

Aan : Christel Mourik en Frank Koen
Kopie aan : Paul Meijer
Van : Cees Stoppelenburg
Telefoon : 010-267 26 25
E-mailadres : c.stoppelenburg@sr.rotterdam.nl
Datum : 3-3-2014 **DIV nr** : 139144
Betreft : Lansingerland : Bestemmingsplan "Functie-uitbreiding gemeentehuis"

Context

In 2012 is het nieuwe gemeentehuis van Lansingerland opgeleverd, dat is opgebouwd uit een 'bestuurshuis' en 'kantorenhuis'. Het kantorenhuis wordt momenteel niet volledig gebruikt, waardoor de wens bestaat om delen van het gebouw te verhuren aan externe partijen. Gedacht kan worden aan ruimtes voor kleinschalige zelfstandige kantoren, maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening. De gewenste functie-uitbreiding is echter niet mogelijk binnen de vigerende bestemming 'Maatschappelijke doeleinden -M-, gemeentehuis (gh)'. Daarmee is de gewenste functieuitbreiding in strijd met het vigerende bestemmingsplan 'Wilderszijde II', dat op 27 november 2008 onherroepelijk is geworden. Derhalve dient er een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld om de beoogde functie-uitbreiding mogelijk te maken.

Gevraagde beslissing

Positief te adviseren richting Provincie Zuid-Holland betreffende voorontwerp Bestemmingsplan "Functie-uitbreiding gemeentehuis" d.d. 10 januari 2014.

Nadere toelichting

Aanleiding

In 2012 is het nieuwe gemeentehuis van Lansingerland opgeleverd, dat is opgebouwd uit een 'bestuurshuis' en 'kantorenhuis'. Het kantorenhuis wordt momenteel niet volledig gebruikt, waardoor de wens bestaat om delen van het gebouw te verhuren aan externe partijen. Gedacht kan worden aan ruimtes voor kleinschalige zelfstandige kantoren, maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening.

De gewenste functie-uitbreiding is echter niet mogelijk binnen de vigerende bestemming 'Maatschappelijke doeleinden -M-, gemeentehuis (gh)'. Daarmee is de gewenste functieuitbreiding in strijd met het vigerende bestemmingsplan 'Wilderszijde II', dat op 27 november 2008 onherroepelijk is geworden. Derhalve dient er een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld om de beoogde functie-uitbreiding mogelijk te maken.

Het is ook niet de ambitie van Lansingerland om extra kantooruimte te ontwikkelen. Men wil zoveel mogelijk leegstand voorkomen en redenerend vanuit de gedachte van de ladder van duurzame verstedelijking eerst bestaande kantoorlocaties gebruiken. Met invulling van de leegstaande ruimtes in het gemeentehuis voeren zij dit beleid uit.

Het gemeentehuis bestaat uit een publieksgedeelte (o.a. balie's, raadzaal, collegezaal, trouwzaal) en een kantoorgedeelte. Het kantoorgedeelte bestaat uit 3 bouwlagen. Iedere bouwlaag heeft een oppervlakte van ca. 2.100 m² b.v.o., verdeeld over 3 compartimenten van 700 m² (totaal 6.300 m²). Op dit moment is met ontheffingen ca.

1.400 m² verhuurd aan Business Center Lansingerland (gevuld met lokale partijen) en een accountantskantoor. Het Business Center heeft al aangegeven veel aanvragen te hebben die ze niet kunnen accommoderen. Deze geluiden zijn tijdens een gemeentelijke bijeenkomst voor ondernemers bevestigd. Het gaat vooral om kleine, lokale partijen die geen zelfstandig gebouw willen hebben en dit ook niet willen/kunnen betalen, maar wel een werkruimte nodig hebben. Een derde deel (van 700 m²) staat nu reeds leeg en zou verhuurd kunnen worden. Maar hiervoor moeten we eerst het bestemmingsplan wijzigen. Het gaat daarbij niet alleen om kantoren, maar zij willen ook de mogelijkheid open houden om maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening te kunnen accommoderen. Daarom is gekozen voor een zo flexibel mogelijke bestemming met kantoren, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen (waaronder een gemeentehuis).

Beleidsstoets

De provinciale structuurvisie werd op 2 juli 2010 vastgesteld. Inmiddels zijn ook een eerste herziening en jaarlijkse actualisering vastgesteld. Het plangebied is aangewezen als 'Stads- en dorpsgebied'. Dit betreft een aaneengesloten bebouwd gebied, waarin de functies wonen, werken en voorzieningen gemengd en gescheiden voorkomen.

Voor de locatie van het gemeentehuis van Lansingerland gaan we een nieuw bestemmingsplan opstellen. De locatie heeft nu de bestemming maatschappelijk en specifiek gemeentehuis.

Op basis van de Verordening Ruimte, artikel 7, mogen in principe geen bestemmingen buiten de invloedssfeer van de aangeduide haltes worden toegestaan. Onder de invloedssfeer wordt i.c. verstaan gronden die te voet binnen 10 minuten vanaf die haltes bereikbaar zijn.

Dit geldt derhalve niet voor de onderhavige locatie. Echter op grond van artikel 7, lid 2 zijn o.a. de volgende uitzonderingen mogelijk:

- a) kleinschalige zelfstandige kantoren tot een bruto vloeroppervlak van maximaal 1.000 m² per vestiging;
- b) kantoren met een lokaal verzorgingsgebied, zoals gemeentehuizen en bankfilialen;

Inzet van Lansingerland is namelijk de uitbreiding te laten vallen binnen sub a. en b.

De provincie heeft in een formele overlegreactie op het voorontwerpbestemmingsplan aangegeven dat het bestemmingsplan hiermee in overeenstemming is met het provinciaal beleid. Dat is niet voorzien van een nadere toelichting, omdat de regels gelijk zijn aan die van de Verordening Ruimte.

Regionale afstemming

Er heeft afstemming plaatsgevonden met de vier grote kantorengemeenten in de regio

De locatie Gemeentehuis is opgenomen in het kantorenprogramma/overzicht van het planaanbod voor de Stadsregio en maakte daarmee onderdeel uit van de behoefteramingen nieuwbouw, zoals opgenomen in de kantorenstrategie.

De leegstand in Lansingerland is zeer beperkt (1,4% in per 1-1-2013)¹

Ambtelijk advies

Tegen de gevraagde functie-uitbreiding bestaat dan vanuit de stadsregio geen bezwaar.

¹ Inmiddels is dit cijfer wel gestegen in verband met het leeggekomen pand aan de Stationsweg (ca. 3.000 m²)