

Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan “Bedrijventerrein Wateringen”

1. Ing. P.A. Ritmeijer, namens dhr. Appel te Rijswijk.

Oude Haagweg 357, 2552 ES Den Haag
brief d.d. 23 juli 2012, ingeboekt 25 juli 2012

Samenvatting

De zienswijze heeft betrekking op het gebrek aan een horecabestemming in het bestemmingsplan. De zienswijze bestaat uit het volgende onderdeel:

- Op 29 november 2007 is een principe-uitspraak gedaan op basis van een principeverzoek van 5 juli 2007 voor het realiseren van een lunchroom op de percelen C 5438, 5660 en 5692. De horecabestemming waaraan in principe medewerking zou worden verleend ontbreekt in het bestemmingsplan*

Reactie

- Het verzoek voorzag in drie mogelijke locaties. De principe-uitspraak, *dat wij in principe bereid zijn medewerking te verlenen aan een concreet bouwplan voor een lunchroom, zoals door u is voorgesteld, ten dienste van de ondernemers op het bedrijventerrein op gronden met de bestemming “Bedrijven”* maakt dat niet alle locaties mogelijk zijn. Een aanvraag Quick-Scan van medio 2012 in de bestemming “Groen” heeft daarom een negatief advies opgeleverd. Daarbij is in de principe-uitspraak aangegeven dat ten hoogste één horecagelegenheid is toegestaan op het bedrijventerrein en deze is, conform het bestemmingsplan “Zwethove”, planologisch vastgelegd op het perceel aan de De Lierseweg 11-13. Er is sinds 2007 geen aanleiding geweest om te veronderstellen dat er overeenstemming is over het ‘verwijderen’ van het recht tot het voeren van horeca op de locatie De Lierseweg 11-13 en deze elders op het bedrijventerrein terug te brengen. De ambtshalve wijziging van het bestemmingsplan ten aanzien van de aanduiding “horeca” op het perceel De Lierseweg 11-13 is na aanleiding van een telefoongesprek met de huidige eigenaar van het perceel. Er bestaat derhalve geen aanleiding om aan de hand van de principe-uitspraak een horecabestemming toe te kennen aan een andere locatie dan de De Lierseweg 11-13.

Voorstel

Deze zienswijze ongegrond te verklaren.

2. Advocatenkantoor Zwinkels, namens H.L.M. Batist en G. Batist-Burger, eigenaren woning Middenweg 11A te Wateringen.

Middel Broekweg 120a, 2675 KJ Honselersdijk
brief d.d. 30 augustus 2012, ingeboekt 31 augustus 2012

Samenvatting

De zienswijze heeft betrekking op de bestemming van de woning aan de Middenweg 11A te Wateringen. De zienswijze bestaat uit het volgende onderdeel:

- De woning Middenweg 11A is de bestemming “Bedrijventerrein” met de aanduiding “bedrijfswooning” toegekend. Verzocht wordt aan de woning de bestemming “Woondoeleinden” toe te kennen omdat:*
 - *De woning gedurende 2 jaar in gebruik is als burgerwoning;*
 - *Dhr. Batist in het verleden wel verbonden is geweest aan de aangrenzende bedrijven “Batist Kassenbouw”, “Batist Aluminiumconstructies” en “Batist Hobbykassen”.*
 - *Dhr. Batist sinds vorig jaar als bestuurder is teruggetreden (wegens gezondheidsredenen) van H.L.M. Batist Holding B.V.*
 - *H.L.M. Batist Holding B.V. het pand Naaldwijkseweg 5 te Wateringen nog steeds in eigendom heeft.*
 - *Dhr. Batist ook na verkoop van het pand Naaldwijkseweg 5 te Wateringen op deze locatie wil blijven wonen.*

Reactie

1. Bedrijventerreinen zijn ontwikkeld om economische functies optimaal te faciliteren. Het beleid, zowel op landelijk, provinciaal als van de gemeente Westland, is er op gericht om bedrijven op het bedrijventerrein optimaal te kunnen laten functioneren, waarbij het principe van functie-scheiding tussen woonfuncties en economische functies geldt. Een woonfunctie op of aan een bedrijventerrein draagt niet bij aan dit principe. Bestaande (bedrijfs)woningen worden echter gerespecteerd.

Gelet op het optimaal functioneren van bedrijven is het bestemmingsplan er op gericht dat bedrijven zo min mogelijk beperkt worden in hun bedrijfsvoering, waarbij eveneens hoort dat bedrijven zo min mogelijk (ruimtelijke) procedures hoeven te doorlopen en zo min mogelijk kosten hoeven te maken indien gronden waarop een woning is gelegen betrokken wordt bij een bedrijf. De marktwaarde van een woning met de bestemming "Wonen" is immers hoger dan die van een bedrijfswoning.

