



provincie **HOLLAND**
ZUID

Gedeputeerde Staten

Directie Ruimte en Mobiliteit
Afdeling Ruimte, Wonen en Bodem
Contact

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

Datum

30 JULI 2013

Ons kenmerk
PZH-2013-417015019

Uw kenmerk

-

Bijlagen

-

Raad van de gemeente Lansingerland
Postbus 1
2650 AA BERKEL EN RODENRIJS

Onderwerp

Aanwijzing ex artikel 3.8, lid 6 van de Wro;
bestemmingsplan 'Hoefweg-Noord (Prisma)'

Geachte raad,

Op 18 juli 2013 heeft u het bestemmingsplan 'Hoefweg-Noord (Prisma)' (gewijzigd) vastgesteld. Overeenkomstig artikel 3.8, lid 4 van de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) ontvingen wij op 22 juli 2013, langs elektronische weg het raadsbesluit.

Na bestudering van uw besluit vinden wij het noodzakelijk om, overeenkomstig artikel 3.8, lid 6 van de Wro, een aanwijzing te geven ertoe strekkende dat onderdelen van artikel 3 'Bedrijventerrein' met betrekking tot perifere detailhandel geen onderdeel blijven uitmaken van het bestemmingsplan zoals het door u is vastgesteld.

Wij hebben hierbij het volgende overwogen.

Detailhandel in het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan

Naar aanleiding van onze zienswijze van 15 april 2013 heeft u de mogelijkheden voor detailhandel in het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan ingeperkt. Nog steeds worden echter veel mogelijkheden geboden voor perifere grootschalige detailhandel.

Op basis van het gewijzigd vastgestelde plan kan, op voorwaarde van distributieplanologisch onderzoek (DPO) en een advies van het Regionale Economisch Overleg (REO), bij een omgevingsvergunning maximaal 17.000 m² bruto vloeroppervlak (bvo) in de meubelbranche worden toegestaan en maximaal 3.500 m² bvo voor tuincentra en bouwmarkten (artikel 3.6.2 onder b en c).

Daarnaast kan de gemeente bij een omgevingsvergunning de verhuizing van maximaal 29.000 m² bvo perifere detailhandel binnen de regio faciliteren (artikel 3.6.3). Daaraan zijn voorwaarden van een DPO en REO gekoppeld, tevens is vereist dat ter plaatse van de oude vestiging een regeling wordt getroffen zodat geen nieuwe perifere detailhandel kan worden gevestigd.

Bezoekadres
Zuid-Hollandplein 1
2596 AW Den Haag

Tram 9 en bus 65
stoppen dichtbij het
provinciehuis. Vanaf
station Den Haag CS is
het tien minuten lopen.
De parkeerruimte voor
auto's is beperkt.



U verwijst naar bestaande rechten uit het vigerend bestemmingsplan. In dit bestemmingsplan was een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen om onder voorwaarden een perifere detailhandelsbedrijf mogelijk te kunnen maken. Hierin waren de voorwaarden opgenomen dat, voordat van deze bevoegdheid gebruik kon worden gemaakt, inzicht verkregen moest zijn in de bovengemeentelijke effecten van voorgenomen detailhandelsvestiging en een verklaring van geen bezwaar van ons moest zijn ontvangen. Deze laatste eis is bij overgang van de Wro per 1 juli 2008 komen te vervallen.

Ter motivering voor het overnemen van de bestaande rechten uit het vigerend bestemmingsplan geeft u aan dat u zich in de afgelopen jaren meermalen en op verschillende manieren geïnteresseerd heeft aan de plannen voor een meubelboulevard op Prisma. U geeft aan dat er geen vergunning is aangevraagd, maar dat de planvorming in overleg met de gemeente en ontwikkelaar in voorbereiding is. Ook hebt u een belang in de publiek-private samenwerking voor de ontwikkeling van het bedrijvenpark. Bovendien geeft u aan, dat de beoogde plannen zijn besproken in beide REO's (Rotterdam en Haaglanden).

