



METROPOOLREGIO ROTTERDAM DEN HAAG

Retouradres: Postbus 21012 3001 AA Rotterdam

Gemeente Barendrecht
Postbus 501
2990 EA Barendrecht

Datum

17 maart 2021

Onderwerp

Advies MRDH op compensatieplan De Stationstuinen

Westersingel 12
Postbus 21012
3001 AA Rotterdam
Telefoon 088 5445 100
E-mail: informatie@mrddh.nl
Internet: www.mrddh.nl
KvK nummer: 62288024

Bankrekeningnummer
NL96 BNGH 0285 1651 43

Contactpersoon

G. de Visser

uw Kenmerk

ons kenmerk

##

Projectnummer

doorkiesnummer
06-17029931

e-mail

g.devisser@mrddh.nl

aantal bijlage(n)

Geacht college,

U heeft op 15 februari 2021 regionaal advies gevraagd inzake de gebiedsontwikkelingen in De Stationstuinen, waarbij bedrijventerrein wordt onttrokken aan de voorraad. U heeft een compensatieplan opgesteld voor de regionale afstemming. De bestuurscommissie Economisch Vestigingsklimaat heeft uw plan getoetst aan de afwegingskaders in de Strategie Werklocaties (2018) en de Transformatie-Wijzer Werklocaties (2019). Hierbij geven wij u advies voor de verdere gebiedsontwikkeling en bestemmingsplanprocedures.

Ambitie

De Stationstuinen bij NS-station Barendrecht is uw belangrijkste transformatie- en verdichtingsgebied voor woningen en innovatieve bedrijvigheid. Het project is in de Woondeal Zuidelijke Randstad benoemd als versnellingslocatie. Het plangebied is 19,5 hectare bedrijventerrein in 2 deelgebieden en verschillende milieucategorieën. Dat wordt als geheel een nieuw gemengd gebied met:

- 2.300 tot 3.500 woningen, waarvan 30% sociaal en 20% in het segment betaalbaar;
- 40.000 tot 60.000 m² voorzieningen, start-ups, bedrijven en kennis- en opleidingsinstituten op het gebied van voedsel en gezondheid.

Economische visie

De Stationstuinen draagt bij aan vernieuwing en profilering van de Dutch Fresh Port (DFP), een samenwerking tussen ondernemers in het agrologistieke-cluster, de gemeenten Barendrecht, Ridderkerk, Rotterdam en de provincie Zuid-Holland. Het verplaatsen van agrologistieke bedrijven naar Nieuw Reijerwaard is een impuls voor modernisering, en daarmee ook voor meer high-tech en banen in de kennisindustrie. Daarnaast zorgt De Stationstuinen voor meer innovatieve cross-over bedrijvigheid (MKB, start-ups en scale-ups), hetgeen ook past bij het arbeidspotentieel van de gemeente Barendrecht. Tenslotte heeft Dutch Fresh Port baat bij campusvorming op De Stationstuinen om het juiste talent te binden aan het agrologistieke cluster en innovaties mogelijk te maken.

Compensatieopgave

De provinciale Omgevingsverordening geeft een compensatieverplichting bij het transformeren van bedrijventerreinen in milieucategorie 3.1 en hoger. Dit kan achterwege blijven voor ruimte in milieucategorie 2 en indien uit regionale afstemming blijkt dat er na transformatie voldoende bedrijventerreinen beschikbaar blijft.

In de regionale Strategie Werklocaties MRDH (2018) is Barendrecht-Oost aangeduid als bedrijventerrein in het werkmilieu 'agrologistiek'. Van dit werkmilieu is in uw marktgebied op basis van de provinciale vraagraming (2017) een fors overaanbod geconstateerd, mede als gevolg van het nog niet volledig ontwikkelde Nieuw-Reijerwaard. Nader onderzoek (2020) bevestigt dat het planaanbod de totale vraag naar agrologistieke bedrijventerreinen tot 2030 overtreft, inclusief de transformatie van Barendrecht-Oost en de vrijwillige verplaatsing naar Nieuw-Reijerwaard. Deze marktsituatie betekent dat op grond van het provinciale Omgevingsbeleid voor de onttrekking van 13,6 hectare hoge milieucategorie agrologistiek bedrijventerrein in Deelgebied 1 geen compensatie nodig is. Aanvullend geeft u aan dat 1,2 hectare wél agrologistiek gebruikt wordt, maar planologisch een andere bestemming heeft.

