

Verzoek om ontheffing provinciale verordening

Door HDK architecten is namens het bedrijf Bilfinger Industrial Services Nederland BV het verzoek ingediend om medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van het hoofdkantoor van het bedrijf op de locatie Werfplein 5 te Zwartewaal. Het college van burgemeester en wethouders is voornemens medewerking te verlenen aan dit initiatief. Het college heeft het voorliggende ontheffingsverzoek op de Verordening ruimte 2014 op 16 december 2014 aan de (raads)commissie Grondgebied voorgelegd en zij hebben unaniem positief geadviseerd om bij de provincie Zuid-Holland een ontheffingsverzoek in te dienen.

Bilfinger wil op de huidige bedrijfslocatie in Zwartewaal zijn hoofdkantoor behouden en deze vestigen in een nieuw te ontwikkelen kantoorgebouw. De gemeente Brielle verzoekt de provincie om mee te werken aan dit initiatief om de volgende redenen:

- Behoud van werkgelegenheid in de gemeente (circa 125 arbeidsplaatsen).
- Kwaliteitsverbetering van de locatie en de directe omgeving van de kern Zwartewaal.

De gemeente heeft het initiatief reeds in een voorstadium besproken met provinciale ambtenaren (d.d. 20 september 2014). Het onderhavige ontheffingsverzoek is een vervolg op dat gesprek.

In deze notitie motiveren wij waarom het initiatief niet in strijd is met het provinciaal belang. Het initiatief is hiertoe getoetst aan de provinciale verordening en de ladder voor duurzame verstedelijking (zie ook bijlage 1). Er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Er is behoefte aan deze (bedrijfsgebonden) kantoorruimte, de locatie ligt in bestaand stedelijk gebied en is passend ontsloten. Er is bovenal sprake van een gewenste kwaliteitsverbetering voor deze locatie in de directe omgeving van het cultuurhistorisch waardevolle lint Zwartewaal.



Figuur: globale ligging

Aanleiding: behoud en uitbreiding kantoorruimte gewenst

Behoud en uitbreiding werkgelegenheid door vestiging hoofdkantoor in Zwartewaal

Bilfinger vindt zijn oorsprong in het gerenommeerde Spreeuwenberg-concern voor steigerbouw. Al ruim 60 jaar is het bedrijf gevestigd aan het Werfplein te Zwartewaal en bestaat momenteel uit een kantoorgebouw, tijdelijke uitbreiding in de vorm van portocabins, een opslagterrein en verschillende loodsen. Door veranderingen in de sector en het evolueren van het bedrijf, is de vraag ontstaan een nieuw representatief kantoorgebouw te ontwikkelen op eigen terrein. Daarmee zou het hoofdkantoor voor de Benelux hier gevestigd worden. Een groot deel van de opslag heeft Bilfinger naar Roosendaal verplaatst. Desondanks is een (eventueel verhuurbaar) bedrijfsverzamelgebouw wenselijk, waar in een eigen ruimtevraag voor opslag kan worden voorzien en gelieerde bedrijven in ondergebracht kunnen worden.

Er bestaat een sterke relatie tussen de Rotterdamse havens, de specifieke technische industrie van de Botlek en de diensten die Bilfinger aanbiedt. De werkzaamheden bestaan uit een mix van specifieke kennis en vaardigheden dat in de loop van decennia in nauwe samenwerking met deze haven is uitgebreid en verdiept. Bilfinger biedt nu een maatwerk service-pakket voor de technische industrie van de Botlek en soortgelijke industrieën elders. Desalniettemin blijft de Rotterdamse Botlek historisch en economisch de belangrijkste en grootste opdrachtgever.

Het huidige personeelsbestand van Bilfinger te Zwartewaal bestaat uit 125 personen, waarvan veel hogeropgeleiden, en zij komen veelal uit de directe regio van Voorne-Putten. Het huidige kantoor aan het Werfplein dient al ruim 60 jaar als werkplek en uitvalsbasis voor de werknemers van de 'buitendienst'. Deze grote groep werknemers van de buitendienst werken in het 'veld' maar hebben ook op het hoofdkantoor een vaste werkplek. Hierdoor fungeert Bilfinger vanuit Zwartewaal als centrale controle kamer van de omliggende service-projecten.

Niet alleen functioneel is Bilfinger verbonden met Zwartewaal. Door de lange bedrijfshistorie heeft deze plek enerzijds een sociaal aspect gekregen als werkomgeving van de werknemers en anderzijds heeft het bedrijf nauwe banden gekregen met de identiteit van de kern Zwartewaal. Indien de voorgenomen ontwikkeling in Zwartewaal niet mogelijk kan worden gemaakt dan is het alternatief dat Bilfinger de volledige bedrijfsvoering verplaatst naar de provincie Noord-Brabant. Het zou een verlies zijn voor de provincie Zuid-Holland als een dergelijk internationaal bedrijf uit de regio vertrekt. Ook zou dit vertrek grote consequenties hebben voor de werkgelegenheid in de gemeente Brielle en de regio Voorne-Putten. Een alternatief wordt niet gezien in concentratielocaties in de provincie Zuid-Holland, immers Bilfinger hecht grote waarde aan de functionele en historische gebondenheid van het bedrijf aan het Werfplein in Zwartewaal.

