

Technische vragen bij Raadsvoorstel Zuidelijk Havengebied – Grondgebied 14 dec 2021				
Nr.	Pagina Raadsvoorstel	Vraag	Partij	Antwoord
1	pag 3	raadsvoorstel: maakt Oceanco nu ook al gebruik van gemeente/openbare grond om schepen te draaien?	SGP	Is altijd al zo geweest en maakte daarom onderdeel uit van de uitvraag van de tender vanuit de gemeente.
2	pag 5	hoe is Oceanco betrokken bij de plannen? En wat is hun reactie zover?	SGP	Intensief overleg (bestuurlijk en projectmatig). Oceanco is geen voorstander van het project. Oceanco heeft met name bedenkingen bij de ontwikkeling van het woningbouwprogramma ivm mogelijke klachten geluids- en visueel overlast, maar is blij met de inzet van ontwikkelaar en gemeente om serieus en met raad en daad rekening te houden met de bedrijfsvoering van het bedrijf. Naast geluid, manoeuvreerruimte, derde loods en parkeren is mogelijkheid dijkverplaatsing een aandachtspunt ivm logistieke processen.
3	pag 5	wat wordt precies bedoelt met leisurfuncties?	SGP	Kleinschalige horeca en fitness/sport
4	pag 6	zijn er mogelijkheden om ar te dwingen dat bewoners maximaal 1 auto/huishouden hebben? Zo ja, is gemeente dan bereid dit serieus te overwegen?	SGP	Dit kan niet worden afgedwongen.
5	pag 7	is al bekend of er gesaneerd moet worden? Of is dit meer een risico?	SGP	Verkennd en actualiserend bodemonderzoek op de locatie geeft aan dat er sprake is van licht tot sterke verontreiniging tot een diepte van 2,-m-mv. Op welke wijze hier mee omgegaan wordt ((gedeeltelijk) saneren of (gedeeltelijk) leeflaag creëren is een verdere uitwerking a.d.h.v. definitief plan.
6	pag 7	graag een uitleg/toelichting waarom (blijkbaar) BVO-GVO maar 60% is.	SGP	Een standaard portiekontstuiting heeft een heel gunstige economische verhouding tussen bruto/netto. Dit geldt in mindere mate ook voor corridor ontsluitingen. Galerij ontsluitingen hebben een oneconomische verhouding tussen bruto/netto. Doordat het noodzakelijk is om een dove gevel te realiseren aan de Marineweg dienen zowel de buitenruimtes (balkons) als toegang tot de woningen d.m.v. een galerij ontsluiting aan de binnenzijde van het woonblok gecreëerd te worden. De NEN norm voor BVO's die toegepast is, is NEN 2580, de norm van overdekte gebouwgebonden buitenruimten van een gebouw.
7	pag 9	eerder was planning start bouw eind 2022 . Dit wordt nu 1,5 jaar opgeschoven. Onze fractie heeft eerder (in juni) gewezen op de optimistische planning. Was dit niet te voorzien geweest? Wat is er feitelijk veranderd sinds juni?	SGP	Klopt, planning te optimistisch ingeschat. Uitgegaan van optimistische RO procedure op basis van vigerend bestemmingsplan. Geluidsberekeningen van het rekenmodel van de omgevingsdienst bleken echter niet geactualiseerd cq. achterhaald. Hiermee leek er geen ontwikkeling van woningen op de locatie mogelijk te zijn. Behalve een bestemmingsplanwijziging is nu ook een wijziging van het bestemmingsplan industriegeluid aan de Noord noodzakelijk. Door ontwikkelcombinatie is aangegeven dat meegeven planning te optimistisch was, plannen moeten nog uitontwikkeld worden tot een definitief plan, bestemmingsplanprocedure doorlopen, vergunning aanvraag en afzet van de woningen. Berekeningen zijn inmiddels aangepast en als vertrekpunt in het plan opgenomen.
8	pag 9	planning: wanneer staat vaststellen bestemmingsplan gepland?	SGP	Er wordt rekening gehouden met een procedure tijd van 1 jaar na aanvraag tot vaststellen nieuwe bestemming. Uiteraard is eventuele uitloop afhankelijk van zienswijzen en behandeltijd in een eventuele RvS procedure.
9	pag 2 bijlage 2	commerciel 750 m2: op andere plaatsen wordt 1100 m2 gebruikt. 1100 lijkt uitgangspunt?	SGP	1.100m2 is uitgangspunt .
10	pag 9	vormfactor van 70%: hoe verhoudt zich dit tot BVO-GVO van 60%?	SGP	Zie vraag 6.
11		Geheim		
12		Geheim		
13		Kan er voor de ontwikkeling Zuidelijk Havengebied een duidelijk overzicht worden gemaakt op het onderdeel parkeren :	CDA	De beantwoording van de parkeervragen van het CDA vragen nog wat nadere uitwerking. Is ingewikkelde materie en blijkt helaas niet makkelijk leesbaar te vertalen. Tijds technisch reddten we het helaas niet meer om dit vandaag aan te leveren. In overleg met Weth. Kraaij wordt de beantwoording van deze vragen maandag nagestuurd.
		- Welke varianten zijn er?	CDA	Bijlage volgt
		- Welke normen zijn vastgesteld en welke normen worden ter overweging meegegeven?	CDA	Bijlage volgt
		Wat betekent dit? Binnen en buiten	CDA	Bijlage volgt
		- Welke variant heeft de voorkeur vanuit het voorstel?	CDA	Bijlage volgt

