

Startnotitie

Woningbouw Kartuizerstraat 4-6 en 12 te Raamsdonksveer

Inhoudsopgave

1.	Algemeen	3
1.1	Inleiding	3
1.2	Locatie	3
1.3	Initiatiefnemers	5
1.4	Afspraken	5
2.	Wenselijkheid op basis van beleid	7
2.1	Geldend bestemmingsplan	7
2.2	Toeristisch beleid	7
2.3	Woonvisie 2017-2021	7
2.4	Welstandsnota 2012	10
2.5	Verordening ruimte 2014	10
3.	Haalbaarheid op basis van sectorale aspecten	12
3.1	Verkeer en parkeren	12
3.2	Bedrijven en milieuzonering	12
3.3	Geluid (wegverkeerslawaaï)	13
3.4	Waterkering: buitendijks gebied	13
3.5	Conclusie	14
4.	Randvoorwaarden	15
4.1	Doelgroep, woningaantal, woningtype en prijsklasse	15
4.2	Stedenbouwkundige inpassing en ruimtelijke structuur	15
4.3	Herinrichting openbaar gebied	17
4.4	Samenvatting randvoorwaarden	17
5.	Procedures	19
5.1	Planologische procedure	19
5.2	Vergunningen	19
5.3	Overleg Provincie Noord Brabant	19
5.4	Vervolgstappen	19

1. Algemeen

1.1 Inleiding

Jachthaven Dok 12

Yachtlife Holding B.V. exploiteert jachthaven Dok 12 aan Kartuizerstraat 12 in Raamsdonksveer. Het bedrijf wil graag verder uitbouwen met meer ligplaatsen en ook de recreatie- en horeca activiteiten verder ontwikkelen, echter de mogelijkheden daartoe zijn op de huidige locatie zeer beperkt. Bovendien ervaart het bedrijf met de huidige bedrijfsvoering al een beperking vanuit de omgeving voor zijn activiteiten. Er worden daarom door het bedrijf mogelijkheden op andere locaties onderzocht. Daarmee zou de huidige jachthaven in Raamsdonksveer beschikbaar komen voor andere doeleinden. De voorkeur van het bedrijf gaat uit naar de transformatie naar een woningbouwlocatie.

Het bedrijf heeft een verzoek tot principemedewerking ingediend voor onderzoek naar de mogelijkheden voor de realisatie van woningen. Het college van B&W heeft op 17 april 2018 besloten onder een aantal voorwaarden in principe medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van woningen op het terrein van de huidige jachthaven Dok 12 aan Kartuizerstraat 12 in Raamsdonksveer.

Kartuizerstraat 4-6

De familie Schonewille is eigenaar van het perceel Kartuizerstraat 4-6 in Raamsdonksveer. Het perceel heeft een bedrijfsbestemming. Er vinden al geruime tijd geen bedrijfsactiviteiten meer plaats. Het perceel met bedrijfsgebouwen en een bedrijfswoning heeft een beperkte uitstraling naar de omgeving. Met een transformatie naar woongebied kan zowel de ruimtelijke kwaliteit aan de Kartuizerstraat als de uitstraling naar het water een flinke impuls krijgen.

Namens de familie Schonewille is een principeverzoek ingediend om mee te werken aan de transformatie van het bedrijfsperceel naar een woonlocatie. Het college van B&W heeft op 25 juni 2018 besloten onder een aantal voorwaarden in principe medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van woningen op het perceel Kartuizerstraat 4-6 in Raamsdonksveer.

Startnotitie

Omdat de initiatiefnemers beogen meer dan vier woningen toe te voegen, moeten de initiatieven door middel van een startnotitie aan de gemeenteraad worden voorgelegd. Aangezien de initiatieven zich op naast elkaar gelegen percelen bevinden, gebeurt dit gecombineerd in onderhavige startnotitie. Het is tevens de bedoeling om in het vervolgproces één ruimtelijke visie en ook één bestemmingsplan voor beide percelen gezamenlijk op te stellen.

1.2 Locatie

De jachthaven bevindt zich aan Kartuizerstraat 12 in Raamsdonksveer. In afbeelding 1 is de globale begrenzing van het terrein van de jachthaven met een rood kader ingetekend. De haven bevindt zich aan het einde van het Zuidergat en is via deze watergang ontsloten. De jachthaven heeft een oppervlakte van circa 1,2 ha en bestaat uit maximaal 190 ligplaatsen voor vaartuigen met bijbehorende parkeerplaatsen, een hellingbaan om boten in en uit het water te halen en stallingsruimte voor schepen op het land. Daarnaast is er een gebouw op het terrein gesitueerd waarin havenactiviteiten alsmede een eetcafé gevestigd zijn.

Jachthaven Dok 12 biedt onder meer de volgende faciliteiten:

- eetcafé
- verhuur van ligplaatsen
- trailerhelling
- passantenhaven

- jachtmakelaar
- ski- en wakecenter
- zaalverhuur
- feesten & partijen



Afbeelding 1: De twee locaties en omgeving (rood kader: de globale begrenzing van het terrein van de jachthaven, oranje kader: de globale begrenzing van perceel Kartuizerstraat 4-6, blauwe lijn: primaire waterkering)

Het perceel Kartuizerstraat 4-6 ligt ten noorden van jachthaven Dok 12 en ligt ook aan het Zuidergat. In afbeelding 1 is de globale begrenzing van het perceel met een oranje kader ingetekend. De nieuwbouw van het project Dongeburgh eindigt nu tegen het perceel aan (Aakschipper). Hoewel de locatie, in samenhang met de haven, in het verleden wel betrokken is geweest in het project Dongeburgh, is er nooit een ontwikkeling van de grond gekomen.

Het perceel heeft een oppervlakte van ruim 2.200 m² waarop bedrijfsgebouwen en een bedrijfswoning zijn gesitueerd. De bedrijfswoning bevindt zich centraal op het perceel en de bedrijfsgebouwen staan aan de voorzijde, aan de Kartuizerstraat. Er vinden al enige tijd geen bedrijfsactiviteiten meer plaats. Op het noordelijke gedeelte van het perceel is een monumentale boom aanwezig. Een klein gedeelte van het perceel bestaat uit water: de helft van een insteekhaven vanuit het Zuidergat. De andere helft van deze insteekhaven is in eigendom van jachthaven Dok 12.

Beide percelen liggen buitendijks. Ze worden omringd door een primaire waterkering. Op afbeelding 1 is de waterkering ingetekend met een blauwe lijn. Het maaiveld op de locaties ligt op ongeveer 1,50 meter + NAP, het water op gemiddeld 0,5 meter + NAP. De noordelijke, oostelijke en zuidelijke randen liggen binnen de beschermingszones van de waterkering.

