

**Van:** [REDACTED]

**Verzonden:** 29-08-2024 14:04

**Aan:** [REDACTED]

**Onderwerp:** Huuropzegging contractnummer 473701 / Keizersveer 13a, Raamsdonksveer

U ontvangt niet vaak e-mail van [REDACTED] [Meer informatie over waarom dit belangrijk is](#)

[REDACTED]

Zoals zojuist telefonisch besproken. In ieder geval bedankt dat je naar mijn verhaal wilde luisteren.

De Brabantse Delta heeft de huur opgezegd van de tuin keizersveer 13A Raamsdonksveer. Ik ben woonachtig met woonboot (zie foto de situatie). U kunt zich voorstellen, ik ben helemaal van slag en heb er slapeloze nachten van. Ik woon hier alleen. En de tuin geeft me veiligheid (en zo ook bewaakt). Aan de wal bevind zich ook de electra etc. Ik begrijp dat door klimaatverandering er scherpere regels zijn en er risico's zijn voor de lange termijn.

Ik heb toentertijd in 2021 de boot gekocht, bij de koop heb ik van tevoren overleg met jullie gehad. Omdat de woonboot flinke investering is en dat je het niet wil kopen en dan geen tuin hebben. Ik heb gebeld en toen de situatie uitgelegd dat ik wil kopen en wat ik moest doen. Niemand heeft mij verteld dat een vergunning van de Brabantse Delta anders is dan als je een vergunning voor een woonhuis. Als er eenmaal een vergunning is afgegeven blijft deze. Niemand heeft verteld dat ik opnieuw een vergunning moest indienen (en dat de vorige bewoner in principe in originele staat terug moest brengen). Ik heb toentertijd contact gehad met [REDACTED]. Die heeft me gefeliciteerd, nog gevraagd door jullie adres van oude bewoner, om huur op te zeggen. Had ik het geweten dan had ik natuurlijk dit niet gedaan en had ik vergunning aangevraagd. Na de verkoop wilde ik graag zonnepanelen/carpoort heb ik aan jullie gevraagd, kreeg ik geen toestemming voor. Ik zal de mails separaat doorsturen.

Ik heb situatie foto's gestuurd. De tuin is zoals ik het toen heb gekocht/gehuurd. Niets veranderd of aangepast. Ik houd het zeer goed bij. Bomen die er in staan (van oudsher) en heg worden netjes gesnoeid etc. Ik heb verleden jaar de bomen 1500 euro laten snoeien.

Daarnaast zijn er ontwikkelingen, bijgaand het raadsbesluit, om hier een industiehaven te gaan situeren. Dit betekent dat dijken verlegd moeten gaan worden etc. en zal ik zo ie zo wegmoeten. Het bedrijf wat hier wil komen is met bewoners in overleg om uit te kopen echter dit proces verloopt niet soepel en worden er allerlei spelletjes gespeeld. De indruk van andere belanghebbenden is dat ik nu bewust wordt gepest /wegpesten. Ik heb al gezegd dat ik me dat niet kan voorstellen, dat jullie hier aan mee zouden werken. Door de situatie van de mogelijke industiehaven is mijn woonboot momenteel onverkoopbaar (wat ook slapeloze nachten geeft) en moet ik en andere afwachten wat er gaat gebeuren.

Dus het kan zijn dat als dit doorgaat - de dijken zo ie zo verlegd moeten worden. Ik momenteel de boot niet kan verkopen, en de tuin me veiligheid geeft etc.

Zouden we tot een oplossing kunnen komen? Dat bij verkoop de tuin in originele staat teruggebracht moet worden en als ik hier weg moet ivm industiehaven, gaat de dijk alsnog op de kop en is er een geheel andere situatie

Het zou heel fijn zijn als jullie kunnen meedenken en voor mij een oplossing. Alvast ontzettend bedankt!

Hoor graag van je.

|  |   |
|--|---|
|  |   |
|  | J |
|  | J |
|  | J |
|  | J |
|  | J |
|  | J |

I

## Raadsvoorstel

### GEHEIM

- Opgelegd door het college van burgemeester en wethouders van Geertruidenberg op 8 november 2022;
- Op grond van artikel 55, eerste lid van de Gemeentewet, juncto artikel 5.1 tweede lid onder b en i van de Wet open overheid;
- Geheimhouding is noodzakelijk ter voorkoming van een onnodig nadelige positie van Ruijtenberg in (grond)aankopen;
- De geheimhouding geldt voor het advies aan het college en alle bijbehorende bijlagen, tot het moment dat Ruijtenberg met de benodigde partijen de gesprekken rondom grondaankoop heeft opgestart.



