



GEMEENTE WESTVOORNE

DEFINITIEF WIJZIGINGSPLAN KERKWEG ROCKANJE

Burgemeester en wethouders van Westvoorne,

Op het bedrijventerrein "Moolhoek" in Rockanje ligt het bedrijfsverzamelgebouw Kerkweg 51a t/m 55h;

Het bedrijfsverzamelgebouw met buitenruimte ligt op de percelen kadastraal bekend Westvoorne, sectie B nummers 1215 en 1206;

De percelen liggen in het geldende bestemmingsplan "Bedrijventerreinen Westvoorne";

Dit bestemmingsplan is geactualiseerd via het bestemmingsplan "Actualisatie bedrijventerreinen Westvoorne";

Deze actualisatie is op 8 juli 2014 (gewijzigd) vastgesteld en op 28 augustus 2014 in werking getreden;

Het perceel heeft de bestemming "Bedrijventerrein" (BT) en is bestemd voor bedrijven tot ten hoogste milieucategorie 3.1;

Het perceel heeft tevens de bestemming "Waarde-Archeologie" (WR-A2);

De achterzijde (oostzijde) van het bedrijfsverzamelgebouw grenst aan een groenstrook met de bestemming "Groen" en de bestemming "Waarde-Archeologie" (WR-A2);

De gebruikers van de achterste - aan deze groenstrook grenzende - bedrijfsunits, hebben op 13 en 20 januari 2015 schriftelijk verzocht een deel van de groenstrook te gebruiken als opslagterrein;

Het in gebruik nemen van de groenstrook als opslagterrein is in strijd met de bestemming "Groen";

Het geldende bestemmingsplan bevat met artikel 11 wel een wijzigingsbevoegdheid;

Met betreffende wijzigingsbevoegdheid kan een bestemming worden gewijzigd ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein;

Met de wijziging mag de overschrijding van de bestemmingsgrenzen maximaal 3.00 meter bedragen en het bestemmingsvlak met ten hoogste 10% worden vergroot;

De bereidheid bestaat aan de wens van beide ondernemers tegemoet te komen;

Op de bij dit wijzigingsplan behorende verbeelding (plankaart) zijn twee stroken grond met de bestemming "Groen" gewijzigd in de bestemming "Bedrijventerrein" (BT);

Met het wijzigingsplan wordt het bouwvlak vergroot om bedrijfsmatige opslag toe te staan;

De bouwregels behorende bij de bestemming "Bedrijventerrein" (BT) zijn voor dit wijzigingsplan beperkt tot het oprichten van erf- of terreinafscheidingen tot een hoogte van maximaal 3 meter;

De oprichting van erf- of terreinafscheidingen mag de bruikbaarheid van de vluchtroute niet belemmeren;

Het wijzigingsplan wordt voorbereid met toepassing van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht;

Het ontwerp-wijzigingsplan heeft met ingang van 19 februari 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen;

Gedurende deze termijn is er één zienswijze(n) ingediend;

In de op 17 maart 2015 ontvangen zienswijze(n) worden de volgende bezwaren naar voren gebracht:

1. Het college herzielt haar besluit van 4 januari 2012 (39828/56558) waarbij is besloten niet meer grond aan de betrokken ondernemer te verkopen;
2. Het college zou de betrokken ondernemer een alternatieve, grotere locatie moeten aanbieden?
3. Het college staat een verdere uitbreiding van opslag van materialen toe, terwijl zij juist zou moeten handhaven op de bestaande opslag van niet-toegestane materialen (artikel 8.1 bestemmingsplan);
4. De uitbreiding van opslag leidt tot een gevaar voor brandoverslag terwijl hierover geen overeenstemming is met de brandweer en de verzekering van de VvE (welke materialen en binnen welke afstand?);
5. De uitbreiding van opslag leidt tot een aantasting van het aanzien van de bedrijfsruimte en bedrijfswoning;
6. In de algemene verkoopvoorwaarden staat dat de opslag van materialen zoveel mogelijk aan het zicht moet worden onttrokken (zichtbaar vanaf openbare weg en gezamenlijke toegangsweg).

