

Raadsinformatiebrief

Onderwerp : Voorstel tot herstelbesluit bestemmingsplan Zuidelijk Havengebied

Aanleiding :

Datum : 6 mei 2025

Portefeuillehouder : F. de Gier

Schrijver : A. van Kleef / J.W. Verver

Geachte leden van de Gemeenteraad,

Inleiding

In februari 2025 heeft de raad het Bestemmingsplan Zuidelijk Havengebied vastgesteld. Deze RIB richt zich op een tweetal recente ontwikkelingen in het Zuidelijk Havengebied, die voor het college aanleiding zijn om aan de raad een voorstel tot een herstelbesluit voor te leggen. Het doel is u hieromtrent alvast te informeren.

Het betreft dan de volgende twee onderwerpen:

- A. Geluid.
- B. Waterhuishouding.

Aanleiding

Zoals u weet werkt de gemeente samen met Stevast en Oceanco aan de ontwikkeling van een aantrekkelijk woon-werkgebied op het voormalige parkeerterrein tussen de jachthaven en de scheepswerf van superjachtenbouwer Oceanco.

De opgave is complex en brengt diverse inhoudelijke en uitvoeringsvraagstukken met zich mee waarbij verschillende – soms tegengestelde – belangen met elkaar in balans moeten worden gebracht. Geluid speelt hierbij een belangrijke rol. Met name de geluidbelasting vanuit Oceanco is bepalend mede vanwege de korte afstand tot de geplande woningen.

Om wonen en werken ruimtelijk naast elkaar mogelijk te kunnen maken vindt intensieve afstemming tussen gemeente, Oceanco en Stevast plaats. Er is een zorgvuldige afweging gemaakt tussen het waarborgen van een goed woon- en leefklimaat enerzijds, en de continuïteit en de groeiambities van de scheepswerf anderzijds. Dit heeft geleid tot een tweetal ontwerpbestemmingsplannen:

- 1) Ontwerpbestemmingsplan Zuidelijk Havengebied (inmiddels vastgesteld, nog niet bekendgemaakt);
- 2) Ontwerpbestemmingsplan Uitbreiding Oceanco (in procedure, nog niet vastgesteld).

Ad Geluid

Juridisch kader en gevolgde procedure

In het (vastgestelde) bestemmingsplan voor het Zuidelijk Havengebied zijn onder andere de volgende elementen opgenomen:

- a) Dezoning van het industrieterrein Aan de Noord ter plaatse van de planlocatie Zuidelijk Havengebied;
- b) Toepassing van een dove gevel aan de geluidbelaste zijden van de woningen;
- c) Vastlegging van een maximaal toegestaan binnenniveau voor geluid waar de woningen aan moeten voldoen.

In het (ontwerp-)bestemmingsplan “Uitbreiding Oceanco” zijn onder meer de maximale piekwaarden bepaald die Oceanco mag produceren.

Door beide plannen op elkaar af te stemmen werd een planologische grondslag gecreëerd om wonen en bedrijvigheid in elkaars directe nabijheid mogelijk te maken.

Begin 2024 zijn van beide plannen de ontwerp-besluiten gelijktijdig in procedure gebracht.

Hoewel het oorspronkelijk de bedoeling was om beide bestemmingsplanprocedures volledig gelijk op te laten lopen is besloten deze koppeling los te laten. Aanleiding hiervoor was het verschil in tempo bij de afhandeling van de procedures. Door de procedures los te koppelen, kon het Zuidelijk Havengebied de gewenste voortgang blijven behouden. Tegelijkertijd bood deze aanpak ruimte om in het Oceanco spoor de procedure op een zorgvuldige manier af te handelen.

Beide bestemmingsplannen bieden een afzonderlijk juridisch kader om de uitvoering daarvan los van elkaar te laten plaatsvinden. Op 11 februari 2025 is het bestemmingsplan Zuidelijk Havengebied vastgesteld en kon bekendmaking daarvan worden voorbereid.

Noodzaak tot expliciete besluitvorming en vastlegging

De geluidbelasting vanuit Oceanco, waaronder de piekgeluiden op de gevels van de geplande woningen in het Zuidelijk Havengebied, speelt zoals gezegd vanwege de korte afstand tussen de scheepswerf en de woningen een cruciale rol in de planontwikkeling. Deze piekgeluiden zijn hoger dan standaard is toegestaan. Hiervan kan (en is bij de vaststelling van het bestemmingsplan Zuidelijk Havengebied) door de gemeenteraad van worden afgeweken.

Voor de geluidswaarden en -maatregelen zijn in beide (ontwerp)bestemmingsplannen de berekeningen van Oceanco als uitgangspunt genomen. Dit heeft onder andere geleid tot de opname van een dove gevel en de vermelding van de geldende binnenwaarden voor de nieuwe woningen.

Hoewel de benodigde geluidwerendheid van de gevels dus – in samenhang bezien – uit beide ontwerpbestemmingsplannen kan worden afgeleid, is deze niet uitdrukkelijk vastgelegd in de Regels van het onlangs vastgestelde bestemmingsplan Zuidelijk Havengebied.

Het advies van OZHZ is om het vastgestelde bestemmingsplan Zuidelijk Havengebied niet bekend te maken zonder dat de raad heeft ingestemd met het in dit bestemmingsplan expliciet opnemen van de berekende piekgeluidwaarden op de gevels van de nieuwe woningen.

OZHZ acht deze maatwerkaanpassing gewenst om bij voorbaat elke juridische onzekerheid bij toekomstige vergunningaanvragen uit te kunnen sluiten. Dit geldt des te meer met het oog op de op termijn te verwachten vaststelling van het Omgevingsplan en de toepassing van de relevante geluidsnormen uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Door middel van deze RIB gaan we mee in het voorstel van OZHZ.

B) Waterhuishouding

Waterschap Rivierenland heeft naar aanleiding van het ontwerp-bestemmingsplan Zuidelijk Havengebied en het ontwerp bestemmingsplan Uitbreiding Oceanco verzocht de kernzone van de primaire waterkering de aanduiding “waterstaat-waterkering” in de verbeelding te handhaven en voor het overige de aanduiding “waterstaat-waterkering” aan te passen in “vrijwaringszone dijk 1”.

Ook heeft het waterschap verzocht om een verwijzing naar de waterhuishoudkundige belangen, de relevante waterregelingen en het beleid van het waterschap op te nemen.

Deze aanpassingen dienen voor het Zuidelijk Havengebied evenzeer via een herstelbesluit te worden doorgevoerd.

Conclusie:

De onder A en B omschreven aanpassingen versterken de juridische positie van de initiatiefnemers en de gemeente in een eventuele beroepsfase. Daarnaast bieden ze meer scherpste en worden mogelijke faalkosten in de toekomst voorkomen.

Voortgang en vervolgproces

Het betrokken voorstel tot het herstelbesluit wordt ingediend voor behandeling door de raad in diens vergadering van 30 september 2025. Hierbij loopt het in behandeling samen met het reeds aan de raad toegezegde voorstel over de scenario's voor parkeren. Na instemming door de raad wordt het met het herstelbesluit aangepaste bestemmingsplan begin oktober 2025 bekendgemaakt door middel van terinzagelegging van de stukken en voorafgaande kennisgeving daarvan op de geëigende wijze.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,

de secretaris

M. van Hall

de burgemeester

J.W. Boersma