

Notitie compensatie bedrijventerreinen Maasterras fase 1

1. Aanleiding

In de ontwikkelvisie 'spoorzone' uit 2021 is het Maasterras door de raad aangewezen als te ontwikkelen woongebied (figuur 1). Een groot deel van dit plangebied is in de provinciale verordening Ruimte aangewezen als bedrijventerrein waarvoor een compensatieplicht geldt (figuur 2). Dat wil zeggen dat woningbouw hier alleen mogelijk als het verlies aan bedrijventerrein wordt gecompenseerd. Het gebied waarvoor de regeling compensatie geldt is in figuur 2 paars aangegeven. Dit gebied heeft een oppervlakte van circa 9,4 hectare. Hierbinnen zijn drie bedrijventerreinen gelegen: de bedrijventerrein Weeskinderendijk, de Handelskade en de Put.



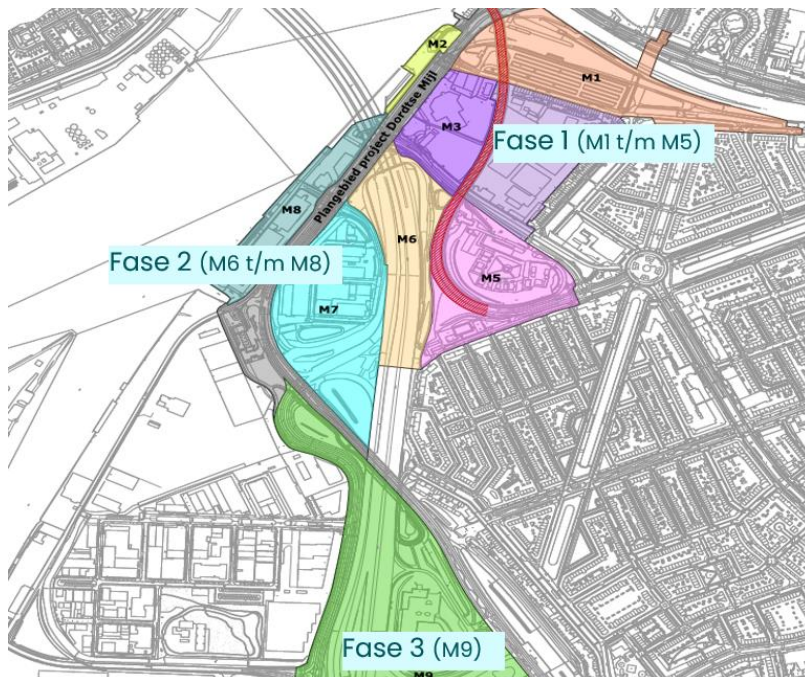
Figuur 1 plangebied Maasterras ontwikkelvisie spoorzone.



Figuur 2 Verordening ruimte, bijlage II Kaart 20 Bedrijventerreinen

2. Fasering gebiedsontwikkeling Maasterras

De ontwikkeling van het Maasterras zal gefaseerd plaatsvinden. Het gebied dat als eerste ontwikkeld wordt betreft de deelgebieden M1 t/m M5. Voor dit gebied wordt het bestemmingsplan Maasterras fase 1 opgesteld. Voor de overige deelgebieden is nog niet bekend wanneer daar uitwerking plaatsvindt richting bestemmingsplan of omgevingsplan.



Figuur 3 Deelgebieden maasterras

3. De provinciale regeling compensatie

De verordening Ruimte van de provincie Zuid Holland bepaalt in artikel 6.12 dat: "*Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een bedrijventerrein als bedoeld in het eerste of tweede lid en dat gehele of gedeeltelijke transformatie naar een andere bestemming dan bedrijven mogelijk maakt, verantwoordt in de toelichting op welke wijze binnen de regio planologische compensatie van bedrijventerrein zal plaatsvinden of reeds heeft plaatsgevonden.*"

Daarbij gelden drie criteria:

