

Notitie compensatie watergebonden bedrijvigheid

Watergebonden bedrijventerrein Goudasfalt compenseren

In deze onderbouwing gaat de gemeente Gouda dieper in op de wijze waarop zij de compensatie van verlies aan bedrijventerrein voor zich ziet bij de transformatie van het Goudasfalt terrein naar een gemengde bestemming. De brief van de gemeente Gouda aan de provincie Zuid-Holland van 5 maart 2020 ging hieraan vooraf. De informatie uit die brief vormt de basis van de compensatie onderbouwing.

1. Wat te compenseren?

Kijkend naar eerdere correspondentie met de provincie over het project Goudasfalt is er discussie over wat er aan functies en oppervlak te compenseren is. De omgevingsverordening doet hier op zich uitspraken over maar andere provinciale beleidsstukken nuanceren dat omdat er zowel een kwantitatieve als een kwalitatieve discussie is. Binnen die discussie is er ook nog een verschil in lokaal, regionaal of provinciaal niveau. Deze discussie proberen we onderstaand richting te geven

1.1. Een bestemmingsplan met bedrijfscategorie 3.1 maar wel gezoneerd

De rechten uit het bestemmingsplan zijn inhoudelijk bepalend voor de discussie wat er gecompenseerd moet worden. Kijken we naar de casus Goudasfalt, dan is hier sprake van een gezoneerd bedrijventerrein dat ondanks de lagere bedrijfscategorie 3.1, een maatwerkbestemming heeft voor, (het voormalige) Koudasfalt (de hele zelling), Wijngo IJzerhandel, een autoschade/carrosserie bedrijf en Natuursteenbedrijf Overkamp. Dit is een Hogere Milieu Categorie (HMC) gericht op specifieke bedrijven, niet gericht op algemene extra beleidsruimte. In die zin valt het gebied niet onder een HMC gebied zoals de provincie dit in haar verordening omschrijft omdat er daar op HMC in een generieke zin bedoeld wordt.

Het bestemmingsplan dat nu geldt voor Goudasfalt, benoemt de watergebondenheid niet specifiek maar de provincie wel, aangezien er een kade is. Samengevat gaat het om een gebied met maatwerk HMC en een kade. De kade is niet in het bestemmingsplan geborgd maar geldt provinciaal wel voor het watergebonden karakter. Qua oppervlak is het Goudasfalt terrein dat onttrokken wordt aan de watergebondenheid 2,9 ha groot (kadastraal bekend onder L 676 en L 674).

1.2. Kwantiteit

De provincie vraagt om compensatie van HMC en watergebonden bedrijvigheid. Goudasfalt is een combinatie van beide karakteristieken, samen met een ligging in/tegen de historische stad aan. Transformatie van dit soort terreinen vindt op meerdere locaties plaats in de provincie waardoor het aanbod hiervan onder druk staat. Compensatie is daarvoor de beste optie (Stec, 2017, p. 5).

Los van de vraagkant zijn er veel bedrijventerreinen die ongunstig liggen of niet bruikbaar zijn voor de veranderende vraag van de bedrijven zelf. Deze conclusies komen ook uit het Stec rapport (2017, p. 27). De nabijheid van woonbebouwing en een slechte ontsluiting zijn daar belangrijke elementen in en zeker ook van toepassing bij Goudasfalt. Daarnaast is er niet alleen behoefte aan bedrijventerreinen maar ook aan andere functies zoals wonen, minder zware bedrijvigheid en leisure. Functies die ruimtelijk gezien passend zijn nabij het centrum van Gouda.

Met deze paragraaf wordt duidelijk dat de transformatie van het Goudasfaltterrein zowel vanuit het beleid van watergebonden bedrijvigheid moet worden gezien als op integrale wijze. De integrale benadering is ook wenselijk vanuit de geest van de Omgevingswet.

