

Cromstrijen

De Proeftuin



nota inspraak & overleg

Cromstrijen

De Proeftuin

Nota inspraak & overleg

identificatie

projectnummer:

41601.14208.00

opdrachtleider:

ir. L.C. Snel

auteur(s):

ing. M.G.H. van der Stelt
drs. G. Welten

planstatus

datum:

05-10-2010

opdrachtgever:

Ontwikkelingsmij. Proeftuin b.v.

Inhoud

1. Inleiding	5
2. Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	7

Bijlagen:

- 1 Brieven overlegpartners
- 2 Notitie SER-ladder

1. Inleiding

5

Het voorontwerpbestemmingsplan De Proeftuin heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn van terinzagelegging is eenieder in de gelegenheid gesteld een inspraakreactie in te dienen. Binnen de gestelde termijn zijn geen inspraakreacties ontvangen.

Op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het voorontwerpbestemmingsplan De Proeftuin ten behoeve van het vooroverleg toegezonden aan diverse overleginstanties. De binnengekomen reacties uit het vooroverleg zijn in het volgende hoofdstuk samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. De aanpassingen naar aanleiding van het vooroverleg zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan De Proeftuin.

2. Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

7

Algemeen

Het voorontwerpbestemmingsplan De Proeftuin is in het kader van vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro aan verschillende overleginstanties toegezonden. Het betreft:

- Ministerie LNV;
- RWS, district Zuid-Holland;
- Ministerie van VROM, regioafdeling Zuid-West;
- Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed;
- Provincie Zuid-Holland;
- Provinciale Planologische Commissie;
- Waterschap Hollandse Delta;
- Nederlandse Gasunie.

Tevens is advies gevraagd aan de Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid, Directie Brandweer. Dit uitgebrachte advies is opgenomen in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.

Van de onderstaande overleginstanties is een reactie ontvangen:

1. Provincie Zuid Holland;
2. Ministerie van VROM, regioafdeling Zuid-West;
3. Waterschap Hollandse Delta;

De ontvangen vooroverlegreacties worden hieronder samengevat weergegeven en van een gemeentelijke reactie voorzien.

Volgnummer: 1

Samenvatting reactie

- Het provinciale beoordelingskader is per 1 juli 2008 vormgegeven in interim-beleid, bestaande uit de streekplannen en de nota Regels voor Ruimte. Het plan is deels in strijd met dit beleid. Provinciale Staten hebben op 24 februari 2010 echter besloten om voor dit plan anticipatie toe te staan op de provinciale structuurvisie en verordening ruimte. Gedeputeerde Staten zullen naar verwachting dan ook geen zienswijze indienen tegen het ontwerpbestemmingsplan voor de voorgenomen ontwikkeling van het bedrijventerrein op deze locatie, mits voldaan wordt aan het (overige) provinciale ruimtelijke beleid. Met betrekking tot dit provinciale ruimtelijke beleid wordt opgemerkt dat het plan beoordeeld is op basis van zowel het interim-beleid als het ontwerp van de provinciale structuurvisie en verordening ruimte.
- Het plan voorziet in de uitbereiding van een bedrijventerrein met een oppervlakte van meer dan 1 hectare. Conform de ontwerpverordening ruimte moet in dat geval de toelichting een verantwoording bevatten van de behoefte aan de uitbreiding van het bedrijventerrein. Eveneens dient te worden onderbouwd waarom deze behoefte

niet kan worden ondervangen door herstructurering of intensivering van bestaande terreinen. Geadviseerd wordt om in de toelichting alsnog op de toepassing van de SER-ladder in te gaan.

- Conform het bestaande provinciale beleid en de ontwerpverordening ruimte dienen op een bedrijventerrein bedrijven uit de hoogst mogelijke milieucategorie toegelaten te worden. Het plan laat aan de westzijde van het plangebied bedrijven toe tot maximaal milieucategorie 2. Gelet op de afstand tot aanwezige woningen kunnen hier ook bedrijven worden toegelaten tot maximaal milieucategorie 3.1. Geadviseerd wordt hierom het westelijke deel de toegestane milieucategorie te verhogen tot 3.1. Volgens de toelichting worden in het westelijk deel van het plangebied woon-werkeenheden toegelaten. Volgens zowel het huidige provinciale beleid als de ontwerpverordening ruimte is dat alleen toegestaan op delen van bedrijventerreinen waar maximaal milieucategorie 2 is toegestaan. Gelet op de vorige opmerking dient op dit deel van het bedrijventerrein milieucategorie 3.1 te worden toegestaan. Geadviseerd wordt om in het plan geen woon-werkeenheden toe te staan.
- Volgens de inhoudsopgave is er een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Deze ontbrak echter aan het dossier waardoor het niet mogelijk was deze te beoordelen. Geadviseerd wordt het beeldkwaliteitsplan alsnog aan het dossier toe te voegen.
- Het plan voorziet in een nieuwe aansluiting op een provinciale weg. Deze is niet afgestemd met de Dienst Beheer Infrastructuur van de provincie. Geadviseerd wordt dit alsnog te doen.
- In de plantoelichting wordt verwezen naar het rapport van de Grontmij 'Waterhuishouding Proeftuin Numansdorp'. Dit rapport ontbrak aan het dossier waardoor deze niet is beoordeeld. Geadviseerd wordt dit rapport alsnog bij het dossier te voegen.
- De watercompensatie vindt deels buiten het plangebied plaats. In het plan is niet aangegeven hoe dat is geborgd. Verzocht wordt daarom alsnog in te gaan op de borging van de watercompensatie.