Kantoren en bedrijvenbeleid

Het regionale en provinciale kantoren- en bedrijvenbeleid is gericht op het realiseren van kantoren op de concentratielocaties ter vergroting van de agglomeratiekracht. Er is grote leegstand van kantoren en een overaanbod aan gemeentelijke plannen voor nieuwbouw. Echter de gemeente onttrekt met dit plan niet een potentiële kandidaat voor een leegstaand kantorencomplex in de provincie Zuid-Holland. Het nieuwe kantoorpand vervult de behoefte aan kantoorruimte voor Bilfinger, dat haar kantoorwerkzaamheden reeds in het oude kantoorgebouw en in portocabins op deze locatie uitvoert. Het kantoorgebouw zou slechts een deel van het terrein beslaan. Voor de rest van het terrein blijft de bedrijfsfunctie behouden voor opslag en kan er aan gelieerde bedrijven ruimte worden geboden in een nieuw bedrijfsverzamelgebouw. De oppervlakte van het bedrijfsperceel neemt af. De huidige bebouwing op het terrein zal worden gesloopt, waardoor de oppervlakte aan (toegestane) bedrijfsbebouwing af zal nemen met circa 940 m², een afname van

minder dan 25%. Voorts wordt opgemerkt dat de milieucategorisering van het bedrijvengedeelte middels 'inwaartse zonering' zal worden bepaald, waarbij de hoogst mogelijke milieucategorie wordt toegepast. Een en ander is in overeenstemming met de Verordening ruimte 2014.



Figuur: huidige situatie

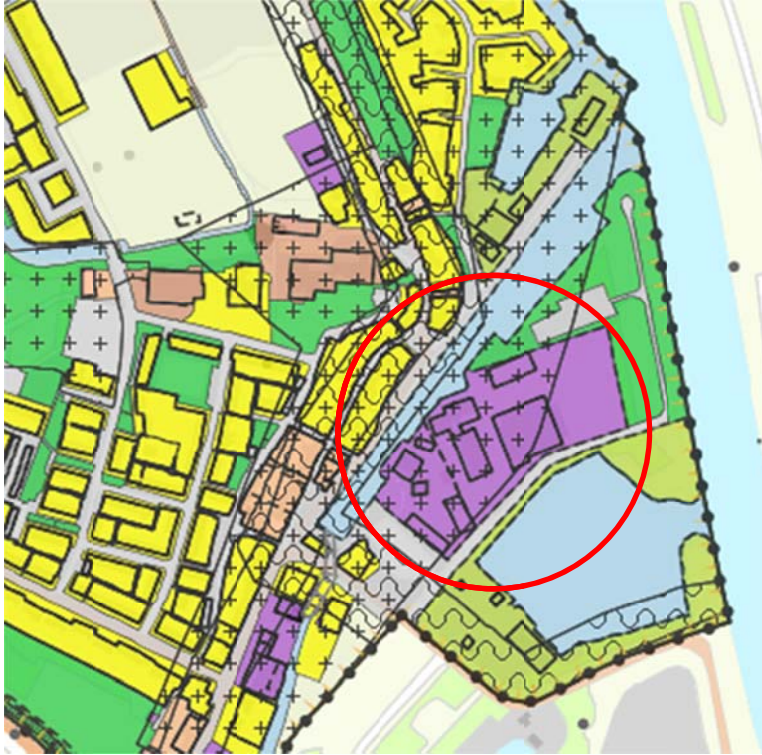
Noodzaak nieuw bestemmingsplan

Het plan voor het hoofdkantoor past niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'Zwartewaal'. De gronden hebben hier de bestemming 'Bedrijf'. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend kantoren toegestaan ten dienste van het met de bestemming beoogde gebruik, met een oppervlakte van ten hoogste 2.000 m², voor zover het kantoor niet meer dan 40% van het totale oppervlakte bestrijkt. Het nieuwe kantoor heeft een oppervlakte van 3.800 m² en beslaat meer dan 40% van de totale oppervlakte. Tevens is het beoogde hoofdkantoor gepositioneerd buiten het bouwvlak dat is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan en wordt het nieuwe gebouw hoger dan nu mogelijk is. Om de ontwikkeling juridisch planologisch mogelijk te maken, is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

Noodzaak ontheffing: Niet (geheel) in overeenstemming met provinciale ruimtelijke verordening

De vestiging van een kantoor van deze omvang op deze locatie is in strijd met de huidige provinciale Verordening ruimte 2014 (zie nadere onderbouwing in bijlage 1). In de ruimtelijke verordening is aangegeven dat nieuwe kantoorlocaties niet zijn toegestaan (behoudens locaties die zijn aangewezen als kantoorlocatie). Een uitzondering is onder meer gemaakt voor zelfstandige kantoren die kleiner zijn dan 1.000 m² en voor bedrijfsgebonden kantoren met een maximum van 50% van de oppervlakte.

Er is in dit geval sprake van bedrijfsgebonden kantoorruimte, waarbij de bedrijfsactiviteiten deels worden behouden in het te realiseren bedrijfsverzamelgebouw, maar reeds elders uitgevoerd worden. Er wordt circa 3.800 m² kantoorruimte gerealiseerd waarmee het maximum van 50% van de oppervlakte wordt overschreden.



