

Bestemmingsplan Plus en MER Haven Wageningen

<i>datum</i>	26 februari 2019	<i>project</i>	Bestemmingsplan Plus en MER Haven Wageningen
<i>vestiging</i>	Arnhem		
<i>uw kenmerk</i>	--	<i>betreft</i>	Geluidsbelasting natuurgebied als gevolg van gezoneerd industrieterrein
<i>ons kenmerk</i>	M.2017.1156.00.N002		
<i>2e lezer/secr.</i>	HBL BRA	<i>versie</i>	002
		<i>auteur</i>	ing. D.J. (Dennis) Sanders
		<i>contactpersoon</i>	ing. D.J. (Dennis) Sanders
		<i>e-mail/telefoon</i>	sa@dgm.nl/088 346 78 18

Geluidsbelasting natuurgebied als gevolg van gezoneerd industrieterrein

1. Inleiding

De gemeente Wageningen wil tot herontwikkeling van de Wageningse haven komen. Het plan beoogt de bedrijvigheid aan de noordzijde te intensiveren door aanpassingen met bedrijfsverplaatsingen in de haven van Wageningen. Daarnaast maakt het plan de ontwikkeling mogelijk van de Costerlocatie voor wonen.

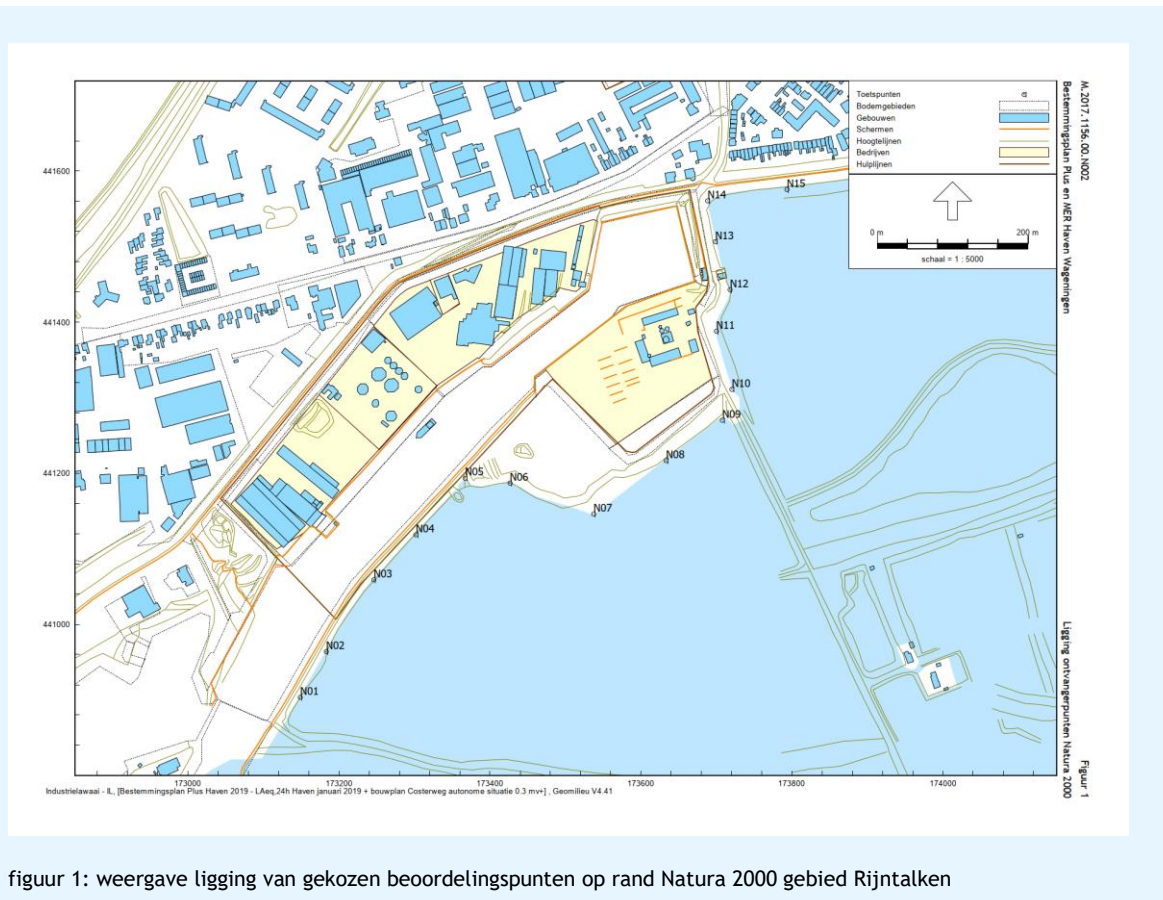
Deze ontwikkelingen worden door middel van een bestemmingsplanwijziging mogelijk gemaakt. Onderdeel van deze ruimtelijke procedure is het beoordelen van het milieuaspect geluid, onder andere het effect op de natuurwaarden. Het geluidgezoneerde industrieterrein Haven grenst aan Natura 2000 gebied Rijntakken.

Als gevolg van de voorgenomen wijzigingen kan dit effect leiden tot een toename of vermindering van geluid in het natuurgebied. In deze notitie wordt de geluidsbijdrage op het natuurgebied inzichtelijk gemaakt.

Omdat DGMR Industrie, Verkeer en Milieu B.V. namens de gemeente Wageningen het technisch zonebeheer uitvoert, zijn wij gevraagd om dit aspect te ondersteunen door het inzichtelijk maken van verschillende scenario's. In deze notitie wordt uiteenzetting gegeven van de akoestische consequentie op de woonomgeving in de huidige autonome situatie en twee mogelijke scenario's na bedrijfsverplaatsing.

2. Natura 2000 gebied Rijntakken

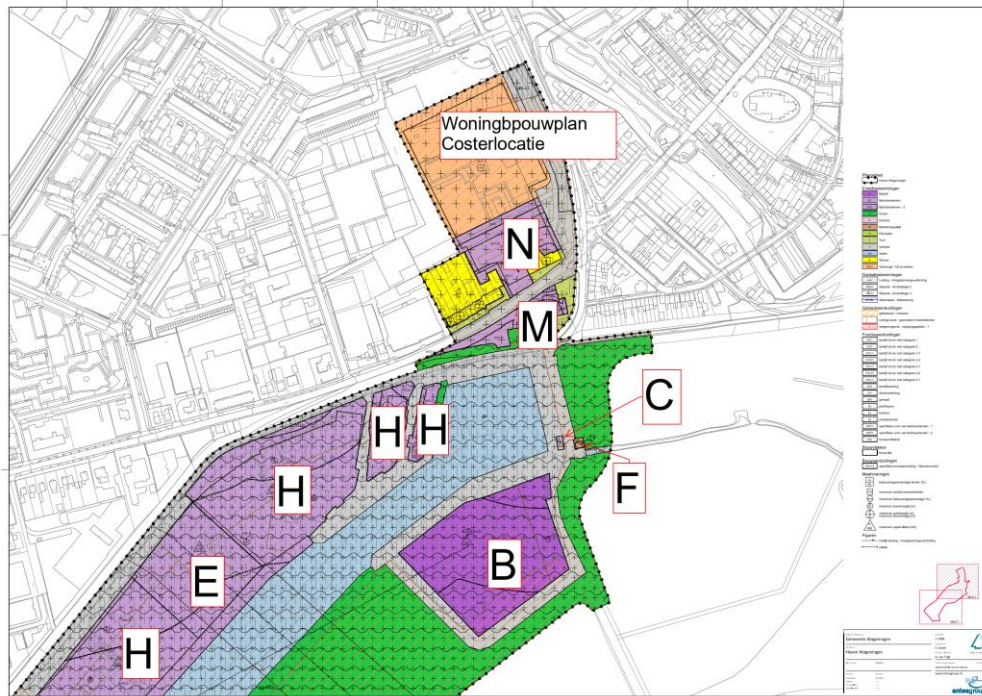
In figuur 1 volgt de ligging van het geluidgezoneerde industrieterrein Haven te Wageningen met daarin opgenomen de grens van Natura 2000 gebied Rijntakken. In deze figuur zijn op de rand van dit gebied 15 beoordelingspunten (N01 t/m N015) gekozen, waarop in deze notitie de geluidsbijdrage is vastgesteld. In bijlage 1 van deze notitie volgen de invoerparameters van de gekozen beoordelingspunten.



