

Compensatiestrategie Mercurion 34 Zevenaar

1. Aanleiding en beleidskader

Voorgenomen plan

Mercurion is een lokaal gemengd bedrijventerrein, waar met name bedrijfs- en kantoor kavels van een lage milieucategorie aanwezig zijn. Verder zijn verspreid over het terrein verschillende andere maatschappelijke voorzieningen (o.a. een school, sportscholen, sportvereniging) aanwezig, en woningen.



Fig 1. Bestemmingsplan 'Mercurion' (rood omcirkeld Mercurion 34)

Het planologisch kader voor de realisatie van een bedrijventerrein op deze locatie stamt uit 1996, toen het bestemmingsplan 'Techno-parc Mercurion' werd vastgesteld. Sindsdien zijn de kavels op het terrein stapsgewijs uitgegeven. In 2013 is het bestemmingsplan geüpdated.

De kavel Mercurion 34, in het zuidwesten van het gebied, is sinds de totstandkoming van het bedrijventerrein (als enige) niet uitgegeven. In de afgelopen 30 jaar is geen kandidaat gevonden die een goede invulling kon geven aan de kavel.

De kavel heeft een gemengde bestemming, waarbinnen bedrijfsmatige activiteiten van categorie 1 en 2 (VNG brochure) zijn toegestaan. Daarnaast is een zelfstandige kantoorfunctie toegestaan. Het bouwvlak mag voor 40% bebouwd worden, wat een grondoppervlakte van zo'n 920 m² betekent. Er kunnen 3 bouwlagen worden gerealiseerd.

Vanwege de kennelijke incourantie van het perceel, is besloten om te onderzoeken of een andere functie hier past. Gelet op de ligging aan een bestaande woonwijk, zijn gesprekken gestart met de ontwikkeling van woonzorgvoorzieningen. Gebleken is dat deze insteek wel tot een haalbaar plan leidde. Er is een plan ingediend voor de realisatie van 56 woonzorgappartementen en 18 reguliere appartementen.

Ten behoeve van de herontwikkeling van het perceel, is een planologische procedure gestart. Deze procedure is tevens de aanleiding voor dit compensatieplan. De herontwikkeling van het perceel gaat namelijk gepaard met een afname van 2300 m² (perceeloppervlakte) en 2760 m² BVO. Daarbij is helder dat er geen sprake is van het verdwijnen van een feitelijk gebouw, noch van het verdwijnen van arbeidsplaatsen: de kavel ligt immers al 30 jaar braak.

Provinciale omgevingsverordening en RPS 2025-2028

In artikel 5.70 van de provinciale omgevingsverordening is opgenomen dat een omgevingsplan een uitbreiding of wijziging van een bestaande werklocatie of een nieuwe werklocatie alleen toelaat als die ontwikkeling past binnen het vastgestelde regionaal programma werklocaties.

In dat programma is – kort gezegd – opgenomen dat het herbestemmen van een werklocatie alleen is toegestaan als deze locatie elders wordt gecompenseerd. Op dit uitgangspunt worden vervolgens een aantal uitzonderingen geformuleerd, waarbij het gaat om gevallen die verwerkt worden in een actualisatie van het RPW.

Bij voorliggende casus zou sprake kunnen zijn van een geval dat in de eerstvolgende actualisatie anders beoordeeld zou worden. De primaire vraag is of aantoonbaar incourante kavels gecompenseerd moeten worden. Is dat het geval, dan stellen we een aantal compensatiestrategieën voor (zie verder in de paragraaf 'compensatiestrategie').

Relevante beleidsdocumenten

Ten behoeve van de ontwikkeling gelden (in dit kader) slechts een beperkt aantal relevante beleidsdocumenten, namelijk de gemeentelijke Omgevingsvisie, de provinciale Omgevingsverordening en het regionale programma werklocaties (RPW)

Onderbouwing herbestemming

In de paragraaf 'voorgenomen plan' is al aangegeven wat de reden is voor de herbestemming van het perceel. Het perceel is qua ligging, functionele mogelijkheden en bereikbaarheid (kennelijk) niet courant als bedrijfs- of kantoorkavel. Meer dan 20 jaar is

getracht het perceel te verkopen. Zowel in economische betere en mindere tijden is gebleken dat er geen vraag naar was. Dit heeft uiteindelijk geleid tot het besluit om andere functies ter plaatse te onderzoeken. Aangezien het perceel in gemeentelijk eigendom was, en het als zodanig ook een bepaalde boekwaarde had, was er voor de gemeente een extra aanleiding om dit onderzoek eerder in gang te zetten.

De behoefte aan woningbouw is op dit moment heel groot, en ook de behoefte aan woonruimte voor bijzondere doelgroepen. De locatie is hiervoor geschikt, gelet op de ligging binnen de bebouwde kom en aansluitend aan een bestaande woonwijk. Hierdoor kan goed aangesloten worden op bestaande infrastructuur. Gezien de groene omzoming van het bedrijventerrein, is er anderzijds ruimte om ter plaatse een appartementengebouw te plaatsen met een aanzienlijke bouwhoogte, en dus programmatische capaciteit. Dergelijke locaties zijn schaars.