Beide initiatiefnemers hebben een pachtovereenkomst met de gemeente voor een gedeelte van het water in het Zuidergat, aangrenzend aan hun eigendommen. Dit water gebruiken ze voor ligplaatsen voor boten.

1.3 Initiatiefnemers

De eigenaren van de percelen zijn voornemens om het perceel zelf tot ontwikkeling te brengen. Beide partijen hebben daarbij aangegeven dat zij samen op willen trekken met hun plannen.

1.4 Afspraken

Het college van B&W heeft op 17 april 2018 en op 25 juni 2018 besloten onder een aantal voorwaarden in principe medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van woningen op het terrein van de huidige jachthaven Dok 12 aan Kartuizerstraat 12 in Raamsdonksveer respectievelijk op het perceel Kartuizerstraat 4-6 in Raamsdonksveer. De voorwaarden voor beide initiatieven luiden als volgt:

- de principemedewerking kent de duur van twee jaar. Binnen deze termijn wordt verwacht dat een ontwerpbestemmingsplan ter inzage ligt;
- principemedewerking houdt in dat op ambtelijk en bestuurlijk niveau een inspanningsverplichting wordt aangegaan om het initiatief mogelijk te maken. De initiatiefnemers moeten zich er van bewust zijn dat dit geen garanties geeft over de bestuurlijke besluitvorming rondom de benodigde procedures. Het risico ligt volledig bij de initiatiefnemers;
- met de initiatiefnemers worden planschadeverhaalsovereenkomsten aangegaan. Het opstellen van de benodigde planschaderisicoanalyses is voor rekening van de initiatiefnemers;
- bouwen waar behoefte aan is conform woonvisie en voldoen aan de eisen aan nieuwbouwwoningen uit de woonvisie, daartoe worden in het vervolgproces randvoorwaarden gesteld;
- zorg voor behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit, toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking en regionale afstemming over het woningbouwprogramma;
- er moet rekening worden gehouden met de bedrijven op bedrijventerrein Gasthuiswaard (en voor wat betreft jachthaven Dok 12 met de bedrijfsbestemming op het perceel Kartuizerstraat 4-6 (indien deze niet ontwikkeld wordt met woningbouw));
- er moet bij de inrichting rekening worden gehouden met voldoende ruimte voor parkeergelegenheid binnen het gebied;
- er moet rekening worden gehouden met de voorwaarden die Rijkswaterstaat en waterschap Brabantse Delta aan de inrichting van het gebied stellen. Er dient met deze partijen in overleg te worden getreden over veilige en passende maatregelen;
- de ruimtelijke ontwikkeling mag niet kwetsbaar zijn ten aanzien van de waterdiepte en de frequentie van overstromen;
- er moet verzekerd zijn dat mensen en dieren op doelmatige wijze geëvacueerd kunnen worden;
- er moet verzekerd zijn dat de permanente aanwezigheid van mensen hoogwatervrij kan plaatsvinden;
- de ontwikkeling moet ruimtelijk ingepast worden, daartoe worden in het vervolgproces randvoorwaarden opgesteld.

Daarnaast zijn voor Kartuizerstraat 4-6 de volgende voorwaarden bepaald:

- de monumentale boom op het perceel moet behouden blijven;
- de woning op het perceel moet behouden blijven.

Voor Kartuizerstraat 12 gelden de volgende aanvullende voorwaarden:

- de initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de verplaatsing van de ligplaatsen naar een andere locatie. De gemeente heeft geen actieve rol in het vinden van een alternatieve locatie voor de huidige ligplaatshouders;
- de gehele jachthavenfunctie moet verwijderd worden;
- het baggeren en het onderhoud van het water binnen het plangebied (het water dat nu particulier eigendom is, binnen het rode en het oranje kader in afbeelding 1) is na het vertrek van de jachthaven

en de bedrijfsbestemming geen verantwoordelijkheid van de gemeente maar van de toekomstige bewoners, bijvoorbeeld in de vorm van een Vereniging van Eigenaren.

2. Wenselijkheid op basis van beleid

2.1 Geldend bestemmingsplan

Het terrein van de jachthaven maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan 'Jachthaven' en 'Jachthaven herziening I'. De gronden hebben de bestemming 'jachthaven' met de dubbelbestemming 'waterkeringszone' ter plaatse van de aanwezige waterkering. Het perceel Kartuizerstraat 4-6 maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan "Nieuw Sandoel". De gronden hebben de bestemming 'bedrijfsdoeleinden I', 'bedrijfsdoeleinden II' met de dubbelbestemming 'waterkeringsdoeleinden'.

Woningbouw is op basis van de huidige bestemmingsplannen op beide percelen niet toegestaan. De bestemmingsplannen bieden geen binnenplanse afwijkings- en/of wijzigingsbevoegdheden waarmee de ontwikkeling mogelijk gemaakt kan worden. Een planologische procedure is dan ook noodzakelijk om de woningbouw mogelijk te kunnen maken.

2.2 Toeristisch beleid

De gemeente kiest er voor zich naar buiten toe te presenteren als 'Geertruidenberg, Vestingstad aan De Biesbosch'. De gemeente wil haar ligging aan het water en toervaarnet beter benutten. Daarbij gaat het om het uitbreiden van de voorzieningen en het optimaliseren van gebruik. Het uitbreiden van de watersportvoorzieningen is met name voorzien rondom het zogenaamde historisch knooppunt en de Rivierkade, in de vorm van het uitbreiden van passanten en ligplaatsen.

De trends op het gebied van de watersport en de prognoses van de branchevereniging laten zien dat er in de toekomst eerder sprake zal zijn van een lichte afname van de vraag naar ligplaatsen voor boten dan een toename. Voor het toevoegen van ligplaatsen moet dan ook een goede onderbouwing worden gegeven.

Het programma Donge-oever en het toeristisch beleid van de gemeente zijn gericht op de verdere ontwikkeling van de centra van de kernen, het historisch knooppunt en de Rivierkade als toeristische en recreatieve trekpleisters binnen de gemeente. Vanwege de excentrische ligging van Jachthaven Dok 12 levert de jachthaven slechts in mindere mate een bijdrage aan de centra van Raamsdonksveer en Geertruidenberg. De gebruikers van de jachthaven maken in mindere mate gebruik van de winkel- en horecavoorzieningen in de centra van die kernen. Wel is het toeristisch van betekenis als fietsknooppunt aan de rand van de kern. De transformatie van de locatie Dok 12 van een jachthaven met ligplaatsen naar woningbouw heeft echter wel een positieve invloed op de onderbouwing voor de ontwikkeling van ligplaatsen ter plaatse van het historische knooppunt en de Rivierkade.