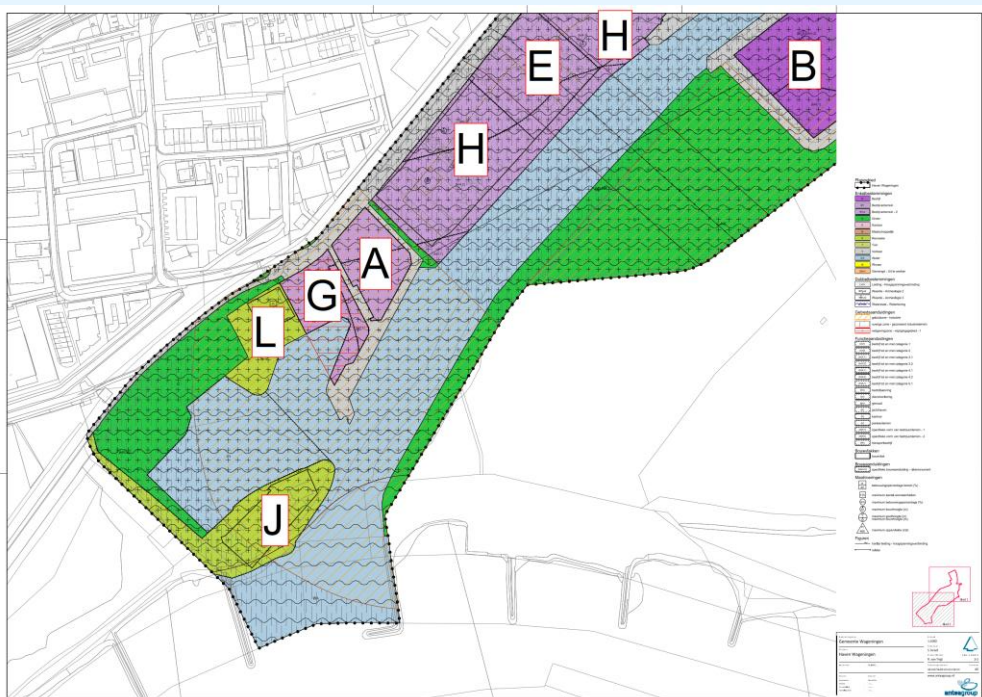
figuur 1: weergave ligging van gekozen beoordelingspunten op rand Natura 2000 gebied Rijntalken

3. Plangebied bestemmingsplan Plus

In de figuren 2 en 3 volgt een weergave van het plangebied waarop de wijzigingen van het bestemmingsplan (Bestemmingsplan Plus) van toepassing zijn. De te onderscheiden kavels waarvoor een bedrijfsbestemming geldt zijn met nummers in deze figuren opgenomen.



figuur 2: noordelijk deel van Bestemmingsplan Plus



figuur 3: zuidelijk deel van Bestemmingsplan Plus

Autonome situatie

In de huidige situatie (autonome situatie genoemd) zijn op het geluidgezoneerde industrieterrein bedrijven gevestigd op de kavels met nummering B, C, E, F en H.

Scenario 1

De bestemmingsplanwijziging moet bedrijven op kavel A mogelijk maken. Kavel A is bestemd voor de inrichting van Van Leusden Transport en Grindopslag B.V.. Kavel A zal hiervoor aan het geluidgezoneerde industrieterrein worden toegevoegd.

Van Leusden Transport en Grindopslag B.V. is nu nog gehuisvest op een kavel ten zuidwesten van kavel B, buiten de grens van het geluidgezoneerde industrieterrein. In figuur 5 wordt inzicht gegeven in de mogelijke ligging van de grens van het gezoneerde industrieterrein wanneer invulling wordt gegeven aan het hierboven beschreven scenario.

Scenario 2

In het bestemmingsplan wordt een afwijkingsbevoegdheid opgenomen die de verplaatsing van de bedrijven op kavel B naar de kavels A en G mogelijk moet maken.

Naast de inrichting van Van Leusden Transport en Grindopslag B.V. zal kavel G ook ruimte moeten bieden aan de inrichtingen Havenzuid en de Gemeentekade. Deze inrichtingen zijn nu nog gehuisvest op kavel B.

De afwijkingsbevoegdheid voorziet ook in een verhuizing van EBC van kavel B naar kavel G.

Dit houdt in dat kavel G dan ook aan het geluidgezoneerde industrieterrein wordt toegevoegd en dat kavel B wordt onttrokken aan het geluidgezoneerde industrieterrein.

Geluidsbijdrage

In deze notitie wordt in de autonome situatie en in scenario 1 inzicht gegeven in de $L_{Aeq,24 \text{ uur}}$ gemiddelde heersende geluidsniveaus op 0.3 en op 1.5 meter hoogte boven het maaiveld.

Voor gesloten gebieden is de hoogte van 1.5 meter boven het plaatselijk maaiveld relevant en voor open gebieden is dit een hoogte van 0.3 meter boven het plaatselijk maaiveld.

De berekeningen resulteren in een bijdrage op de gekozen beoordelingspunten die zijn gelegen op de rand van het natura 2000 gebied Rijntakken en de gebruikelijke 42, 45 en 47 dB(A) contouren voor broedvogels en de 55 dB(A) contour voor niet-broedvogels.

4. Rekenresultaten - punten

In tabel 1 volgt per gekozen beoordelingspunt een overzicht van de berekende geluidsbijdrage ($L_{Aeq,24 \text{ uur}}$) in dB(A) voor achtereenvolgens de autonome situatie en scenario 1 op 0.3 en op 1.5 meter hoogte boven het plaatselijk maaiveld

De rekenresultaten op alle punten zijn ook opgenomen in bijlage 2 (autonome situatie), in bijlage 3 (scenario 1) en in bijlage 4 (scenario 2) van deze notitie.

tabel 1: rekenresultaten $L_{Aeq,24uur}$ in dB(A) in de autonome situatie, scenario 1 en 2

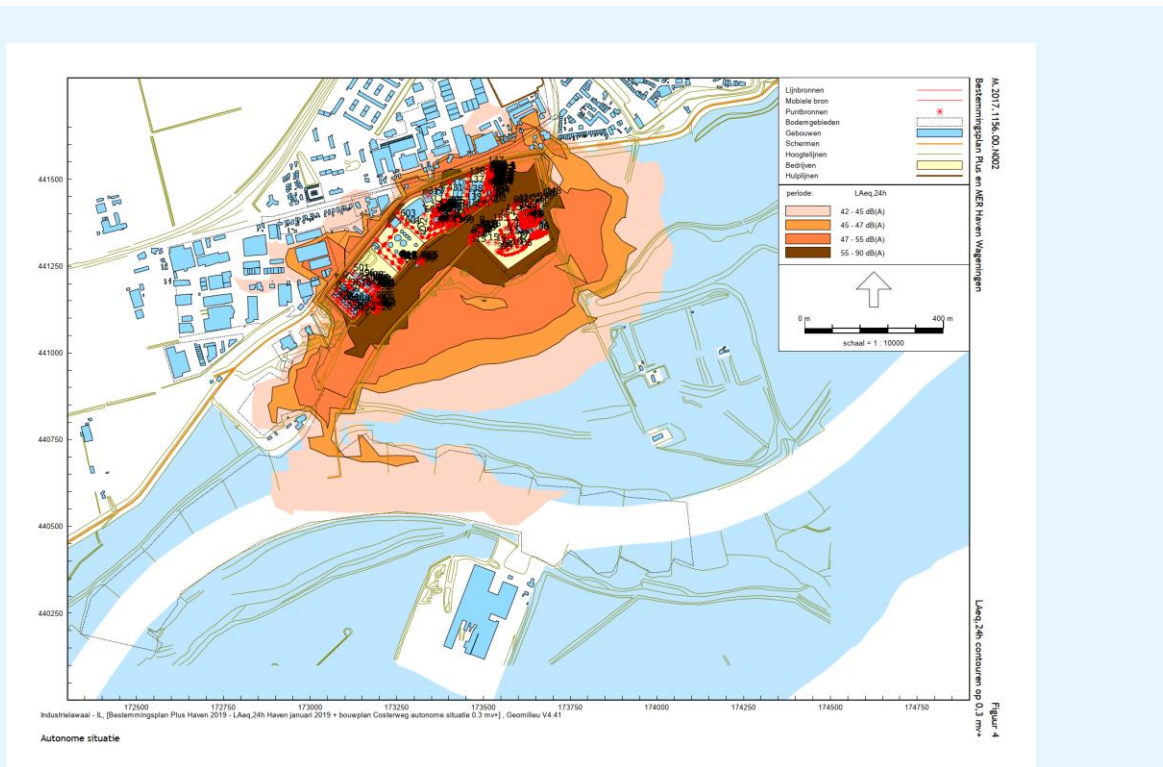
Punt	Locatie	Hoogte [m]	$L_{Aeq,24uur}$ in dB(A)		
			Autonome situatie	Scenario 1	Scenario 2
N01	Punt 01	0.3/1.5	45/48	45/49	49/57
N02	Punt 02	0.3/1.5	46/51	46/52	48/55
N03	Punt 03	0.3/1.5	49/57	49/57	49/58
N04	Punt 04	0.3/1.5	49/55	49/55	49/55
N05	Punt 05	0.3/1.5	48/54	49/55	49/54
N06	Punt 06	0.3/1.5	45/48	46/49	46/49
N07	Punt 07	0.3/1.5	45/48	46/49	44/46
N08	Punt 08	0.3/1.5	47/50	47/50	42/45
N09	Punt 09	0.3/1.5	47/52	47/52	41/45
N10	Punt 10	0.3/1.5	51/56	51/56	39/48
N11	Punt 11	0.3/1.5	51/54	51/54	39/45
N12	Punt 12	0.3/1.5	45/48	46/48	36/38
N13	Punt 13	0.3/1.5	44/47	44/47	36/39
N14	Punt 14	0.3/1.5	45/52	45/52	38/45
N15	Punt 15	0.3/1.5	45/46	45/47	41/43
			Zie bijlage 2	Zie bijlage 3	Zie bijlage 4

