

## Nota van beantwoording zienswijzen “Bedrijventerrein De Lier”

### 1. **Dhr. P. van Etten en dhr. H. Prins, eigenaren van respectievelijk Leeweg 51 en Leeweg 55 te De Lier.**

2678 KE De Lier

brief d.d. 7 januari 2013, ingeboekt 10 januari 2013

#### Samenvatting

*De zienswijze heeft betrekking op bestaande overlast van een aangrenzend bedrijf, waarvoor tevens een procedure i.h.k.v. maatwerkvoorschriften voor dit betreffende bedrijf loopt. De zienswijze bestaat uit de volgende onderdelen:*

- 1. Gelet op bestaande overlast (geluid) van Transportbedrijf Van Duijn en zn. B.V. wordt gevraagd de bestaande norm niet te verhogen.*
- 2. Gelet op bestaande overlast (geluid) van Transportbedrijf Van Duijn en zn. B.V. wordt gevraagd lopende problemen eerst op te lossen.*

#### Reactie

1. Het perceel waarop Transportbedrijf Van Duijn en zn. B.V. is gevestigd kent ingevolge het vigerend bestemmingsplan “Buitengebied De Lier” de bestemming “Agrarisch Logistiek Centrum”, met gedeeltelijk de aanduidingen “III”, “(g)” en “n” en gedeeltelijk de aanduiding “IV” van toepassing. Binnen de aanduidingen “III”, “(g)” en “n” zijn bedrijven tot en met categorie 3 van de Staat van Inrichtingen toelaatbaar, voor zoverre dit een veiling, aan de land- en tuinbouw verwant industrieel bedrijf, transport- en expeditiebedrijf, groothandelsbedrijf, op- en overslagbedrijf, truckersbedrijf en/of een facilitair bedrijf betreft alsmede een goederen- en vervoersbedrijf in categorie 4. Voor zoverre de aanduiding “IV” van toepassing is, zijn bedrijven tot maximaal categorie 4 van de Staat van Inrichtingen toegestaan.

In het ontwerp bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming “Bedrijventerrein” gekregen, waarbij bedrijven tot en met de categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan in zoverre dit agropogelateerde bedrijven betreft. De mogelijke bedrijfsactiviteiten in de huidige en nieuwe situatie blijven ongewijzigd, met dien verstande dat mede door technologische vooruitgang de mogelijk te vestigen activiteiten die voorheen in categorie 4 voorkwamen nu qua hinder vallen onder categorie 3.2. Er worden derhalve geen normen verhoogd.

2. Het bestemmingsplan “Bedrijventerrein De Lier” is een actualiserend plan, waarmee bestaande rechten worden vastgelegd en het bestemmingsplan actueel wordt. Voor zoverre een lopende procedure (in het kader van de maatwerkvoorschriften) nog niet is afgerond, worden de gevolgen daarvan niet opgenomen in dit bestemmingsplan.

#### Voorstel

De zienswijze ongegrond te verklaren.

### 2. **Dhr. J. van der Wel, eigenaar Nieuwe Tuinen 46 te De Lier.**

Nieuwe Tuinen 46, 2678 AK De Lier

brief d.d. 7 januari 2013, ingeboekt 9 januari 2013

#### Samenvatting

*De zienswijze heeft betrekking op de regels voor de woning aan de Nieuwe Tuinen 46 te De Lier alsmede de mogelijke bedrijfsbebouwing rondom de woning. De zienswijze bestaat uit de volgende onderdelen:*

- 1. Het bouwvlak voor bedrijfsbebouwing is op een afstand van 15 meter gelegen vanaf mijn woning. Voor de nabijgelegen, nog op te richten, woning bedraagt deze afstand 30 meter. Dit zou ook voor mijn huis moeten gelden.*
- 2. In de regels is een minimale afstandsmaat van 100 meter opgenomen voor de stalling van vrachtwagens met koelinstallaties. Er is echter een bouwvergunning verleend aan VGI,*

*waardoor vrachtwagens ook binnen 100 meter van mijn woning komen. De bouwvergunning moet worden aangepast.*

- 3. In figuur 3.2 van de toelichting staat dat rondom mijn woning bedrijven uit maximaal categorie 2 gevestigd mogen worden. VGI is echter een bedrijf uit categorie 3.2. De bouwvergunning moet aangepast worden.*
- 4. Over mijn woning is een bestemming Water gelegd. Als er daadwerkelijk water gemaakt zou worden ontstaat er een eiland in de Lee. De tekening klopt niet.*
- 5. Voor mijn woning is een bestemming Tuin gelegen. Hier wil ik een prieel in bouwen van 4x4 meter van glas.*

