

Structuurvisie

Aanvulling fondsvorming Ruimtelijke Structuurvisie 2035 Leiderdorp

Fondsvorming ten behoeve van kostenverhaal voor compensatie van bedrijventerreinen

Gemeente Leiderdorp



Datum: 19-04-2022

Status: Vastgesteld

NL.IMRO. 0547.SVleiderdorpAF-VG01

INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doel	5
2	Aanvulling fondsvorming (paragraaf 6.4.2 Kostenverhaal)	6

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Op 7 december 2015 is de Ruimtelijke Structuurvisie Leiderdorp 2035 vastgesteld door de raad van de gemeente Leiderdorp. In de structuurvisie schetst de gemeente de ruimtelijke ambities voor de toekomst. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening dient de structuurvisie ook inzicht te geven in welke financiële inspanningen de gemeente daarbij verricht. Deze wet verplicht de gemeente tevens om alle kosten en investeringen die de gemeente moet maken om planontwikkeling mogelijk te maken, te verhalen op partijen die door de planontwikkeling nieuwe bouwrechten krijgen met meerwaardecreatie.

In de structuurvisie is als ambitie opgenomen het bedrijventerrein De Baanderij in de toekomst (gedeeltelijk) te gaan transformeren naar een woon-werkgebied. Deze ambitie is verder uitgewerkt in de Gebiedsvisie Baanderij, welke de gemeenteraad op 16 november 2020 heeft vastgesteld.

In de regio is afgesproken dat in het kader van de herontwikkeling van bedrijventerreinen, waarbij meters bedrijventerrein verloren gaan of minder geschikt worden voor de hogere milieucategorieën, compensatie dient te plaats te vinden. Door het realiseren van nieuw bedrijventerrein zou aan deze verplichting kunnen worden voldaan. In de gebieden die worden herontwikkeld door initiatiefnemers kunnen kosten worden gegenereerd door meerwaardecreatie (kostendragers), terwijl met de gebieden waar bedrijventerrein wordt gerealiseerd kosten kunnen zijn gemoeid voor de gemeente (kostenvragers).

Hier bestaat een functionele samenhang tussen kostendragers en kostenvragers. Nu er meer duidelijk is over de beoogde ontwikkelingen op De Baanderij en het compensatievraagstuk, ziet de gemeente aanleiding om in dat verband bij anterieure overeenkomsten of in de exploitatieopzet zogenaamde bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen te vragen in het kader van een hiertoe op te richten fonds.

De Wet ruimtelijke ordening (artikel 6.13 lid 7) verplicht de gemeente in het geval van fondsvorming het fonds te benoemen en de functionele samenhang tussen opbrengen en kosten te omschrijven. Dit betreft aanleiding om paragraaf 6.4.2 (Kostenverhaal) van de Structuurvisie aan te vullen.

2 Aanvulling fondsvorming (paragraaf 6.4.2 Kostenverhaal)

In de huidige Structuurvisie is op pagina 127 een paragraaf opgenomen over het kostenverhaal. Deze komt als gevolg van de nieuwe inzichten door middel van onderhavige aanvulling als volgt te luiden (wijzigingen ten opzichte van de bestaande tekst zijn rood weergegeven):

6.4.2 Kostenverhaal

De grondexploitatiewet verplicht de gemeente alle kosten en investeringen die zij maakt om planontwikkeling mogelijk te maken, te verhalen op partijen die door de planontwikkeling nieuwe bouwrechten krijgen. Daarbij wordt in het algemeen onderscheid gemaakt in:

- de gebiedseigen kosten (de kosten die nodig zijn om het gebied bouwrijp te maken, inclusief inrichting, noodzakelijke goede landschappelijke/ stedenbouwkundige inpassing en plan- en procedurekosten);
- bovenwijkse voorzieningen (kosten die nodig zijn om het gebied bouwrijp te maken, inclusief inrichting en plan- en procedurekosten, die over meerdere plannen kunnen worden verdeeld);
- bovenplanse verevening (verevenen van een negatief planexploitatie van een plan door een bijdrage uit een plan met een positief planexploitatieresultaat);
- financiële bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen als bedoeld in art. 6.24 lid 1 Wro

