

Memo

Projectmanagement

Aan	: Projectteam Masterplan Gnephoek
Van	: Claudia Wenker
Project	: Contouren Masterplan Gnephoek
Datum	: 24 mei 2023
Onderwerp	: Compensatie hoge milieucategorie bedrijven

Inleiding

Voor de ontwikkeling van de Gnephoek is noodzakelijk dat een aantal huidige functies planologisch worden verwijderd. Dat betekent dat in het bestemmingsplan (straks omgevingsplan) bepaalde bedrijvigheid niet meer mogelijk is. In het provinciale beleid is opgenomen dat voor bepaalde bedrijventerreinen het transformeren daarvan naar bijvoorbeeld wonen betekent dat deze moeten worden gecompenseerd. In dit memo wordt ingegaan op het feitelijk en juridisch kader, hoe zou moeten worden gecompenseerd en wat van toepassing is op deze locatie.

Feitelijk en juridisch kader

In artikel 6.12 van de Omgevingsverordening Zuid Holland staan de voorwaarden beschreven waaronder een bedrijventerrein kan worden getransformeerd naar een andere functie (zoals wonen). Daarbij geldt als voorwaarde dat het bedrijventerrein moet worden gecompenseerd als:¹

- Het is opgenomen op de kaart uit de bijlage (figuur 1 in dit memo);
- De milieucategorie 3 of hoger (of overeenkomstige milieuzone) of watergebonden bedrijvigheid of geluidgezoneerd industrieterrein betreft; en
- De bestemming 'Bedrijf' heeft in het bestemmingsplan of beheersverordening

In de nog vast te stellen omgevingsverordening wordt dit artikel 7.52, waarbij de kern van bovenstaande hetzelfde blijft.² Verschil is wel dat in de nieuwe Omgevingsverordening niet meer wordt verwezen naar een kaart. Voor dit memo wordt uitgegaan van het huidig geldende regime.

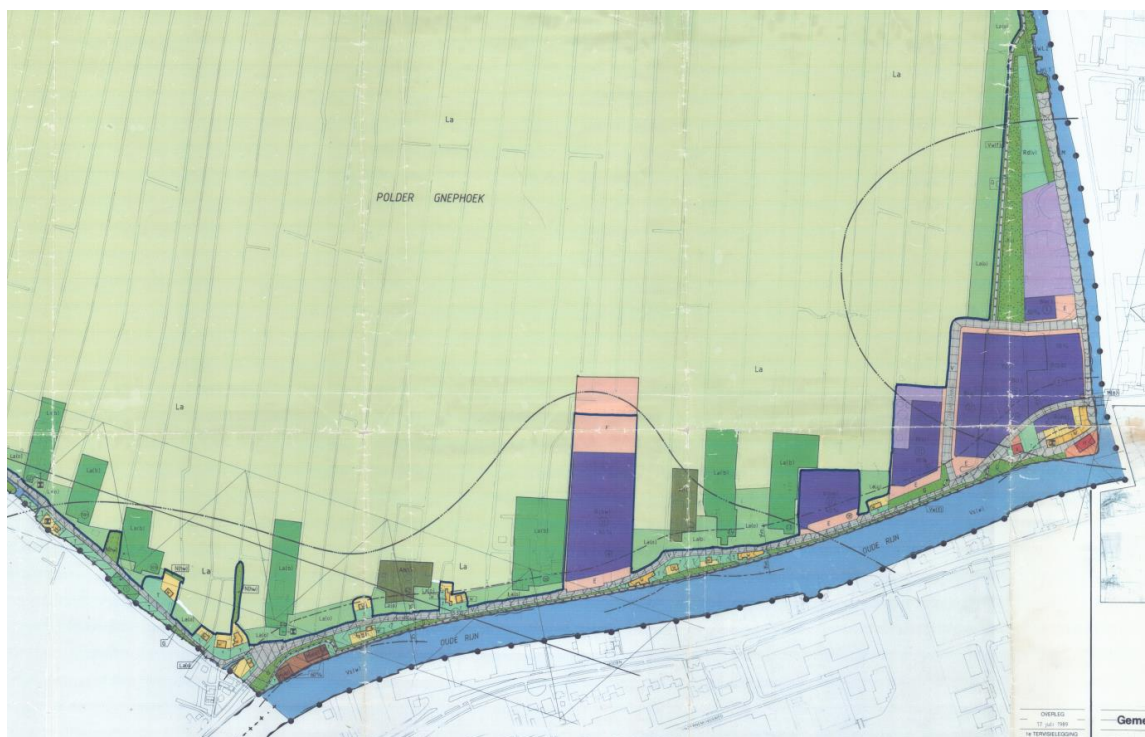
¹ De volledige tekst van artikel 6.12 van de Omgevingsverordening is opgenomen in de bijlage