Het gegrond verklaren van deze zienswijze maakt de weg vrij om bedrijfswoningen die niet langer als bedrijfswoning in gebruik zijn om te zetten naar de bestemming "Wonen". Op dit bedrijventerrein zijn aan de Middenweg, Molenweer en Zwartveen enkele bedrijfswoningen aanwezig. Met name aan de Middenweg, maar ook langs de Molenweer is sprake van één of meerdere woonlinten. Het omzetten van deze woningen heeft tot gevolg dat er, in het kader van milieuzonering, niet langer sprake is van een solitaire woning (met de bestemming "Wonen") op het bedrijventerrein, maar van een gemengd gebied. De extra afstandsstep, die nu gemaakt wordt ten dienste van het bedrijventerrein, dient zodoende te vervallen. Dit heeft tot gevolg dat de maximale zonering van bedrijven naar beneden moet worden bijgesteld. Deze neerwaartse bijstelling staat niet ten dienste van het optimaal functioneren van het bedrijventerrein. Het is daarom niet wenselijk de bestemming van de bedrijfswoning te wijzigen in de bestemming "Wonen".

Voorstel

Deze zienswijze ongegrond te verklaren.

3. N.V. Nederlandse Gasunie

Postbus 19, Concourslaan 17, 9700 MA Groningen
brief d.d. 16 augustus 2012, ingeboekt 17 augustus 2012

Samenvatting

De zienswijze heeft betrekking op de bescherming van de gasleiding(en) in het plangebied. De zienswijze bestaat uit de volgende onderdelen:

1. *In artikel 10, lid 3, onder a is een afwijkingbevoegdheid van de bouwregels opgenomen teneinde in de hoofdbestemming bebouwing mogelijk te maken "mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding". Verzocht wordt, met inachtneming van de uitspraak van de Raad van State van 9 mei 2012 (201105839/1/R3), de planregel aan te passen in "mits de veiligheid tot de gasleiding niet wordt geschaad en geen kwetsbare objecten worden toegelaten".*
2. *De Gasunie is voornemens in de komende jaren het netwerk op diverse locaties aan te passen, waaronder het uitbreiden van het afsluiterschema op de hoek 's-Gravensandseweg/Middenweg. Verzocht wordt een wijzigingsbevoegdheid op te nemen om de bestemming "Water" te wijzigen in de bestemming "Groen" om de benodigde werkzaamheden uit te kunnen voeren.*

Reactie

1. Regel wordt aangepast.
2. Binnen de bestemming "Water" zijn groenvoorzieningen toegestaan. Een bestemmingswijziging is daarom niet benodigd.

Voorstel

De zienswijze voor onderdeel 1 over te nemen en artikel 10, lid 3, onder a “geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding” vervangen in “de veiligheid tot de gasleiding niet wordt geschaad en geen kwetsbare objecten worden toegelaten”. De zienswijze voor onderdeel 2 ongrond te verklaren.

4. Santen & Gasille Bedrijfsmakelaardij bv, namens Hemeldal Holding BV en dhr. P. van Vliet, eigenaren bedrijfspand Turfschipper 16-18 te Wateringen.

Plein 2, Postbus 98, 2290 AB Wateringen

brief d.d. 5 september 2012, ingeboekt 7 september 2012 **(buiten termijn/niet ontvankelijk)**

Samenvatting

De zienswijze heeft betrekking op de bestemming van het kantoren pand aan de Turfschipper te Wateringen. De zienswijze bestaat uit de volgende onderdelen:

- 1. In de toelichting wordt onder 2.2.1, 2.3.4 en 5.2.2 aangegeven dat aanwezige zelfstandige kantoorfuncties positief worden bestemd en de locatie Turfschipper 16-18 niet als strijdig genoemd. Echter, de functieaanduiding (k) is niet opgenomen op de planverbeelding.*
- 2. Wij zien geen bezwaar in het feit dat de locatie grenst aan een gebied met milieucategorie 3.2 omdat het pand dermate ver verwijderd is van deze locatie dat overlast onwaarschijnlijk is.*
- 3. De panden zijn sinds oplevering in gebruik als zelfstandig kantoor.*

Reactie

- Op 2 juni 1998 is een aanvraag bouwvergunning ingediend bij de voormalige gemeente Wateringen (Van Heukelom Adviesbureau B.V. uit Schoorl) voor het oprichten van een bedrijfsverzamelgebouw. Bedrijfsverzamelgebouw “Buiten Haage” is niet gebouwd of beoogd als zelfstandig kantoorgebouw. Het pand is aangevraagd met overheaddeuren en een aparte toegangsdeur alwaar bij de entree een trap naar de tweede etage is (beoogd als ondersteunende ruimte (veelal onzelfstandig kantoor)). Op Turfschipper 16-18 is echter een zelfstandige kantoorfunctie waargenomen. Het pand “Buiten Haage” is op ca. 10 meter gelegen aan het gebied alwaar de milieucategorie 3.2 geldt. De systematiek voor het legaliseren van bestaande zelfstandige kantoren in bedrijfspanden is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. Hierin is opgenomen dat een zelfstandig kantoor in de zone met milieucategorie 3.2 of hoger dient te liggen om niet gelegaliseerd te worden. Het kantoor is gelegen in de categorie 3.1, waardoor het kantoor past binnen de systematiek voor legalisatie.
- Zie 1.
- Dit is ruimtelijk juridisch niet relevant voor eventuele legalisering.

Voorstel

Deze zienswijze gegrond te verklaren en de functieaanduiding “(k)” ter plaatste van Turfschipper 16-18 opnemen. De toelichting van het bestemmingsplan wordt eveneens aangepast.

5. Tuscan Investments Netherlands B.V./Hillgate Properties N.V. , namens WBC Wateringen C.V., eigenaar WBC-gebouw aan de 's-Gravensandseweg 21 t/m 36 te Wateringen.

