

Stationstuinen Barendrecht

Samenvatting

DE STATIONSTUINEN



Woonwerkgebied de Stationstuinen (*De gebiedsvisie – De Stationstuinen Barendrecht*)

De gemeente Barendrecht heeft concrete plannen om een deel van het bedrijventerrein Barendrecht Oost (gelegen tegen het station van Barendrecht) te transformeren naar een woon-werkgebied: De Stationstuinen.



Figuur 1: positionering De Stationstuinen

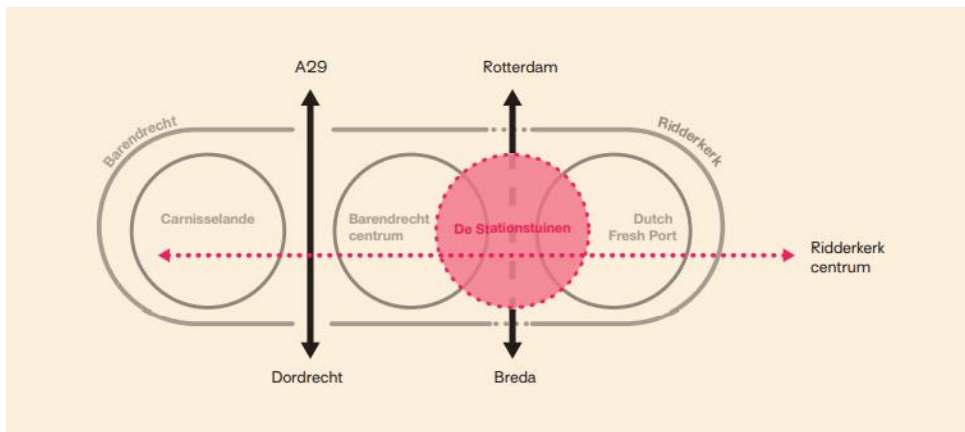
Barendrecht wil de komende jaren structureel betaalbare woningen toevoegen. Deze ontwikkeling komt voort uit een sterke maatschappelijke en regionale behoeften. Het plangebied voor woningbouw bij NS-station Barendrecht is in de Woondeal Zuidelijke Randstad benoemd als versnellingslocatie. Voor de gemeente Barendrecht is De Stationstuinen een belangrijke ontwikkeling. De gemeente Barendrecht kan hiermee met name een inhaalslag maken op de achterstand in sociale huurwoningen.

Locatie vol kansen: onderbenut OV-knooppunt

De Barendrechtse stationsomgeving is een onderbenut OV-punt met veel potentie. Naast haar functie als 'logistieke machine' kan het stationsgebied ook andere functies vervullen, zoals een plek voor innovatieve bedrijvigheid gerelateerd aan het AGF cluster.

Met De Stationstuinen creëren we de schakel tussen het centrum van Barendrecht en Dutch Fresh Port: een ruimtelijke en functionele brug. Het treinstation ligt hierdoor niet meer aan de rand, maar midden in Barendrecht. Hiermee versterken we de vitaliteit van het centrum

van Barendrecht en realiseren we een toegangspoort naar en een etalage van Dutch Fresh Port.



Figuur 2: De Stationstuinen als verbindend gebied

Identiteit van De Stationstuinen

De Stationstuinen ontleent in haar visie in sterke mate haar identiteit aan het AGF-cluster Dutch Fresh Port. De gemeente Barendrecht ziet De Stationstuinen als Vers Proeftuin. Deze proeftuin functie staat voor innovatie, zoals een broedplaats voor nieuwe food bedrijvigheid een campus en nieuwe woonconcepten. Vers staat voor de ontwikkelingen en trends in gezonde leefstijlen en nieuwe voedselproducten. Van oudsher maakt de vershandel deel uit van het DNA van Barendrecht.

Stationstuinen als etalage voor Dutch Fresh Port

Het AGF- cluster Dutch Fresh heeft behoefte aan opleidingsinstituten, research- en development ruimte en plaats voor ontmoeting en kennisuitwisseling. Het is zaak dat DFP kan laten zien dat deze sector betekenisvol en mooi werk te bieden heeft. Een gemoderniseerd cluster Dutch Fresh Port levert nieuwe banen op, juist ook voor hoger opgeleide kenniswerkers.

Ambitie

Stationstuinen is het belangrijkste transformatie- en verdichtingsgebied binnen Barendrecht (zowel voor woningen als voor innovatieve bedrijvigheid) en qua aard en schaal zijn er geen vergelijkbare gebieden waar de komende periode wordt getransformeerd.

De Stationstuinen wordt een nieuw gemengd gebied:

- Met ruimte voor een grote hoeveelheid woningen maatschappelijke voorzieningen,
- Onderwijs (campus),
- De mogelijkheid voor start-ups en ruimte voor research en development
- En het beleven van de mogelijkheden van Dutch Fresh Port (vers proeftuin).



Figuur 3: de cijfers van De Stationstuinen

Belangrijke aandachtspunten vanuit economisch perspectief (Dutch Fresh Port)

Voor de economische doorontwikkeling van Dutch Fresh Port zijn twee randvoorwaarden van groot belang.

De noodzaak van een maatregelen ten behoeve van (geluids)gevoelige objecten

De aangrenzende bedrijven mogen niet in hun bedrijfsvoering beperkt worden door de komst van woningbouw en daarom is een bufferzone dan wel aanvullende maatregelen bij de bouw van gevoelige objecten noodzakelijk. Deze moeten planologisch geborgd worden in de op te stellen planologische maatregelen.

De economische meerwaarde van Stationstuinen

De Stationstuinen zet sterk in op campusontwikkeling om onderwijs, startups en innovatieve bedrijven een plek te geven. Dutch Fresh Port heeft baat bij plek voor (cross-over) bedrijvigheid, die de toekomstbestendigheid van het cluster versterkt en bijdraagt aan de belangrijkste uitdagingen van het cluster: verduurzamen en moderniseren door o.a. robotica, slimme, nieuwe verpakkingsmaterialen, sensoren, voedselveiligheid, artificial intelligence, slimme logistiek met data (datagedreven oplossingen).

Het is zaak dat deze economische meerwaarde voor Dutch Fresh Port ruimtelijk gestalte krijgt.

Conclusies compensatie De Stationstuinen

Het plangebied van De Stationstuinen bestaat uit twee deelgebieden:

- Deelgebied 1. Bedrijventerrein Barendrecht Oost en Spoorzone.
- Deelgebied 2. Kantorenlocatie Barendrecht NS-station.

Compensatie deelgebied 1, bedrijventerrein Barendrecht Oost en Spoorzone

- In deelgebied 1 wordt circa 16 hectare bedrijventerrein (passend binnen de scope van de compensatieregeling) onttrokken aan de voorraad. Van deze 16 hectare is ruim 13.6 hectare bestemd voor AGF-bedrijven middels een functieaanduiding en circa 2.3 hectare voor algemene bedrijvigheid.
- Diverse onderzoeken tonen aan dat er na transformatie voldoende aanbod bedrijventerrein in het AGF-segment in de regio beschikbaar blijft. Als de regio hiermee instemt, hoeft er op grond van de Omgevingsverordening (artikel 6.12) van de provincie Zuid-Holland geen compensatie plaats te vinden.
- Voor de 13.6 ha met functieaanduiding AGF biedt Nieuw-Reijerwaard een alternatief zowel in m2 als milieucategorie 4 en blijft er nog (ruim) voldoende aanbod over voor de vraag vanuit agrologistiek in de regio.