Reactie gemeente

- Deze reactie wordt ter kennisneming aangenomen.
- Naar aanleiding van de provinciale overlegreactie is de behoefte aan uitbreiding van het bedrijventerrein onderzocht en is onderbouwd waarom deze behoefte niet kan worden ondervangen door herstructurering of intensivering van bestaande terreinen. Een uitwerking (notitie) van deze SER-ladder is opgenomen in bijlage 2 van deze nota overlegreacties en zal eveneens worden opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.
- Het bedrijventerrein De Proeftuin zal worden gerealiseerd ten behoeve van kleinschalige lokaal gebonden bedrijven. De aan de westzijde geplande woon-werkunits geven invulling aan de lokale vraag en het karakter van deze bedrijven. Deze woon-werkunits zullen qua opzet aansluiten op de reeds aanwezige woningen (deels met bedrijfsruimtes) langs de Rijksstraatweg welke eveneens een overgangsgebied vormen tussen het polderlandschap enerzijds en het bedrijventerrein anderzijds.
De woon-werkunits zijn tevens leidend geweest bij het toekennen van milieucategorieën. Uitgangspunt hierbij is geweest een zo hoog mogelijke milieucategorie toe te kennen, rekening houdend met de afstand tot de woon-werkunits.
- Het beeldkwaliteitsplan zal tijdens de terinzagelegging alsnog aan het dossier worden toegevoegd.

- De nieuwe aansluiting op de provinciale weg zal worden afgestemd met de Dienst Beheer Infrastructuur van de provincie. Eventuele hieruit voortvloeiende wijzigingen zullen worden opgenomen in het bestemmingsplan.
- Het rapport van de Grontmij 'Waterhuishouding Proeftuin Numansdorp' zal tijdens de terinzagelegging alsnog aan het dossier worden toegevoegd.
- De borging van de watercompensatie is vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst welke is gemaakt tussen de gemeente Cromstrijen en de ontwikkelaar. De watercompensatie is eveneens geregeld in de financiële exploitatie en vastgelegd in het bestemmingsplan. Tenslotte zijn de benodigde gronden reeds verworven.

Actie: Toelichting aanpassen

Volgnummer: 2

Samenvatting reactie

- In de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven dat nog geen rekening is gehouden met de in voorbereiding zijnde AMvB Ruimte en de eveneens in voorbereiding zijnde provinciale verordening. De inhoud van de ontwerp AMvB ruimte is inmiddels kenbaar, evenals de inhoud van de ontwerp verordening van de provincie Zuid-Holland. Het verzoek is in de toelichting van het bestemmingsplan in te gaan op mogelijke verenigbaarheid van dit plan met de AMvB Ruimte en de provinciale verordening.
- Het bundelingsbeleid en locatiebeleid voor economische activiteiten gaat er van uit dat voor nieuwe bedrijven en bedrijventerreinen eerst onderzocht wordt in hoeverre deze behoefte geacommodeerd kan worden op bestaande bedrijventerreinen. Hiervoor is in de Nota Ruimte aangegeven dat hiervoor de SER-ladder gehanteerd dient te worden. Geconstateerd wordt dat op basis van de in het bestemmingsplan genoemde cijfermateriaal geen actueel beeld wordt gegeven van de behoefte aan bedrijfslocaties. Naast het ontbreken van een actuele behoefteaming is ook niet duidelijk gemaakt in hoeverre deze behoefte door herstructurering en intensivering op bestaande bedrijventerreinen of locaties is te ondervangen. Het bestemmingsplan is op deze onderdelen vooralsnog strijdig met de Nota Ruimte en de ontwerp AMvB Ruimte.

Reactie gemeente

- In het ontwerpbestemmingsplan zal het plan worden getoetst aan het de AMvB Ruimte en de provinciale verordening.
- Verwezen wordt naar het antwoord inzake de SER-ladder onder volgnummer 1 van deze notitie, met zijn bijbehorende bijlage.

Actie: Toelichting aanpassen

Volgnummer: 3

Samenvatting reactie

- In hoofdstuk 4.7 'Water' onder Waterbergingsopgave wordt aangegeven dat het minimaal benodigde oppervalk open water 19.130 m² bedraagt. Onder 'Conclusie' wordt echter 14.000 m² genoemd als berging, exclusief een compensatie voor demping van circa 1.400 m². Uiteindelijk wordt aangegeven dat er een bergingsopgave resteert van 15.400 m² minus 6.700 m² binnen het plangebied. Het wordt hiermee niet duidelijk wat nu de benodigde bergingscapaciteit moet zijn.

- In de waterparagraaf ontbreekt voorts een onderbouwing van de grondwatersituatie en de mogelijke invloed daarvan op het plangebied.
- Met betrekking tot de waterkwaliteit en waterkeringen zijn geen opmerkingen.

Reactie gemeente

- De gehele waterbergingsopgave (voor beide bedrijventerreinen Cromstrijense Poort en De Proeftuin) bedraagt 19.130 m². De 14.000 m² als opgenomen in de conclusie van het voorontwerpbestemmingsplan betreft uitsluitend het plangebied (bedrijventerrein De Proeftuin).

