



provincie **HOLLAND**  
**ZUID**

## Gedeputeerde Staten

Contact  
mw L.M.P. Berkemeijer  
T 070 - 441 83 72  
l.berkemeijer@pzh.nl

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

Aan de gemeenteraad van Rotterdam  
d.t.v. directeur van Stadsontwikkeling, Ruimte & Wonen,  
Bestemmingsplannen  
Postbus 6575  
3002 AN Rotterdam

Datum  
Zie verzenddatum linksonder  
Ons kenmerk  
PZH-2015-522515945 (DOS-2015-  
0004887)  
Uw kenmerk  
-  
Bijlagen  
-

Onderwerp  
Aanwijzing ex artikel 3.8, lid 6 Wro inzake het  
bestemmingsplan Provenierswijk-Bentincklaan

Geachte raad,

### Inleiding

Ingevolge artikel 3.8, lid 3 van de Wet ruimtelijke ordening (verder: Wro) ontvingen wij op 9 juli 2015 het raadsbesluit van 9 juli 2015 betreffende de (gewijzigde) vaststelling van het bovengenoemde bestemmingsplan.

### Overwegingen

Gelet op de provinciale belangen die in het geding zijn, achten wij het noodzakelijk om met betrekking tot dit bestemmingsplan overeenkomstig artikel 3.8, lid 6 Wro een reactieve aanwijzing te geven. Op de hieraan ten grondslag liggende feiten, omstandigheden en overwegingen gaan wij hierna in. Dit aanwijzingsbesluit strekt ertoe dat onderdelen van het bestemmingsplan waartegen wij eerder een zienswijze hebben ingebracht, geen deel blijven uitmaken van het bestemmingsplan zoals het is vastgesteld. Het aanwijzingsbesluit treedt in werking op het moment van uw bekendmaking. Zodra het aanwijzingsbesluit onherroepelijk is geworden, vervalt het vaststellingsbesluit voor het betreffende onderdeel van het bestemmingsplan.

Bezoekadres  
Zuid-Hollandplein 1  
2596 AW Den Haag

Tram 9 en de buslijnen  
90, 385 en 386 stoppen  
dichtbij het  
provinciehuis. Vanaf  
station Den Haag CS is  
het tien minuten lopen.  
De parkeerruimte voor  
auto's is beperkt.



### Inzet aanwijzingsbevoegdheid

Conform het bepaalde in de wet is vereist dat wij aangeven waarom het provinciaal belang in casu niet met de inzet van andere (provinciale) instrumenten kan worden beschermd. Hierbij is van belang dat de provincie de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid heeft vastgelegd in de Visie Ruimte en Mobiliteit (hierna: de VRM) en de te beschermen provinciale ruimtelijke belangen in de Verordening ruimte 2014 (hierna: de verordening). De VRM en de verordening zijn op 9 juli 2014 door Provinciale Staten vastgesteld en op 1 augustus 2014 in werking getreden. Wij hebben hiermee vooraf heldere kaders gecreëerd waaraan bestemmingsplannen c.q. daarmee gelijk te stellen plannen of besluiten moeten voldoen. Voor de inhoudelijke afwegingen of er provinciale belangen in het geding zijn, baseren wij ons op de verordening en op de Visie en het Programma van de VRM.

VERZONDEN 23 JULI 2015

PZH-2015-522515945 dd. 07-07-2015

Als sprake is van strijdigheid met een of meer regels van de verordening, waarmee het belang van een goede ruimtelijke ordening in het geding komt, is een aanwijzing een slagvaardig instrument om de inwerkingtreding van bepaalde onderdelen van een bestemmingsplan te voorkomen. Andere tot ons ter beschikking staande instrumenten zijn hiervoor niet of minder geschikt.

Welke provinciale belangen in het onderhavige bestemmingsplan in het geding zijn, hebben wij eerder uiteen gezet in onze zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan bij brief van 10 september 2014. Daarnaast is tijdens de totstandkoming van het bestemmingsplan ambtelijk overleg gevoerd teneinde de provinciale belangen die in het betreffende plan worden geschaad te bespreken.

Gelet op het voorgaande vinden wij dat de in het geding zijnde provinciale belangen genoegzaam bij de gemeenteraad bekend waren of konden zijn. Toch hebben wij geconstateerd dat bij de vaststelling van het bestemmingsplan onze zienswijze niet (volledig) is overgenomen.

