

Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan bedrijventerrein ABC Westland

1. **Belua Beheer B.V.**

ABC Westland 555, 2685 ZH Poeldijk
brief d.d. 4 januari 2013, ingeboekt 7 januari 2013

Samenvatting

Op 30 juli 2008 is er bouwvergunning (BV 2007005599) verleend aan Belua Beheer B.V. voor het vergroten van het bedrijfspand door het aanbrengen van een 3^e verdieping op het kantoorpand. Belua beheer heeft de bouw uitgesteld. Vervolgens is op 10 mei jl. de bouwvergunning per direct ingetrokken. Het is gewenst om de bouwvergunning alsnog uit te voeren. Men gaat ervanuit dat de bouwvergunning past binnen het ontwerp plan. Als dit niet zo is, dan wordt verzocht het plan hierop aan te passen. Verder wordt verzocht om de verwijzing in artikel 4.5.1 van de planregels naar artikel 4.2.1 onder c te wijzigen in artikel 4.2.1 onder d.

Reactie

De bouwvergunning is op basis van artikel 2.33, lid 2 sub a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht ingetrokken op 10 mei 2012. Deze intrekking kan niet meer ongedaan worden gemaakt. Het bestemmingsplan bedrijventerrein ABC Westland zal wel op basis van de eerder verleend vrijstelling ex artikel 19, lid 2 W.R.O. (oud) worden aangepast. Dit zodat betrokkene zijn bouwplan alsnog kan uitvoeren, ondanks de intrekking. Hierbij is opnieuw overwogen of het bouwplan wenselijk is op deze locatie. Het bouwplan betreft onder meer de bouw van een onzelfstandig, bedrijfsgebonden kantoor, dat ten dienste staat van de bedrijfsruimte. Het maximaal oppervlak bedraagt 50% van het bedrijfsoppervlak met een maximum van 3.000 m². De footprint van het gebouw is 6.000 m². Het kantoorgebouw heeft een footprint van 675 m² (exclusief atrium). Het kantoor heeft twee bouwlagen. Het bouwplan betreft onder meer de uitbreiding van het kantoor met een extra bouwlaag. Het totale oppervlak kantoor blijft met 2.025 m² wat onder het maximum ligt dat vastgelegd is in het bestemmingsplan. De conclusie is dat opnieuw kan worden meegewerkt aan de toevoeging van extra onzelfstandige kantoorruimte van zo'n 650 m². Betrokkene dient wel een nieuwe aanvraag omgevingsvergunning in te dienen om zijn bouwplan alsnog te kunnen realiseren. De verwijzing naar artikel 4.5.1 van de planregels naar artikel 4.2.1 onder c zal worden gewijzigd in artikel 4.2.1 onder d.

Voorstel

Deze zienswijze gegrond te verklaren.

2. **Dhr. F. van Zijl en mw. L. van Zijl-Vijverberg**

Wenpad 4 a, 2685 SJ, Poeldijk
brief ingeboekt 9 januari 2013

Samenvatting

Verzocht wordt om de bestemming van de percelen grond aan Wenpad 4 a te wijzigen in de bestemming "Woondoeleinden".

Reactie

In het bestemmingsplan "Randzone bedrijventerrein ABC Westland" was voor de genoemde percelen de bestemming "Landschappelijk" opgenomen. Het beleid is erop gericht de gronden binnen deze bestemming in te richten als onderdeel van het groenblauwe netwerk van de Westlandse Zoom. In het ontwerp bestemmingsplan "Bedrijventerrein ABC Westland" is voor deze percelen de bestemming "Groen" opgenomen. Er kan niet tegemoet gekomen aan deze zienswijze om de bestemming om te zetten naar "Wonen". Ten eerste omdat het de bedoeling blijft om het gebied langs het Wenpad in te richten ten behoeve van het groenblauwe netwerk. Ten tweede omdat de milieuzonering van het bedrijventerrein zou moeten worden aangepast om tegemoet te komen aan de zienswijze van betrokkene. Dit terwijl het uitgangspunt is dat bedrijven in hun mogelijkheden zo min mogelijk dienen te worden beperkt.

Voorstel

Deze zienswijze ongegrond te verklaren.