5. Rekenresultaten - contouren

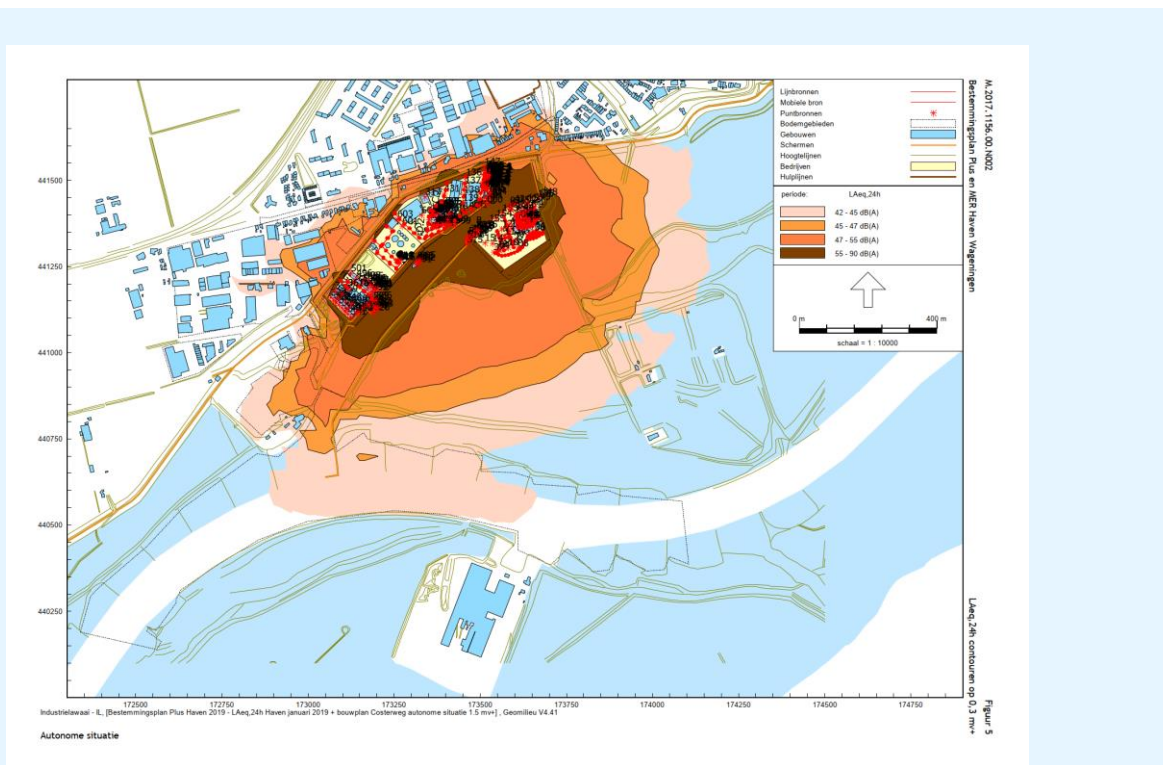
5.1 Autonome situatie

In figuur 4 volgt een weergave van de ligging van $L_{Aeq,24uur}$ dB(A) contouren op 0.3 meter hoogte boven het maaiveld in de huidige autonome situatie. Deze situatie is gebaseerd op de momenteel vergunde geluidruimte per inrichting (peildatum 25 februari 2019). In figuur 5 volgen dezelfde contouren op 1.5 meter hoogte boven het maaiveld. De figuren zijn ook opgenomen in bijlage 2 van deze notitie.

Bestemmingsplan Plus en MER Haven Wageningen



figuur 4: ligging L_{Aeq,24uur} dB(A) contouren op 0.3 meter hoogte boven het maaiveld in huidige autonome situatie



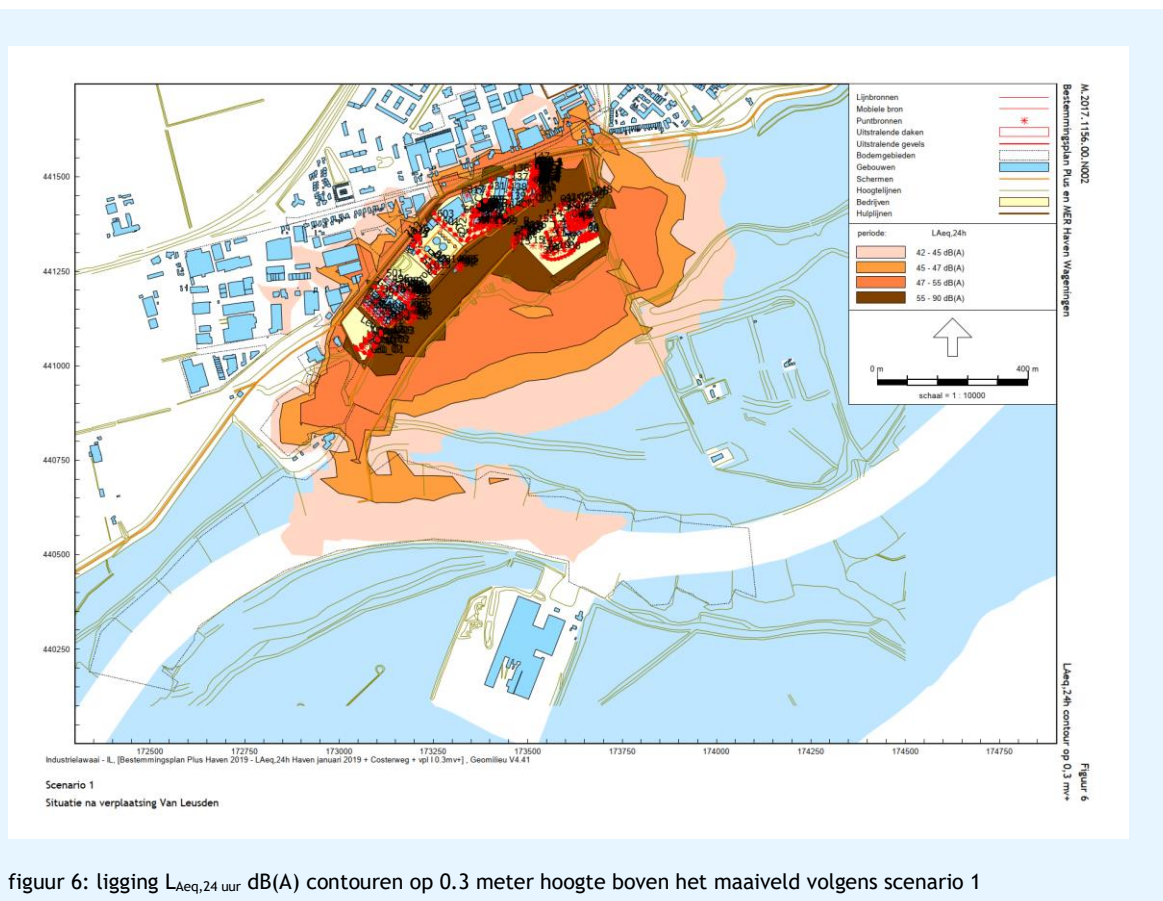
figuur 5: ligging L_{Aeq,24uur} dB(A) contouren op 1.5 meter hoogte boven het maaiveld in huidige autonome situatie

5.2 Scenario 1

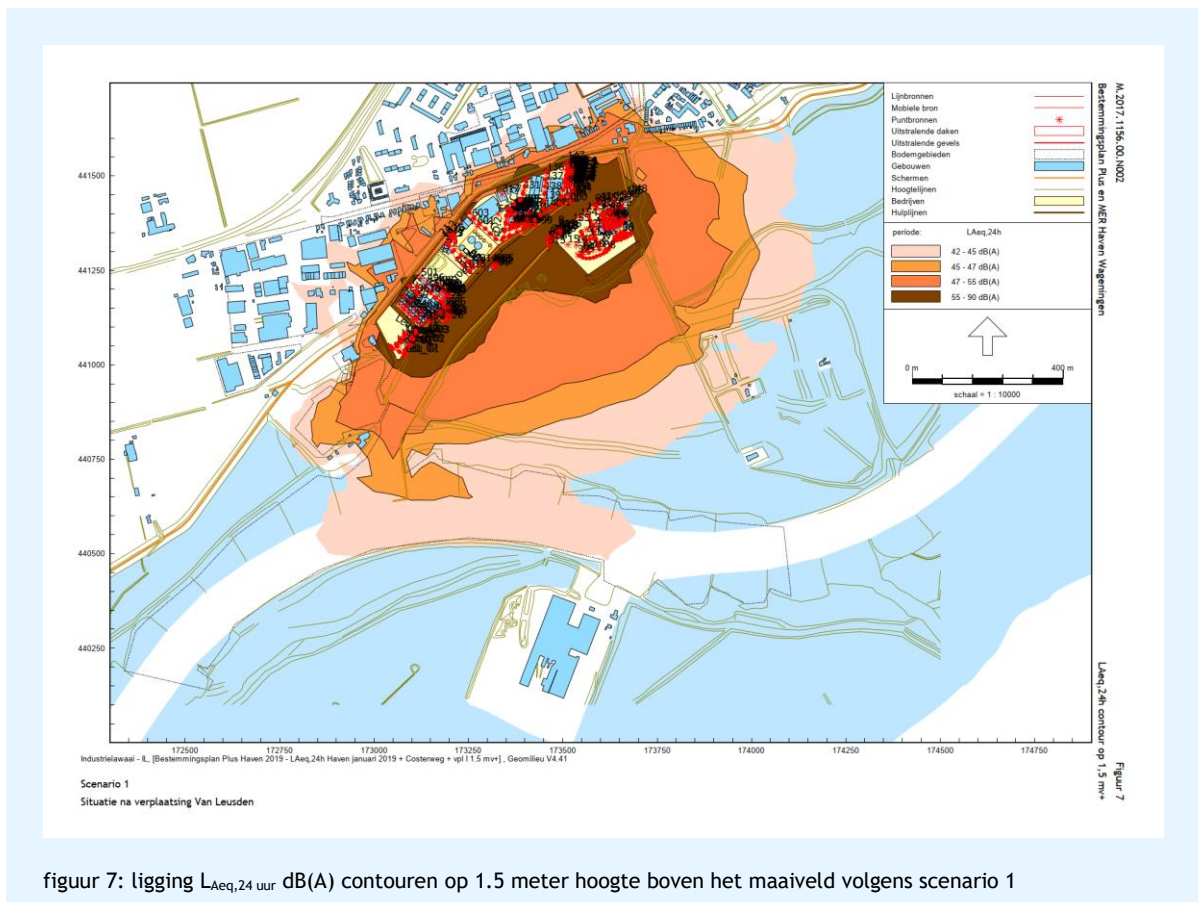
In figuur 6 volgt een weergave van de ligging van $L_{Aeq,24uur}$ dB(A) contouren op 0.3 meter hoogte boven het maaiveld volgens scenario 1. In figuur 7 volgen dezelfde contouren op 1.5 meter hoogte boven het maaiveld. De figuren zijn ook opgenomen in bijlage 3 van deze notitie.