	- De afstemming heeft al plaatsgevonden met de provincie Zuid-Holland, de gemeente Ridderkerk en de gemeente Rotterdam in Dutch Fresh Port. - De 2.3 hectare die geen functieaanduiding AGF heeft, wordt voor 1,2 hectare feitelijk wel door een agrologistiek bedrijf gebruikt. Om nu onduidelijke redenen heeft deze kavel echter in het bestemmingsplan in 2013 geen AGF functieaanduiding heeft gekregen. Het restant van 1,1 hectare wordt gecompenseerd conform het traditionele compensatieprincipe, door toevoeging van functie bedrijventerreinen elders. - In de huidige plannen van de Stationstuinen komt nog zo'n 3 hectare werken "terug" in de vorm van woon-werkcombinaties. Het gaat dan o.a. om hoogwaardige AGF-bedrijvigheid en onderwijs, die overlapt met wonen binnen panden. Veelal gaat het hierbij overigens om functies in milieucategorie 2 tot mogelijk maximaal 3. - Tenslotte verkent Barendrecht nog andere mogelijkheden van compensatie door het beter benutten van bestaande terreinen en het toevoegen van nieuwe planologische ruimte voor bedrijvigheid. Uit onderzoek van Stec liggen voor de nieuwe planologische ruimte mogelijkheden in drie locaties: - De Lorenzweg (Barendrecht-Oost), - Het 'oude' Oud-Reijerwaard ten noorden van de A15, - Nabij gasverdeelstation (tussen de Londen, De Gent en Kilweg. Voor het beter benutten principe wordt door de Stec-groep kansen gezien op Dierenstein en Barendrecht-Oost. Met de Stec-groep gaan we in het vervolg deze kansen verder in kaart brengen. <u>Compensatie deelgebied 2, Kantorenlocatie Barendrecht NS-station.</u> - In deelgebied 2 wordt circa 3 hectare bedrijfsbestemming in milieucategorie 3.1 of hoger onttrokken aan de voorraad. - Dit deelgebied kent de aanduiding "Kantorenlocatie". - Op grond van de regionale Kantoren visies en het provinciale kantorenbeleid is het doel van de locatie herbestemmen. Dat is ook in lijn met de voorgestane gebiedsontwikkeling. - Voor dit deelgebied is op basis hiervan geen compensatie nodig.
1	Ruimtelijk-economische visie
A	Economische situatie & toekomst Beleidskader economie Barendrecht Barendrecht kiest voor een integrale benadering van maatschappelijke ontwikkelingen en een lange termijn perspectief. Voor een integrale benadering staat de (nog op te stellen) omgevingsvisie van Barendrecht centraal. De huidige analyses over de (economische) situatie en (groei)kansen van Barendrecht leveren actuele inzichten in de ruimtelijke spanningsvelden en de gewenste ontwikkelingen van onze gemeente. Deze vormen de basis voor de uiteindelijke omgevingsvisie. Dominante sectoren in Barendrecht In Barendrecht zijn drie sectoren dominant: bouwnijverheid (7%), Handel (27%) en vervoer en opslag (9%). De sectoren handel en vervoer en opslag zijn de belangrijkste sectoren van werkgelegenheid en voornamelijk AGF georiënteerd. Meer dan 100 AGF- en gerelateerde bedrijven met 3.650 werknemers realiseren een omzet van €5 miljard per jaar en een aandeel van zo'n 25% in het totale Nederlandse handelsvolume.

Het AGF-cluster is een sterke katalysator voor vernieuwing in andere aanverwante sectoren. Het cluster is daarmee essentieel voor het op peil houden van werkgelegenheid in de breedte van onze gemeentelijke economie

Beroepsbevolking en werkgelegenheid

De gemeente Barendrecht heeft 24.100 (50%) werkzame personen en levert volgens het CBS 31.800 banen. 13 % van de inwoners van Barendrecht werken in de eigen gemeente. Barendrecht heeft gemiddeld een hoger opleidingsniveau dan de regio Rijnmond. Het AGF-cluster Dutch Fresh Port is voor Rotterdam en de regio van grote waarde als het bijvoorbeeld gaat om werkgelegenheid.

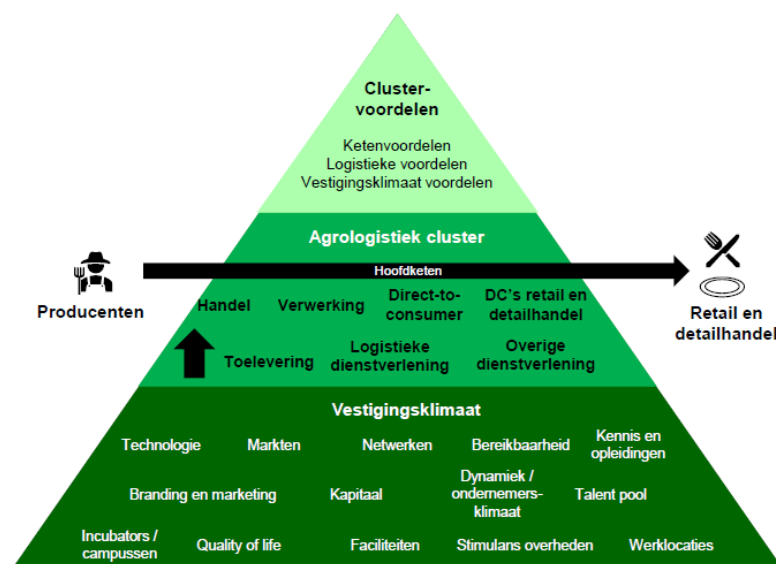
Gebiedsperspectief Dutch Fresh Port: regionale benadering

Verdere ontwikkeling van AGF-cluster Barendrecht/Ridderkerk is een beleidsprioriteit. Barendrecht streeft naar een top vestigingsklimaat voor AGF-bedrijven en aanverwante dienstverlening.

In het gebiedsperspectief Dutch Fresh Port (2019) is al sprake van een regionale benadering. DFP is een samenwerkingsverband tussen ondernemers in het AGF-cluster, de gemeenten Barendrecht, Ridderkerk, Rotterdam en Provincie Zuid-Holland. In Dutch Fresh Port verband werken we op ambtelijk en bestuurlijk niveau aan een agenda voor economische structuurversterking van het cluster, de zogeheten clusterkracht van het AGF-cluster..

Clusterkracht

Clusterkracht is een belangrijkste factor voor agrologistieke bedrijven om zich op Dutch Fresh Port te vestigen. De essentie van clusterkracht voor bedrijven is als volgt; het feit dat toeleveranciers, collega's/concurrenten en veel logistieke dienstverleners in elkaars nabijheid aanwezig zijn, resulteert in 'logistieke dichtheid' omdat dit leidt tot sterke geografische concentratie van te verladen product en logistieke capaciteit.