² De volledige tekst van artikel 7.52 van de nog vast te stellen Omgevingsverordening is eveneens opgenomen in de bijlage



Figuur 1: Kaart 20 van bijlage II van de Omgevingsverordening Zuid Holland (Bedrijventerrein)

Voor de interpretatie van welke hectare bedrijventerrein moet worden gecompenseerd zijn ook de gemeentelijke regels van toepassing. Op dit moment geldt de Beheersverordening Buitengebied Alphen West 2018. De Beheersverordening laat met artikel 1 het geldende regime vrijwel volledig intact, met een toevoeging ten aanzien van het voorzien in voldoende parkeerplaatsen. Het bestemmingsplan waarnaar wordt verwezen is het bestemmingsplan "Buitengebied-West" daterend van november 1990. In dit memo wordt direct verwezen naar het bestemmingsplan. In figuur 2 is de kaart van het bestemmingsplan uit 1990 opgenomen en in tabel 1 de bedrijven overeenkomend met de 'paarse vlekken' uit figuur 1 en de bijbehorende aanduiding op de plankaart van het bestemmingsplan. In de tabel zijn de bedrijven opgenomen die daar op dit moment een geldige milieuvergunning hebben, inclusief de bijbehorende actuele milieucategorie. Let wel, hierin is de Heimanswetering niet meegenomen, figuur 2 concentreert zich op de 'paarse vlekken' aan de Oude Rijn. De locatie rood omlijnd in figuur 3 maakt geen onderdeel uit van het Masterplan Gnephoeek en is derhalve ook niet meegenomen in tabel 1.



Figuur 2: Plankaart van Bestemmingsplan Buitengebied-West.



Figuur 3: Gebied dat geen deel uitmaakt van het Masterplan Gnephoek

Bedrijfsnaam	Adres	milieuzone	Beheersverordening:	
Stian Duijvelaar Beheer Groep	Gnephoek 18	2	E + B(bm) II	Onbebouwd erf + Bouwmaterialenhandel
Van Schie B.V.	Gnephoek 26	4.2	E + B(bw) (II)	Onbebouwd Erf + Betonwarenfabriek
Schouten Olie B.V.	Gnephoek 4	4.1	B (ol) II +E+G	Oliehandel + onbebouwd erf + Groenvoorzieningen
Scooby's	Zaagmolenweg 10	2	B(g) II	Garagebedrijf
JW Automotive	Zaagmolenweg 30	2	B(g) II	Garagebedrijf
Auto Zagato	Zaagmolenweg 6	2	B(g) II	Garagebedrijf
Auto Make-Up	Zaagmolenweg	2	B(g) II	Garagebedrijf

	8			
Motorhandel G. De Jong	Zaagmolenweg 8	2	B(g) II	Garagebedrijf
SB car detailing	Zaagmolenweg 8	2	B(g) II	Garagebedrijf
J.D. Reyneveld Drainage	Zaagmolenweg 4	3.1	B(g) II	Garagebedrijf

Tabel 1: Overzicht Bedrijven binnen de contouren van het Masterplan Gnephhoek

De voorschriften in het bestemmingsplan ten aanzien van bedrijventerrein zijn derhalve ruim geformuleerd dat milieucategorie 1, 2, 2-3 en 3 op alle locaties zijn toegestaan met de aanduiding **B**.³ Omdat dit een verouderd plan is, komen de milieucategorieën zoals hiervoor genoemd mogelijk niet geheel overeen met de milieucategorieën die we nu kennen. Echter is geen ‘transponeringstabel’ hiervoor beschikbaar. Er zou een inschatting kunnen worden gemaakt door de bedrijven op de lijst in de bijlage van het bestemmingsplan te vergelijken met de staat van bedrijven zoals we die nu kennen. Echter zal dit veel tijd vergen, wat hoogstwaarschijnlijk niet noodzakelijk zal zijn.