Voor dit scenario is rekening gehouden met:

- Het akoestisch onderzoek dat onderdeel uitmaakt van de conceptaanvraag van VARO Energy Tankstorages B.V. Dit betreft het akoestisch onderzoek met kenmerk 083701865 B genaamd 'Akoestisch onderzoek VARO Energy Tankstorage B.V. - Terminal Wageningen' van 31 oktober 2018 opgesteld door Arcadis Design & Consultancy.
- DGMR-notitie met kenmerk M.2012.0898.00.N002 van 17 augustus 2012, waarin gekeken is naar de bedrijfsvoering na verhuizing van Van Leusden Transport en Grindopslag B.V. naar kavel A.



figuur 6: ligging $L_{Aeq,24}$ uur dB(A) contouren op 0.3 meter hoogte boven het maaiveld volgens scenario 1



figuur 7: ligging L_{Aeq,24 uur} dB(A) contouren op 1.5 meter hoogte boven het maaiveld volgens scenario 1

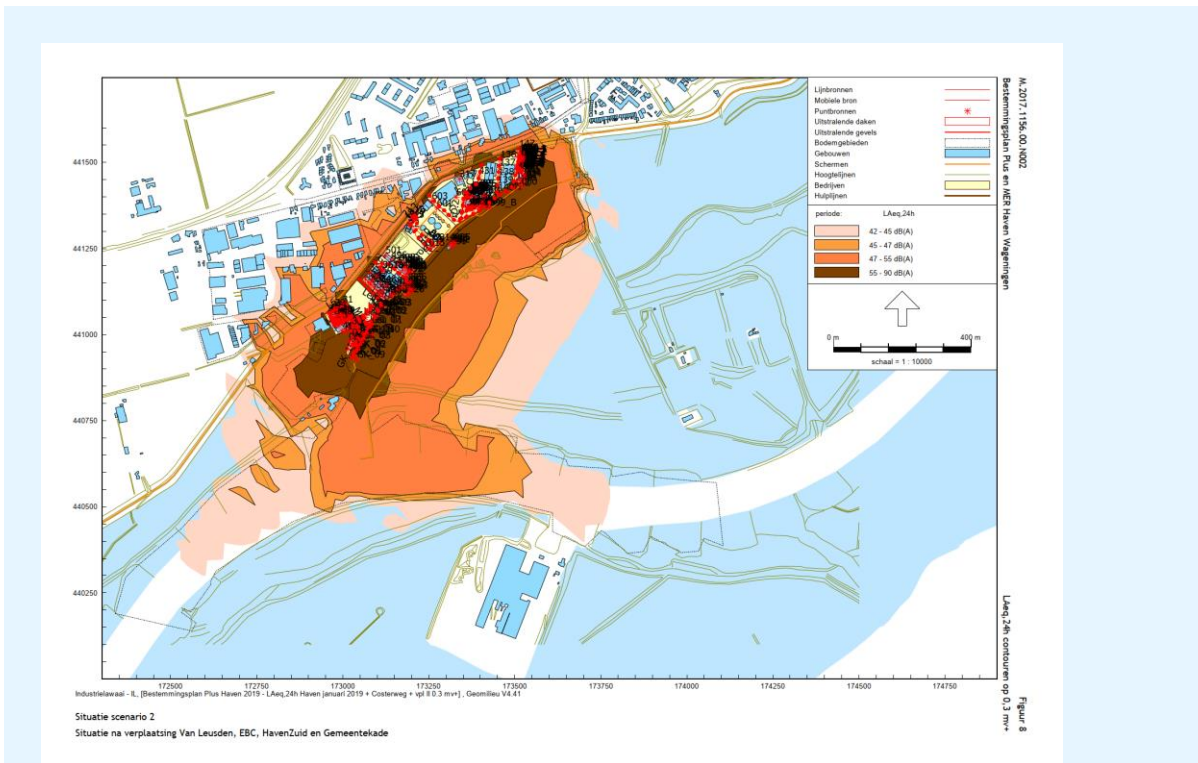
5.3 Scenario 2

In figuur 8 volgt een weergave van de ligging van L_{Aeq,24uur} dB(A) contouren op 0.3 meter hoogte boven het maaiveld volgens scenario 2. In figuur 9 volgen dezelfde contouren op 1.5 meter hoogte boven het maaiveld. De figuren zijn ook opgenomen in bijlage 4 van deze notitie.

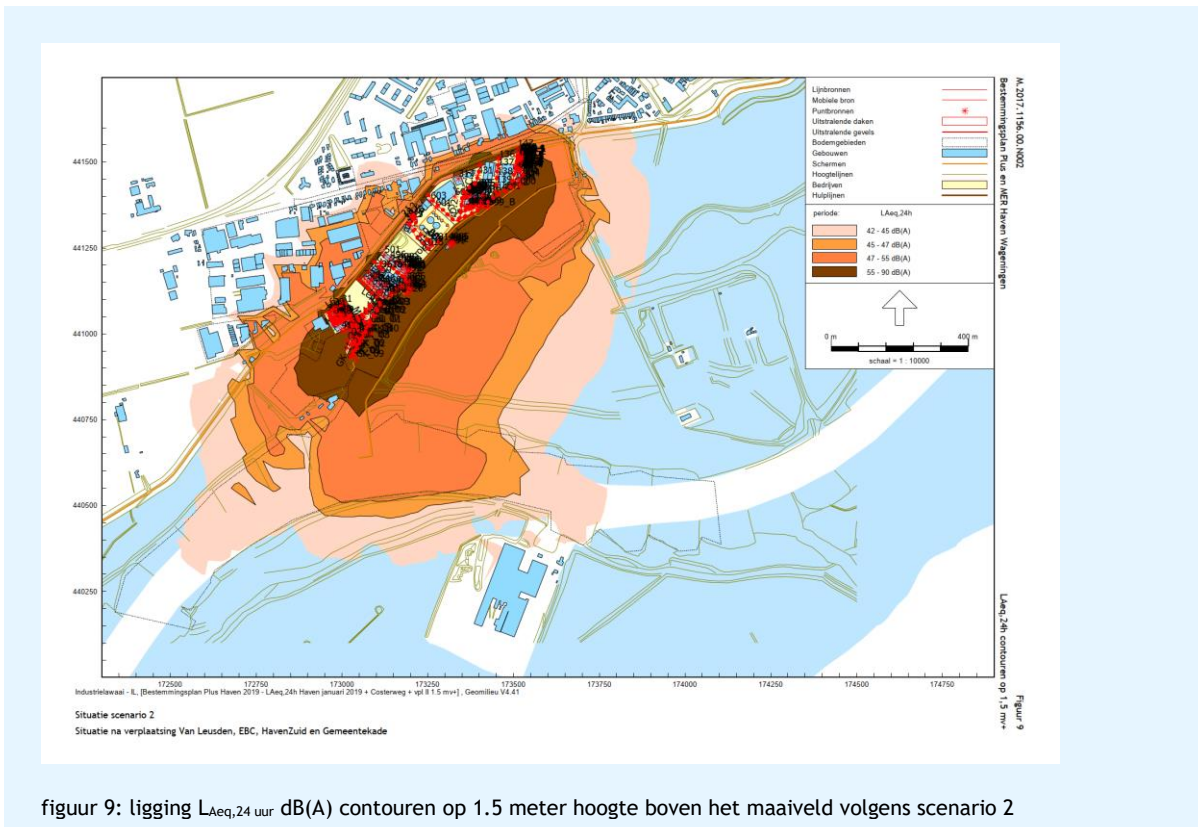
Voor dit scenario is rekening gehouden met:

- Het akoestisch onderzoek dat onderdeel uitmaakt van de conceptaanvraag van VARO Energy Tankstorages B.V. Dit betreft het akoestisch onderzoek met kenmerk 083701865 B genaamd 'Akoestisch onderzoek VARO Energy Tankstorage B.V. - Terminal Wageningen' van 31 oktober 2018 opgesteld door Arcadis Design & Consultancy.
- DGMR-notitie met kenmerk M.2012.0898.00.N002 van 17 augustus 2012, waarin gekeken is naar de bedrijfsvoering na verhuizing van Van Leusden Transport en Grindopslag B.V. naar kavel A.
- DGMR-notitie met kenmerk M.2012.0898.00.N002 van 17 augustus 2012, waarin ook is gekeken naar de bedrijfsvoering na verhuizing van de Gemeentekade naar kavel A.
- Het verplaatsen van de vergunde bedrijfsvoering van Havenzuid van kavel B naar Kavel A.
- Het verplaatsen van de vergunde bedrijfsvoering van ECB van kavel B naar kavel G.