Rijksstraatweg 354, 2242 AC Wassenaar

e-mail/fax en brief d.d. 30 augustus 2012, ingeboekt 31 augustus 2012

Samenvatting

De zienswijze heeft betrekking op de bestemming van het pand aan de 's-Gravensandseweg te Wateringen. De zienswijze bestaat uit de volgende onderdelen:

- 1. Sinds de oprichting van het bedrijfspand is er geen eenduidigheid ten aanzien van het gebruik van het pand. Het overgrote deel van de gevestigde bedrijven heeft een aan het wonen gerelateerd thema, zij het dat de gevestigde bedrijven met name detailhandel betreft*

- die vanwege de omvang van de verkochte goederen een groot oppervlak nodig hebben. Deze locatie zou aangewezen moeten worden als PDV-locatie.
2. Hetgeen met bouwvergunningen en vrijstellingen is vergund dient positief bestemd te worden.
 3. Er dient duidelijkheid te worden verschaft over de vestigingsvoorwaarden als het gaat over detailhandel.
 4. Graag zien wij de navolgende definitie (op basis van nieuwe richtlijnen van de Provincie Zuid-Holland) opgenomen worden: "detailhandel die vanwege de omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling, te weten de verkoop van auto's, motoren, boten, caravans, tuininrichtingsartikelen, grove bouwmaterialen, keukens, badkamers, vloerbedekking, parket, zonwering, tenten, landbouwmachines en –werktuigen, machinerieën ten behoeve van bedrijven, alsmede tuincentra en bouwmarkten.
 5. In het voorontwerp bestemmingsplan "Westlands Bedrijven Centrum" van september 1999 is sprake dat teven 'productie-gerelateerde detailhandel' is toegestaan, alsmede 'detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke stoffen'. Deze toevoegingen zien wij graag terug.
 6. De voorwaarde dat geen of beperkte 'kassaverkoop' zou mogen plaatsvinden vindt geen grondslag in de verleende vrijstelling, noch in het Regionaal Structuurplan Haaglanden of daaraan gerelateerd beleid. Deze voorwaarde zou niet mogen worden gesteld.
 7. Voor het WBC-gebouw zou, conform vrijstelling, volumineuze detailhandel met een v.v.o < 1.000 m2 geen vrijstelling benodigd moeten zijn en bij een v.v.o > 1.000 m2 wel een vrijstelling met goedkeuring van het Stadsgegewest.
 8. Op de verbeelding staat een kadastraal nummer dat reeds gesplitst is.

Reactie

1. Het aanwijzen van een PDV-locatie is niet mogelijk binnen een bestemmingsplan, maar kan is voorbehouden aan de Provincie Zuid-Holland middels de Structuurvisie/Verordening.
2. t/m 5. Het volledige pand aan de 's-Gravenzandseweg is aangemerkt als "een locatie voor detailhandelsbedrijven in volumineuze goederen" (artikel 3, lid 3.1.3, sub m). In de specifieke gebruiksregels van dit artikel (lid 3.5.1, sub f) is bepaald dat detailhandel toegestaan is ter plaatse van de genoemde aanduiding. Volumineuze detailhandel is niet gedefinieerd in de begripsbepalingen van artikel 1. Echter, in lid 3.6.2 is uitgeschreven wat wordt verstaan onder detailhandel in volumineuze goederen (detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke stoffen, auto's, boten en caravans, grove bouwmaterialen, keukens en sanitair). Middels de voorwaarden wordt geregeld dat het bedrijf vanwege de omvang en aard van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling. Echter, het mag niet gaan om detailhandel in wooninrichting, waaronder meubels. Hierbij wordt voldaan aan de genoemde provinciale regeling. Productie-gerelateerde detailhandel, voor zover dit om volumineuze goederen gaat, is binnen deze aanduiding eveneens toegestaan.
6. De voorwaarde van kassa-verkoop wordt niet genoemd bij volumineuze detailhandel. Deze voorwaarde staat in relatie tot een showroom bij een bedrijfsmatige functie.
7. Er is geen vrijstelling (afwijking van de regels) benodigd voor het vestigen van een detailhandelsfunctie in volumineuze goederen, als genoemd in reactie onderdeel 2. Dit vergroot de planflexibiliteit.
8. De Grootchalige Basiskaart Nederland (GBKN) dient als onderlegger voor het plan om duidelijkheid te verschaffen in plaatsbepaling, maar heeft geen juridische status. De GBKN wordt met enige vertraging vanuit het Kadaster regelmatig vernieuwd. Daarbij is alleen de digitale planverbeelding ingevolge de Wet ruimtelijke ordening rechtsgeldig.

Voorstel

Deze zienswijze ongegrond te verklaren, maar wel in artikel 1 een begripsdefinitie opnemen voor volumineuze detailhandel.

6. P. Rens, namens Transportbedrijf Van Vliet B.V. gevestigd aan de Wateringveldseweg 1 te Wateringen, Zantko Recycling B.V. gevestigd aan de Stoelmatter 41 te Wateringen en Shanks Nederland B.V. gevestigd aan de Stoelmatter 41 te Wateringen.

