



Collegevoorstel

Registratienummer **14345799**
Collegevergadering **20 december 2022**

Onderwerp **Collegevoorstel Ontwerpbestemmingsplan Ertveldplas Noord**

Met dit bestemmingsplan wordt de bewoners aan de Ertveldplas een mogelijkheid geboden om op een deel van de plas (tijdelijk) te kunnen blijven wonen op basis van persoonsgebonden overgangsrecht. Dit betreft een uitwerking van het raadsbesluit van 11 juli 2017 (regnr. 6879782).



Besluit

1. Het college besluit geen inspraak te voeren op grond van de inspraakverordening.
2. Het college besluit in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan Ertveldplas Noord en het ter inzage te leggen op grond van artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening.
3. Het college besluit op grond van paragraaf 7.6 van de Wet milieubeheer dat voor de voorgenomen activiteit geen Milieueffectrapportage hoeft te worden opgesteld, zoals gemotiveerd in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.

Aanleiding

Voorliggend voorstel is om de formele procedure van het bestemmingsplan Ertveldplas Noord te starten door het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Daarover ontvangt de gemeenteraad een raadsinformatiebrief. Een nieuw bestemmingsplan is nodig om aan de huidige woonbootbewoners aan de Ertveldplas een persoonsgebonden overgangsrecht toe te kennen, zodat zij op een deel van de plas (tijdelijk) kunnen blijven wonen. Het bestemmingsplan dient te worden vastgesteld door de gemeenteraad. De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan dient ter voorbereiding op het besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan. Voordat de formele bestemmingsplanprocedure kan starten, is het ook nodig dat uw college een besluit neemt over de inspraak en de Milieueffectrapportage.

Beoogd doel

De huidige bewoners aan de Ertveldplas een mogelijkheid bieden om op een deel van de plas (tijdelijk) te kunnen blijven wonen op basis van persoonsgebonden overgangsrecht.

Het wonen in woonboten aan de Ertveldplas is niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan Buitengebied. Een herziening van het bestemmingsplan is daarom nodig. Het nieuwe bestemmingsplan zal te zijner tijd ter besluitvorming aan de gemeenteraad worden voorgelegd. Het nu voorliggende bestemmingsplan betreft een uitwerking van het op 11 juli 2017 door de gemeenteraad genomen besluit over een oplossingsrichting voor de woonboten aan de Ertveldplas.

Voor een beschrijving van de inhoud van het plan wordt verwezen naar de bij dit collegevoorstel behorende raadsinformatiebrief, met het reg.nr. 14346085.



Relevante besluitgeschiedenis

- Resultaat nader onderzoek locaties woonboten / Oplossingsrichting woonboten Ertveldplas, raadsbesluit van 11 juli 2017 (regnr. [6879782](#));
- Vaststelling bestemmingsplan Woonbootlocaties Van Veldekekade en Rosmalense Plas en beschikbaar stellen uitvoeringskrediet, raadsbesluit van 8 maart 2022 (regnr. [11835389](#)).



Argumenten

1. **Met belanghebbenden heeft afgelopen jaren reeds veelvuldig overleg plaatsgevonden over deze oplossingsrichting.** Hiervoor verwijs ik naar de tekst onder het kopje Participatie en communicatie.
2. **Wij willen de bewoners van de Ertveldplas de mogelijkheid bieden om op een deel van de plas te blijven wonen op basis van persoonsgebonden overgangsrecht.**

Dit bestemmingsplan betreft de uitwerking van het raadsbesluit van 11 juli 2017. De in het raadsbesluit gekozen oplossingsrichting is tweeledig. Er is ingezet op het ontwikkelen van nieuwe woonbootlocaties aan de Van Veldekekade en de Rosmalense Plas, zodat Ertveldplasbewoners de mogelijkheid hebben om te verplaatsen naar een planologisch definitieve locatie. Het hiervoor vastgestelde bestemmingsplan is inmiddels onherroepelijk. Negen bewoners van de Ertveldplas hebben in beginsel gekozen voor verplaatsing naar de Van Veldekekade en hebben hiervoor een reserveringsovereenkomst met de gemeente gesloten. Eén bewoner wil verhuizen naar een reguliere woning op land. De uitvoeringsfase van de woonbootlocatie aan de Van Veldekekade is inmiddels gestart (de aanbesteding daarvoor loopt). De uitvoering van de woonbootlocatie aan de Rosmalense Plas zal komend jaar worden opgepakt.

