

## 5 NOTA BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

### 1. Westland Partners notarissen & advocaten, namens Van der Valk Tuinmaterialen gevestigd aan de Gantellaan 14A te Monster.

Postbus 252, 2670 AH Naaldwijk

brief d.d. 15 maart 2012, ingeboekt 16 maart 2012

#### Samenvatting

De zienswijze heeft betrekking op de bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders om af te wijken van de gebruiksregels van de bestemming "Bedrijventerrein" ten behoeve van de vestiging van volumineuze detailhandel, als genoemd in artikel 3.6.2 van het ontwerp bestemmingsplan. De zienswijze bestaat uit de volgende onderdelen:

1. De nieuwe planregels maken uitbreiding van detailhandel mogelijk.
2. Het criterium dat "het bedrijf vanwege de omvang en aard van de gevoerde artikelen een groot oppervlakte nodig heeft voor de uitstraling" is onduidelijk en derhalve rechtsonzeker.
3. De parkeernormen uit het Westlands Verkeer- en Vervoerplan (hierna WVP) zijn te optimistisch en gelden slechts in nieuwe gevallen. Bestaande bedrijventerreinen bieden onvoldoende ruimte voor parkeerplaatsen.
4. De afwijkingsregel is in strijd met de Verordening Ruimte omdat de verordening stelt dat op een bedrijventerrein ten hoogste 10% van het totale oppervlakte benut mag worden voor perifere detailhandel om concentratie te voorkomen en dit niet is opgenomen in de afwijkingsregel.
5. In de toelichting is niet beargumenteerd waarom het vereiste uit vigerend bestemmingsplan ten aanzien van het overleggen van een distributieplanologisch onderzoek is komen te vervallen.
6. Geen uitleg is gegeven waarom bevoegdheden van het provinciebestuur zijn komen te vervallen.
7. In afwijking van de Bedrijventerreinenvisie Westland, waar meubelboulevard De Woerd (hierna De Woerd) alsmede het Westlands Bedrijvencentrum (hierna WBC) zijn aangewezen als perifere detailhandelslocatie, wordt detailhandel nu op alle bedrijventerreinen mogelijk gemaakt.

#### Reactie

1. Uitgangspunt van het bestemmingsplan is optimaal faciliteren van bedrijfsmatige activiteiten. Om dit uitgangspunt, als bedoeld in artikel 3.1 lid a, te verduidelijken zijn in artikel 3.4.1 activiteiten, waaronder detailhandel, genoemd die niet toegestaan zijn op gronden met de bestemming "Bedrijventerrein". Het bestemmingsplan sluit zodoende, in beginsel, detailhandel uit. Er zijn geen regels opgenomen ten aanzien van uitbreiding van bestaande detailhandelsbedrijven. Er zijn is wel een bevoegdheid tot het afwijken van de regels als bedoeld in artikel 3.1 en 3.4.1 opgenomen voor volumineuze detailhandel. Het college heeft de discretionaire bevoegdheid om, op basis van de regel met voorwaarden als genoemd in artikel 3.6.2, medewerking te verlenen aan een vestiging van volumineuze detailhandel, maar hoeft dit niet. Volumineuze detailhandel is detailhandel in goederen die voor de uitstalling een groot ruimtebeslag nodig heeft, zoals auto's, boten, caravans, grove bouwmaterialen, etc. In kernwinkelgebieden kan hiervoor soms geen ruimte worden gevonden, is de infrastructuur hierop niet gericht en daarbij zijn deze goederen veelal niet ondersteunend aan het kernwinkelgebied (niet gericht op primaire goederen en/of 'funshoppes').
2. Afwijkingsregels zijn regels die de flexibiliteit van het bestemmingsplan kunnen vergroten. Flexibiliteit staat per definitie tegenover rechtszekerheid. Het niet limitatief opsommen van mogelijke artikelen stimuleert deze flexibiliteit. Daarbij is een opsomming ongewenst in verband met mogelijke nieuwe (vormen van) artikelen gedurende de planperiode van 10 jaar. De regel wordt aangepast naar "het bedrijf vanwege de omvang en aard van de gevoerde artikelen een groot oppervlakte nodig heeft voor de uitstalling". Het gaat immers om het formaat van de artikelen en niet om de uitstraling van het bedrijf. De gemeente is van oordeel dat deze afwijkingsbevoegdheid voldoende objectief begrensd is.

