



provincie **HOLLAND**
ZUID

Gedeputeerde Staten

Directie Ruimte en Mobiliteit
Afdeling Ruimte en Wonen
Contact
M Molenwijk
T 070 - 441 74 11
m.molenwijk@pzh.nl

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

Aan de raad van gemeente
LANSINGERLAND

Datum **11 MEI 2011**

Ons kenmerk
PZH-2011-287843708
Uw kenmerk
-
Bijlagen
1

Onderwerp

Aanwijzing ex artikel 3.8 Wro mbt het vastgestelde
bestemmingsplan 'Oudeland'

Geachte leden van de raad,

In overeenstemming met artikel 3.8 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) ontvingen wij op 4 april 2011 langs elektronische weg het raadsbesluit van 31 maart 2011, waarin het bestemmingsplan Oudeland gewijzigd is vastgesteld.

Na bestudering van het bestemmingsplan is gebleken dat dit planregels bevat die afwijken van de Verordening Ruimte Zuid-Holland. De Verordening Ruimte Zuid-Holland geeft in artikel 7 aan dat meer dan 1.000 m² aan zelfstandig kantorenoppervlak alleen wenselijk is binnen de invloedssfeer van Zuidvleugelnet-haltes. Deze invloedssfeer is vastgesteld op een reistijd van 10 minuten wandelen of 10 minuten met hoogfrequente bus- en tramverbindingen. U hebt in het bestemmingsplan de mogelijkheid opgenomen om zelfstandige kantoren toe te staan tot 6.000 m² b.v.o., terwijl de bestemmingen buiten de voornoemde invloedssfeer liggen. Eerder zijn op dit punt opmerkingen gemaakt in het wettelijke vooroverleg (23 december 2009), is een zienswijze uitgegaan bij het ontwerpbestemmingsplan (2 november 2010) en is een ontheffingsverzoek van uw gemeente afgewezen op dit punt (21 december 2010). In nader overleg met uw gemeente en de Stadsregio Rotterdam is geadviseerd om de uitzonderingsregel te benutten in artikel 7 lid 2 onder b van Verordening Ruimte. Dit lid zegt dat meer dan 1.000 m² aan zelfstandig kantorenoppervlak wél mogelijk is buiten de invloedssfeer van een Zuidvleugelnet-halte als deze een lokaal verzorgingsgebied hebben. De ontwikkeling dient op grond van artikel 7 lid 3 dan wel in overeenstemming te zijn met een regionaal afgestemd kantorenprogramma (i.c. van de Stadsregio Rotterdam). De Stadsregio Rotterdam is van oordeel dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het regionale kantorenprogramma. Hiermee zou naar ons oordeel worden voldaan aan de voorwaarden uit artikel 7 lid 2 onder b en 7 lid 3, zodat 6.000 m² b.v.o. toelaatbaar is voor kantoren met een lokaal verzorgingsgebied. Hierbij is in overweging genomen dat u al huurders had gevonden met een lokaal verzorgingsgebied.

Gelet op deze voorgeschiedenis was te verwachten dat u in de planregels van het vastgestelde

Bezoekadres
Zuid-Hollandplein 1
2596 AW Den Haag

Trams 8 en 9 en bussen
18, 22, 65 stoppen
dichtbij het
provinciehuis. Vanaf
station Den Haag CS is
het tien minuten lopen.
De parkeerruimte voor
auto's is beperkt.

plan de mogelijkheid van zelfstandige kantoren buiten de invloedssfeer van Zuidvleugelnet-haltes, zou beperken tot kantoren met een lokaal verzorgingsgebied. Dit is niet gebeurd, wat maakt dat ook bovenlokale bedrijven zich op de betreffende bestemmingen kunnen vestigen. Hierdoor is strijdigheid ontstaan met het provinciale beleid dat bovenlokale kantoren beoogt te concentreren rond haltes en knooppunten van hoogwaardig openbaar vervoer.

