

2. Zienswijzen op onderdelen ontwerpbestemmingsplan

Het is onduidelijk in hoeverre parkeergarages meetellen in het totale toegestaan bruto vloeroppervlak

- 2.1 De definitie van BVO sluit niet uit dat bijzondere bouwlagen, zoals ondergrondse parkeergarages, niet onder het maximum BVO vallen. Als gevolg daarvan bestaat het risico dat deze meegenomen moeten worden in het maximum BVO.
- 2.2 Gelet op de planregels, artikel 10.2.1 aanhef en onder g, artikel 11.2.1, aanhef en onder f, artikel 12.2.1, aanhef en onder f, mag het totale bruto vloeroppervlakte van gebouwen en overkappingen ten hoogste de met de aanduiding 'maximum bruto vloeroppervlakte, bvo (m2)' aangegeven oppervlakte bedragen.
- 2.3 Cliënte wenst uit te sluiten dat de parkeergarages onder het maximaal te realiseren bruto vloeroppervlak vallen. Dit blijkt nu niet duidelijk uit de planregels. De definitie van bruto vloeroppervlak (hierna: BVO) is volgende de planregels:

"De oppervlakte gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies die de betreffende ruimten of bouwlagen omhullen, en voor een bouwwerk de som van deze vloeroppervlakte(s) van alle bouwlagen gemeten langs de buitenomtrek."

- 2.4 De intentie van de gemaakte afspraken en van de planregels is dat dit maximum bruto vloeroppervlakte gebruikt kan worden ten behoeve van de bestemmingen op de gronden. In de parkeerbehoefte dient te worden voorzien, als bedoeld in artikel 31.2 van het bestemmingsplan.
- 2.5 Cliënte stelt dan ook de volgende wijzigingen voor ter verduidelijking van de bedoeling van het bestemmingsplan. De definitie van BVO staat zowel in artikel 1.28 als in artikel 2.5 van de regels bij het bestemmingsplan. Cliënte stelt voor artikel 1.28 van het bestemmingsplan te schrappen. De tekst van artikel 2.5 van het bestemmingsplan kan ongewijzigd blijven indien de volgende definities toegevoegd worden aan artikel 1 van het bestemmingsplan:

"Bouwlaag

Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van bijzondere bouwlagen."

"Bijzondere bouwlaag

Ondergrondse ruimten, (parkeer)kelders, kap, dakopbouw"

"Ondergrondse ruimte

Een bijzondere bouwlaag die een functionele eenheid vormt met en dienstbaar is aan de ter plaatse toegestane functies zoals berg- en porkeerruimten en fietsenstallingen waarbij de vloer van de bovengelige bouwlaag ten hoogste 0,5 meter boven het gemiddeld aangrenzende peil is gelegen"

"Kelders

Een bijzondere bouwlaag, waarbij de vloer van de bovengelegen bouwlaag ten hoogste 0,5 meter boven het gemiddeld aangrenzende peil is gelegen en dient als bergplaats bij een (dienst)woning."

- 2.6 Op deze wijze is duidelijk dat de bouwlaag als bedoeld in artikel 2.5 van de planregels niet een bouwlaag is die meetelt bij het BVO. Redenen waarom cliënte u verzoekt deze definities toe te voegen aan het bestemmingsplan.

Compensatie NNN-gebied niet duidelijk geborgd

- 2.7 Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkelingen is een ontheffing als bedoeld in artikel 6.24 lid 5 juncto artikel 6.31, aanhef en onder b van de Omgevingsverordening van de provincie Zuid-Holland vereist. Daarbij moet aannemelijk zijn dat de effecten op het NNN-gebied worden gecompenseerd. Terecht is vermeld in het ontwerpbestemmingsplan onder artikel 28.1.1 aanhef en onder a dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 6' nieuwe gebouwen zijn toegestaan. Deze nieuwbouw wordt ook gecompenseerd door het slopen van bebouwing binnen het NNN-gebied alvorens gebouwd wordt.
- 2.8 Cliënte verzoekt u dan ook ter voorkoming van misverstanden in de toelichting melding te maken van het feit dat bebouwing gesloopt wordt ten behoeve van de nieuwe bebouwing, waardoor compensatie voldoende verzekerd is.

