

Netwerk Economie Zuid-Holland Zuid
P/a Gemeente Dordrecht
Postbus 8
3300 AA Dordrecht
Tel 078-7702802/ +31639621478

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland
Afdeling Economische zaken
Postbus 90602
2509 LP DEN HAAG

Dordrecht, 2 juli 2024

Betreft: werkelijke compensatie bedrijventerrein Ringdijk te Zwijndrecht

Geacht college,

Overeenkomstig de regels van vigerende provinciale omgevingsverordening inzake de werkelijke compensatie van hectares bedrijventerrein in Zuid-Holland vragen wij hierbij om instemming met de inhoud van de Notitie Compensatie Ringdijk zoals wij die hebben ontvangen van gemeente Zwijndrecht en waarover wij in de afgelopen weken bestuurlijke instemming hebben ontvangen van de gemeenten die behoren bij Netwerk Economie Zuid-Holland Zuid.

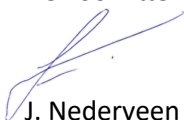
Korthedshalve verwijzen we graag naar de inhoud van de bijlage 1 Notitie Compensatie en bijlage 2 het verkorte overzicht ca. van de verkregen (alle) 10 bestuurlijke reacties van de gemeenten. De bestuurlijke consultatie heeft plaatsgevonden via 'schriftelijk vergaderen'; tussen 5 en 18 juni 2024 en laat een unanieme instemming met dit compensatievoorstel zien.

Ingevolge de regels van uw Omgevingsverordening kan worden volstaan met werkelijke compensatie voor de nog aanwezige bedrijvigheid op bedrijventerrein Ringdijk, als het bedrijventerrein met name is genoemd in de door Gedeputeerde Staten op 31 oktober 2023 goedgekeurde bedrijventerreinvisie Zuid-Holland Zuid 2023 – 2030. Ringdijk wordt daarin benoemd op bladzijde 41 voor de nog in gebruik zijnde 3,6 ha. De nog benodigde compensatiehectares worden gevonden in de buurgemeente H-I-Ambacht en in de eigen gemeente Zwijndrecht en is geen onvoorziene aantasting van de balans in vraag en aanbod in Zuid-Holland Zuid. In de notie laat de gemeente zien dat Ringdijk de komende jaren transformeert in twee fases transformeert naar woongebied met naam Noordoever.

Mocht u naar aanleiding van dit instemmingsverzoek vragen hebben, dan kunt u zich wenden tot de secretaris van Netwerk Economie op het hierboven vermelde adres, telefoonnummer en e-mailadres.

Hoogachtend

De voorzitter



J. Nederveen

- Bijlagen: 1. Compensatienotitie Ringdijk Zwijndrecht
2. Lijst bestuurlijke instemming 10 gemeenten Zuid-Holland Zuid

Feitelijke Compensatie bedrijventerrein Ringdijk gemeente Zwijndrecht

Thans bestaat in het bestemmingsplan een reeds eerder goedgekeurde mogelijkheid tot wijziging van het bestemmingsplan naar wonen is opgenomen welke met een beperkte verdere tussenkomst van de Provincie kan worden gerealiseerd. Deze mogelijkheid tot transformatie bij het vaststellen van de regionale bedrijventerreinenstrategie Zuid-Holland Zuid 2024 – 2030 bestendigd, i.c. is opgenomen als deel van bedrijventerreinenprogramma van/in deze regio waarvan gemeente Zwijndrecht deel uitmaakt. Op 31 oktober 2023 is deze regionale visie bevestigd en aanvaard door de Gedeputeerde Staten. Aldus kunnen we ons op basis hiervan beperken tot een toelichting op de 'feitelijke compensatie' van de bedrijven-bestemde gronden op Ringdijk (= in totaal 10 ha).

Hierna geven we aan GS een nader inzicht in de kadastrale situatie bedrijventerrein Ringdijk. Hierin is meegenomen dat op basis van de behoefteberaming BT ZH het te transformeren oppervlakte ca 3,7 ha (woonveld 1 en 2) is vóór 2030 en het andere (= noordelijke deel) van ca. 4.3 ha (woonveld 3, 4 en 5) na 2030.