Bestemmingsplan Plus en MER Haven Wageningen



figuur 8: ligging L_{Aeq,24} uur dB(A) contouren op 0.3 meter hoogte boven het maaiveld volgens scenario 2



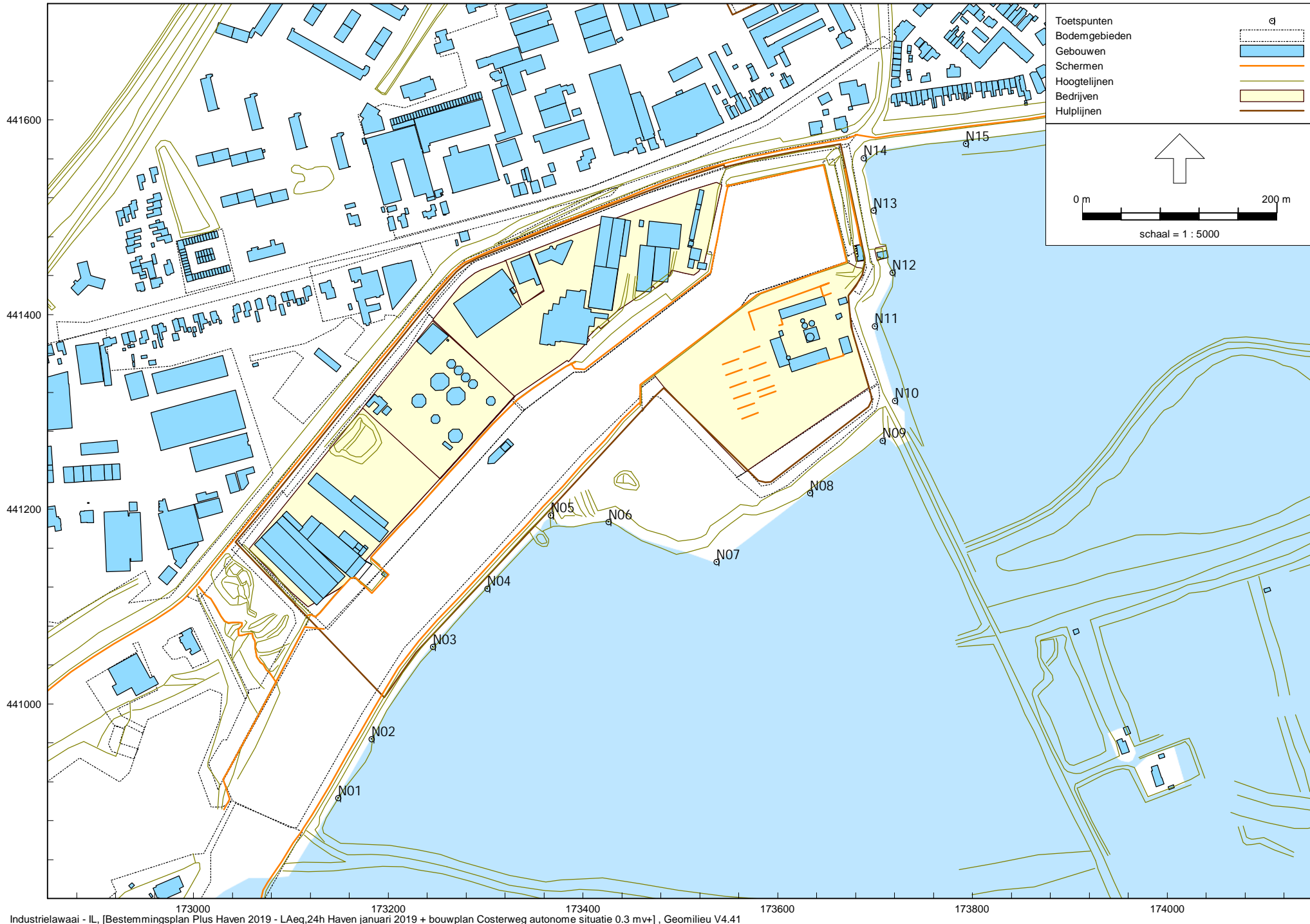
figuur 9: ligging L_{Aeq,24} uur dB(A) contouren op 1.5 meter hoogte boven het maaiveld volgens scenario 2



ing. D.J. (Dennis) Sanders
DGMR Industrie, Verkeer en Milieu B.V.

Bijlage 1

Titel	Invoergegevens ontvangerpunten
-------	--------------------------------



M.2017.1156.00.N002
Bestemmingsplan Plus en MER Haven Wageningen

Bijlage 1
Ontvangerpunten

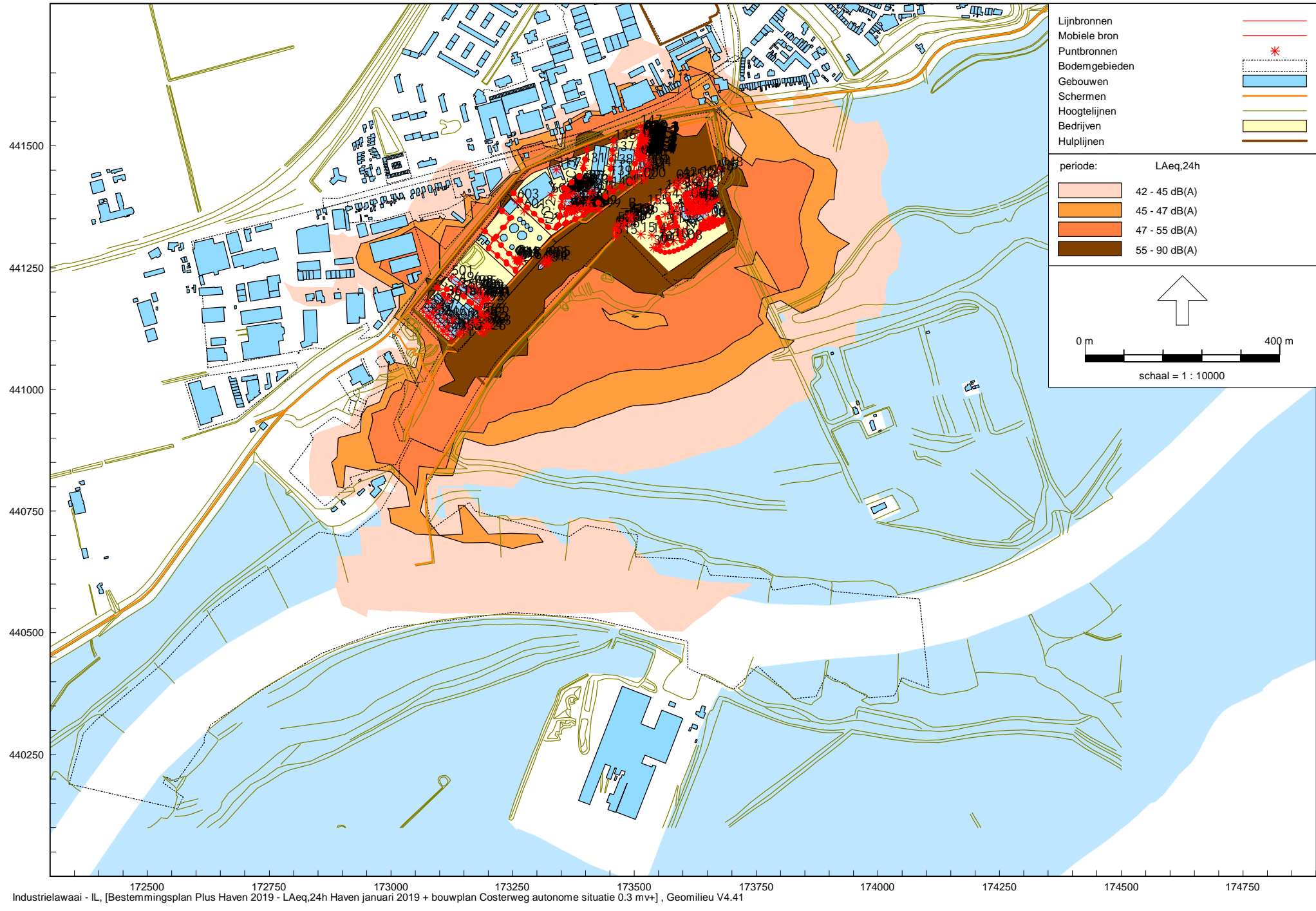
Model: LAeq,24h Haven januari 2019 + bouwplan Costerweg autonome situatie 0.3 mv+
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Toetspunten, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Omschr.	X	Y	Maaiveld	Hdef.	Hoogte A	Hoogte B	Hoogte C	Hoogte D	Hoogte E	Hoogte F	Gevel
N01	Punt 1 Natura 2000	173148,45	440903,29	8,58	Relatief	0,30	1,50	--	--	--	--	Nee
N02	Punt 1 Natura 2000	173182,76	440963,90	8,41	Relatief	0,30	1,50	--	--	--	--	Nee
N03	Punt 1 Natura 2000	173245,65	441058,80	8,38	Relatief	0,30	1,50	--	--	--	--	Nee
N04	Punt 1 Natura 2000	173301,67	441118,26	7,88	Relatief	0,30	1,50	--	--	--	--	Nee
N05	Punt 1 Natura 2000	173366,85	441193,73	9,31	Relatief	0,30	1,50	--	--	--	--	Nee
N06	Punt 1 Natura 2000	173426,31	441186,87	8,00	Relatief	0,30	1,50	--	--	--	--	Nee
N07	Punt 1 Natura 2000	173537,22	441145,70	7,35	Relatief	0,30	1,50	--	--	--	--	Nee
N08	Punt 1 Natura 2000	173633,27	441216,60	8,21	Relatief	0,30	1,50	--	--	--	--	Nee
N09	Punt 1 Natura 2000	173707,60	441270,34	8,38	Relatief	0,30	1,50	--	--	--	--	Nee
N10	Punt 1 Natura 2000	173720,17	441311,50	9,87	Relatief	0,30	1,50	--	--	--	--	Nee
N11	Punt 1 Natura 2000	173699,59	441388,11	8,89	Relatief	0,30	1,50	--	--	--	--	Nee
N12	Punt 1 Natura 2000	173717,89	441443,00	7,92	Relatief	0,30	1,50	--	--	--	--	Nee
N13	Punt 1 Natura 2000	173698,45	441507,03	8,15	Relatief	0,30	1,50	--	--	--	--	Nee
N14	Punt 1 Natura 2000	173688,16	441560,77	10,02	Relatief	0,30	1,50	--	--	--	--	Nee
N15	Punt 1 Natura 2000	173793,35	441575,64	9,27	Relatief	0,30	1,50	--	--	--	--	Nee