Op de locatie van de waterbergingsplas geldt het uitgangspunt zoveel mogelijk water te bergen. In de waterplas kan 17.865 m² wateroppervlak gerealiseerd worden. De resterende wateropgave van beide terreinen samen (1.265 m²) wordt gerealiseerd door het verruimen van het profiel van de watergang langs de zuidrand van Middelsluis-Noord tot de minimale afmetingen van een hoofdwatgang en het gedeeltelijk verbreden van de watergang langs de ooststrand van het bedrijventerrein Middelsluis-Noord. In onderstaande tabel is de totale waterbalans weergegeven. Voor een verdere uitwerking van de waterbalans wordt verwezen naar het rapport 'Waterhuishouding Proeftuin Numansdorp' van Grontmij (projectnr: 263950).

Waterbalans

Waterbergingsbehoefte	Oppervlak (m²)
Benodigde waterberging voor de Proeftuin (10% van 14 ha)	14.000
Waterbergingsstekort van het bedrijventerrein Middelsluis Noord	1.200
Benodigde waterberging voor Cromstrijense Poort (10% van 2,5 ha)	2.500
Volledige compensatie voor demping van een deel van de hoofdwatgang	1.430
Totaal waterbergingsbehoefte	19.130
<i>Aanleg extra open water</i>	
Waterplas	17.865
Verruimen profiel zuidelijke watergang ten westen van Marconistraat	484
Verruimen profiel zuidelijke watergang ten oosten van Marconistraat	388
Verruimen profiel oostelijke watergang	393
Totaal extra open water	19.130

Voor de algemene leesbaarheid van het bestemmingsplan zal de waterparagraaf worden aangepast.

- In het ontwerpbestemmingsplan zal een beschrijving worden gegeven van de grondwatersituatie en de mogelijke invloed hiervan op het plangebied.
- Deze reactie wordt ter kennisneming aangenomen.

Actie: Toelichting aanpassen



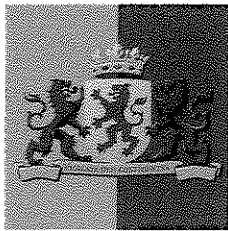
bijlagen

Bijlage 1 Brieven overlegpartners

1

Bijlage 1 Brieven overlegpartners

1



provincie **HOLLAND**
ZUID

-1.731.21

Par.	GEMEENTE CROMSTRIJEN
Ingekomen:	- 6 APR 2010
Nr.	1282
Behandelaar:	RCROSK
Termijn:	1-6-2010

Copie Hans.

Directie Ruimte en Mobiliteit
Afdeling Ruimte en Wonen
Contact
E. Schepers
T 070 - 441 69 34
e.schepers@pzh.nl

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

Burgemeester en Wethouders
van CROMSTRIJEN

Datum
- 2 APR. 2010

Ons kenmerk
PZH-2010-164071682
Uw kenmerk
-
Bijlagen
-

Onderwerp

Reactie ex artikel 3.1.1 Bro;
voorontwerpbestemmingsplan De Proeftuinen

Geacht college,

Ik heb kennis genomen van het bovengenoemde voorontwerpbestemmingsplan. Het plan geeft mij aanleiding tot de volgende reactie.

Het provinciale beoordelingskader is per 1 juli 2008 vormgegeven in interim-beleid, bestaande uit de streekplannen en de nota Regels voor Ruimte. Het plan is in strijd met dit beleid. Zoals bekend hebben Provinciale Staten op 24 februari 2010 echter besloten om voor dit plan anticipatie toe te staan op de provinciale structuurvisie en verordening ruimte. Gedeputeerde Staten zullen naar verwachting dan ook geen zienswijze indienen tegen het ontwerpbestemmingsplan voor de voorgenomen ontwikkeling van het bedrijventerrein op deze locatie, mits voldaan wordt aan het overige provinciale ruimtelijke beleid.

Met betrekking tot dit provinciale ruimtelijke beleid merk ik op dat ik dat ik het plan beoordeeld op basis van zowel het interim-beleid als het ontwerp van de provinciale structuurvisie en verordening ruimte. Dit geeft mij aanleiding tot de volgende opmerkingen.

SER-ladder

Het plan voorziet in de uitbreiding van een bedrijventerrein met een oppervlakte van meer dan 1 hectare. Conform de ontwerpverordening ruimte moet in dat geval de toelichting een verantwoording bevatten van de behoefte aan de uitbreiding van het bedrijventerrein. Ook moet worden onderbouwd waarom deze behoefte niet kan worden ondervangen door herstructurering of intensivering van bestaande terreinen. Ik adviseer u om in de toelichting alsnog op de toepassing van de SER-ladder in te gaan.

Hoogst mogelijke milieucategorie en uitsluiten bedrijfswoningen

Conform het bestaande provinciale beleid en de ontwerpverordening ruimte dienen op een bedrijventerrein bedrijven uit de hoogst mogelijke milieucategorie toegelaten te worden. Het plan

Bezoekadres
Zuid-Hollandplein 1
2596 AW Den Haag

Tram 8 en 9 en bussen
18, 22, 65 stoppen
dichtbij het
provinciehuis. Vanaf
station Den Haag CS is
het tien minuten lopen.
De parkeerruimte voor
auto's is beperkt.

laat aan de westzijde van het plangebied bedrijven toe tot maximaal milieucategorie 2. Gelet op de afstand tot aanwezige woningen kunnen hier ook bedrijven worden toegelaten tot maximaal milieucategorie 3.1. Ik adviseer u daarom in het westelijke deel de toegestane milieucategorie te verhogen tot 3.1.