2. Huidige situatie

Het terrein ligt braak. Er is geen sprake van een bestaand bedrijfsgebouw, noch van bedrijfsmatig gebruik van het perceel. Dat betekent ook dat er geen sprake is van bestaande arbeidsplaatsen.

In potentie kan op het perceel een bedrijfsgebouw worden opgericht met een footprint van 920 m², en 3 bouwlagen (totaal 2760 m² bedrijfsruimte). Het terrein is 2300 m² groot. Ter plaatse is bedrijvigheid van categorie 1 en 2 toegestaan, inclusief zelfstandige kantoorruimte.

3. Gewenste nieuwe situatie



Fig 2. Nieuwe situatie

Het toekomstig programma bestaat volledig uit woningen, en wel 56 woonzorgeenheden (WLZ) en 18 appartementen in de betaalbare huursector.

Compensatiestrategie

Uitzondering op compensatieplicht

Primair wordt de vraag gesteld in hoeverre de insteek van het RPW niet te rigide is, met het oog op het voorliggende geval. Het feit dat de kavel al bijna 30 jaar beschikbaar is voor verschillende typen bedrijven, maar het nooit tot een ontwikkeling heeft geleid, geeft aan dat het uit de markt halen van het perceel geen impact heeft op de economische vraag naar bedrijfskavels. Kennelijk is de kavel niet bruikbaar voor dit doel. Het zou in dat licht dan ook logisch zijn om in het voorliggende geval geen directe compensatie te eisen, aangezien herbestemming geen nieuwe vraag met zich meebrengt. Daarbij speelt ook een rol dat het gaat om een bedrijfskavel met een lage milieucategorie en een beperkte oppervlakte: in zijn geheel beschouwd is de impact van het (theoretische) verdwijnen van dit bedrijfskavel marginaal. Tel daarbij op dat het een gemengde bestemming betreft, waar ook kantoorruimte gerealiseerd kan worden. Het stond op voorhand dus niet vast dat er zich überhaupt een regulier bedrijf zou vestigen.

Compensatieplan

Indien toch compensatie nodig is, zijn er een drietal kansen om het verlies aan bedrijfsoppervlakte te compenseren.

Primair spant de gemeente zich in om bedrijven met een lage milieucategorie te vestigen binnen gemengde woongebieden en in het centrum. In lijn met het RPW is het niet gewenst om nieuwe bedrijventerreinen te ontwikkelen (uitsluitend) voor de lagere milieucategorieën. Deze bedrijvigheid kan namelijk prima ingepast worden binnen meer gemengde gebieden. De gemeente heeft in de Omgevingsvisie Zevenaar opgenomen dat Zuidspoor getransformeerd wordt tot een gemengd woon-werkgebied. De daar nu aanwezige bedrijvigheid van hogere milieucategorieën wordt verplaatst naar een te realiseren bedrijventerrein, zodat ruimte ontstaat voor intensieve woningbouw in combinatie met bedrijvigheid in de plint.

Secundair spant de gemeente zich in om op het eerdergenoemde nieuwe bedrijventerrein (7Poort II) ook een beperkte mate van bedrijvigheid van een lagere milieucategorie toe te staan. Hoewel de insteek is om hier juist de hogere milieucategorieën ruimte te bieden, kan het richting de randen van het terrein nodig zijn om ook lagere milieucategorieën te laten landen (als vorm van inwaartse milieuzonering). Op die manier kan de herbestemming van Mercurion 34 gecompenseerd worden op het toekomstig bedrijventerrein.

Als derde geldt dat momenteel wordt gewerkt aan een planologisch besluit voor de realisatie van een supermarkt op het voormalige BAT-terrein. Dit kan worden gezien als een vorm van bedrijvigheid (toevoegen van ruimte voor economie), welke zal voorzien in een vergelijkbare mate van werkgelegenheid. Gezien de oppervlakte van het terrein en de supermarkt zelf, kan hier ook mee voldaan worden aan de compensatieopgave.

De gemeente spant zich voor alledrie de genoemde compensatieoplossingen in. Het meest concreet is momenteel de komst van de supermarkt. Het compensatievraagstuk is daarmee waarschijnlijk op te lossen binnen de gemeentegrenzen. In een tabel zou dat er zodanig uitzien:

Aspect	Huidig	Toekomstig	Compensatie (locatie/maatregel)
Arbeidsplaatsen	0	Onbekend (>0)	Zuidspoor, Enghuizen, Businesspark 7Poort II
Terrein (ha)	2300	2300 of groter	Zuidspoor, Enghuizen, Businesspark 7Poort II
BVO (m2)	2760	2300 - 2760	Zuidspoor, Enghuizen, Businesspark 7Poort II
Milieuruimte	Categorie 1 en 2	Categorie 1 en/of 2, supermarkt	Zuidspoor, Enghuizen, Businesspark 7Poort II