Figuur: uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Zwartewaal'

Ontheffingsmogelijkheid

Er is een ontheffingsmogelijkheid opgenomen in de provinciale ruimtelijke verordening voor situaties waarbij 'de verwezenlijking van het gemeentelijk ruimtelijk beleid wegens bijzondere omstandigheden onevenredig wordt belemmerd in verhouding tot de met die regels te dienen provinciale belangen'.

Hoewel een gedeelte van het bedrijf hier gevestigd blijft, is de omvang dusdanig dat de bedrijfsactiviteiten ter plaatse de omvang van het kantoor niet verantwoorden. Er is weliswaar sprake van een bedrijfsgebonden kantoor, echter de bedrijfsactiviteiten worden deels elders uitgevoerd. Daarom kan niet worden gesteld dat er sprake is van een uitbreiding van een bedrijfsgebonden kantoor in de zin van de provinciale verordening. Wel is sprake van een functionele verbondenheid met de haven. Er bestaat immers een sterke relatie tussen de Rotterdamse havens, de specifieke technische industrie van de Botlek en de diensten die Bilfinger aanbiedt. De werkzaamheden bestaan uit een mix van specifieke kennis en vaardigheden dat in de loop van decennia in nauwe samenwerking met deze haven is uitgebreid en verdiept. Bilfinger biedt nu een maatwerk service-pakket voor de technische industrie van de Botlek en soortgelijke industrieën elders.

Gevraagd wordt dan ook om een algehele ontheffing omdat er sprake is van een onevenredige belemmering van het gemeentelijk ruimtelijk beleid: gewenste kwaliteitsverbetering van een bestaande transformatielocatie en behoud van werkgelegenheid. De gemeente is van mening dat

sprake is van een goede ruimtelijke ordening en dat de ontwikkeling niet in strijd is met de visie van de provincie. Hieronder wordt ingegaan op de gewenste kwaliteitsverbetering.

Kwaliteitsverbetering

Ligging in cultuurhistorisch waardevol gebied

In de provinciale structuurvisie is het projectgebied aangeduid als 'beter benutten bebouwde ruimte'. De locatie ligt deels in een 'Topgebied cultureel erfgoed'. Deze topgebieden hebben betrekking op gebieden of structuren met een gave cultuurhistorische samenhang, met betrekking tot archeologie, landschapshistorie en nederzettingen. De bescherming in topgebieden richt zich op de continuïteit van het karakter, door behoud en versterking van de structuur. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, binnen randvoorwaarden vanuit cultuurhistorie. Voor de topgebieden zijn regioprofielen cultuurhistorie opgesteld, die concreet de cultuurhistorische waarden beschrijven en kwalitatieve richtlijnen bevatten voor ruimtelijke ontwikkeling en de omgang met deze waarden. Met de uitvoering van dit plan verbetert de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. De buitenopslag van steigers verdwijnt en een aantal grote loodsen wordt afgebroken. Daarnaast wordt in het ontwerp aandacht besteed aan landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit. De gemeente is daarom van mening dat deze ontwikkeling gewenst is in dit gebied.

In het vigerende bestemmingsplan is geconstateerd dat de twee bedrijven in het gebied voor een rommelig aanblik vanaf de haven in oostelijke richting zorgen. Een deel van het gebied is aangeduid op de cultuurhistorische waardenkaart.



Figuur: cultuurhistorische waardenkaart provincie Zuid-Holland

In de Cultuurhistorische Atlas van de provincie Zuid-Holland is de dorpskern van Zwartewaal aangeduid als nederzetting waarvan de structuur nog volledig intact is en de bebouwing nog redelijk gaaf. Daarnaast is het lint Noordeinde - Havenkade - Kadeplein - Bernissedijk aangeduid als een historische lijn van hoge waarde. Het Werfplein is aangeduid als historische lijn van redelijk hoge waarde. Uitgangspunt voor deze structuur is het handhaven en zo mogelijk het versterken

ervan. In het bestemmingsplan zijn zodanige bouwvlakken opgenomen dat de historische lijnprofielen van de bebouwingslinten en de structuur van de dorpskern niet aangetast worden. De beeldkwaliteit wordt via de welstandsnota bewaakt.

Middels onderstaande ruimtelijke randvoorwaarden voor de nieuwe ontwikkeling wordt onder meer rekening gehouden met zichtlijnen tussen het historische lint en het achterliggende gebied. De ontwikkeling is beter passend in de omgeving dan de huidige bedrijfsbebouwing en (buiten)opslag. Ook zorgen de randvoorwaarden er voor dat onder andere het groen de haven en de jachthaven meer bij elkaar worden betrokken. Met deze ontwikkeling wordt daardoor de ruimtelijke kwaliteit verbeterd.

Ruimtelijke randvoorwaarden

De ontwikkeling van een nieuw hoofdkantoor van Bilfinger leidt tot een grote verandering op de locatie en in de omgeving. Het (schier)eiland waar de locatie in feite onderdeel van uit maakt, is nu diffuus ingedeeld en rommelig in gebruik. De entree van de kantoorlocatie ligt in de knik van de weg en leidt onder het hoofdbouwvolume naar het parkeerterrein aan de noordoostzijde van het perceel. De entree, het parkeerterrein en het gebouw worden zo verknoopt tot één geheel. Vanwege het beperkte eigendom van Bilfinger op de kop van het schiereiland, blijft nog wel een restgebied over.