Volgens de toelichting worden in het westelijk deel van het plangebied woon-werkeenheden toegelaten. Volgens zowel het huidige provinciale beleid als de ontwerpverordening ruimte is dat alleen toegestaan op delen van bedrijventerreinen waar maximaal milieucategorie 2 is toegestaan. Gelet op mijn vorige opmerking dient op dit deel van het bedrijventerrein milieucategorie 3.1 te worden toegestaan. Ik adviseer dan ook om in het plan geen woon-werkeenheden toe te staan.

Beeldkwaliteitsplan

Volgens de inhoudsopgave is er een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Deze ontbreekt echter in het dossier waardoor ik het beeldkwaliteitsplan nog niet heb kunnen beoordelen. Ik adviseer u om het beeldkwaliteitsplan alsnog aan het dossier toe te voegen.

Verkeer

Het plan voorziet in een nieuwe aansluiting op een provinciale weg. Dit is niet afgestemd met de Dienst Beheer Infrastructuur van de provincie. Ik adviseer u dringend om dit alsnog te doen omdat het niet vanzelfsprekend is dat het plangebied op de door u voorgestane wijze ontsloten kan worden.

Water

In de plantoelichting wordt verwezen naar het rapport van de Grontmij "Waterhuishouding Proeftuin Numansdorp". Dit rapport is niet bij het dossier gevoegd waardoor ik niet in staat ben om de waterparagraaf te beoordelen. Ik adviseer u om het rapport alsnog bij het dossier te voegen.

De watercompensatie vindt deels buiten het plangebied plaats. In het plan is niet aangegeven hoe dat is geborgd. Ik verzoek u daarom alsnog in te gaan op de borging van de watercompensatie.

Conclusie

Het plan houdt op bovengenoemde punten onvoldoende rekening met het provinciaal belang. Ik verzoek u daarom het plan aan te passen.

Overgangsrecht toepassing artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening

Op 26 juni 2008 hebben Gedeputeerde Staten u ter gelegenheid van de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening een brief gestuurd waarin nader is ingegaan op de rol van de provincie onder de nieuwe wet. Daarin is ook aangegeven dat u, gelet op het overgangsrecht, voor verzoeken om vrijstelling ex artikel 19 WRO (oud) die bij u zijn ingediend voor 1 juli 2008 nog gebruik kunt maken van de mogelijkheden voor toepassing van artikel 19 lid 2 WRO (oud) die GS bij hun besluit van 9 oktober 2007 daartoe hebben geboden. Gelet op de opmerking(en) over het plan kan in dit geval geen vrijstelling worden verleend.

Dit is een gecoördineerde reactie van alle betrokken directies van de provincie.

Hoogachtend,

de directeur van de directie Ruimte en Mobiliteit,
voor deze,

mr. C. Verwijs
hoofd bureau Ontwikkeling en Realisatie

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



VROM-Inspectie
Ministerie van Volkshuisvesting,
Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer

> Retouradres Postbus 29036 3001 GA Rotterdam

Het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Cromstrijen
Postbus 7400
3280 AE Numansdorp

KOPIE VERSTREKT AAN

dr. Noordzij

1-731.21

Naam	GEMEENTE CROMSTRIJEN
ingekomen:	27 APR 2010
Nr.	1559
Behandelaar:	RCROJK
Termijn:	22-06-2010

VROM-Inspectie
Directie Uitvoering
Regioafdeling Zuid-West

Weena 723
Postbus 29036
3001 GA Rotterdam
www.vrom.nl

Contactpersoon
M.C.A. van der Ark

T 010-224 44 98
F 010-224 44 99

Kenmerk
20100025734-MAR-ZW

Datum 26 april 2010 **26 APR. 2010**
Betreft vooroverleg artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening bestemmingsplan
"De Proeftuin"

Geacht college,

Op 8 maart 2010 heb ik uw verzoek ontvangen om advies op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening over het voorontwerpbestemmingsplan "De Proeftuin".

In de brief van 26 mei 2009 aan alle colleges van burgemeester en wethouders heeft de minister van VROM aangegeven over welke nationale belangen uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB, TK 2007-2008, 31500 nr. 1) gemeenten altijd vooroverleg moeten voeren met het Rijk. Gemeenten verzoeken zelf de afzonderlijke rijksdiensten om advies. De VROM-Inspectie coördineert vervolgens de rijksreactie over voorontwerpbestemmingsplannen, -projectbesluiten en -structuurvisies richting gemeenten.

Het bovengenoemde plan geeft aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen, gelet op de nationale belangen zoals die zijn verwoord in de RNRB. Het nummer achter het nationaal belang verwijst naar het nummer in de RNRB.

Algemeen

In de toelichting op het bestemmingsplan heeft u aangegeven dat naar uw oordeel dit bestemmingsplan niet strijdig is met het nationale ruimtelijk beleid zoals verwoord in de Nota Ruimte. Hierbij heeft u tevens aangegeven dat voor dit bestemmingsplan nog géén rekening is gehouden met de in voorbereiding zijnde AMvB Ruimte en de eveneens in voorbereiding zijnde provinciale verordening. De inhoud van de ontwerp AMvB Ruimte is inmiddels geruime tijd kenbaar, evenals de inhoud van de ontwerp verordening van de provincie Zuid-Holland. Ik verzoek u in de ruimtelijke onderbouwing dan ook in te gaan op mogelijke verenigbaarheid van dit plan met de AMvB Ruimte en de provinciale verordening.