Bron: BCI

Het model (Buck 2020) bestaat uit die onderdelen:

- Clustervoordelen: dit betreft de logistieke, keten-en vestigingsklimaat voordelen die voortkomen uit vestiging in een gespecialiseerd cluster

	▪ AGF-cluster: omvang en samenstelling van het AGF-cluster in termen van gevestigde bedrijven die actief zijn in versketens ▪ Vestigingsklimaat: een vitaal AGF-cluster wordt gefaciliteerd door een adequaat vestigingsklimaat. Het agrofood label van Nieuw Reijerwaard heeft een positieve rol in het beschikbaar houden van voldoende ontwikkelruimte voor het cluster en het op peil houden van clusterkracht in het AGF-cluster van Barendrecht/Ridderkerk. Continueren van het label is vanuit het perspectief van clusterontwikkeling derhalve gewenst. Veel vraagstukken met een collectief karakter De clusterkracht van Dutch Fresh Port is gebaat bij het vergroten van de collectieve kracht om grotere opgaves zoals logistieke ontsluiting, modernisering van het cluster, (energie)transitie, cross-overs (koppeling met andere sectoren) mogelijk te maken. Om de economische focus op het AGF-cluster te laten slagen zijn een aantal bouwstenen van belang, bijvoorbeeld een goede bereikbaarheid. Innovatie, duurzaamheid etc.. Deze bouwstenen staan beschreven in het gebiedsperspectief Dutch Fresh port 2019. De Stationstuinen levert een bijdrage aan het verbeteren van het vestigingsklimaat. Resumerend: • Het moderniseren van het AGF-cluster biedt mogelijkheden voor meer clusterkracht, werkgelegenheid en groei. Modernisering leidt tot meer high tech en meer banen in de kennisindustrie. • Het verplaatsen van AGF-bedrijven van BT-Oost naar Nieuw Reijerwaard betekent dat het cluster een impuls krijgt met gemoderniseerde en verduurzaamde bedrijven • Het verduurzamen van Dutch Fresh port kan leiden tot warmtenet voor Stationstuinen • Het AGF-cluster heeft het profiel van ‘volwassen’ handelsorganisaties (beperkte diversiteit). De Stationstuinen zorgt ervoor dat het vestigingsklimaat wordt verruimd met meer innovatieve cross-over bedrijvigheid (MKB, start-ups en scale-ups). Deze bedrijven nemen potentieel meer werkgelegenheid mee en passen bij het arbeidspotentieel profiel van de gemeente Barendrecht. • Dutch Fresh port heeft baat bij campusvorming op Stationstuinen om het juiste talent te binden aan het AGF-cluster en innovaties mogelijk te maken.
--	---

2	Situatieschets van de transformatielocatie
A	Formele proces Het formele proces van De Stationstuinen heeft twee routes: De gemeenteraad De gemeenteraad van Barendrecht heeft inmiddels het koersdocument en de gebiedsvisie behandeld. De gebiedsvisie is op 15 december 2020 vastgesteld door de gemeenteraad van Barendrecht. De beide stukken zijn toegevoegd aan het compensatieplan, in de vorm van bijlagen. Er is budget beschikbaar gesteld om de plannen verder uit te werken. Er wordt acht hectare grond gereserveerd in Nieuw-Reijerwaard om de verplaatsing van bedrijven mogelijk te maken.

	Samenwerkingsverband Dutch Fresh Port Dutch Fresh Port is, zoals eerder vermeld, een regionale samenwerking tussen de Provincie Zuid-Holland, de gemeenten Rotterdam, Ridderkerk, Barendrecht en de gemeenschappelijke Regeling Nieuw-Reijerwaard (GR NRW). Deze afstemming is belangrijk omdat veel verschillende belangen samen komen. • Voor de provincie Zuid-Holland is het zorgdragen voor voldoende ontwikkelruimte voor het agro-logistieke bedrijfsleven in Greenport West-Holland een belangrijk speerpunt. • De gemeenten hechten belang aan een voorspoedige uitgifte van Nieuw-Reijerwaard en aandacht voor een toekomstbestendig AGF-cluster (clusterkracht) met een groei aan werkgelegenheid. <u>Bestuurlijke afspraken (1 februari 2021)</u> Mede op basis van de hoofdconclusies van de onderzoeken heeft de stuurgroep bestuurlijke afspraken gemaakt over onder meer compensatie. De stuurgroep Dutch Fresh Port heeft de onderstaande zaken geaccordeerd (DFP bestuurlijke afspraken, 1 februari 2021, 2.2 Economische ontwikkeling) • <i>Op basis van een uitgevoerde vraag en aanbod analyse door BCI wordt vastgesteld dat de vraag achterblijft bij het aanbod en wordt afgesproken om het label AGF van Nieuw-Reijerwaard voor maximaal 10% te verruimen. Deze verruiming is ook belangrijk om bedrijven van de Stationstuinen locatie naar Nieuw Reijerwaard te kunnen verplaatsen.</i> • <i>Uit onderzoek van BCI is gebleken dat, na transformatie van bestaand bedrijventerrein op de Stationstuinen locatie, er in de regio voldoende aanbod agro-logistiek bedrijventerrein beschikbaar blijft. Dit sluit ook aan bij de huidige provinciale verordening. Wanneer ook de regio (MRDH) instemt met de conclusies van het onderzoek, hoeft er geen compensatie plaats te vinden.</i> <u>Vervolgproces</u> Bredere regionale afstemming binnen de MRDH op basis van dit compensatieplan leidt tot een advies(brief) aan de gemeente Barendrecht voor het verdere proces. Uiteindelijk streeft de gemeente Barendrecht naar de accordering van een omgevingsplan voor De Stationstuinen.
B	Werkmilieu, functies en ruimte. Inclusief kaart Het te transformeren deel valt binnen het vigerend bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Barendrecht Noordoost'. Deze locatie kan voor het grootste gedeelte worden aangemerkt als werkmilieu Agro Logistiek. In de Strategie Werklocaties 2019-2030 is de locatie aangeduid als 'bedrijventerrein met strategische opgave transformatie'. <i>Planologische functies en milieuruimte</i> Binnen het plangebied van De Stationstuinen is de uitoefening van bedrijfsmatige activiteiten toegestaan, variërend van categorie 2 tot en met 4.2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten. Het overgrote deel kent de functieaanduiding specifieke vorm van bedrijf – AGF. In de gebiedsvisie De Stationstuinen wordt gesproken over een ontwikkeling in verschillende fasen. In dit compensatieplan maken wij onderscheid in twee deelgebieden. De deelgebieden in dit compensatieplan zijn niet een op een vergelijkbaar met de

ontwikkelstrategie uit de gebiedsvisie. De knip in deelgebieden heeft namelijk slechts te maken met de aanduiding van het terrein in de Monitor Bedrijventerreinen, Kantoren en Winkels van de Provincie Zuid-Holland.

Deelgebied 1.

Dit deelgebied beslaat in totaal circa 25 hectare en zijn als volgt bestemd.

- Circa 16 hectare “bedrijventerrein”, waarvan
 - Circa 1.54 hectare bedrijf tot en met categorie 3.1.
 - Circa 10.51 hectare bedrijf tot en met categorie 3.2.
 - Circa 2.42 hectare bedrijf tot en met categorie 4.1.
 - Circa 1.52 hectare bedrijf tot en met categorie 4.2
- Circa 3 hectare “gemengd”
 - Circa 3.73 hectare bedrijf tot en met categorie 2.
- Circa 1 hectare “groen”
- Circa 4 hectare “verkeer”
- Circa 1 hectare “water”



Deelgebied 2.