#### *Inhoudelijke overwegingen aanwijzingsbesluit*

Overeenkomstig artikel 3.8, lid 6, van de Wro, geven wij een aanwijzing, ertoe strekkende dat: sublid a uit de artikelen 33.5., 34.5. en 35.5 (afwijken van bouwregels) met de inhoud: 'Burgemeester en wethouders kunnen van het in lid .. (het bijbehorende artikellid 33.4.2, 34.4.2 of 35.4.2) bedoelde aandeel van kantoren afwijken, mits de behoefte hieraan is aangetoond en de beoogde uitbreiding in overeenstemming is met de Verordening ruimte van de provincie Zuid-Holland.' geen onderdeel blijft uitmaken van het bestemmingsplan "Provenierswijk-Bentincklaan" zoals door u (gewijzigd) is vastgesteld op 9 juli 2015.

#### Motivering:

##### *Zienswijze artikel 3.8 Wro*

In het ontwerpbestemmingsplan werd aan de Hofplein/Pompenburg locatie via een drietal wijzigingsbevoegdheden (artikelen 32, 33 en 34) de toevoeging van maximaal 55.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak (bvo) aan kantoren mogelijk gemaakt. Omdat hiervoor nog geen concrete plannen voorhanden zijn en evenmin ter zake al aanvragen zijn ingediend is geoordeeld dat er geen sprake is van bestaande bebouwing of bestaand gebruik zoals bedoeld in artikel 1.2 lid 3 van de Verordening ruimte 2014 (hierna te noemen: de verordening) maar sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, die zal moeten voldoen aan de betreffende artikelen van de verordening. In dat geval zal aangetoond moeten worden dat er sprake is van een actuele behoefte die zo nodig regionaal is afgestemd.

Gelet op de reeds aanwezige en geplande capaciteit buiten dit plangebied (o.a. Lijnbaankwartier Coolsingel) en de eventuele concurrentie met de gewenste ontwikkelingen in het Schiekadeblok en gezien de huidige leegstand en marktsituatie is het van belang om zeer terughoudend om te gaan met het opnemen van extra meters kantoorruimte. In dat licht is gevraagd meer duidelijkheid te geven over de verhouding van het opgenomen programma tot de reservering van 20.000 m<sup>2</sup> bvo kantoorruimte die volgens de toelichting in het kantorenprogramma van de stadsregio is opgenomen.

In de ontwerpfase van het bestemmingsplan is geoordeeld dat niet is aangetoond dat de in het

plan opgenomen toevoeging aan kantoorruimte voortkomt uit een actuele regionaal afgestemde behoefte. Daarom is op 10 september 2014 een zienswijze op dit punt ingediend. Verzocht is bij de vaststelling van het plan alsnog de behoefte te onderbouwen en daarnaast meer inzicht te bieden in de door de gemeente reeds aangegane verplichtingen en afspraken.

U heeft onze zienswijze op dit punt gegrond verklaard. Ten aanzien van kantoren heeft u de bestemmingsplanregels naar aanleiding van onze zienswijze als volgt gewijzigd vastgesteld: De artikelleden 33.4.2, 34.4.2 en 35.4.2 (bebouwingsnormen) lid a worden na de afkorting 'b.v.o.' aangevuld met de volgende passage: " met dien verstande dat het gezamenlijke aandeel van kantoren verspreid over de drie in dit plan opgenomen wetgevingszones een maximum van 10.000 m<sup>2</sup> b.v.o. heeft;"

Aan de artikelleden 33.5., 34.5. en 35.5 (afwijken van bouwregels) wordt een sublid a toegevoegd met de volgende inhoud: Burgemeester en wethouders kunnen van het in lid ....(het bijbehorende artikellid 33.4.2, 34.4.2 of 35.4.2) bedoelde aandeel van kantoren afwijken, mits de behoefte hieraan is aangetoond en de beoogde uitbreiding in overeenstemming is met de Verordening ruimte van de provincie Zuid-Holland.

Hierna wordt de oorspronkelijke inhoud van drie genoemde artikelleden genummerd als sublid b. Artikellid 34.3.2, sublid d luidende: het maximum aan kantoren bedraagt 11.000 m<sup>2</sup> b.v.o., wordt uit de regels geschrapt.

*Provinciaal beoordelingskader: kantoren in de VRM en verordening*

Het planaanbod voor kantoren in Zuid-Holland wijkt af van de veranderde maatschappelijke vraag. De leegstand neemt toe. De provincie wil dat zoveel mogelijk in de behoefte wordt voorzien via de bestaande voorraad. Dat kan door hergebruik en zo nodig vernieuwbouw. Voor bedrijven en gemeenten is daarnaast de transformatie van kantoren naar andere functies een belangrijke opgave. De provincie bevordert dat het aanbod aan plannen voor kantoorlocaties beter aansluit bij de ontwikkeling van de vraag. Met deze inzet ontstaat op termijn een gezonde markt en wordt nieuwe leegstand voorkomen.