23.0001710

Zaaknummer : 2022062093638

|                  |                                         |
|------------------|-----------------------------------------|
| Aan              | : Raad van Geertruidenberg              |
| Raadsvergadering | : 22 december 2022                      |
| Agendnummer      | : <del>17</del> 24                      |
| Onderwerp        | : Grondhouding verplaatsing Ruijtenberg |

### Voorstel

1. In het kader van geheimhouding:
  - a. Op grond van artikel 23 derde en vierde lid van de Gemeentewet te besluiten om over dit voorstel met gesloten deuren te vergaderen en hiervan een afzonderlijk verslag te maken.
  - b. De op dit voorstel gevestigde geheimhouding te bekrachtigen op grond van artikel 25 derde lid van de Gemeentewet, juncto artikel 5.1 tweede lid onder b en i van de Wet open overheid.
  - c. Op grond van artikel 23, vierde lid en 25, eerste lid van de Gemeentewet, juncto artikel 5.1 tweede lid onder b en i van de Wet open overheid te besluiten dat geheimhouding tevens wordt opgelegd op het afzonderlijke verslag van de beraadslaging hierover.
2. Een positieve grondhouding aannemen ten aanzien van verplaatsing van scheepswerf Ruijtenberg aan de Maasdijk 3-5 naar de gronden ten zuidoosten van bedrijventerrein de Pontonnier, onder de volgende voorwaarden:
  - a. Het zoekgebied beperkt zicht tot de gronden ten noorden van de Aanwassenweg en ten westen van de kruising Zuiderafwateringskanaal-Oude Maasje
  - b. Bebouwing op de werf blijft beperkt tot een bouwhoogte van 10 meter.
  - c. De werf kent een maximale omvang van 5 hectare.
  - d. Alle bedrijfsactiviteiten op de huidige locatie aan de Maasdijk worden beëindigd en planologisch onmogelijk gemaakt.
  - e. De kosten die gemoeid zijn met de verplaatsing komen voor rekening van Ruijtenberg Shipyard.
  - f. Bovengenoemde randvoorwaarden en aanvullende afspraken worden vastgelegd in een intentieovereenkomst tussen Ruijtenberg en de gemeente.
3. Het college opdracht te geven de verplaatsing van scheepswerf Ruijtenberg naar de gronden ten zuidoosten van bedrijventerrein de Pontonnier verder te onderzoeken, met in achtneming van de onder 1 genoemde voorwaarden.

### Inleiding

Sinds 1907 ligt tussen rivier de Donge en de Maasdijk, net ten noorden van fort Lunet, een scheepswerf. Sinds jaar en dag bekend als Ruijtenberg, tegenwoordig onder de officiële naam Ruijtenberg Shipyard. Tot de uitbreiding van de wijk Nieuwe Hooipolder en de komst van het Dongemond college eind jaren '80 begin jaren '90 van de vorige eeuw was er nagenoeg geen bebouwing in de omgeving van de scheepswerf.

Hoewel de scheepvaart bij de historie van Raamsdonksveer hoort, zorgt de huidige ligging van de werf midden in verstedelijkt gebied voor de nodige knelpunten.

### Handhavingsverzoeken

Sinds enkele jaren ontvangt de gemeente regelmatig klachten en handhavingsverzoeken over de geluidsproductie van de werf. Deze meldingen komen met name uit het appartementencomplex aan de Jacq. Stalkade aan de Geertruidenberg zijde van de Donge.

Als gevolg van deze meldingen vinden er regelmatig controles en metingen plaats door de Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant (OMWB). Deze metingen laten van tijd tot tijd een overschrijding van de toegestane geluidsproductie zien, met name in de piekgeluiden.

In overleg met de gemeente en de OMWB heeft Ruijtenberg de werkzaamheden zoveel als mogelijk proberen aan te passen, zodat deze overschrijdingen tot een minimum beperkt worden. Maar het hameren en slijpen aan staal hoort nu eenmaal bij de werkzaamheden aan een schip, en zijn dan ook niet te voorkomen. Een passende oplossing lijkt dan ook niet voor handen en kan de gemeente in deze situatie niets anders doen dan het opleggen van dwangsommen. Met dwangsommen wordt de situatie in de praktijk echter niet opgelost.

#### *Uitbreiden en vernieuwen*

Op de werf aan de Maasdijk staan enkele loodsen en een kantoorpand. De bouwkundige staat en uitstraling van deze loodsen en het kantoorpand zijn ver ondermaats. De eigenaren van de werf willen graag investeren in verbetering en nieuwbouw van de panden. Daarnaast beschikt de werf nu over een langshelling van 110 meter. Gezien de lengtes van hedendaagse (binnenvaart)schepen is een helling van 135 meter meer wenselijk. Uitbreiding van de activiteiten is vanwege de beperkende bebouwing in de omgeving op de huidige locatie niet mogelijk. Daarnaast maakt het huidige bestemmingsplan dit ook niet mogelijk.

#### *Bestemmingsplan*

Voor de locatie van de werf is al een hele lange tijd geen nieuwe bestemmingsplan meer vastgesteld. Dat maakt dat Raamsdonk 1967 hier nog steeds het vigerende bestemmingsplan is. Dit bestemmingsplan heeft de scheepswerf niet positief bestemd en de gronden aangemerkt als Centrumvoorziening, met een uitwerkingsverplichting. Deze uitwerking heeft nooit plaats gevonden en een nieuwe bestemmingsplan voor de werf ook niet. De werf staat daarmee als sinds 1967 onder het overgangsrecht. Uitbreiden van activiteiten of bebouwing is dan ook niet mogelijk op basis van bestemmingsplan.

Een nieuw bestemmingsplan voor de huidige locatie vaststellen gaat het probleem niet oplossen. De geluidsruimte die het bedrijf hier kan krijgen is simpelweg te beperkt om nog te kunnen groeien. En verandert ook niks aan het overschrijden van de piekgeluiden zoals door de omgevingsdienst geconstateerd.

