

# ANTWOORD

VAN GEDEPUTEERDE STATEN

OP VRAGEN VAN

A.H.K. van Viegen (PvdD)

(d.d. 12 mei 2016)

Nummer

3176

Onderwerp

Bedrijventerrein Ambachtsezoom Hendrik Ido Ambacht

Aan de leden van Provinciale Staten

*Toelichting vragensteller*

*Op 6 april jl. heeft de commissie Ruimte en Leefomgeving ingestemd met de toenmalige beschikbare informatie over een versnelde procedure voor wijziging van de Verordening Ruimte aangaande het geplande bedrijventerrein 'Ambachtsezoom in Hendrik Ido Ambacht.*

*Op 20 april 2016 heeft de stichting 'Mooi geweest' een zienswijze ingediend over de geplande nieuwe bedrijvenlocatie 'Ambachtsezoom' in Hendrik Ido Ambacht. Deze zienswijze is niet ter kennis gekomen aan de Statenleden.*

*De fractie van de Partij voor de Dieren heeft deze zienswijze rechtstreeks van de Stichting ontvangen. Deze zienswijze heeft bij onze fractie geleid tot een aantal vragen en onduidelijkheden over de versnelde procedure Ambachtsezoom.*

*De Raad van Staten heeft op 16 december 2015 het gemeenteraadbesluit inzake het bestemmingsplan Ambachtsezoom in Hendrik Ido Ambacht vernietigd.<sup>1</sup>*

*In de Monitor Bedrijfsruimtemarkt Drechtsteden 2015 Ontwikkelingen 2012-2015, oktober 2015 van het Onderzoekscentrum Drechtsteden (OCD)<sup>2</sup> wordt het volgende aangegeven:*

- Regionale kantorenvorraad: 450.000 m2, dit is exclusief bedrijfsondersteunende kantoren op bedrijventerreinen.*
- Dordrecht: ong. 300.000 m2 bvo, excl. bedrijfsondersteunende kantoren en administratieve functies bij maatschappelijke voorzieningen.*
- Huidig aanbod 78.000 (peildatum 1-1-2012, bron: Dynamis)*
- Vraag/opname in 2011: 12.700 m2 (bron: Dynamis)*

---

<sup>1</sup> <http://uitspraken.rechtspraak.nl/inziendocument?id=ECLI:NL:RVS:2015:3887>

<sup>2</sup> <http://www.waltrmann.com/media/website/Markt%20voor%20bedrijfsruimte%20Drechtsteden%202015.pdf>

### **Leegstand bedrijfsruimten Drechtsteden**

*In de Drechtsteden is de leegstand van bedrijfsruimte in de periode van 1.1.2012 tot 1.1.2015 duidelijk toegenomen, van 280.000 m<sup>2</sup> in 2012 naar 428.000 m<sup>2</sup> in 2015. Nu staat 10,2% van de voorraad leeg, in 2012 was dat 6,8%. Ondanks deze groei over de hele periode tussen 2012 en 2015 zien we een positieve ontwikkeling in het laatste jaar. In 2014 is er beduidend minder leegstand (81.000 m<sup>2</sup>) bijgekomen dan in 2011 (135.000 m<sup>2</sup>).*

*De leegstand is de afgelopen drie jaar vooral toegenomen door het vertrek van diverse bedrijven. Sommige bedrijven hebben grote bedrijfsruimten leeg achter gelaten, zoals bijvoorbeeld Adria Benelux, TNT Post Pakketservice Benelux BV en Platform Sales Europe BV in Dordrecht, Arbez en Bruynzeel in Hendrik-Ido-Ambacht en Turboned in Zwijndrecht.*

*De leegstand van bedrijfsruimte is beduidend groter dan wat er aan bedrijfsruimte door marktpartijen wordt aangeboden. In het tekstkader op bladzijde 10 staat een uitleg voor dit verschil.*

*De leegstand is zowel op de oude als de nieuwe bedrijventerreinen in de Drechtsteden toegenomen. De leegstand op de nieuwe bedrijventerreinen ligt momenteel zelfs boven het regionaal gemiddelde.*

*De langdurige leegstand is toegenomen, nu staat 88.000 m<sup>2</sup> al langer dan vijf jaar leeg (in 2012 19.000 m<sup>2</sup>). Hierboven constateerden we al dat de leegstand van korter dan een jaar is afgenomen.*