3. Nieuwe volumineuze detailhandel kan ingevolge artikel 3.6.2 slechts worden toegelaten indien ten minste aan de genoemde voorwaarden is voldaan, waaronder het WVP. Indien het verzoek niet aan de normen kan voldoen dient de aanvraag in ieder geval te worden afgewezen. Het doel van deze voorwaarden is om mogelijke hinder voor omliggende bedrijven te voorkomen. Indien een locatie geen ruimte biedt is deze ongeschikt voor volumineuze detailhandel. Bestaande vergunde situaties op bedrijventerreinen worden als zodanig bestemd. Toetsing aan het WVP is hiervoor niet meer aan de orde, tenzij er nieuwe ontwikkelingen plaats vinden.
4. De regel uit de Verordening Ruimte zal worden opgenomen onder voorwaarde "g".
5. Distributie planologisch onderzoek wordt door de Provincie Zuid-Holland niet langer als vereiste voor medewerking aan perifere detailhandel op bedrijventerreinen geëist. Om overaanbod tegen te gaan is een maximum percentage opgenomen (zie ingebracht onderdeel 4). Het blijft echter wel een discretionaire bevoegdheid van de Gemeente om een dergelijk onderzoek te kunnen vragen bij afwijking van het bestemmingsplan. Het in ontwikkeling zijnde "Bedrijventerreinvisie 2012" zal meer houvast geven aan potentiële locaties voor perifere detailhandel.
6. In de Wet ruimtelijke ordening (2008) is het planningstelsel uit de Wet op de Ruimtelijke Ordening aangepast. De Provincie Zuid-Holland kan, in het kader van het vooroverleg (artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening), haar bedenkingen naar voren brengen. Daarbij heeft de provincie in later fases andere instrumenten om provinciaal belang in het bestemmingsplan te waarborgen (bijv. middels een reactieve aanwijzing). Het is derhalve niet meer noodzakelijk om provinciaal belang in een later stadium wederom af te wegen.
7. In navolging van de beantwoording van onderdeel 1 wordt slechts een planflexibiliteit opgenomen die reeds in vele bestemmingsplannen voor bedrijventerreinen in Westland aanwezig is. In bestemmingsplannen voor regionale terreinen en agrologistieke/agrogerelateerde terreinen wordt deze flexibiliteit niet opgenomen. Voor alle lokale terreinen in Westland (zie Bedrijventerreinvisie Westland 2020) wordt zodoende gestreefd naar eenzelfde planregime. Voor De Woerd is in het bestemmingsplan "Bedrijventerrein De Hoge Woerd" een afwijkend planregime opgenomen. WBC is meegenomen in het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Wateringen" en kent een specifieke functieaanduiding voor het deel dat volumineuze detailhandel kent.

#### Voorstel

Onderdeel 4. van deze zienswijze gegrond verklaren. De overige delen van deze zienswijze ongegrond te verklaren, met dien verstande dat voor onderdeel 2 de regeling is aangepast.

## **2. Michiel Vastgoed & Management B.V., eigenaar percelen kadastraal bekend gemeente Monster, sectie G, nummers 8256 en 8257, plaatselijk bekend onder Stationsweg 13 te Monster.**

Haagweg 23<sup>F</sup>, 2681 PA Monster

brief d.d. 13 maart 2012, ingeboekt 14 maart 2012

#### Samenvatting

*De zienswijze heeft betrekking op de woning aan de Stationsweg 13 te Monster. De zienswijze bestaat uit het volgende onderdeel:*

1. *De bestemmingen "Tuin" en "Wonen" op onze gronden blokkeert toekomstige ontwikkeling naar zelfstandige kantoorruimte, leisure, care of een combinatie daarvan. Parkeerproblemen zijn niet aan de orde. Verzocht wordt de gevraagde gebruiksmogelijkheden in te passen.*

#### Reactie

1. Voor solitaire woningen die uit ruimtelijk oogpunt het optimaal functioneren van het bedrijventerrein belemmeren is naast de (vigerende) bestemmingen "Wonen" en "Tuin" eveneens een Wro-wijzigingszone opgenomen. Bestemmingen "Wonen" en "Tuin" met deze zone kunnen middels een wijzigingsplan gewijzigd worden naar de bestemming "Bedrijventerrein". Voor de woning aan de Stationsweg 13 te Monster is deze wijzigingsbevoegdheid van toepassing. De woning Stationsweg 13

te Monster kent door deze wijze van bestemmen de nodige planflexibiliteit. In het bestemmingsplan zijn echter wel de bebouwingsmogelijkheden, naar aanleiding van de feitelijke situatie, enigszins verruimd.

