

Aan de leden van de raad

Raamsdonksveer, 5 december 2023

Ons kenmerk : /Beleid
Onderwerp : Raadsinformatiebrief obp Veerse Dok en ook Dok 12

Geachte leden van de raad,

Met deze brief willen wij u graag informeren over de stand van zaken rondom de herontwikkeling van de Jachthaven Dok12 ten behoeve van woningbouw. We hebben u hierover eerder op 1 november 2022 een raadsinformatiebrief gestuurd. Destijds is het voorontwerpbestemmingsplan gepubliceerd en heeft het voorontwerp ter inzage gelegen van 3 november 2022 tot en met 14 december 2022.

In de vergadering van 5 december 2023 heeft het college van B&W ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan en het voorstel tot sluiten van een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer.

In deze brief willen wij u op de hoogte brengen van de onderstaande onderwerpen:

1. Afwijking ten opzichte van de startnotitie
2. Aanpassingen als gevolg van buitendijks bouwen
3. Publicatie van ontwerpbestemmingsplan
4. Sluiten van de anterieure overeenkomst
5. Verkoop van grond aan initiatiefnemer

Afwijking ten opzichte van de startnotitie

Uw raad heeft op 25 oktober 2018 een startnotitie vastgesteld ten aanzien van de herontwikkeling van de jachthaven Dok12 aan de Kartuizerstraat in Raamsdonksveer. Vervolgens heeft uw raad op 10 september 2020 een aanpassing gedaan aan de voorwaarden ten aanzien van parkeren in de startnotitie. Vervolgens hebben de initiatiefnemers de plannen nader uitgewerkt. Bij de nadere uitwerking van de drijvende woningen die waren voorzien in het plan bleek dat er ten aanzien van de drijvende appartementen extra veiligheidsmaatregelen nodig zijn ten aanzien van brandveiligheid. Met deze aanvullende eisen is het niet mogelijk om op een goede wijze appartementen te realiseren binnen de bereikbare prijscategorie. Vanuit de initiatiefnemer is het verzoek gekomen om mee te werken met een aanpassing van het stedenbouwkundig plan en het afwijken van de startnotitie ten aanzien van de verdeling van het aantal woningen op het land en het water.

In de startnotitie is opgenomen dat 51 woningen op het land mogen worden gerealiseerd en 9 drijvende woningen. In het ontwerpbestemmingsplan wordt nu voorzien in de realisatie van 55 woningen op het land en 5 drijvende woningen. Het aantal woningen binnen het plangebied veranderd hierdoor niet. Tevens kan de realisatie van 4 woningen extra op het land binnen de stedenbouwkundige bouw mogelijkheden en leidt dit niet tot extra bouwmassa op het land. Dit heeft te maken met het feit dat de ontwikkeling voorziet in

kleinere woningen. Ook leidt deze wijziging niet tot een andere verdeling van de woningbouwcategorieën, de ontwikkeling blijft nog steeds in dezelfde verdeling van bereikbare-, middeldure- en dure koopwoningen voorzien. De afwijking ten opzichte van de startnotitie leidt hiermee dus niet tot wijziging van andere aspecten die zijn benoemd in de startnotitie en leidt ook niet tot een andere ruimtelijke impact op de omgeving, bijvoorbeeld ten aanzien van het aantal parkeerplaatsen, verkeersaantrekkende werking of andere milieuaspecten.

In het raadsvoorstel dat te zijner tijd wordt aangeboden aan de raad voor de vaststelling van het definitieve bestemmingsplan zal de afwijking t.o.v. de startnotitie dan ook als een specifiek beslispunt worden opgenomen.