3. **Horti Business Center**

Tiendweg 18, 2671 SB, Naaldwijk
brief d.d. 8 januari 2013, ingeboekt 10 januari 2013

Samenvatting

Het nieuwe bestemmingsplan maakt de vestiging van zelfstandige kantoren tot ten hoogste 7.000 m² (waarbij het bedrijfsvloeroppervlak per vestiging maximaal 1.500 m² mag bedragen) mogelijk en biedt middels afwijkingsmogelijkheden ruimte voor de realisatie van nieuwe zelfstandige kantoren. In de Kantorenvisie 2007-2015 staat aangegeven dat er na 2007 sprake zou zijn van een stijgende trend op de kantorenmarkt. Met de crisis is van een stijgende trend echter geen sprake. Bovendien staat in de visie aangegeven wat in de periode 2003-2015 de plannen voor de nieuwbouw/uitbreiding van kantoren zijn. Een toename van het aantal m² op bedrijventerrein ABC Westland is hierin niet meegenomen. Indiener van de zienswijze heeft reeds met leegstand te maken en het bestemmingsplan bedrijventerrein ABC Westland zorgt mogelijk voor nog meer concurrentie op een, nu al, overvolle kantoren(huur)markt in het Westland. De nieuwe kantorenvisie van het Stadsgewest Haaglanden zet ook in op het voorkomen van nieuwe kantorenlocaties. Het huidige beleid van de gemeente is niet meer actueel en met name de ramingen (nieuwbouwbehoefte in de toekomst) zijn niet reëel. Gezien het voorgaande is indiener van de zienswijze van oordeel dat het rechtstreeks mogelijk maken van nieuwe zelfstandige kantoorgebouwen in het Westland en het mogelijk maken van nieuwe zelfstandige kantoorgebouwen middels afwijkingsmogelijkheden onwenselijk is. Verzocht wordt het bestemmingsplan hierop aan te passen.

Reactie

In de Kantorenvisie Westland 2007-2015 staat een oppervlakte van 7.000 m² opgenomen voor kantoren op ABC Westland. Verder staat hierin opgenomen dat het Stadsgewest Haaglanden de kantoorlocatie (7.000 m²) op de locatie ABC Westland heeft goedgekeurd. Om die reden is de betreffende 7.000 m² in de Kantorenvisie geregistreerd als "opgenomen in bestemmingsplannen". Later heeft de provincie goedkeuring onthouden aan de kantoren. De provincie miste een waarborg dat de kantoorpanden niet groter werden dan 1.500 m², conform de provinciale regelgeving in de toenmalige "Regels voor ruimte". In het bestemmingsplan is deze waarborg alsnog opgenomen. De locatie ABC Westland wordt gezien als een kansrijke locatie voor de vestiging van kantoren ten behoeve van agrarische dienstverleners. De gemeente herkent de stelling dat de stijgende trend na 2007, waar in de Kantorenvisie rekening mee is gehouden, niet heeft plaatsgevonden. Tegelijkertijd verwacht de gemeente dat de economische crisis niet gedurende de gehele looptijd van dit bestemmingsplan, zijnde 10 jaar, zal aanhouden. De ontwikkelruimte voor kantoren op ABC Westland en Flora Holland bieden voldoende mogelijkheden om toekomstige groei van de agro-gerelateerde kantoordienstverleners gefaseerd te huisvesten. Vanwege het feit dat ABC Westland wordt gezien als een kansrijke locatie voor de vestiging van kantoren ten behoeve van agrarische dienstverleners voor gefaseerde aanleg van kantoren, wordt het rechtstreeks opnemen van 7.000 m² met niet meer dan 1.500 m² per pand, middels een aanduiding "sk-1" op de planverbeelding gewenst geacht.

In Westland is het aanbod van kantoorruimte met 24.000 m² niet hoog. Dit aanbod wordt niet opgenomen door de markt. Tegelijkertijd zijn er veel kleine kantoorgebruikers die zich op bedrijventerreinen in een bestaand bedrijfspand vestigen. Naar het oordeel van de gemeente sluit het formele kantooraanbod niet aan bij de vraag naar kantoorruimte.

De gemeente heeft ervoor gekozen de vestiging van kleine zelfstandige kantoren op bedrijventerreinen niet uit te sluiten, maar onder voorwaarden toe te staan. Deze keuze is gemaakt vanuit een analyse van de Westlandse economie. De Westlandse economie heeft een grote

agrarische, primaire sector. De tertiaire dienstensector is nog niet tot wasdom gekomen. Dit in tegenstelling tot het landelijke beeld waar de verdienstelijking van de economie vrijwel uitontwikkeld is. Naar het oordeel van de gemeente is de kantorensector in Westland nog in ontwikkeling. Om die reden wordt aan kleine zelfstandige kantoorgebruikers ruimte geboden om te groeien. De achterliggende gedachte is dat kantoorgebruikers die succesvol zijn uiteindelijk een formele locatie zullen betrekken zoals het Horti Business Center of een pand met een vergelijkbare hoogwaardige uitstraling zullen bouwen.

