



**Nota zienswijzen
bestemmingsplan “Functie-uitbreiding gemeente-
huis”**

Identificatiecode: NL.IMRO.1621.BP0152-VAST
27 november 2014
T14.15150

Inhoudsopgave

Blz.

Hoofdstuk 1	Zienswijzen	2
1.1	Inleiding	2
1.2	Procedure	2
1.3	Zienswijzen en gemeentelijke reactie en conclusie per zienswijze	2
1.4	Eindconclusie zienswijzen	3

1. ZIENSWIJZEN

1.1 Inleiding

Overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening is op de voorbereiding van een bestemmingsplan de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing met dien verstande dat door een ieder zienswijzen omtrent het ontwerp bij de gemeenteraad naar voren kunnen worden gebracht. De nota zienswijzen bevat een overzicht van de gevolgde procedure (§ 1.2), een weergave van de zienswijzen en een gemeentelijke reactie op deze zienswijzen, waarbij met redenen omkleed wordt aangegeven op welke punten al dan niet tot aanpassing van het bestemmingsplan wordt overgegaan (§ 1.3) en een eindconclusie (§ 1.4).

1.2 Procedure

In het weekblad "De Heraut" en de Staatscourant van 18 maart 2014 is bekend gemaakt dat met ingang van 19 maart 2014 het ontwerpbestemmingsplan "Functie-uitbreiding gemeentehuis" zes weken ter inzage lag in het gemeentehuis van Lansingerland in Bergschenhoek en in het servicepunt in Bleiswijk. Tevens was het plan digitaal raadpleegbaar via de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl en analoog via de gemeentelijke website. Gedurende bovengenoemde termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze over het voornoemde ontwerpbestemmingsplan in te dienen. De termijn voor het indienen van zienswijzen liep van 19 maart tot en met 29 april 2014.

1.3 Zienswijzen en gemeentelijke reactie en conclusie per zienswijze

De volgende zienswijzen zijn ontvangen:

1. I. Batenburg

Rottekade 239a
2661 JX Bergschenhoek
Brief d.d. 25 april 2014, I14.17757

2. Van der Feltz Advocaten

Postbus 85615
2508 CH Den Haag
Faxbericht d.d. 29 april 2014, I14.18116

De ontvangen zienswijzen zijn hieronder (ambtshalve) kort samengevat en voorzien van een gemeentelijke beoordeling en een conclusie.

Reclamant 1: I. Batenburg

Samenvatting

Reclamant is van mening dat in Lansingerland al ruim voldoende kantoren aanwezig zijn, waarvan een deel leeg staat als gevolg van overschot van kantoorruimte in de regio. Het toevoegen van verhuurbare ruimte door de gemeente Lansingerland zorgt voor een toename van het overschot aan kantoorruimte binnen de gemeente en zorgt tevens voor het leegtrekken van bestaande verhuurde kantoorruimte. Daarnaast is sprake van oneerlijke concurrentie, omdat het gemeentehuis is gefinancierd met gemeenschapsgeld. De functiewijziging is niet duurzaam en in het geheel niet maatschappelijk verantwoord. Tot slot is de functiewijziging in strijd met het provinciaal beleid.

Beoordeling

Door Stec Groep is een 'Toets Ladder voor Duurzame Verstedelijking gemeentehuis Lansingerland' opgesteld (oktober 2014). In het rapport van Stec wordt de Ladder voor Duurzame Verstedelijking doorlopen. Er is uitgezocht of er behoefte bestaat (trede 1) en of dit leidt tot leegstand van bestaand aanbod (trede 2). De conclusie is op hoofdlijnen als volgt:

- Verhuur van kantoorruimten groter dan 500 m² aan 1 bedrijf past binnen de Ladder;
- Dit dient gefaseerd op de markt te worden gebracht;
- Verhuur van kantoorruimten kleiner dan 500 m² past op dit moment niet binnen de Ladder. In dit segment is al voldoende vergelijkbaar aanbod beschikbaar. Het toevoegen van extra aanbod leidt tot leegstand.

In het bestemmingsplan zal het volgende worden geregeld:

- Zelfstandige kantoren zijn toegestaan tot maximaal 2.100 m² (dit komt overeen met de huidige oppervlakte van het accountantskantoor en Businesscenter alsmede 1 extra eenheid).
- Verhuur van in de toekomst eventueel vrijkomende eenheden mag alleen (via een afwijking/bevoegdheid) indien op dat moment wordt aangetoond dat dit geen onaanvaardbare leegstand tot gevolg heeft (fasering). Op dat moment kan ook worden beoordeeld of verhuur van kleinere eenheden (kleiner dan 500 m²) aanvaardbaar is.

Dit betekent dat aan de zienswijze tegemoet wordt gekomen in die zin dat slechts 2.100 m² (1.400 bestaand plus 700 nieuw) aan zelfstandige kantoren direct mogelijk is en voor andere kantoren steeds weer een nadere afweging dient plaats te vinden.

Voor zover reclamant betoogt dat de door de gemeente gehanteerde verhuurprijzen te laag zijn waardoor sprake is van oneerlijke concurrentie, wordt opgemerkt dat de gemeente marktconforme prijzen hanteert conform de Wet Markt en Overheid.

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het provinciaal beleid (Visie Ruimte en Mobiliteit en Verordening Ruimte 2014). Dit is in de toelichting van het bestemmingsplan beschreven. Conform de regels uit de Verordening Ruimte 2014 is in de regels van het bestemmingsplan bepaald dat de omvang van zelfstandige kantoren maximaal 1.000 m² per vestiging mag bedragen, tenzij het kantoren betreft met een lokaal verzorgingsgebied.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Reclamant 2: Van der Feltz Advocaten

Samenvatting

Reclamant stelt dat de bestemmingswijziging in strijd is met het provinciaal beleid. De locatie voldoet niet aan de in het provinciaal beleid opgenomen voorwaarden inzake de bereikbaarheid met het openbaar vervoer. Voorts geldt volgens het provinciaal beleid een uitzondering voor kleinschalige zelfstandige kantoren tot een bruto vloeroppervlak van maximaal 1.000 m² per vestiging, en voor kantoren met een lokaal verzorgingsgebied, zoals gemeentehuizen en bankfilialen. Aan deze voorwaarden wordt in dit geval niet voldaan.

Daarnaast voert reclamant aan dat er in de gemeente Lansingerland geen behoefte bestaat aan aanvullend volume voor kantoren en dienstverlening. Het is niet de taak van de gemeente om kantoren in de markt te zetten. Bovendien beoordeelt de gemeente zichzelf ten koste van marktpartijen binnen de gemeente Lansingerland. Het gemeentehuis is immers gerealiseerd met gemeenschapsgeld en gefinancierd op niet-commerciële voorwaarden.

Beoordeling

Verwezen wordt naar de beoordeling onder reclamant 1. In aanvulling hierop wordt met betrekking tot het toevoegen van volume voor dienstverlening het volgende opgemerkt. Uit het rapport van Stec volgt dat er op dit moment ruimte is voor maximaal 3.500 m² aan dienstverlening, verdeeld over eenheden van tenminste 500 m². Dit is in de regels verwerkt. Het toestaan van een groter verhuurbaar oppervlak aan dienstverlening, eventueel ook in kleinere eenheden, is alleen via toepassing van een afwijkingsbevoegdheid mogelijk. Voorwaarde is dat wordt aangetoond dat geen onaanvaardbare leegstand zal ontstaan.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

1.4 Eindconclusie zienswijzen

De zienswijzen geven aanleiding tot aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan. Artikel 3 van de regels zal worden aangepast.