- I. Planologische compensatie is nodig bij een bedrijventerrein met milieucategorie 3.
- II. Compensatie kan achterwege blijven als is aangetoond dat na transformatie voldoende bedrijventerrein in de regio beschikbaar zal blijven afgezet tegen de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.
- III. Compensatie van feitelijk gebruik en m² voor m² is mogelijk mits wordt voldaan aan een evenwichtige balans in vraag en aanbod, vastgelegd in de door Gedeputeerde Staten aanvaarde regionale bedrijventerreinvisie. Voor de toepassing van deze compensatieregels is door de provincie een nadere bijlage opgesteld. Deze bijlage geeft een overzicht hoe planologische en feitelijke compensatie wordt uitgelegd in de meest voorkomende situaties.

Binnen de Drechtsteden is een regionale bedrijventerreinvisie opgesteld, goedgekeurd door GS op 26 september 2023. In deze visie is rekening gehouden met de ontwikkeling van Maasterras en is vastgelegd dat sprake is van een evenwichtig aanbod in vraag in aanbod. Voor het Maasterras is het hiermee mogelijk gemaakt om toepassing te geven aan criterium III uit de verordening: compensatie van feitelijk gebruik.

Omdat de verordening alleen voor bestemmingsplannen geldt is deze notitie primair opgesteld voor fase 1. Voor fase 2 en 3 wordt pas later besloten over de gewenste planontwikkelingen. Daarom wordt in deze notitie voor fase 2 en 3 alleen een doorkijk gegeven. In de regionale bedrijventerreinvisie is wel geheel Maasterras als transformatielocatie afgewogen. Voor fase 2

betekent dit dat vervangingsvraag verrekend wordt met overschot in de regionale balans van vraag en aanbod.

4. Maasterras fase 1 toepassing compensatieplicht

Het plangebied van fase 1 Maasterras omvat uitsluitend het bedrijventerrein Weeskinderdijk (WKD) zoals aangegeven op figuur 4. Het betreft een bedrijventerrein met een oppervlakte van bijna 6 hectare.



Figuur 4 luchtfoto bedrijventerrein WKD.



Figuur 5 bestemmingsplankaart voor WKD

Vigerende bestemmingsplan Weeskinderdijk/ Laan der VN (2013)

Voor het terrein is een milieuzonering toegepast vanuit de nu nog aanwezige woningbouw. Vanaf een afstand van 70 meter van de woningen worden bedrijven met maximaal milieucategorie 3.2 toegestaan. Een deel van het terrein heeft een bestemming Gemengd (maximaal milieucategorie 2) maar wordt toch als onderdeel van het bedrijventerrein meegenomen. Op het gehele terrein zijn ruim 300 werknemers werkzaam (OCD 2023).



Figuur 5: kaart bedrijventerrein WKD met de bedrijfspcelen 1 t/m 11.

De kaart figuur 5 laat zien dat er 11 percelen aanwezig zijn op het bedrijventerrein WKD. In onderstaande tabel is per perceel een omschrijving gegeven van de aanwezige bedrijvigheid en is aangegeven of compensatie volgens criterium III van toepassing is.

Percelen	Type bedrijvigheid	m2	Compensatieplicht onder artikel 6.12 lid 7 Omgevingsverordening	Voorstel voor compensatie
1.	Busremise	7.685	Compenseren feitelijk gebruik	Nieuwe locatie binnen gemeente voor vaststelling bestemmingsplan.
2.	Nutsvoorzieningen	861	Compensatieplicht feitelijk gebruik afhankelijk van categorie nutsvoorziening.	Binnen plangebied fase 1 Maasterras
3.	Evenementen + casino + kantoor	9.950	Indien zelfstandig kantoor geen compensatieplicht, evenementenhal en casino geen compensatieplicht.	Geen compensatieplicht.