Voor bewoners die niet kunnen of willen verplaatsen, is er de mogelijkheid om op een deel van de plas te blijven wonen op basis van een persoonsgebonden overgangsrecht. Deze achterblijvende bewoners (vooralsnog 10 ligplaatsen), worden ingedikt op een gedeelte van de huidige ligplaatsen. Hiervoor is ruim voldoende plek aanwezig. Dit bestemmingsplan voorziet daarin.

Dit plan is ruimtelijk aanvaardbaar, aangezien het gaat om een tijdelijke situatie. Voor een uitgebreide inhoudelijke beschrijving wordt verwezen naar de raadsinformatiebrief, reg.nr. 14346085 en het ontwerpbestemmingsplan (zie bijlage 1 t/m 3). Om medewerking te kunnen verlenen is een herziening van het bestemmingsplan nodig. Het ontwerpbestemmingsplan geeft aan hoe het initiatief mogelijk wordt gemaakt. De wet verplicht om het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen met de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen. De resultaten van de terinzagelegging worden bij de besluitvorming over de vaststelling van het bestemmingsplan voorgelegd aan de gemeenteraad.

3. **Er is geen milieueffectrapportage nodig**

Op basis van een afweging van de milieuaspecten van de ontwikkeling blijkt het niet nodig om een milieueffectrapportage op te stellen. Hiervoor wordt verwezen naar de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.



Kanttelingen en risico's
Niet van toepassing



Financiën

Voor het indikken van de woonboten aan de Ertveldplas is een krediet beschikbaar van totaal € 748.000 (€ 34.000 per woonboot exclusief plankosten en inclusief kostprijverhogende BTW). Dit bedrag is opgenomen in het investeringsplan van de begroting 2018. De helft van de investeringskosten ad. € 374.000 (€ 17.000 per woonboot) komt voor rekening van de gemeente. De andere 50% wordt omgeslagen in een maandelijkse vergoeding van de woonbootbewoners aan de



gemeente. Voor degenen die verhuizen zal de gemeentelijke bijdrage van € 17.000 per ligplaats in mindering worden gebracht op de erfpachtcanon over een periode van 40 jaar. De plankosten komen ten laste van de algemene dienst.

Duurzaamheid



De nieuwe woonbootlocaties (en het persoonsgebonden overgangsrecht voor de blijvers op een kleiner deel van de Ertveldplas) zullen er mede voor zorgen dat de huidige woonboten aan de Ertveldplas op termijn zullen verdwijnen. Dat is een verbetering omdat de Ertveldplas geen duurzame locatie is voor wonen en daar ook niet voor is ingericht (er is bijvoorbeeld geen riolering). Door het verdwijnen van de woonboten ontstaat daar ook ruimte voor natuurontwikkeling. De nieuwe locaties zullen wel als duurzame woonbootlocatie worden aangelegd met de daarbij behorende voorzieningen, zoals riolering, toegangspaden en bergingen.



Participatie en communicatie

Overleg oplossingsrichting woonboten Ertveldplas

Op verzoek van de Bewonersvereniging Ertveldplas (BEp) is er in 2015 een overleg gestart tussen belanghebbende partijen rondom de Ertveldplas met het doel te onderzoeken of er een gezamenlijk gedragen oplossing voor de woonboten in de Ertveldplas gevonden kon worden. Aan deze gesprekken namen deel vertegenwoordigers van de BEp, van de RIVU (ondernemersvereniging Rietvelden-Ertveld en Vutter), van watersportvereniging Viking en van de gemeente. De gesprekken stonden onder leiding van een onafhankelijk voorzitter. De werkgroep heeft in totaal vijf keer overleg gevoerd. Daarnaast hebben de BEp, de gemeente en de watersportvereniging nog twee keer apart overlegd. De verslagen van deze gesprekken zijn terug te vinden in het ontwerpbestemmingsplan .