*De plancapaciteit van bedrijfsruimte in de Drechtsteden heeft momenteel een omvang van 192 hectare grond, oftewel omgerekend ruim 1,3 miljoen m<sup>2</sup> aan bedrijfsvloeroppervlak. Dit is inclusief het nog te ontwikkelen Dordtse Kil IV (65 hectare). Ruim de helft (100 hectare) van de beschikbare grond is direct beschikbaar. De totale ruimtevraag (autonoom én bovenregionaal) tot 2030 bedraagt voor de Drechtsteden 110 hectare en voor de periode na 2030-2040 nog eens 60 hectare. De huidige plancapaciteit is dus ruim toereikend om aan deze totale ruimtevraag te kunnen voldoen, zowel voor bedrijfsruimten tot 5.000 m<sup>2</sup>, maar ook voor grootschalige bedrijfscomplexen (vanaf 5.000 m<sup>2</sup>).*

*De leegstand van bedrijfsruimte in de Drechtsteden is, in vergelijking met de kantorenmarkt, minder structureel. Nu de economie weer aantrekt is de verwachting dat veel leegstaande bedrijfsruimte, vanwege een gunstigere prijsontwikkeling ten opzichte van nieuwbouw, en soms met enige aanpassingen, weer in gebruik zal worden genomen. Bovendien kan leegstaande bedrijfsruimte ook voorzien in de toenemende behoefte aan flexibele ruimten voor start-ups. Daar waar leegstand op bedrijventerrein structureel is, is transformatie naar andere functies lastig te realiseren”*

1. *Waarom is de zienswijze van de Stichting Mooi Geweest niet ter kennisgeving aangeboden aan Provinciale Staten?*

Antwoord

Zienswijzen op ontwerpbesluiten van Gedeputeerde Staten, waarbij Provinciale Staten verantwoordelijk zijn voor vaststelling, worden in de regel nooit tussentijds toegezonden aan Provinciale Staten.

Gedeputeerde Staten stellen naar aanleiding van ingekomen zienswijzen een Nota van beantwoording op waarin de zienswijzen worden samengevat en beantwoord. Deze Nota van beantwoording wordt vervolgens aan Provinciale Staten aangeboden voor bespreking in de commissievergadering.

2. *Ambachtsezoom beslaat een gebied van 14,5 ha. Waarom wordt in Tabel 2, bedrijventerrein Zachte capaciteit, van bijlage 1, wijziging Tabellen Ruimte, uitgegaan van 11- 21 ha, dus meer dan 14,5 ha?*

Antwoord

De 3 hectare kaart en de bijbehorende tabel 2 is voorzien van een systematiek waarbij verschillende categorieën met uitgeefbare oppervlakten in hectaren zijn onderscheiden. Iedere categorie is voorzien van een standaardbereik qua omvang in hectare, namelijk: 3-5, 6-10, 11-21, 22-45, 46-99. Op Ambachtsezoom is netto 14,5 hectare uitgeefbaar en daarmee past het binnen het bereik van 11 tot en met 21 hectare. Om die reden is Ambachtsezoom binnen dat bereik opgenomen. Zie ter verduidelijking de huidige kaart op pagina 8, en de tabellen op pagina's 11 -13 in het Programma ruimte. Overigens hebben wij deze indeling in het ontwerp van de Actualisering VRM 2016 verlaten en willen we voortaan de werkelijke cijfers voor omvang hanteren in het Programma ruimte.

3. *Door de uitspraak van de Raad van State is komen vast te staan dat, anders dan waar de provincie en gemeente Hendrik Ido Ambacht van uitgingen, Ambachtsezoom buiten bestaand Stads- en Dorpsgezicht valt. De gedeputeerde geeft aan dat dit abusievelijk niet is gebeurd. De provincie en de gemeente zijn er dus vanuit gegaan dat het betreffende gebied gelegen was binnen bestaand stads- en dorpsgebied. Nu inmiddels vaststaat dat het gebied is gelegen buiten bestaand stads- en dorpsgebied had ingevolge de Verordening Ruimte en Mobiliteit (artikel 2.1.1) en het Programma Ruimte (nieuwe stedelijke ontwikkelingen in het gebied buiten bestaand stads- en dorpsgebied is pas mogelijk na toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking) onderzoek gedaan moeten worden naar de wenselijkheid van deze ontwikkeling en de daadwerkelijke behoefte aan een nieuw bedrijventerrein. Heeft dit onderzoek plaatsgevonden? Zo ja, wat is hiervan de uitkomst? Zo nee, waarom niet en wordt dit alsnog gedaan en wanneer?*

Antwoord

Niet alleen voor stedelijke ontwikkelingen buiten bestaand stads- en dorpsgebied, maar ook voor stedelijke ontwikkelingen binnen bestaand stads- en dorpsgebied dient de ladder voor duurzame verstedelijking te worden doorlopen. Dit betekent dat de gemeente in een bestemmingsplan te allen tijde de actuele behoefte dient aan te tonen (trede 1). Dit behoefteonderzoek heeft reeds binnen de bestemmingsplanprocedure van het inmiddels vernietigde bestemmingsplan Ambachtsezoom plaatsgevonden.

