



provincie **HOLLAND**
ZUID

Contact
T. de Vries - van Kalsbeek
T 070 - 441 63 81
t.de.vries@pzh.nl

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

Burgemeester en Wethouders van Korendijk
Postbus 3708
3265 ZG Piershil

Datum
Zie verzenddatum linksonder
Ons kenmerk
PZH-2016-554921978
DOS-2016-0004297
Uw kenmerk

Bijlagen
geen

Onderwerp
Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro inzake het voorontwerp
bestemmingplan bedrijventerrein De Leeuw 4 Zuid-
Beijerland

Geacht college,

Inleiding

Op 18 april 2016 hebt u ons het bovengenoemde voorontwerpbestemmingsplan toegezonden in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Hierbij bericht ik u dat het plan aanleiding geeft tot een reactie inzake de vraag hoe het plan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn. Dit beoordelingskader is vastgelegd in de provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit (hierna: VRM) en de Verordening ruimte 2014 (hierna: de verordening). In de verordening zijn regels opgenomen voor de borging en bescherming van provinciale belangen en het onderhavige plan is niet conform dit beoordelingskader.

Bezoekadres
Zuid-Hollandplein 1
2596 AW Den Haag

Deze reactie vervangt niet een eventueel benodigde provinciale verklaring van geen bedenkingen op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

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.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Bedrijven

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt ingegaan op de actuele behoefte (trede 1 van de Ladder voor duurzame verstedelijking). Hierover is opgenomen 'De provincie Zuid-Holland heeft ingestemd met het afsprakenkader Bedrijventerreinprogrammering Hoeksche Waard 2014-2030 (2014) waarin de ontwikkeling van het bedrijventerrein De Leeuw 4 in Zuid-Beijerland expliciet is opgenomen. Hiermee is voldaan aan stap 1 van de ladder voor duurzame verstedelijking'.

Het afsprakenkader waarnaar in de toelichting verwezen wordt, heeft het bedrijventerrein in Zuid-Beijerland inderdaad opgenomen als beoogde bedrijvenlocatie. Hierbij is echter een kanttekening opgenomen: 'Aanvullend hierop gelden voor de niet als zodanig bestemde (delen van)



bedrijventerreinen Reedijk, Zuid-Beijerland en Hoogerwerf Oost dat ontwikkeling voor de provincie en regio ruimtelijk aanvaardbaar is, maar voordat een bestemmingsplan dat uitgifte van bedrijfskavels mogelijk maakt wordt vastgesteld, de lokale behoefte hieraan – conform de ladder voor duurzame verstedelijking – aangetoond dient te zijn'. Door alleen naar het afsprakenkader te verwijzen is dus niet voldaan aan de eerste trede van de ladder: de onderbouwing van de behoefte dient immers in het bestemmingsplan te worden opgenomen. Voor de onderbouwing van het afsprakenkader wordt verwezen naar de Regionale bedrijventerreinenstrategie Hoeksche Waard 2014-2030 en een passage geciteerd. Daarin wordt echter niet inzichtelijk gemaakt op welke wijze de lokale behoefte van 3 hectare bedrijventerrein op deze locatie is bepaald.

We verzoeken u daarom om de behoefte aan de uitbreiding van het bedrijventerrein nader te onderbouwen in de toelichting van het bestemmingsplan. We vragen u in deze onderbouwing ook in te gaan op de behoefte aan de perifere detailhandel (overeenkomstig artikel 2.1.4, lid 3 onder a van de verordening) die het bestemmingsplan mogelijk maakt.

Kantoren

In de toelichting van het bestemmingsplan geeft u aan dat op het gebied van kantoren wordt aangesloten op de randvoorwaarden uit de verordening ruimte. Ten aanzien van kantoren geldt dat de verordening inderdaad voorziet in een regeling voor kleinschalige kantoren in artikel 2.1.2 'Kantoren', lid 2. Dit artikel richt zich vooral op het feit dat dergelijke kantoren buiten de concentratielocaties voor kantoren zijn toegestaan. Wel moet voor een dergelijke stedelijke ontwikkeling eerst de ladder voor duurzame verstedelijking worden doorlopen.

Het plan maakt kantoren met een maximum van 1000 m² per vestiging mogelijk en daarnaast ook bedrijfsgebonden kantoren. In de toelichting van het bestemmingsplan ontbreekt de noodzakelijke onderbouwing van de behoefte aan deze kantoren (trede 1 van de ladder). De afspraken omtrent kantoren in Zuid-Holland Zuid, waaronder de Hoeksche Waard, zijn vastgelegd in een door Gedeputeerde Staten aanvaarde kantorenvisie. Hierin is ruimte geboden voor 10.000 m² kantoren in de Hoeksche Waard die is verdeeld over de bedrijventerreinen Reedijk en bedrijventerrein Strijen. Zuid-Beijerland is niet als een beoogde kantorenlocatie aangegeven door de regio. De behoefte aan kantoren is voor deze locatie daarom niet onderbouwd in de kantorenvisie.

We verzoeken u de actuele behoefte aan kantoren op De Leeuw 4 aan te tonen en deze in regionaal verband binnen het regionale randtotaal van 10.000m² in te passen. Wanneer blijkt dat er geen sprake is van een aantoonbare behoefte, dan vragen wij u de mogelijkheid tot het realiseren van kantoren uit het plan te schrappen.

Conclusie

Op basis van de aangeboden gegevens heb ik geconstateerd dat het plan op bovengenoemde punten onvoldoende rekening houdt met de betrokken provinciale belangen en ik verzoek u daarom om het plan op deze onderdelen aan te passen.

Dit is een gecoördineerde reactie van alle betrokken directies van de provincie.

Wij verzoeken u in uw correspondentie altijd het DOS-nummer te vermelden dat wij rechts bovenaan in deze brief hebben opgenomen.

Hoogachtend,

de directeur van de directie Ruimte en Mobiliteit,
voor dezen,

ir. P.J.C.M. Murk
hoofd bureau Beoordeling

Deze brief is digitaal vastgesteld, hierdoor staat er geen fysieke handtekening in de brief.