1.3. Kwaliteit

De compensatie moet plaatsvinden naar ruimtelijke functies waar daadwerkelijk behoefte aan is in hun marktregio. Het Goudasfalt terrein voldoet niet volledig aan die marktregio. Het is immers kleiner dan 3ha (Stec, 2017, p. 26). Daarnaast zijn de HMC mogelijkheden niet gewenst nabij het centrum van Gouda, waardoor de continuïteit van de bedrijfsvoering op deze locatie onder druk kan komen te staan. Ook is de ontsluiting van onvoldoende capaciteit gezien de woonbebouwing op de ontsluitingsroute.

1.4. Spanning tussen transformeren en behoud watergebonden bedrijvigheid maakt dat maatwerk compensatie gerechtvaardigd is

Bij het transformeren van de HMC en watergebondenheid is de waarde voor bedrijvigheid van het Goudasfalt terrein beperkt kijkend naar de voorgaande analyse. Het beleid van de provincie is gericht op compensatie tegen betere voorwaarden. Hier zit een discrepantie in omdat compensatie gaat over het terugbrengen van wat je weghaalt met min of meer gelijke waarden. Zeker gezien de koppeling met de provinciale verordening. De verordening richt zich immers op afdwingbare ruimtelijke keuzes. Dit in tegenstelling tot het Stec rapport dat zoekt naar regionale uitwerking van HMC en watergebonden bedrijfsterrainen (2017b, p. 6 en 7) waar het gezamenlijk kiezen tussen overheden, sectoren en regionaal meer voorop staat.

1.5. Conclusie maatwerk compensatie

Op basis van de onderbouwing uit dit hoofdstuk, doet de gemeente Gouda een beroep op artikel 6.12 bedrijven, lid 5 onder B van de omgevingsverordening van de provincie Zuid-Holland:

lid 5 compensatie als bedoeld in het vierde lid, kan achterwege blijven, indien: a...

b. regionale afstemming heeft plaatsgevonden en hieruit is gebleken dat na transformatie voldoende bedrijventerrein in de regio beschikbaar zal blijven afgezet tegen de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.

Op basis daarvan zoekt Gouda wel naar compensatie maar sturen wij op voldoende kwalitatief compensatie-aanbod en niet op kwantitatief compensatie-aanbod.

2 Bepalen van de behoefte

- Voor HMC terreinen concludeert het Stec onderzoek dat er tot 2030 nog maximaal 11 ha vraag is in de subregio Middenholland. Ook noemt het Stec dat een deel van de HMC vraag via wijzigingsbevoegdheden in Gouda kan landen op Gouwepark. Dit gebeurt ook al in de praktijk. Daarnaast is er niet veel behoefte aan kleinere losse bedrijfskavels < 3 ha (Stec, 2017, p. 32). Dit laatste is wel het geval bij het Goudasfalt terreincompensatie omdat dit 2,3 ha is.
- Voor het watergebonden aspect concludeert het rapport zowel een gebrek (Stec, 2017, p. 32) als het feit dat de watergebonden behoefte heel specifiek kan zijn qua locatie-eisen (Stec, 2017, p. 23). Voor Goudasfalt laat het feit dat het terrein jaren ongebruikt te koop lag, zien dat het aanbod van watergebonden terrein er wel kan zijn maar dat de locatie toch incourant is en er geen specifieke lokale behoefte is.

3 De zes uitgangspunten voor watergebonden bedrijvigheid compensatie ingevuld

De onderstaande 6 punten gelden bij de compensatie van HMC en watergebonden bedrijvigheid van het Goudasfalt terrein dat getransformeerd wordt. Deze onderbouwen wij als volgt:

- 1 *Compenseer in vierkante meters bij direct (weg gaan) of indirect (inperking van mogelijkheden bestaande locaties door omgevingsfactoren) verlies*

Het Goudasfalt terrein is 2,9 ha groot. Dit is direct te onttrekken terrein voor wat betreft de watergebonden bedrijvigheid met HMC.