Compensatie algemeen

Zoals beschreven in het Juridisch kader moeten bedrijventerreinen worden gecompenseerd indien deze plaats moeten maken voor bijvoorbeeld woningbouw. Zo moeten bedrijventerreinen met een milieucategorie 3 of hoger, watergebonden bedrijventerreinen en geluidgezoneerd bedrijventerreinen.⁴ Dat betekent dat hetgeen planologisch is toegestaan hectare voor hectare moet worden gecompenseerd door hetzelfde aantal hectare te reserveren in een ander bestemmingsplan.⁵

In lid 6 van artikel 6.12 van de Omgevingsverordening wordt een uitzondering gegeven op de compensatieplicht. Daarin staat dat als is aangetoond dat na transformatie voldoende bedrijventerrein in de regio beschikbaar zal blijven afgezet tegen de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte, lid 4 (compensatieplicht) achterwege kan blijven. Dat betekent dat er een regionale bedrijventerreinenstrategie moet worden opgesteld, waaruit blijkt dat er sprake blijft van voldoende vraag en aanbod. In een ambtelijk overleg met de provincie van datum 17 mei 2023 is gebleken dat we hieruit moeten interpreteren dat we uit mogen gaan van hetgeen feitelijk nog aanwezig is, wat planologisch zou moeten worden gecompenseerd.

Lid 7 van artikel 6.12 van de Omgevingsverordening voegt daar nog aan toe dat de bedrijven die er zitten ook feitelijk kunnen worden gecompenseerd. Dat zou betekenen dat in plaats van een planologische compensatie van de hectare bedrijventerreinen, de bedrijven die moeten worden uitgeplaatst een nieuwe plek krijgen elders.

Best case / Worst case - compensatie

Op dit moment is de regio bezig om samen met de provincie een regionale bedrijventerreinenstrategie op te stellen. Naar verwachting zal deze bedrijventerreinenstrategie definitief zijn voordat het omgevingsplan voor de Gnephhoek zal worden opgesteld. Indien dit niet het geval is, zal planologisch meer hectare moeten worden gecompenseerd dan nu feitelijk wordt gebruikt. Hieronder wordt zowel ingegaan op de minimale hectare die zou moeten worden

³ De volledige tekst van artikel 12 van het bestemmingsplan is opgenomen in de bijlage.

⁴ Artikel 6.12 lid 4 Omgevingsverordening Zuid Holland

⁵ Of een andere locatie in het Omgevingsplan

gecompenseerd, als de meeste hectare die zou moeten worden gecompenseerd. Deze heten deze 'Best case scenario' en 'Worst case scenario', wat duidt op het effect op de haalbaarheid. Dit omdat ruimte schaars is en indien meer hectare moet worden gecompenseerd, dit eveneens complexer wordt.

Best case scenario

In de feitelijke situatie zijn er slechts 3 bedrijven met een vergunning van milieucategorie 3 of hoger. Zie hiervoor de dikgedrukte rijen in tabel 1. Daarvan zijn twee bedrijven feitelijk niet meer in gebruik op die locatie. Dit zijn de bedrijven Van Schie en Reyneveld Drainage. Dat betekent dat Schouten Olie als enige zou moeten worden gecompenseerd.

Uitgaande van een planologische compensatie zou dit betekenen dat ongeveer 1,2 hectare zou moeten worden gecompenseerd

Worst case scenario

Ervan uitgaande dat de oude milieucategorie 3 overeenkomt met (minimaal) milieucategorie 3.1, dan zouden alle genoemde bedrijven moeten worden gecompenseerd. Dat zou neer komen op ongeveer 6 hectare. Zie hieronder de rekensom van deze inschatting. De oppervlaktes zijn op basis van de luchtfoto van google en de rekentool van google maps.

Bedrijf	Oppervlakte	Milieucategorie
Schouten Olie	11.910,56 m ²	4.1
Van Schie	31.087,13 m ²	4.2
Stian Duijvelaar Beheer groep	7.546,51 m ²	2
Zaagmolenweg garagebedrijven	<u>8.220,33 m² +</u> 58.764,53 m ²	3.1/2

Ervan uitgaande dat de oude milieucategorie 3 lager is dan de huidige milieucategorie 3 (3.1) evenals de garagebedrijven, dan zouden alleen Schouten Olie, Van Schie en J.D. Reyneveld (gerekend onder Zaagmolenweg garagebedrijven, betreft: 1.793,70 m²) hoeven te worden gecompenseerd. Daarmee komt het totaal uit op 44.791,39 m², wat dus ongeveer 4,5 hectare betekent.