Dit deelgebied, beter bekend als het Zuideinde beslaat in totaal circa 5 hectare en zijn als volgt bestemd:

- Circa 3 hectare “bedrijfsbestemming”, waarvan
 - Circa 0.65 hectare bedrijf tot en met categorie 3.1.
 - Circa 2.18 hectare bedrijf tot en met categorie 4.1.
- Circa 1 hectare “verkeer”
- Circa 1 hectare “water”

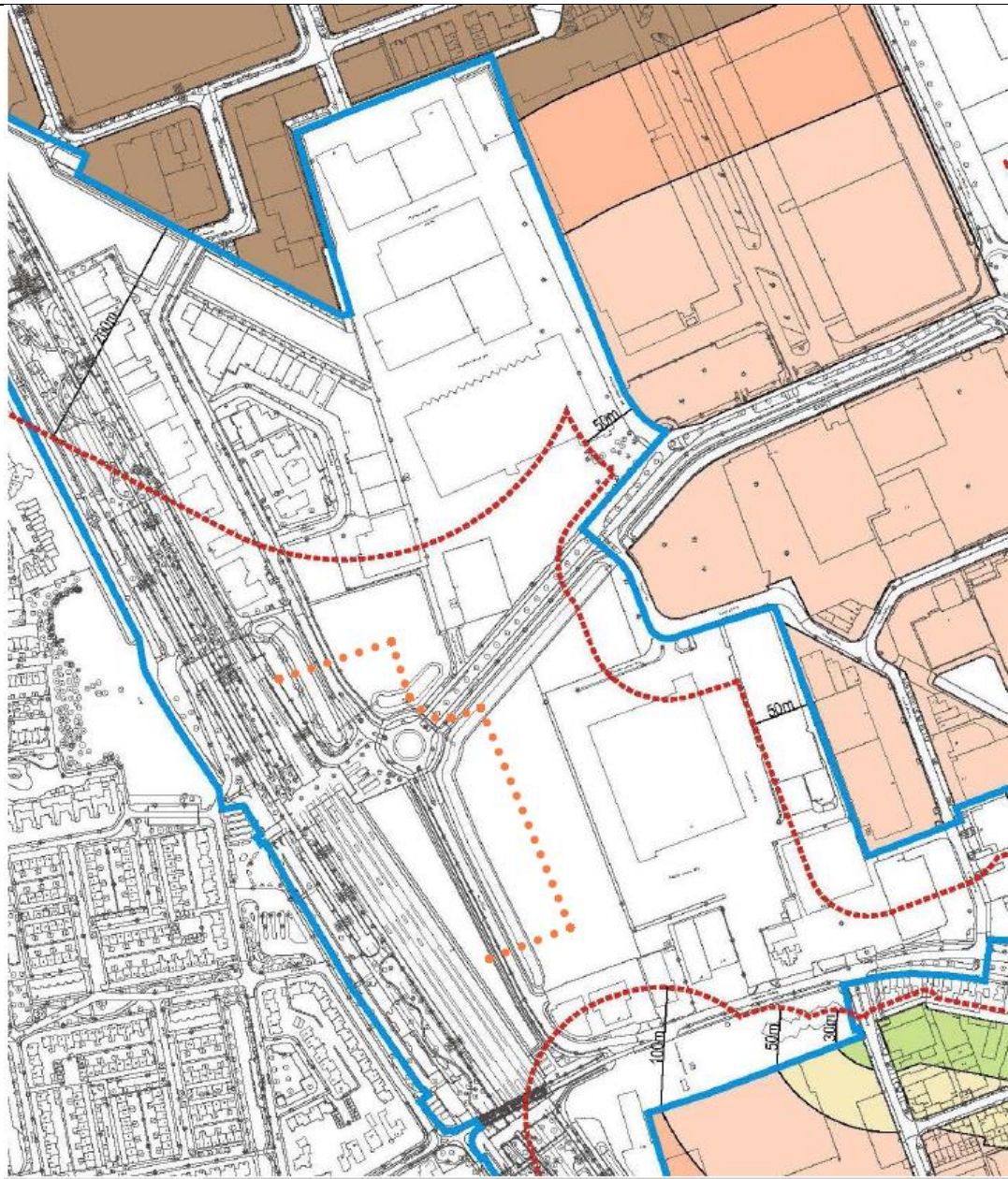


Zoals op de laatste luchtfoto te zien is liggen een aantal kavels rondom de stationsomgeving braak. Deze kavels hebben voornamelijk de bestemming 'gemengd' en worden als eerste ontwikkeld.

Monitor Bedrijventerreinen, Kantoren en Winkels (PZH)

In de monitor Bedrijventerreinen, Kantoren en Winkels van de Provincie Zuid-Holland wordt het te transformeren gebied enerzijds aangeduid als bedrijventerrein Barendrecht-Oost, type Agribusiness (gearceerd). Anderzijds als kantoorlocatie Spoorzone (niet gearceerde deel ten oosten van het spoor, ten noorden van de Spoorzone). Zie onderstaande kaart.

	 Deze aanduiding komt ook goed overeen met de praktijk, gelet op de activiteiten die uitgevoerd worden op het Zuideinde. Ondanks de milieucategorieën die in het vigerend bestemmingsplan zijn opgenomen doet het gebied voornamelijk dienst als kantorenlocatie. In het bestemmingsplan heeft het ook deels de <i>functieaanduiding</i> kantoor. <i>Directe omgeving</i> Aan de westzijde van het te transformeren gebied ligt het spoor en station Barendrecht, waarna het dorp van Barendrecht begint. Aan de noord, oost en westzijde wordt het te transformeren gebied omsloten door bestaande bedrijvigheid (bedrijventerrein Dierenstein en BT-Oost).
C	Hindercirkels, milieu- eventueel maatwerkvergunningen In het plan voor De Stationstuinen is er sprake van een confrontatie tussen bedrijven en gevoelige functies. De kaart hieronder toont de contouren over het plangebied (blauwe lijn).



De rode stippellijn geeft de hindercontour, er vanuit gaande dat alle bedrijven binnen het plangebied zijn verplaatst. De oranje stippellijn geeft de hindercontouren van de huidige situatie weer. Dit betreft de hinder industrielawaai en geen geur of veiligheid. De grootste contour komt van de categorie 4.2 bedrijventerreinen, in het bijzonder op bedrijventerrein Dierenstein.

Dit jaar wordt gestart met het opstellen van een omgevingsplan. Onderdeel van het omgevingsplan is om te bezien of er gewerkt kan worden met maatwerk, waarbij de contouren op maat te bestemmen zijn op basis van werkelijk gebruik, zonder dat ze worden beperkt in hun bedrijfsvoering. Andere oplossingen zijn afscherming in de vorm van geluidswerende bebouwing.