Stoelmatter 41, Postbus 141, 2290 AC Wateringen
fax d.d. 30 augustus 2012, ingeboekt 31 augustus 2012

Samenvatting

De zienswijze bestaat uit de volgende onderdelen:

- 1. Voor zowel Transportbedrijf Van Vliet als Zantko geldt dat zij een milieuvergunning hebben voor het breken en zeven van meer dan 100.000 ton puin per jaar. Dit komt overeen met milieucategorie 5.2 in plaats van milieucategorie 4.2 als genoemd in het bestemmingsplan. Dit dient tevens in de toelichting en bestemmingsregels te worden aangepast.*
- 2. In de bouwregels is een maximale bouwhoogte voor schoorstenen opgenomen van 5 meter. De huidige schoorsteen is 40 meter en was niet in strijd met het bestemmingsplan "Bedrijfsterrein-Zuid".*
- 3. Het vigerend bestemmingsplan "Bedrijfsterrein-Zuid" maakt milieucategorie 5 mogelijk.*
- 4. Het aantal hectare van Transportbedrijf Van Vliet als genoemd in de toelichting is niet juist.*
- 5. Bij de inventarisatie van bedrijven aan de Stoelmatter is het bedrijf Zantko Recycling B.V. niet genoemd.*
- 6. Bij de inventarisatie van bedrijven aan de Stoelmatter is het kantoor van Shanks Nederland B.V. aan de Stoelmatter 41 niet genoemd.*
- 7. In bijlage 1 worden verkeerde bedrijfsnamen genoemd, waarbij zowel Transportbedrijf Van Vliet als Zantko aangemerkt moeten worden als puinbrekerijen.*

Reactie

- Op 11 juli 2012 is een revisie-omgevingsvergunning verleend door de Provincie Zuid-Holland voor Transportbedrijf Van Vliet BV (TVV). De omgevingsvergunning heeft betrekking op de volgende activiteiten:
 - het op en overslaan van diverse afvalstromen;
 - het bewerken, waaronder het sorteren, zeven en verkleinen van ingenomen afvalstoffen;
 - het op- en overslaan en bewerken van primaire en secundaire bouwstoffen en grond;
 - het produceren van betonmortel;
 - het verrichten van aanvullende activiteiten waaronder het wassen, afleveren van brandstoffen en het verrichten van onderhoudswerkzaamheden aan eigen voertuigen en materieel.

Volgens het boekje 'Bedrijven en milieuzonering' editie 2009 valt TVV onder de volgende categorieën:

- SBI-2008: 383202 A2, verwerkingscapaciteit meer dan 100.000 ton per jaar valt onder categorie 5.2;
- SBI-2008: 383202 C, afvalscheidingsinstallaties valt onder categorie 4.2;
- SBI-2008: 45205, autowasserijen valt onder categorie 2;
- SBI-2008: 3 sub 4, opslag bovengronds, K3-klasse <10 m3 valt in categorie 2.

De hoogste categorie voor TVV is daarmee 5.2.

Het bedrijf Zantko BV heeft een milieuvergunning van de provincie Zuid-Holland uit 2001. De hoofdactiviteit van dit bedrijf is het breken van secundaire bouwstoffen. Hiermee valt dit bedrijf volgens het boekje 'Bedrijven en milieuzonering' onder SBI-2008: 383202 A2, verwerkingscapaciteit meer dan 100.000 ton per jaar valt onder categorie 5.2.

De categorie voor Zantko BV is daarmee 5.2.

- De bestaande regeling is overgenomen in de planregels.
- Artikel 3, lid A, sub 1 onder a van het bestemmingsplan "Bedrijfsterrein-Zuid" van de voormalige gemeente Wateringen bepaald dat de gronden bestemd zijn voor een afvalverwerkingsbedrijf niet zijnde een bedrijf als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder, nader uitgewerkt in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer.
Het vigerende bestemmingsplan gaat derhalve niet uit van een maximale categorie, maar van een type bedrijf.

In het ontwerp bestemmingsplan "Bedrijventerrein Wateringen" is optimaal gecategoriseerd vanuit de aangrenzende gevoelige functies. De maximale categorie vanuit deze systematiek is 4.2.

Gelet op beantwoording onderdeel 1 zal de bedrijfsvoering van beide bedrijven middels een specifieke aanduiding mogelijk blijven.

4. De constatering is correct. Het bestemmingsvlak "Bedrijventerrein" heeft een omvang van 8,2 hectare.
5. Verwezen wordt naar bijlage 1 van het voorontwerp bestemmingsplan. Het ontwerp bestemmingsplan bevat niet langer de inventarisatie van bedrijven, omdat deze lijst verder niet relevant wordt geacht voor het bestemmingsplan. Afwijkende functies zijn opgenomen in de "inventarisatie van functies".
6. Shanks Nederland B.V. is wordt opgenomen in de lijst zelfstandige kantoren in 2.2.1, maar kan niet voldoen aan de gestelde voorwaarden voor het opnemen van de aanduiding voor zelfstandige kantoren "(k)".
7. Idem 5.