Gezien de verdere uitwerking van het woningbouwprogramma heeft de gemeenteraad besloten tot het in procedure brengen van een meer actueel bestemmingsplan, i.c. ontwerp bestemmingsplan Verbrede reikwijdte Noordoevers Zwijndrecht. Zie de kaart hierna op blz. 2.

Op deze ontwerp bestemmingsplankkaart is zichtbaar dat op de noordzijde van het plangebied vooreerst nog een tweetal paarse kleuren met aanduiding 'Bedrijven' worden gehandhaafd onder dezelfde eerdere planologische conditie van een wijzigingsbevoegdheid naar wonen. De 3 redenen van deze 'voortgezette bestemmingen' zijn enerzijds de fasering van de transformatie (lees: deze beide delen zijn pas na 2030 voor transformatie naar woningbouw aan snee) en is de transformatie naar woningbouw wel al nu geborgd in een ondertekende Anterieure Overeenkomst met de enige ontwikkelende marktpartij ABB, anderzijds de actuele financiële situatie bij gemeente Zwijndrecht die belemmerend is reeds in 2024 tot het actief weg-bestemmen van de beide percelen die nog eigendom zijn bij andere eigenaren dan ABB. Actief nu weg-bestemmen leidt tot acute planschadeplichten bij de gemeente en daartoe bestaat nu, noch de eerstkomende jaren voldoende financiële ruimte. Om deze redenen zijn voor de percelen Ringdijk 6-8 en voor een klein deel van Ringdijk 10¹, de bedrijvenbestemmingen met wijzigingsbevoegdheid naar wonen gehandhaafd.

Het 'feitelijk compenseren' waaraan onze gemeente via regionale afstemming aan GS verantwoording wil onze gemeente even toch in één afhandelingstraject bereiken, waarmee we willen vermijden dat na 2030 *opnieuw* een dergelijk afstemmingstraject nog moet worden afgelegd. Deze keuze is redelijk, omdat in de bereikte Anterieure Overeenkomst² een integrale werking voor het *gehele* bestemmingsplangebied óók is voorzien. Aldus zou het `raar zijn dat na 2030 voor Ringdijk 6-8 en de 102 m2 van Ringdijk 10 nu hiervan in het compensatietraject gescheiden te houden. Daarenboven vergroot

¹ Voor Ringdijk nr. 10 gaat het om klein kadastraal perceel van 235 m2, dat voor 102 m2 is bebouwd. De bebouwde 102 m2 is deel van ander kadastraal perceel waarop een oud bedrijfspand staat ter grootte van ca. 1.820m2.

² Art 16.2

Ontwikkelaar staat garant voor de compensatie van watergebonden bedrijvigheid ten behoeve van haar gronden. Dit is nader verwoord in het Bestemmingsplan. Mocht Ontwikkelaar zelf niet beschikken over voldoende grondpositie, dan zal dit gecompenseerd worden door de aan haar gelieerde vennootschap Terra Nova I B.V.

deze werkwijze de flexibiliteit in de planontwikkeling van ABB en ook dat is in de omstandigheid van actuele woningtekorten een verdedigbare bestuurlijke keuze: zijn er mogelijkheden de woningbouw alhier te versnellen, dan liggen er verderop op dit punt van feitelijke compensatie geen belemmeringen meer.



Om toch inzichtelijk te maken welke bedrijvigheid nog aanwezig is, hierbij een overzicht in de tabel van alle betrokken kadastrale percelen en op de kadastrale kaart van het noordelijke deel van het plangebied alwaar die twee snipperpercelen bedrijvenbestemming-met-wijzigingsbevoegdheid-naar-wonen nog een rol spelen.

Aangezien het gehele te transformeren terrein al meer dan 20 jaar op de nominatie staat om te transformeren naar wonen, zijn de meeste terreinen braakliggend of leegstaand en dat in tabel is beschreven : voor de periode 2025-2030 en voor de periode 2030 - 3035