#### Reactie

1. Het bouwvlak wordt aangepast en is besproken met aangrenzend eigenaar. Verschuiving van het bouwvlak doet geen afbreuk aan de gewenste ontwikkelingen op dit perceel.
2. De regel, genoemd in artikel 4.5.3, "De stalling van vrachtwagens met koelinstallaties in de open lucht dient plaats te vinden op een afstand van ten minste 100 m ten opzichte van de langs de randen van het bedrijventerrein gelegen woningen" heeft betrekking op vrachtwagens mét koelinstallaties. Voor overige vrachtwagens geldt deze regel niet. Het te vestigen bedrijf zal moeten voldoen aan deze regels, tenzij voldaan wordt aan de voorwaarden als genoemd in artikel 4.6.5. Hiervoor is dan wel een omgevingsvergunning benodigd. Indien het bedrijf geen gebruik maakt van vrachtwagens met koelmotoren is de regel niet van toepassing.
3. In figuur 3.2 van de toelichting is per abuis niet de juiste zonering opgenomen zoals de planverbeelding deze aangeeft. Figuur 3.2 zal worden aangepast naar de zonering zoals in de planverbeelding is aangegeven.
4. Binnen het plangebied is een bestaande waterkering aanwezig. Deze waterkering heeft een beschermingszone van 15 meter aan weerszijden. Deze beschermingszone was voorheen kleiner, waardoor deze niet over het perceel heen kwam. Ter bescherming van deze waterkering is toestemming van het Hoogheemraadschap benodigd om eventuele bouwwerkzaamheden uit te kunnen voeren. Er kan op basis van deze aanduiding geen oppervlaktewater worden gemaakt. Dit is ook niet het doel van deze aanduiding.
5. Het is niet toegestaan en stedenbouwkundig ongewenst om vóór de voorgevel van een woning gebouwen te bouwen. Dit was ook niet toegestaan in het bestemmingsplan "Landelijk gebied" van de voormalige gemeente De Lier, alsmede "Landelijk gebied 1<sup>e</sup> herziening" van de voormalige gemeente De Lier. Conform de plansystematiek voor woningen (met de bestemming "Wonen") is tot 2 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw van de woning bestemd met de bestemming "Tuin".

#### Voorstel

Deze zienswijze gegrond te verklaren voor onderdeel 1, gedeeltelijk gegrond voor onderdeel 3 en ongegrond voor onderdelen 2, 4 en 5.

### **3. Dhr. C.P. van Geest, eigenaar Kijckerweg 128 te De Lier.**

Kijckerweg 128, 2678 AG De Lier

brief d.d. 7 januari 2013, ingeboekt 14 januari 2013

#### Samenvatting

*De zienswijze heeft betrekking op beperkingen ten aanzien van het gebruik van de woning Kijckerweg 128 te De Lier. De zienswijze bestaat uit de volgende onderdelen:*

- 1. De functies Wonen, Horeca, Leisure en Care zijn op dit moment wel toegestaan, maar in het nieuwe bestemmingsplan, zoals beschreven op pagina 15 van de toelichting, niet meer.*
- 2. Op pagina 29 en 95 wordt gesproken over het feit dat burgerwoningen onacceptabel zijn, waardoor een wijzigingsbevoegdheid opgenomen wordt om de bestemming te wijzigen naar bedrijventerrein. Deze beperking resulteert in een waardedaling van de woning.*
- 3. De huidige richtafstanden kunnen worden overschreden omdat mijn woning nu komt liggen in de bestemming bedrijven.*

4. *Nieuwe bedrijfswoningen zijn niet meer toegestaan, dit is een beperking.*
5. *Op pagina 38 en 40 wordt gesproken over een risicogebied, waarbij met name de gebouwen van Horticoop worden genoemd. Aangegeven wordt dat geen verdere controle nodig is en/of veiligheidsmaatregelen nodig zijn omdat er nauwelijks woningen in de buurt zijn en bewoners niet verminderd zelfredzaam zijn. Mijn woning ligt echter direct naast het gebouw en gelet op de leeftijd van de bewoners is de verminderde zelfredzaamheid een discussiepunt.*
6. *De maximale inhoud bedraagt 600 m<sup>3</sup>, maar was 1000 m<sup>3</sup>, dit is een verslechtering.*
7. *Ook de regels voor aan- en uitbouwen, overkappingen en dergelijke zijn verslechterd.*
8. *Verscheidene woningen aan de Leeweg hebben een woonbestemming gekregen, Kijckerweg 128 moet deze dan ook krijgen.*
9. *Op pagina 25 wordt verwezen naar een bushalte aan de Jogchem van der Houtweg die is vervallen.*
10. *Op pagina 94 wordt gesproken over een afstand van 100 meter voor het stallen van vrachten of koelwagens. Nu staan er auto's geparkeerd op 20 meter en er wordt niet gehandhaafd.*