Voorstel

De zienswijze ten aanzien van onderdelen 1 t/m 4 en 6 gegrond te verklaren. Dit leidt tot

- het invoegen van een aanduiding in de bestemming "Bedrijventerrein" onder c.: ter plaatse van de functieaanduiding "(sb-2)" bedraagt de bouwhoogte van schoorstenen ten hoogste 40 meter;
- het wijzigen van de sbi-codes en de maximale categorie naar 5.2 bij de functieaanduiding "(sb-2)";
- de functieaanduiding "(sb-2)" opnemen ter plaatse van Stoelmatter 41 te Wateringen;
- het wijzigen van de toelichting ten aanzien van de omvang van het terrein en de opname van het zelfstandig kantoor van "Shanks Nederland B.V." in de inventarisatie;

De zienswijze voor de onderdelen 5 en 7 ongegrond te verklaren.

7. Santen & Gasille Bedrijfsmakelaardij bv, namens dhr. S.J.M. van Vliet, eigenaar woning Middenweg 16 te Wateringen.

Plein 2, Postbus 98, 2290 AB Wateringen

brief d.d. 18 augustus 2011, ingeboekt 19 augustus 2011

Samenvatting

De zienswijze heeft betrekking op de bestemming van de woning Middenweg 16 te Wateringen.

De zienswijze bestaat uit het volgende onderdeel:

1. *De voormalige agrarische bedrijfswoning is in 2004 in gebruik genomen als bedrijfswoning bij een opslagbedrijf in caravans (caravanstallingsbedrijf). Sinds 28 augustus 2006 is de woning wegens pensioenering niet meer in gebruik als bedrijfswoning. In 2011 is een verzoek gedaan tot omzetting van de woning naar de bestemming "Woondoeleinden" middels het "aanvraagformulier bestemmingswijziging agrarische bedrijfswoning" welke deel uit maakte van het project "Woningen buitengebied Westland". Bij dezen wordt alsnog verzocht tot omzetting van de woning.*

Reactie

1. Bedrijventerreinen zijn ontwikkeld om economische functies optimaal te faciliteren. Het beleid, zowel op landelijk, provinciaal als van de gemeente Westland, is er op gericht om bedrijven op het bedrijventerrein optimaal te kunnen laten functioneren, waarbij het principe van functie-scheiding tussen woonfuncties en economische functies geldt. Een woonfunctie op of aan een bedrijventerrein draagt niet bij aan dit principe. Bestaande (bedrijfs)woningen worden echter gerespecteerd.

Gelet op het optimaal functioneren van bedrijven is het bestemmingsplan er op gericht dat bedrijven zo min mogelijk beperkt worden in hun bedrijfsvoering, waarbij eveneens hoort dat bedrijven zo min mogelijk (ruimtelijke) procedures hoeven te doorlopen en zo min mogelijk kosten hoeven te maken indien gronden waarop een woning is gelegen

betrokken wordt bij een bedrijf. De marktwaarde van een woning met de bestemming "Wonen" is immers hoger dan die van een bedrijfswoning.

Het gegrond verklaren van deze zienswijze maakt de weg vrij om bedrijfswoningen die niet langer als bedrijfswoning in gebruik zijn om te zetten naar de bestemming "Wonen". Op dit bedrijventerrein zijn aan de Middenweg, Molenweer en Zwartveen enkele bedrijfswoningen aanwezig. Met name aan de Middenweg, maar ook langs de Molenweer is sprake van één of meerdere woonlinten. Het omzetten van deze woningen heeft tot gevolg dat er, in het kader van milieuzonering, niet langer sprake is van een solitaire woning (met de bestemming "Wonen") op het bedrijventerrein, maar van een gemengd gebied. De extra afstandsstep, die nu gemaakt wordt ten dienste van het bedrijventerrein, dient zodoende te vervallen. Dit heeft tot gevolg dat de maximale zonering van bedrijven naar beneden moet worden bijgesteld. Deze neerwaartse bijstelling staat niet ten dienste van het optimaal functioneren van het bedrijventerrein. Het is daarom niet wenselijk de bestemming van de bedrijfswoning te wijzigen in de bestemming "Wonen".

Voorstel

Deze zienswijze ongegrond te verklaren.

8. Wapenhandel Donck, eigenaar bedrijfspand Naaldwijkseweg 24 te Wateringen.

Willem III straat 11, 2291 TL Wateringen

brief d.d. 31 augustus 2012, ingeboekt 31 augustus 2012

Samenvatting

De zienswijze heeft betrekking op de bestemming van het pand Naaldwijkseweg 24 te Wateringen. De zienswijze bestaat uit het volgende onderdeel:

1. *In het ontwerp bestemmingsplan is geen vestiging van een wapenhandel opgenomen terwijl daar wel een omgevingsvergunning voor is verleend. Verzocht wordt deze activiteit op te nemen in het definitieve bestemmingsplan.*

Reactie

1. Op 25 mei 2012 is een omgevingsvergunning (W-AV-2012-0679/OVG-2012-0000407) verleend voor het vestigen van een wapenhandel (opslag, werkplaats en ondergeschikte verkoop). De verleende vergunning zal worden opgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan.

Voorstel

Deze zienswijze gegrond te verklaren en als volgt opnemen in het bestemmingsplan:

- Het perceel Naaldwijkseweg 24 voorzien van een functieaanduiding "specifieke vorm van detailhandel - wapenhandel (sdh-wh)"
- In de bestemmingregels opnemen: ter plaatse van de functieaanduiding "(sdh-wh)": een wapenhandel met een verkoopvloeroppervlak van ten hoogste 10% van het bedrijfsvloeroppervlak op de begane grond en maximaal 50 m².
- In de specifieke gebruiksregels opnemen dat detailhandel ter plaatse van de functieaanduiding "(sdh-wh)" is toegestaan.