Wij hebben in augustus 2014 de onderbouwing van de ladder voor duurzame verstedelijking beoordeeld en geconstateerd dat de actuele regionale behoefte is aangetoond. De gemeente zal in het kader van het nieuw op te stellen bestemmingsplan een (geactualiseerde) onderbouwing ten behoeve van de ladder voor duurzame verstedelijking opstellen. Wij zullen dit definitief beoordelen zodra dit bestemmingsplan in procedure is gebracht.

In voorbereiding op het besluit tot het wijzigen van de 3ha kaart hebben wij overigens nogmaals globaal naar nut en noodzaak van de ontwikkeling gekeken. Wij hebben vooralsnog opnieuw geen aanleiding gezien om te veronderstellen dat de ontwikkeling van Ambachtsezoom niet wenselijk is.

4. *Waarom bieden de andere locaties, zoals bedrijvenpark Langesteijn, bedrijventerrein Antoniapolder, Noordoevers in Hendrik Ido Ambacht, bedrijventerrein Bakestein in Zwijndrecht, Nieuw Reijerwaard in Ridderkerk bedrijventerreinen Dordtse Kil 3, Dordtse Kil 4 en Amstelwijk te Dordrecht, bedrijventerrein De Driehoek in Sliedrecht, Polder het Nieuwland te Alblasterdam, in totaal 307 ha beschikbare bedrijventerreinen (!) geen voldoende alternatief, ook voor 'zachte capaciteit'? Kunt u dus specifiek en goed onderbouwen waarom de extra 'zachte' capaciteit noodzakelijk is?*

Antwoord

Zoals wij bij de beantwoording van vraag 3 hebben aangegeven zullen wij in het kader van het opnieuw in procedure te brengen bestemmingsplan ons een oordeel vormen over de actuele regionale behoefte. Daarbij zal vanzelfsprekend ook de relatie met de genoemde bedrijventerreinen aan de orde komen.

5. *In het gebied Ambachtsezoom komen een aantal 'Rode Lijst' soorten voor (onder andere kieviten, groene specht, huismus, scholekster, ijsvogel, boerenzwaluw, ransuil, boomvalk, diverse soorten vleermuizen, kleine modderkruiper en diverse bedreigde plantensoorten. Hoe verhoudt zich de ontwikkeling van dit gebied tot een bedrijventerrein zich tot de provinciale taak van de versterking van de biodiversiteit in Zuid-Holland en op welke wijze wordt er rekening gehouden met hun bescherming?*

Antwoord

De bescherming van de leefgebieden van beschermde soorten is vastgelegd in de Flora- en faunawet, waaraan - voorzover die wetgeving in dit geval van toepassing zou zijn - de gemeente vanzelfsprekend zal moeten voldoen.

Het verlenen van eventuele ontheffingen in het kader van de Flora- en faunawet is overigens een bevoegdheid van het Ministerie van Economische Zaken, waarbij de provincie geen rol heeft.

6. *Heeft het College een afweging gemaakt in hoeverre de locatie passend is op deze plek buiten bestaand stads- en dorpsgebied? Zo nee, waarom niet? Zo ja, wat was de afweging en wat was hiervan de uitkomst?*

Antwoord

Nee, wij hebben in een eerder stadium geoordeeld dat de locatie binnen bestaand stads- en dorpsgebied is gelegen. Als gevolg van dit uitgangspunt is een afweging of de locatie buiten bestaand stads- en dorpsgebied passend is niet meer aan de orde geweest.

7. *Is de juiste wettelijke procedure gevolgd (artikel 312lid 1 Algemene Wet Bestuursrecht) voor publicatie van de terinzagelegging van het voorgenomen besluit van de partiële wijziging Programma Ruimte, zoals bezorging van huis-aan-huisbladen in het buitengebied, bekendmaking op de gemeentelijke website, via regionale en provinciale bekendmaking en publicatie in de Staatscourant met plaatsaanduiding? Zo nee, wordt het voorgenomen besluit opnieuw ter inzage gelegd?*

Antwoord

In de bekendmaking staan geen procedurele en feitelijke onjuistheden. De publicatie heeft plaatsgevonden conform de gestelde eisen in de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Wij zien dan ook geen aanleiding om het voorgenomen besluit opnieuw ter inzage te leggen.

8. *Kunt u nader uiteenzetten wat de urgentie is voor een versnelde procedure, aangezien er volgens onze informatie nog geen gronden in Ambachtsezoom zijn verkocht en er enkel sprake is van een grondenruil van 2 ha?*

Antwoord

Doorgaans neemt een procedure tot het wijzigen van beleid een jaar in beslag. Zolang de wijziging van de 3ha kaart niet is vastgesteld kan de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht geen nieuw bestemmingsplan in procedure brengen. Wij willen de gemeente daarin niet verder hinderen en hebben besloten tot het instellen van een versnelde procedure, zodat vaststelling door Provinciale Staten voor de zomer kan plaatsvinden. Dit bespaart de gemeente minimaal een half jaar ongewenste vertraging.