Aan het begin van de besprekingen hebben partijen hun doel aangegeven. De BEp hanteerde als uitgangspunt dat de bewoners op de Ertveldplas kunnen blijven. Bij aanleg van ligplaatsen elders hoopte men op betaalbare alternatieven. Zij waren op zoek naar zekerheid. De RIVU wilde behoud van de bestaande ruimte voor

exploitatie en uitbreiding van het bedrijventerrein, bij voorkeur door alle woonboten te verplaatsen. Watersportvereniging Viking was van mening dat de Ertveldplas niet een ideale locatie is voor woonboten en pleitte met name voor handhaving om te voorkomen dat er steeds meer woonboten bij komen. De gemeente tot slot gaf aan een oplossing te zoeken waarbij zoveel mogelijk rekening wordt gehouden met alle belangen.

Er zijn destijds 3 scenario's uitgewerkt en uiteindelijk heeft dit geleid tot het volgende compromisvoorstel: De woonboten op de Ertveldplas worden ingedikt (buiten de 55 dB(A) contour) op basis van persoonsgebonden overgangsrecht. Daarin is tevens opgenomen dat de gemeente vanuit billijkheid de helft van de indikkingskosten voor haar rekening neemt. Daarnaast is gekozen om twee nieuwe woonbootlocaties te ontwikkelen, zodat de Ertveldplasbewoners de mogelijkheid hebben om hun woonboot te verplaatsen. De BEp stemde niet in met het compromisvoorstel, omdat men tegen een persoonsgebonden overgangsrecht is. De RIVU en de Viking konden zich wel vinden in het voorstel.

Uiteindelijk heeft de gemeenteraad in 2017 na afweging van alle belangen besloten tot indikking van de woonboten op basis van persoonsgebonden overgangsrecht.

Bestemmingsplan Woonbootlocaties Van Veldekekecade en Rosmalense Plas

Op 8 maart 2022 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Woonbootlocaties Van Veldekekecade en Rosmalense Plas' vastgesteld. Bij de ontwikkeling van de beide nieuwe woonbootlocaties zijn de bewoners van de Ertveldplas nauw betrokken. Voor beide locaties zijn meerdere bijeenkomsten gehouden waarbij men input kon leveren.

Op basis van dit bestemmingsplan is medio vorig jaar aan de bewoners van de Ertveldplas de mogelijkheid voorgelegd om te verplaatsen naar een permanente, positief bestemde woonbootlocatie (Van Veldekecade of Rosmalense Plas). Daarvoor zijn alle uitgewerkte financiële, juridische en ruimtelijke randvoorwaarden aan hen voorgelegd. Naast de nieuwe locaties kon men kiezen om op een deel van de Ertveldplas te blijven liggen op basis van persoonsgebonden overgangsrecht. Voor dit laatste hebben vooralsnog 10 bewoners gekozen. In verband met de te maken locatiekeuze zijn met alle bewoners ook individuele gesprekken gevoerd.



Concept bestemmingsplan Ertveldplas Noord

Het concept van het nu voorliggende bestemmingsplan is voorgelegd aan alle bewoners van de Ertveldplas en aan de RIVU met de mogelijkheid om daarop te reageren. Van een aantal bewoners is een gezamenlijk reactie ontvangen. Men gaat in op een aantal onderdelen van de regeling van het persoonsgebonden overgangsrecht. Men pleit o.a. om de indeling van de woonboten na indikking met naam en adres helder op een kaart (gekoppeld aan de regels) vast te leggen, zodat de rechtszekerheid voor bewoners beter geborgd is. Tegen dit voorstel bestaat op zichzelf geen bezwaar, alleen op dit moment kan de gevraagde indeling nog niet worden gemaakt. Het is immers nog niet zeker welke bewoners aan de Ertveldplas blijven liggen, aangezien de reserveringsovereenkomsten voor de Van Veldekekade nog niet zijn omgezet in een definitieve erfpachtovereenkomst. Bij de vaststelling van dit bestemmingsplan (Ertveldplas Noord) zal deze indeling alsnog worden opgenomen.