U stelt daarom voor op grond van de marktsituatie (overaanbod agrologistiek) de transformatie van 14,8 hectare niet elders te compenseren. Alle bestaande bedrijven verplaatsen naar Nieuw-Reijerwaard. In de bestuurlijke stuurgroep van Dutch Fresh Port hebben de provincie Zuid-Holland, Rotterdam en Ridderkerk al ingestemd met dit voorstel.

deel	planologisch bestemming	feitelijk gebruik	milieucat. 2 <i>niet compenseren</i>	milieucat. 3.1+	totaal
1	agrologistiek	agrologistiek	0,3 ha niet compenseren	13,6 ha niet compenseren	14,8 ha
1	geen agrologistiek	agrologistiek		1,2 ha niet compenseren	
1	geen agrologistiek	gemengd	3,2 ha niet compenseren	1,1 ha wel compenseren	4,3 ha
2	deels kantoren	vooral kantoren		2,8 hectare niet compenseren	2,8 ha
totaal			3,5 ha	18,7 ha	22,2 ha
legenda	<i>wel conform provinciaal beleid</i>	<i>niet conform provinciaal beleid</i>	<i>wel conform provinciaal beleid</i>		

In Deelgebied 1 resteert daarmee een compensatieopgave voor 1,1 hectare bedrijventerrein in milieucategorie 3.1 en hoger, vanwege de niet-agrologistieke bestemming en gebruik. Voor de 3,5 hectare in milieucategorie 2 geldt op grond van de provinciale Omgevingsverordening geen compensatieplicht (grijze vlakken).

Deelgebied 2 van de gebiedsvisie bestaat uit 2,8 hectare. In de provinciale Monitor Bedrijventerreinen heeft dit gebied naast het station de aanduiding 'kantorenlocatie', wat deels overeenkomt met de functieaanduiding in het bestemmingsplan en het feitelijke gebruik. Op grond van de Strategie Werklocaties en het provinciale Kantorenbeleid is het doel voor deze locatie 'herbestemmen', hetgeen in lijn is met de voorgestane gebiedsontwikkeling. Barendrecht stelt voor de transformatie van Deelgebied 2 niet te compenseren.

U gaat bij de compensatieverplichting deels uit van het feitelijk gebruik (oranje vlakken). Op grond van de huidige provinciale Omgevingsverordening is dat niet mogelijk, maar een bestuurlijk woon-werkakkoord biedt mogelijk uitkomst.

Wij adviseren u om:

1. *uw aanpak van transformatie en compensatie bestuurlijk te consolideren bij de provincie Zuid-Holland, of mogelijk in een woon-werkakkoord.*

Compenserende maatregelen

Als planologische compensatie zet u in op herbestemming van 1,3 hectare bedrijventerrein in Barendrecht Noordoost (Lorentzweg). Dit gebied is in gebruik als parkeerplaats, maakt nu geen deel uit van de regionale voorraad en biedt mogelijk ruimte tot milieucategorie 3.2. Uw overige kansen voor het toevoegen van nieuw bedrijventerrein zijn beperkt, ook in het omliggende marktgebied. U heeft de kansen voor het beter benutten van bestaande bedrijventerreinen, bijvoorbeeld door middel van intensivering van andere bedrijventerreinen of verruiming van de planologische mogelijkheden, nog niet onderzocht.

Wij adviseren u om:

2. *de kansen voor beter benutten door intensivering en planologische verruiming op uw bestaande bedrijventerreinen in beeld te brengen.*

De Gebiedsvisie De Stationstuinen schetst een gevarieerd woon-werkmilieu, 'die ook ruimte biedt voor breed ondernemerschap van start-ups tot gevestigde bedrijven en kennis- en opleidingsinstituten op het gebied van voedsel en gezondheid'. Zo brengt u zo'n 3,5 hectare 'werkfunctie' terug in het gebied. In de regionale TransformatieWijzer MRDH is de afspraak opgenomen om ook onttrekkingen in milieucategorie 1 en 2 nader te onderbouwen. U neemt 3,2 hectare niet-agrologistieke ruimte voor bedrijven in milieucategorie 1 en 2 uit de markt.