In jachthaven Dok 12 zijn veelal vaste ligplaatsen aanwezig. Het is aan de initiatiefnemer om draagvlak te vinden voor het verplaatsen of opheffen van de bestaande ligplaatsen bij de huidige gebruikers en omwonenden. Een initiatief tot woningbouw voor de jachthavenlocatie is in 2009 gestrand, mede door de weerstand tegen het opheffen van de jachthavenfunctie. Het is dan ook van het grootste belang dat dit proces zorgvuldig wordt doorlopen. De initiatiefnemer heeft aangegeven de jachthaven te willen verplaatsen en de vaste ligplaatshouders zo veel mogelijk mee te willen laten verhuizen naar die andere jachthaven. De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de verplaatsing van de ligplaatsen naar een andere locatie. De gemeente heeft geen actieve rol in het vinden van een alternatieve locatie voor de ligplaatsen.

2.3 Woonvisie 2017-2021

In de Woonvisie 2017 “Aangenaam en duurzaam wonen” wordt een woonbeeld voor onze toekomst geschetst. De speerpunten zijn beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid, woonkwaliteit, transformatie, leefbaarheid en langer thuis. Voor nieuwe woningbouwontwikkelingen is de Woonvisie 2017 leidend. Elke vorm van ontwikkeling op de locatie zal aan deze speerpunten van de woonvisie moeten worden getoetst. De volgende aspecten zijn in ieder geval van belang:

Beschikbaarheid: bij beschikbaarheid gaat het over voldoende woningen voor verschillende doelgroepen. De komende jaren verwacht de gemeente ongeveer 530 woningen te realiseren. Verhoudingsgewijs is dit aantal verdeeld over de drie kernen en onderverdeeld per prijssegment. Dit levert voor Raamsdonksveer het volgende beeld van de woningbehoefte op:

Kern	Prijssegment	Aantal woningen
Raamsdonksveer	Sociale huur	70
	Dure huur	30
	Goedkope koop	35
	CPO koop	15
	Bereikbare koop	50
	Middeldure koop	45
	Dure koop	45
	<i>Totaal:</i>	<i>290</i>

Afbeelding 2: Tabel nieuwbouwwoningen (bron: Woonvisie 2017-2021)

In Raamsdonksveer lijkt, gezien de voorgestane plannen in verhouding tot bovenstaande behoefte, ruimte te zijn voor de bouw van sociale huurwoningen. Er zijn echter in Raamsdonk en Geertruidenberg meer plannen voor dit type woning in voorbereiding dan de woonvisie vraagt. Zodoende wordt er gemeentebreed in voldoende sociale huurwoningen voorzien, waardoor toevoeging van sociale huurwoningen in Raamsdonksveer niet noodzakelijk is. Daarnaast zijn er in de omgeving van de locatie veel sociale huurwoningen aanwezig. Vanuit de wens om tot gedifferentieerde wijken te komen, wordt het toevoegen van sociale huurwoningen in dit gedeelte van Raamsdonksveer niet nodig geacht.

In Raamsdonksveer lijkt te worden voorzien in voldoende vrije sector huurwoningen. In Geertruidenberg is er een tekort aan plancapaciteit in dit prijssegment. Daardoor is er enige behoefte aan dit type woningen binnen het plangebied, met de kanttekening dat succesvolle vrije sector huur erg afhankelijk is van de locatie. Woningbouw aan het water voldoet aan deze locatievereisten.

In de categorie goedkope koop is binnen Raamsdonksveer nog ruimte voor extra plannen. In Geertruidenberg en Raamsdonk wordt voorzien in voldoende woningen in dit segment. In Raamsdonksveer zijn er ook andere, meer geschikte locaties beschikbaar voor dit type woningen (denk aan Hoge Veer locatie en locatie aan Omschoorweg). Daarom is er binnen het plangebied geen noodzaak tot het realiseren van woningen in dit prijssegment.

In Raamsdonksveer is nog geen CPO-project gestart. In Geertruidenberg en Raamsdonk is dat wel het geval. Het is mogelijk om een dergelijk project op te starten binnen het plangebied. Echter gezien de locatie en de wensen van de initiatiefnemers is het niet waarschijnlijk dat dit plan een CPO-project zal bevatten.

In de woonvisie wordt aangegeven dat er in de kern Raamsdonksveer met name behoefte is aan bereikbare en middeldure koopwoningen. Gezien de voorgenomen plannen in Raamsdonksveer is er de

mogelijkheid om woningen in deze categorieën in het plangebied te realiseren. Overigens zijn er in Geertruidenberg en Raamsdonk meer woningen voorzien in deze categorieën dan dat er behoefte is volgens de woonvisie, waardoor de ruimte voor dit type woningen binnen het plangebied niet onbeperkt is.

De locatie is zeer geschikt voor woningen in de categorie dure koop. In Geertruidenberg en Raamsdonk worden meer dure koopwoningen gerealiseerd dan volgens de behoefte van de woonvisie noodzakelijk is. In Raamsdonksveer worden minder woningen in deze categorie voorzien dan wat volgens de behoefte uit de woonvisie nodig is. Gemeentebreed is er hierdoor in principe geen behoefte aan woningen in deze categorie. Daardoor zijn de mogelijkheden voor dure koopwoningen binnen het plangebied beperkt.

Voor alle prijssegmenten geldt dat er naast de vraag naar grondgebonden woningen ook vraag wordt gezien naar gestapelde woningbouw.

Duurzaamheid: duurzaamheid is hét speerpunt van de woonvisie, met als uitdaging voor wat betreft nieuwbouw dat deze minimaal energieneutraal ($EPC \leq 0$) wordt uitgevoerd. De voorgestane ontwikkeling zal dan ook aan de eis van minimaal energieneutraal moeten voldoen. Maar het geniet de voorkeur dat de woningen als Nul op de meter woningen worden uitgevoerd.

Woonkwaliteit: nieuw toe te voegen woningen dienen zich onderscheiden en iets toe te voegen waar het meest behoefte aan is. De volgende woonkwaliteiten worden reguliere toetsingscriteria bij nieuwbouw:

1. Levensloopbestendig (met aandacht voor slimme domotica)
2. Politiekeurmerk veilig wonen
3. Flexibel
4. Duurzaamheid: minimaal Energieneutraal

Alle woningen moeten voldoen aan de basiseisen ten aanzien van levensloopbestendig. Dit betekent dat badkamer en toilet aanwezig moeten zijn op de slaapverdieping zodat het traplopen tot een minimum kan worden beperkt. Daarnaast geldt dat hierbij ruime afmetingen voor alle onderdelen in de woning aangehouden moeten worden (bijvoorbeeld voordeur, hal, trappenhuis, slaapkamer, badkamer) zodat er voldoende ruimte is voor het gebruik van een rollator.