Kadaster sectie:	Nummer:	Oppervlak m2	Status:	Sinds:	Eigenaar	Toelichting:
A	6099	2.811	Leegstaand	2008 / 2010	Gemeente	Scheepsbouw bedrijf opgehouden te bestaan. Sindsdien wordt het overgebleven pand alleen beheerd.
A	6098	1.213	Wonen	2008 / 2010	Terra Nova BV	Scheepsbouw bedrijf opgehouden te bestaan. Sindsdien wordt het overgebleven pand alleen beheerd en bedrijfswoning bewoond.
A	6057	1.057	Braakliggend	Voor 1999 / 2018	Terra Nova BV	Bedrijfspan voor 1999 gesloopt Bedrijfswoning in 2018 gesloopt
A	6063	14.905	Braakliggend	Voor 1999	Gemeente	
A	6065	264	Openbaar gebied	n.v.t.	Gemeente	
A	6066	1.840	Braakliggend / leegstaand	2011	Waterschap Hollandse Delta	Na een brand in 2011 is 1 pand gesloopt en het nog bestaande pand niet meer structureel in gebruik geweest
A	6070	45	Braakliggend	n.v.t.	Terra Nova BV	Klein (rest-)kavel langs het water.
A	6067	581	Braakliggend / tankstation	n.v.t.	Terra Nova BV	Overleg met eigenaar over het tankstation loopt nog.
	Sub totaal	22.716				
A	6053	9	Braakliggend	2003 - 2006 - 2008	Gemeente	Terrein is grotendeels tussen 2003 en 2006 gesloopt / leeggehaald. Laatste gedeelte is gesloopt in 2008.
A	6055	27.727	Braakliggend	2003 – 2006 - 2008	Gemeente	Terrein is grotendeels tussen 2003 en 2006 gesloopt / leeggehaald. Laatste gedeelte is gesloopt in 2008.
A	6854	8.840	Braakliggend	2003 – 2006	Gemeente	Terrein is tussen 2003 en 2006 gesloopt / leeggehaald.
	Sub totaal	36.576				
A	6108	5.900	Openbaar gebied	n.v.t.	Gemeente	Openbaar gebied, wordt niet getransformeerd. Bevindt zich gedeeltelijk binnen het plangebied.
A	5461	18	Openbaar gebied	n.v.t.	Gemeente	Openbaar gebied, wordt niet getransformeerd.
	Sub totaal	5.918				

Bron: Drechtmaps 2024

De tabel deel 2 bevat de kavels bevatten nog enige bedrijvigheid bevatten:

Kadaster sectie:	Nummer:	Status:	Oppervlakte:	Eigenaar	Toelichting:
A	6058 (6414)	Wonen en industriefunctie Mil. Cat. 3.2	kaveloppervlakte: 853 m ² Gebruiksoppervlakte Pand: 381 m ²	Verveer OG Zwijndrecht	Wonen is hier niet toegestaan, wordt dus ook niet gecompenseerd. Buitenruimte wordt geheel niet gebruikt. Gebruiksoppervlakte van bedrijfspand is 381 m ² . In gebruik door aannemer < 1.000 m ² Dit kavel behoudt de bestemming 'bedrijf' waar een wijzigingsbevoegdheid aan wordt toegevoegd in overeenstemming met de bestemming 'woongebied' (Laatste informatie: mogelijke uitplaatsing naar Groote Lindt, betreft een plek op de herontwikkelingslocatie Pier14 (= nat terrein milieucat 4, voorwerp van sterke intensivering ruimtegebruik, mei 2024)
A	6060 en 3602	Industriefunctie Mil. Cat. 2 of 3.1	kaveloppervlakte: 13.378 m ² en 235 m ² Pand met bedrijfs-+ bedrijfsgebonden- kantoorfunctie: 3465 m ² Panden met industriefunctie: 2.454 m ² Buitenruimte: 6.560 m ²	Terra Nova BV (6060) A.N. Stoop te Amstelveen (3602)	Verloop van bedrijfjes is groot op dit kavel. Geen van de bedrijven is volgens KvK op dit adres ingeschreven. Er zijn geen bedrijven aanwezig met een bedrijfsgebonden kantoorfunctie op deze locatie. Pand met kantoorfunctie wordt dan ook niet gebruikt, is vervallen en zal niet meer als zodanig gebruikt kunnen worden. Panden met industriefunctie worden als zodanig nog gebruikt door diverse kleine bedrijfjes net als de opslagruimte buiten. Maar gehele kavel is vervallen aan het einde van zijn levensduur. Overige buitenruimte is groen-voorziening. In gebruik door groothandel in bouwmaterialen en groothandel in ijzer- en metaalwaren en groothandel in overige handel. Kavel 3602 behoudt de bestemming 'bedrijf' waar een wijzigingsbevoegdheid aan wordt toegevoegd in overeenstemming met de bestemming 'woongebied'
A	6064	Industriefunctie Mil. Cat. 3.1	kaveloppervlakte: 3.910 m ² Pand met industriefunctie: 1.030 m ² Buitenruimte: 1.900 m ²	Terra Nova BV	Pand is na lange leegstand onlangs verhuurd en met een afwijkende bestemming vergund als houtopslag voor een termijn van max. 3 jaar. In gebruik door groothandel in hout > 2.000 m ²