Figuur: bouwplan



Figuur: bouwplan -kantoorgebouw

Beoordeling bouwplan

Het hoofdbouwvolume heeft in de plattegrond een kromme vorm waardoor een spannend spel met de omliggende ruimte wordt aangegaan. Het gekromde bouwvolume heeft aan de twee lange zijdes een eenduidige strooksgewijze gevelopbouw met raamopeningen binnen dat patroon. De koppen van het gebouw zijn open met veel glas. De oostzijde is daarbij opgetild en kraagt over de entree van het terrein. De westzijde krijgt een duidelijke voet: een breed basement waarvan het dak met groen/sedum is afgedekt. Visueel lijkt het gebouw op deze plek in een grondlichaam (dijk) geschoven. Aan de westzijde wordt met veel glas op de begane grond een duidelijke koppeling met het water gemaakt. Hier ligt ook een terras.

In de ruimte ten zuiden van het kantoorgebouw wordt een bedrijvenzone voorgesteld, waardoor ook hier een kans ligt om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. Het voorstel gaat uit van kleinere bedrijven, rug aan rug gelegen, in een groter eenduidig bouwvolume centraal op de kavel. Het is echter ook mogelijk dat er enkele grotere bedrijven gevestigd gaan worden. Langs het water is een kade met een wandelroute voorzien om in de openbare ruimte meer beleving van de haven te creëren.

De nieuwbouw van het kantoor is een duidelijk ruimtelijk statement. Het gebouw heeft door de gekromde vorm een alzijdige oriëntatie, precies op de plek waar het schiereiland breder wordt. Het is ruimtelijk gewenst het gebouw een prominente positie te geven, zodat de ruimtelijke functie van de bouwmassa beleefbaar wordt.

De situering van de entree in combinatie met de positie van het hoofdbouwvolume en het parkeerterrein zijn ruimtelijk goed in evenwicht. De kop van het schiereiland zou bij voorkeur als een geheel (dus inclusief de nu niet betrokken gronden) benaderd moeten worden. De openbare weg buitenom en het parkeerterrein ten noordwesten zouden eigenlijk bij de ontwikkeling moeten worden betrokken of ruimtelijk in ieder geval een geheel moeten zijn. Vooral de koppeling van de

parkeerterreinen strekt tot de aanbeveling. Het afgesloten beeld van het schiereilandje zou kunnen worden doorbroken door een openbare route aan de buitenzijde van het eiland te realiseren.

De open ruimte tussen het perceel met het kantoorpand en de bedrijfszone krijgt een parkachtige uitstraling met een vijver, waardoor het beeld van een schiereiland wordt versterkt. De zichtlijn met openbare wandelroute benadrukt de verbindings-as. De open ruimte tussen het perceel met het kantoorpand en de bedrijfszone ligt te veel naar het noorden om ook een duidelijke koppeling met de bebouwingsopening in het dorpslint van Zwartewaal te hebben (zie hiervoor ter illustratie de blauwe lijnen op de randvoorwaardenkaart). Zo wordt een kans gemist om samenhang tussen de twee gebieden (dorpslint en werfpleingebied) ter weerszijden van het water te versterken.

Het voorstel voor de ontwikkeling van een bedrijfszone aan de zuidzijde van het kantoorpand is goed doordacht. Het gebiedje heeft een duidelijk structuur en is functioneel flexibel (onder andere loskoppeling ontsluiting). Er ligt voor de ontwikkeling van deze zone echter één duidelijke faalfactor op de loer. Een gecombineerd bedrijfsgebouw met aan alle zijdes entrees en roldeuren leidt vaak tot een rommelige situatie aan de voorzijde. Tijdelijke opslag, geparkeerde busjes en achterblijvend vuil leiden op wat langere termijn sneller tot verloedering.