Daarnaast moet minimaal 50% van de woningen voldoen aan de maximale eisen van levensloopbestendigheid. Dit betekent dat een woning zowel extern toegankelijk is (de woonkamer dient bereikbaar te zijn vanaf de straat zonder trap te hoeven lopen) als intern toegankelijk (vanuit de woonkamer is zonder traplopen de keuken, het toilet, de badkamer en minimaal één slaapkamer te bereiken).

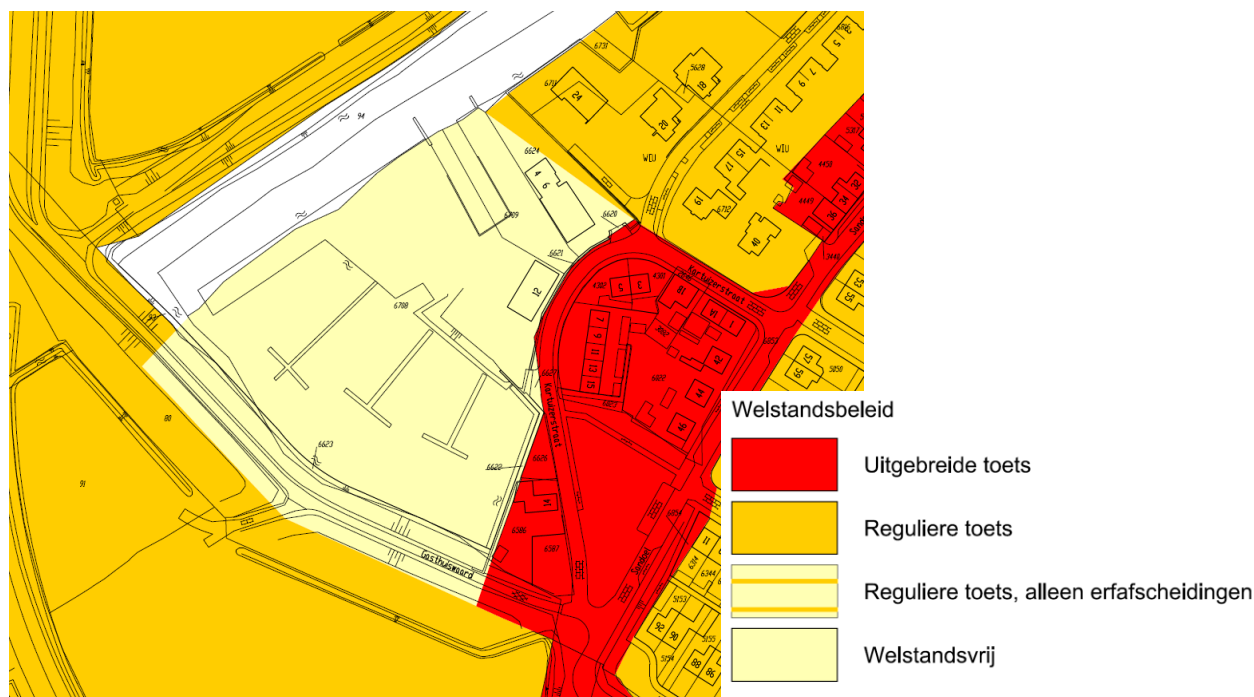
Toetsing aan het politiekeurmerk veilig wonen kan pas plaatsvinden in een later stadium. Met de initiatiefnemers wordt afgesproken dat aan dit keurmerk moet worden voldaan.

De woningen dienen flexibel te zijn. Dit betekent bijvoorbeeld dat plattegronden eenvoudig aanpasbaar moeten zijn in die zin dat wanden eenvoudig toegevoegd of verwijderd kunnen worden waardoor een andere plattegrond mogelijk is.

Medewerking aan het project zal alleen verleend worden indien de initiatiefnemers bereid zijn om aan de eis van minimaal energieneutraal te voldoen. Sinds 1 juli 2018 kunnen woningen alleen nog gasloos worden gebouwd. Dit biedt wellicht mogelijkheden om de gewenste extra inspanningen op het gebied van duurzaamheid (Nul op de meter woningen) uit te kunnen voeren. Dit zal in een later stadium met de initiatiefnemers besproken worden. De gemaakte afspraken zullen contractueel met de initiatiefnemers vastgelegd worden.

2.4 Welstandsnota 2012

Het gemeentelijke welstandsbeleid is vastgelegd in de Welstandsnota 2012. De percelen zijn hier in opgenomen als bebouwingstype 'T3 Jachthaven'. Bij woningbouwontwikkeling is dit bebouwingstype niet meer passend.



Afbeelding 3: Uitsnede kaart welstandsbeleid Welstandsnota 2012

Daarnaast zijn de percelen aangewezen als welstandsvrij gebied (zie afbeelding 3). In tegenstelling tot de omliggende woonkavels, die zijn aangewezen voor uitgebreide respectievelijk reguliere welstandstoetsing.

Om toch een bepaald kader te hebben waaraan bouwplannen binnen het gebied getoetst kunnen worden, zal in samenspraak met de omgeving een kaderstellend schetsontwerp voor de locatie opgesteld worden. Bij de totstandkoming van het kaderstellend schetsontwerp zal de omgeving betrokken worden. Er worden verschillende schetsen opgesteld, waarop de belangstellenden tijdens een informatieavond kunnen reageren. Aan de hand van die reactie wordt het kaderstellend schetsontwerp opgesteld. Het kaderstellend schetsontwerp voor de locatie wordt te zijner tijd ter vaststelling aan de gemeenteraad voorgelegd. Het wordt onderdeel van de Welstandsnota 2012 en zal als toetsingskader aanvullend werken op de Welstandsnota 2012.

2.5 Verordening ruimte 2014

De percelen zijn binnen de Verordening ruimte 2014 van de provincie Noord-Brabant gelegen in de zone die is aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied'. Binnen dit gebied zijn stedelijke ontwikkelingen, zoals woningbouw, toegestaan. Een herontwikkeling van de locaties met woningbouw is daarmee passend binnen het provinciale beleid.

Wel moet het plan een verantwoording bevatten dat de ruimtelijke ontwikkeling bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de

naaste omgeving. Dit betekent in ieder geval een goede landschappelijke inpassing en toepassing van het principe zorgvuldig ruimtegebruik. Daarnaast moet toepassing worden gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking). Dit betekent dat moet worden aangetoond dat het plan voorziet in een actuele regionale behoefte. Tevens moet onderbouwd worden hoe de nieuwbouw van woningen zich verhoudt tot de afspraken die er in het regionaal ruimtelijk overleg zijn gemaakt en de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.