~~De gemeente ziet geen aanleiding om bij anterieure overeenkomsten zogenaamde 'bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen' te vragen.~~

Op pagina 127 worden de teksten bij de eerste 3 bullits voorts toegelicht. Ten aanzien van aanvulling middels de vierde bullit wordt de volgende tekstpassage ter toelichting hiervan op pagina 128 toegevoegd.

Financiële bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen

Op grond van artikel 6.24, eerste lid onder a mag de gemeente bij het aangaan van een anterieure overeenkomst over een ruimtelijke ontwikkeling een financiële bijdrage aan de grondexploitatie bedingen voor ruimtelijke ontwikkelingen die in de structuurvisie zijn benoemd waar de gemeente kosten maakt. Hier wordt in ieder geval onder begrepen de compensatie van bedrijventerrein om herontwikkelingen op De Baanderij tot woon-werkgebied mogelijk te maken, vanwege de samenhang tussen kostenvragers (op de vervangende locatie) en de kostendragers (transformatielocaties op De Baanderij).

In het kader van het bedingen van een financiële bijdrage bij het aangaan van anterieure overeenkomsten met private partijen die overgaan tot transformatie van locaties binnen De Baanderij zal een bijdrage worden gevraagd voor a) plankosten om een vervangende locatie planologisch mogelijk te maken en b) kosten van eventuele aanpassingen van de infrastructuur op/rond de vervangende locatie.

Op pagina 127 wordt onder de toelichting op bovenplanse verevening een drietal fondsen benoemd, die op pagina 128 worden toegelicht, waaronder het Fonds integrale gebiedsontwikkeling. Op basis van een dergelijk fonds kan verevening van renderende en niet renderende gebiedsinvesteringen plaatsvinden. Uitgaande van het huidige inzicht dat er compensatie dient plaats te vinden door het realiseren van een of meerdere nieuwe bedrijventerreinen in de regio, is er specifiek voor De Baanderij een compensatiefonds nodig vanwege de kosten die daarmee gemoeid gaan.

Hiertoe wordt door middel van een aanvulling het fonds 'compensatie bedrijventerrein' toegevoegd.

Deze aanvulling luidt als volgt:

Fonds compensatie bedrijventerrein

De gemeente stimuleert de transformatie van De Baanderij: de geleidelijke omvorming van een werkgebied tot een gemengd gebied van wonen en werken. Het streven is de bedrijven in de zwaardere milieucategorieën een vervangende locatie te bieden zodat de hinder vanuit deze milieucategorieën geen belemmering (meer) vormt voor de realisatie van woonfuncties. De beleidsdoelstelling van de gemeente is dat per saldo de bedrijvigheid niet afneemt. Vanuit die beleidsdoelstelling wordt het uitgangspunt gehanteerd (door gemeente en ook vanwege regionale afspraken) dat vertrekkende bedrijven verplaatst kunnen worden.

Dat brengt kosten met zich mee. Het gaat tenminste om kosten om vestiging van deze bedrijven op vervangende locaties planologisch mogelijk te maken. Eventueel is er ook sprake van bijkomende kosten als bijvoorbeeld aanpassing van de infrastructuur nodig is. De gemeente wil ter compensatie van deze kosten financiële bijdragen ontvangen van partijen die op de vrijkomende locaties gebruik kunnen maken van de mogelijkheden die in bestemmingsplan of omgevingsplan geboden (of met een besluit tot afwijking daarvan) geboden worden om woningen te realiseren of een menging van woon- en werkfuncties. De gemeente wenst daarbij gebruik te maken van de mogelijkheden die artikel 6.24 lid 1 Wro dan wel artikel 13.22 Omgevingswet biedt om hier in anterieure grondexploitatieovereenkomsten financiële bijdragen voor te bedingen. Deze bijdragen worden ondergebracht in een fonds van waaruit de kosten op de vervangende locatie(s) gecompenseerd kunnen worden. De veronderstelling daarbij is dat het benutten van de nieuwe/extra planologische mogelijkheden op De Baanderij tot meerwaardecreatie leidt zodat er financiële ruimte is om de compensatiekosten te dragen.