Percelen	Type bedrijvigheid	m2	Compensatieplicht onder artikel 6.12 lid 7 Omgevingsverordening	Voorstel voor compensatie
4, 5, 7, 9,10, 11	Autobranche + bouw	10.565	Compensatie feitelijk gebruik met uitzondering categorie 1 en 2 bedrijven	1.048 m2 op WDO
	Dienstverlening	1.457	Geen compensatieplicht	
8.	Opslag onder brug	5.243	Uitzondering compensatieplicht indien kavel zeer extensief wordt gebruikt (FSI lager dan 25%). Dan alleen bruto vloeroppervlak van pand compenseren.	Geen compensatieplicht
11.	Leegstandsbeheer	23.327	Het terrein was voorheen in gebruik als houthandel en staat nu enkele jaren deels leeg.	23.237 m2 op WDO
	Totaal	58.998		24.295 m2 WDO

Toelichting op de tabel

Per bedrijfsperceel is hieronder kort toegelicht of compensatie nodig is en zo ja hoe en tot welke oppervlakte.

1. De remise van Qbuzz zit nu op een tijdelijk locatie waarvan de huur gedurende de planperiode afloopt. Qbuzz zal dus op zoek moeten naar een nieuwe locatie. De gemeente zal daar een terrein voor beschikbaar stellen. Zolang dat terrein niet beschikbaar is blijft Qbuzz op de huidige locatie. Toepassing van de compensatieregels vereist dat de nieuwe locatie niet op een bedrijventerrein plaatsvindt aangezien dat ten koste zou gaan van de bestaande capaciteit aan bedrijventerreinen. Voor de vaststelling van het bestemmingsplan zal een locatie zijn aangewezen.
 2. Het nutsgebouw van Stedin voorziet in de elektriciteitsvoorziening van het plangebied. Dat zal in de nieuwe situatie ongewijzigd blijven. In overleg met Stedin zal binnen Maasterras inpassing van de benodigde nutsvoorzieningen plaats vinden.
 3. Het bedrijfsverzamelgebouw met het eventcenter, casino en kantoren is niet compensatieplichtig. Niettemin zal het bestemmingsplan voor fase 1 wel compensatie bieden voor de nieuwbouw van kantoren. In fase 2 komt ook ruimte voor een hotel waar ook de combinatie casino en evenementen een plek kan krijgen. De kantoorfunctie (Ten Raede) kan terugkeren in het plangebied Maasterras fase 1.
- 4-10. Op de locaties 4 t/m 10 zijn meer dan 40 bedrijven veelal kleine bedrijven gevestigd met een groot verloop. Volgens een opgave van de Omgevingsdienst Zuid Holland Zuid (bijlage 1 bij deze notitie) hebben alleen de volgende bedrijven een hogere milieucategorie dan 2:
- J.W. Beljaars knaagdieren milieucategorie 3.2
 - Arisda B.V. (= isodiscount) milieucategorie 3.1 (dakbedekkingen).
 - Ista beheer / R. Ista (isolatiedeken.nl = isodiscount) milieucategorie 3.1
- Als we uitgaan van een gemiddelde perceelsomvang betreffen het volgens de opgave OZHZ 27 bedrijven die op deelgebied M4 aanwezig zijn. De drie milieucategorie 3 bedrijven omvatten dus totaal 11,1 %. Het totale oppervlakte van M4 = (2.058 +7.470) = 9.528 m2. Het te compenseren oppervlakte komt dan uit op 1.048 m2 (11% x 9.528).
8. De locatie onder de brug (nummer 8) betreffen gronden onder de stadsbrug van Rijkswaterstaat. Het gebruik van deze gronden voor bedrijvigheid wordt beperkt toegelaten

voor opslagactiviteiten. De FSI door feitelijk gebruik is volgens onderstaande foto (Drechtmaps 2020) minder dan 25%. In dat geval hoeft alleen het feitelijk gebruik van het pand te worden gecompenseerd. Omdat er geen sprake is van een pand kan hier afgezien worden van compensatie. Bovendien kan aangenomen dat hier uitsluitend opslagactiviteiten betreft met een milieucategorie 2 of lager worden verricht, waardoor ook om die reden geen compensatieplicht geldt.