Daarnaast is het terrein van de jachthaven gelegen binnen een zone die is aangeduid als 'Rivierbed'. Daardoor dienen de gronden mede tot bescherming tegen overstroming. Dit betekent dat:

- de ruimtelijke ontwikkeling niet kwetsbaar mag zijn ten aanzien van de waterdiepte en de frequentie van overstromen;
- verzekerd moet zijn dat mensen en dieren op doelmatige wijze geëvacueerd kunnen worden;
- verzekerd moet zijn dat de permanente aanwezigheid van mensen hoogwatervrij kan plaatsvinden.

Door te voldoen aan deze voorwaarden wordt rekening gehouden met de ligging in het rivierbed en worden risico's voor veiligheid en kans op schade tegengegaan. Onder hoogwatervrij wordt verstaan het bouwen op dijkhoogte, rekening houdend met klimaatveranderingen.

3. Haalbaarheid op basis van sectorale aspecten

Een planologische procedure is noodzakelijk om de woningbouw mogelijk te kunnen maken. Tijdens deze procedure zullen enkele sectorale aspecten de nodige aandacht behoeven. In dit hoofdstuk worden de belangrijkste aandachtspunten behandeld.

3.1 Verkeer en parkeren

De realisatie van woningen brengt verkeersbewegingen met zich mee en zorgt voor een parkeerbehoefte. Dit zijn belangrijke aandachtspunten bij de afweging van de herontwikkeling. De woningen dienen goed bereikbaar te zijn en mogen niet leiden tot een onevenredig hoge druk op de lokale verkeersstructuur. In de huidige situatie is sprake van een jachthaven met maximaal 190 ligplaatsen. Met het verdwijnen van die functie, verdwijnen ook de bijbehorende verkeersbewegingen. Daarvoor in de plaats komen de verkeersbewegingen voor de woningen. Dit zal niet tot een onevenredige druk op de verkeersstructuur leiden.

Het terrein wordt in de bestaande situatie middels twee inritten op de Kartuizerstraat ontsloten; één voor de jachthaven en één voor het perceel Kartuizerstraat 4-6. In de toekomstige situatie zal het terrein worden ontsloten via de Kartuizerstraat, middels maximaal twee inritten.

Er zal voldoende parkeergelegenheid binnen het plangebied aangelegd moeten worden conform het vigerende parkeerbeleidsplan 'Parkeren doen we zo!'. De parkeercapaciteit ter plaatse moet via een concreet inrichtingsplan voorafgaand aan de formele planologische procedure aangetoond worden.

Vooruitlopend op dat inrichtingsplan kan nu worden gesteld dat in het openbaar gebied en onder de woningen parkeerruimte zal worden gerealiseerd. Het parkeren onder de woningen is hier vanwege de buitendijkse ligging een goede oplossing. Het wonen vindt dan boven het parkeren plaats, op de veilige hoogte (boven het extreem hoogwaterpeil).

3.2 Bedrijven en milieuzonering

Om in te kunnen schatten of het woon- en leefklimaat op de locatie voldoende is, is gekeken naar de indicatieve afstanden zoals opgenomen in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. In deze publicatie zijn richtafstanden opgenomen voor milieuhinderlijke bedrijven ten opzichte van gevoelige functies zoals wonen.

De gronden aan Kartuizerstraat 4-6 hebben een bedrijfsbestemming. Op de locatie mogen categorie 1 en 2 bedrijven worden gevestigd, waardoor een afstand van 30 meter tot gevoelige functies (zoals woningen) aangehouden moet worden. Een jachthaven met diverse voorzieningen is conform de Lijst van bedrijfsactiviteiten van de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering' een categorie 3.1 bedrijf, waardoor een afstand van 50 meter tot gevoelige functies (zoals woningen) aangehouden moet worden. Gezien de omgeving van de percelen, is een transformatie naar woningbouw een passende ontwikkeling. Daarmee worden immers deze milieubelastende functies uit een woonomgeving weg gehaald.

Indien de transformatie van één van beide percelen naar woongebied geen doorgang vindt, blijft de belemmering van die functie voor woningbouw op het andere perceel in stand. Dan dient rekening te worden gehouden met bovengenoemde richtafstanden.

Ten noordwesten van de locatie bevindt zich op een afstand van circa 400 meter het bedrijventerrein Gasthuiswaard. Dit is een gezoneerd industrieterrein. Het plangebied ligt buiten de geluidzone van het

terrein, waardoor het geluid van Gasthuiswaard niet van invloed is op de ontwikkeling van woningen op deze locatie.

Gasthuiswaard huisvest bedrijven tot maximaal categorie 5.2, waardoor een afstand tot 700 meter tot milieugevoelige functies, zoals woningen, aangehouden moet worden. Aangezien de afstand tussen Gasthuiswaard en de locatie 400 meter is, moet dit nader onderzocht worden.

Ten zuidoosten van de locatie bevindt zich een perceel met een bedrijfsbestemming. Op dit perceel zijn bedrijven t/m categorie 3 toegestaan. Daarom moet een richtafstand van 100 meter tot woningen aangehouden worden. De afstand tot de locatie is minimaal 120 meter, waardoor deze bedrijfsbestemming niet voor belemmeringen zorgt.

3.3 Geluid (wegverkeerslawaai)

Woningen zijn gevoelige objecten zoals bedoeld in de Wet geluidhinder. Onderzoek naar wegverkeerslawaai is dan ook verplicht voor nieuwe woningen die gebouwd worden binnen de zone van gezoneerde wegen ($\Rightarrow$ 50 km/h). De locatie ligt binnen de zone van onder meer de Eendrachtsweg. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het verstandig om ook de geluidbelasting van 30 km/h wegen in de omgeving, zoals de Kartuizerstraat, mee te nemen in het akoestisch onderzoek. Uit het akoestisch onderzoek zal blijken of de voorkeursgrenswaarde ten gevolge van de wegen overschreden wordt en maatregelen noodzakelijk zijn.

3.4 Waterkering: buitendijks gebied

De percelen zijn buitendijks gelegen. De waterkering ligt aan de noord-, oost- en zuidzijde in of aangrenzend aan de percelen. Er zijn geen wettelijke normen voor de bescherming van buitendijkse gebieden. Buitendijks zijn bewoners en gebruikers zelf verantwoordelijk voor het treffen van gevolgbeperkende maatregelen en zij dragen zelf het risico van waterschade.

De gemeente is verantwoordelijk voor het beoordelen van de veiligheidssituatie en het afwegen van eventuele maatregelen. Communicatie over de veiligheid buitendijks is een belangrijke taak van de gemeente, dus ook over overstromingsrisico's buitendijks.