#### Reactie

1. In het bestemmingsplan "Bedrijventerrein De Lier" is de woning bestemd als "Wonen" en "Tuin". Binnen deze bestemming is het wonen toegestaan, alsmede aan-huis-gebonden ondernemingen. Horeca, leisure en care-functies waren ook in het vigerend bestemmingsplan "Buitengebied De Lier" in combinatie met "Parapluperzoning bestemmingsplannen buitengebied Westland" niet toegestaan.
2. Zoals in reactie onder 1 is aangegeven zijn de bestemmingen "Wonen" en "Tuin" van toepassing. Voor woningen die niet aan een woonlint liggen, maar ruimtelijk (voor het optimaal functioneren van het bedrijventerrein) mogelijk in de toekomst bruikbaar zijn voor het bedrijventerrein is een vereenvoudigde ruimtelijke procedure opgenomen (middels een wijzigingsbevoegdheid) om de bestemming "Wonen" en de bestemming "Tuin" te kunnen wijzigen naar de bestemming "Bedrijventerrein". Deze wijzigingsbevoegdheid doet geen afbreuk aan de gebruiksmogelijkheden op het perceel. Een waardedaling ten gevolge hiervan is niet aannemelijk.
3. Zoals in reactie onder 1 blijft de bestemming "Wonen" en "Tuin". De richtafstanden zijn gebaseerd op deze bestemming en kunnen pas verkleind worden op moment dat de bestemming daadwerkelijk zou worden gewijzigd. In dit geval zou het perceel ook verkocht zijn danwel zelf ontwikkeld worden.
4. Nieuwe bedrijfswoningen, binnen de bestemming "Bedrijventerrein" zijn niet toegestaan, bestaande bedrijfswoningen worden gerespecteerd. Deze regel is een uitwerking van de Provinciale Verordening. Deze regel heeft geen rechtsgevolgen voor het perceel Kijckerweg 128, omdat hier de bestemming "Wonen" en "Tuin" is opgenomen.
5. Zoals in 3.5.2 van de toelichting is aangegeven zijn geen woningen binnen de PR-risicocontour (persoonlijk risico) aanwezig, maar wel binnen de GR-risicocontour (groepsrisico). Kijckerweg 126 en 128 zijn op ca. 250 van de Horticoop gelegen en vallen daarmee binnen de GR-risicocontour. Door het bestemmingsplan neemt het aantal personen binnen deze contour niet (substantieel) toe, omdat het bestemmingsplan geen nieuwe gevoelige objecten toelaat (zoals nieuwe woningen). De bestaande situatie is volgens de Veiligheidsregio Haaglanden (brandweer) beheersbaar en aanvaardbaar. Het bestemmingsplan geeft zodoende geen aanleiding een nieuwe berekening uit te voeren.
6. De woning heeft ten gevolge van de "Parapluperzoning bestemmingsplannen buitengebied Westland" afwijkende bouwregels verkregen. Deze rechten worden gerespecteerd, wat inhoudt dat middels een specifieke aanduiding de bouw van maximaal 1.000 m<sup>3</sup> mogelijk is.
7. Idem 6.
8. Kijckerweg 128 heeft de bestemming "Wonen" en "Tuin", evenals de woningen aan de Leeweg.
9. Deze zal worden verwijderd.
10. De regel, genoemd in artikel 4.5.3, "De stalling van vrachtwagens met koelinstallaties in de open lucht dient plaats te vinden op een afstand van ten minste 100 m ten opzichte van de langs de randen van het bedrijventerrein gelegen woningen" heeft betrekking op vrachtwagens mét koelinstallaties. Voor overige vrachtwagens geldt deze regel niet. Het

bedrijf tegenover Kijkckerweg 126 en 128, Horticoop, maakt geen gebruik van vrachtwagens met koelinstallaties.

Voorstel

Deze zienswijze gegrond te verklaren voor onderdelen 6, 7 en 9 en ongegrond voor de overige onderdelen.

**4. Dhr. A van Geest, eigenaar Kijckerweg 126 te De Lier.**

Kijckerweg 126, 2678 AG De Lier  
brief d.d. 9 januari 2013, ingeboekt 14 januari 2013

Samenvatting

*De zienswijze heeft betrekking op beperkingen ten aanzien van het gebruik van de woning Kijckerweg 126 te De Lier. De zienswijze bestaat uit de volgende onderdelen:*

- 1. De functies Wonen, Horeca, Leisure en Care zijn op dit moment wel toegestaan, maar in het nieuwe bestemmingsplan, zoals beschreven op pagina 15 van de toelichting, niet meer.*
- 2. Op pagina 29 en 95 wordt gesproken over het feit dat burgerwoningen onacceptabel zijn, waardoor een wijzigingsbevoegdheid opgenomen wordt om de bestemming te wijzigen naar bedrijventerrein. Deze beperking resulteert in een waardedaling van de woning.*
- 3. De huidige richtafstanden kunnen worden overschreden omdat mijn woning nu komt liggen in de bestemming bedrijven.*
- 4. Nieuwe bedrijfswoningen zijn niet meer toegestaan, dit is een beperking.*
- 5. Op pagina 38 en 40 wordt gesproken over een risicogebied, waarbij met name de gebouwen van Horticoop worden genoemd. Aangegeven wordt dat geen verdere controle nodig is en/of veiligheidsmaatregelen nodig zijn omdat er nauwelijks woningen in de buurt zijn en bewoners niet verminderd zelfredzaam zijn. Mijn woning ligt echter direct naast het gebouw en gelet op de leeftijd van de bewoners is de verminderde zelfredzaamheid een discussiepunt.*
- 6. De maximale inhoud bedraagt 600 m<sup>3</sup>, maar was 1000 m<sup>3</sup>, dit is een verslechtering.*
- 7. Ook de regels voor aan- en uitbouwen, overkappingen en dergelijke zijn verslechterd.*
- 8. Verscheidene woningen aan de Leeweg hebben een woonbestemming gekregen, Kijckerweg 128 moet deze dan ook krijgen.*
- 9. Op pagina 25 wordt verwezen naar een bushalte aan de Jogchem van der Houtweg die is vervallen.*
- 10. Op pagina 94 wordt gesproken over een afstand van 100 meter voor het stallen van vrachtwagens of koelwagens. Nu staan er auto's geparkeerd op 20 meter en er wordt niet gehandhaafd.*

Reactie

De beantwoording onder 3 is eveneens van toepassing op deze zienswijze.