11. Het terrein van de voormalige houthandel
Dit perceel van circa 2,3 ha is sinds 2021 in bezit van de gemeente. De leegstand is nog te kort om gebruik te kunnen maken van de clausule 10 jaar leegstand, want dat is feitelijk niet het geval geweest. Sinds 2009 tot heden kun je niet spreken van substantiële en samenhangende bedrijfsactiviteiten in het gebied: in de periode 2009-2014 leegstand, in de periode 2014-2019 wat deelactiviteiten van een oudijzerhandel, maar een groot deel van het terrein bleef leeg staan of wordt hoogstens als tijdelijke opslag gebruikt tot op heden. Het terrein is inmiddels in zeer bedenkelijke staat. Omdat geen goede onderbouwing is te leveren om langdurige leegstand aan te tonen kiezen we voor feitelijke compensatie.

Compensatie op bedrijventerreinen Westelijke Dordtse Oever (WDO)

Door de ontwikkeling van Maasterras fase 1 is voor 2,5 hectare (24.295 m²) compensatie aan bedrijventerrein milieucategorie 3 of hoger noodzakelijk. Die ruimte kan gevonden worden op de WDO bedrijventerreinen Dordtse Kil en Amstelwijk-West. Op deze terreinen worden ingezet op een revitaliseringsproces waardoor nieuwe locaties beschikbaar komen om bedrijven uit te plaatsen. Op 29 november 2022 heeft de raad van de gemeente Dordrecht hier een concreet plan van aanpak opgesteld (bijlage 2 bij deze notitie) en daarbij een krediet van 1,4 miljoen beschikbaar gesteld. Deze aanpak zal circa 4 hectare extra ruimte aan bedrijvigheid opleveren. Dat is ruim voldoende om de uit te plaatsen bedrijven een nieuwe plek binnen de gemeente te geven.

4. Doorkijk naar Fase 2 Maasterras

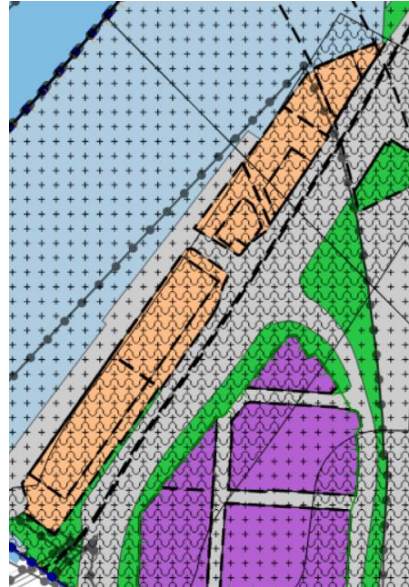
Voor fase 2 van het Maasterras, de deelgebieden M6 t/m M9, is eind 2023 nog onvoldoende duidelijk hoe de planvorming er uit komt te zien. Mogelijk wordt binnen deze fase voldoende ruimte gereserveerd voor bedrijvigheid waardoor compensatie niet of maar deels aan de orde is. Om op voorhand inzicht te bieden in de mogelijke omvang van de compensatieplicht is al wel een eerste analyse opgesteld.

Bedrijventerrein Handelskade

Het bedrijventerrein Handelskade is hieronder op figuur 6 aangeduid. Het bestemmingsplan laat hier diverse functies toe waaronder kantoren, detailhandel in auto's en bedrijven tot en met milieucategorie 2.



Figuur 6 luchtfoto bedrijventerrein WKD.



Figuur 7 bestemmingsplankaart Handelskade

In tabel 2 is aangegeven welke type bedrijven aan de Handelskade gevestigd zijn. Omdat het bestemmingsplan geen milieucategorie 3 bedrijven of hoger toestaat is de compensatieregeling niet van toepassing. In de tabel is volledigheidshalve nog wel aangegeven in welke gevallen toch (feitelijke compensatie plaatsvindt).