Volgens u is de zienswijze van de provincie puur een formele procedurele kwestie.

Provinciaal beoordelingskader

Gelet op de recente ontwikkelingen in de detailhandelssector, waarbij in toenemende mate sprake is van verschuiving van koopstromen en het risico op leegstand in detailhandelslocaties toeneemt, hebben Provinciale Staten bij de vaststelling van de Actualisering 2012 van de Provinciale Structuurvisie en de Verordening Ruimte op 30 januari 2013, besloten het detailhandelsbeleid te actualiseren en aan te scherpen. Het beleid is er onder andere op gericht de detailhandelsfunctie in de centra zoveel mogelijk te behouden en detailhandel op perifere locaties en op bedrijfsterreinen te beperken.

Om die reden is in artikel 9, lid 1, van de Verordening Ruimte een regeling opgenomen die bepaalt dat bestemmingsplannen voor gronden die zijn gelegen buiten de bestaande winkelconcentraties in de centra van steden, dorpen en wijken of nieuwe wijkgebonden winkelcentra, geen bestemmingen aanwijzen die nieuwe detailhandel mogelijk maken.

In lid 2 worden enkele uitzonderingen op die regel mogelijk gemaakt.

Uitzonderingen zijn alleen mogelijk voor enkele branches die niet of niet goed inpasbaar zijn in de winkelcentra en niet essentieel zijn voor de kwaliteit van deze centra.

Grootschalige meubelbedrijven (inclusief ondergeschikte mate woninginrichting en stoffering) met een bruto vloeroppervlak van minimaal 1.000 m² en detailhandel in: keukens, badkamers, vloerbedekking, parket, zonwering en jacuzzi's zijn uitsluitend mogelijk op gronden die op kaart 7 van de Verordening Ruimte (VR) zijn aangewezen als opvanglocatie voor perifere detailhandel. De locatie Hoefweg-Noord (Prisma) is niet als zodanig op deze kaart opgenomen.

Een bestemmingsplan dat een ontwikkeling van perifere detailhandel mogelijk maakt, voor tuincentra en bouwmarkten, moet bij detailhandelsontwikkelingen groter dan 1.000 m² bruto vloeroppervlak vergezeld gaan van een distributieplanologisch onderzoek (DPO). Uit het

onderzoek moet blijken dat er geen sprake is van ontwrichting van de detailhandelsstructuur. Tevens is advies nodig van het Regionaal Economisch Overleg (REO) (artikel 9 lid 5 VR).

Voor bestaande bouw- en gebruiksrechten in bestemmingsplannen waar geen gebruik van is gemaakt, kent de VR een afwijkingsmogelijkheid in artikel 21 lid 3. Daarbij geldt de voorwaarde dat deze alleen kan worden toegepast indien het belang bij strikte handhaving van de VR niet in verhouding staat tot het belang bij het behoud van het bouw- of gebruiksrecht.

Reactieve aanwijzing perifere detailhandel

Onder verwijzing naar voornoemd provinciaal beleid constateren wij in het plan de volgende strijdigheden:

- Wij kunnen niet instemmen met de mogelijkheden in artikel 3.6.2 'Nieuwe perifere detailhandel' b en c voor nieuwe perifere detailhandel en artikel 3.6.3 voor verhuizing van perifere detailhandel, omdat deze mogelijkheden in strijd zijn met de VR (kaart met PDV-locaties behorend bij) en omdat de ruimtelijke- (ladder voor duurzame verstedelijking) en distributieplanologische onderbouwing en de REO-adviezen ontbreken. In artikel 9, lid 5 van de Verordening Ruimte is een regeling opgenomen over distributieplanologisch onderzoek en REO-advies bij nieuwe ontwikkelingen met perifere detailhandel (tuincentra, bouwmarkten en meubelbedrijven) met een oppervlakte van meer dan 1000 m². Wij zijn van mening dat het distributieplanologisch onderzoek en het advies van het REO, als bedoeld in artikel 9, lid 5 van de Verordening Ruimte, ook wanneer het gaat om mogelijke toekomstige vestigingen, reeds bij het vaststellen van het bestemmingsplan bekend moeten zijn, opdat wij, vanwege het provinciale belang bij het detailhandelsbeleid, er reeds bij de beoordeling van het moederplan een oordeel over kunnen vellen. Omdat de planregels bij de vestigingsmogelijkheden voor tuincentra en bouwmarkten en meubelbedrijven, als bedoeld in artikel 3.6.2 en 3.6.3 de aanwezigheid van deze informatie pas bij gebruikmaking van de afwijkingsmogelijkheid voorschrijven, is deze regeling in strijd met artikel 9, lid 5, van de Verordening ruimte. De locatie Hoefweg-Noord (Prisma) is noch door de provincie, noch door het Regionaal Economisch Overleg (REO), aangewezen als opvanglocatie voor perifere detailhandel. Ten overvloede merken wij nog op dat in artikel 3.6.2 onder b, bij de mogelijkheden voor tuincentra en bouwmarkten een begrenzing van het totaalareaal ontbreekt.
- In het bestemmingsplan ontbreekt een verantwoording als bedoeld in artikel 2 van de VR (Regionale afstemming en ladder voor duurzame verstedelijking). De noodzaak hiervan komt onder meer voort uit de resultaten van een DPO van 29 januari 2013 van BRO adviseurs dat aangeeft dat er ruimte zou zijn voor 13.500 m² nieuwe woongerelateerde detailhandel, 7.500 m² doe-het-zelf detailhandel en geen ruimte voor tuincentra en de zienswijze van Zoetermeer tegen de uitbreidingsruimte voor bouwmarkten die te hoog zou zijn ingeschat.
- In artikel 3.6.2. onder a ("detailhandel in auto's boten caravans, motoren, scooters, zwembaden, buitenspeelapparatuur, fitnessapparatuur, piano's surfplanken en tenten, grove bouwmaterialen, landbouwwerktuigen, landbouwmachines, machineriën ten behoeve van bedrijven en goederen, waarvan de verkoop in woon- en winkelgebieden ongewenst is, zoals brand- en explosiegevaarlijke goederen en milieuverstorende goederen") is de zinsnede "machineriën ten behoeve van bedrijven en goederen,

waarvan de verkoop in woon- en winkelgebieden ongewenst is, zoals" ruimer dan de VR toestaat. Dit geldt ook voor "milieuverstorende goederen".

- In het wijzigingsbesluit is het volgende opgenomen (Regels viii.): 'In artikel 3.6.3 wordt een relatie gelegd met de detailhandelbranches genoemd in artikel 3.6.2'. Onduidelijk is hoe deze relatie exact in het bestemmingsplan gelegd zal worden. Aangezien in artikel 3.6.2 grootschalige tuincentra, bouwmarkten en meubelbedrijven mogelijk kan worden gemaakt bestaat strijdigheid met de VR. Zie ter motivering hiervoor hetgeen bovenstaand is opgemerkt ten aanzien van de branches zoals opgenomen in artikel 3.6.2. Vanwege deze ongedefinieerde koppeling dient artikel 3.6.3 in zijn geheel uit het bestemmingsplan geschrapt te worden.

Vanwege de huidige druk op het functioneren van de bestaande binnensteden en andere aankoopplaatsen, is toevoeging van extra winkelaanbod in de woninginrichting ondanks het vermeend bestaand recht hier niet aanvaardbaar. Ruimtelijke overwegingen daarbij zijn onder meer gelegen in de ruimtelijke kwaliteit, bereikbaarheid van de voorzieningen en de leegstand en leefbaarheid van de bestaande centra.