14	Toegevoegd	Bij het nog wat nader bestuderen van het plan valt ons op dat in model 1 sprake is van 5 bouwlagen en bij model 2 van 8 bouwlagen. Waarom is hiervoor gekozen en niet voor het alleen vervangen van het transferiumvolume voor extra woningen?	SGP	Bij Model 1 (met transferium) is invulling gegeven aan het programma zoals meegegeven in de uitvraag. Bij Model 2 (zonder transferium) is de vrijheid genomen om tot een afgewogen plan te komen, passend bij de locatie. Dit resulteert in een ontwerp waarin toenadering is gezocht bij de schaal en maat van de omliggende bebouwing. Wellicht ten overvloede: in de vraag wordt gesteld dat model 1, 5 bouwlagen heeft en model 2, 8 bouwlagen. Dit is niet correct. Model 1 heeft 6 bouwlagen (begane grond en vijf verdiepingen) Model 2 heeft 8 bouwlagen (begane grond en zeven verdiepingen, waarbij de hoogste twee verdiepingen gedeeltelijk bebouwd zijn)
15	Toegevoegd	Hoe verhoudt wegprofiel Marineweg zich tot mogelijke wegaanpassing/waterkering?	Algemeen	Het voorliggende plan op hoofdlijnen staat een eventuele wegaanpassing icm een waterkering (geen dijkprofiel) t.h.v. de Marineweg in de toekomst niet in de weg. In het geval dat het Waterschap, Rijkswaterstaat en de gemeente op enig moment besluiten de huidige weg en/of waterkering aan te passen cq. te verplaatsen naar de Marineweg biedt het profiel van de Marineweg feitelijk meer ruimte dan de 6 meter die op de tekening staat aangegeven. Realisatie van een tweerichtings-autorijbaan met voldoende maat en een voetgangerspad is technisch goed mogelijk. Gerekend vanaf de gevel van de nieuwbouw is hier ca 11 meter voor beschikbaar. Dit zal wel ten laste van de parkeerplaatsen aan de Marineweg gaan. Wandel-en fiets- en bestemmingsverkeer kan in dit geval veilig gebruik maken van een autoluwe Zuiderstek. De ontwikkelaar gaat hier graag met de gemeente over in gesprek om het plan op dit onderdeel te optimaliseren.

NB

Vragen 11 en 12 hebben betrekking op een geheime bijlage.
Beantwoording is derhalve ook geheim. Zie Tablad 2

