



Z20.001951



## RAADSMEMO

Aan : de gemeenteraad  
Van : Wethouder Maas namens het college van B&W  
Steller : T. de Jong  
Datum : 11 juli 2024  
Onderwerp : Project Haven Kats

---

Geachte gemeenteraad,

In de raadsmemo van 21 mei 2024, hebben wij u in het kort geïnformeerd over de stand van zaken met betrekking tot het project Haven Kats.

We hebben u gemeld dat in samenwerking met Havendorp Kats BV (ontwikkelaar), Katshaven BV (grondeigenaar) en Dorpsgemeenschap Kats een voorlopig programma is opgesteld om te komen tot transformatie van het industriële haventerrein.

Dit overeenkomstig de 'Convenant Ontwikkelvisie Kats' en de daarvan deel uitmakende 'Uitgangspuntennotitie Ontwikkelvisie en transformatie haventerrein Kats', die op 23 december 2022 door genoemde partijen zijn ondertekend.

Volgens deze uitgangspunten was de transformatie gericht op het omzetten van het huidige industriële haventerrein naar een aantrekkelijk woon- en recreatief verblijfsgebied. De ontwikkelvisie (Rondom Kats) richt zich op het grotere gebied eromheen, waarvan het haventerrein deel uitmaakt. Dit conform de omgevingsvisie Noord-Beveland die door uw raad op 16 december 2021 is vastgesteld.

Een transformatie van het haventerrein in functies met een andere bestemming is essentieel om andere gewenste ontwikkelingen in het gebied te kunnen realiseren. Dit heeft alles te maken met de milieucontouren gekoppeld aan de huidige bedrijfsbestemming.

Voor de uitwerking van de plannen voor het haventerrein, is met Havendorp Kats BV een intentieovereenkomst getekend, waarin de (proces)afspraken zijn vastgelegd zijn.

Wij hebben -mede op verzoek van uw raad- vanaf het begin van het proces over de plannen voor het haventerrein en de ontwikkelvisie zowel ambtelijk als bestuurlijk overleg gevoerd met andere overheidsinstanties, zoals onder andere de provincie. Op basis van de gevoerde gesprekken was er naar het gezamenlijk oordeel van partijen voldoende grondslag om met de plannen voor de transformatie van het haventerrein Kats en het opstellen van een ontwikkelvisie door te gaan en de haalbaarheid op overige aspecten te onderzoeken. Over de resultaten van deze overleggen hebben wij u op 1 maart 2023 geïnformeerd (zie Bijlage 1).

In het afgelopen jaar hebben wij regelmatig overleg gevoerd met de provincie en zijn in afstemming met Havendorp Kats BV en de Dorpsgemeenschap Kats de mogelijkheden onderzocht om te komen tot een gewenst en haalbaar programma.

Dit heeft uiteindelijk geleid tot een voorlopig programma, dat -naar onze mening- recht deed aan de vastgestelde uitgangspunten, kan rekenen op draagvlak vanuit de omgeving en volgens Havendorp Kats BV planologisch en financieel haalbaar was.

In het oorspronkelijke concept werd nog uitgegaan van een programma bestaande uit woningbouw (van middelduur tot duur) en recreatieve bestemmingen. Door onder andere het

overleg met de provincie is het programma op onderdelen aangepast, waarbij er werd ingezet op permanente woningbouw met een gedeelte dubbelbestemming (permanent wonen met recreatief medegebruik), variërend van goedkoop tot middelduur en duur, en voor alle doelgroepen.

Voor de provincie is en blijft echter van belang, dat het programma passend moet zijn binnen de provinciale regelgeving. Een onderdeel van het programma staat volgens de provincie op zeer gespannen voet met de provinciale verordening. Het betreft hier de percelen met een dubbelbestemming. Havendorp Kats BV heeft aangegeven dat ontwikkeling van deze woningen met dubbelbestemming en uitgifte van deze percelen cruciaal is om te komen tot een haalbaar plan en een sluitende exploitatie van de beoogde transformatie van het haventerrein met alle voorzieningen en opgaven die daaraan gekoppeld zijn.

Eind vorig jaar dreigde een patstelling. In overleg met de provincie en met medeweten en instemming van alle partijen, is -op aandringen van de provincie- eind vorig jaar besloten om de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) als onafhankelijke instantie in te schakelen, om te onderzoeken of en op welke wijze het door partijen gewenste programma in relatie tot de provinciale regelgeving gerealiseerd zou kunnen worden. In januari 2024 is door de provincie hiervoor opdracht gegeven.