Aanvulling Fondsvorming Ruimtelijke Structuurvisie 20235

Pagina 127-128 Ruimtelijke Structuurvisie 2035 – geconsolideerd

6.4.2 Kostenverhaal

De grondexploitatiewet verplicht de gemeente alle kosten en investeringen die zij maakt om planontwikkeling mogelijk te maken, te verhalen op partijen die door de planontwikkeling nieuwe bouwrechten krijgen. Daarbij wordt in het algemeen onderscheid gemaakt in:

- de gebiedseigen kosten (de kosten die nodig zijn om het gebied bouwrijp te maken, inclusief inrichting, noodzakelijke goede landschappelijke/stedenbouwkundige inpassing en plan- en procedurekosten);
- bovenwijkse voorzieningen (kosten die nodig zijn om het gebied bouwrijp te maken, inclusief inrichting en plan- en procedurekosten, die over meerdere plannen kunnen worden verdeeld);
- bovenplanse verevening (verevenen van een negatief planexploitatie van een plan door een bijdrage uit een plan met een positief planexploitatie resultaat);
- financiële bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen als bedoeld in art. 6.24 lid 1 Wro

Financiële bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen

Op grond van artikel 6.24, eerste lid onder a mag de gemeente bij het aangaan van een anterieure overeenkomst over een ruimtelijke ontwikkeling een financiële bijdrage aan de grondexploitatie bedingen voor ruimtelijke ontwikkelingen die in de structuurvisie zijn benoemd waar de gemeente kosten maakt. Hier wordt in ieder geval onder begrepen de compensatie van bedrijventerrein om herontwikkelingen op De Baanderij tot woon-werkgebied mogelijk te maken, vanwege de samenhang tussen kostenvragers (op de vervangende locatie) en de kostendragers (transformatielocaties op De Baanderij).

In het kader van het bedingen van een financiële bijdrage bij het aangaan van anterieure overeenkomsten met private partijen die overgaan tot transformatie van locaties binnen De Baanderij zal een bijdrage worden gevraagd voor a) plankosten om een vervangende locatie planologisch mogelijk te maken en b) kosten van eventuele aanpassingen van de infrastructuur op/rond de vervangende locatie.

Fonds compensatie bedrijventerrein

De gemeente stimuleert de transformatie van De Baanderij: de geleidelijke omvorming van een werkgebied tot een gemengd gebied van wonen en werken. Het streven is de bedrijven in de zwaardere milieucategorieën een vervangende locatie te bieden zodat de hinder vanuit deze milieucategorieën geen belemmering (meer) vormt voor de realisatie van woonfuncties. De beleidsdoelstelling van de gemeente is dat per saldo de bedrijvigheid niet afneemt. Vanuit die beleidsdoelstelling wordt het uitgangspunt gehanteerd (door gemeente en ook vanwege regionale afspraken) dat vertrekkende bedrijven verplaatst kunnen worden.

Dat brengt kosten met zich mee. Het gaat tenminste om kosten om vestiging van deze bedrijven op vervangende locaties planologisch mogelijk te maken. Eventueel is er ook sprake van bijkomende kosten als bijvoorbeeld aanpassing van de infrastructuur nodig is. De gemeente wil ter compensatie van deze kosten financiële bijdragen ontvangen van partijen die op de vrijkomende locaties gebruik kunnen maken van de mogelijkheden die in bestemmingsplan of omgevingsplan geboden (of met een besluit tot afwijking daarvan) geboden worden om woningen te realiseren of een menging van woon- en werkfuncties.