9. *De Raad van State heeft vastgesteld dat de gemeenteraad in de plantoelichting niet beschreven heeft in hoeverre in de behoefte aan bedrijventerreinen binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering en transformatie of anderszins om welke reden het besluit in strijd is genomen met artikel 3.1.6, tweede lid Aanhef en onder b van het Bro. Waarom wordt er dan in het ontwerp van 15 maart 2016 (pagina 4), anders dan in de brief van 29 februari 2016, opgemerkt dat de reden voor vernietiging van het besluit in december 2015 door de Raad van State niets te maken heeft met de haalbaarheid?*

Antwoord

De Raad van State komt tot de door vragensteller genoemde constatering omdat de gemeenteraad bij de vaststelling van het plan er – ten onrechte - van uitging dat sprake was van bestaand stads- en dorpsgebied.

Uit de uitspraak volgt dan ook slechts dat in die situatie een goede motivering ontbrak; conclusies over de haalbaarheid c.q. actuele behoefte van het plan kunnen op geen enkele wijze aan de uitspraak worden ontleend.

In het kader van het opnieuw in procedure te brengen bestemmingsplan zal de gemeente alsnog aan alle vereisten van de ladder moeten voldoen.

10. *Gaat het in dit geval nu om het wijzigen van de 3ha kaart of om het wijzigen van de lijst bedrijventerreinen zachte capaciteit, tabel 2 van de bijlage 1 Wijzigingen Tabellen Programma Ruimte?*

Antwoord

Het betreft een wijziging van zowel de 3ha kaart als tabel 2. De kaart en de tabel dienen namelijk met elkaar in overeenstemming te zijn.

11. *Hoe is uw inschatting dat deze 'zachte capaciteit' in dit specifieke geval daadwerkelijk wordt gerealiseerd?*

Antwoord

Een bestemmingsplan dient aan diverse eisen te voldoen. Op grond van de toepasselijke wet- en regelgeving dient een bestemmingsplan vergezeld te gaan van een toelichting waarin de uitvoerbaarheid van het plan dient te worden onderbouwd. Deze eis leidt ertoe dat voorafgaand aan de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan onderzoek moet worden gedaan naar de maatschappelijke, economische en financiële uitvoerbaarheid van het plan. Voordat een bestemmingsplan kan worden vastgesteld dient er kortom ook al zicht op realisatie te zijn. Bij de beoordeling van het bestemmingsplan zal de hiervoor genoemde informatie beschikbaar moeten zijn.

12. *Waarom staat op de website van de provincie (Staat van Zuid-Holland) de betreffende bedrijventerreinlocatie al vermeld als 'harde capaciteit'?<sup>3</sup>*

Antwoord

Het bestemmingsplan Ambachtsezoom is in december 2014 vastgesteld en daarom op de betreffende kaart aangeduid als harde plancapaciteit. Omdat de Raad van State het bestemmingsplan heeft vernietigd dient Ambachtsezoom weer tot de zachte capaciteit te worden gerekend. De kaart was echter nog niet aangepast sinds de uitspraak van de Raad van State in december 2015. De betreffende kaart is inmiddels aangepast, waarbij Ambachtsezoom is omgezet van "hard" naar "zacht".

13. *Is de gemeente Hendrik Ido Ambacht van plan om na afronding van deze procedure de 'zachte capaciteit' om te laten zetten in 'harde capaciteit'? Zo ja, welk standpunt neemt het College hier dan in?*

Antwoord

De gemeente is (zie ook antwoord op vraag 3) voornemens een nieuw bestemmingsplan in procedure te brengen zodra de partiële wijziging van de 3ha kaart is vastgesteld door Provinciale Staten. Beoordeling van het bestemmingsplan zal binnen de bestemmingsplanprocedure plaatsvinden. Zodra het bestemmingsplan vastgesteld dan wel onherroepelijk is zal de status van het bedrijventerrein worden omgezet van "zachte capaciteit" naar "harde capaciteit".

---

<sup>3</sup> <http://staatvan.zuid-holland.nl/Paginas/Cijfers%20en%20kaarten/Kaarten/Bedrijventerreinen.aspx>

14. *Bent u bereid alsnog af te zien van het aanwijzen van het terrein Ambachtsezoom als bedrijventerrein? Zo nee, waarom niet?*

Antwoord

Nee, wij zien geen aanleiding om het terrein Ambachtsezoom niet op te nemen op de 3ha kaart en de tabel in het Programma ruimte. Zie tevens beantwoording vraag 3.

Den Haag, 7 juni 2016

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,  
secretaris, voorzitter,

drs. J.H. de Baas

drs. J. Smit