Voorstel

Deze zienswijze gegrond te verklaren voor onderdelen 6, 7 en 9 en ongegrond voor de overige onderdelen.

**5. Hoogheemraadschap van Delfland.**

Postbus 3061  
2601 DB Delft  
brief d.d. 16 januari 2013, ingeboekt 17 januari 2013

Samenvatting

*De zienswijze heeft betrekking op de bestemming "Waterstaat – Waterkering" De zienswijze bestaat uit het volgende onderdeel:*

- 1. Artikel 15 van het plan gebruikt de terminologie "Waterstaat", dit moet "Waterstaat – Waterkering" zijn.*

Reactie

1. Het artikel wordt conform zienswijze aangepast.

Voorstel

Deze zienswijze gegrond te verklaren.

**6. Provincie Zuid-Holland.**

Postbus 90602  
2509 LP Den Haag  
brief d.d. 16 januari 2013, ingeboekt 17 januari 2013

Samenvatting

*De zienswijze heeft betrekking op de bestemming "Waterstaat – Waterkering" De zienswijze bestaat uit het volgende onderdeel:*

- 1. De waterstaatsregel benoemt onvoldoende het waterstaatsbelang.*

Reactie

1. Het artikel is overeenkomstig het recent in werking getreden bestemmingsplan "Bedrijventerrein De Hoge Woerd" en het vastgestelde bestemmingsplan "Bedrijventerrein Wateringen". Daarbij is ten aanzien van het waterstaatsbelang geen zienswijze ingediend door het Hoogheemraadschap van Delfland. De regels als genoemd in artikel 15 behartigen het waterschapsbelang naar ons inzicht en dat van het Hoogheemraadschap van Delfland voldoende. Wel wordt, zoals aangegeven bij zienswijze 5, het artikel aangepast naar "Waterstaat – Waterkering".

Voorstel

Deze zienswijze gedeeltelijk gegrond te verklaren, voor zoverre deze betrekking heeft op de benaming van en benamingen in het artikel.

**7. Adromi Groep, namens De Jong Verpakkingen B.V., De Jong Golfkarton B.V. en De Jong B.V.**

Reeweg 146  
3343 AP Hendrik Ido Ambacht  
brief d.d. 16 januari 2013, ingeboekt 21 januari 2013

Samenvatting

*De zienswijze heeft betrekking op geluidsgevoelige bestemmingen, geluidsonderzoek, milieucategorisering, woningen, agorerelateerde bedrijvigheid, koelmotoren, bouwvoorschriften, groen en archeologische waarden. De zienswijze bestaat uit de volgende onderdelen:*

- 1. Binnen de bestemming "Maatschappelijk" worden nieuwe gevoelige objecten mogelijk gemaakt in tegenstelling hetgeen in de toelichting wordt vermeld.*

