netwerk Brabant: De eventuele compensatie als gevolg van herbegrenzing NNB ter plaatse van het plangebied zal gekoppeld worden aan de jaarlijkse kaartupdates die door het GOB worden gedaan. Dit is een uitkomst van overleg tussen de gemeente en de provincie over de wijze van herbegrenzing.
- Inmeting oeverzone: De oeverzone van de huidige zandwinplas is digitaal ingemeten op diepte. Het gevolg hiervan is dat de beoogde begrenzing van de oeverzone, zoals is voorgesteld in het inpassingsplan, op onderdelen is bijgesteld. Het resultaat hiervan is een smallere oeverzone. De grens tussen de bestemmingen 'Groen', 'Water' en 'Horeca' is hierdoor gewijzigd, alsmede de oppervlakten voor de berekening ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

Aanpassing in het programma congres- en vergaderen

- Het plan is aangepast zodat 2.500 m² aan congres- en vergader-ruimten ingericht kan worden. Dit heeft te maken met een gewijzigd hotelconcept door beoogd exploitant;
- Het mogelijk maken van flexwerken in een horeca-leisurezone (tot maximaal 400 m²) passend binnen de trends en ontwikkelingen in horeca-werk-concepten;
- Er is een nadere conceptomschrijving en verantwoording van het congres- en vergaderprogramma gegeven, zie bijlage 22 bij de toelichting;
- De effecten van de wijziging in programma op onder andere: verkeer/parkeren, luchtkwaliteit en stikstof zijn in de respectievelijke onderzoeken en paragrafen inzichtelijk gemaakt en verantwoord;
- De indicatieve indeling van de gebouwen is gewijzigd en weergegeven in figuur 2.1 van de toelichting.

Aanpassingen Verbeelding

- Bestemmingen 'Groen' en 'Water' zijn aangepast i.v.m. de uitwerking van het buitenruimteplan en wijzigingen van taluds in de oeverzone;
- Het bestemmingsvlak 'Horeca' is verkleind, omdat aan de noordzijde van het bouwvlak een laad- en loskuil is voorzien, die de bestemming 'Verkeer' heeft gekregen;
- Het vlak van de functieaanduiding 'brug' is verruimd binnen de bestemming 'Water';
- De dubbelbestemming 'Leiding – Water' is aangepast op basis van een Klic- melding;
- De dubbelbestemming 'Waterstaat-Reserveringsgebied waterberging' onder bestemming 'Horeca' is verwijderd;
- Beperkte aanpassing planbegrenzing noordzijde vanwege grondovereenkomsten met Rijkswaterstaat;
- Enkelbestemming 'Bos' is aangepast n.a.v. verkleining oeverzone;

- Aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – ondergronds' is gewijzigd in de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – verbinding' omdat deze term beter recht doet aan de feitelijke situatie.

Aanpassingen Regels

- Artikel 1: toevoeging óf wijziging van begripsbepalingen voor: 'bedrijf', 'congres- en vergaderzalen', 'flexwerkplekken', 'gevestigd zijn', 'horeca-leisurezone', 'ondergeschikt kantoor' en 'zelfstandig kantoor';
- Artikel 4 'Groen': toevoegen afwijkingsbevoegdheid voor het toestaan van een hogere bouwhoogte voor bouwwerken geen gebouwen zijnde in de vorm van kunstobjecten tot maximaal 15 m hoog;
- Artikel 5 'Horeca':
 - 5.1.1.c: te wijzigen in congres- en vergaderzalen;
 - 5.1.2.c: congres- en vergaderzalen toegestaan tot 2.500 m²;
 - 5.1.2.d onder a: maximum oppervlakte horeca-leisurezone verkleinen tot maximaal 500 m² bvo;
 - 5.2.2.d en 5.2.3.e: toevoegen bouwregels ten behoeve van de verbinding tussen watertoren en nieuwbouw binnen de zone 'specifieke bouwaanduiding – verbinding';
 - 5.3.1 e: toevoegen strijdig gebruiksbepaling van flexwerkplekken als zelfstandig kantoor, inclusief een gebruik voor een aaneengesloten periode door dezelfde gebruiker van 2 jaar of langer;
 - 5.4: afwijkingsbevoegdheid gebruiksregels schrappen;
- Artikel 13 'Algemene bouwregels': artikel 13.3.a.2: aan te passen in: binnen de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - verbinding'.

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. Omdat

de oeverzone niet zo ruim gedimensioneerd kan worden dan aanvankelijk gedacht, zal een gedeelte van de boscompensatie elders (ca. 1.700m² zal in de directe omgeving) gerealiseerd moeten worden. In overleg met de gemeente wordt naar een passende invulling gezocht.