Wij adviseren u om:

3. *uw intenties voor het terugbrengen van 3,5 hectare ruimte voor 'werken' in De Stationstuinen concreter te maken, inclusief de kansen voor bedrijvigheid in lagere milieucategorieën.*

U geeft aan te streven naar een intensieve samenwerking tussen ondernemers en onderwijsinstellingen op het gebied van logistiek en handel binnen de greenport sector, mogelijk in de vorm van een campus. Dit vanwege het regionale belang van Dutch Fresh Port en de versterking van het onderwijsaanbod van Barendrecht.

Wij adviseren u om:

4. *het toekomstige onderwijsaanbod voor het opleiden en bijscholen van personeel van onder meer de Dutch Fresh Port te baseren op vraag vanuit het bedrijfsleven en daarbij de samenwerking met het World Horti Center (Westland) en het Horti Science Park (Lansingerland) te blijven opzoeken.*

Tot en met de zomer van 2021 stelt de provincie Zuid-Holland een nieuwe behoefteeraming bedrijventerreinen op, en aansluitend wordt de Strategie Werklocaties MRDH geactualiseerd.

Wij adviseren u om:

5. *flexibiliteit te behouden in de uitwerking van het gebied zodat de omvang en inkleuring van de werkmilieus uiteindelijk goed in balans zijn met de regionale marktvraag die medio 2021 duidelijker wordt.*

Behouden van terreinen

De provincie Zuid-Holland heeft het voornemen met regio's en gemeenten af te spreken welke bedrijventerreinen sowieso behouden blijven. Het doel is het bieden van zekerheid aan ondernemers en het behouden van voldoende ruimte voor bedrijfsmatig vastgoed.

Wij adviseren u om:

- 6. goed in beeld te brengen waar u in de toekomst mogelijk toch nog (kleinschalige) wijzigingen in bestemming 'bedrijven' kunt aanbrengen en waar de bestemming 'bedrijven' sowieso gehandhaafd blijft.*

Kantoren en detailhandel

De provinciale en regionale kaders bieden weinig ruimte voor nieuwe kantoren buiten (groot)stedelijke locaties en IC-stations en zijn gericht op het versterken van bestaande winkelgebieden in plaats van het creëren nieuwe aankooplocaties. Kleine detailhandel op traffic-locaties kunnen daar een uitzondering op zijn. In uw Gebiedsvisie De Stationstuinen maakt 'detailhandel' deel uit van het te ontwikkelen programma.

Wij adviseren u om:

- 7. tijdig marktonderzoek te doen en regionaal advies te vragen indien uit nadere uitwerkingen een ambitie van meer dan 1.000 m² zelfstandige kantoren en/of 1.000 m² detailhandel komt.*

Conclusie

Samenvattend zien wij uw ambities voor De Stationstuinen als een logische locatie voor verstedelijking op een OV-ontsloten gebied, gecombineerd met de modernisering van Dutch Fresh Port. Uw visie op compensatie past grotendeels binnen het provinciale Omgevingsbeleid door de verplaatsing naar Nieuw-Reijerwaard, maar leidt wel tot een aanzienlijke onttrekking van ruimte voor bedrijven, ook in lagere milieucategorieën. Een deel van uw voorstel past niet in huidig provinciaal beleid. Daarvoor zijn nadere bestuurlijke afspraken met de provincie Zuid-Holland noodzakelijk. De uiteindelijke vorm en omvang van bedrijfsruimte in het nieuwe werkmilieu is daarbij ook een aandachtspunt.

Bovenstaande adviezen zijn gericht op het versterken van de haalbaarheid daarvan en het regionale economisch vestigingsklimaat. Hiermee geven wij invulling aan de gevraagde regionale afstemming. Wij wensen u succes in de verdere planvorming en realisatie.

De bestuurscommissie Economisch Vestigingsklimaat
van de Metropoolregio Rotterdam Den Haag,

de secretaris,
M. Steinebach

de voorzitter,
R. Verweij