Indien gebruik wordt gemaakt van de genoemde wijzigingsbevoegdheid zal de bestemming "Bedrijventerrein" vigeren met bijbehorende gebruiks- en bouwmogelijkheden. De voorgestelde functies zijn niet in overeenstemming met de regels voor "Bedrijventerrein". Binnen de bestemming "Bedrijventerrein" zijn echter wel afwijkingsregels opgenomen om onder voorwaarden andere functies mogelijk te maken. Bij een specifieke aanvraag zal worden getoetst aan deze voorwaarden.

De voorgestelde functies zijn daarnaast in beginsel in strijd met de "Bedrijventerreinvisie Westland 2020". Het in het bestemmingsplan mogelijk maken van deze functies is daarom ongewenst.

#### Voorstel

Deze zienswijze ongegrond te verklaren.

### **3. Dhr. R.H.S. Moret.**

Breitner 69, 2681 MT Monster

e-mail d.d. 16 maart 2012 (niet-ontvankelijk)

#### Samenvatting

*De zienswijze heeft betrekking op de analoge plankaart. De zienswijze bestaat uit de volgende onderdelen:*

- 1. De elektronische plankaart en de ter inzage liggende papieren analoge plankaart zijn niet identiek. Op de analoge plankaart ontbreken bij de woonbestemming de achter- en zijgevel rooilijnen.*
- 2. De analoge kaart is alleen leesbaar met een vergrootglas: Vele aanduidingen voor goot- en gevelhoogte zijn niet groter dan 3 mm en staan binnen een klein bestemmingsvlak. Bovendien is de Grootschalige Basis Kaart Nederland (GBKN) als ondergrond gebruikt. De aanduidingen vallen vaak samen met de tekst van de GBKN waardoor de aanduidingen onleesbaar worden. Gebruikelijk is om de cirkel (rond 10 mm) met de aanduiding buiten het bebouwingsvlak te plaatsen en vervolgens aan te peilen aan het bebouwingvlak. De aanduiding wordt bovendien vrij van de GBKN tekst geplaatst.*
- 3. De teksten zoals  $a \leq 5$  vloeit volledig dicht: leesbaar is een spatie toe te passen  $a \leq 5$ .*

#### Reactie

1. De plansystematiek van een 'burgerwoning' leidt niet tot het verbeelden van een achter- en zijgevelrooilijn. Dit geldt voor zowel de analoge als het digitale exemplaar. Het perceel van een 'burgerwoning' wordt bestemd met de bestemming "Tuin" tot 2 meter achter de voorgevel van de woning en de bestemming "Wonen" Binnen de bestemming "Wonen" is een bouwvlak om het hoofdgebouw opgenomen. In principe kan de achter- en zijkant van het bouwvlak visueel worden doorgetrokken als zijnde de achter- en zijgevelrooilijn. Echter, gelet op bestaande rechten en daarbij eventueel behorende afwijkend bouwen (niet in de bouwvlaklijn) kunnen leiden tot een afwijkende achter- en zijgevel rooilijn.
2. De leesbaarheid van de analoge plankaart zal worden verbeterd.
3. Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (2008) is het verplicht bestemmingsplannen op te stellen conform de bijbehorende Ministeriële regelingen (zoals de SVBP 2008 en STRI 2008). Onderdeel hiervan is de standaardisering van de digitale planverbeelding, die, in tegenstelling tot de analoge plankaart, rechtskracht heeft/krijgt. Aanpassingen d.m.v. spaties zijn derhalve niet mogelijk. Door de leesbaarheid van het plan te verbeteren (evt. schaal aanpassing) zal ook de leesbaarheid van genoemde teksten toenemen.

#### Voorstel

Deze zienswijze niet-ontvankelijk te verklaren, maar wel mee te nemen als aandachtspunten bij onderhavig en overige bestemmingsplannen.