Beoogde locatie compensatie

Dat gecompenseerd moet worden voor minimaal een bedrijf is helder. Daarvoor wordt gekeken naar mogelijke compensatie op de Barrepolder. Deze locatie moet ook nog worden afgestemd met de provincie. In tabel 2 staat het hectare wat gecompenseerd zou moeten worden per categorie, waarbij 'Best case scenario' dikgedrukt is (milieucategorie 4.1).

Milieucategorie	Te compenseren hectare
Milieucategorie 3.1	0,2 ha + 1,4 ha
Milieucategorie 4.1	1,2 ha
Milieucategorie 4.2	3,1 ha

Tabel 2: Te compenseren hectare

Bijlage 1: Tekst artikel 6.12 Omgevingsverordening

Artikel 6.12 Bedrijven

1. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een bedrijventerrein, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 20 in bijlage II, maakt vestiging mogelijk van bedrijven uit de hoogst mogelijke milieucategorie van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, dan wel voorziet in overeenkomstige milieuzones voor geluid of geur, passend bij de omgeving van het bedrijventerrein, waarbij rekening wordt gehouden met toekomstige ontwikkelingen op een grote buitenstedelijke bouwlocatie als bedoeld in artikel 6.10 of die mogelijk zijn op grond van een vigerend bestemmingsplan.
2. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een watergebonden bedrijventerrein, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 20 in bijlage II, laat in hoofdzaak watergebonden bedrijven toe.
3. Het bestemmingsplan, bedoeld in het eerste lid, kan in beperkte mate voorzien in nieuwe woningen, bedrijfswoningen en andere functies op delen van een bedrijventerrein, voor zover dit niet in strijd is met het eerste lid.
4. 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. Planologische compensatie is nodig bij:
 - a. een bedrijventerrein met milieucategorie 3, dan wel overeenkomstige milieuzones voor geluid of geur;
 - b. een bedrijventerrein met milieucategorie 4 of hoger, dan wel overeenkomstige milieuzones voor geluid of geur;
 - c. een geluidgezoneerd bedrijventerrein;
 - d. een watergebonden bedrijventerrein.
5. Het vierde lid is van overeenkomstige toepassing bij verlaging van de milieucategorie of milieuzone.
6. Compensatie als bedoeld in het vierde lid, kan achterwege blijven als is aangetoond dat na transformatie voldoende bedrijventerrein in de regio beschikbaar zal blijven afgezet tegen de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.
7. 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 bedrijventerreinenvisie.

Bijlage 2: Tekst artikel 7.52 nog vast te stellen

Omgevingsverordening

Artikel 7.52 (bedrijven)

1. Een omgevingsplan dat betrekking heeft op een **bedrijventerrein** laat bedrijven toe met de grootst mogelijke gebruiksruimte voor geluid en geur per bedrijf, vastgelegd in een hoogst mogelijke geluidruimte zone en geurruimte zone of vergelijkbare milieuzonering, passend bij de omgeving van het bedrijventerrein, waarbij rekening wordt gehouden met toekomstige ontwikkelingen die zijn opgenomen in een onherroepelijk omgevingsplan of ontwikkelingen als bedoeld in artikel 7.47.
2. Een omgevingsplan dat betrekking heeft op een watergebonden bedrijventerrein laat in hoofdzaak watergebonden bedrijven toe.
3. Het omgevingsplan, bedoeld in het eerste lid, kan in beperkte mate voorzien in woningen, bedrijfswoningen en andere functies op delen van een bedrijventerrein, voor zover dit niet in strijd is met het eerste lid.
4. Een omgevingsplan dat betrekking heeft op een bestaand bedrijventerrein als bedoeld in het eerste lid of het tweede lid en dat gehele of gedeeltelijke transformatie naar andere activiteiten dan bedrijven mogelijk maakt, verantwoordt in de motivering op welke wijze binnen de regio compensatie van bedrijventerrein zal plaatsvinden.
5. Compensatie als bedoeld in het vierde lid, kan achterwege blijven, als:
 - a. het een bestaand niet-watergebonden bedrijventerrein met een in een milieuzonering vastgelegde gebruiksruimte voor geluid en geur van ten hoogste een geluidruimte zone 3 en een geurruimte zone 2, of milieucategorie 3, of vergelijkbare milieuzonering, en een oppervlakte van minder dan 1 hectare betreft; of
 - b. regionale afstemming heeft plaatsgevonden en hieruit is gebleken dat na transformatie voldoende bedrijventerrein in de regio beschikbaar zal blijven afgezet tegen de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.