#### *Urgentie is hoog*

De hiervoor genoemde knelpunten (de handhavingsverzoeken, de dwangsommen, de behoefte om uit te breiden en te vernieuwen wat op de huidige locatie niet kan) brengt het risico met zich mee dat het bedrijf zijn levensvatbaarheid verliest.

Ook is er afbreukrisico te bespeuren omdat sinds 1967 de beoogde uitwerking nooit plaats heeft gevonden terwijl er diverse nieuwe ontwikkelingen wel hebben plaatsgevonden, waardoor de huidige locatie zeker niet meer toekomstbestendig is voor de werf.

#### *Verplaatsen*

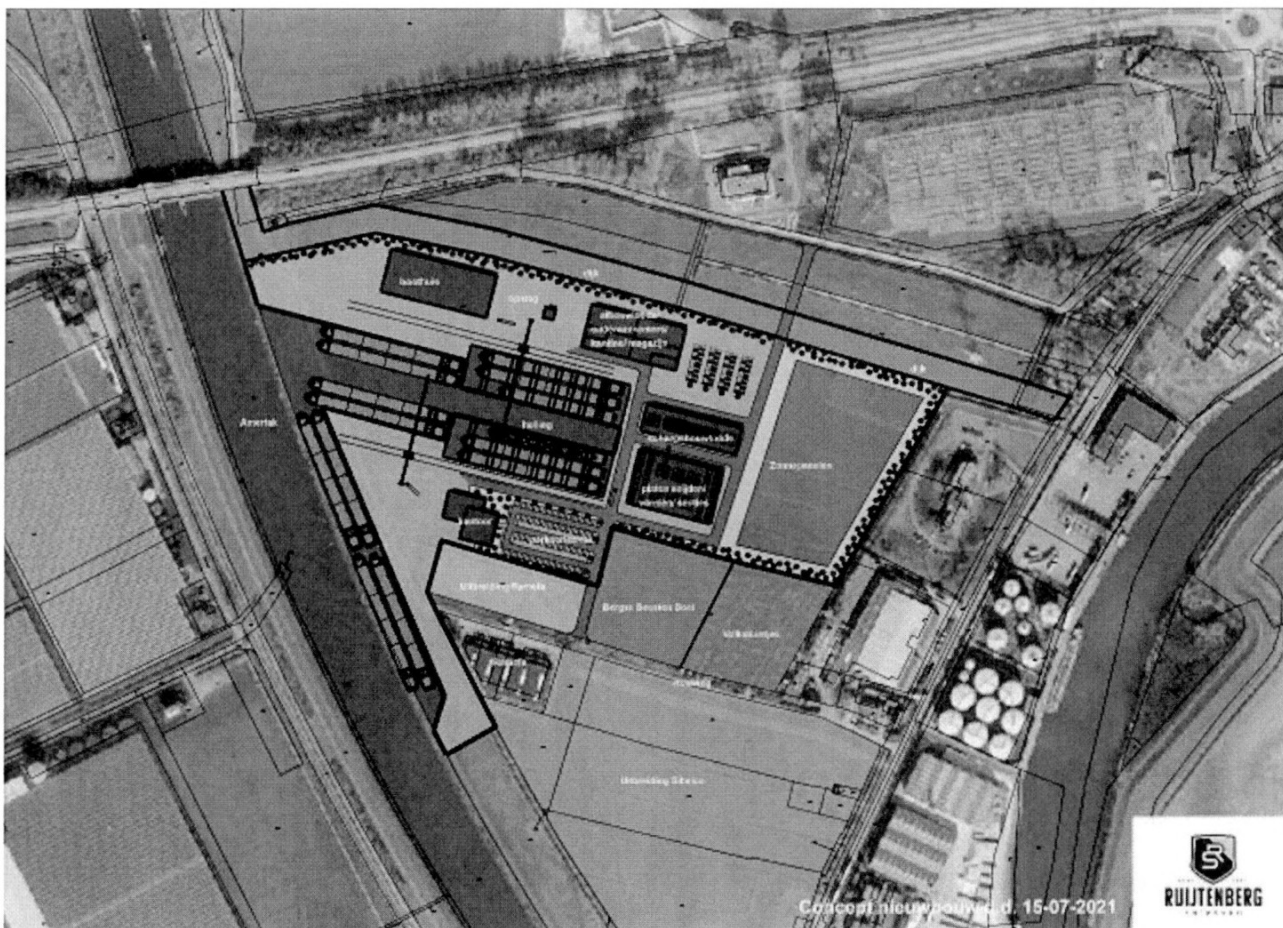
Verplaatsen van de bedrijfsactiviteiten lijkt dan ook de meest toekomstbestendige optie voor Ruijtenberg. In diverse gesprekken met de eigenaren is deze optie besproken. Wat er in heeft geresulteerd dat de firma zich zelf is gaan oriënteren in de regio. (Potentiële) locaties aan het water waar de mogelijkheid voor het bouwen van een scheepshelling is zijn niet of nauwelijks te vinden. Ook navraag via onze bedrijfscontactpersoon bij andere gemeenten in de regio heeft geen resultaat opgeleverd.