De gemeente wenst daarbij gebruik te maken van de mogelijkheden die artikel 6.24 lid 1 Wro dan wel artikel 13.22 Omgevingswet biedt om hier in anterieure grondexploitatieovereenkomsten financiële bijdragen voor te bedingen. Deze bijdragen worden ondergebracht in een fonds van waaruit de kosten op de vervangende locatie(s) gecompenseerd kunnen worden.

De veronderstelling daarbij is dat het benutten van de nieuwe/extra planologische mogelijkheden op De Baanderij tot meerwaardecreatie leidt zodat er financiële ruimte is om de compensatiekosten te dragen.

Gebiedseigen kosten: goede ruimtelijke inpassing

Nieuwe ontwikkelingen worden op een goede ruimtelijke, functionele en landschappelijke wijze ingepast. De kosten hiervoor zijn gebiedseigen, aangezien ze worden gemaakt om een goede inpassing (en daarmee een goed functioneren) van het beoogde project te bereiken. Ook indien deze kosten buiten de plangrens vallen, zijn deze kosten noodzakelijk om een goede functionele en ruimtelijke inpassing te garanderen. De gemeente is verplicht, om dwingend de noodzakelijke binnenplanse en buitenplanse kosten op de initiatiefnemer te verhalen indien de gemeente deze kosten maakt in plaats van de initiatiefnemer.

Bovenwijkse voorzieningen

Bovenwijkse voorzieningen zijn investeringsprojecten waarvan zowel nieuwe initiatieven, als reeds gerealiseerde initiatieven profijt hebben. Veelal gaat het om grijze, groene en blauwe (infra-)structuurinvesteringen waarvan (een groot deel van) de gemeente profijt ondervindt. Deze kosten worden proportioneel naar rato van profijt en toerekenbaarheid verdeeld over de bestaande bebouwing en nieuwe initiatieven. In de structuurvisie zijn geen gemeentelijke projecten voorzien. Bovenwijkse voorzieningen kunnen aan de orde komen indien projecten van meerdere initiatiefnemers baat hebben bij gemeenschappelijke verkeers-, groen-, of watervoorzieningen.

Bovenplanse verevening

Verevening van bovenplanse kosten heeft betrekking op het verevenen van grondexploitatie-sultaten tussen afzonderlijke plannen met een duidelijke onderlinge samenhang. Die samenhang kan programmatisch of ruimtelijk zijn. Verevening vindt dan plaats via een fonds dat gevoed wordt vanuit de plannen met een positief exploitatieresultaat.

Om in aanmerking te komen voor een financiële bijdrage (als gevolg van bovenplanse verevening) dient sprake te zijn van een 'objectief' te bepalen negatief exploitatiesaldo. De gemeente Leiderdorp stelt voor verevening van bovenplanse kosten de volgende fondsen in:

Fonds sociale woningbouw

Betaalbaarheid en diversiteit van woningen spelen een belangrijke rol in onze visie voor wonen, naast kwaliteit van woon- en leefomgeving. Door gezinsverdunding en de toename van alleenstaanden is er een blijvende relatief grote vraag naar betaalbare woningen. Met name starters komen moeilijk aan een woning. De gemeente Leiderdorp streeft naar een 'gezonde' kernvoorraad voor de sociale sector (sociale huur- en sociale koopwoningen). Gezien deze doelstelling bestaat er ruimtelijke en functionele samenhang tussen het realiseren van sociale en niet-sociale woningbouw.

Omdat woningbouwprojecten kleinschaliger worden, zal het in de praktijk niet uitvoerbaar zijn om binnen elk afzonderlijk woningbouwplan ook kleinschalig sociale woningbouw te realiseren. Om haar doelstelling te realiseren zal de gemeente gebruik maken van haar bevoegdheid om bovenplanse verevening toe te passen. Het totale woningbouwprogramma kan hierdoor als het ware als een ruimtelijke exploitatie worden beschouwd. Woningbouwplannen met een lager aandeel sociale woningbouw dienen daarom een bijdrage te leveren aan het Fonds sociale woningbouw. Plannen met een hoger aandeel aan sociale woningbouw kunnen een bijdrage krijgen uit dit fonds, voor zover daarin middelen beschikbaar zijn. Onderuitputting van dit fonds is niet mogelijk. In een separate nota wordt dit verder uitgewerkt.