Randvoorwaarden

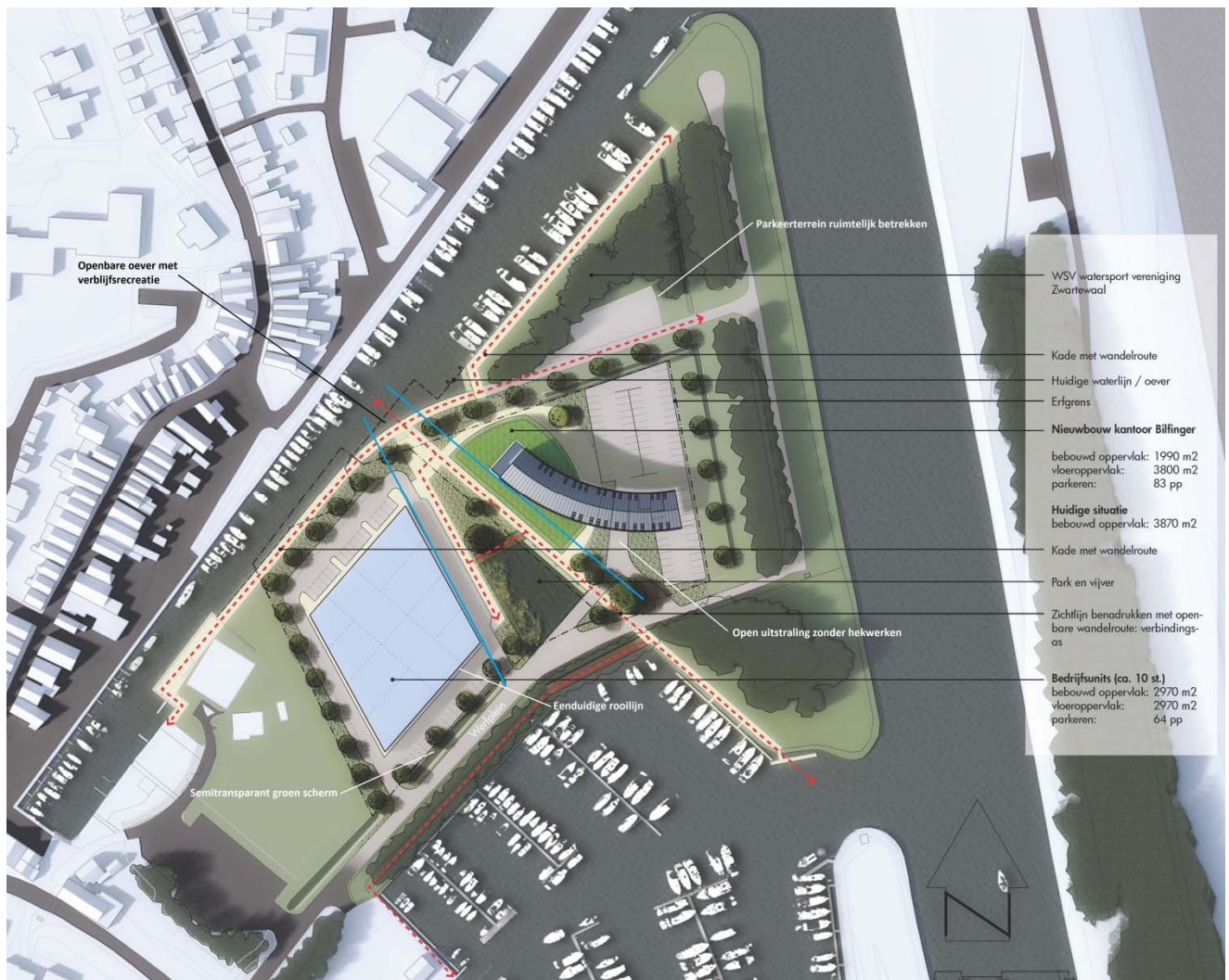
Voor een duidelijke kwaliteitsslag, een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, is voor de ontwikkeling een aantal randvoorwaarden geformuleerd.

Kantorenlocatie

- Bouwmassa concentreren en door een bijzondere vorm de locatie (schiereiland als geheel) een nieuw eigen gezicht geven.
- Gebouw beleefbaar (rondom zo open mogelijk) houden vanwege de markeringsfunctie midden op het (schier)eiland.
- Entree in het zicht vanaf het Werfplein zuidzijde.
- Doorgang maken aan de westzijde van het terrein, van de parkeerplaats naar de bedrijvenzone.
- Geen hekwerken rondom de entree.
- Als er sprake is van een erfafscheiding aan de andere zijdes: in groen uitvoeren.
- Koppeling in vormgeving en wellicht ook functioneel (in verband met uitwisseling) van de twee losse parkeerterreinen.

Bedrijvenzone

- Geen bedrijfsontsluiting direct op het werfplein.
- Aparte ontsluitingslus maken waarvan de bedrijven kunnen worden ontsloten.
- Maximaal één bouwstrook in het midden.
- Bouwhoogte: maximaal 8 meter.
- Minimaal (openbare) profielbreedte: 14 meter.
- Realiseren van een openbare oever met verblijfskwaliteit langs het water.
- Eenduidige rooilijn langs openbare ruimte.
- Semitransparant scherm tussen Werfplein en bedrijvenzone.
- Parkeren: compact in parkeerkoffers.



Figuur: randvoorwaardenkaart

Conclusie

Het voorgestelde bouwplan leidt duidelijk tot kwaliteitsverbetering. Toch zijn er met name in de sfeer van de uitvoering enkele belangrijke aandachtspunten voor het vervolg. Dit geldt met name voor de beleving van het kantoorpand (openheid en openbaarheid) en de kwetsbaarheid van de ruimte rondom de bedrijfskavels.

Borging ruimtelijke randvoorwaarden

De ruimtelijke randvoorwaarden zoals hiervoor weergegeven worden op twee manieren geborgd.

In de eerste plaats kent het op te stellen bestemmingsplan waarborgen. Voor het kantoorgedeelte wordt bepaald dat er sprake dient te zijn van een bedrijfsgebonden kantoor, waarbij de bedrijfsactiviteiten deels op afstand plaatsvinden. Voor het kantoor wordt een 'strak' bouwvlak opgenomen. De openbare ruimte rondom het gebouw krijgt de bestemmingen Groen en Verkeer. De bestaande parkeerplaats wordt bij het plangebied betrokken.

Voor het resterende bedrijvengedeelte wordt waarschijnlijk de bestemming Bedrijf-Uit te werken opgenomen. Dit gedeelte is op dit moment nog niet geheel uitgekristalliseerd, wel zijn de

randvoorwaarden helder. De randvoorwaarden worden als uitwerkingsregels in het op te stellen bestemmingsplan opgenomen.

In de tweede plaats vormen de randvoorwaarden ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit onderdeel van de met het bedrijf te sluiten overeenkomst. Een inrichtingsplan dient te worden goedgekeurd door de gemeente.