2. *In paragraaf 3.3.2. wordt verwezen naar de ontwerpgeleidnota van 2010. De nota is gedateerd, het is slechts een ontwerp, de nota schijnt te zijn stopgezet en geldt niet voor het gehele plangebied. Het juiste kader moet worden opgenomen.*
3. *De Jong is een categorie 4.1 bedrijf i.v.m. golfkartonfabriek met productiecapaciteit van ca. 10 ton p/u. Delen van het bedrijf hebben de categorie 3.2. Dit dient te worden aangepast.*
4. *De Jong heeft eveneens een onderdeel grafische industrie. Deze staat niet in de Staat van Bedrijfsactiviteitenlijst. Dit moet worden opgenomen.*
5. *Een overzicht van alle woningen in het plangebied ontbreekt.*
6. *De woningen aan de Leeweg hebben nu een woonbestemming gekregen. Verzocht wordt deze aan te passen naar "woningen op een bedrijventerrein, niet zijnde bedrijfswoning", alsmede een wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in 4.7.2 van de regels.*
7. *Bedrijfswoningen worden beschermd tegen bedrijven, echter bedrijfswoningen zijn functioneel ondergeschikt aan de bedrijfsfuncties. De mate van hinder wordt geregeld via de Arbo-regelgeving en door regelgeving op het vlak van milieu. Nu centraal wordt voorzien, is geen plaats meer voor decentrale sturing. Er is geen specifiek beleid als onderbouwing alsmede onderzoek waaruit blijkt dat Arbo-regelgeving onvoldoende is.*
8. *Een bedrijfswoning maakt onderdeel uit van het bedrijf, waardoor scheiding van maximale toelaatbaarheid van bedrijven niet mogelijk is. De bedrijfswoning valt dientengevolge onder dezelfde categorie.*
9. *Bedrijfswoningen mogen niet worden herbouwd en/of vergroot. De beleidsachtergrond is onduidelijk. De Jong wenst haar woningen te gebruiken als bedrijfswoning en te kunnen herbouwen.*
10. *Het bestemmingsplan moet voorkomen dat er maatbestemmingen zijn, immers de gebruiksmogelijkheden vormen het onderpand voor financiering.*
11. *In het plan is een regel opgenomen waaruit blijkt dat vrachtwagens met koelmotoren niet binnen een afstand van 100 meter van woningen mogen worden gestald. Dit is in strijd met de systematiek van de VNG. De bepaling is alleen zinvol voor gebieden buiten de inrichting, omdat de milieuregelgeving op beperking van hinder ziet.*
12. *De Jong levert ook aan niet-glastuinbouwbedrijven, waardoor de feitelijke situatie niet overeenkomt met de regeling voor het uitsluitend toestaan van agrogereleerde bedrijvigheid. De huidige regeling zou moeten gecontinueerd.*
13. *Het huidige plan biedt de mogelijkheid om ondersteunende voorzieningen te realiseren, zoals tankstations, facilitaire bedrijven, truckservicebedrijven, bank- en douanekantoren, ondersteunende horeca, waaronder begrepen logeer- en verblijfsaccommodatie. Hiervoor dient een afwijkingsbevoegdheid opgenomen te worden.*
14. *Het maximale bebouwingspercentage ziet volgens de regels op de oppervlakte van het bouwperceel. De bouwpercelen zijn meer bebouwd dan het maximale percentage. Dit percentage moet worden aangepast.*
15. *De Jong heeft een bluswatertank gebouwd van 10 meter. Deze past niet in de planregels voor maximale bouwhoogtes. Dit moet worden aangepast.*
16. *Langs wegen staat verlichting die hoger is dan 3 meter. Deze passen niet in de planregels.*
17. *Op het terrein zijn diverse terreinafscheidingen aanwezig die hoger zijn dan 1 of 2 meter. Deze passen niet in de planregels*
18. *Op agrologistieke bedrijfsterreinen buiten Westland (Nieuw Reijerwaard in Ridderkerk, IABC in Breda, Greenport Venlo, etc) maken een bouwhoogte van 30 meter mogelijk voor bouwwerken. Hiermee kan de gebruiksiteit van het terrein worden verhoogd.*
19. *Gronden aan de westzijde krijgen ten onrechte de groenbestemming. Ook aan de zuidzijde is de groenstrook minder breed dan de opgenomen 6 meter. Het verzoek is om aan te sluiten bij de feitelijke situatie.*
20. *Het stedenbouwkundig uitgangspunt aan de Burgemeester Elsenweg is in strijd met de bestaande dockshelters. De bepaling houdt geen rekening met het feit dat gronden reeds geheel verhard zijn. De situering van de dockshelters heeft een logistieke oorsprong en houdt rekening met het geluid naar de omgeving.*
21. *De verhouding van de regel bij het figuur tot de planregel over kantooroppervlak loopt scheef. Het is niet uitgesloten dat een bedrijf dat reeds beschikt over het maximale oppervlakte kantoor op basis van het figuur gevellijn alsnog meer oppervlak kantoor kan realiseren.*
22. *Gelet op de ontstaansgeschiedenis van de huidige bebouwing en de daarbij behorende grondroeringen, ophogingen en waterdempingen kan met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid worden gesteld dat de eerste 1,50 meter onder maaiveld geen*

*archeologische sporen aanwezig zijn. Het is dan ook niet zinnig om (opnieuw) archeologische bescherming over dit gebied te leggen.*

*23. In artikel 4.1.1 onder c van de planregels toevoegen: geluidswerende voorzieningen (zoals geluidschermen).*