D	Watergebonden en waterverbonden¹ Het bedrijventerreinen is niet watergebonden of waterverbonden.
E	Kwalitatieve situatie Het bedrijventerrein kent naast een aantal braakliggende kavels (circa 3.3 hectare) geen structurele leegstand. Ook is er beperkt sprake van veroudering. Veroudering is voornamelijk aan de orde langs de Gebroken Meeldijk. De Gebroken Meeldijk vormt een belangrijke entree voor het gebied. Dit betreft het historische lint dat het te transformeren gebied verbindt met Barendrecht Centrum aan de westzijde en het recreatief buitengebied aan de Oostzijde. In het kader van de voorgenomen transformatie liggen er kansen om dit verouderde gebied op termijn te vernieuwen en te transformeren naar een woonstraat. De Spoorlaan biedt minder mogelijkheden hiervoor, omdat er recent grootschalige nieuwbouw is gerealiseerd buiten het plangebied.
F	Transformatiepotentie De Stationstuinen heeft een grote potentie voor het creëren van een woon-werk milieu door de directe nabijheid van het NS-station en een economische motor, de Dutch Fresh Port. Dit biedt volop kansen voor een stedelijke knooppuntontwikkeling. De Stationstuinen sluit daarmee ook naadloos aan op de Verstedelijkingsagenda van Zuid-Holland Zuid. <u>Verstedelijkingsagenda en Woondeal</u> In de Zuidelijke Randstad stagneert de realisatie van stedelijke woningbouw. De verwachte stedelijke woonwens bedraagt circa 230.000 huishoudens tot 2030. Het realiseren hiervan biedt kansen voor versterking van de stedelijke en regionale economie en van de agglomeratiekracht. De vraag naar stedelijke woningen stijgt maar er worden te weinig woningen gebouwd. De provincie en haar gemeentelijke partners in de Zuidelijke Randstad hebben daarom de Verstedelijkingsagenda opgesteld. In 2009 was de doelstelling om 80% van de nieuwbouw en vernieuwing binnenstedelijk te realiseren en 60 tot 80% in de nabijheid van HOV (hoogwaardig openbaar vervoer). In 2016 is geconcludeerd dat er nog steeds een hoop moet gebeuren. De opgave tot 2030 is 230.000 woningen. Met haar circa 2.300 tot 3.500 woningen levert De Stationstuinen een bijdrage aan deze opgave. Het belang van de voorgenomen transformatie van De Stationstuinen wordt ook erkend door het Rijk en de Provincie. In 2019 zijn er per regio Woondeals gesloten. Deze samenwerking van Rijk en provincie met gemeenten heeft als doel de krapte op de woningmarkt terug te dringen. Zij vergroten de bouwproductie door integrale gebiedsontwikkeling, een bredere verstedelijkingsstrategie en het verbeteren van de leefbaarheid in specifieke wijken. Zowel het Rijk als de provincie zien deze kansen voor Barendrecht. 'De Stationstuinen' is dan ook aangewezen als versnellingslocatie. Het doel is een gezamenlijke inzet voor een versnelling van de woningbouw in de regio in de komende 5 tot 15 jaar. Aandachtspunt bij de transformatie blijft de milieuhinder van bedrijven in maar met name om het gebied die aanwezig blijven. Dit is onderwerp van het op te stellen omgevingsplan.

¹ Een watergebonden bedrijventerrein heeft overslagvoorzieningen (zoals een kade en een kraan) waardoor het bedrijfsleven ook daadwerkelijk gebruik kan maken van de binnenvaart voor de aan- en afvoer van goederen. Het aantal bedrijven zonder eigen overslagvoorzieningen (waterverbonden) groeit. In de nieuwe bedrijventerreinenstrategie van de provincie Zuid-Holland komt een definitie.

G	Economisch functioneren Zie 1A.
H	Uitbreiding/verplaatsing De gemeente Barendrecht voert gesprekken met een aantal ondernemers. Met 1 ondernemer, die ruim 13 hectare van het plangebied in eigendom heeft, betreft dat verplaatsing en ontwikkeling van het gebied. Dit in de vorm van een intentieovereenkomst en anterieure overeenkomst die we dit jaar willen sluiten. De AGF bedrijven zullen voornamelijk landen op Nieuw-Reijerwaard. Het college van B&W en de gemeenteraad hebben in december 2020 ingestemd met het aangaan van een reserveringsvergoeding op Nieuw-Reijerwaard om zodoende met bedrijven in gesprek te gaan om te komen tot een verplaatsing. In deelgebied 2 is het eigendom vrij diffuus en heeft het bestemmingsplan niet de aanduiding AGF. Vandaar dat de herontwikkeling van deze locatie in de gebiedsvisie De Stationstuinen ook later op de planning staat. Wel zijn een aantal ondernemers in dat gebied geïnteresseerd in een transformatie van hun percelen naar woningbouw. Voor deze niet AGF gerelateerde bedrijven / bestemmingen heeft de STEC groep een quick scan opgesteld waarin zij de mogelijkheden voor het 'beter benutten' dan wel toevoegen van nieuwe planologische ruimte in andere delen van Barendrecht in kaart brengen, dit als compensatie van de voorgenomen transformatie. De resultaten zijn toegevoegd in de bijlage 'Quickscan compensatiemogelijkheden bedrijventerreinen Barendrecht'. De inhoudelijke uitkomsten van deze quickscan worden benoemd onder punt 4A van dit plan.
3	Marktsituatie
A	Balans in werkmilieus Bedrijventerrein Barendrecht Oost past qua bedrijfsactiviteiten en kenmerken van de locatie binnen het label agrologistiek. Uit de analyse van Ecorys en de Strategie Werklocaties van de MRDH blijkt tot 2035 een overaanbod aan bedrijventerrein in dit segment in het marktgebied Linkermaasoever. Zie hieronder.

	<table><thead><tr><th>Werkmilieu</th><th>Vraag (V)</th><th>Aanbod (A)</th><th>Match (Rode stippellijn)</th></tr></thead><tbody><tr><td>Bedrijven ecosysteem (logistiek)</td><td>32</td><td>13</td><td>13</td></tr><tr><td>Bedrijven ecosysteem (agrologistiek)</td><td>32</td><td>85</td><td>32</td></tr><tr><td>Bedrijven ecosysteem (maritiem)</td><td>2</td><td>1</td><td>1</td></tr><tr><td>Hoogwaardig werkmilieu</td><td>1</td><td>2</td><td>1</td></tr><tr><td>Industrieel werkmilieu</td><td>10</td><td>16</td><td>4</td></tr><tr><td>Klassiek, kleinschalig</td><td>6</td><td>20</td><td>2</td></tr><tr><td>Interactiemilieu stedelijk</td><td>2</td><td>1</td><td>1</td></tr><tr><td>Campus</td><td>10</td><td>7</td><td>7</td></tr></tbody></table> Match van Vraag en aanbod per werkmilieu op de Linkermaasoever tot 2030 en 2035 (de rode stippellijn). Vraag links en aanbod rechts. Het lichte vlak is de vervangingsvraag door transformatie.	Werkmilieu	Vraag (V)	Aanbod (A)	Match (Rode stippellijn)	Bedrijven ecosysteem (logistiek)	32	13	13	Bedrijven ecosysteem (agrologistiek)	32	85	32	Bedrijven ecosysteem (maritiem)	2	1	1	Hoogwaardig werkmilieu	1	2	1	Industrieel werkmilieu	10	16	4	Klassiek, kleinschalig	6	20	2	Interactiemilieu stedelijk	2	1	1	Campus	10	7	7
Werkmilieu	Vraag (V)	Aanbod (A)	Match (Rode stippellijn)																																		
Bedrijven ecosysteem (logistiek)	32	13	13																																		
Bedrijven ecosysteem (agrologistiek)	32	85	32																																		
Bedrijven ecosysteem (maritiem)	2	1	1																																		
Hoogwaardig werkmilieu	1	2	1																																		
Industrieel werkmilieu	10	16	4																																		
Klassiek, kleinschalig	6	20	2																																		
Interactiemilieu stedelijk	2	1	1																																		
Campus	10	7	7																																		
B	Woningbouw Het inwonersaantal van de gemeente Barendrecht is sinds 1996 bijna verdubbeld tot bijna 49.000 inwoners. Deze forse toename vond voornamelijk plaats tussen 1996 en 2008. De gemeente Barendrecht staat wederom aan de lat voor het toevoegen van woningen aan de woningvoorraad. Met name gericht op het sociale segment, zoals ook is beschreven in het Regioakkoord Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam. Het voorgenomen programma in De Stationstuinen houdt hier dan ook nadrukkelijk rekening mee. In de gebiedsvisie De Stationstuinen is het volgende programma opgenomen: • 30% sociale woningbouw (huur en koop) • 20% betaalbare woningbouw (middeldure huur en koop tot NGH-grens) • 50% overige woningen in hogere prijsklasse (huur en koop) Er wordt op dit moment uitgegaan van een programma van tussen de 2.300 en 3.500 woningen. Dat betekent respectievelijk een toevoeging van 690 tot 1.050 sociale woningen in de Stationstuinen.																																				
4	Planologische compensatie (Omgevingsverordening provincie Zuid-Holland)																																				
A	Planologische ruimte waar bestemming ‘bedrijven’ wijzigt/ wonen mogelijk wordt																																				