Bron: Drechtmaps 2024

Van de bedrijven die nog aanwezig zijn is op het gehele te transformeren terrein is geen enkel bedrijf nog watergebonden..

Totaal nog in gebruik zijnde bruto grondoppervlakte is 1,85 ha. Waarvan perceel 6058 (853 m²) en perceel 3602 (235 m²) de bestemming 'bedrijf' behouden met ook de continuering van de wijzigingsbevoegdheid naar wonen.

Hieruit kan geconcludeerd worden dat voor 1.73 ha compensatie gevonden moet worden. Met de eigenaar van de kavels 6060 en 6064 (waarbinnen de 1,73 ha valt) is een overeenkomst opgesteld waarin is overeengekomen dat gronden en functies zullen worden gecompenseerd op eigen gronden t.h.v. het Citadelterrein (= deel van Antoniapolder plus ten zuiden van het Waterbusplein te Hendrik-Ido-Ambacht. Dit betreft 'nieuw her-uitgeefbaar'³ nat bedrijventerrein, in milieucategorie 3-5, waarbij de intensiteit van het ruimtegebruik beduidend hoger gaat uitkomen, dan tot 1996 het geval was).



Bron: Drechtmaps, 2024.

Hierboven een uitsnede van de kadastrale kaart van bedrijventerrein Ringdijk te Zwijndrecht.

³ Dit betreft het gedeelte van Antoniapolder dat bekend is onder de naam Genieterrein; tot 1996 was hier een geniefunctie van Defensie en het terrein bevonden zich opslagloodsen, tanks en ook ondergrondse opslagplaatsen, die toen alle zijn verwijderd/gesaneerd; per 2013 is het de laatste keer opnieuw bedrijfsmatig bestemd in een onherroepelijk bestemmingsplan Antoniapolder.

Op deze de thans nog aanwezige bebouwing te zien, evenals de kadastrale perceelgrenzen.

In de tabel is per kadastraal perceel een beschrijving gegeven voor het gehele terrein en dat is meer dan alleen deze uitsnede. Zie hiervoor de kaart van het ontwerp bestemmingsplan Verbrede reikwijdte Noordoever Zwijndrecht op blz. 2.

Uit vorenstaande gegevens kan worden voor de bedrijven die op dit moment nog 1,85 ha in gebruik hebben, een vervangende locatie moet worden gevonden. Hiervoor is het (al heel lang) het Citadelterrein in buurgemeente Hendrik-Ido-Ambacht aangegeven, alwaar nog in ruime mate nieuw uitgeefbaar bedrijventerrein voorhanden is: 8,1 ha op Antoniapolder, waarvan 4 ha nat bedrijventerrein (= Citadelterrein) (Bron: Bedrijventerreinenvisie ZHZ p.33). Laatst genoemde uitgeefbare nat bedrijventerrein is in eigendom van de woningbouwontwikkelaar van Ringdijk, waardoor vooraf met zekerheid vaststaat dat de uitplaatsing daadwerkelijk verzekerd is via de Anterieure Overeenkomst die met ons gemeentebestuur is overeengekomen.

De buurgemeente is op de hoogte van deze uitplaatsing en daartegen bestaan geen bestemmingsplanmatige bezwaren. Aldus hoeft er voor deze casus van feitelijke compensatie geen beroep te worden gedaan op de plancapaciteit die nog voorhanden is voor Drechtsteden/Zuid-Holland Zuid in zachte plannen of in Beter Benutten.