9. Gijs Heutink Advocaten, namens Hornbach Bouwmarkt (Nederland) B.V., gevestigd aan de 's-Gravensandseweg te Wateringen.

Keizersgracht 477, 1017 DL Amsterdam

brief d.d. 29 augustus 2012, ingeboekt 30 augustus 2012

Samenvatting

De zienswijze heeft betrekking op het gebruik van de panden van Hornbach (hoofdgebouw en gedeelte "Hillgategebouw"). De zienswijze bestaat uit de volgende onderdelen:

1. *De categoriebeperking in verband met de Staat van Bedrijfsactiviteiten is ter plaatse van haar perceel onvoldoende ruimtelijk gemotiveerd.*
2. *De maximale categorie (3.2) en de daaraan verbonden activiteiten beperkt de bestaande activiteiten.*
3. *Ter plaatse van het afhaalcentrum is een 'sportschool' toegestaan en geen afhaalcentrum. Dit is niet in lijn met de eerder verleende vergunning. Een algemene grootschalige detailhandelsbestemming zou op deze locatie moeten worden gelegd.*
4. *Branchebeperking is in strijd met het Unierecht, artikelen 1.1.2 en 3.1.2 Bro i.r.t. artikel 14, aanhef, onder 5 van de Dienstenrichtlijn. Een aanvaardbare motivering voor de branchebeperking lijkt te ontbreken.*
5. *De aanduidingen op de planverbeelding voldoen niet aan de SVBP 2008.*
6. *De toetsingscriteria voor ontheffing van verkoop van nevenassortiment in artikel 3.6.3 is in strijd met de wet.*
7. *De hoogtematen komen niet overeen met de bestaande vergunningen.*
8. *Uit de planverbeelding en artikel 3.2.1 onder b. volgt dat het bebouwingsvlak met 80% mag worden bebouwd. Dit komt niet overeen met de verleende vergunningen.*
9. *De begrenzing van de bestemming "Waterstaat-Waterkering" is niet duidelijk bepaald.*
10. *Hornbach zou graag de mogelijkheid tot verkoop van vuurwerk mogelijk gemaakt zien worden als nevenassortiment bij de bedrijfsvoering.*

Reactie

Het bedrijf Hornbach Bouwmarkt (Nederland) B.V. (hierna "Hornbach") is gelegen in WBC. Het geldend bestemmingsplan ter plaatse van Hornbach is "Plan in Hoofdzaak herziening 1959". De bestemming daarin is "Categorie A" en bestemd voor agrarische doeleinden (land- en tuinbouw). In 1970 zijn hieraan gebruiksvoorschriften toegevoegd. Hornbach is gerealiseerd middels enkele vrijstellingen, omdat binnen voornoemde bestemming alleen land- en tuinbouwbedrijven waren toegestaan. Hornbach maakt op het bedrijventerrein gebruik van twee locaties. Naast de hoofdvestiging aan de 's-Gravensandseweg 71 te Wateringen huurt Hornbach een ruimte in het zogenaamde "Hillgategebouw" langs de Wippolderlaan. Deze ruimte wordt gebruikt als afhaalcentrum voor onder andere grove tuinmaterialen ((sier)bestrating, betonbanden, zand, etc.). Deze activiteiten zijn aan te merken als "opslag en detailhandel in grove bouwmaterialen".

1. Ingevolge artikel 8, lid 3 van de Verordening Ruimte van de Provincie Zuid-Holland moeten *bestemmingsplannen voor gronden die zijn gelegen op bedrijventerreinen moeten bedrijven uit de hoogst mogelijke milieucategorie van de Staat van Bedrijfsactiviteiten passend bij de omgeving van het bedrijventerrein mogelijk maken.* De uitleg over de bedrijven en milieuzonering is opgenomen in de toelichting onder 3.1.
2. Het hoofdgebouw van Hornbach heeft meerdere aanduidingen, waaronder een milieuzonering. Conform artikel 3.1.3 is tevens een bouwmarkt toegestaan. Opgemerkt wordt wel dat dit uitgebreid dient te worden naar bouwmarkt én tuincentrum. In tegenstelling tot de verleende vrijstelling maakt het bestemmingsplan naast de bedrijfsvoering van Hornbach, tevens algemene bedrijven uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten toe. Dit is geen beperking, maar een verruiming van de gebruiksmogelijkheden ten opzichte van de vrijstelling.
3. Ter plaatse van de gehuurde ruimte is de bestemming "Bedrijventerrein" van toepassing. Er zijn daarbij 3 aanduidingen opgenomen, namelijk een aanduiding voor de maximaal toegestane milieucategorie ("b≤..."), een aanduiding voor detailhandel in volumineuze goederen ("sbt-dhv") alsmede een aanduiding voor een sportschool ("s"). Mede vanwege de meerdere bouwlagen van het pand overlappen sommige aanduidingen elkaar, echter

zij zijn allen toegestaan binnen de dimensionering van de aanduiding. Het afhaalcentrum past binnen de ter plaatse geldende bestemmingsregels, omdat ingevolge artikel 3.1.3 onder n. detailhandelsbedrijven in volumineuze goederen zijn toegestaan en ingevolge artikel 1.50 onder volumineuze detailhandel onder andere detailhandel in grove bouwmaterialen wordt verstaan. Artikel 1.50 zal wel worden verruimd tot "detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke stoffen, auto's, boten en caravans, grove bouw- en tuinmaterialen, keukens en sanitair en opslag daarvan".