Naast de voorgaande constatering is in de planregels ten onrechte de mogelijkheid opgenomen om functiegebonden kantoren te realiseren op het bedrijventerrein. In het bestemmingsplan is niet onderbouwd en vastgelegd om welke functie het gaat. Bij functiegebonden bedrijvigheid dient er volgens de Verordening Ruimte sprake te zijn van een duidelijke koppeling tussen de betreffende kantoren en een functie zoals een (lucht-)haven. Een ruimere uitleg van de bestemming 'functiegebonden kantoren' achten wij niet wenselijk, omdat dat naar ons oordeel strijdig is met de strekking van de Verordening Ruimte. Een stringente toepassing van de bestemming 'functiegebonden kantoren' is noodzakelijk om ongebreidelde kantorenontwikkeling rondom functies als een (lucht)haven te voorkomen.

Ten aanzien van de in artikel 3.8, lid 6, opgenomen voorwaarde dat moet worden aangegeven welke feiten, omstandigheden en overwegingen ertoe hebben geleid dat het betrokken belang niet met inzet van andere bevoegdheden is te beschermen, kan het volgende worden opgemerkt. De betreffende extra motiveringsplicht is in de wet opgenomen om te voorkomen dat de provincie en/of het Rijk het betreffende instrument zouden gebruiken om achteraf - passief - in te grijpen terwijl reeds vooraf op - actieve - wijze met andere wettelijke bevoegdheden hetzelfde doel had kunnen worden bereikt. Zoals vermeld, is de gemeente tijdig in vooroverleg en door het indienen van een zienswijze, op de hoogte gebracht van ons beleid inzake zelfstandige kantoren en functiegebonden kantoren. Ook was dit voor de gemeente op te maken uit de afwijzing van het ontheffingsverzoek door Gedeputeerde Staten en uit het overleg dat is gevoerd door de gemeente met de Stadsregio Rotterdam en de Provincie Zuid-Holland na de afwijzing van het ontheffingsverzoek. Om deze redenen achten wij een reactieve aanwijzing in dit geval het meest geëigende instrument om strijdigheid met het provinciaal belang te voorkomen.

Gelet op het bovenstaande is door ons college besloten om een aanwijzing te geven op grond van artikel 3.8 lid 6 van de Wet ruimtelijke ordening, ertoe strekkende dat enkele planregels geen onderdeel blijven uitmaken van het bestemmingsplan 'Oudeland'. Het gaat om de volgende planregels:

- artikel 3.2.3, tweede aandachtspunt, voor wat betreft de zinsnede "1. zelfstandige kantoren tot maximaal 6000 m2 b.v.o. binnen de gehele bestemming bedrijf" en voor wat betreft de zinsnede "3. functiegebonden kantoren, zoals (lucht)havengebonden kantoren";
- artikel 5.2.2, sub b, onder 3 ("3. functiegebonden kantoren, zoals (lucht-)havengebonden kantoren");
- artikel 6.2.2, sub b, onder 3 ("3. functiegebonden kantoren, zoals (lucht-)havengebonden kantoren").

Wij merken nog op dat de aanwijzing ook in digitale vorm is vastgesteld en beschikbaar is

(NL.IMRO.9928.DOSx2011x0004610AW-VA01).

U kunt deze vinden op de volgende locatie:

Verbeelding: <http://ruimtelijkeplannen.zuid->

holland.nl/kaart/NL.IMRO.9928.DOSx2011x0004610AW-VA01

Bronbestanden: http://ro.zuid-holland.nl/Reactieve_aanwijzingen/Gemeente_Lansingerland-Bedrijvenpark_Oudeland/vastgesteld/

Wij verzoeken u om bovenstaand digitaal aanwijzingsbesluit in de bekendmaking op te nemen.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
secretaris,

voorzitter,



M.H.J. van Wieringen-Wagenaar



J. Franssen

Afschrift aan:

- Stadsregio Rotterdam
- VROM-Inspectie