Compensatieregeling bij transformatie bedrijventerreinen in Omgevingsverordening Zuid-Holland

Binnen de provincie Zuid-Holland geldt een compensatieregeling voor bedrijventerreinen die door transformatie aan de bestaande voorraad worden onttrokken (artikel 6.12 van de Omgevingsverordening). Bestaande (planologisch bestemde) bedrijventerreinen vallen onder deze regeling.. De compenserende hectares bedrijventerrein moeten bestemd zijn voor een gelijke of hogere milieucategorie.

Compensatie kan in twee gevallen achterwege blijven:

1. “compensatie (...) kan achterwege blijven indien het een bestaand niet-watergebonden bedrijventerrein met ten hoogste milieucategorie 3 en een oppervlakte van minder dan 1 hectare betreft”.
2. “compensatie (...) kan achterwege blijven indien 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.

Voor de circa 13.6 ha met AGF bestemming biedt Nieuw-Reijerwaard een alternatief zowel in m2 als milieucategorie 4 en blijft er nog (ruim) voldoende aanbod over voor de vraag vanuit agrologistiek in de regio. Dit blijkt uit twee onderzoeken van Buck Consultancy International.

Vanuit verschillende partners is gekeken of het ruimtelijk-planologische aanbod van agrologistieke bedrijventerreinen in kwalitatief en kwantitatief perspectief voldoet om verplaatsingsdynamiek op te vangen, zonder dat sprake is van een tekort/overschot. De twee onderzoeken tonen aan dat er na transformatie voldoende aanbod bedrijventerrein agro-logistiek in de regio beschikbaar blijft. Dit betekent dat er op grond van de huidige provinciale verordening en als de regio hiermee instemt, geen compensatie hoeft plaats te vinden.

Nadere toelichting op de betreffende onderzoeken.

Evaluatie agrofood label Nieuw Reijerwaard, Eindrapportage (maart 2020)

In dit onderzoek heeft een vraag-aanbod confrontatie plaats gevonden.

De vraag die mogelijk op Nieuw-Reijerwaard kan landen gebaseerd op een ruim te interpreteren AGF-label biedt aanknopingspunten om tot zo'n 90% van het totaal te ontwikkelen areaal uit te geven. Hierbij is transformatie richting De Stationstuinen meegenomen.

Vraag en aanbod agrologistieke bedrijventerreinen Greenport West-Holland

Uitgevoerd in opdracht van: Provincie Zuid-Holland, 3 juli 2020. Ook in dit onderzoek staat een vraag-aanbod confrontatie centraal. Er is wederom een match gemaakt tussen vraag en aanbod waarbij een oordeel is geveld of er voldoende, onvoldoende of teveel aanbod is voor de verwachte vraag. De conclusie is dat het planaanbod Nieuw Reijerwaard de totale vraag naar agrologistieke bedrijventerreinen tot 2030 overtreft.

Bovenstaande conclusies gelden ook wanneer rekening wordt gehouden met een transformatie van (een deel van) Barendrecht-Oost. Verhuizende bedrijven vanuit de gebiedsontwikkelingen kunnen gefaciliteerd worden op Nieuw-Reijerwaard.

Conclusie:

De marktsituatie leidt er dus toe dat op grond van het provinciale Omgevingsbeleid voor de onttrekking van 13,6 hectare AGF-bedrijventerreinen geen compensatie nodig is, indien regionale afstemming daarmee instemt. In Dutch Fresh Port hebben de provincie Zuid-Holland, Rotterdam en Ridderkerk al ingestemd met dit voornemen.

Te compenseren deelgebied 1

Bij transformatie wordt in deelgebied 1 van De Stationstuinen circa 19,4 hectare (inclusief circa 3.4 hectare gemengde bestemming / categorie 2) onttrokken aan de bedrijventerreinenvoorraad. Van de 16 hectare met een categorie 3.1 of hoger is ruim 13.6 hectare bestemd voor AGF bedrijven en 2.3 hectare voor algemene bedrijvigheid bestemd, zie ook tabel hieronder (zwart omlijnd).

	Gemengd (cat. 2)	Cat. 2	Cat. 3.1	Cat. 3.2	Cat. 4.1	Cat. 4.2	Totaal	Totaal excl. Cat. 2
Totaal	31.100 m2	3.700 m2	14.700 m2	105.200 m2	24.200 m2	15.200 m2	194.100 m2	159.300 m2
Met AGF bestemming	0 m2	2.700 m2	9.600 m2	99.600 m2	23.000 m2	4.200 m2	139.100 m2	136.400 m2
Zonder AGF bestemming	31.100 m2	1.000 m2	5.100 m2	5.600 m2	1.200 m2	11.000 m2	55.000 m2	22.900 m2

De 2.3 hectare zonder AGF-functieaanduiding die onttrokken wordt, moet dus wél worden gecompenseerd. Deze 2.3 hectare wordt voor 1,2 hectare feitelijk wel door een agrologistiek bedrijf gebruikt. Om nu onduidelijke redenen heeft deze kavel echter in het bestemmingsplan in 2013 geen AGF functieaanduiding heeft gekregen. Deze 1.2 hectare wordt gecompenseerd volgens het principe 'beter benutten'. Het restant van 1,1 hectare wordt gecompenseerd conform het traditionele compensatieprincipe, door toevoeging van functie bedrijventerreinen elders.

De overige 3,2 hectare is bestemd t/m milieucategorie 2 en valt zodoende buiten de scope van de compensatieregeling van de Omgevingsverordening.

Om de mogelijkheden voor compensatie elders inzichtelijk te maken heeft de STEC groep een quickscan. Uit de quickscan blijkt dat voor de nieuwe planologische ruimte mogelijkheden liggen in drie locaties:

- De Lorenzweg (Barendrecht-Oost),
- Het 'oude' Oud-Reijerwaard ten noorden van de A15,
- Nabij gasverdeelstation (tussen de Londen, De Gent en Kilweg).