4. Op 9 mei 2002 is een bouwvergunning (BA980127) verleend voor het oprichten van een bouwmarkt/tuincentrum. Op 7 juni 2002 is door Hornbach een aanvraag bouwvergunning voor het gewijzigd uitvoeren van een "bouwmarkt-tuinmarkt" ingediend. Deze is op 27 oktober 2003 verleend, waarbij in het besluit staat vermeld dat er vergunning is verleend voor het oprichten van een bouwmarkt/tuincentrum. Ingevolge artikel 9.1.4 lid 4 van de Invoeringswet Wet ruimtelijke ordening dient voor een gebied waarvoor een bestemmingsplan geldt dat ten minste vijf jaar voor het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet (1 juli 2008) onherroepelijk is geworden en waarvoor vóór dit tijdstip geen vrijstelling is verleend als bedoeld in artikel 33, tweede lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, binnen vijf jaar na dat tijdstip een bestemmingsplan vastgesteld overeenkomstig artikel 3.1, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan ter plaatse, Plan in Hoofdzaak herziening 1959, was ouder dan 5 jaar, waardoor er een actualiseringsplicht is voor deze locatie. Gemeente Westland heeft voor nagenoeg haar gehele grondgebied haar bestemmingsplannen geactualiseerd en hierbij de bestaande rechten overgenomen en daar waar stedenbouwkundig gewenst enige flexibiliteit in de bouwbepalingen opgenomen. De bestaande rechten van Hornbach, ten aanzien van het gebruik, zijn terug te leiden naar de verleende vrijstelling voor een bouwmarkt/tuincentrum. Van een branchebeperking is derhalve geen sprake.
5. Zonder te voldoen aan de SVBP 2008 wordt een ruimtelijk plan niet geaccepteerd door de validator van ruimtelijkeplannen.nl. Het opgestelde plan is valide en geaccepteerd door ruimtelijkeplannen.nl, waarmee het voldoet aan de SVBP 2008. De leesbaarheid van analoge plannen is door de invoering van de SVBP 2008 bij de nWro in sommige gevallen moeizamer dan voor de invoering van de nWro in 2008.
6. In artikel 3.6.3 is een bevoegdheid opgenomen voor het college om af te wijken van de planregels voor detailhandel in nevenassortiment bij volumineuze goederen. Een bouwmarkt, zoals gedefinieerd in artikel 1.21 kan worden geschaard onder een vorm van detailhandel, als bedoeld in artikel 1.31 en onder de verbijzondering van detailhandel, de volumineuze detailhandel, als bedoeld in artikel 1.50 voor zover het grove bouwmaterialen betreft (een bouwmarkt verhandelt meer dan alleen grove bouwmaterialen). Artikel 3.6.3 is niet van toepassing op Hornbach, met uitzondering van het afhaalgedeelte in het "Hillgategebouw". Immers, ter plaatse van de hoofdvestiging is alleen een bouwmarkt en tuincentrum toegestaan en geen volumineuze detailhandel in het algemeen, waarbij de nuancering voor het assortiment reeds in artikel 1.21 is gemaakt en bij recht is toegestaan. Artikel 3.6.3 komt rechtstreeks voort uit het gebod als genoemd in artikel 9, lid 3 van de Verordening Ruimte van de Provincie Zuid-Holland. Beleidsvrijheid van de gemeente hierin is niet aan de orde.
7. De op de planverbeelding opgenomen maximale bouwhoogte in combinatie met de regels voor ongeschikte bouwdelen bieden onvoldoende rechtszekerheid ten aanzien van de bestaande, vergunde, bouwhoogtes van met name de glazen piramides, pilaren en tweede dak. Artikelen 3.2.1 en 3.2.4, worden, gezien de inhoud van de zienswijze en gezien de uitkomsten van het ambtelijk overleg met reclamant, uitgebreid met subs p. en q., respectievelijk sub d., zoals in onderstaand voorstel weergegeven..
8. Het geconstateerde is onjuist. Uit de verbeelding blijkt dat ter plaatse van het hoofdgebouw van Hornbach 80% van het bestemmingsvlak mag worden gebouwd, waarbij gebouwen binnen het bouwvlak moeten worden gebouwd. Het bebouwingspercentage binnen het bouwvlak ligt derhalve hoger dan het percentage op de verbeelding. Het bestaande gebouw kan derhalve met eenzelfde oppervlakte worden herbouwd, waardoor er geen sprake is van inperking van bouwrechten.
9. De begrenzing van de bestemming "Waterstaat-Waterkering" is wellicht niet duidelijk zichtbaar op de analoge, niet rechtsgeldige, verbeelding. De bestemming wordt in beginsel gevormd door een wederzijdse zone van 15 meter uit het hart van de

waterkering (afgeweken kan hiervan worden als één zijde wordt begrensd door een watergang), zoals deze is vastgelegd door het Hoogheemraadschap van Delfland. Conform STRI en SVBP 2008 moet er sprake zijn van gesloten lijnen, waardoor er geen sprake kan zijn van enige onduidelijkheid van de ligging.