In het regionaal detailhandelsbeleid wordt de verwachting beschreven dat de leegstand in de detailhandel toeneemt vanwege onder meer de toenemende detailhandelsbestedingen via internet en de druk op de consumentenbestedingen. Het geïnventariseerde planvolume in de regio is niet overal in evenwicht met de verwachte bevolkingsontwikkeling en beoogde detailhandelsstructuur. Daarom dienen plannen en initiatieven zorgvuldig te worden afgewogen. Gezien de ruime aanwezigheid van perifere detailhandelsconcentraties en de zichtbare druk op brancheverruiming is het uit oogpunt van consumentenverzorging niet wenselijk dat er nog nieuwe perifere detailhandelsconcentraties ontwikkeld worden. Wij onderschrijven dit standpunt.

Het voorgaande maakt duidelijk dat onze zienswijze niet slechts gebaseerd is op een formele, procedurele kwestie. Hieraan ligt een inhoudelijke redenering ten grondslag, gericht op een goede ruimtelijke ordening.

U geeft aan dat er nog geen concrete bouwinitiatieven zijn. In de VR zijn al sinds de vaststelling in 2010 ten behoeve van grootschalige meubelbedrijven expliciet opvanglocaties aangewezen. Hoefweg-Noord (Prisma) is nooit als een dergelijke locatie aangewezen.

Er ligt geen overwegend positief advies van het REO ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan. Het REO Haaglanden heeft negatief gereageerd. Aanvullend ligt er een gematigd positief ambtelijk preadvies van het REO Rotterdam over Prisma. Kanttekening daarbij is dat het preadvies ervanuit gaat dat het "Woonhart" in Zoetermeer wordt verplaatst en er nauwelijks nieuw aanbod bijkomt. REO Rotterdam merkt nog op: "twee onvolledige woonclusters die in Zoetermeer naast elkaar functioneren, lijkt niet aanbevelenswaardig". Wij concluderen hieruit dat beide REO's kanttekeningen hebben geplaatst bij een situatie waarin beide woonclusters naast elkaar zouden blijven bestaan. De preadvies aanvraag bij REO Rotterdam ging niet over een bouwmarkt of tuincentrum.

Daarnaast ligt er een DPO dat aangeeft dat er geen ruimte zou zijn voor 17.500 m² winkelvloeroppervlak woondetailhandel of voor een tuincentrum, maar wel voor de doe-het-zelfmarkt.

Er zijn volgens u bestaande bouw- en gebruiksrechten in het vigerend bestemmingsplan voor dergelijke ontwikkelingen, deze wenst u in het nieuwe plan over te nemen.

De bestaande detailhandelsstructuur staat sterk onder druk. Toevoeging van een nieuwe perifere detailhandelslocatie op Hoefweg-Noord (Prisma) wordt op (boven)regionaal schaalniveau niet wenselijk beschouwd. Handhaving van de VR gaat boven het belang bij het behoud van het vermeend bouw- en of gebruiksrecht. Daarbij nemen wij in aanmerking dat van deze bestaande rechten langdurig geen gebruik is gemaakt en er nog geen concrete bouwinitiatieven zijn. Ook is het zo dat er geen sprake is van een rechtstreeks uit het plan voortvloeiende bouw mogelijkheden, maar vermeende rechten op basis van een vrijstellingsmogelijkheid.

Nadere motivering toepassing van de reactieve aanwijzing

Ten aanzien van de in artikel 3.8, lid 6 Wro, opgenomen voorwaarde dat moet worden aangegeven welke feiten, omstandigheden en overwegingen ertoe hebben geleid dat het betrokken belang niet met inzet van andere bevoegdheden is te beschermen, het volgende. De extra motiveringsplicht is wettelijk vereist om te voorkomen dat provincies en/of het Rijk het betreffende instrument zouden gebruiken om achteraf - passief - in te grijpen terwijl vooraf – op actieve wijze – met andere wettelijke bevoegdheden hetzelfde doel had kunnen worden bereikt. Door het indienen van een zienswijze bent u tijdig gewezen op de strijdigheden in het plan met het provinciale beleid. Om deze redenen is een reactieve aanwijzing in dit geval het meest geëigende instrument om strijdigheid met het provinciaal belang te voorkomen.