Binnen onze eigen gemeentegrenzen zijn er twee opties die serieus bekeken zijn. Namelijk de agrarische gronden die bedoeld zijn als strategische reserve bedrijventerrein aan de Heulweg-Brandweg in Geertruidenberg. En een uitbreiding van bedrijventerrein de Pontonnier in zuidoostelijke richting.

#### *Locatie Heulweg*

De agrarische gronden ten noorden van de Heulweg in Geertruidenberg kennen nu grotendeels een agrarische bestemming. In de structuurvisie uit 2013, maar ook in de huidige omgevingsvisie zijn deze gronden aangemerkt als strategische reserve voor bedrijventerrein. Niet zo zeer voor het uitbreiden van het gemeentelijke bedrijfsareaal, maar om verplaatsing van bedrijven mogelijk te maken en zo ruimtelijke en milieutechnische knelpunten op te lossen.

Ruijtenberg heeft in een eerste ruimtelijke verkenning gekeken hoe de scheepswerf mogelijk een plek kan krijgen op deze locatie.



Figuur 1: Mogelijkheid scheepswerf op locatie Heulweg

#### Conclusie

Het college heeft besloten om niet te opteren voor deze locatie. In overleg met Rijkswaterstaat, de provincie, de omgevingsdienst en het waterschap zitten er te veel haken en ogen aan. Onder andere de breedte van de vaarweg in de Amertak maakt het nagenoeg onmogelijk om hier een insteekhaven te creëren. Het doorbreken van de dijk vraagt om het verleggen van naar schatting 1,2 kilometer primaire waterkering en aan de Madese kant van de Amertak staan diverse woningen die opnieuw een knelpunten zouden kunnen gaan vormen voor de scheepswerf.

#### Locatie Pontonnier

Bedrijventerrein de Pontonnier is omstreeks 2005 gerealiseerd op de plek waar voorheen de Pontonnierskazerne was. Door het mogelijk maken van dit bedrijventerrein konden diverse water gerelateerde bedrijven verplaatst worden die tegen de kernen van Geertruidenberg en Raamsdonksveer lagen. Dit was nodig om uitvoering te geven aan het masterplan Dongeburgh. Met de eigenaar van Ruijtenberg kon destijds geen overeenstemming worden bereikt.

Door het uitbreiden van de Pontonnier in zuidoostelijke richting kan de mogelijkheid gecreëerd worden om Ruijtenberg hier alsnog een plek te geven. Ruijtenberg heeft een eerste studie gedaan naar de invulling van het terrein.



Figuur 2: Mogelijkheid scheepswerf locatie Pontonnier

#### Conclusie

Het college heeft besloten om een voorkeur uit te spreken voor de locatie aan de zuidoost kant van de Pontonnier. Ondanks dat de locatie nog diverse knelpunten kent die nader onderzocht moeten worden wordt de optie het meest kansrijk geacht. Vanuit nautisch perspectief biedt het Oude Maasje meer mogelijkheden om scheepvaart op een verantwoorde manier van een insteekhaven gebruik te laten maken. De aanpassing in de primaire kering zijn minder ingrijpend en geluidgevoelige functies (woningen) liggen op grotere afstand.

#### Beoogd effect

De milieutechnische knelpunten rondom de locatie Maasdijk 3-5 in Raamsdonksveer oplossen en toekomstbestendige locatie voor de scheepswerf vinden.

#### Argumenten

##### 1.1 Geheimhouding is noodzakelijk om de positie van Ruijtenberg in de onderhandelingen over gronden niet te benadelen

Ruijtenberg moet met een deel van de (grond)eigenaren in het gebied nog in gesprek over mogelijke (grond)aankopen. Alvorens zij deze gesprekken op starten wil Ruijtenberg weten hoe bestuurlijk tegen de mogelijke verplaatsing wordt aangekeken. Om de positie van Ruijtenberg in deze gesprekken niet onnodig te benadelen is geheimhouding dan ook noodzakelijk.

Als gemeente hebben wij een maatschappelijk belang bij een verplaatsing van de scheepswerf. Allereerst omdat er sprake is van een milieutechnisch knelpunt op de huidige locatie en dat voortgang in de beëindiging van de bedrijfsactiviteiten op de huidige locatie noodzakelijk is. Tevens is behoud van de werf belangrijk voor het behoud van werkgelegenheid en behoud van de binnenvaartcultuur in onze gemeente. De belangen van de individuen en bedrijven in het zoekgebied worden met deze geheimhouding niet benadeeld.

##### 2.1 De omgevingsvisie geeft aanleiding om de mogelijkheid van de Pontonnier te onderzoeken

Ondanks dat de openheid van het polderlandschap als waardevol wordt beschreven in de omgevingsvisie, benoemen we in de omgevingsvisie ook de ambitie om samen met de ondernemers te onderzoeken of er mogelijkheden zijn om tot een toekomstbestendige oplossing te komen voor de uitbreidingswensen van onze maritieme sector bij de Pontonnier. Dat laatste geeft aan dat er beleidsmatig mogelijkheden worden gezien om de verplaatsing van Ruijtenberg naar de Pontonnier te onderzoeken.