Fonds revitalisering / herstructurering bedrijventerrein

Dit fonds dient ter ondersteuning van aantrekkelijke, goed functionerende bedrijventerreinen met een optimaal ruimtegebruik. De grondexploitatie van nieuw te ontwikkelen bedrijvenlocaties zal moeten bijdragen aan de kosten van revitalisering en herstructurering van bestaande bedrijventerreinen.

In een separate nota wordt dit, voor de revitalisering van Lage Zijde verder uitgewerkt.

Fonds integrale gebiedsontwikkeling

In sommige gebieden is al een Bedrijveninvesteringszone (BIZ) opgestart, zoals in de Baanderij. Dit instrument is echter beperkt van karakter en niet geschikt voor integrale gebiedsontwikkeling. Bij integrale gebiedsontwikkeling, zoals bij de Baanderij en de A4-zone, kan gebruik gemaakt worden van bovenplanse verevening. Dit kan namelijk worden toegepast bij een gebiedsontwikkeling, waarbij sprake is van versnipperd eigendom, waarbij ontwikkelingen verspreid in de tijd plaatsvinden en die je als een samenhangend geheel zou willen beschouwen. Doel hiervan is te voorkomen dat alleen de winstgevende projecten gerealiseerd worden en de projecten die geld kosten (zoals kwaliteitsinvesteringen in de openbare ruimte, het landschap, routes en recreatievoor-zieningen, alsmede het wegbestemmen van functies) niet van de grond komen. Om de financiële samenhang tussen renderende en niet renderende gebiedsinvesteringen te borgen zal de gemeente bij deze gebiedsontwikkelingen werken met een overkoepelende gebiedsexploitatie. Deze overkoepelende grondexploitatie dient als een integrale projectenveloppe, waarmee gestuurd wordt op zowel de financiering en samenhang van zowel ontwikkelings- als de investeringsprojecten.

De verschillende plussen en minnen zijn hierin dus onlosmakelijk gekoppeld.

Plussen worden gestort in een specifiek voor dit project op te richten fonds om de investeringen uit te betalen. De overkoepelende grondexploitatie wordt dan jaarlijks herzien. Dit instrument zal worden ingezet bij de verdere gebiedsontwikkeling van de A4 zone en de gebiedsontwikkeling van de Baanderij.

Nota Zienswijzen Aanvulling fondsvorming Ruimtelijke Structuurvisie 2025

18 februari 2022

Inhoud

1	Inleiding	2
2	Reactie op de zienswijzen	3
2.1	Zienswijze Indiener 1 - Oasen.....	3
2.2	Zienswijze indiener 2 – provincie Zuid-Holland.....	3
3	Conclusie	4

Bijlagen

1. Ontvangen zienswijzen

1 Inleiding

De gemeenteraad van Leiderdorp wil een gedeelte van de Baanderij in de toekomst laten veranderen naar een woon-werkgebied. Dat doet gemeente in principe niet zelf. Ontwikkellende partijen voeren dat uit binnen de kaders die gemeenteraad daarvoor vaststelt.

In de regio is afgesproken dat er compensatie moet plaatsvinden voor bedrijventerreinen die hun functie (deels) verliezen. Ook het provinciale beleid stelt deze eis. Voor de compensatie van het bedrijventerrein zal de gemeente dus mogelijk kosten moeten maken. De gemeente mag daarom volgens de Wet ruimtelijke ordening (artikel 6.13, tweede lid sub 7) een fonds (reserve) oprichten om daarmee de kosten (deels) te dekken. De ontwikkelaars die woningen gaan bouwen op de Baanderij moeten dan een bedrag storten in het fonds, zodat de gemeente dat geld kan gebruiken voor het aanleggen van nieuwe bedrijventerreinen. Dat kan ook in andere gemeenten.