Nationaal belang 07: Bundeling van verstedelijking en locatiebeleid economische activiteiten

Het bundelingsbeleid en locatiebeleid voor economische activiteiten gaat er van uit dat voor nieuwe bedrijven en bedrijventerreinen eerst onderzocht wordt in

hoeverre deze behoefte geacommodeerd kan worden op bestaande bedrijventerreinen. Hiervoor is in de Nota Ruimte aangegeven dat hiervoor de SER-ladder gehanteerd dient te worden.

In artikel 2.7 van de ontwerp-AMvB Ruimte is dit principe verder uitgewerkt. Daarin is aangegeven dat in de toelichting op bestemmingsplannen voor nieuwe bedrijventerreinen in gegaan zal moeten worden op de behoefte aan terreinen en locaties voor bedrijven als gevolg van de vervangings- en uitbreidingsvraag en de mogelijkheid om deze behoefte door herstructurering of intensivering van bestaande terreinen of locaties te ondervangen.

In de toelichting op het bestemmingsplan geeft u aan dat de vraag naar nieuwe bedrijfslocaties "aanzienlijk" is, dat er te weinig ruimte is en sommige bedrijven uitwijken naar locaties buiten de regio. Deze uitspraken worden niet feitelijk onderbouwd met recent onderzoek en/of cijfermateriaal. Ik constateer op basis hiervan dat u geen actueel beeld heeft van de behoefte aan bedrijfslocaties. Naast het ontbreken van een actuele behoefteraming is ook niet duidelijk gemaakt in hoeverre deze behoefte door herstructurering en intensivering op bestaande bedrijventerreinen of locaties is te ondervangen. Ik constateer dat het bestemmingsplan op deze onderdelen vooralsnog strijdig is met de Nota Ruimte en de ontwerp AMvB Ruimte. De ligging van het beoogde bedrijventerrein in het Nationale Landschap Hoekse Waard maakt dat extra terughoudendheid geboden is met het realiseren van nieuwe bedrijventerreinen, waarbij het zorgvuldig toepassen van de SER-ladder een minimum-vereiste is.

Ik vertrouw erop dat u de opmerkingen op een adequate wijze zult verwerken in het bestemmingsplan.

Hoogachtend,
de directeur-inspecteur regio Zuid-West,

b/a 

dr. J. Blenkers

DATUM 16 APR. 2010
UW BRIEF VAN 5 maart 2010
UW KENMERK R&C/RO/1010298
ONS KENMERK BL/U 1002719

CONTACTPERSOON M. Brouwer
DOORKIESNUMMER 088 974 33 74
E-MAILADRES m.brouwer@wshd.nl
AANTAL BIJLAGEN

INGEKOMEN NR. I1002167
ONDERWERP reactie voorontwerpbestemmingsplan 'De Proeftuin' Numansdorp

Gemeente Cromstrijen
T.a.v. de heer J.J. Kraak
Postbus 7400
3280 AE NUMANSDORP

7.731.21

Par.	GEMEENTE CROMSTRIJEN
ingekomen:	19 APR 2010
Nr.	1429
Behandelaar:	RCRQJK
Termijn:	14-6-2010

Geachte heer Kraak,

In het kader van een Wro-procedure heeft u ons met uw brief van 5 maart 2010 in de gelegenheid gesteld om te reageren op het voorontwerpbestemmingsplan 'De Proeftuin' te Numansdorp. Het plan betreft een wijziging op het bestemmingsplan 'Landelijk gebied' vanwege de inrichting van het bedrijventerrein 'De Proeftuin' nabij de Rijksstraatweg. Wij hebben de volgende opmerkingen op het voorontwerp.

Bij hoofdstuk 4.7 'Water' onder *Waterbergingsopgave* wordt aangegeven dat het minimaal benodigde oppervlak open water 19.130 m² bedraagt. Onder *Conclusie* wordt echter 14.000 m² genoemd als berging, exclusief een compensatie voor demping van circa 1.400 m². Uiteindelijk wordt aangegeven dat er een bergingsopgave resteert van 15.400 m² minus 6.700 m² binnen het plangebied. Het wordt hiermee niet duidelijk wat nu de benodigde bergingscapaciteit moet zijn.

In de waterparagraaf ontbreekt voorts een onderbouwing van de grondwatersituatie en de mogelijke invloed daarvan op het plangebied.

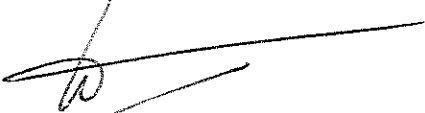
Op grond hiervan voldoet het voorontwerpbestemmingsplan niet aan onze uitgangspunten voor de waterkwantiteit. Met betrekking tot de waterkwaliteit en waterkeringen hebben wij geen opmerkingen.

Wij verzoeken u om de onderbouwing van de waterbergingsopgave in de waterparagraaf te herzien en aan te passen.

Erop vertrouwend u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Mocht u nog vragen hebben over het bovenstaande dan kunt u contact opnemen met de heer M. Brouwer, afdeling Beleid.