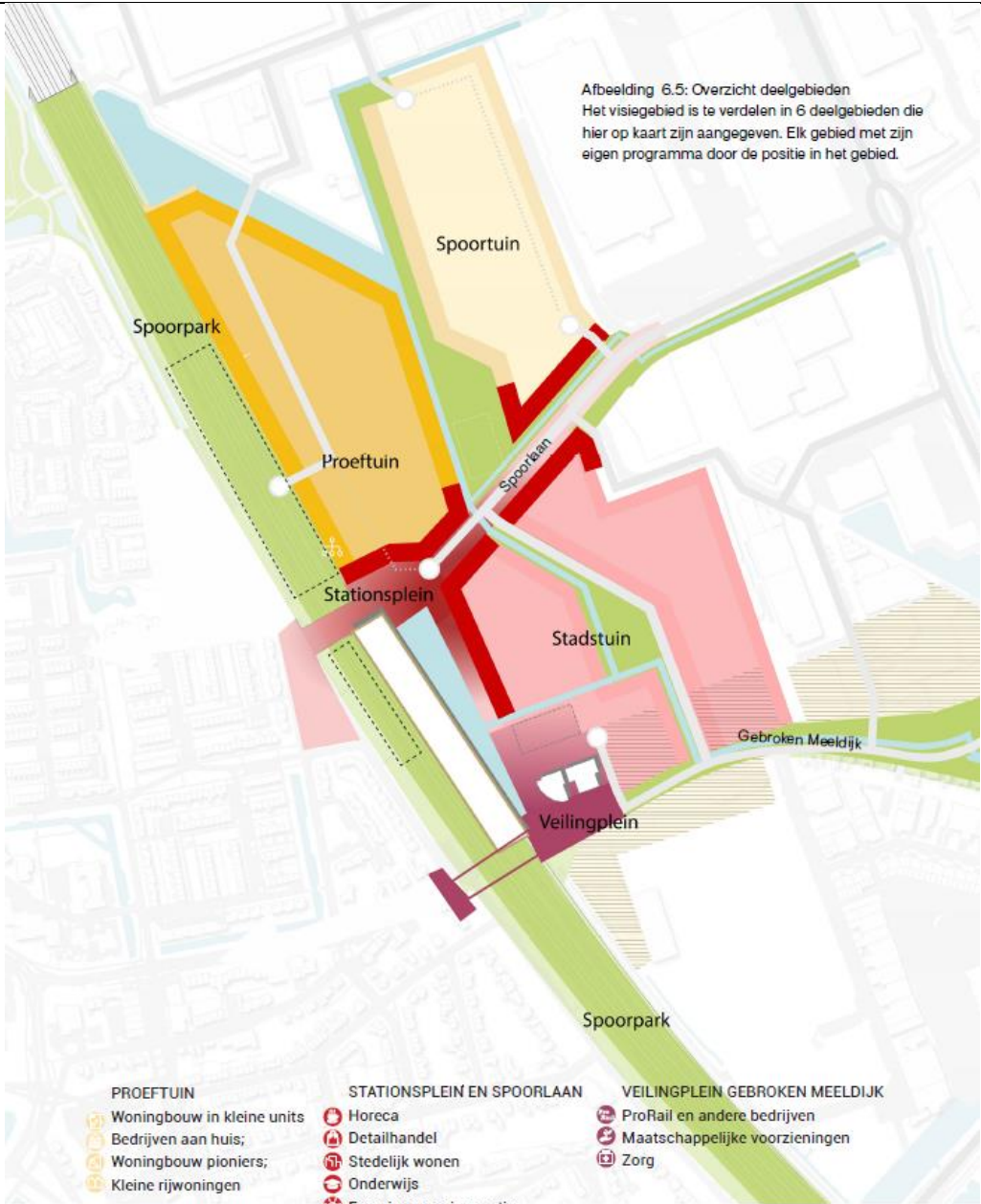
Voor het beter benutten principe wordt door de Stec-groep kansen gezien op Dierenstein en Barendrecht-Oost. Met de Stec-groep gaan we in het vervolg deze kansen verder in kaart brengen.

In het plangebied komt verder volgens de gebiedsvisie na de transformatie circa 3 hectare terug voor bedrijfsactiviteiten. Dat zal naar verwachting voornamelijk plaatsvinden in categorie 2, maar categorie 3 is ook mogelijk. Dit past ook binnen het woon-werk concept wat in de gebiedsvisie is genoemd. Mogelijk biedt dit ook nog kansen voor een deel van de compensatie.

Te compenseren deelgebied 2

De transformatie van deelgebied 2 betreft 3 hectare. Dit deelgebied kent volgens de provinciale Monitor Bedrijventerreinen, Kantoren en Winkels de aanduiding

	“Kantorenlocaties”, wat ook aansluit op het huidige gebruik van de locatie. Het betreft hier de locatie direct ten oosten van Barendrecht NS Station. Op grond van de regionale Kantoren visies en het provinciale Kantorenbeleid is het doel voor deze locatie ‘herbestemmen’. Dat is ook in lijn met de voorgestane gebiedsontwikkeling. De conclusie voor deelgebied 2 is dan ook dat voor de transformatie van dit deelgebied geen compensatie nodig is. Om toch inzicht te geven in de oppervlaktes is een soortgelijke tabel opgenomen. <table><tr><th></th><th>Gemengd (cat. 2)</th><th>Cat. 2</th><th>Cat. 3.1</th><th>Cat. 3.2</th><th>Cat. 4.1</th><th>Cat 4.2</th><th>Totaal</th><th>Totaal excl. cat. 2</th></tr><tr><td>Totaal</td><td>0 m²</td><td>0 m²</td><td>6.500 m²</td><td>0 m²</td><td>21.800 m²</td><td>0 m²</td><td>28.300 m²</td><td>28.300 m²</td></tr><tr><td>Met AGF bestemming</td><td>0 m²</td><td>0 m²</td><td>0 m²</td><td>0 m²</td><td>0 m²</td><td>0 m²</td><td>0 m²</td><td>0 m²</td></tr><tr><td>Zonder AGF bestemming</td><td>0 m²</td><td>0 m²</td><td>6.500 m²</td><td>0 m²</td><td>21.800 m²</td><td>0 m²</td><td>28.300 m²</td><td>28.300 m²</td></tr></table>		Gemengd (cat. 2)	Cat. 2	Cat. 3.1	Cat. 3.2	Cat. 4.1	Cat 4.2	Totaal	Totaal excl. cat. 2	Totaal	0 m²	0 m²	6.500 m²	0 m²	21.800 m²	0 m²	28.300 m²	28.300 m²	Met AGF bestemming	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	Zonder AGF bestemming	0 m²	0 m²	6.500 m²	0 m²	21.800 m²	0 m²	28.300 m²	28.300 m²
	Gemengd (cat. 2)	Cat. 2	Cat. 3.1	Cat. 3.2	Cat. 4.1	Cat 4.2	Totaal	Totaal excl. cat. 2																													
Totaal	0 m²	0 m²	6.500 m²	0 m²	21.800 m²	0 m²	28.300 m²	28.300 m²																													
Met AGF bestemming	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²																													
Zonder AGF bestemming	0 m²	0 m²	6.500 m²	0 m²	21.800 m²	0 m²	28.300 m²	28.300 m²																													
5	Functiemenging op de transformatielocatie & elders in de gemeente																																				
A	Kansen bronmaatregelen & reducerende maatregelen op locatie Het is evident dat er maatregelen nodig zijn vanwege bedrijven grenzend aan het plangebied. Dit zijn bedrijven met een milieucategorie variërend van 3.2 tot 4.2. De hinder is voornamelijk industrielawaai en geen geur of veiligheid. In het kader van het op te stellen omgevingsplan wordt gekeken naar de type maatregelen. Dit kan maatwerk zijn door bijvoorbeeld de contouren op maat te bestemmen op basis van werkelijk gebruik, dan wel andere oplossingen als afscherming in de vorm van geluidswerende bebouwing. Dergelijke maatregelen moeten er voor zorgen dat bedrijven niet in hun activiteiten beperkt worden en dat er een goed woon-en leefklimaat ter plaatse van toekomstige woningen. Welke maatregelen toegepast moeten en zullen worden zal uit nader onderzoek in het kader van het omgevingsplan blijken. Op dit moment loopt er nog een verkenning naar de juiste invulling van het woon-werkmilieu en de vorm en omvang van bedrijvigheid en werkgelegenheid (functiemenging). In de gebiedsvisie wordt melding gemaakt van 3,5 hectare ‘werken’ in het plangebied. De resultaten van de nadere verkenning worden in de werkgroep van 24 februari toegelicht en daarna toegevoegd aan dit compensatieplan.																																				
B	Raamwerkplan/ontwikkelplan In het te transformeren gebied gaat elke functie een logische plek krijgen in relatie tot de nabijheid van o.a. voorzieningen en bedrijvigheid. In de gebiedsvisie is het gebied verdeeld in een aantal deelgebieden, met elk zijn eigen programma. Het werken zal voornamelijk zich beperken tot categorie 3.1 maximaal 3.2.																																				