De afspraak was dat in een relatief korte tijd van 3 maanden, de expertadviseur van de RVO een inventarisatie en analyse van de problematiek zou maken en op basis van de gesprekken met alle partijen een advies zou uitbrengen. Dit bleek moeizamer te verlopen dan was ingeschat.

Op 29 maart 2024 hebben wij bijgevoegde tussennotitie ontvangen van de expertadviseur RVO, met daarin een procesvoorstel en scenario's. Deze notitie was bedoeld om bestuurlijk commitment te krijgen op het vervolgproces (zie Bijlage 2).

Als samenwerkende partijen hebben wij hierop gereageerd, waarbij we het voorstel op hoofdlijnen ondersteunden, maar ook aangaven dat het huidige voorlopige programma als vertrekpunt moet blijven gelden voor het verdere proces en onderzoeken (zie Bijlage 3). Wij hadden op dat moment de verwachting dat er voor de zomerperiode over de verdere uitwerking van de plannen concrete afspraken zouden kunnen worden gemaakt met provincie en de samenwerkende partijen. Dit proces zou dan door en vanuit het RVO begeleid worden.

Mede op basis van de ambtelijke en bestuurlijke reactie(s) vanuit de provincie op de tussennotitie, stelde de expertadviseur RVO op 26 april 2024 voor om eerst een bestuurlijk afstemmingsoverleg te hebben tussen provincie en gemeente om te bepalen of de door hem gedane voorstellen voldoende mogelijkheden en comfort gaven om met het proces door te gaan. Dit overleg heeft op 3 juni jl. kunnen plaatsvinden.

In dit overleg heeft de provincie nogmaals bevestigd dat men achter de plannen staat van transformatie van het haventerrein die leiden tot een kwalitatieve verbetering van het gebied, maar dat men met het onderdeel dubbelbestemming niet akkoord gaat. Voor de provincie is dit een vorm van recreatief gebruik, dat men niet passend vindt binnen de regelgeving. De provincie is van mening dat er eerst een visie op het gebied ontwikkeld moet worden, op basis waarvan dan een gewenst programma ontstaat. Hierbij zou volgens de provincie gedacht kunnen worden aan een vorm van woningbouw gerelateerd aan de woondeal, recreatieve ontwikkeling van de jachthaven, natuurontwikkeling en mogelijk een combinatie met kleinschalige bedrijvigheid.

De resultaten van het overleg zijn teruggekoppeld met Havendorp Kats BV en de vertegenwoordigers van de Dorpsgemeenschap Kats. Vanuit Havendorp Kats BV is toen aangegeven, dat gezien de houding en opstelling van de provincie, voldoende basis ontbreekt om verder te gaan met de planontwikkeling en te komen tot een haalbaar plan volgens de afspraken in de intentieovereenkomst naar hun mening.

De voorgestelde denkrichting van de provincie kan volgens hun ervaring en inzichten niet leiden tot een haalbaar plan. De grondeigenaar van het haventerrein, Kats Haven BV, heeft via de ontwikkelaar te kennen gegeven, dat bij hem het vertrouwen in de realisatie van de

gewenste transformatie daardoor nu ontbreekt. De grondeigenaar gaat zich voorlopig richten op het gebruik van de gronden binnen de huidige bedrijfsbestemmingsmogelijkheden, maar wil wel in gesprek blijven over de transformatie mochten de omstandigheden veranderen

Op 21 juni jl. hebben we van Havendorp Kats BV bericht ontvangen, dat na overleg met de grondeigenaar, men heeft besloten om niet langer meer aan het project te werken. Met partijen, even als de Dorpsgemeenschap Kats blijven we in gesprek over de uitwerking van de Ontwikkelvisie Rondon Kats.

In lijn met de besluitvorming van uw raad van 16 december 2021, waarin de Omgevingsvisie Noord-Beveland is vastgesteld en van 24 november 2022, waarbij u kennis heeft genomen van de 'Convenant Ontwikkelvisie Kats' en de daarvan deel uitmakende documenten, gaan wij als college aan de slag met het uitwerken van de Ontwikkelvisie Rondon Kats.

Over het vervolg zullen wij u na de zomerperiode nader informeren.

Namens het college van B&W,

Met vriendelijke groet,

Wethouder Yvonne Maas