



Raadsinformatiebrief

Registratienummer 14346085

Onderwerp Raadsinformatiebrief 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 de uitwerking van uw raadsbesluit van 11 juli 2017 (regnr. 6879782).

Aanleiding

Wij leggen het ontwerpbestemmingsplan Ertveldplas Noord ter inzage, daarom ontvangt uw raad deze 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. Wij bereiden het bestemmingsplan voor. Uw raad is bevoegd te zijner tijd een besluit over het bestemmingsplan te nemen. In dat kader ontvangt uw raad van ieder ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage komt te liggen, bericht.



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 uw raad worden voorgelegd. Het nu voorliggende bestemmingsplan betreft de uitwerking van het op 11 juli 2017 door uw gemeenteraad genomen besluit over een oplossingsrichting voor de woonboten aan de Ertveldplas.

Relevante besluitgeschiedenis



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



Inhoud

Planbeschrijving

Dit bestemmingsplan betreft de uitwerking van uw 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 Veldekecade en de Rosmalense Plas, zodat Ertveldplasbewoners de mogelijkheid hebben om te verplaatsen naar een planologisch definitieve locatie. Het hiervoor door uw raad vastgestelde bestemmingsplan is inmiddels onherroepelijk. Negen bewoners van de Ertveldplas hebben in beginsel gekozen voor verplaatsing naar de Van Veldekecade en hebben hiervoor een reserveringsovereenkomst met de gemeente gesloten. Eén bewoner wil verhuizen naar een reguliere



woning op het 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.

Met dit plan is gezocht naar een ruimtelijk aanvaardbare oplossing, die rekening houdt met de in het gebied aanwezige belangen. Dit zijn de bedrijfsbelangen van het industrieterrein De Rietvelden, de Vutter, het Ertveld, het behoud van woonruimte voor de Ertveldplasbewoners, de toegankelijkheid van de jachthaven en de natuurontwikkeling in de Ertveldpolder.

De woonboten liggen nu binnen de geluidzone van industrieterrein De Rietvelden, de Vutter, het Ertveld. Binnen deze zone zijn woonfuncties in beginsel niet wenselijk. Een goed woonklimaat kan ter plekke niet worden gewaarborgd en woonfuncties kunnen de bedrijfsvoering van de bedrijven op het industrieterrein belemmeren. Om die reden is gekozen om de woonboten in te dikken, zodat ze verder van het industrieterrein komen te liggen. Er is een 55 d(BA) geluidscontour bepaald, waarbij de geluidsruijme van de in 2016 aanwezige bedrijven is gerespecteerd en waarbij voor de destijds braakliggende kavels (waar het bestemmingsplan milieucategorie 5 bedrijven toestaat) een lagere geluidwaarde is gehanteerd. Het toestaan van woonboten binnen deze 55 dB(A) contour vinden wij niet wenselijk, aangezien dat een ernstige inperking van de mogelijkheden op het industrieterrein inhoudt. Er is voor gekozen om de woonboten op de huidige locatie in te dikken, d.w.z. dat ze in het gedeelte buiten de 55 dB(A) contour worden gesitueerd. De afstand tussen de ligplaatsen van de woonboten en het industrieterrein wordt (t.o.v. de huidige ligging) een stuk groter, waardoor de situatie verbetert. Hoewel na indikking enige belemmering in de bedrijfsvoering (afhankelijk van de wijze van invulling van de individuele bedrijfskavels) niet geheel kan worden



uitgesloten, weegt deze eventuele beperkte belemmering niet op tegen het belang om voor de huidige woonbootbewoners tot een tijdelijke woonoplossing te komen.

Ook na indikking is ter plekke geen sprake van een goed woonklimaat. De geluidsbelasting zal hier immers nog steeds boven de wettelijke voorkeursgrenswaarde liggen (tussen de 50 en 55 dB(A)). Ook liggen de woonboten dan nog steeds binnen de invloedsfeer van het zware industrieterrein De Rietvelden - Ertveld en binnen de magneetveldzone van een hoogspanningsleiding. Om die reden worden de ligplaatsen niet positief bestemd (definitief), maar is gekozen voor een tijdelijke oplossing in de vorm van een persoonsgebonden overgangsrecht. Dit recht wordt toegekend aan de meerderjarige woonbootbewoners. Zij mogen ter plekke de ligplaatsen (met daarop hun woonboot) blijven gebruiken, totdat men dit gebruik staakt, door bv. verhuizing of overlijden.

Indikking van de woonboten die aan de Ertveldplas blijven liggen, biedt de mogelijkheid om de natuurontwikkeling van de Ertveldpolder, op het westelijk deel van de noordoever van de plas al in te (laten) zetten. Tot slot blijft de toegankelijk van de jachthaven ook na indikking gewaarborgd.

Voor een uitgebreidere planbeschrijving verwijzen wij u naar het bijgevoegde ontwerpbestemmingsplan (bijlage 1 t/m 3).

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.



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 kostprijsverhogende 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 naar de Van Veldekekade 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.

Omgevingsdialoog / participatie

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 Veldekekekade en Rosmalense Plas

Op 8 maart 2022 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Woonbootlocaties Van Veldekekekade 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 Veldekekekade 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.

Vervolgprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan wordt conform artikel 3.8 lid 1 Wet ruimtelijke ordening gedurende zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn kan iedereen een zienswijze indienen. Het ontwerpbestemmingsplan en de terinzagelegging ervan dient ter voorbereiding op de besluitvorming van uw raad over de vaststelling van het bestemmingsplan (inclusief de beoordeling van eventuele zienswijzen). Een voorstel hiervoor wordt uw raad te zijner tijd aangeboden.



's-Hertogenbosch

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van 's-Hertogenbosch,

De gemeentesecretaris,

De burgemeester,

drs. B. van der Ploeg

drs. J.M.L.N. Mikkers



Bijlagen

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

Registratienummer	14346085
Raadsvergadering	31 januari 20323
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