Conclusie

Omdat de verwezenlijking van het gemeentelijk ruimtelijk beleid wegens bijzondere omstandigheden onevenredig wordt belemmerd, verzoekt het college van burgemeester en wethouders Gedeputeerde Staten om ontheffing te verlenen van de verordening, zodat een bedrijfsgebonden kantoor met een oppervlakte van 3.800 m² mogelijk wordt gemaakt.

Motivering

Het gaat om de transformatie van een solitaire bedrijfslocatie binnen bestaand dorpsgebied, niet om een bestaand bedrijventerrein. Er komt een bedrijfsgebonden kantoor (er is geen sprake van een zelfstandige kantoorfunctie, de bedrijfsactiviteiten zijn deels ter plaatse en deels elders gevestigd) en er komt bovendien ruimte voor gelieerde bedrijven. Door het plan ontstaat er geen extra leegstand op bestaande kantoorlocaties, aangezien het alternatief van Bilfinger is om het kantoor naar Roosendaal te verplaatsen waar de overige bedrijfs- cq opslagactiviteiten plaatsvinden. Er is sprake van bestaande behoefte van reeds aanwezige kantooractiviteiten, waarbij de kantoorbehoefte van één bedrijf wordt geconcentreerd.

Er is sprake van een functionele verbondenheid met de haven. Er bestaat immers een sterke relatie tussen de Rotterdamse havens, de specifieke technische industrie van de Botlek en de diensten die Bilfinger aanbiedt. De werkzaamheden bestaan uit een mix van specifieke kennis en vaardigheden dat in de loop van decennia in nauwe samenwerking met deze haven is uitgebreid en verdiept. Bilfinger biedt nu een maatwerk service-pakket voor de technische industrie van de Botlek en soortgelijke industrieën elders.

Er is bovenal sprake van een gewenste kwaliteitsverbetering in het cultuurhistorisch waardevolle lint Zwartewaal. De richtpunten van de kwaliteitskaart zijn niet in het geding.

Bijlage 1. Relevante artikelen verordening ruimte 2014

De regels in deze provinciale verordening zijn bindend en werken door in gemeentelijke bestemmingsplannen.

Artikel 2.1.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

Lid 1 Ladder voor duurzame verstedelijking

Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

- a. de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd;
- b. in die behoefte wordt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, of
- c. indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt gebruik gemaakt van locaties die,
 - i. gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld,
 - ii. passen in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit, waarbij artikel 2.2.1 van toepassing is, en
 - iii. zijn opgenomen in het Programma ruimte, voor zover het gaat om locaties groter dan 3 hectare.

Toetsing

De kantoorbehoefte van dit specifieke bedrijf wordt binnen bestaand stedelijk gebied geacommodeerd op een transformatielocatie. Regionale afstemming is niet aan de orde omdat het om de specifieke kantoorbehoefte van 1 bedrijf gaat.

De locatie is een transformatiegebied binnen bestaand stedelijk gebied en voldoet daarmee aan de voorkeursvolgorde. Binnen Zwartewaal is verder geen kantoorruimte in deze omvang. Ook is er geen sprake van leegstand. Lid c is niet van toepassing.

Lid 2 Bestaand stads- en dorpsgebied

Onder bestaand stads- en dorpsgebied als bedoeld in het eerste lid, onder b, wordt verstaan: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing, met inbegrip van daartoe bouwrijp gemaakte terreinen, ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid (uitgezonderd glastuinbouw), detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

Toetsing

Het plangebied is in de structuurvisie aangeduid als "beter benutten bebouwde ruimte".



Figuur: uitsnede visiekaart 'beter benutten bebouwde ruimte'

Lid 3 Toepassing ladder voor duurzame verstedelijking op regionaal niveau n.v.t.

Artikel 2.1.2 Kantoren

Lid 1 Kantorenlocaties

Een bestemmingsplan kan voorzien in nieuwe kantoren, op gronden:

- a. binnen de invloedsfeer van de concentratielocaties voor kantoren met treinstation, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op Kaart 1 Kantoren;
- b. binnen de begrenzing van de concentratielocaties voor kantoren zonder treinstation, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op Kaart 1 Kantoren, of
- c. binnen de begrenzing van de scienceparken, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op Kaart 1 Kantoren, mits passend in het profiel van het sciencepark.

Lid 2 Uitzonderingen

Het eerste lid is niet van toepassing op:

- a. het opnieuw bestemmen van een vigerende kantoorbestemming voor zover passend in een actuele regionale visie die is aanvaard door gedeputeerde staten;
- b. kleinschalige zelfstandige kantoren tot een bruto vloeroppervlak van 1.000 m² per vestiging;
- c. kantoren met een lokaal verzorgingsgebied;
- d. bedrijfsgebonden kantoren met een bruto vloeroppervlak dat minder bedraagt dan 50% van het totale bruto vloeroppervlak van het bedrijf en
- e. functiegebonden kantoren bij een luchthaven, een haven of een veiling.

Toelichting Artikel 2.1.2: Uitzonderingen

Buiten de hierboven bedoelde locaties is kantoorvestiging alleen bij uitzondering toegestaan. Het gaat daarbij allereerst om kantoren die zijn gericht op de lokale omgeving, bijvoorbeeld

gemeentehuizen en bankfilialen. Ook geldt een uitzondering voor kantoren kleiner dan 1.000 m², bedrijfsgebonden kantoren en functiegebonden kantoren. Functiegebonden kantoren zijn nauw verbonden met een veiling, een haven of een luchthaven. In het bestemmingsplan moet de koppeling tussen functie en kantoor nadrukkelijk worden onderbouwd en vastgelegd om te voorkomen dat ook gewone kantoren zich op deze locaties kunnen vestigen.