### *2.2 Geluidgevoelige objecten liggen op ruime afstand of (kunnen) worden gesaneerd*

Rondom de locatie Pontonnier liggen enkele (bedrijfs)woningen die als geluidgevoelig object aangemerkt moeten worden. Keizersveer 13, 21, Aanwassenweg 4, Werfenkampenseweg 25, 26, 28, Om de uitbreiding te kunnen realiseren is het nodig om de gronden van Keizersveer 21 te betrekken. De woning hier zal dan gesaneerd moeten worden. Keizersveer 13 is de woning tegen het perceel van Schapers/Oome. Deze wordt bij de actualisatie van het bestemmingsplan Pontonnier onder het overgangsrecht geplaatst. Bekend is dat de woning op termijn gesloopt zal worden. Nabij het gemaal Keizersveer staat ook een bedrijfswoning, Aanwassenweg 4. Deze is in eigendom van het waterschap en wordt waarschijnlijk niet gebruikt. Met het waterschap is te praten over saneren van de woning. Rondom de kruising Werfkampenseweg-Aanwassenweg staan drie woningen. Nummer 25 wordt al gesaneerd vanwege de reconstructie van de A27. De overige twee woningen staan op ruim 300 meter van de beoogde locatie. Hoewel dit nog binnen de richtafstand is van 500 meter, is met een dergelijke afstand motivering mogelijk om hier van af te wijken. Gezien de ontwikkelingen in de agrarische sector is het zelfs mogelijk dat er opening gevonden kan worden om ook met deze eigenaren in gesprek te gaan over saneren. Naast het kantoor van Schapers/Oome ligt een woonschip in het Oude Maasje. Ook een woonschip is een geluidgevoelig object. Verplaatsen van het woonschip is noodzakelijk om hier een scheepswerf te kunnen ontwikkelen. Hierover zal in gesprek moeten worden gegaan met de eigenaar en bewoners van het schip.

### *2.3 Buitendijks brengen van het gebied is relatief eenvoudig*

Het deel van bedrijventerrein de Pontonnier waar nu de watergebonden bedrijven zijn gevestigd (ten noorden van de weg Keizersveer) is buitendijksgebied. Om het benodigde gebied voor de werf buitendijks te brengen moet de primaire kering verlegd worden naar het zuiden, richting de Aanwassenweg. In de huidige situatie is de kering ca. 580 meter lang. Na verlegging zal dit ca. 750 meter zijn. Het Oude Maasje maakt wel onderdeel uit van het NNB, maar de dijk in dit geval niet.

### *2.4 Uitbreiding van de Pontonnier is voor de provincie onder voorwaarden bespreekbaar*

Het uitgangspunt van het provinciale beleid is dat uitbreidingen van bedrijventerreinen in het buitengebied niet worden toegestaan. Maar indien blijkt dat er een duidelijk meerwaarde te creëren is en middels het diep, breed en rond kijken naar de plek er een goede motivatie is, is dit voor de provincie wel bespreekbaar. Onder andere omdat de locatie aansluit bij het bestaande cluster van watergebonden bedrijven. Andere aspecten om meerwaarde te creëren kunnen worden gevonden in waterhuishouding, duurzaamheid, natuur en biodiversiteit. Maar ook de meerwaarde die gecreëerd wordt op de huidige locatie van Ruijtenberg moet hierin worden afgewogen.

Belangrijk is dat de uitbreiding past in de ontwikkelrichting van het gebied. De ontwikkelrichting bepalen wij als gemeente. De beleidsmatige keuze om hier uit te breiden zal dus ondersteund moeten worden met een gebiedsvisie. Zo'n visie zal ook uitspraken moeten doen over de invulling van de overige gronden ten noorden van de Aanwassenweg.

### *2.5 De kans dat het waterschap rondom de Pontonnier kiest voor een dynamische kering is nihil*

Iets verder op in het Oude Maasje ligt al een sluis die onderdeel uitmaakt van de primaire kering. En bij de monding van het Zuiderafwateringskanaal is een gemaal. De kans dat er door het waterschap wordt gekozen voor een dynamische kering ter hoogte van de Pontonnier in het Oude Maasje is dan ook uiterst klein. Mede doordat aan de kant van de Overdiepse Polder hier géén primaire kering aanwezig is.

### *2.6 Verruimen van het wateroppervlak is hier voorstelbaar*

Om een afmeervoorziening te kunnen maken is verbreding van de vaarweg noodzakelijk. En om voldoende ruimte op de nieuwe werf te hebben is een volledige insteekhaven nodig. Beide ingrepen vragen dus om verruiming van het wateroppervlak. Doordat het gebied relatief eenvoudig buitendijks is te brengen, zijn deze ingrepen hier goed voorstelbaar. Omdat het Oude Maasje een rustiger scheepvaartbeeld kent zijn dergelijk aanpassingen hier realistisch.

### *2.7 Invulling van het 'rest' perceel is voorstelbaar*

De gronden tussen de Werfkampenseweg en de eventuele nieuwe scheepswerf zijn nu hoofdzakelijk als weiland in gebruik. Het is voorstelbaar dat voor deze gronden een andere invulling wordt gezocht die meer aansluit bij het bedrijventerrein. Door de verlegging van afslag 20 komt het agrarische bedrijf Werfkampenseweg 28 redelijk ingeklemd te liggen tussen de afrit en de werf. Hoewel dit niet direct aanleiding hoeft te zijn om alle agrarische activiteiten hier te beëindigen, kan dit wel een aanknopingspunt vormen om het gesprek aan te gaan met de eigenaren van het bedrijf.