Ook heeft men aangegeven dat uit de verbeelding niet is op te maken of het mogelijk is om de woonboot buiten de invloed van de hoogspanningsleiding (verder de plas op) te leggen. Het ontwerpbestemmingsplan zal bewoners de mogelijkheid bieden om dit (op eigen kosten) te doen.

Tot slot heeft men verzocht om in het plan ook enkele ligplaatsvoorzieningen op de locatie toe te staan. In de regels is daarom toegevoegd dat een toegangsvoorziening (bv. steiger) en voorzieningen om een woonboot vast te leggen zijn toegestaan. Ook is op de oever een kleine houtopslag mogelijk.

Naast de gezamenlijke reactie is er ook een individuele reactie ontvangen die ingaat op het onderscheid dat het conceptplan maakte tussen meerderjarige en minderjarige kinderen. De eerste groep zou volgens het conceptplan wel onder het persoonsgebonden overgangsrecht vallen, terwijl de tweede groep het recht niet verkrijgt. In het ontwerpbestemmingsplan is deze ongelijkheid weggenomen, waarbij ook rekening is gehouden met belangen van de RIVU. Hieronder wordt daar nader op ingegaan.

De RIVU heeft in een gesprek aangegeven dat men zo min mogelijk beperkt wil worden in de exploitatie van het bedrijventerrein en richt zich daarbij met name op het geluidsaspect en de reikwijdte van het persoonsgebonden overgangsrecht. Mede vanwege de aanwezige bedrijfsbelangen is voor de zone waar de woonboten mogen liggen overal minimaal 20 meter afstand aangehouden van de bepaalde 55 dB(A) contour. Daarmee wordt de inperking

van de geluidsruimte van het bedrijventerrein nog iets kleiner, terwijl dit niet ten koste gaat van de mogelijkheden voor de tijdelijke plaatsing van de woonboten.

Daarnaast is ook de reikwijdte van het persoonsgebonden overgangsrecht iets aangescherpt. Op de eerste plaats is er voor gekozen om uitsluitend de hoofdbewoners van de woonboten onder het persoonsgebonden overgangsrecht te brengen. Kinderen (zowel meerderjarig als minderjarig) krijgen dan niet zelf het persoonsgebonden overgangsrecht, maar mogen uiteraard wel inwonen bij de hoofdbewoner. Het toekennen van het persoonsgebonden overgangsrecht aan de hoofdbewoners is ook in lijn met de oplossing die is gekozen bij de permanente bewoning op vakantiepark Dierenbos en naar analogie met de werkwijze bij sociale huurwoningen. Daarnaast wordt het persoonsgebonden overgangsrecht uitsluitend toegekend aan hoofdbewoners die hier woonden (en stonden ingeschreven in de Basisregistratie Personen) ten tijde van het besluit d.d. 11 juli 2017, waarin de raad heeft gekozen voor indikking en persoonsgebonden overgangsrecht voor de Ertveldplas, tot het moment van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van 's-Hertogenbosch,

De gemeentesecretaris,

drs. B. van der Ploeg

De burgemeester,

drs. J.M.L.N. Mikkers



Bijlagen

1. Ontwerpbestemmingsplan Ertveldplas Noord (toelichting)
2. Ontwerpbestemmingsplan Ertveldplas Noord (regels)



's-Hertogenbosch

3. Ontwerpbestemmingsplan Ertveldplas Noord (verbeelding)

Registratienummer **14345799**
Portefeuillehouder **P. Slikker**
Sector/Afdeling **SO/ROS**
Inlichtingen **A.C.H.M. Habraken**
 t.habraken@s-hertogenbosch.nl
 (073) 6155626

www.s-hertogenbosch.nl
Correspondentie-adres: Postbus 12345
5200 GZ 's-Hertogenbosch
KvK nr 17278704