Bijlage 3: Tekst artikel 12 en 13 Bestemmingsplan Buitengebied-West

Artikel 12

Bedrijven -BA-

- oliehandel -B(ol)-
- asfaltcentrale -B(ac)-
- bouwmaterialenhandel -B(bm)-
- betonwarenfabriek -B(bw)
- garagebedrijf -B(g)-
- isolatiematerialenbedrijf -B(i)-
- bakkerij, met detailhandel -B(bd)-

al dan niet, met bijbehorende erven

lid A Bestemmingsbepalingen

De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- niet hinderwetplichtige bedrijven;
- bedrijven genoemd in categorie 1, 2, 2-3 of 3 van de bij deze voorschriften als bijlage opgenomen staat van inrichtingen alsmede de onder deze categorie begrepen groothandels-, ambachtelijke- en dienstverlenende bedrijven;
- bedrijven niet genoemd in categorie 1, 2, 2-3 of 3 van de bij deze voorschriften als bijlage opgenomen staat van inrichtingen, doch welke gehoord de Inspecteur van de Volksgezondheid voor de Hygiëne van het Milieu naar de aard gelijk te stellen zijn met de in categorie 1, 2, 2-3 of 3 genoemde bedrijven, waarbij overigens het bepaalde in dit artikel van toepassing blijft,
- alsmede ter plaatse van de aangegeven codering, tevens voor de hieronder aangegeven toegestane functies, te weten:
 - B(ol)- oliehandel
 - B(ac)- asfaltcentrale
 - B(bm)- bouwmaterialenhandel
 - B(bw)- betonwarenfabriek
 - B(g)- garagebedrijf
 - B(i)- isolatiematerialenbedrijf
 - B(bd)- bakkerij, met detailhandel

(een en ander met uitzondering van categorie A-inrichtingen als bedoeld in artikel 16 van de Wet geluidhinder en detailhandelsbedrijven), met bijbehorende gebouwen, dienstwoning, andere bouwwerken en erven.

lid B Bebouwingsbepalingen

Op de in lid A bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemmingen en conform de aldaar gegeven coderingen worden gebouwd, met dien verstande, dat:

- a. voor zover op de kaart bebouwingsvlakken zijn aangegeven, de gebouwen uitsluitend mogen worden opgericht binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsvlakken;
- b. 1. voor zover op de kaart binnen de bestemming een bebouwingspercentage is aangegeven, de bebouwde oppervlakte van het bebouwingsvlak niet meer mag bedragen dan aangegeven;
2. voor zover geen bebouwingspercentage is aangegeven het bebouwingsvlak geheel mag worden bebouwd;
- c. op de kaart binnen de bestemming of een gedeelte daarvan de aanduiding "bebouwingsklasse" is gegeven, waarbij de hoogte van de gebouwen binnen dat (gedeelte van het) bebouwingsvlak niet meer mag bedragen dat:
 - binnen de bebouwingsklasse I: 7 m;
 - binnen de bebouwingsklasse II : 10 m;
- d. per bestemmingsvlak ten hoogste één dienstwoning mag worden gebouwd, voor zover niet reeds een woning aanwezig is;
- e. de inhoud van de dienstwoning ten hoogste 600 m³ mag bedragen;
- f. voor de gebouwen een kap verplicht is met een dakhelling van ten minste 12° en ten hoogste 50°;
- g. de hoogte van andere bouwwerken ten hoogste 10 m mag bedragen met uitzondering van silo's ten behoeve van een asfaltcentrale waarvan de hoogte ten hoogste 20 m mag bedragen;
- h. in afwijking van het bepaalde onder f de hoogte van terreinafscheidingen ten hoogste 2 m mag bedragen.

lid C Verwijzingsbepaling

Indien en voor zover de in dit artikel aangewezen gronden samenvallen met de in artikel 22 aangewezen bestemming is het in dit artikel bepaalde van toepassing met inachtneming van hetgeen in artikel 22 is bepaald.