De provincie hanteert een selectief locatiebeleid voor kantoren. Het locatiebeleid draagt bij aan de vitaliteit en daarmee de kwaliteit van de centra en aan de versterking van de agglomeratiekracht. Uitgangspunt is dat nieuwe kantoren alleen worden toegelaten binnen de concentratielocaties voor kantoren en binnen de scienceparken. De meeste concentratielocaties voor kantoren liggen bij een treinstation.

Een bestemmingsplan kan voorzien in nieuwe kantoren, op gronden binnen de invloedssfeer van de concentratielocaties voor kantoren met treinhalt, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op Kaart 1 Kantoren (artikel 2.1.2 lid 1 verordening).

Het artikel over kantoren is een aanvulling op artikel 2.1.1 van de verordening over de ladder voor duurzame verstedelijking. Conform de ladder voor duurzame verstedelijking dient de gemeente bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen aan te tonen dat sprake is van een actuele behoefte die zo nodig regionaal is afgestemd.

De ladder voor duurzame verstedelijking vormt een belangrijk handvat in de fase van regionale visievorming. Als de regionale visies voldoen aan de behoefteramingen, de locatiekeuzes en kwalitatieve uitgangspunten, zullen wij de visies formeel aanvaarden en beoordeelt de provincie niet langer individuele bestemmingsplannen die overeenkomen met deze regionale visies. Als het plan qua regionale behoefteraming past in een actuele regionale visie die onze instemming heeft, is daarmee voldaan aan de eerste trede van de ladder.

*Beoordeling van het vastgestelde bestemmingsplan aan de VRM en verordening.*

De drie wijzigingsgebieden in het plan (Hofplein/Pompenburg) worden aangemerkt als een concentratielocatie voor kantoren zoals bedoeld in de verordening (artikel 2.1.2 lid 1). Mits de actuele behoefte kan worden aangetoond en zonodig regionale afstemming heeft plaatsgevonden kan het plan op deze locatie voorzien in nieuwe kantoren.

Concrete plannen voor de Hofplein/Pompenburglocatie zijn thans nog niet voorhanden en evenmin zijn terzake al aanvragen ingediend. Gelet daarop is geen sprake van bestaande bebouwing of bestaand gebruik zoals bedoeld in artikel 1.2 lid 3 van de verordening. Derhalve is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het plan dient te voldoen aan de in artikel 2.1.1 van de verordening opgenomen Ladder voor duurzame verstedelijking.

Wij hebben geconstateerd dat er thans nog geen aanvaarde regionale kantorenvisie voor de regio Rotterdam is. De actuele behoefte zal daarom nog voor alle mogelijkheden in dit plan afzonderlijk moeten zijn aangetoond en zo nodig regionaal zijn afgestemd.

*Wijzigingsgebieden voor maximaal 10.000 bvo te realiseren kantoren*

Op basis van het gewijzigd vastgesteld bestemmingsplan wordt het mogelijk op grond van de drie wijzigingsbevoegdheden gezamenlijk maximaal 10.000 m<sup>2</sup> bvo kantoren mogelijk te maken ter plaatse van de gebiedsaanduidingen 'wetgevingszone-wijzigingsgebied 1', 'wetgevingszone-wijzigingsgebied 2' en 'wetgevingszone-wijzigingsgebied 3'.

Bij het bepalen van de regionale behoefte aan kantoren gelden de kwantitatieve gegevens van de actuele behoefteramingtotalen per gebied die worden beschreven in het Programma Ruimte. Deze geven de nieuwbouwvraagstukken kantoren aan voor 2013-2020 en 2020-2030 volgens het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB). Het kantoorprogramma voor de Hofplein/Pompenburg locatie is te verantwoorden rekening houdend met deze ramingen. Een programma tot maximaal 10.000 m<sup>2</sup> bvo kantoren sluit aan bij een regionaal afgestemde behoefte waarbij wordt uitgegaan van een kantorenprogramma van 20.000 m<sup>2</sup> bvo voor de totale locatie Hofplein/Pompenburg (Regionaal Kantorenprogramma 2013 - 2014 Stadsregio Rotterdam, vastgesteld op 9 oktober 2013 door het algemeen bestuur van de Stadsregio Rotterdam). De Hofplein/Pompenburg locatie is voor de helft gelegen in het onderhavige bestemmingsplangebied en voor de andere helft in het zogenaamde plangebied voor het Lijnbaankwartier-Coolsingel. Voor het aandeel kantoren binnen het plangebied Lijnbaankwartier-Coolsingel wordt een afzonderlijke procedure gevolgd.