Kantoren

- 2.9 Artikel 12.1, aanhef en onder d, van het bestemmingsplan maakt het mogelijk dat de voor "maatschappelijk - 2" aangewezen gronden bestemd zijn voor kantoorfuncties in de dienstverlenende sector.
- 2.10 Artikel 6.11 van de Omgevingsverordening van de provincie Zuid-Holland luidt:

"Artikel 6.11 Kantoren

1. Een bestemmingsplan kan voorzien in nieuwe kantoren op gronden:
 - a. binnen de grootstedelijke top- en centrumlocaties, waarvan de plaats indicatief geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 10 in bijlage II;
 - b. binnen de OV-knooppuntlocaties en centrum- en (intercity)stationslocaties, waarvan de plaats indicatief geometrisch en verbeeld op kaart 10 in bijlage II, mits is aangetoond dat de behoefte aan kantoren groter is dan de nog onbenutte plancapaciteit voor kantoren op de desbetreffende locatie;
 - c. binnen de bijzondere locaties, waarbij de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 10 in bijlage II, mits passend in het profiel van deze locaties.
2. Het eerste lid is niet van toepassing op:
 - a. kantoren die in overeenstemming zijn met 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.”*

2.11 Het bestemmingsplan maakt kantoorfuncties mogelijk. Deze zijn passend binnen de kantorenstrategie Holland Rijnland 2019-2024 zoals vastgesteld op 13 maart 2019. Daarin staat op pagina 14:

“De regio Holland Rijnland ziet het belang van science locaties met specifieke clusters van bedrijven, onderwijs en overige voorzieningen. Science locaties zijn niet specifiek meegenomen in de provinciale behoefte-raming. Als regio Holland Rijnland willen we voldoende ruimte reserveren voor deze locaties (Bio Science Park en Estec/Space Business Park), in lijn met bestaand beleid.”

2.12 De nieuw mogelijk gemaakte ontwikkelingen binnen het bestemmingsplan zijn gericht op het faciliteren van Life Science & Health bedrijven en kantoorfuncties.

2.13 Gedeputeerde Staten hebben deze kantorenstrategie aanvaard (kenmerk: PZH-2019-687929877). In deze brief stellen gedeputeerde staten:

*“Speciale kantorenlocaties vanuit ruimtelijk beleid;
De regio Holland Rijnland ziet het belang van science locaties met specifieke clusters van bedrijven, onderwijs en overige voorzieningen. De regio Holland Rijnland wil voldoende ruimte reserveren voor deze locaties (Bio Science Park en Estec/Space Business Park). Dit zijn ook voor de provincie belangrijke locaties, waarbij ook voldoende ruimte voor kantoren belangrijk is.”*

2.14 Aldus is de kantorenstrategie van Holland Rijnland aanvaard en valt de voorgenomen ontwikkeling ook voor zover de ontwikkeling kantoren groter dan 1.000 m2 faciliteert onder de kantorenstrategie van Holland Rijnland. Cliënte verzoekt u dan ook in de toelichting te vermelden waarom de voorgenomen ontwikkelingen vallen onder artikel 6.11, tweede lid en onder a van de Omgevingsverordening en daarover ook de positieve bestuurlijke afstemming toe te lichten.

Ten onrechte aanduiding “Archeologie – 3” rondom het kasteel

2.15 Aan de gronden rondom het kasteel is de dubbelbestemming “Archeologie – 3” toegekend. Naar het oordeel van cliënte is ten onrechte deze dubbelbestemming toegekend. De gronden zijn meermaals bebouwd geweest, waardoor de grond meermaals geroerd is. Het is daarmee onaannemelijk dat er een archeologische verwachtingswaarde is.

3. Conclusie

Cliënte verzoekt u met inachtneming van het bovenstaande het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen en de toelichting op het bestemmingsplan aan te passen.

Hoogachtend,


P.H. de Lange