Naar aanleiding van de zienswijze(n) hebben wij één reactie ontvangen van één van de betrokken ondernemers;

In de reactie worden de volgende argumenten naar voren gebracht:

1. Het risico op brandoverslag is beperkt omdat er buiten voornamelijk niet-brandbaar steiger materiaal zal worden opgeslagen;
2. Door het steiger materiaal van binnen naar buiten te verplaatsen ontstaat er binnen juist ruimte voor het opslaan van meer kwetsbare materiaal en hoeft het voorterrein niet meer te worden gebruikt voor permanente opslag;
3. Met de buitenopslag van steiger materiaal is het bedrijfspand groot genoeg voor de uitoefening van de bedrijfsactiviteiten;
4. De bij de zienswijze(n) overlegde foto's zijn al enkele jaren oud en geven geen goed beeld van de huidige situatie;
5. Alle eigenaren hebben een verzekeringspolis van de VvE en zijn op de hoogte van de voorwaarden;
6. De gemeente stelt zelf ook al eisen aan brandveiligheid van de opslag;

7. De recente brand (10 maart 2015) betrof een geparkeerd voertuig en was bovendien brandstichting;
8. Van het belemmeren of hinderen van de toegang van Kerkweg 51c is geen sprake omdat er hier vrijwel geen bedrijfsmatige activiteiten worden uitgevoerd;
9. In de algemene verkoopvoorwaarden wordt niet gesproken over een verbod voor de opslag van materialen die vanaf de toegangsweg en openbare weg zichtbaar zijn;
10. Gebruik van het weiland voor opslag is vanwege het uitzicht niet wenselijk.

Ten aanzien van de zienswijzen wordt het volgende opgemerkt:

Ad 1 Herziening besluit

Sinds begin 2014 zijn wij als gemeente bezig met de uitvoering van het Plan van Aanpak van het Keurmerk Veilig Ondernemen (KVO). In overleg met de ondernemers, politie en brandweer worden de knelpunten op de bedrijventerreinen aangepakt. Eén van de meest prominente verbeterpunten is het ruimtegebrek op de Moolhoek, met name rondom de bedrijfsverzamelgebouwen.

Doordat er steeds meer opslag in de openbare ruimte plaatsvindt, ontstaat er een tekort aan parkeerplaatsen. Dit heeft ertoe geleid dat in 2012 is besloten stroken grond te verkopen aan ondernemers ten behoeve van het parkeren. De huidige verkoop van een strook grond achter het bedrijfsverzamelgebouw ten behoeve van bedrijfsmatige opslag ligt in het verlengde van dit eerdere besluit en past binnen het Plan van Aanpak KVO. Wij zien de voorgenomen wijziging en verkoop van de strook grond dan ook niet als een herziening van ons eerdere besluit.

Ad 2 Alternatieve locatie

Wij willen ons inspannen om bestaande bedrijven voor de gemeente te behouden. Het Plan van Aanpak KVO is daar ook op gericht. Via de verruiming van de opslagcapaciteit wordt een bestaand bedrijf gefaciliteerd zonder dat daarmee afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Met deze ruimtelijk aanvaardbare oplossing is een eventuele verhuizing naar een alternatieve locatie niet aan de orde. De ondernemer geeft zelf ook aan dat het bedrijfspand groot genoeg is voor een goede bedrijfsvoering mits de buitenopslagcapaciteit voor niet-kwetsbare materialen wordt vergroot.

Het staat de ondernemer uiteraard vrij om zelf uit te kijken naar een alternatieve locatie. De ondernemer is daarbij aangewezen op de reguliere vastgoedmarkt. Wij beschikken zelf niet over bedrijfspanden en/of bedrijfskavels voor de verkoop of verhuur. Hoewel dit ook niet tot onze primaire taak behoort, zijn wij ook niet in de gelegenheid om de betrokken ondernemer een alternatieve bedrijfslocatie aan te bieden.

Ad 3 Opslag niet-toegestane materialen

Met het wijzigingsplan wijzigt de bestemming "Groen" in de bestemming "Bedrijventerrein". De strook grond gaat onderdeel uitmaken van het bouwvlak. Binnen het bouwvlak is de opslag van goederen tot een stapelhoogte van 3.00 meter toegestaan. In de gebruiksbepalingen is een verbod opgenomen voor de opslag van onder andere puin, vuil, afvalstoffen, vaten, kisten, containers, werktuigen/machines, oude en nieuwe bouwmaterialen en brandstoffen. Dit verbod geldt echter niet als het gaat om opslag van goederen in het kader van de in het bestemmingsplan toegestane bedrijfsvoering.

De betrokken ondernemer heeft een bedrijf dat is gespecialiseerd in onder andere gevelreiniging, voegwerk en betonrenovatie. Het buiten opslaan van steigermateriaal, werktuigen, apparatuur et cetera behoort tot de normale toegestane opslag van goederen in het kader van de in het bestemmingsplan toegestane bedrijfsvoering.