Nog niet gerealiseerde kantoorbestemmingen buiten de concentratielocaties, de scienceparken en de hierboven benoemde uitzonderingen, kunnen alsnog gerealiseerd worden voor zover dat past in een actuele regionale visie die is aanvaard door Gedeputeerde Staten. In het Programma ruimte is aangegeven welke eisen in dat geval worden gesteld aan een regionale visie.

Toetsing

Het betreft een kantoor met lokale binding en een regionaal verzorgingsgebied. Er bestaat een sterke relatie tussen de Rotterdamse havens, de specifieke technische industrie van de Botlek en de diensten die Bilfinger aanbiedt. De werkzaamheden bestaan uit een mix van specifieke kennis en vaardigheden dat in de loop van decennia in nauwe samenwerking met deze haven is uitgebreid en verdiept. Bilfinger biedt nu een maatwerk service-pakket voor de technische industrie van de Botlek en soortgelijke industrieën elders. Bedrijfsgebonden kantoren mogen niet meer dan 50% van het totale vloeroppervlak bedragen. Omdat de bedrijfsactiviteiten deels ter plaatse en deels elders plaatsvinden is de ontwikkeling niet geheel in overeenstemming met de verordening omdat het meer dan 50% van het totale vloeroppervlak zal bedragen.

Artikel 2.2.1 Lid 1 Ruimtelijke kwaliteit bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen

Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

- a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);
- b. als de ruimtelijke ontwikkeling qua aard of schaal niet past binnen het gebied (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:
 - i. zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
 - ii. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid;
- c. als de ruimtelijke ontwikkeling qua aard en schaal niet past binnen het gebied (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:
 - i. een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied ook aandacht is besteed aan de overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
 - ii. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid.

Toetsing

Stedelijke ontwikkelingen passen in de visie, die gericht is op kwaliteitsverbetering binnen bestaand stedelijk gebied. De kwaliteitsverbetering op de locatie wordt nader onderbouwd in het bestemmingsplan. In dit geval kan worden gesproken van 'aanpassen' omdat de functie niet in overeenstemming is met de verordening.



Figuur: uitsnede kwaliteitskaart: 'kwaliteit in stads en dorpsgebied'

Lid 2 Uitzonderingen vanwege beschermingscategorieën

a. n.v.t.

b. Een bestemmingsplan voor een gebied met beschermingscategorie 2, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 7 Beschermingscategorieën ruimtelijke kwaliteit, kan niet voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling als bedoeld in het eerste lid, onder c, tenzij het gaat om de ontwikkeling van bovenlokale infrastructuur of van natuur of om een in het Programma ruimte uitgezonderde ruimtelijke ontwikkeling en voorts wordt voldaan aan de onder c gestelde voorwaarden.

Toetsing

Het plangebied grenst aan een gebied met beschermingscategorie 2, maar maakt hier zelf geen deel van uit.



Figuur: uitsnede kaart 7

Lid 3 Aanvullende ruimtelijke maatregelen

- a. De aanvullende ruimtelijke maatregelen kunnen bestaan uit (een combinatie van):
 - i. duurzame sanering van leegstaande bebouwing, kassen en/of boom- en sierteelt;
 - ii. wegnemen van verharding;
 - iii. toevoegen of herstellen van kenmerkende landschapselementen;
 - iv. andere maatregelen waardoor de ruimtelijke kwaliteit verbetert.
- b. De onder a genoemde maatregelen worden in beginsel getroffen binnen hetzelfde plangebied als de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling, tenzij kan worden gemotiveerd dat dat niet mogelijk is. In dat geval kunnen ook ruimtelijke maatregelen elders in de motivering inzake ruimtelijke kwaliteit worden betrokken.
- c. In afwijking van sub b kan het bevoegd gezag in plaats van het treffen van ruimtelijke maatregelen een (gedeeltelijke) financiële compensatie verlangen door middel van een storting in een kwaliteitsfonds, dat is ingesteld op basis van de door Provinciale Staten vastgestelde regeling voor kwaliteitsfondsen, mits de daadwerkelijke uitvoering van de compenserende ruimtelijke kwaliteitsmaatregelen afdoende is verzekerd.

Toetsing

Het plan gaat uit van kwaliteitsverbetering.

Lid 4 Beeldkwaliteitsparagraaf

n.v.t.

Lid 5 Afstemming op specifieke regels

n.v.t.

Artikel 3.2 Ontheffingsbepalingen

Lid 1 Ontheffing

Gedeputeerde staten kunnen op verzoek van burgemeester en wethouders ontheffing verlenen van de regels van deze verordening voor zover de verwezenlijking van het gemeentelijk ruimtelijk

beleid wegens bijzondere omstandigheden onevenredig wordt belemmerd in verhouding tot de met die regels te dienen provinciale belangen.

Lid 2 Toepassing ontheffing binnen de ecologische hoofdstructuur en strategische reservering natuur

n.v.t.