Hoogachtend,

namens dijkgraaf en heemraden,


ir. J.M.J. Waals
afdelingshoofd Beleid

waterschap
Hollandse
Delta

BL/10/069

Handelsweg 100
2988 DC Ridderkerk
Postadres Postbus 4103
2980 GC Ridderkerk
telefoon 088 974 30 00
fax 088 974 30 01
internet www.wshd.nl
info@wshd.nl

Bijlage 2 Notitie SER-ladder

1

Onderwerp: Toepassen SER-ladder bij behoefte Bedrijventerrein De Proeftuin (41601.14208.00)

Datum: 28 september 2010

Referte: drs. G. Welten / ir. L.C. Snel

In onderliggende notitie is onderzocht in hoeverre behoefte is aan Bedrijventerrein De Proeftuin bij Numansdorp. Bij de analyse van de behoefte is gebruik gemaakt van de aanbevelingen uit de zogenaamde SER-ladder.

1. Inleiding/vraagstelling

1.1. Aanleiding en doel

De Sociaal Economische Raad (SER) heeft een methodiek opgesteld om de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerrein zorgvuldig en duurzaam te laten gebeuren. Een doel van deze methode, de zogenaamde SER-ladder, is een teveel aan uitgeefbare bedrijfskavels te voorkomen.

Uitgaande van de SER-ladder kan worden geanalyseerd of er behoefte is aan nieuw bedrijventerrein. In deze notitie wordt onderzocht of er behoefte is vanuit het deel van de markt waarvoor Bedrijventerrein De Proeftuin te Numansdorp wordt ontwikkeld.

1.2. Vraagstelling

In deze notitie wordt de volgende vraag beantwoord.

"Is er behoefte aan Bedrijventerrein De Proeftuin rekening houdend met de aanbevelingen uit de SER-ladder?"

1.3. Leeswijzer

In paragraaf 2 is de inhoud van de SER-ladder aan de orde. Vervolgens worden de aanbevelingen uit de SER-ladder toegepast op de gemeente Cromstrijen (§ 3). In paragraaf 4 wordt nagegaan of de ontwikkeling van De Proeftuin overeenkomt met de aanbevelingen van de SER. In paragraaf 5 staan de belangrijkste conclusies.

2. Inhoud SER-ladder

Voor de uitgifte van nieuwe bedrijventerreinen is een belangrijk aspect van beleid op (provinciaal en) rijksniveau de toepassing van de zogenoemde SER-ladder. De Sociaal Economische Raad (SER) heeft de SER-ladder ontwikkeld om zorgvuldig om te kunnen gaan met de uitgifte van nieuwe bedrijventerreinen, zodat negatieve gevolgen van een overaanbod aan bedrijventerrein worden voorkomen. Deze SER-ladder gaat uit van drie stappen waar een gemeente/regio zich aan moet houden bij het faciliteren van de behoefte aan bedrijventerreinen. In de afweging of en hoeveel nieuw bedrijventerrein uitgegeven moet worden gaat de SER uit van de volgende stappen:

1. Is er ruimte beschikbaar op de bestaande terreinen voor de specifieke behoefte vanuit de markt?
2. Is het mogelijk het ruimtegebruik op bestaande bedrijventerreinen te intensiveren (o.a. door herstructurering), zodat ruimte beschikbaar komt?

3. Indien het voorgaande onvoldoende blijkt, dan het ruimtegebruik voor bedrijventerreinen uitbreiden. De invulling hiervan afwegen in een zorgvuldige, gebiedsgerichte aanpak:
- zorgvuldige keuze van de locatie voor 'rode' functies;
 - investeren in kwaliteitsverbetering van de omliggende groene ruimte;
 - respect voor de kwaliteit van natuur en landschap en waar mogelijk versterking hiervan.

In de volgende paragraaf is de toepassing van de aanbevelingen uit de SER-ladder binnen de gemeente Cromstrijen aan de orde.

3. Vraag naar bedrijventerrein gemeente Cromstrijen

De vraag naar nieuwe bedrijfskavels binnen de gemeente Cromstrijen is afgewogen binnen de regio Hoeksche Waard. De conclusies daarvan zijn vastgelegd in de Structuurvisie Hoeksche Waard (2008). Daarin wordt de keuze gemaakt voor vitale economische ontwikkeling binnen de regio. Dit betekent dat voldoende ruimte beschikbaar moet zijn voor de opvang van de 'eigen' werkgelegenheidsontwikkeling. De regio volgt hierin de behoefteraming uit het Streekplan van de provincie Zuid-Holland.

De Structuurvisie Hoeksche Waard gaat uit van vraag naar ruimte is vanuit een tweetal delen van de markt voor bedrijfsruimte:

1. regiogerichte, veelal grootschalige bedrijven;
2. lokale, kleinschaliger bedrijvigheid.

Het Regionaal Bedrijventerrein Hoeksche Waard (gemeente Binnenmaas) wordt aangelegd voor de opvang van de grootschalige bedrijven. Binnen alle gemeenten in de regio zijn daarnaast bedrijventerreinen aanwezig voor de kleinschalige bedrijvigheid. Deze groep omvat een brede groep aan bedrijfsactiviteiten, van lokale transportbedrijven tot bedrijven in de bouwnijverheid, de productie en de dienstverlenende sector.

De Proeftuin wordt ontwikkeld binnen het regionaal afgestemde programma van lokale bedrijventerreinen (Samenwerkingsorgaan Hoeksche Waard, per brief 23-09-10). In het bestemmingsplan voor De Proeftuin is dan ook de mogelijkheid opgenomen bedrijfskavels uit te geven in verschillende groottes. Om het 'lokale' karakter van de bedrijvigheid te waarborgen is de maximale perceelsoppervlakte per bedrijf in beginsel 2.000 m². Er kunnen tevens bedrijfsverzamelgebouwen gerealiseerd worden. Als laatste is er een aparte strook opgenomen voor de ontwikkeling van kleinschalige woon-werkunits.