Het fonds dient volgens de Wet ruimtelijke ordening in de Structuurvisie te worden vermeld. De huidige Structuurvisie wordt daarom aangevuld met het fonds 'compensatie bedrijventerrein'.

Ter inzageperiode

Volgens de gemeentelijke Inspraakverordening heeft in de periode van 23 december 2021 t/m 2 februari 2022 een ontwerp van de aanvulling op de structuurvisie ter inzage gelegen. Binnen deze periode kon iedereen zijn zienswijze hierover kenbaar maken bij de gemeenteraad.

Het ontwerp was digitaal raadpleegbaar op www.ruimtelijkeplannen.nl (planidentificatie: NL.IMRO.0547.SVleiderdorpAF-ON01).

Ontvangen zienswijzen

Binnen de periode van terinzagelegging zijn er twee zienswijzen ontvangen. In deze nota worden ze samengevat weergegeven en beantwoord. Er wordt aangegeven of de zienswijzen leiden tot aanpassingen voor de vaststelling door gemeenteraad.

Zienswijze 1 – Drinkwaterbedrijf Oasen, ontvangen op 27 januari 2022 (Z/22/127795/266427)	[Indiener 1]
Zienswijze 2 – Provincie Zuid-Holland, ontvangen op 1 februari 2022 (Z/22/127945/266788)	[Indiener 2]

2 Reactie op de zienswijzen

2.1 Zienswijze Indiener 1 - Oasen

In de zienswijze van Indiener 1 wordt erop gewezen dat de energietransitie risico's heeft voor de drinkwaterinfrastructuur, met betrekking tot opwarming van de leidingen en het drinkwater.

De gemeente wordt gevraagd om bij het toepassen van een warmtenet rekening te houden met de aanleg en ligging van drinkwaterleidingen. Warmtenetten dienen zo ver mogelijk van de drinkwaterleidingen vandaan te blijven of, indien het niet anders kan, dient er te worden aangetoond dat de opwarming van de ondergrond en de drinkwaterleidingen beperkt blijft.

Oasen vraagt ten behoeve van de duurzame veiligstelling van de openbare drinkwatervoorziening, deze belangen mee te wegen in de aanvulling fondsvorming Ruimtelijke Structuurvisie 2035.

Reactie

De aanvulling op de Structuurvisie heeft enkel betrekking op het fonds 'compensatie bedrijventerreinen'. Het gaat dus niet over ruimtelijke ontwikkelingen zoals de aanleg van een warmtenet. In het geval ruimtelijke ontwikkelingen zich voordoen, dan dient het bestuur de belangen van Oasen mee te wegen.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de aanvulling op de Structuurvisie.

2.2 Zienswijze indiener 2 – provincie Zuid-Holland

In de zienswijze van de provincie Zuid-Holland wordt gewezen op het provinciale omgevingsbeleid. Volgens de provincie Zuid-Holland is de ruimtelijke structuurvisie onvoldoende in overeenstemming is met het provinciaal omgevingsbeleid.

Transformatie van bedrijventerreinen

De transformatie van bedrijventerrein 'De Baanderij' zal niet in strijd mogen zijn met het provinciale beleid, en dus ook niet met de instructieregels provinciale verordening. Voor transformatie van een bedrijventerrein dient eerst regionale afstemming plaats te vinden, waaruit blijkt dat na transformatie voldoende bedrijventerrein in de regio beschikbaar zal blijven, afgezet tegen de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.

Een financiële compensatie van de transformatie van een bedrijventerrein is niet voldoende. Compensatie van te transformeren bedrijventerreinen dient planologisch te gebeuren.