- 2a *Geen feitelijke situatie compenseren maar de planologische mogelijkheid*

Planologisch gaat het om een bedrijventerrein met milieucategorie 3.1 met vier bedrijven die samen via een maatwerkbestemming een gezonde terrein vormen. De bedrijven staan naar ruimtelijke functie en aard omschreven in het bestemmingsplan. Als wij de verordeningstekst letterlijk nemen, dan is alleen dat wat gecompenseerd moet worden mits dat ook past binnen de vier nog volgende stappen.

- 2b *Geef aan waar het tekort vanuit de markt ligt*

Het soort HMC watergebonden terrein waar behoefte aan is, is erg bedrijfsspecifiek (bijv. kade omvang, HMC type en vaarwaterdiepte). Voor de periode van 2016-2030 is de verwachting voor geheel Zuid-Holland dat er 170/180 ha aan vraag is en voor de subregio Midden Holland 6 -11 ha. De combinatie van direct watergebonden en HMC is echter aanzienlijk kleiner (op 25% geschat) en vooral komt vanuit bestaande bedrijven die al in de regio gevestigd zijn (Stec 2017, p. 24 en 25; Stec 2017b,

p.23). Aangezien het Goudasfaltterrein direct gebonden bedrijvigheid betreft gaat het om een regionale behoefte in Midden Holland van 1,5 tot bijna 3 ha tot 2030 die is onder te verdelen in:

- Direct watergebonden bedrijvigheid: aan en afvoer van grondstoffen, overslag en containers
- Indirect watergebonden: leveranciers en dienstverleners die van een niet eigen kade gebruik kunnen maken

Als we dit afzetten tegen de regionale behoefte, dan geeft de provincie in haar eigen analyses aan dat de vraag in de subregio Midden-Holland kan liggen in:

- agro- en voedingsmiddelenindustrie;
 - maritieme industrie;
 - glas-, beton en cementindustrie.
- Ook ruimte voor containeroverslag komt in andere analyses naar voren inclusief de constatering dat na onderzoek hier in de subregio geen geschikte plek voor gevonden is.

Samengevat is er regionaal een tekort aan HMC met watergebonden bedrijvigheid maar deze is zeer specifiek qua locatie eisen en type bedrijvigheid. Er lijkt geen behoefte of te kort aan ruimte voor een koudasfalt centrale op een andere locatie in Midden Holland (zie punt 2a). Aan HMC locaties is altijd behoefte maar dat staat los van de water gebondenheid. De combinatie HMC met een maatwerkbestemming en watergebondenheid op het niveau van de waterdiepte van de Hollandsche IJssel is er niet.

-3 Compensatie bij voorkeur door betere benutting in plaats van nieuw uitgeeftbaar bedrijventerrein

Op basis van de voorgaande constatering en de analyse komen we tot de onderstaande verdeling van de te compenseren vierkante meters. Deze wijkt enigszins af van de verdeling zoals deze per brief op 5 maart 2020 aan de provincie is voorgesteld. Naar aanleiding van vragen van de provincie en recente ontwikkelingen zijn we tot een compensatie via beter benutten gekomen die hoger ligt dan het oppervlak aan watergebonden bedrijventerrein dat komt te vervallen bij de transformatie van het Goudasfalt.terrein.

tabel compensatie watergebonden bedrijvigheid met HMC

	HMC (boven) regionaal	HMC lokaal	Watergebonden	Totaal oppervlak
Vraag op basis van het bestemmingsplan recht	2,3 ha Asfalt centrale met maatwerk bestemming omgevingshinder		Bestemmingsplan technisch niet vastgelegd maar provinciaal wel zo aangeduid	2,9 ha
Vraag op basis van provinciale analyses (zie hoofdstuk 1 en 2)	Oppervlakte > 3ha	Maatwerk	Kleinere kwantitatieve behoefte die specifiek is voor bepaalde sectoren voor de marktregio rondom Gouda. Dit zijn: • agro- en voedingsmiddelenindustrie, • maritieme industrie • glas-, beton en cementindustrie • containeroverslag. De containeroverslag is regionaal onderzocht maar geen geschikte locatie gevonden. Conclusie: zorg voor maatwerk voor lokale Goudse bedrijven die hun water gebondenheid willen uitbreiden	
Aanbod nieuw terrein	Bedrijventerrein Gouwe-park via bestaande HMC wijzigingsbevoegdheid		Geen	