Zoals eerder vermeld, zijn in de provinciale verordening voorwaarden opgenomen ten aanzien van buitendijkse gronden. Deze voorwaarden zijn in lijn met onze verantwoordelijkheid als gemeente. Indien aan deze voorwaarden voldaan kan worden, kan medewerking verleend worden aan de plannen:

- de ruimtelijke ontwikkeling mag niet kwetsbaar zijn ten aanzien van de waterdiepte en de frequentie van overstromen;
- verzekerd moet zijn dat mensen en dieren op doelmatige wijze geëvacueerd kunnen worden;
- verzekerd moet zijn dat de permanente aanwezigheid van mensen hoogwatervrij kan plaatsvinden.

Woningen in het gebied kunnen volgens de initiatiefnemers overstromings-robust en op veilige dijkhoogte gebouwd worden. De entrees en garages van de woningen kunnen op bestaand maaiveld worden gerealiseerd. Daarboven kan op de eerste verdieping worden gewoond, met een terras met uitzicht over het water. Ook drijvende woonvormen zijn voorstelbaar.

Daarnaast stellen Rijkswaterstaat en waterschap Brabantse Delta randvoorwaarden aan ontwikkelingen in buitendijkse gebieden. Rijkswaterstaat is niet verantwoordelijk voor de veiligheid buitendijks, maar wel voor het beheer van het hoofdwatersysteem met het oog op de waterveiligheid binnendijks. Vanuit die rol is Rijkswaterstaat verantwoordelijk voor vergunningverlening voor buitendijks ontwikkelingen. Het waterschap Brabantse Delta heeft in beginsel geen wettelijke taken voor de waterveiligheid buitendijks. Wel kunnen buitendijkse ontwikkelingen gevolgen hebben voor de waterkwaliteit, -kwantiteit en het

beheer van de waterkeringen. Aangezien de waterkering in of aangrenzend aan de percelen gesitueerd is, liggen de beschermingszones van de waterkering binnen het gebied, waardoor het waterschap randvoorwaarden zal stellen aan de ontwikkeling.

Nieuwe toetsingsronde 2020: toekomstige dijkversterking

Het waterschap toetst de dijken elke zes jaar om er zeker van te zijn dat mensen, dieren en economische waarden beter worden beschermd tegen hoog water. In de periode 2017-2023 worden de waterkeringen opnieuw getoetst. Uiterlijk 1 maart 2020 zijn de dijkvakken rondom de locatie getoetst.

Naar alle waarschijnlijkheid blijkt uit de toetsing dat een versterking van de bestaande dijken rondom de locatie noodzakelijk is. Bij de uitwerking van het plan moet rekening worden gehouden met deze toekomstige dijkversterkingsopgave.

3.5 Conclusie

Vanwege de verschillende aanwezige factoren die invloed kunnen hebben op het milieu-, woon- en leefklimaat zijn de nodige onderzoeken noodzakelijk. Pas dan kan ingeschat worden of het milieu-, woon- en leefklimaat ter plaatse van de locatie voldoende is voor woningbouwontwikkeling. Dergelijke onderzoeken maken onderdeel uit van de toelichting van een bestemmingsplan.

4. Randvoorwaarden

4.1 Doelgroep, woningaantal, woningtype en prijsklasse

De locatie, direct aan het water gelegen, biedt één van de weinige kansen binnen de gemeente en regio om een unieke hoogwaardige woonomgeving te realiseren met woningen op en aan het water, met de mogelijkheid om een boot(je) bij het huis of appartement te hebben liggen. Dit is een aanwinst voor de gemeente en de regio.

Om dit voor verschillende doelgroepen mogelijk te maken is de insteek dat er een gedifferentieerd woningbouwprogramma wordt gerealiseerd in het plan. Senioren en 1 tot 2 persoonshuishoudens zijn belangrijke doelgroepen uit de woonvisie waar de woningvoorraad nog onvoldoende mogelijkheden voor biedt. Dit zijn dan ook doelgroepen waarvoor ruimte moet zijn in dit plan. Daarbij kan bij de 1 tot 2 persoonshuishoudens gedacht worden aan appartementen met een woonoppervlak van circa 60-70 m². Zoals eerder gesteld moeten alle woningen voldoen aan de basiseisen van levensloopbestendigheid. Daarnaast moet 50% voldoen aan de maximale eisen van levensloopbestendigheid.

Het maximum aantal woningen binnen het plangebied bedraagt 50. Daarvan moeten zes woningen in het water (al dan niet drijvend) worden gerealiseerd, waardoor er maximaal 44 woningen op het land mogelijk zijn.

Zoals uit de woonvisie en de verhouding met de bestaande plancapaciteit is gebleken, is behoefte aan de volgende woningtypen met bijbehorende prijsklassen. Dit zijn dan ook de woningtypen met prijsklassen waarin voorzien kan worden binnen het plangebied, een en ander in de verhoudingen zoals beschreven in de paragraaf over de woonvisie: er is enige behoefte aan vrije sector huurwoningen, dure koop is slechts beperkt mogelijk en er is met name behoefte aan bereikbare en middeldure koop maar ook die behoefte is niet onbeperkt. Dit kan zowel in grondgebonden als in gestapelde vorm. In de volgende fasen van planuitwerking en bestemmingsplanprocedure heeft de gemeente nog de gelegenheid om het woningbouwprogramma van het plan te toetsen aan de randvoorwaarden en de doelstellingen uit de woonvisie.

<u>Categorie</u>	<u>Prijsklasse</u>
Vrije sector huur	€ 710 - € 1.000
CPO	-
Bereikbare koop	€ 185.000 - € 231.000 (NHG grens 2016)
Middeldure koop	€ 231.000 - € 275.000
Dure koop	€ 275.000 en meer

4.2 Stedenbouwkundige inpassing en ruimtelijke structuur

De jachthaven en het perceel Kartuizerstraat 4-6 liggen aan de zuidwestzijde van Raamsdonksveer en vormen de rand van de kern. Op deze locatie doet zich de mogelijkheid voor om een unieke woonomgeving te creëren met wonen aan en in het water. Gezien de omgeving van het gebied die uit woningbouw bestaat, is de realisatie van woningen passend in de omgeving. Daarnaast kan het een goede overgang van de kern naar het buitengebied vormen. Door dit gebied te ontwikkelen met een hoogwaardig woningbouwplan, kan een goede afronding van Dongeburgh vormgegeven worden.

De bedrijfsbestemming op locatie Kartuizerstraat 4-6 en de jachthaven bestemming op locatie Kartuizerstraat 12 komen te vervallen. Dit heeft een positieve invloed op de aangrenzende, bestaande woongebieden.