Woningbouw in de regio

Stedelijke ontwikkelingen kunnen worden toegestaan mits de ladder voor duurzame verstedelijking op regionaal niveau is doorlopen, zoals vastgelegd in artikel 6.10 van de omgevingsverordening. De slotsom van de woningbouwaantallen dient afgestemd te worden op de regionale woningbouwplanning.

Reactie

De aanvulling op de Structuurvisie heeft enkel betrekking op het fonds 'compensatie bedrijventerreinen'. Het gaat dus niet over planologische procedures om het bedrijventerrein de Baanderij te transformeren. In het kader van de te voeren planologische procedure(s) verantwoorden we dat als bedrijventerrein verloren gaat planologisch wordt gecompenseerd. Wij zijn er bewust van dat enkel een financiële bijdrage in het fonds voor compensatie onvoldoende is om dit als compensatie aan te merken in het kader van een planologische procedure.

Bij de uitwerking van de plannen brengen we de ingebrachte punten in overeenstemming worden met het provinciaal omgevingsbeleid. Dit doen we graag in goed overleg met de provincie Zuid-Holland. De Omgevingsverordening werkt immers door in de besluitvorming over bestemmingsplannen c.q. wijziging van het omgevingsplan.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de aanvulling op de Structuurvisie.

3 Conclusie

De ontvangen zienswijzen leiden niet tot aanpassingen ten behoeve van de vaststelling.

Gemeente Leiderdorp
T.a.v. het College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 35
2350 AA LEIDERDORP

Zienswijze drinkwaterbedrijf Oasen - Aanvulling fondsvorming structuurvisie Leiderdorp 2035

Geacht College van Burgemeester en Wethouders,

Vanaf 23 december 2021 t/m 2 februari 2022 ligt het ontwerp aanvulling fondsvorming Ruimtelijke Structuurvisie 2035 van uw gemeente ter inzage. Graag willen wij op dit ontwerp reageren.

27 januari 2022

Ons kenmerk
TSE/tse/37593/22

Bijlagen
geen

Voor informatie:
jz@oasen.nl

Drinkwaterbedrijf Oasen

Oasen heeft als drinkwaterbedrijf kernwaarden om onberispelijk drinkwater met grote leveringszekerheid en klanttevredenheid te leveren voor nu en in de toekomst. Onze infrastructuur (drinkwaterleidingen, als productie- en distributielocaties) en de bronnen voor drinkwater liggen binnen ons voorzieningsgebied over een aantal gemeenten, waaronder Leiderdorp, verspreid. Drinkwater is een primaire basisbehoefte en is in Nederland van topkwaliteit, dit komt onder meer door de zeer goede drinkwaterzuivering en infrastructuur. Daarom vragen wij aandacht in de aanvulling fondsvorming Ruimtelijke Structuurvisie 2035 voor de bescherming van de infrastructuur van Oasen.

Risico's warmtenetten voor infrastructuur oasen

De energietransitie heeft risico's voor onze infrastructuur, met betrekking tot opwarming van de leidingen en het drinkwater. Wij vragen de gemeente Leiderdorp om bij het toepassen van een warmtenet rekening te houden met de aanleg en ligging van drinkwaterleidingen. Warmtenetten dienen zo ver mogelijk van de drinkwaterleidingen vandaan te blijven of, indien het niet anders kan, dient er te worden aangetoond dat de opwarming van de ondergrond en de drinkwaterleidingen beperkt blijft.

Vanuit Oasen vragen we daarom aan de gemeente Leiderdorp, ten behoeve van de duurzame veiligstelling van de openbare drinkwatervoorziening, deze belangen mee te wegen in de aanvulling fondsvorming Ruimtelijke Structuurvisie 2035 zodat wij aan onze kernwaarden kunnen blijven voldoen.

Oasen N.V.

Nieuwe Gouwe O.Z. 3
Postbus 122
2800 AC Gouda

T 0182 59 33 11
www.oasen.nl

KvK 290.10639
BTW 001998079 B01

Vragen?