#### Reactie

1. In het onderliggend bestemmingsplan “Landelijk Gebied De Lier 1<sup>e</sup> herziening” van de voormalige gemeente De Lier is het perceel aan de Leeweg 69 bestemd als “Maatschappelijke doeleinden”. De regels als vastgesteld in “Landelijk Gebied” van de voormalige gemeente De Lier blijven, voor zoverre deze niet worden overschreven door de 1<sup>e</sup> herziening, van toepassing. Ter plaatse is uitsluitend een kerkgebouw toegestaan. Overige functies zullen worden verwijderd.
2. Dit onderdeel zal worden verwijderd omdat er nog onvoldoende duidelijkheid is over het eventueel voortzetten van deze geluidsnota.
3. Bedrijventerreinen in Westland worden optimaal gezoneerd, zoals aangegeven in de toelichting, om bedrijven de meest optimale gebruiksmogelijkheden van het bedrijventerrein te geven, met dien verstande dat rekening wordt gehouden met de omgeving. Delen van De Jong Verpakkingen zijn van een hogere milieucategorie dan op grond van het bestemmingsplan –feitelijk op grond van de afstand tot gevoelige functies– mogelijk zou zijn. De Jong Verpakkingen heeft hiervoor maatregelen genomen (ingegeven door milieuwetgeving) om de milieuhinderlijke gevolgen van de bedrijfsactiviteiten voor de omgeving te beperken. Het is echter niet wenselijk de locatie zelf een hogere milieucategorie toe te kennen. Op deze locaties heeft het bedrijf een aanduiding “specifieke vorm van bedrijf” gekregen, alwaar de desbetreffende functie eveneens is toegestaan.  
Niet voor alle gronden en objecten die in bezit zijn van De Jong Verpakkingen is deze aanduiding opgenomen indien de maximale categorie wordt overschreden. In de ruimtelijke ordening wordt niet uitgegaan van de inrichting, maar van de activiteiten. De Jong Verpakkingen voert in gebieden met een maximale categorie 3.2 of lager passende activiteiten. Er is geen aanleiding om in deze gebieden een nadere aanduiding op te nemen en de activiteiten die zwaarder zijn ook op deze locaties toe te staan.
4. Eén van de activiteiten van De Jong Verpakkingen is het bedrukken van de geproduceerde verpakkingen. Deze bedrijfsactiviteit is als onderdeel van een binnen het bestemmingsplan passende bedrijfsvoering toegestaan. De gemeente ziet het echter niet als een gewenste ontwikkeling dat, evoluerend uit dit specifieke onderdeel van een reeks van bedrijfsactiviteiten, zelfstandige inrichtingen ontstaan welke volledig en uitsluitend zijn toegelegd op het uitvoeren van grafische handelingen en activiteiten.
5. Alle woningen in het plangebied hebben óf de bestemming “Wonen” en “Tuin” óf de functieaanduiding “Bedrijfswoning” en “Tuin”. Een overzicht is niet opgenomen in de toelichting en heeft geen toegevoegde waarde en/of juridische status.
6. De woningen aan de Leeweg hebben nimmer onderdeel uitgemaakt van het bedrijventerrein noch het voormalig veilingterrein. De woningen zijn in het bestemmingsplan “Landelijk Gebied De Lier” van de voormalige gemeente De Lier bestemd als “Groenvoorziening”. Hiermee zijn de woningen onder het overgangsrecht geplaatst als genoemd in artikel 27 van dit plan. Omdat de beoogde bestemming niet is gerealiseerd en de woningen niet zijn afgebroken worden de woningen bestemd conform het bestaande gebruik (als Wonen en Tuin). De woningen kunnen namelijk niet twee maal onder het overgangsrecht worden gebracht. De maximale zonering rondom deze woningen is echter niet verslechterd ten opzichte van de vigerende situatie in het bestemmingsplan “Landelijk Gebied 1<sup>e</sup> herziening”.
7. De gemeente is van oordeel dat zij de bevoegdheid heeft om in het kader van een “goede ruimtelijke ordening” door het toepassen van zonering een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor bewoners van bedrijfswoningen te garanderen. Zoals in de toelichting van het bestemmingsplan is bepaald, worden voor dit type woningen door de gemeente minder hoge eisen aan het woon- en leefklimaat gesteld door de aanwezigheid van het (vaak eigen) bedrijf en de hinder die dit veroorzaakt. Voor nieuwe bedrijventerreinen wordt als uitgangspunt gehanteerd dat naast bedrijfswoningen bedrijven uit maximaal

categorie 2 toelaatbaar zijn. Omdat het in dit geval gaat om een bestaande situatie en nieuwe bedrijfswoningen niet mogelijk worden gemaakt, wordt daar flexibeler mee omgegaan. Direct aangrenzend aan bedrijfswoningen, zijn bedrijven uit maximaal categorie 3.1 van de Standaard SvB toegestaan. Bedrijven uit categorie 3.2 zijn op een afstand van 30 m toegestaan. Dit betekent dat bij de milieuzonering voor bedrijfswoningen met 2 afstandsstappen wordt afgeweken van de richtafstanden uit de Standaard SvB. Het afwijken van de richtafstanden ten opzichte van bedrijfswoningen wordt hier aanvaardbaar geacht, omdat de aanwezigheid van bedrijfswoningen binnen het plangebied in de regel een historisch gegroeide situatie betreft. Bovendien is wegbestemmen van de momenteel aanwezige bedrijfswoningen financieel niet haalbaar noch gewenst.