Rapport: Resultatentabel
 Model: LAeq,24h Haven januari 2019 + bouwplan Costerweg autonome situatie 0.3 mv+
 LAeq totaalresultaten voor toetspunten
 Groep: (hoofdgroep)
 Groepsreductie: Nee

Naam Toetspunt	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	LAeq,24h	Li
N01_A	Punt 1 Natura 2000	0,30	47	45	38	45	57
N01_B	Punt 1 Natura 2000	1,50	50	48	41	48	60
N02_A	Punt 1 Natura 2000	0,30	48	45	39	46	58
N02_B	Punt 1 Natura 2000	1,50	53	51	44	51	62
N03_A	Punt 1 Natura 2000	0,30	51	49	42	49	60
N03_B	Punt 1 Natura 2000	1,50	58	57	49	57	64
N04_A	Punt 1 Natura 2000	0,30	51	47	41	49	61
N04_B	Punt 1 Natura 2000	1,50	56	54	47	55	65
N05_A	Punt 1 Natura 2000	0,30	50	48	42	48	62
N05_B	Punt 1 Natura 2000	1,50	56	53	48	54	69
N06_A	Punt 1 Natura 2000	0,30	47	44	39	45	58
N06_B	Punt 1 Natura 2000	1,50	50	46	41	48	61
N07_A	Punt 1 Natura 2000	0,30	48	43	38	45	60
N07_B	Punt 1 Natura 2000	1,50	51	45	41	48	65
N08_A	Punt 1 Natura 2000	0,30	49	43	39	47	62
N08_B	Punt 1 Natura 2000	1,50	53	47	42	50	67
N09_A	Punt 1 Natura 2000	0,30	50	43	39	47	64
N09_B	Punt 1 Natura 2000	1,50	55	47	43	52	69
N10_A	Punt 1 Natura 2000	0,30	53	45	42	51	70
N10_B	Punt 1 Natura 2000	1,50	58	51	47	56	75
N11_A	Punt 1 Natura 2000	0,30	53	47	45	51	68
N11_B	Punt 1 Natura 2000	1,50	57	51	50	54	72
N12_A	Punt 1 Natura 2000	0,30	48	42	39	45	64
N12_B	Punt 1 Natura 2000	1,50	50	44	41	48	66
N13_A	Punt 1 Natura 2000	0,30	46	41	37	44	60
N13_B	Punt 1 Natura 2000	1,50	50	45	41	47	63
N14_A	Punt 1 Natura 2000	0,30	48	42	39	45	62
N14_B	Punt 1 Natura 2000	1,50	55	48	44	52	70
N15_A	Punt 1 Natura 2000	0,30	47	43	37	45	62
N15_B	Punt 1 Natura 2000	1,50	49	45	39	46	64

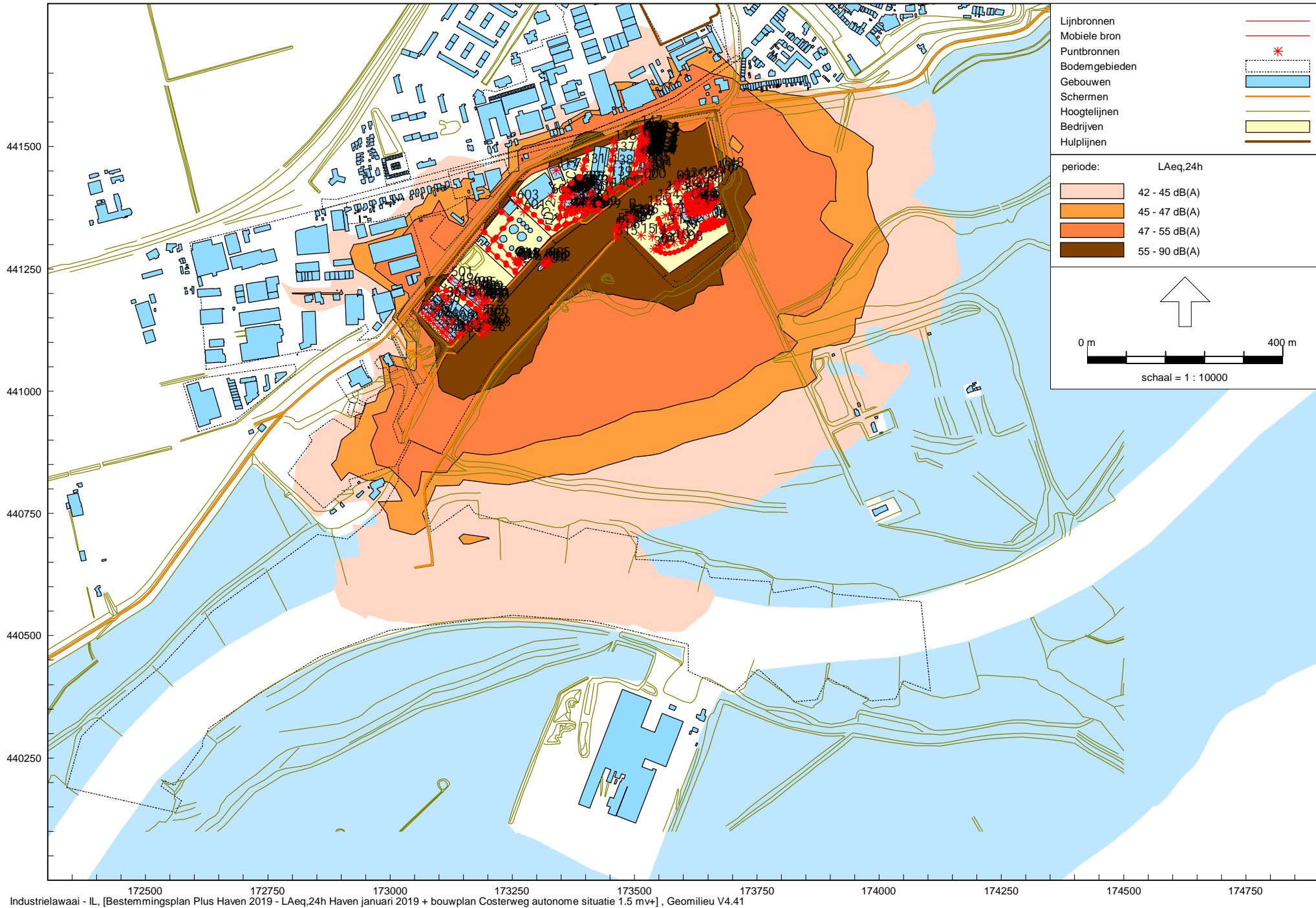
Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen



172500 172750 173000 173250 173500 173750 174000 174250 174500 174750
Industrielawaai - IL, [Bestemmingsplan Plus Haven 2019 - LAeq,24h Haven januari 2019 + bouwplan Costerweg autonome situatie 0.3 mv+], Geomilieu V4.41

Autonome situatie

Figuur 4
LAeq,24h contouren op 0,3 mv+



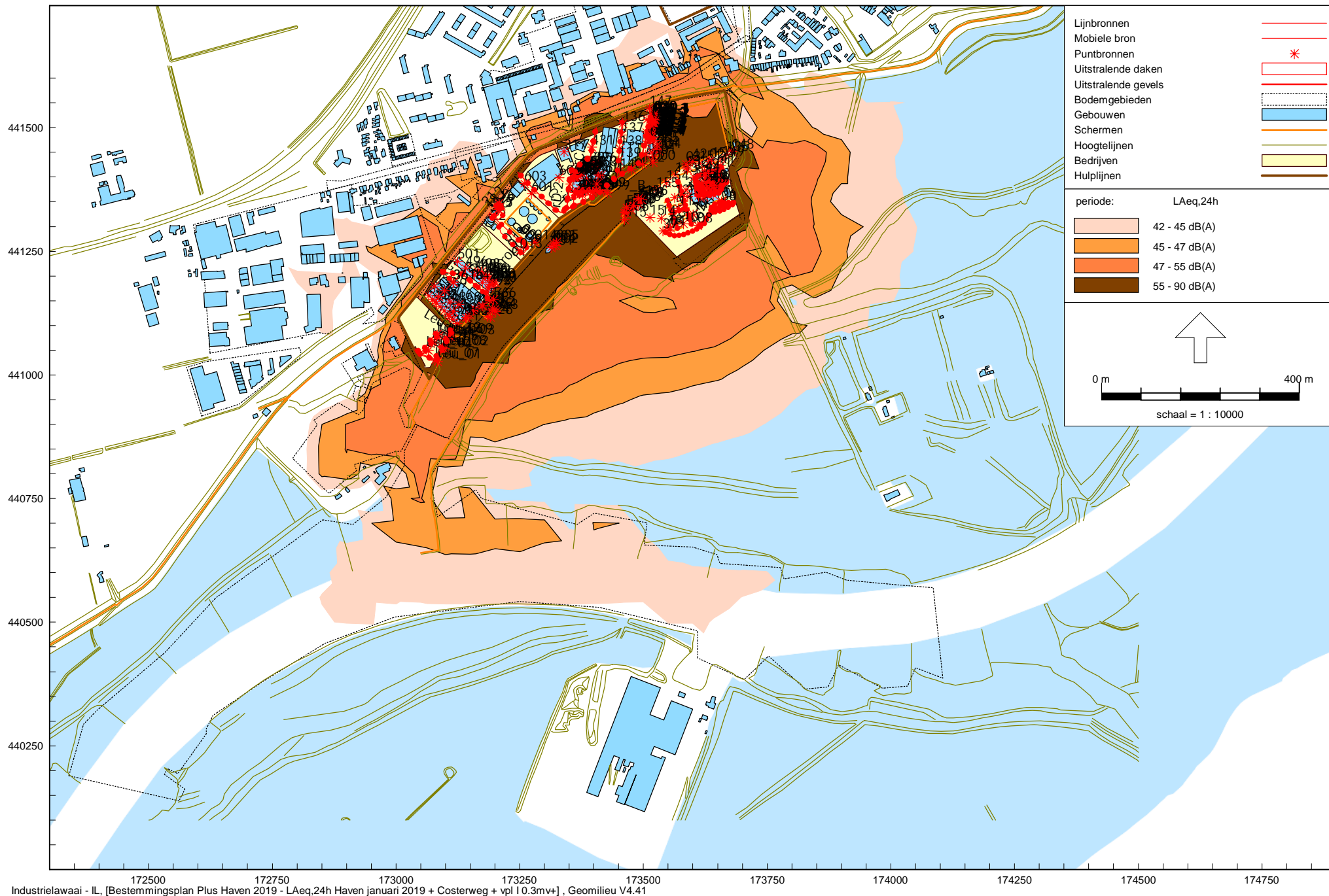
172500 172750 173000 173250 173500 173750 174000 174250 174500 174750
Industrielawaai - IL, [Bestemmingsplan Plus Haven 2019 - LAeq,24h Haven januari 2019 + bouwplan Costerweg autonome situatie 1.5 mv+], Geomilieu V4.41