De keuze voor kleinschalige groeiruimte voor Westlandse kantoorgebruikers botst naar het oordeel van de gemeente niet met het beleid van Haaglanden. Dat is gericht op het terugdringen van het grootschalig aanbod van vastgoedbeleggers. Met een restrictief beleid voor nieuwe kantoorpanden wordt getracht de toename van het overaanbod tegen te gaan. Met name grote verouderde kantoorpanden worden niet door de markt opgenomen. Huurders van grote kantoorpanden zijn andere partijen dan gebruikers van kleinschalig aanbod. Om die reden richt het beleid van Haaglanden zich op grotere kantoorpanden, groter dan 1.000 m².

Het overaanbod op de kantoor(huur)markt wordt door de gemeente herkend. Enerzijds uit de aanbodcijfers en anderzijds als eigenaar van het voormalig gemeentekantoor in De Lier en het voormalig Rabobankgebouw in Naaldwijk. Het aanbod is in absolute zin echter overzichtelijk. De concurrentie in de kantoor(huur)sector is in Westland niet zodanig dat de gemeente deze als ongezonder karakteriseert.

Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening verdienen kantoorpanden met een goede bereikbaarheid, voldoende parkeergelegenheid en een hoogwaardige uitstraling, zoals het Horti Business Center, de voorkeur. De gemeente laat het belang van de groei van de economie en de ontwikkeling van de dienstensector echter prevaleren.

Voorstel

Deze zienswijze ongegrond te verklaren.

4. Vollebregt Barten namens de heer G.J. Wubben

Poeldijksepad 5, 2675 ZH, Honselersdijk
brief d.d. 9 januari 2013, ingeboekt 10 januari 2013

Samenvatting

Verzocht wordt om ten behoeve van het perceel Nieuweweg 83:

1. de opgenomen goothoogte van 6 m te laten vervallen en een bouwhoogte te hanteren van 11,5 m;
2. de minimale oppervlakte van 450 m² per bedrijfsvestiging (zoals opgenomen in artikel 4.4.1 onder d) te laten vervallen voor het mogelijk maken van kleinere bedrijfsunits;
3. het maximum oppervlak van 10 % van de bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van showrooms te verhogen naar 30 % of anders deze mogelijkheid in te bouwen zodat er een flexibel, mooi bedrijfsterrein gerealiseerd kan worden met meerdere mogelijkheden.

Reactie

1. Er bestaan vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaren hiertegen. Maar dan dient het bouwvlak wel dusdanig te worden ingetekend, dat er recht wordt gedaan aan een bebouwingspercentage van 80%, waarbij de afstand tot de walkant van de Wennetjessloot zodanig wordt, dat een aangename langzaam-verbindingroute wordt mogelijk gemaakt. Deze langzaam-verbindingroute sluit aan weerszijden aan op de bestaande routes. Dit is in feite de ontbrekende schakel hierin. De breedte van de strook zou dan 5 m moeten bedragen. Het bouwvlak dient op 11,5 m uit de schrikstrook (nabij waterkant) te zijn (corresponderend met de maximale bouwhoogte). Resumerend: het bouwvlak komt dan 17,5 m uit de waterkant.

2. Het perceel aan de Nieuweweg 83 is ingericht op extensieve, grootschalige functies. Het huidige ruimtegebruik met bestaande opstallen is niet ingericht op intensieve kleinschalige functies. Een beoordeling van kleinere bedrijfsunits is afhankelijk van de inpassing in het gebied. Dat betreft de huidige omringende bedrijven, het ruimtegebruik op de kavel en een hogere verkeersdruk op de ontsluiting op de Nieuweweg. De bestaande infrastructuur en gebouwen zijn niet geschikt voor doorontwikkeling naar kleinschalige intensieve functies.
3. In het ontwerp plan is nu nog opgenomen dat showrooms zijn toegestaan, indien de uit te stallen goederen behoren tot de normale bedrijvigheid/ bedrijfsvoering, waaronder geen detailhandel wordt begrepen. Bij vaststelling zal worden meegenomen dat showrooms niet zijn toegestaan, tenzij er sprake is van een afwijkende, eerder vergunde situatie. Daarbij wordt in het vast te stellen plan wél een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om showrooms toe te staan. De huidige inrichting van het perceel en het gebruik ten behoeve van milieuhinderlijke functies is niet geschikt voor gebruik ten behoeve van consumentenfuncties.

Voorstel

Deze zienswijze deels gegrond (punt 1) en deels ongegrond (punten 2 en 3) te verklaren.