8. Zie 7.
9. Bedrijfswoningen mogen wel worden herbouwd of vergroot (zie artikel 4.4.2 onder d.), mits dit binnen de bouwaanduiding “[sba-1]” of “[sba-2]” is. Deze aanduiding ligt echter veelal rondom het bestaande hoofdgebouw. Het is niet gewenst om woningen te vergroten buiten deze vlakken, gelet op de milieuhinderlijke gevolgen van de woning. Er wordt derhalve geen afbreuk gedaan aan de bestaande rechten, echter de mogelijkheden van de huidige situatie worden niet vergroot.
10. Het bestemmingsplan ziet op een actualisatie van de bestaande situatie in zoverre deze in rechte aanwezig is. Uitgangspunt van het bestemmingsplan is dat bedrijven optimaal moeten kunnen excelleren op bedrijventerreinen met inachtneming van bestaande wet- en regelgeving en beleid. Het deel van het bedrijventerrein waar De Jong Verpakkingen is gevestigd is een voormalig veilingterrein. Dit terrein is in de jaren '90 getransformeerd naar een “Agrarisch Logistiek Centrum”. Binnen dit centrum zijn naast primair op vervoer van agrarische producten gerichte bedrijven eveneens aan de agrarische sector gerelateerde bedrijven (zoals verpakkingen, kassenbouw, grondstoffen, etc.) toegestaan. Het terrein functioneert in de huidige situatie dan ook als een agrogerelateerd bedrijventerrein. Beleidsmatig wil Westland haar regionale, agrologistieke en agrogerelateerde bedrijventerreinen beschermen om de bijdrage van deze terreinen aan de Greenport zeker te stellen. Vermenging met andere functies op deze terreinen is niet gewenst. Maatbestemmingen vinden derhalve alleen plaats wanneer er sprake is van reeds vergund afwijkend gebruik of zwaarder gebruik dan de maximale milieuzonering toestaat.
11. Bij de transformatie van het “veilingterrein” naar het huidige “agrogerelateerde bedrijventerrein” (destijds “agrologistiek centrum”) is bijzondere aandacht besteed aan de vestigingsmogelijkheden van transportbedrijven in gekoelde producten. Gelet op de potentiële hinder van stalling van vrachtwagens met koelmotoren in de open lucht is op ca. 100 meter afstand van woningen een nadere aanduiding “(n)” opgenomen. In de “Bedrijventerreinenvisie” is dit deel van Bedrijventerrein De Lier aangewezen als agrologistiek, waarbij, gelet op de bestaande rechten, een verbreding in dit plan naar agrogerelateerd is gemaakt. Het voorliggende bestemmingsplan maakt deze specifieke bedrijven in gekoelde producten nog steeds mogelijk. Gelet op het huidige planregime, alsmede het huidige en mogelijk toekomstig functioneren van het terrein is er geen aanleiding om deze afwijking, ter bescherming van met name de woningen in Buurtschap Westerlee, van de Staat van Bedrijfsactiviteitenlijst los te laten. Er is echter wel een afwijkingsbevoegdheid opgenomen welke een afstand tot 50 meter in plaats van 100 meter mogelijk maakt. Hierbij wordt uitgegaan van de Staat van Bedrijfsactiviteiten in een gemengd gebied, die is opgenomen in dit bestemmingsplan. Bij toepassing van de genoemde afwijkingsbevoegdheid moet worden aangetoond dat er geen hinder ontstaat. Op deze manier wijze wordt een aanvaardbaar woon en leefklimaat betracht te behouden, waarbij rekening wordt gehouden met de belangen van bedrijven.
12. Conform artikel 1, lid 9 is een agrogerelateerd bedrijf een bedrijf dat gericht is op ondersteuning aan de (glas)tuinbouw, waaronder worden begrepen agrologistieke bedrijven en agrarisch aanverwante bedrijven. Deze definitie laat vrij dat het bedrijf óók andere sectoren kan bedienen, zolang het bedrijf gericht is op ondersteuning aan de (glas)tuinbouw. Ten aanzien van De Jong Verpakkingen komt dit overeen met “aan de land- en tuinbouw verwante industriële bedrijven”, zoals genoemd in Artikel 16, lid 2 van



het bestemmingsplan “Landelijk Gebied 1<sup>e</sup> herziening” van de voormalige gemeente De Lier.

13. Conform Artikel 16, lid 2 van het bestemmingsplan “Landelijk Gebied 1<sup>e</sup> herziening” van de voormalige gemeente De Lier zijn deze functies zonder afwijkingsbevoegdheid toegestaan. Dit recht wordt voortgezet.
14. Het percentage ziet op het bestemmingsvlak, waarbinnen uitsluitend binnen bouwvlakken mag worden gebouwd. De gebieden buiten de bouwvlakken gaan dus al van het maximum bebouwingspercentage af, waardoor een hogere dichtheid dan het percentage binnen het bouwvlak mogelijk is.
15. Voor de tanks op het perceel van De Jong Verpakkingen is een aanduiding opgenomen waarbinnen tanks met een hoogte van 10 meter zijn toegestaan.
16. Ingevolge het “Besluit omgevingsrecht”, bijlage II, artikel 2 sub 18 onder b. is “verlichting” genoemd als zijnde omgevingsvergunningvrij. Straatverlichting is dan ook niet vergunningplichtig, waardoor deze objecten buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan vallen.
17. Het is stedenbouwkundig niet gewenst om erfafscheidingen, waaronder hekwerken toe te staan vóór de voorgevelrooilijn hoger dan 1 meter. Ongewenste vernauwing van profielen en verkeersonveiligheid spelen hierin een rol. Bestaande, vergunde hekwerken komen onder het overgangsrecht te vallen. Nieuwe hekwerken die niet binnen de regeling vallen zullen bij een omgevingsvergunning worden beoordeeld, waarbij genoemde aspecten, alsmede bijvoorbeeld benodigde veiligheid van het bedrijf, constructie en hoogte zullen meewegen.
18. De maximale bouwhoogte op deze terreinen zijn een combinatie van de huidige juridische mogelijkheden en de stedenbouwkundig gewenste situatie (profielen). Uitgangspunt van het bestemmingsplan is een actualisatie van de huidige rechten met inachtneming van harmonisatie van bestemmingsplannen binnen Westland en stedenbouwkundig gewenste situatie. Grootschalige ontwikkelingen, ook in bouwhoogtes, zijn niet aan de orde. Daarbij wordt de maximale bouwhoogte op bedrijventerrein “Honderdland”, die de hoogste bouwhoogte heeft in Westland, niet benut, waardoor aanleiding tot ophoging van de maximale bouwhoogte vooralsnog ook niet aan de orde is.
19. De feitelijke situatie wordt opgenomen. Echter, er wordt wel een verkorte ruimtelijke procedure opgenomen om de bestemming te kunnen wijzigen naar “Groen” bij eventuele toekomstige ontwikkelingen.
20. Het stedenbouwkundig uitgangspunt, door middel van de aanduiding “gevellijn” komt te vervallen.
21. Het figuur “gevellijn” geeft richting aan de situering van gebouwen gebruik van onbebouwde terreinen. Het figuur heeft geen invloed op de oppervlakte van kantoren, zoals opgenomen in 4.1.4. Gelet op beantwoording onder 20 is dit gevolg niet meer relevant.
22. Het archeologisch beleid vormt het uitgangspunt, met bijbehorende “Waarde – Archeologie”. Indien uit (bureau)onderzoek blijkt dat er geen belemmeringen zijn, kan de omgevingsvergunning worden verleend (zie lid 3.3 in beide artikelen alsmede de toelichting onder 4.2.10). Bij de omgevingsvergunning zal de genoemde “aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid” aangetoond moeten worden.
23. Ten aanzien van het oprichten van geluidswerende voorzieningen als zelfstandige objecten of werken op het bedrijventerrein of aan de randen ervan wordt terughoudend omgegaan. Een geluidswerende voorziening is veelal een uiterst redmiddel als maatregel tegen overlast en vraagt om een goede ruimtelijke inpassing en afweging. Voorzieningen als onderdeel van bedrijfsbebouwing passen binnen de regels.