Aanbod beter benutten gerealiseerd	Geen	• 0,6 ha Goudraksedijk 58 Domera Waterwoningen Het kavel was decennia onbenut. Na sanering in 2018 en planproces met de provincie samen, volgde de ingebruikname door de woonschepenwerf • 1,5 ha Goudakade 16 Refactories beton en giet producten van steenachtige oorsprong en metaal gieten De ruimte ontstond door het vertrek van een gedeelte van Cyclus zonder watergebonden activiteiten naar Waddinxveen. Hierop volgde ingebruikname door Refactories met grondstoffenaanvoer via water. • 1 ha. Buurtje 1 Croda Smeermiddelen en verven productie Croda heeft een nieuwe steiger gebouwd voor meer de aan- en afvoer van grondstoffen over water. Hier rekenen we 1 ha aan toe aan de compensatie van het totale terrein van ruim 10 ha.	3,1 ha
Aanbod beter benutten potentieel		• 1,3 ha Industriestraat 15 op bedrijventerrein Kromme Gouwe. Hier zijn Babypark en nog drie perifere detailhandel zaken gevestigd. Bij verplaatsing van deze bestaande perifere detailhandel, is dit kavel bestemmingsplan technisch aan te merken als watergebonden bedrijvigheid	1,3 ha
Aanbod behoud		• Watergebonden (ambachtelijke) bedrijvigheid die zich na de transformatie op het Goudasfalt terrein kan vestigen zoals (woon)scheeps/ en jachtbouw/ service, en kleinschaligere (hoogwaardige) maakindustrie met watergebonden materialen aan/ en afvoer	0,1 ha

- 4 Compensatie binnen de marktgroep van de betreffende sector

Zetten we de regionale vraag af tegen de lokale situatie, dan lijken zowel de categorie agro- en voedingsmiddelenindustrie als de categorie glas-, beton en cementindustrie, lokale invulling te kunnen krijgen door betere benutting van bestaande terreinen. De analyse tabel laat zien dat de bedrijven: Croda, Refeactorie en Domera samen door betere benutting al 3,1 ha aan compensatie van watergebonden bedrijventerrein geven.

- 5 Vastleggen van de afspraken in een bestuursakkoord

Afspraken over verdere compensatie van watergebonden bedrijventerrein hoeven we in afwijking van onze brief van 5 maart 2020, gezien de recente ontwikkelingen niet meer in een bestuursakkoord vast te leggen. De compensatie heeft immers al plaatsgevonden en is vastgelegd via dit memo.

Bronnen

- Provincie Zuid-Holland (2018) VISIE RUIMTE EN MOBILITEIT, Programma ruimte Geconsolideerde versie Bijgewerkt tot en met Ontwerp Wijziging 2018. Geciteerd van het world wide web op 11 mei 2020 <https://www.zuid-holland.nl/publish/pages/18928/a4_programma_ruimte_wijziging_2018_ontwerp.pdf>.
- Stec groep (2017) Behoefteraming bedrijventerreinen, provincie rapportage. Geciteerd van het world wide web op 11 mei 2020 <<https://www.zuid-holland.nl/publish/pages/16675/provinciebehoefteraming.pdf>>.
- Stec groep (2017b) Behoefteraming bedrijventerreinen, regio rapportage Midden Holland. Geciteerd van het world wide web op 11 mei 2020 <<https://www.zuid-holland.nl/publish/pages/16679/deelrapportmidden-holland.pdf>>.