Autonome situatie

Rapport: Resultatentabel
 Model: LAeq,24h Haven januari 2019 + Costerweg + vpl I 0.3mv+
 LAeq totaalresultaten voor toetspunten
 Groep: (hoofdgroep)
 Groepsreductie: Nee

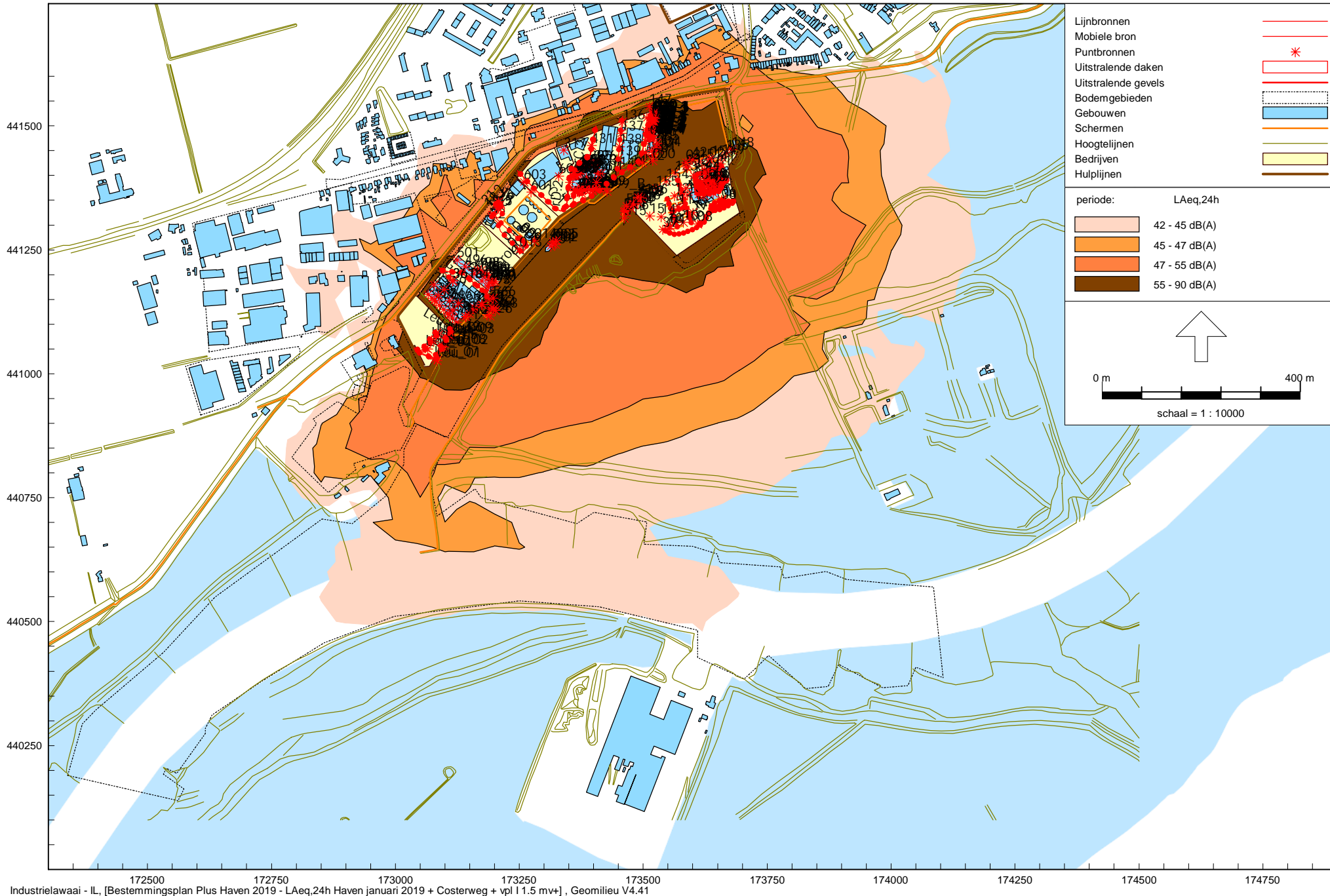
Naam Toetspunt	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	LAeq,24h	Li
N01_A	Punt 1 Natura 2000	0,30	47	45	39	45	58
N01_B	Punt 1 Natura 2000	1,50	51	48	42	49	62
N02_A	Punt 1 Natura 2000	0,30	48	46	40	46	59
N02_B	Punt 1 Natura 2000	1,50	54	52	45	52	62
N03_A	Punt 1 Natura 2000	0,30	51	49	42	49	60
N03_B	Punt 1 Natura 2000	1,50	59	57	50	57	65
N04_A	Punt 1 Natura 2000	0,30	51	48	42	49	61
N04_B	Punt 1 Natura 2000	1,50	57	55	48	55	65
N05_A	Punt 1 Natura 2000	0,30	50	49	45	49	62
N05_B	Punt 1 Natura 2000	1,50	57	54	51	55	69
N06_A	Punt 1 Natura 2000	0,30	48	44	41	46	59
N06_B	Punt 1 Natura 2000	1,50	51	47	43	49	61
N07_A	Punt 1 Natura 2000	0,30	48	43	39	46	61
N07_B	Punt 1 Natura 2000	1,50	51	46	42	49	65
N08_A	Punt 1 Natura 2000	0,30	49	43	39	47	62
N08_B	Punt 1 Natura 2000	1,50	53	47	43	50	67
N09_A	Punt 1 Natura 2000	0,30	50	43	40	47	64
N09_B	Punt 1 Natura 2000	1,50	55	47	44	52	69
N10_A	Punt 1 Natura 2000	0,30	53	45	43	51	70
N10_B	Punt 1 Natura 2000	1,50	58	51	48	56	75
N11_A	Punt 1 Natura 2000	0,30	53	47	46	51	68
N11_B	Punt 1 Natura 2000	1,50	57	51	50	54	72
N12_A	Punt 1 Natura 2000	0,30	48	42	39	46	64
N12_B	Punt 1 Natura 2000	1,50	50	44	41	48	66
N13_A	Punt 1 Natura 2000	0,30	46	41	37	44	60
N13_B	Punt 1 Natura 2000	1,50	50	45	41	47	63
N14_A	Punt 1 Natura 2000	0,30	48	43	39	45	62
N14_B	Punt 1 Natura 2000	1,50	55	48	45	52	70
N15_A	Punt 1 Natura 2000	0,30	47	43	37	45	62
N15_B	Punt 1 Natura 2000	1,50	49	45	39	47	64

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen



Industrielawaai - IL, [Bestemmingsplan Plus Haven 2019 - LAeq,24h Haven januari 2019 + Costerweg + vpl | 0.3mv+], Geomilieu V4.41

Scenario 1
Situatie na verplaatsing Van Leusden



Industrielawaai - IL, [Bestemmingsplan Plus Haven 2019 - LAeq,24h Haven januari 2019 + Costerweg + vpl | 1.5 mv+], Geomilieu V4.41