#### Voorstel

Deze zienswijze gegrond te verklaren voor de onderdelen 1, 2, 15, 19 en 20 en ongegrond te verklaren voor de overige onderdelen.

**8. Rob de Bruin, eigenaar van Rob's Health Centre aan de Jan van de Laarweg 26**

Jan van de Laarweg 26

2678 LH De Lier

e-mail met brief d.d. 15 januari 2013, ingeboekt 17 januari 2013

Samenvatting

*De zienswijze heeft betrekking op de bestemming van Rob's Health Centre. De zienswijze bestaat uit het volgende onderdeel:*

- 1. Het begrip "Sportschool" is niet opgenomen in artikel 1, waardoor onduidelijk is wat hieronder wordt verstaan. Sinds de verleende ontheffing en oprichting van Rob's Health Centre bevinden zich ook aanverwante activiteiten zoals zonnebank, fysiotherapie, voedingsadvies, beautysalon, etc. Deze activiteiten zijn alleen beschikbaar voor leden van de sportschool. Voorgesteld wordt de bestemming "Sportschool en fysiotherapie".*

Reactie

1. Het begrip "sportschool" is in de ruimtelijke plannen van Westland niet opgenomen in de definities. Er zijn verscheidene activiteiten mogelijk onder de noemer van een sportschool. Veelal wordt "een instelling waar je leert hoe je door middel van sport je lichaam in kan zetten tot fysieke en mentale veranderingen" gehanteerd.. Een dergelijke definitie biedt echter nog onvoldoende rechtszekerheid omdat ook hierbinnen vele verschijningsvormen mogelijk zijn en deze ook planologisch aanvaardbaar zijn. Gelet op de verschillende verschijningsvormen van een sportschool is dan ook geen definitie opgenomen. Aanverwante activiteiten, die niet primair toebehoren aan een sportschool, zijn slechts toegestaan in zoverre deze een ondergeschikte en ondersteunende rol spelen en ruimtelijk ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie (waaronder in ieder geval verstaan moet worden dat deze activiteiten plaats vinden binnen de ruimtelijke contouren van de verleende ontheffing). Deze activiteiten mogen geen andere (nadelige) ruimtelijke gevolgen hebben dan sec voor de sportschool.

Voorstel

Deze zienswijze ongegrond te verklaren.

**9. De heer A.N.T. van Marrewijk, directeur HBC Vastgoed N.V (Horti Business Centre).**

Tiendweg 18

2671 SB Naaldwijk

brief d.d. 8 januari 2013, ingeboekt 10 januari 2013

Samenvatting

*De zienswijze heeft betrekking op de bestemming van de mogelijkheid tot het oprichten van zelfstandige kantoren. De zienswijze bestaat uit het volgende onderdeel:*

- 1. Het nieuwe bestemmingsplan 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 vierkante meters op bedrijventerrein De Lier is hierin niet meegenomen. Indiener van de zienswijze heeft reeds met leegstand te maken en het bestemmingsplan bedrijventerrein De Lier 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 mogelijk maken van nieuwe zelfstandige kantoorgebouwen in het Westland middels afwijkingsmogelijkheden onwenselijk is en wordt verzocht het bestemmingsplan hierop aan te passen..*

### Reactie

1. In Westland is het aanbod van kantoorruimte met 24.000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.  
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 ongezond 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.