	Afbeelding 6.5: Overzicht deelgebieden Het visiegebied is te verdelen in 6 deelgebieden die hier op kaart zijn aangegeven. Elk gebied met zijn eigen programma door de positie in het gebied.  Spoorpark Proeftuin Stationsplein Spoorlaan Stadstuin Gebroken Meeldijk Veilingplein Spoorpark PROEFTUIN - Woningbouw in kleine units - Bedrijven aan huis; - Woningbouw pioniers; - Kleine rijwoningen SPOORTUIN - Onderwijs - Innovatie; - Bedrijven; - Woningbouw in kleine units - Centrale parkeerhub STATIONSPLEIN EN SPOORLAAN - Horeca - Detailhandel - Stedelijk wonen - Onderwijs - Experience en innovatie - Maatschappelijk; - Kantoor STADSTUIN - Woningbouw grote variatie - Gezinswoningen; - Woningbouw pioniers; - Maatschappelijke voorzieningen VEILINGPLEIN GEBROKEN MEELDIJK - ProRail en andere bedrijven - Maatschappelijke voorzieningen - Zorg SPOORPARK - Recreatie - Parkeren
C	Functiemenging in woonwijken Niet van toepassing.
6	Beter benutten
A	Beter benutten van het bedrijventerreinen in transformatie

	Op dit moment wordt uitgegaan van het behoud / dan wel bestemmen van 3 hectare aan bedrijvigheid binnen het plangebied. Een verdere ruimtelijke invulling dan hetgeen in paragraaf 5B is aangegeven is op dit moment nog niet beschikbaar. Verder beslaat Bedrijventerrein Barendrecht Oost, inclusief Kantoorlocatie Barendrecht NS-Station, 98 hectare aan bruto oppervlakte. Netto oppervlakte bedraagt circa 80 hectare. Na de transformatie blijft er circa 71 hectare bruto over, waarbij rekening gehouden wordt dat 3 hectare binnen het plangebied terugkomt. De Stec groep heeft in haar quick scan aangegeven dat er binnen Barendrecht kansen liggen 'het beter benutten' principe. Dit door intensivering en verruiming van de planologische mogelijkheden. Dit betreft voornamelijk Bedrijventerrein-Oost en Dierenstein. Met de Stec groep wordt dit nog nader uitgewerkt.
B	Beter benutten van andere bedrijventerreinen Zie 4A en 6A.
7	Behouden van terreinen tot 2040
	Behouden van terreinen Er is geen planvorming voor de andere bedrijventerreinen in Barendrecht. Deze blijven behouden.
8	Kantoren <i>Dit zijn de belangrijkste vragen, zie verder afwegingskader kantoren in Strategie Werklocaties als per saldo in dit bestemmingsplan meer dan 1.000 m² wordt toegevoegd.</i>
A	Reductie van de voorraad De strategische opgave voor de locatie Barendrecht NS-Station die volgt uit de Strategie Werklocaties betreft 'Herbestemmen'. Op basis van de Monitor Bedrijventerreinen, Kantoren en Winkels kent de locatie een totaal vloeroppervlak van 7.483 m².
B	Toevoeging aan de voorraad Niet van toepassing.
9	Detailhandel <i>Dit zijn de belangrijkste vragen, zie verder afwegingskader detailhandel in Strategie Werklocaties als per saldo meer dan 2.000 m² aan bestaande winkelgebieden of 1.000 m² perifeer wordt toegevoegd.</i>
A	Reductie van de voorraad Er wordt geen detailhandel onttrokken in De Stationstuinen.
B	Toevoeging aan de voorraad In zijn algemeenheid wordt in de gebiedsvisie gesproken over circa 40.000-60.000m² aan voorzieningen, waaronder innovatie- en onderwijsinstellingen, kinderdagverblijven,

	bedrijven, horeca, detailhandel, maatschappelijke en zorgfuncties en eventueel sport. Een toevoeging van een dergelijk programma zal gemotiveerd moeten worden op basis van een distributieplanologisch onderzoek en zal afgestemd worden op de regionale strategie.
10	Ruimtelijk-economische balans
A	Deelgebied 1: <i>Onttrekken:</i> -Circa 19.4 hectare, waarvan 15.9 hectare bedrijfsbestemming met een categorie van 3.1 of hoger. <i>Behouden:</i> -Binnen De Stationstuinen komt circa 3 hectare aan bedrijvigheid, variërend van categorie 2 tot en met maximaal categorie 3.2. <i>Compenseren:</i> -Circa 3.5 hectare een milieucategorie van 2. Deze hoeven niet te worden gecompenseerd. - Circa 13.6 hectare heeft de functieaanduiding AGF en kan met instemming van de regio worden gealloceerd naar Nieuw Reijerwaard en heeft geen afzonderlijke compensatie nodig. -Circa 2.3 hectare heeft een milieucategorie van 3.1 of hoger maar geen AGF functieaanduiding. Dit moet gecompenseerd worden. Dit gebeurt door traditionele compensatie en door het principe beter benutten. Deelgebied 2: <i>Onttrekken:</i> -2.8 hectare aan categorie 3.1 en 4.1. <i>Behouden:</i> -In de toekomstige gebiedsontwikkeling wordt gelet op de omvang van het gebied, het aantal woningen en de nabijheid van de Dutch Fresh Port gedacht aan circa 40.000-60.000m2 aan voorzieningen, waaronder innovatie- en onderwijsinstellingen, kinderdagverblijven, bedrijven, horeca, detailhandel, maatschappelijke en zorgfuncties en eventueel sport. Mogelijk zitten in deze voorzieningen ook deels kantoren. Een toevoeging van een dergelijk programma zal afgestemd worden op de regionale strategie. <i>Compenseren:</i> -Compensatie niet nodig op basis van provinciaal en regionaal beleid.
10	Alle bijlagen zijn te vinden met deze link
A	1. Koersdocument De Stationstuinen 2. Gebiedsvisie De Stationstuinen Barendrecht 3. Raadsbesluit vaststelling gebiedsvisie 4. Rapportage BCI, Evaluatie agrofood label Nieuw Reijerwaard, 13 maart 2020 5. Rapportage BCI, Vraag en aanbod agrologistieke bedrijventerreinen Greenport West-Holland, 3 juli 2020 6. Rapport STEC compensatielocaties 7. Gebiedsperspectief Dutch Fresh Port 8. Presentatie STEC functiemenging