



provincie
ZUID HOLLAND

12333 26-07-17

Gedeputeerde Staten

Directie Ruimte en Mobiliteit
Afdeling Ruimte, Wonen en Bodem
Contact
mw M. Bihari
T 070 - 441 71 83
m.bihari@pzh.nl

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

Datum
Zie verzenddatum linksonder
Ons kenmerk PZH-2017-608633751

DOS-2017-0005504
Uw kenmerk

Bijlagen

Aan de gemeenteraad van Alphen aan den Rijn
Postbus 13
2400 AA Alphen aan den Rijn

Onderwerp
Zienswijze ex artikel 3.8 Wro inzake
ontwerpbestemmingsplan Alphen Stad

Geachte raad,

Inleiding

Ingevolge artikel 3.8, lid 1, onder b van de Wet ruimtelijke ordening (verder: Wro) ontvingen wij op 13 juli 2017 het bovengenoemde ontwerpbestemmingsplan.

Wij hebben het ontwerpbestemmingsplan (verder: het plan) beoordeeld op de vraag hoe het 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), zoals door Provinciale Staten laatstelijk vastgesteld op 14 december 2016 en 12 januari 2017 in werking getreden. In de verordening zijn regels opgenomen voor de borging en bescherming van provinciale belangen.

Bezoekadres
Zuid-Hollandplein 1
2596 AW Den Haag

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.

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro heeft het Hoofd Bureau Beoordeling van de directie Ruimte en Mobiliteit bij brief van 18 mei 2017 al aangegeven dat het voorontwerpbestemmingsplan onvoldoende rekening houdt met de betrokken provinciale belangen en het college verzocht om het plan op deze onderdelen aan te passen. Wij hebben geconstateerd dat hieraan geen afdoende gevolg is geven. Daarom dienen wij tegen het besluit een zienswijze in.

Zienswijze

Onze zienswijze heeft betrekking op de volgende onderdelen:



Algemeen

Ladder voor duurzame verstedelijking

In Hoofdstuk 5 van de Toelichting van het ontwerpbestemmingsplan gaat u nader in op de Ladder van het rijk. Wij verzoeken u uw bestemmingsplan tevens te beoordelen aan de provinciale ladder, zoals opgenomen in artikel 2.1.1. van de verordening, en de resultaten op te nemen en te verwerken in uw plan.

Het provinciale uitgangspunt van de strategie voor de bebouwde ruimte is betere benutting van het bestaand stad- en dorpsgebied (BSD). Stedelijke ontwikkeling vindt daarom primair plaats binnen BSD. De ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bevat het handelingskader. De provincie heeft de ladder voor duurzame verstedelijking ook opgenomen in de verordening, om het provinciaal belang bij toepassing van deze ladder te benadrukken.

De ladder zoals opgenomen in het Bro is een motiveringseis voor de toelichting van het bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. Om een vrijblijvend karakter te vermijden, heeft de ladder zoals opgenomen in de verordening daarom niet alleen betekenis voor de toelichting van het bestemmingsplan maar ook voor de inhoud.

Artikel 2.1.1. van de verordening luidt als volgt:

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 locatie 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.

Lid 2 Toepassing ladder voor duurzame verstedelijking op regionaal niveau

Gedeputeerde Staten kunnen bij de aanvaarding van een regionale visie aangeven in hoeverre de ladder voor duurzame verstedelijking op regionaal niveau geheel of gedeeltelijk is doorlopen. In de toelichting van het bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid, kan in dat geval worden verwezen naar de regionale visie als motivering of gedeeltelijke motivering dat de stedelijke ontwikkeling voldoet aan het eerste lid.

Uit de toelichting van het plan blijkt dat het plan weliswaar overwegend conserverend van aard is, maar dat het plan hiernaast nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maakt.

In het plan zoals dat thans voorligt missen wij de toepassing van de ladder bij de thema's: kantoren, detailhandel en wonen.

Zo is niet (geheel) duidelijk in hoeverre het plan kwantitatief en kwalitatief ruimte biedt aan nieuwe stedelijke ontwikkelingen via bouwmogelijkheden danwel toegestane functiewijzigingen van bestaande bebouwing, afgezet tegen de actuele behoefte die zonodig regionaal is afgestemd of de door de provincie aanvaarde relevante regionale visies

Specifiek

Kantoren

In uw reactie op het voorontwerpbestemmingsplan geeft u aan dat binnen de zone Stationsomgeving maximaal 40.000 m² aan kantoren is toegestaan. Deze toegelaten oppervlakte betreft de bestaande kantorenlocaties inclusief uitbreidingsruimte voor nieuwe kantoren, waarbij rekening is gehouden met de reductie van de plancapaciteit van 14.000 m² zoals opgenomen in onze aanvaardingsbrief (van 20 maart 2017, PZH-2017- 583572883) over de kantorenvisie Holland-Rijnland.