Graag willen wij u vragen ons op de hoogte te houden van de ontwikkelingen. Indien u vragen heeft, dan kunt u ons een e-mail sturen. Ons e-mailadres is jz@oasen.nl.

Met vriendelijke groet,
Oasen



Eelco Verduin
Teammanager Juridische Zaken & Inkoop

27 januari 2022

Ons kenmerk
TSE/tse/37593/22

127945



provincie **HOLLAND**
ZUID

01 FEB 2022

Gedeputeerde Staten

Postadres Provinciehuis
Postbus 90602
2509 LP Den Haag
T 070 - 441 66 11
www.zuid-holland.nl

Datum
Zie verzenddatum linksonder
Ons kenmerk

DOS-2022-0000086
Uw kenmerk

Bijlagen

Gemeenteraad van Leiderdorp

Onderwerp

Zienswijze Aanvulling fondsvorming ruimtelijke
structuurvisie 2035 Leiderdorp

Geachte Raad,

Inleiding

Op 23 december 2021 hebben wij kennisgenomen van het 'Ontwerp aanvulling fondsvorming
Ruimtelijke structuurvisie Leiderdorp 2035'.

Het provinciaal ruimtelijk beoordelingskader is vastgelegd in het Omgevingsbeleid, bestaande uit
de Omgevingsvisie Zuid-Holland, de Programma(s) en de Omgevingsverordening Zuid-Holland
(met name Afdeling 3.2, 6.2 en artikel 6.40).

In de visie, Programma(s) en de verordening zijn beleid respectievelijk regels opgenomen voor de
borging en bescherming van provinciale ruimtelijke belangen.

Wij constateren dat de ruimtelijke structuurvisie onvoldoende in overeenstemming is met het
provinciaal omgevingsbeleid.

Bezoekadres
Zuid-Hollandplein 1
2596 AW Den Haag

Tram 9 en de buslijnen
90, 385 en 386 stoppen
dichtbij het
provinciehuis. Vanaf
station Den Haag CS is
het tien minuten lopen.
De parkeerruimte voor
auto's is beperkt.

Zienswijze

De zienswijze heeft betrekking op de volgende onderdelen:

Transformatie van bedrijventerreinen

De transformatie van bedrijventerrein 'De Baanderij' zal niet in strijd mogen zijn met het
provinciale beleid, en dus ook niet met de instructieregels provinciale verordening. Voor
transformatie van een bedrijventerrein dient eerst regionale afstemming plaats te vinden, waaruit
blijkt dat na transformatie voldoende bedrijventerrein in de regio beschikbaar zal blijven, afgezet
tegen de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.

Een financiële compensatie van de transformatie van een bedrijventerrein is niet voldoende.
Compensatie van te transformeren bedrijventerreinen dient planologisch te gebeuren.



Eventuele eerder toegekende subsidies van de provincie Zuid-Holland voor De Baanderij geven geen uitzonderingspositie.

Woningbouw in de regio

Stedelijke ontwikkelingen kunnen worden toegestaan mits de ladder voor duurzame verstedelijking op regionaal niveau is doorlopen, zoals vastgelegd in artikel 6.10 van de omgevingsverordening. De slotsom van de woningbouwaantallen dient afgestemd te worden op de regionale woningbouwplanning.

Conclusie

Zowel vanuit transformatie van bedrijventerreinen en woningbouw in de regio, is op dit moment onvoldoende onderbouwd dat transformatie van De Baanderij naar (deels) woningbouwlocatie past binnen het provinciaal beleid. Wij verzoeken u bij de verdere uitwerking van de plannen in de ruimtelijke procedure deze punten in overeenstemming te brengen met het provinciaal omgevingsbeleid.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
voor dezen,

drs. K.P. Spannenburg
Hoofd Beoordeling

Deze brief is digitaal vastgesteld, hierdoor staat er geen fysieke handtekening in de brief.

Wij verzoeken u in uw correspondentie altijd het DOS-nummer te vermelden dat wij rechts bovenaan in deze brief hebben opgenomen.