### *2.8 De Aanwassenweg is een logische grens om aan te houden*

De Aanwassenweg is een bestaande lijn in de polder die een logische grens vormt om aan te houden en zo het zoekgebied af kadert. De nieuwe afslag komt in het verlengde van de Aanwassen weg te liggen. Dit maakt de grens die de weg gaat vormen in het landschap nog duidelijker aanwezig.



Verder naar het zuiden is enige vorm van verstedelijking niet wenselijk. De openheid van het polderlandschap wordt dan te veel aangetast.

Figuur 3: Landschapsplan TB A27

### 2.9 De nieuwe bebouwing moet niet te dominant gaan worden in het landschap

Omdat een nieuwe scheepswerf op deze locatie een redelijke impact gaat hebben op het landschap, is het belangrijk dat eventuele nieuwe bebouwing qua hoogte beperkt blijft en niet te dominant gaat worden. De maximale bouwhoogte van de bedrijfspanden op het naastgelegen deel van de Pontonnier is 10 meter. Agrarische bebouwing mag hier in de omgeving een goothoogte van 6 en een bouwhoogte van 13 meter hebben. Door aan te sluiten bij de bouwhoogte van 10 meter wijkt de nieuwe bebouwing niet te veel af van de rest van de Pontonnier.

### 2.10 Een beperkte groei van de werf is voorstelbaar

De huidige werf is ca. 3 ha. Doordat er gekozen moet worden voor een volledige insteekhaven is er meer ruimte nodig om dezelfde werkzaamheden uit te kunnen voeren. Een kleine uitbreiding van de werf is voorstelbaar om het bedrijf toekomstbestendiger te maken. Ruijtenberg heeft zelf aangegeven dat 4 tot 5 hectare nodig is. Als voorwaarden meegeven dat de nieuwe werf een maximale omvang van 5 hectare mag hebben is dan ook realistisch.

### 2.11 De keuze is alleen voorstelbaar als het om volledige bedrijfsverplaatsing gaat

De zoektocht naar een nieuwe locatie is ingezet om te komen tot een oplossing van de knellende situatie op de huidige locatie van Ruijtenberg. Verplaatsing naar de Pontonnier is dan ook alleen bespreekbaar als er sprake gaat zijn van volledige beëindiging van de bedrijfsactiviteiten op de huidige locatie. En dat het planologische regime dusdanig wordt veranderd dat de activiteiten ook niet meer mogelijk zijn daar. Gezien de status van het huidige bestemmingsplan zal dat geen probleem hoeven te zijn. Het is logisch dat Ruijtenberg dat ontwikkelpotentie van de huidige locatie nodig heeft om inkomsten te genereren om de bedrijfsverplaatsing mogelijk te maken. En het uit elkaar trekken van de bedrijfsactiviteiten is voor Ruijtenberg niet wenselijk. De kans dat er dus activiteiten blijven aan de Maasdijk is vrij klein. De kwaliteitsverbetering van de huidige locatie is belangrijk in de gehele afweging. Wanneer hier meer duidelijkheid over is, zal er een separaat voorstel aan het college voorgelegd worden om hier een principe uitspraak over te doen.

### 2.12 Door Ruijtenberg verantwoordelijk te maken voor de kosten blijft het risico voor de gemeente beperkt

De verplaatsing van de werf vraagt een grote investering. Onder meer het verwerven van de gronden, het verleggen van de dijk, het graven van de insteekhaven en de afmeervoorzieningen, het aanleggen van de nieuwe scheepshellingen en de nieuwe bedrijfspanden. Maar ook de nodige proces- en onderzoekskosten. In een eerste schatting door Ruijtenberg zelf wordt uitgegaan van een investering van €20.000.000,- Het uitgangspunt is dat Ruijtenberg zelf verantwoordelijk is voor deze kosten. Hoe lager de investering voor

**Financiën**

Conform de legesverordening 2.2.2. bedragen de legeskosten voor het in behandeling nemen van een schriftelijk principeverzoek voor een aangewezen bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijk ordening, waarbij een standpunt van het college voor noodzakelijk is €750,-. Deze worden na besluitvorming in rekening gebracht bij Ruijtenberg.

Verdere financiële afspraken worden gemaakt in de intentie- en anterieure overeenkomst in het vervolg van het traject.

**Communicatie**

Vanwege de geheimhouding vindt er op dit moment nog geen communicatie plaats over de besluitvorming.

**Inclusieve samenleving**

n.v.t.

**Uitvoering**

Na het besluit door de raad wordt Ruijtenberg geïnformeerd over het bestuurlijke standpunt. De intentieovereenkomst met de nadere afspraken kan dan worden opgesteld. Het bedrijf kan dan verder met het onderzoeken van de haalbaarheid en de gesprekken opstarten met (grond)eigenaren. De haalbaarheid wordt in de vorm van een startnotitie/gebiedsvisie aan de raad voorgelegd.

Een ontwerpbesluit bieden wij u hierbij vaststelling aan.