Wij achten aangetoond dat het maximum aantal vierkante meter bvo van 10.000 m<sup>2</sup> voortkomt uit een actuele regionaal afgestemde behoefte. Wij stemmen hier dan ook mee in.

De reactieve aanwijzing heeft geen betrekking op dit kantorenprogramma.

Daarbij nemen wij tevens in aanmerking dat in het plan wordt voorzien in de mogelijkheid 20.400 m<sup>2</sup> bvo kantoorruimte te onttrekken door transformatie naar ander gebruik. Hiermee wordt een reductie van leegstaande kantoorruimte in dit gebied mogelijk gemaakt.

*Afwijkingsregel voor burgemeester en wethouder voor uitbreiding kantorenaandeel*

De afwijkmogelijkheid zoals opgenomen in artikel 33.5., 34.5. en 35.5. (afwijken van bouwregels) sublid a van het bestemmingsplan maakt het mogelijk een nog onbepaald extra kantorenprogramma op de Hofplein/Pompenburglocatie te realiseren.

Met de daaraan toegevoegde voorwaarde 'mits de behoefte hieraan is aangetoond en de beoogde uitbreiding in overeenstemming is met de Verordening ruimte van de provincie Zuid-Holland' heeft u kennelijk willen voldoen aan artikel 2.1.1 van de verordening Ladder voor duurzame verstedelijking.

Uitgangspunt blijft echter dat een afwijkmogelijkheid slechts kan worden opgenomen, indien aannemelijk is dat de ontwikkelingen die via toepassing van deze regel mogelijk worden gemaakt ruimtelijk aanvaardbaar zijn.

Wij constateren dat in de afwijkingsregel geen maximum oppervlak voor het aandeel kantoren is opgenomen. De actuele behoefte voor een onbegrensd programma kantoren kan thans niet worden aangetoond. Bij de vaststelling van het plan dient hierover duidelijkheid te bestaan. Doordat dit niet is aangetoond is niet aannemelijk gemaakt dat de afwijkmogelijkheid ruimtelijk aanvaardbaar is. Wij kunnen hier dan ook niet mee instemmen.

**Besluit**

Gelet op het voorgaande is het bestemmingsplan op voornoemde onderdelen in strijd met de verordening vastgesteld. Met een ongewijzigde inwerkingtreding van het bestemmingsplan worden de provinciale belangen geschaad en is een goede ruimtelijke ordening in het geding. Daarom geven wij hierbij op grond van artikel 3.8, lid 6 Wro een aanwijzing, ertoe strekkende dat de hieronder aangegeven onderdelen geen deel blijven uitmaken van het op 9 juli 2015 vastgestelde bestemmingsplan Provenierswijk-Bentinklaan

sublid a uit de artikelliden 33.5., 34.5. en 35.5 (afwijken van bouwregels) met de inhoud: 'Burgemeester en wethouders kunnen van het in lid .. (het bijbehorende artikellid 33.4.2, 34.4.2 of 35.4.2) bedoelde aandeel van kantoren afwijken, mits de behoefte hieraan is aangetoond en de beoogde uitbreiding in overeenstemming is met de Verordening ruimte van de provincie Zuid-Holland.'

Tevens besluiten wij dit aanwijzingsbesluit digitaal vast te stellen en langs elektronische weg beschikbaar te stellen onder planIDN: NL.IMRO.9928.DOSx2015x0004887AW-VA01

### Bekendmaking

Wij verzoeken u om dit aanwijzingsbesluit bekend te maken overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8, lid 6 Wro en daarvan tevens melding te doen aan degene die tegen het betrokken planonderdeel een zienswijze naar voren heeft gebracht.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,  
secretaris a.i.,

voorzitter,



drs. J.H. de Baas

drs. J. Smit

### Beroepsmogelijkheid

Ingevolge Bijlage 1 van de Algemene wet bestuursrecht kan een belanghebbende rechtstreeks beroep instellen tegen deze reactieve aanwijzing bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, postbus 20019, 2500 EA Den Haag. De beroepstermijn bedraagt **zes weken** en vangt aan met ingang van de dag na die waarop het aanwijzingsbesluit door burgemeester en wethouders ter inzage is gelegd. Belanghebbenden hebben ingevolge artikel 8:81 Awb ook de mogelijkheid om, indien – gelet op de betrokken belangen – onverwijld spoed dit vereist, gelijktijdig met of na indiening van het beroepschrift, een verzoek om voorlopige voorziening in te dienen bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Indien u van de voorgaande rechtsmiddelen gebruik maakt, verzoeken wij u om een kopie van het beroepschrift dan wel verzoek om voorlopige voorziening ook toe te zenden aan Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland, postbus 90602, 2509 LP Den Haag onder vermelding van het DOS-nummer rechts bovenaan in deze brief.