Type bedrijvigheid	grond m2	Voorstel voor compensatie
Verkeerscentrale	2.165	Blijft behouden
CAK Groep	2.426	Planologische ruimte in BP Maasterras fase 1
BDO + autoshowroom	2.157	De kantoorfuncties kunnen een plek krijgen in het bestemmingsplan Maasterras fase 1. Voor de autoshowrooms wordt nog nagegaan of hiervoor ruimte komt binnen het plangebied dan wel elders binnen de gemeente.
Ames	4.197	
Ames II	2.070	
Autobedrijf Mulder	3.340	
Totaal	16.355	

Tabel 2 voorgestelde compensatie WKD

Conclusie

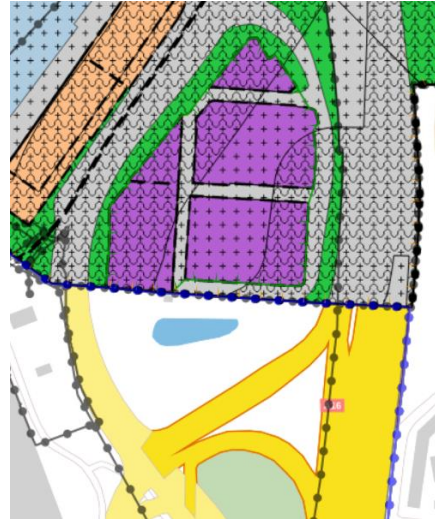
Het vigerende bestemmingsplan 'Weeskinderendijk' laat ter plaatse geen bedrijven in milieucategorie 3 of hoger toe. Daarmee geldt voor dit deelgebied geen compensatieplicht. Binnen de ontwikkeling Maasterras wordt in fase echter ruimte geboden om (een deel) van de bedrijven Handelskade terug te laten keren. Bijvoorbeeld door de geplande werklocaties aan de A16.

De put (bedrijventerrein Amperestraat)

Het bedrijventerrein de put is hieronder op figuur 8 aangeduid. Het betreft een bedrijventerrein met een oppervlakte van bijna 2 hectare (netto). Het bestemmingsplan laat hier bedrijven toe tot en met milieucategorie 3.2.



Figuur 8 luchtfoto bedrijventerrein de Put.



Figuur 9 bestemmingsplankaart voor WKD

Op het gehele terrein zijn circa 100 werknemers werkzaam (OCD 2023).

In tabel 3 is aangegeven welke type bedrijven in de Put zijn gevestigd. In de tabel is tevens aangegeven of en compensatie kan plaatsvinden.

Type bedrijvigheid	m2	Voorstel voor compensatie
Autobranche	9.600	Inzet op herbestemming binnen plangebied dan wel inzet op hoogwaardige bedrijvigheid.
Groothandel	1.520	
Bouwmarkt	4.274	In Maasterras fase 1 (city-variant)
Bouwbedrijf	396	Inzet op herbestemming binnen plangebied dan wel inzet op hoogwaardige bedrijvigheid.
Opslag (Shurgard)	2.085	Kan terugkomen in fase 2 Maasterras
Totaal	17.875	

Tabel 3 voorgestelde compensatie WKD

4.3.1 Toetsing aan provinciaal beleid:

Indien het bedrijventerrein van de Put volledig getransformeerd wordt naar woningbouw zal dit betekenen dat, uitgaande van feitelijke compensatie, bedrijven met een milieucategorie 3.1 of hoger gecompenseerd moeten worden. Volgens de opgave van de OZHZ hebben nu 4 bedrijven een milieucategorie van 3.1 of hoger, het betreft circa 4.000 m2.

Hiervoor zal binnen het plangebied of elders ruimte moeten worden gevonden. Vooral nog lijkt het masterplan voor het Maasterras in te zetten op 15.000 m2 bedrijvigheid, ook in een hogere milieucategorie. Dat zou voldoende kunnen zijn om binnen het bestemmingsplan te compenseren. In het kader van het op te stellen omgevingsplan voor fase 2 zal hier uitsluitend worden gegeven.