Hierna is de opvang van de groei van de ruimtevraag vanuit de lokale bedrijvigheid in de gemeente Cromstrijen aan de orde.

Vraag naar bedrijventerrein gemeente Cromstrijen

In de Structuurvisie Hoeksche Waard is per gemeente de ontwikkeling van de vraag naar bedrijfskavels vanuit lokale bedrijvigheid geraamd. Naast de vraag door economische groei houdt de regio rekening met de vraag naar bedrijventerrein door transformatie van verouderde en/of ongunstig gelegen terreinen. In tabel 4.1 is de vraag naar bedrijventerrein tot 2020 weergegeven.

Tabel 4.1 Lokale vraag naar bedrijfskavels gemeente Cromstrijen (bron: Structuurvisie Hoeksche Waard, 2008)

Periode	2000 tot 2020
Vraag vanuit economische groei	13 ha. netto
Vraag ter compensatie van transformatie	7 ha. netto
Totale vraag	20 ha. netto

Uit tabel 4.1 komt naar voren dat er naast ruimtevraag vanuit economische groei behoefte is aan ruimte in de gemeente Cromstrijen omdat bedrijventerreinen worden getransformeerd naar andere functies, voornamelijk naar wonen. De transformatie van bedrijventerrein naar wonen betreft de locatie 'Hoofd en van Prooijen'. Op deze wijze worden verspreid liggende bedrijfslocaties gesaneerd. De gemeente Cromstrijen zet in op geconcentreerde ontwikkeling van nieuw bedrijventerrein aangrenzend aan bestaand bedrijventerrein, met name nabij Middelsluis.

Aanbod aan bedrijventerreinen

In de periode 2000 tot 2010 is 3 ha. netto bedrijventerrein uitgegeven in de gemeente Cromstrijen. Dit levert een restvraag op van 17 ha. netto. Op dit moment is er geen nieuw bedrijventerrein meer uitgeefbaar (bron: Infodesk Bedrijventerreinen, provincie Zuid-Holland, 2010). Stap 1 uit de SER-ladder levert dan ook onvoldoende positief resultaat op.

Vraag is nu of ruimte kan worden gevonden in optimalisering van het ruimtegebruik op bestaande terreinen (stap 2 van de SER-ladder). De bestaande bedrijventerreinen in de gemeente Cromstrijen kennen al een efficiënt ruimtegebruik. De eventuele ruimtewinst uit intensivering is beperkt en komt neer op 3 ha. netto bedrijventerrein (Structuurvisie Cromstrijen, 2005). Om het ruimtegebruik gemeentebreed te optimaliseren zet de gemeente Cromstrijen verder in op transformatie van verspreid gelegen bedrijventerreinen naar andere functies en concentratie van nieuwe bedrijventerreinen.

In tabel 4.2 is de huidige vraag naar bedrijventerrein in de gemeente Cromstrijen schematisch weergegeven. De vraag van 14 ha. netto moet worden opgevangen door uitgifte van nieuw bedrijventerrein; de derde stap uit de SER-ladder

Tabel 4.2 Ruimte voor opvang lokale vraag naar bedrijfskavels tot 2020 in netto ha.

Periode	2000 tot 2020
Totale vraag in periode	20 ha.
Uitgegeven bedrijventerrein in periode	3 ha.
Huidige uitgeefbaar aanbod	0 ha.
Winst uit intensivering	3 ha.
Nog te ontwikkelen	14 ha.

Noodzaak voor ontwikkeling Bedrijventerrein De Proeftuin aanwezig

Tot 2020 is het gewenst in de gemeente Cromstrijen 14 ha. netto bedrijventerrein te ontwikkelen voor de opvang van de ruimtevraag vanuit het marksegment 'lokale bedrijvigheid'. De gemeente Cromstrijen heeft hiertoe CV De Proeftuin de mogelijkheid gegeven nabij Numansdorp Bedrijventerrein De Proeftuin te ontwikkelen.

De derde stap uit de SER-ladder stelt dat de locatie voor het nieuwe bedrijventerrein in een gebiedsgerichte aanpak zorgvuldig en duurzaam moet worden afgewogen. De volgende paragraaf gaat in op deze afweging ten aanzien van De Proeftuin.

4. Concept De Proeftuin

Het Bedrijventerrein De Proeftuin ligt ten noorden van Numansdorp, direct ten westen van de provinciale weg (Rijksstraatweg N488). Aan de oostkant sluit het bedrijventerrein aan op het bestaande bedrijventerrein Middelsluis-Noord.

Ontwikkeling De Proeftuin heeft een totaal bruto oppervlak van ca. 19 ha. (inclusief de natuurontwikkeling) en valt uiteen in drie delen.