Lid 3 Voorschriften bij ontheffing

Aan de ontheffing, bedoeld in het eerste lid, kunnen voorschriften worden verbonden indien de betrokken provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken.

Lid 4 Indieningsvereisten ontheffingsverzoek

Het verzoek, bedoeld in het eerste lid, wordt ingediend met gebruikmaking van het daartoe door gedeputeerde staten vastgestelde e-formulier en gaat vergezeld van de daarin aangegeven bescheiden en bevat een motivering dat het verzoek is gedaan in overeenstemming met de raad.

Lid 5 Provinciale structuurvisie

Gedeputeerde staten houden bij de beslissing op het verzoek om ontheffing rekening met de Visie ruimte en mobiliteit en het Programma ruimte.

Lid 6 Toelichting bestemmingsplan

De toelichting van een bestemmingsplan dat mede wordt gebaseerd op een verleende ontheffing bevat een afschrift van het ontheffingsbesluit, alsmede de in het vierde lid bedoelde bescheiden.

Lid 7 Intrekking

Gedeputeerde staten kunnen een ontheffing geheel of gedeeltelijk intrekken indien binnen twee jaar na verlening van de ontheffing, geen bestemmingsplan is vastgesteld met gebruikmaking van die ontheffing.

Toelichting Artikel 3.2 Ontheffingsbepalingen

Bij het opstellen van deze verordening is zoveel mogelijk rekening gehouden met voorzienbare uitzonderingen. Dit komt onder andere tot uitdrukking in de opgenomen uitzonderingsbepalingen bij de algemene regels. Niet alle uitzonderingen zijn echter te voorzien. Daarom zijn Gedeputeerde Staten op basis van artikel 4.1 a van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd om voor bijzondere gevallen ontheffing te verlenen van deze verordening. Bij het besluit over toepassing van de ontheffingsbevoegdheid vindt een afweging plaats tussen enerzijds de provinciale belangen die worden gediend met de regels uit de verordening en anderzijds het belang van de verwezenlijking van het gemeentelijk ruimtelijk beleid. Indien het gemeentelijk ruimtelijk beleid onevenredig wordt belemmerd in verhouding tot de met de verordening te dienen provinciale belangen bestaat er aanleiding om voor die situatie ontheffing te verlenen. Benadrukt wordt dat de ontheffingsbevoegdheid alleen is bedoeld voor onvoorziene, incidentele gevallen. Aan de ontheffing kunnen voorschriften worden verbonden indien de betrokken provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken. Als bijvoorbeeld ontheffing wordt verleend voor een uitzonderlijke onvoorziene ontwikkeling binnen een molenbiotoop en die ontwikkeling leidt tot hogere kosten van beheer of onderhoud van de molen, dan kunnen Gedeputeerde Staten bepalen dat compensatie van die kosten nodig is.

Voor toepassing van de ontheffing voor een ontwikkeling binnen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) gelden aanvullende voorwaarden. Deze voorwaarden vormen een invulling van het

zogenaamde 'Nee, tenzij' principe dat van toepassing is op ontwikkelingen binnen de EHS. De provincie gaat zeer terughoudend om met het verlenen van ontheffingen voor ontwikkelingen binnen de EHS. In het algemeen zal hierbij sprake moeten zijn van een groot openbaar belang.

Verzoek om ontheffing

Een verzoek tot ontheffing kan alleen worden ingediend door het college van burgemeester en wethouders omdat de verordening naar zijn aard is gericht op de inhoud van bestemmingsplannen. Een verzoek dient in overeenstemming te zijn met de gemeenteraad, bijvoorbeeld blijkend uit vastgesteld beleid zoals een structuurvisie.

Het verzoek wordt ingediend door middel van het 'E-formulier ontheffingsverzoek'. Daarin is onder andere aangegeven welke bescheiden bij het indienen van het verzoek moeten worden meegezonden (zoals een beschrijving van de ontwikkeling waarvoor de ontheffing wordt verzocht, een of meer kaarten waarop de ontwikkeling in samenhang met de omgeving is aangegeven en een motivering dat voldaan wordt aan de ontheffingscriteria).

Gelet op het incidentele karakter van de ontheffing wordt gemeenten verzocht om voorafgaand aan een verzoek contact op te nemen voor overleg en afstemming. Gedeputeerde Staten beslissen binnen acht weken. De gemeente neemt de verleende ontheffing op in de toelichting op het (ontwerp)bestemmingsplan, zodat belanghebbenden weten dat voor een bepaald onderdeel van het bestemmingsplan een ontheffing is verleend en dit eventueel betrekken bij hun zienswijzen en/of beroepschriften tegen het (ontwerp)bestemmingsplan. Indien gedeputeerde staten de ontheffing weigeren kan het college hiertegen bezwaar en/of beroep instellen. Als er na twee jaar nog geen bestemmingsplan is vastgesteld waarbij gebruik is gemaakt van de verleende ontheffing, dan zijn Gedeputeerde Staten bevoegd om deze geheel of gedeeltelijk in te trekken. Van deze bevoegdheid wordt in beginsel alleen gebruik gemaakt als vaststelling van dat bestemmingsplan niet op afzienbare termijn wordt verwacht.

Beslistermijn

De wettelijke beslistermijn van de Algemene wet bestuursrecht is van toepassing. De termijn begint te lopen na ontvangst van het verzoek en alle daarbij behorende bescheiden.