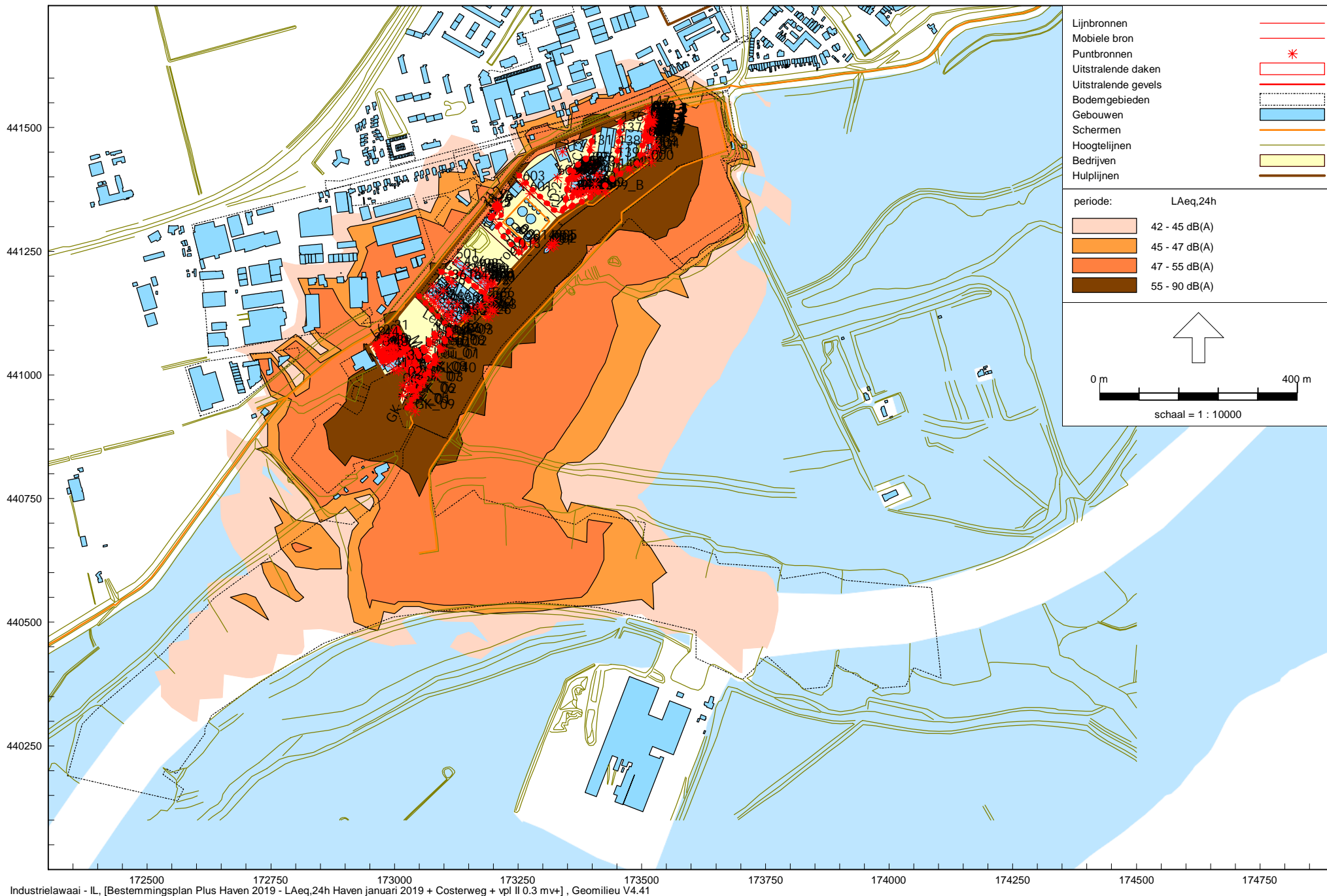
Scenario 1
Situatie na verplaatsing Van Leusden

LAeq,24h contour op 1,5 mv+
Figuur 7

Rapport: Resultatentabel
 Model: LAeq,24h Haven januari 2019 + Costerweg + vpl II 0.3 mv+
 LAeq totaalresultaten voor toetspunten
 Groep: (hoofdgroep)
 Groepsreductie: Nee

Naam	Toetspunt	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	LAeq,24h	Li
N01_A	Punt 1	Natura 2000	0,30	51	46	41	49	63
N01_B	Punt 1	Natura 2000	1,50	60	52	48	57	72
N02_A	Punt 1	Natura 2000	0,30	50	46	41	48	61
N02_B	Punt 1	Natura 2000	1,50	57	53	47	55	68
N03_A	Punt 1	Natura 2000	0,30	51	49	42	49	60
N03_B	Punt 1	Natura 2000	1,50	60	57	50	58	67
N04_A	Punt 1	Natura 2000	0,30	51	47	42	49	61
N04_B	Punt 1	Natura 2000	1,50	57	54	48	55	66
N05_A	Punt 1	Natura 2000	0,30	51	48	45	49	63
N05_B	Punt 1	Natura 2000	1,50	56	54	51	54	69
N06_A	Punt 1	Natura 2000	0,30	48	44	41	46	61
N06_B	Punt 1	Natura 2000	1,50	51	47	43	49	63
N07_A	Punt 1	Natura 2000	0,30	46	42	38	44	59
N07_B	Punt 1	Natura 2000	1,50	48	44	40	46	61
N08_A	Punt 1	Natura 2000	0,30	44	40	36	42	57
N08_B	Punt 1	Natura 2000	1,50	47	43	39	45	59
N09_A	Punt 1	Natura 2000	0,30	43	40	35	41	56
N09_B	Punt 1	Natura 2000	1,50	47	44	38	45	60
N10_A	Punt 1	Natura 2000	0,30	41	39	33	39	54
N10_B	Punt 1	Natura 2000	1,50	49	47	40	48	63
N11_A	Punt 1	Natura 2000	0,30	41	39	32	39	54
N11_B	Punt 1	Natura 2000	1,50	47	44	37	45	58
N12_A	Punt 1	Natura 2000	0,30	38	36	28	36	50
N12_B	Punt 1	Natura 2000	1,50	40	38	30	38	52
N13_A	Punt 1	Natura 2000	0,30	38	36	28	36	50
N13_B	Punt 1	Natura 2000	1,50	41	39	31	39	52
N14_A	Punt 1	Natura 2000	0,30	40	38	30	38	51
N14_B	Punt 1	Natura 2000	1,50	47	45	35	45	57
N15_A	Punt 1	Natura 2000	0,30	43	41	32	41	56
N15_B	Punt 1	Natura 2000	1,50	46	43	34	43	58

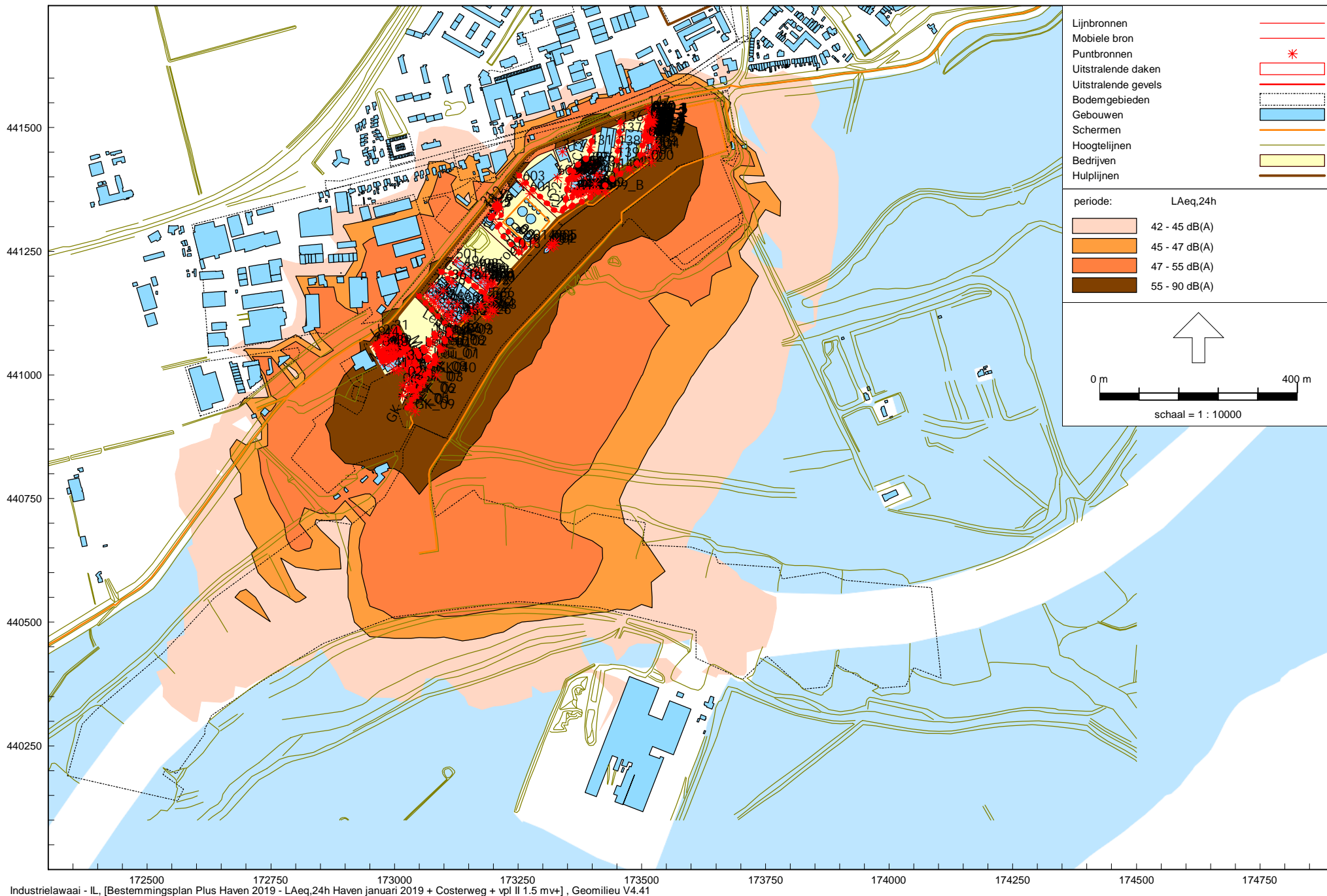
Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen



Industrielawaai - IL, [Bestemmingsplan Plus Haven 2019 - LAeq,24h Haven januari 2019 + Costerweg + vpl II 0.3 mv+], Geomilieu V4.41

Situatie scenario 2

Situatie na verplaatsing Van Leusden, EBC, HavenZuid en Gemeentekade



Industrielawaai - IL, [Bestemmingsplan Plus Haven 2019 - LAeq,24h Haven januari 2019 + Costerweg + vpl II 1.5 mv+], Geomilieu V4.41

Situatie scenario 2

Situatie na verplaatsing Van Leusden, EBC, HavenZuid en Gemeentekade