- De Proeftuin Oost. Bedrijventerrein De Proeftuin Oost heeft een bruto oppervlak van ca. 10,5 ha. Hiervan is netto 9,35 ha. uitgeefbaar aan lokale bedrijvigheid (bron: bestemmingsplan De Proeftuin, voorontwerp 25-01-2010). In De Proeftuin Oost wordt compact gebouwd, waarbij de productiehallen met bijbehorende kantoren zoveel mogelijk één geheel vormen. Het parkeren in De Proeftuin Oost vindt geheel op eigen terrein plaats. In beginsel verkleint dit het oppervlak van de bedrijfskavels dat gebruik kan worden voor bedrijvigheid. Het maakt het ruimtegebruik op De Proeftuin Oost wel efficiënt. Het gebied sluit aan op het bestaande bedrijventerrein Middelsluis en maakt gebruik van dezelfde ontsluitingsroute.
- De Proeftuin West. In de westrand van het plan De Proeftuin – parallel aan de Rijksstraatweg – worden maximaal 17 woningen met praktijk- en/of bedrijfsruimte gerealiseerd. De praktijk- en/of bedrijfsruimte mag een maximale oppervlakte hebben van 200 m² (bron: bestemmingsplan De Proeftuin, voorontwerp 25-01-2010). Bedrijven die zich in de Proeftuin West vestigen zullen

doorgaans bedrijven zijn die de woonwijk 'ontgroeid' zijn, maar die te klein zijn voor vestiging in een zelfstandig bedrijfspand. Vanwege dit zeer kleinschalig karakter van de bedrijven en vanwege de verplichte combinatie van woning en praktijk/bedrijf in dit gebied is in beginsel geen sprake van vestiging van bedrijventerreingebonden bedrijvigheid. Het terrein heeft weliswaar een bruto oppervlak van ca. 4 ha., maar effectief kan aan praktijk-/bedrijfsruimte slechts netto 0,34 ha. ($17 \cdot 200 \text{ m}^2$) worden uitgegeven.

De maximaal 17 woningen zullen een gevarieerde aanblik hebben, waarbij de praktijk- en/of bedrijfsruimte deel zal uitmaken van de architectuur. De Proeftuin West moet een kleinschalig overgangsgebied worden tussen het polderlandschap enerzijds en het bedrijventerrein De Proeftuin Oost anderzijds. De Proeftuin West is direct ontsloten op de Rijksweg en heeft alleen een verbinding voor langzaam verkeer met De Proeftuin Oost.

- Noordelijk deel. In het noordelijke deel van het plangebied (ca. 5 ha. bruto) zal sprake zijn van natuurontwikkeling en water. Er komt hier een zachte overgang tussen land en water: een zogenoemde plasberm.

Regionale afstemming

Het Samenwerkingsorgaan Hoeksche Waard (SHW) stelt dat de ontwikkeling van De Proeftuin valt binnen het regionaal afgestemde programma van lokale bedrijventerreinen en een regionaal bedrijventerrein voor de periode 2000 – 2020, zoals opgenomen in de regionale structuurvisie. Door de methodiek van de SER-ladder te hanteren acht het SHW de behoefte aan Bedrijventerrein De Proeftuin zorgvuldig onderbouwd (Samenwerkingsorgaan Hoeksche Waard, per brief 23-09-10).

Conclusie

De conclusie is dat de locatie voor De Proeftuin zorgvuldig is gekozen en dat de uitstraling past binnen het gebied. Ook is er sprake van duurzaam ruimtegebruik. Het netto uitgeefbaar oppervlak van het bedrijventerrein is 9,69 ha. Dit past ruimschoots binnen de totale vraag naar bedrijven in de gemeente Cromstrijen van 14 ha. netto oppervlak tot 2020. Ook het SHW komt tot deze conclusies.

Door aan te sluiten op bedrijventerrein Middensluis blijft het effect op het landschap tot een minimum beperkt. De compacte opzet maakt dat sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik. De overgangszone met woningen met praktijk-/bedrijfsruimten zorgt voor een kleinschalige overgang richting de Rijksweg. De natuurontwikkeling met watercompensatie aan de noordzijde, grenzend aan het open landschap en de kreek, maakt dat ruim voldoende rekening is gehouden met de kwaliteit van natuur en landschap.

5. Conclusie

In deze notitie is nagegaan of er behoefte is aan Bedrijventerrein De Proeftuin, daarbij zijn de aanbevelingen uit de SER-ladder gevolgd.

Allereerst is, op basis van bestaande beleidsuitgangspunten, vastgesteld dat in de periode 2000 - 2020 circa 20 ha. netto bedrijventerrein benodigd is voor de opvang van de ruimtevraag vanuit het lokale bedrijfsleven in de gemeente Cromstrijen. De regiogerichte, veelal grootschalige bedrijven worden opgevangen op het Regionaal Bedrijventerrein Hoeksche Waard in de gemeente Binnenmaas.

Vervolgens is vastgesteld dat binnen de gemeente in de afgelopen periode 3 ha. netto bedrijventerrein is uitgegeven, maar dat op dit moment geen uitgeefbaar bedrijventerrein meer beschikbaar is. Door intensivering is een ruimtewinst van 3 ha. netto mogelijk. De conclusie is dat nog 14 ha. netto op nieuw bedrijventerrein moet worden gevonden. Hiertoe ontwikkelt CV De Proeftuin nabij Numansdorp Bedrijventerrein De Proeftuin, waarvan in de komende bestemmingsplanperiode netto 9,69 ha. uitgeefbaar is.

Ten slotte is nagegaan of de ontwikkeling van Bedrijventerrein De Proeftuin past binnen de aanbeveling van de SER om te komen tot zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik. Hierbij is de conclusie dat de locatie voor de nieuwe 'rode' functies zorgvuldig is gekozen en dat CV De Proeftuin investeert in de (omliggende) openbare ruimte 'met respect voor de kwaliteit van natuur en landschap'.