De toegestane "meters" voor kantoren die zijn getransformeerd mogen echter niet opnieuw voor kantoren worden bestemd in het plan. Dit is niet in overeenstemming met de regionale afspraken en een dergelijke omvang aan kantoren past ook niet bij het provinciale kantorenbeleid.

Wij verzoeken u het plan in overeenstemming te brengen met de afspraken volgens de aanvaardingsbrief. Dit betekent dat indien bestaande kantoren (zoals het Kluwergebouw) worden getransformeerd naar een andere functie de toegelaten maximale omvang aan kantoren in het plan gereduceerd moet worden.

Detailhandel

Het detailhandelsbeleid van de provincie is erop gericht om de detailhandelsstructuur zoveel als mogelijk te versterken en de beschikbaarheid en bereikbaarheid van detailhandelsvoorzieningen te garanderen. Ons uitgangspunt is dat nieuwe detailhandel primair gevestigd worden binnen of direct aansluitend aan de bestaande winkelconcentraties in de centra van steden, dorpen en wijken of nieuwe wijkgebonden winkelcentra (artikel 2.1.4 van de verordening). Uitzonderingen zijn alleen mogelijk voor enkele branches (ook wel "perifere detailhandel" genoemd), die vanwege aard of omvang van de producten niet of niet goed inpasbaar zijn in de winkelcentra en niet essentieel zijn voor de kwaliteit van deze centra (artikel 2.1.4 lid 3 van de verordening).

Locatie Kerk en Zanen/Euromarkt en Winkelgebied Centrum

De locatie Euromarkt is een locatie met "perifere detailhandelsvestigingen" (PDV). Het is onduidelijk hoe de huidige vestigingen zijn bestemd en in hoeverre het plan uitbreiding van zowel reguliere als perifere detailhandel mogelijk maakt. Wij verzoeken u inzicht te verschaffen in de mogelijke uitbreidingsruimte (via bebouwingsmogelijkheden danwel via toegelaten functiewijzigingen). Dit geldt ook voor de locaties met de bestemming "Centrum-1 en Centrum-2". Dit inzicht is nodig om het plan op dit onderdeel te kunnen beoordelen aan artikel 2.1.1. en 2.1.4 van de verordening.

Voorzover het plan nieuwe detailhandel mogelijk maakt, moet ook advies worden gevraagd aan de adviescommissie detailhandel Zuid-Holland als een ontwikkeling een omvang heeft van meer dan 2.000 m2 bruto vloeroppervlak (artikel 2.1.4 lid 2c en lid 4 van de verordening).

Wonen

Regionaal afgestemde behoefte

In de regionale planlijst 2016 is een aantal locaties benoemd die zijn ondergebracht in categorie 2b. Voor die categorie is de behoefte niet voldoende aangetoond en deze is regionaal (nog) niet afgestemd.

Daarbij missen wij een goede inventarisatie van nieuwe toegelaten woon- bebouwing c.q. functies, met daarbij behorende locaties en aantallen woningen. Inzicht hierin is nodig om dit aspect uit het plan te kunnen beoordelen aan artikel 2.1.1. van de verordening.

Wet Natuurbescherming

Gebiedenbescherming en Soortenbescherming

De Natuurbeschermingswet heeft tot doel gebieden met hoge natuurwaarden en bijzondere plant- en diersoorten te beschermen. De provincie is in de meeste gevallen bevoegd gezag voor de vergunningverlening in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is deze vergunningverlening vaak pas aan de orde nadat het bestemmingsplan is vastgesteld. De provincie vindt het van belang dat het bestemmingsplan al voldoende inzicht geeft in de mogelijke effecten op natuurwaarden en plant- en diersoorten. Zo wordt voorkomen dat een bestemmingsplan ruimtelijke ontwikkelingen toelaat die in strijd zijn met de Wet Natuurbescherming en dus alsnog niet gerealiseerd kunnen worden.

Onze opmerkingen bij het vooroverleg hebben niet geleid tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan en daarom verzoeken wij u het bovengenoemde inzicht op de eventuele effecten op de natuurwaarden alsnog te verschaffen.

Conclusie

Op basis van de aangeboden gegevens constateren wij dat het ontwerpbestemmingsplan op genoemde onderdelen niet in overeenstemming is met het provinciale beoordelingskader en daarom verzoeken wij u om het bestemmingsplan bij de vaststelling alsnog op deze punten aan te passen. Wij behouden ons het recht voor om de motivering in een later stadium aan te vullen.

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

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
voor dezen,

ir. P.J.C.M. Murk
Hoofd Beoordeling

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



provincie
ZUID HOLLAND



0102975968

25-07-17 -4

11

ALP-12-FRONT-5