10. Opslag en verkoop van consumentenvuurwerk is een tijdsgebonden detailhandelsactiviteit die niet jaar-rond plaatsvindt, maar op wettelijk bepaalde tijden. De verkoop van consumentenvuurwerk als zelfstandige bedrijfsactiviteit is bedrijfseconomisch niet realistisch, waardoor detailhandel in deze productgroep door bedrijven aan hun hoofdactiviteit wordt toegevoegd. Omdat de verkoop van consumentenvuurwerk grote ruimtelijke consequenties heeft, zowel qua verkeer als veiligheid, is verkoop op de wettelijk bepaalde verkoopdagen voor alle detailhandelsvestiging in Westland uitgesloten, tenzij hiervoor een vergunning is verkregen (naast het voldoen aan het Vuurwerkbesluit). Hornbach beschikt niet over een dergelijke vergunning, waardoor het niet is opgenomen in dit, actualiserende en conserverende, bestemmingsplan. Het staat Hornbach echter vrij een dergelijke vergunning aan te vragen, waarbij alle relevante aspecten worden gewogen.

Voorstel

Deze zienswijze gegrond te verklaren voor wat betreft onderdeel 7 en ongegrond voor de overige onderdelen. Het bestemmingsplan als volgt aan te passen:

- Artikel 1.50 wijzigen in: "detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke stoffen, auto's, boten en caravans, grove bouw- en tuinmaterialen, keukens en sanitair en opslag daarvan".
- Artikel 3.2.1, wordt, gezien de inhoud van de zienswijze en gezien de uitkomsten van het ambtelijk overleg met reclamant, uitgebreid met:
 - p. ter plaatse van de functieaanduiding "(sdh-bwm)" is een hoogteaccent aan de voorgevel van het hoofdgebouw toegestaan, mits:
 - o de bouwhoogte ten hoogste 15 meter bedraagt;
 - o de breedte ten hoogste 20% van de breedte van het hoofdgebouw bedraagt;
 - o de oppervlakte ten hoogste 300 m2 bedraagt.
 - q. ter plaatse van de functieaanduiding "(sdh-bwm)" mag de maximale bouwhoogte worden overschreden door maximaal twee lichtpiramides, mits bouwhoogte ten hoogste 14 meter bedraagt.
- Artikel 3.2.4, wordt, gezien de inhoud van de zienswijze en gezien de uitkomsten van het ambtelijk overleg met reclamant, uitgebreid met:
 - d. ter plaatse van de functieaanduiding "(sdh-bwm)" bedraagt de bouwhoogte van pilaren ten hoogste 15 meter, mits ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
- Ter plaatse van de aanduiding "(sbt-bwm)" tevens een tuincentrum toe te staan conform verleende vergunning.
- De analoge verbeelding aan te sluiten bij de regels t.a.v. de notatie van detailhandel in volumineuze goederen.

10. M. van der Sande-Cramer.

Molenweer 2c, 2291 NR Wateringen
beroepschrift d.d. 27 februari 2012.

Gelet op het procedureverloop wordt dit beroepschrift als zienswijze meegenomen.

Samenvatting

De zienswijze heeft betrekking op de bestemming van bestaande bedrijfsonderdelen en het bouwvlak van de woning. De zienswijze bestaat uit de volgende onderdelen:

- 1. Het perceel kadastraal bekend Wateringen, sectie C, nummer 6164 is een samengevoegd perceel. In 2010 bestond dit perceel onder andere uit het perceel sectie C nummer 4285 waarop het thans verhuurde bedrijfsgebouw op aanwezig is. De bestemming was "bedrijven" en is nu "wonen". Het bedrijfsgebouw is zodoende nu in strijd met het bestemmingsplan. Uit bijlage 3 van de stukken blijkt dat eveneens het achter de erfafscheiding gelegen gronden gebruikt worden als terrein voor bedrijfsmatige activiteiten en deze terug kunnen vallen aan de daartoe benodigde bestemming (Bedrijventerrein).*
- 2. In het bestemmingsplan "Suydervelt" had de woning (bungalow) Molenweer 2c een oppervlakte van 185 m². Het nieuwe bouwvlak maakt herbouw van de woning onmogelijk*

Reactie

1. Door samenvoeging van het perceel is aangenomen dat reclamant de gronden en opstallen zou gebruiken ten gunste van de woonfunctie. Deze aanname is, gelet op het ingediende beroep, onterecht.
2. Het huidige bouwvlak heeft een te kleine breedte om een woning met een fatsoenlijke beukmaat te kunnen herbouwen. Het is ruimtelijk acceptabel als het hoofdgebouw tot eenzelfde afstand van de Bovendijk als de bestaande uitbouw kan worden gebouwd.

Voorstel

Deze zienswijze gegrond te verklaren en het volgende aan te passen in het bestemmingsplan:

- De betreffende gronden te wijzigen in de bestemming "Bedrijventerrein" met bijbehorende aanduidingen, zoals een bouwvlak en bouwhoogte ten oosten van het woonperceel (bestemming "Wonen" en "Tuin") en zonder bouwvlak en bouwhoogte ten zuiden van het woonperceel.
- De bestemming "Tuin" te verkleinen ten gunste van de bestemming "Wonen" en het bouwvlak binnen de bestemming "Wonen" te vergroten.