Hoogachtend,



Ruijtenberg kan blijven, hoe realistischer de verplaatsing wordt. Welke rol wij als gemeente daar in kunnen spelen zal nog moeten blijken.

#### *2.13 Met een intentieovereenkomst kunnen in een vroeg stadium afspraken worden vastgelegd*

Voor een ontwikkeling als de beoogde verplaatsing is uiteindelijk een anterieure overeenkomst noodzakelijk waarin concrete afspraken gemaakt worden en afspraken worden gemaakt over de te verhalen kosten, etc. Zo'n overeenkomst is pas zinvol om af te sluiten op het moment dat er meer zekerheid over de haalbaarheid van de verplaatsing is. Om ook de afspraken in voortraject vast te leggen is een intentieovereenkomst noodzakelijk. Deze kan in overleg met Ruijtenberg worden opgesteld na het verlenen van de principemedewerking en aan het college worden voorgelegd.

#### *2.14 Behoud van de werf zorgt ook voor behoud van werkgelegenheid*

De mogelijkheid om een werkgever als Ruijtenberg te behouden binnen onze gemeentegrenzen is belangrijk om de werkgelegenheid die zij creëren binnen onze gemeente te houden.

#### *2.15 De huidige locatie van Ruijtenberg is een potentiële ontwikkelplek voor woningbouw*

Het beëindigen van de bedrijfsactiviteiten op de huidige locatie is één van de voorwaarden die we stellen aan de verplaatsing. Daarmee komt de locatie aan de Maasdijk in beeld als een potentiële ontwikkellocatie voor woningbouw. Hoewel er nog geen invulling voor de locatie is bepaald, en deze nu ook niet ter besluitvorming voor ligt, wordt de mogelijkheid die de locatie biedt om een bijdrage te leveren aan onze woningbouwopgave als een positieve ontwikkeling gezien.

#### *3.1 De haalbaarheid van de verplaatsing moet verder onderzocht worden*

Met een principe uitspraak van het college en een positieve grondhouding vanuit de raad is de verplaatsing niet direct mogelijk gemaakt, maar kan Ruijtenberg kennis nemen van de bestuurlijke standpunten. Verder onderzoek is nodig om de haalbaarheid van de verplaatsing aan te tonen. Zowel procedureel, als technisch als financieel moet bekeken worden of de verplaatsing haalbaar is.

### **Kanttekeningen**

#### *2.1 De benodigde gronden zijn particulier bezit*

In tegenstelling tot de locatie Heulweg heeft de gemeente geen grondposities nabij de Pontonnier. De gronden die men verwacht nodig te hebben voor de uitbreiding van het bedrijventerrein zijn overwegend in bezit van derden. Waarvan een deel zelf in particulier bezit en in gebruik als woning. Deze woning is vrij recent aangekocht. Het merendeel van de gronden worden nu agrarisch gebruikt. Het tot beschikking krijgen van de benodigde gronden voor de verplaatsing van de werf kan veel tijd in beslag nemen. En de financiële vergoedingen die hier tegen over komen te staan kunnen een struikelblok gaan vormen voor Ruijtenberg.

#### *2.2 Onteigening en voorkeursrecht zijn wellicht nodig om de verplaatsing haalbaar te maken*

Zoals verwoord onder 2.1 kan de financiële vergoeding voor het verwerven van de gronden de haalbaarheid van de verplaatsing onderuit halen. Ruijtenberg heeft in deze situatie namelijk niet meer mogelijkheden dan de grondeigenaren te overtuigen met de juiste financiële tegenprestatie. Als overheid hebben wij meer rechtsmiddelen om deze gronden te verwerven. Allereerst kunnen wij een voorkeursrecht op de gronden vestigen. Hiermee kunnen de eigenaren de gronden niet verkopen zonder deze eerst aan de gemeente aan te moeten bieden. Voorkeursrecht dwingt een eigenaar echter niet tot verkoop. Dit in tegenstelling tot onteigening. Wij kunnen tot onteigening overgaan als er een titel is, bijvoorbeeld een bestemmingsplan/omgevingsplan of omgevingsvergunning, en er sprake is een groot maatschappelijk belang. Het maatschappelijke belang is in dit geval de verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving rondom de bestaande locatie van Ruijtenberg.

#### *2.3 De alternatieven studie moet in het verdere proces nog goed in beeld worden gebracht*

Door Ruijtenberg zelf, maar ook vanuit de gemeente, is onderzocht of in de regio alternatieve locaties voor de scheepswerf beschikbaar zijn. Deze zoektocht heeft geen mogelijkheden opgeleverd. Voor de provincie is een alternatievenstudie erg belangrijk alvorens zij in kunnen stemmen met een stedelijke ontwikkeling in het landelijk gebied. De studie zal dus goed in beeld moeten worden gebracht en eventueel aangescherpt moeten worden tijdens de planologische procedure. Deze taak ligt in eerste instantie bij de initiatiefnemer, Ruijtenberg in dit geval.