Buitendijks bouwen

Op het voorontwerpbestemmingsplan is door de provincie een vooroverlegreactie ingediend en heeft het waterschap negatief geadviseerd ten aanzien van de ontwikkeling. Deze reacties zijn aanleiding geweest tot het uitvoeren van nader onderzoek ten aanzien van de ontwikkeling van een veilig woon- en leefklimaat als het gaat om waterveiligheid en overstromingsrisico. Uit het onderzoek dat door Sweco is uitgevoerd en dat is opgenomen als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan blijkt dat de ontwikkeling van woningen op deze locatie, mits gepaard gaat met maatregelen, zoals het vastleggen van een minimaal vloerpeil voor de woningen, op een veilige wijze uitvoerbaar is.

In het kader van een open en transparant proces, gaat de gemeente in overleg met de provincie en het waterschap om een toelichting te geven op het onderzoek en de keuzes die hierin gemaakt zijn.

Publicatie ontwerpbestemmingsplan

Met de vaststelling door het college van het ontwerpbestemmingsplan en de bijbehorende stukken kan het bestemmingsplan vervolgens conform artikel 3.8 Wro worden gepubliceerd. Het ontwerpbestemmingsplan ligt daarna vanaf 14 december 2023 tot en met 25 januari 2024 gedurende 6 weken ter inzage.

Gedurende deze periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld tot het indienen van zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan.

Na deze periode worden de binnengekomen zienswijzen samengevat en voorzien van een beantwoording. Vervolgens zal op basis hiervan een raadsvoorstel worden opgesteld, waarbij uw raad uiteindelijk beslist over de vaststelling van het bestemmingsplan voor de herontwikkeling van de jachthaven Dok12 naar woningbouw. In deze fase kunt u zich indien gewenst nog inhoudelijk uitspreken over de beoogde ontwikkeling.

Sluiten anterieure overeenkomst

In haar vergadering van 5 december 2023 heeft het College van B&W ingestemd met het voorstel tot het sluiten van een anterieure overeenkomst met de projectontwikkelaar.

In een anterieure overeenkomst worden inhoudelijke afspraken gemaakt over de ontwikkeling alsmede afspraken over de te maken kosten. Zo zijn in deze anterieure overeenkomst de eisen die uw raad stelde in haar Startnotitie overgenomen. We maken onder andere afspraken over:

- (Wettelijk) kostenverhaal: de ontwikkelaar vergoedt de kosten/uren die de gemeente maakt om de ontwikkeling mogelijk te maken.
- Planschade: met de ontwikkelaar wordt een overeenkomst gesloten om eventuele planschade te kunnen verhalen.
- Programma: de gemeente maakt met de ontwikkelaar afspraken over het programma, ook wel de te bouwen woningen. Hier is onder andere gebruik gemaakt van de in de Startnotitie opgestelde eisen.
- Openbaar gebied: naast afspraken over de woningen zijn ook afspraken gemaakt omtrent het te realiseren openbaar gebied. Ook hier is gebruik gemaakt van de in de Startnotitie opgestelde eisen t.a.v. klimaatadaptatie, verharding e.d..

Grondverkoop

Het college is binnen deze ontwikkeling van plan om op grond van haar bevoegdheid (Gemeentewet art. 160, lid e) over te gaan tot de verkoop van een perceel grond gelegen aan de Kartuizerstraat te Raamsdonksveer.

Het betreft een perceel ter grootte van ca. 62m². Deze grond is gelegen langs de kade van het Zuidergat. Op een deel van de te verkopen grond zal het appartementencomplex gebouwd worden. Op het resterende deel van de grond vindt geen bebouwing plaats. De prijs van de te verkopen grond is bepaald aan de hand van de tarieventabel uit het grondprijzenbesluit, en komt uit op circa €24.500,-.

Indien de definitieve positionering van het appartementencomplex erin resulteert dat de verkoopwaarde hoger uitvalt dan €25.000,-, zal uw raad middels de daartoe geëigende wijze in de gelegenheid gebracht worden om eventuele wensen en bedenkingen ten opzichte van deze grondverkoop te uiten, e.e.a. conform artikel 7 van de Financiële Verordening 2022.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Geertruidenberg,
de secretaris a.i., de burgemeester,

R. Brekelmans

M. Witte