De locatie bestaat voor een groot gedeelte uit water, een kleiner deel is land. Maximaal 45% van de oppervlakte van het land wordt uitgeefbaar terrein. 55% van de landoppervlakte wordt openbaar gebied. Dit om de ruimtelijke kwaliteit te garanderen. Als uitgeefbaar terrein worden de gronden behorende bij de woningen gezien. Indien de woningen op hoogte worden gerealiseerd, moeten ook de gronden onder de woningen (waar geparkeerd wordt en dergelijke) als uitgeefbaar terrein worden beschouwd. Het wateroppervlak wordt dus niet meegerekend in dit percentage uitgeefbaar terrein. Openbaar gebied is alle ruimte die niet tot het uitgeefbaar terrein behoort, ook als dit openbaar gebied in eigendom is van een Vereniging van Eigenaren in plaats van de gemeente.

Klimaatadaptatie is een belangrijk onderwerp bij stedelijke ontwikkelingen. Er moet bij het ontwerp van zowel het uitgeefbaar terrein als van het openbaar gebied rekening worden gehouden met de onderwerpen hittestress, droogte/verdroging, wateroverlast en overstromingsgevaar.

In de ruimtelijke opzet speelt een aantal aspecten die een belangrijke rol gaan spelen in de uitwerking van het stedenbouwkundig plan:

- Water is het belangrijkste thema in het plan: alle woningen gaan een directe of indirecte relatie aan met het water;
- Een deel van de woningen bevindt zich op het land met zicht op het water, een kleiner deel van de woningen is gesitueerd in het water (al dan niet drijvend);
- Aan het dijkje van de Kartuizerstraat dient bebouwing te worden opgeknipt in kleinere onderdelen zodat het plan zich kleinschaliger toont;
- Vanaf de Kartuizerstraat worden er doorzichten geboden richting het water; de ruimtelijke opzet van het plan heeft een hoofdorientatie haaks op het dijkje;
- De Kartuizerstraat is een historisch dijkje; het plan moet zich wervend tonen richting het dijkje. Dit betekent dat voorgevels gericht zijn op het dijkje of dat zijgevels gericht naar het dijkje een voorkant-uitstraling hebben;
- Door te kiezen voor oriëntatie van bouwvolumes min of meer haaks op de Kartuizerstraat zijn er goede mogelijkheden voor de toepassing van zonnepanelen. De dakvlakken zijn bij bouwvolumes min of meer haaks op het dijkje zuid-west georiënteerd. Bij deze oriëntatie zal de zoninstraling op de dakvlakken en dus de energieopwekking met zonnepanelen zo maximaal mogelijk zijn;
- Rekening dient te worden gehouden met de kernzone en de beschermingszone van de dijk. Dit zal zorgvuldig worden afgestemd met het Waterschap Brabantse Delta. Een eerste overleg heeft hierover al plaats gevonden;
- Vanwege de buitendijkse ligging zullen specifieke oplossingen voor het wonen op een veilige hoogte moeten worden ontwikkeld; gedacht kan worden aan wonen op de 1^e verdieping met een groot terras of veranda met zicht op het water;
- De uitstraling van het plan (beeldkwaliteit en architectuur) zal uniek voor de plek zijn met een verwijzing naar het water / nautische architectuur. Een heel ander beeld dus dan de architectuur van Heereland (jaren '30). Bij nautische architectuur kan gedacht worden aan veel hout, flauwe kappen, veranda's etc.;
- Voor de bouwhoogtes zal een gemiddelde hoogte van twee tot drie bouwlagen, eventueel afgedekt met een flauwe kap, gelden. De begane grond is de entree/berging/parkeerlaag (vanwege de buitendijkse ligging), de eerste verdieping de woonlaag en de tweede verdieping de slaapverdieping. Daarboven kan onder de flauwe kap sprake zijn van een zolder voor extra slaapruiimte of extra bergruimte;
- Op de koppen van het plan, aan het Zuidergat, kan op twee plekken voor grotere bouwhoogtes gekozen worden tot maximaal vijf bouwlagen, dit in aansluiting op de hoogte-accenten aan het Zuidergat / de Donge (kleinschalige appartementenblokken) in Heereland. De hoogte-accenten bevinden zich aan de randen van het plangebied, op grotere afstand van het bestaande woongebied. Hier kunnen mooie vergezichten worden geboden over de dijken heen.

4.3 Herinrichting openbaar gebied

Minimaal 55% van het grondoppervlak binnen het gebied wordt openbaar gebied. Dit zal een groen gebied zijn waar ruimte is voor zaken die bijdragen aan de klimaatadaptatie. Om de toekomstige percelen bereikbaar te maken, wordt voorzien in maximaal twee inritten die ontsluiten op de Kartuizerstraat. In de volgende fasen van planuitwerking en bestemmingsplanprocedure wordt nog met de initiatiefnemers besproken en in een overeenkomst vastgelegd hoe omgegaan wordt met het eigendom, beheer en onderhoud van het openbaar grondgebied.

Het baggeren en het onderhoud van het water binnen het plangebied (het water dat nu particulier eigendom is, binnen het rode en het oranje kader in afbeelding 1) is na het vertrek van de jachthaven en de bedrijfsbestemming geen verantwoordelijkheid van de gemeente maar van de toekomstige bewoners, bijvoorbeeld in de vorm van een Vereniging van Eigenaren. Als het gaat om het onderhoud van het Zuidergat zal de gemeente in de volgende fasen van planuitwerking en bestemmingsplanprocedure een heroverweging maken tot welke diepte hier gebaggerd dient te worden nu de toeristische functie zal verdwijnen.

Beide initiatiefnemers hebben een pachtovereenkomst met de gemeente voor een gedeelte van het water in het Zuidergat, aangrenzend aan hun eigendommen. Dit water gebruiken ze voor ligplaatsen voor boten. In de volgende fasen van planuitwerking en bestemmingsplanprocedure wordt nog met de initiatiefnemers besproken hoe hier mee om wordt gegaan.

4.4 Samenvatting randvoorwaarden

Hieronder een samenvatting van de randvoorwaarden zoals deze uit dit hoofdstuk en voorgaande hoofdstukken volgen:

Programma

- de ontwikkeling bevat maximaal 50 woningen/wooneenheden, waarvan zes woningen in het water en maximaal 44 op het land;
- er moet een gedifferentieerd woningbouwprogramma gerealiseerd worden, waarbij gebouwd wordt waar behoefte aan is conform de woonvisie. Dat betekent dat de nieuwe woningen moeten behoren tot de categorieën vrije sector huur, CPO, bereikbare koop, middeldure koop en dure koop, conform de bijbehorende prijsklassen. Zowel in grondgebonden als in gestapelde vorm. Een en ander in de verhoudingen zoals beschreven in de paragraaf over de woonvisie: er is enige behoefte aan vrije sector huurwoningen, dure koop is slechts beperkt mogelijk en er is met name behoefte aan bereikbare en middeldure koop maar ook die behoefte is niet onbeperkt. In de volgende fasen van de procedure heeft de gemeente de gelegenheid om het woningbouwprogramma van het plan te toetsen aan de randvoorwaarden en de doelstellingen uit de woonvisie;
- de woningen zijn geschikt voor de doelgroepen senioren en 1 tot 2 persoonshuishoudens;
- de nieuwe woningen voldoen minimaal aan de eis energieneutraal ($EPC \leq 0$), maar zijn bij voorkeur Nul op de meter;
- de nieuwe woningen zijn gasloos;
- de nieuwe woningen voldoen aan de basiseisen van levensloopbestendigheid;
- 50% van de woningen voldoet aan de maximale eisen van levensloopbestendigheid;
- de nieuwe woningen voldoen aan het politiekeurmerk Veilig Wonen;
- de nieuwe woningen zijn flexibel.