#### *2.4 Aanpassing van de vaarweg status is noodzakelijk*

Het Oude Maasje is, net als de Amertak, ingedeeld in scheepvaart klasse Va. Maar omdat de vaarweg in het Oude Maasje beperkter is, zijn hier nu slechts schepen toegestaan met een lengte van 95 meter, een breedte van 11,5 meter en een diepgang van 2,5 meter. Aanpassing van de vaarweg is dus noodzakelijk om de gewenste schepen met een lengte van 150 meter en een breedte van 11,5 meter toe staan en deze veilig te kunnen laten manoeuvreren. Aanpassen van de vaarklasse is aan RWS. Naast de administratieve handeling zal dit ook fysieke veranderingen in de vaarweg in de vorm van baggeren met zich mee brengen.

Nr. ~~17~~ 24

De raad van de gemeente Geertruidenberg;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van Geertruidenberg van 8 november 2022.

Gelet op het door de fractie van Keerpunt '74 ingediende en aangenomen amendement.

Gelet op:

Artikel 23, derde en vierde lid en artikel 25 eerste lid van de Gemeentewet.

Artikel 5.1, tweede lid onder b en i van de Wet open overheid

**Besluit:**

De raad besluit:

1. In het kader van geheimhouding:
  - a. Op grond van artikel 23 derde en vierde lid van de Gemeentewet te besluiten om over dit voorstel met gesloten deuren te vergaderen en hiervan een afzonderlijk verslag te maken.
  - b. De op dit voorstel gevestigde geheimhouding te bekrachtigen op grond van artikel 25 derde lid van de Gemeentewet, juncto artikel 5.1 tweede lid onder b en i van de Wet open overheid.
  - c. Op grond van artikel 23, vierde lid en 25, eerste lid van de Gemeentewet, juncto artikel 5.1 tweede lid onder b en i van de Wet open overheid te besluiten dat geheimhouding tevens wordt opgelegd op het afzonderlijke verslag van de beraadslaging hierover.
2. Een positieve grondhouding aannemen ten aanzien van verplaatsing van scheepswerf Ruijtenberg aan de Maasdijk 3-5 naar de gronden ten zuidoosten van bedrijventerrein de Pontonnier, onder de volgende voorwaarden:
  - a. Het zoekgebied beperkt zicht tot de gronden ten noorden van de Aanwassenweg en ten westen van de kruising Zuiderafwateringskanaal-Oude Maasje
  - b. Alle bedrijfsactiviteiten op de huidige locatie aan de Maasdijk worden beëindigd en planologisch onmogelijk gemaakt.
  - c. De kosten die gemoeid zijn met de verplaatsing komen voor rekening van Ruijtenberg Shipyard.
  - d. Bovengenoemde randvoorwaarden en aanvullende afspraken worden vastgelegd in een intentieovereenkomst tussen Ruijtenberg en de gemeente.
3. Het college opdracht te geven de verplaatsing van scheepswerf Ruijtenberg naar de gronden ten zuidoosten van bedrijventerrein de Pontonnier verder te onderzoeken, met in achtneming van de onder 1 genoemde voorwaarden.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 22 december 2022,

Geertruidenberg,

de raad voornoemd,





# AMENDEMENT

Gemeenteraad van Geertruidenberg, bijeen in  
Raamsdonksveer op 22 December 2022

## Amendement - Agendapunt 22: Principemedewerking verplaatsing Ruijtenberg

### Overwegende dat:

- Ruijtenberg Shipyard al meer dan 100 jaar gevestigd is op de huidige locatie. Wijzigingen in bestemmingsplannen en zoneringen dit bedrijf belemmert in werkzaamheden en groei.
- Huidige omwonenden geluidshinder ondervinden. Het zeer aannemelijk is dat, indien er Achter de Hoeve wordt gebouwd, deze bewoners ook overlast gaan ondervinden. Een wijk naast een scheepswerf niet aantrekkelijk is.
- Gezien de overlast bij bewoners en de daaruit voortvloeiende restricties voor dit bedrijf een verplaatsing voor alle partijen zeer wenselijk is.
- Ruijtenberg Shipyard hiertoe verzoek heeft ingediend. Dit bedrijf niet de 100 jaar oude meuk wil verhuizen, maar logischerwijs de nieuwe locatie wil inrichten naar de wensen en eisen van deze tijd, de marktontwikkelingen en een duurzame toekomst. En daarvoor ook wensen kenbaar heeft gemaakt.
- De beoogde verplaatsing zich nog in een zeer premature fase bevindt. Dit raadsvoorstel in de basis alleen vraagt om een positieve grondhouding van de raad t.o.v. een verplaatsing, zodat gesprekken omtrent mogelijkheden en onmogelijkheden kunnen aanvangen.
- Met de beslispunten 2b en 2c nu al afgebakende kaders worden voorgesteld m.b.t. hoogte (10 meter) en omvang (5ha). Het college vanuit eigen maatschappelijk oogpunt uiteraard mag streven naar maximale afmetingen. Daarentegen een bedrijf ook mag streven naar afmetingen die in hun optiek nodig zijn voor een werkbare situatie. Beiden gelijk kunnen hebben, maar de werkbare waarheid ook in het midden kan liggen.
- Gezien de zeer premature fase, nu al deze kaders stellen ook te prematuur is. Dit raadsvoorstel in de basis vraagt om een positieve grondhouding t.o.v. een verplaatsing en er ook nog niet meer gevraagd hoeft te worden. Wat echt nodig is later zal gaan blijken.

### De raad besluit om:

- De beslispunten 2b en 2c te laten vervallen.



Namens Keerpunt74,



