Er heeft over vorenstaande afstemming plaatsgevonden met de 10 gemeenten in Netwerk Economie Zuid-Holland Zuid op <<..._PM datum>> via e-mailconsultatie zowel ambtelijk alsook bestuurlijk via de secretaris de heer A. Boersma. Aldus heeft deze compensatie voor de wegvallende bedrijvenbestemming Ringdijk te Zwijndrecht de instemming van alle gemeentebesturen van Zuid-Holland Zuid.

Conclusie

Voor uitplaatsing van een twee bedrijven die in 2024 nog 1,85 ha bedrijfsmatig in gebruik hebben op het natte bedrijventerrein Ringdijk, heeft het gemeentebestuur van Zwijndrecht met inachtneming van de provinciale regels voor feitelijke compensatie veilig gesteld dat deze bedrijven met voldoende zekerheid kunnen worden uitgeplaatst naar het Citadelterrein, een nat bedrijventerreindeel met nieuw uitgeefbare grond op het bedrijventerrein Antoniapolder in Hendrik-Ido-Ambacht met een overeenkomstige milieucategorie. Deze uitplaatsing vindt plaats uiterlijk 2032 conform de daarvoor gesloten Anterieure Overeenkomst, of zoveel eerder als dat door een eventuele versnelling in de woningbouwontwikkeling op Noordoever noodzakelijk is.

Gemeente Zwijndrecht, afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling, juni 2024.

Akkoord van de 10 meenten van Netwerk Economie ZHZ met Ringdijk Compensatie notitie
Zwijndrecht, juni 2024

Gemeente	Wie	Datum*)
Alblasserdam	Weth. R. Pardo (EZ/RO)	13-06-2024
Dordrecht	Weth. M. D. Burggraaf + mw. Chr. van Benschop	06-06-2024
Goeree-Overflakkee	Weth D. Markwat	06-06-2024
Gorinchem	Weth. Mw. A. Mager	13-06-2024
Hardinxveld-Giessendam	Weth./vz Netwerk Econmie ZHZ . J. Nederveen	07-06-2024
Hendrik-Ido-Ambacht	Weth. L. Platschorre	06-06-2024
Hoeksche Waard	Weth. P. Boogaard	07-06-2024
Molenlanden	Weth. P. Vat	07-06-2024
Papendrecht	Weth. Mw. S.H. de Keizer	10-06-2024
Sliedrecht	Weth. R. Bijderwieden	17-06-2024

Gemeente Zwijndrecht, juni 2024

*) Via de secretaris van Netwerk Economie ZHZ, is op verzoek van gemeente Zwijndrecht aan 10 overige gemeenten van Zuid-Holland gevraagd om bestuurlijke instemming op de (toen nog) concept notitie Compensatie i.v.m. Transformatie bedrijventerrein Ringdijk naar woongebied Noordoever. Betrokken EZ-ambtenaren hebben hun wethouders EZ/RO geconsulteerd over de notitie en aan de secretaris op de hier genoemde data per e-mail laten weten dat hun gemeente instemt met de inhoud van de notitie.

Uitvraag vanuit Netwerk Economie ZHZ:

Geachte EZ-bestuurders van het Netwerk Economie ZHZ,

Bij deze een verzoek vanuit Zwijndrecht om formeel in te stemmen met de compensatievoorstellen voor het transformeren van bedrijventerrein Ringdijk naar een nieuw woongebied Noordoever in de periode 2025 – 2035. Een en ander heeft in de door GS goedgekeurde Bedrijventerreinvisie ZHZ 2024 – 2030 een solide basis en daarnaar wordt in bijgaande notitie ook actief verwezen. Kortheidshalve verwijs ik voor de inhoud naar bijgaande memo.

Groeten



Alblasserdam:

Beste 

Ook Alblasserdam stemt in met de compensatievoorstellen voor het transformeren van bedrijventerrein Ringdijk naar een nieuw woongebied Noordoever.

Veel succes!

Groet,

Ramon Pardo
Wethouder Alblasserdam

Dordrecht:

Onderwerp: Re: compensatie Ringdijk Zwijndrecht regionale afstemming via Netwerk Economie ZHZ

Bij deze de formele bevestiging dat Dordrecht instemt met de compensatievoorstellen voor het transformeren van betreffende bedrijventerrein Zwijndrecht.