Samenvatting en conclusie

Het plan past voor wat betreft perifere detailhandel niet in het provinciaal beleid. U maakt in het plan 17.000 m² bruto vloeroppervlak aan detailhandel in de meubelbranche en 3.500 m² bruto vloeroppervlak voor een tuincentrum of bouwmarkt mogelijk in strijd met de Provinciale Structuurvisie en Verordening Ruimte (VR).

Verder biedt u nog mogelijkheden voor verhuizing van 29.000 m² bruto vloeroppervlak perifere detailhandel binnen de regio. De locatie Hoefweg-Noord is in de VR niet aangewezen als opvanglocatie voor perifere detailhandel.

Verhuizing van perifere detailhandel binnen de regio kan op grond van het provinciaal detailhandelsbeleid (artikel 9 lid 2 onder a VR) uitsluitend toegepast worden indien het verhuizing betreft van perifere detailhandel zoals opgenomen in artikel 3.6.2 a en niet voor grootschalige tuincentra, bouwmarkten en meubelbedrijven.

Gezien het vorenstaande geven wij een reactieve aanwijzing ertoe strekkende dat

- De zinsnede “machineriën ten behoeve van bedrijven en goederen, waarvan de verkoop in woon- en winkelgebieden ongewenst is, zoals” uit artikel 3.6.2 ‘Nieuwe perifere detailhandel’ onder a;
- De zinsnede “en milieuverstorende goederen” uit artikel 3.6.2 ‘Nieuwe perifere detailhandel’ onder a;

- Artikel 3.6.2 onder b tuincentra en bouwmarkten met een maximum bruto vloeroppervlak van 3.500 m²;
 - Artikel 3.6.2 onder c grootschalige meubelbedrijven (inclusief in ondergeschikte mate woninginrichting en stoffering) met een bruto vloeroppervlak van minimaal 1.000 m² en maximaal 17.000 m² en detailhandel in keukens, badkamers, vloerbedekking, parket, zonwering en jacuzzi's; met dien verstande dat met betrekking tot het genoemde onder b en c vooraf uit onderzoek inzicht dient te worden verschaft in de bovengemeentelijke effecten van de voorgenomen detailhandelsvestiging en advies is uitgebracht door het Regionale Economisch Overleg (REO);
 - Artikel 3.6.3 'Verhuizing perifere detailhandel binnen regio' in zijn geheel;
- geen onderdeel meer blijven uitmaken van het bestemmingsplan 'Hoefweg-Noord (Prisma) zoals gewijzigd vastgesteld door de raad van uw gemeente op 18 juli 2013.

Wij verzoeken u om ons aanwijzingsbesluit bekend te maken overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8, lid 3 en lid 6 Wro.

Wij merken nog op dat de aanwijzing in digitale vorm is vastgesteld en beschikbaar is (NL.IMRO.9928.DOSx2013x0004980AW-VA01).

U kunt deze vinden op de <http://ruimtelijkeplannen.zuid-holland.nl> en www.ruimtelijkeplannen.nl.

Wij verzoeken u om het bovenstaande digitaal aanwijzingsbesluit in de bekendmaking op te nemen.

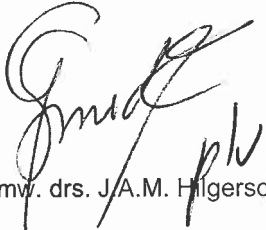
Beroepsmogelijkheid

Tegen dit besluit kunnen belanghebbenden gedurende 6 weken direct beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. De termijn voor indiening van een beroepschrift vangt aan met ingang van de dag na die waarop dit besluit ter inzage is gelegd.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
secretaris,

voorzitter,



mw. drs. J.A.M. Hilgersom



J. Franssen