Ruimtelijke en stedenbouwkundige voorwaarden

- de ontwikkeling beslaat het gehele plangebied, de jachthavenfunctie en de bedrijfsbestemming moeten beiden volledig verwijderd worden;

- maximaal 45% van de oppervlakte van het land wordt uitgeefbaar terrein, 55% wordt openbaar gebied;
- de parkeerbehoefte (conform het vastgestelde parkeerbeleid) moet volledig binnen het plangebied aangelegd worden;
- het terrein wordt ontsloten middels maximaal twee inritten op de Kartuizerstraat;
- de woningen bestaan uit gemiddeld twee tot drie bouwlagen, eventueel afgedekt met een flauwe kap;
- op twee plekken aan het Zuidergat kan voor grotere bouwhoogtes gekozen worden tot maximaal vijf bouwlagen;
- de ontwikkeling moet ruimtelijk en stedenbouwkundig ingepast worden, conform de voorwaarden zoals opgenomen in paragraaf 4.2;
- de monumentale boom op het perceel aan Kartuizerstraat 4-6 moet behouden blijven;
- de woning op het perceel aan Kartuizerstraat 4-6 moet behouden blijven;
- er is aandacht voor klimaatadaptatie bij de inrichting van het gebied.

Beleidsmatige en sectorale voorwaarden

- de initiatiefnemer van jachthaven Dok 12 is verantwoordelijk voor de verplaatsing van de ligplaatsen naar een andere locatie. De gemeente heeft geen actieve rol in het vinden van een alternatieve locatie voor de huidige ligplaatshouders;
- het baggeren en het onderhoud van het water binnen het plangebied (het water dat nu particulier eigendom is, binnen het rode en het oranje kader in afbeelding 1) is na het vertrek van de jachthaven en de bedrijfsbestemming geen verantwoordelijkheid van de gemeente maar van de toekomstige bewoners, bijvoorbeeld in de vorm van een Vereniging van Eigenaren;
- voor wat betreft het onderhoud van het Zuidergat zal de gemeente in de volgende fasen van planuitwerking en bestemmingsplanprocedure een heroverweging maken tot welke diepte hier gebaggerd dient te worden nu de toeristische functie zal verdwijnen;
- er wordt nog met de initiatiefnemers besproken hoe wordt omgegaan met de overeenkomsten die de initiatiefnemers hebben voor het gebruik van het water in het Zuidergat;
- er wordt nog met de initiatiefnemers besproken hoe wordt omgegaan met het eigendom, beheer en onderhoud van het openbaar grondgebied;
- er wordt in overleg met de omgeving een kaderstellend schetsontwerp opgesteld, dat als onderdeel van de Welstandsnota 2012 door de gemeenteraad wordt vastgesteld;
- er moet sprake zijn van zorg voor behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit, toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking en regionale afstemming over het woningbouwprogramma;
- de ruimtelijke ontwikkeling mag niet kwetsbaar zijn ten aanzien van de waterdiepte en de frequentie van overstromen;
- er moet verzekerd zijn dat mensen en dieren op doelmatige wijze geëvacueerd kunnen worden;
- er moet verzekerd zijn dat de permanente aanwezigheid van mensen hoogwatervrij kan plaatsvinden;
- er moet rekening worden gehouden met de voorwaarden die Rijkswaterstaat en waterschap Brabantse Delta aan de inrichting van het gebied stellen. Er dient met deze partijen in overleg te worden getreden over veilige en passende maatregelen;
- er moet rekening worden gehouden met de toekomstige dijkversterkingsopgave van het waterschap;
- er moet rekening worden gehouden met de bedrijven op bedrijventerrein Gasthuiswaard;
- indien de transformatie van één van beide percelen naar woongebied geen doorgang vindt, dient rekening te worden gehouden met de belemmerende werking van die oorspronkelijk functie op het nieuwe woongebied;



- indien uit akoestisch onderzoek blijkt dat maatregelen noodzakelijk zijn ten aanzien van wegverkeerslawaaï, dan dienen deze uitgevoerd te worden.

5. Procedures

5.1 Planologische procedure

De woningen zijn niet direct mogelijk op basis van het bestemmingsplan. Er is een planologische procedure noodzakelijk. De keuze welke procedure gevolgd wordt, is aan de initiatiefnemers. In dit geval kunnen zij kiezen tussen een buitenplanse afwijking (artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3 Wabo) of een bestemmingsplan herziening (artikel 3.1 lid 1 Wro). Een bestemmingsplan herziening biedt de mogelijkheid tot het wegnemen van de planologische mogelijkheden van de jachthavenactiviteiten op het perceel. Daarnaast biedt een bestemmingsplan meer flexibiliteit dan buitenplanse afwijking. Daarom heeft de herziening van het bestemmingsplan sterk de voorkeur vanuit de gemeente.

5.2 Vergunningen

Voor de bouw van de woningen zijn (omgevings)vergunningen noodzakelijk, zowel van de gemeente als van het Waterschap. Het aanvragen van dergelijke vergunningen moet door de initiatiefnemers gebeuren. De legeskosten die hiermee gemoeid zijn, komen dan ook voor rekening van de initiatiefnemers.

5.3 Overleg Provincie Noord Brabant

Op basis van de woningbouwprognoses die de provincie jaarlijks opstelt, dient de beoogde ontwikkeling afgestemd te worden met de provincie. Dit voorafgaand aan de formele planologische procedure.

5.4 Vervolgstappen

Nadat de startnotitie wordt vastgesteld door de gemeenteraad, kan afstemming plaatsvinden met de ontwikkelaar over de inhoud van het bestemmingsplan of de omgevingsvergunning, overeenkomsten en dergelijke. Tegelijkertijd vindt nadere afstemming plaats met de provincie over de opgenomen woningaantallen in relatie tot het einddocument en met het waterschap en Rijkswaterstaat over de eisen die zij aan het gebied en de voorgestane ontwikkeling stellen. Daarna kan het college de planologische procedure opstarten.