Hartelijke groet,
mede namens Chris,

Maarten Burggraaf

Gorinchem:

Onderwerp: RE: compensatie Ringdijk Zwijndrecht regionale afstemming via Netwerk Economie ZHZ

Beste 

Gemeente Gorinchem stemt in met de compensatievoorstellen voor het transformeren van bedrijventerrein Ringdijk naar een nieuw woongebied Noordoever.

Dank voor de heldere onderbouwing en succes!

Met hartelijke groet,
Attie Mager
Wethouder Stedelijke ontwikkeling, Economie, Onderwijs & Toerisme



Goeree-Overflakkee:

Bijlagen:

compensatie Ringdijk Zwijndrecht mei 2024.pdf

Goedemiddag [REDACTED]

Verzoek instemming deelnemers Netwerk Economie

Wethouder Markwat is, namens Goeree-Overflakkee, akkoord met de feitelijke compensatie voor het transformeren van bedrijventerrein Ringdijk naar een nieuw woongebied Noordoever in de periode 2025-2035. De vervangende locatie voor de bedrijven, die nog 1,84 ha in gebruik hebben, is door middel van de Anterieure Overeenkomst voldoende geborgd. De mogelijkheid tot transformatie is bestendigd door het vaststellen van de regionale bedrijventerreinenstrategie Zuid-Holland Zuid 2024-2030.

Succes met het ontwikkelen van dit nieuwe woongebied.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Adviseur Economische Zaken



gemeente
Goeree-Overflakkee

Hardinxveld-Giessendam:

Onderwerp:

RE: compensatie Ringdijk Zwijndrecht regionale afstemming via Netwerk Economie ZHZ

Beste [REDACTED]

Vanuit Hardinxveld-Giessendam kunnen wij instemmen met dit compensatievoorstel.

Met vriendelijke groet,

Jan Nederveen

Wethouder

Gemeente Hardinxveld-Giessendam



Telefoon 14 0184

Adres Raadhuisplein 1, Hardinxveld-Giessendam

Website www.hardinxveld-giessendam.nl



Hendrik-Ido-Ambacht:

Van: Platschorre, LP (Leo) [REDACTED] [\[REDACTED\]@h-i-ambacht.nl](mailto:[REDACTED]@h-i-ambacht.nl)>

Verzonden: donderdag 6 juni 2024 08:55

Aan: [REDACTED] [\[REDACTED\]@dordrecht.nl](mailto:[REDACTED]@dordrecht.nl)>

Onderwerp: RE: compensatie Ringdijk Zwijndrecht regionale afstemming via Netwerk Economie ZHZ

Akkoord

Hoeksche Waard:

Onderwerp:

RE: compensatie Ringdijk Zwijndrecht regionale afstemming via Netwerk Economie ZHZ

Beste allen,

Namens wethouder Boogaard bevestig ik dat Hoeksche Waard kan instemmen met de compensatievoorstellen ten behoeve van de transformatieplannen aan de Ringdijk.

Met vriendelijke groet,

[Redacted Signature]

adviseur Economie



Postbus 2003

3260 EA Oud-Beijerland

Molenlanden:

Van:

Piet Vat | Molenlanden

Verzonden:

vrijdag 7 juni 2024 11:35

Aan:

[Redacted Recipient]

Onderwerp:

Re: compensatie Ringdijk Zwijndrecht regionale afstemming via Netwerk Economie ZHZ

Hoi Arjan

Molenlanden akkoord.

Groet, Piet

Papendrecht:

Onderwerp: Re: compensatie Ringdijk Zwijndrecht regionale afstemming via Netwerk Economie ZHZ

Gemeente Papendrecht stemt in met dit voorstel en wenst gemeente Zwijndrecht veel succes!

Groet,

Sophia de Keizer

Sliedrecht:

Onderwerp: RE: compensatie Ringdijk Zwijndrecht regionale afstemming via Netwerk Economie ZHZ

Gemeente Sliedrecht stemt ook met het voorstel en de transformatie naar woningen op het terrein Ringdijk.

Met hartelijke groet,

R. (Roelant) Bijderwieden
WETHOUDER



Gemeent
Sliedrecht

Industrieweg 11, 3361 HJ Sliedrecht
Postbus 16, 3360 AA Sliedrecht