Zolang de opslag plaatsvindt binnen het bouwvlak, in het kader van de toegestane bedrijfsvoering en de stapelhoogte niet meer dan 3.00 meter bedraagt, is er geen mogelijkheid om hiertegen op grond van het bestemmingsplan handhavend op te treden. Op voorhand staat niet vast dat er, na ingebruikname van de strook grond, sprake zal zijn van overtreding van de bestemmingsplanvoorschriften.

Bovendien worden aan de verkoop van de strook grond (o.a.) de volgende voorwaarden verbonden:

- het gebruik van de grond is uitsluitend toegestaan voor het opslaan van bedrijfsmateriaal;
- de structurele opslag van materiaal voor het bedrijfspand moet worden beëindigd zodra de eigendomsoverdracht van de grond heeft plaatsgevonden;
- per overtreding van één of meerdere van deze voorwaarden is een direct en zonder gerechtelijke tussenkomst invorderbare boete aan de gemeente verschuldigd van € 500,- per dag;

Gelet hierop is er dan ook geen aanleiding te veronderstellen dat wij in redelijkheid geen toepassing zouden mogen geven aan de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid.

Ad 4 Gevaar voor brandoverslag

Wij kunnen als gemeente eisen stellen aan de opslag van materialen op basis van het bestemmingsplan en op basis van het Bouwbesluit.

Voor het bestemmingsplan geldt dat zolang de opslag plaatsvindt binnen het bouwvlak, in het kader van de toegestane bedrijfsvoering en de stapelhoogte niet meer dan 3.00 meter bedraagt, er geen mogelijkheid is om hiertegen op grond handhavend op te treden.

Voor wat betreft het Bouwbesluit zijn de artikelen 7.6 en 7.10 van belang. In artikel 7.6 worden eisen gesteld aan de opslag van brandgevaarlijke stoffen. Als in de toekomst sprake is van overtreding van deze regels, dan kan hiertegen handhavend worden opgetreden. Artikel 7.10 betreft een 'kapstokartikel' voor de opslag van materialen nabij bouwwerken, waardoor brandgevaar ontstaat. Ook bij overtreding hiervan kan handhavend worden opgetreden.

Met het wijzigingsplan wordt slechts de mogelijkheid gecreëerd om de strook grond als opslagruimte te gebruiken. Het is niet aannemelijk gemaakt dat met de vaststelling van het wijzigingsplan een met het bestemmingsplan of Bouwbesluit strijdige situatie gaat ontstaan, waardoor wij het wijzigingsplan niet in redelijkheid hebben kunnen vaststellen (zie uitspraak Afdeling Bestuursrechtspraak 201401588/1/R3). Als een met het bestemmingsplan of Bouwbesluit strijdige situatie ontstaat, is dit bovendien een kwestie van handhaving (zie uitspraak Afdeling Bestuursrechtspraak 201402371/1/R3).

Op voorhand staat niet vast dat er een met de voorschriften van Bouwbesluit en/of bestemmingsplan strijdige situatie ontstaat. Mede gelet hierop is er voor ons geen aanleiding op voorhand te veronderstellen dat er in de toekomst een strijdigheid zal ontstaan met de statuten en/of regels van de VvE of de verzekeringsvoorwaarden van de VvE. Mocht hiervan in de toekomst toch sprake blijken te zijn, dan kan de VvE en/of de verzekeraar van de VvE hier tegen optreden met de middelen die zij tot haar beschikking heeft.

Ad 5 Aantasting aanzien

Met het verruimen van de opslagcapaciteit achter het bedrijfsverzamelgebouw komt er in het bedrijfspand opslagruimte vrij en wordt het aanzien van het bedrijventerrein en het bedrijfsverzamelgebouw verbeterd. Mocht er ondanks de verruimde mogelijkheden opslag plaatsvinden die in strijd is met het bestemmingsplan en/of Bouwbesluit, dan kunnen wij hiertegen handhavend optreden. Wij zijn dan ook niet van mening dat met het wijzigingsplan het aanzien van het bedrijventerrein en/of het bedrijfsverzamelgebouw wordt aangetast. Wij verwijzen hierbij tevens naar de eerdergenoemde - aan de verkoop verbonden - voorwaarden ten aanzien van de beëindiging van structurele opslag voor het bedrijfspand. Ook dit biedt ons een (extra) handvat voor handhavend optreden.

Ad 6 Algemene verkoopvoorwaarden

Met het verruimen van de opslagcapaciteit achter het bedrijfsverzamelgebouw komt er opslagruimte in het bedrijfspand vrij. Bovendien bevatten de aan de verkoop verbonden voorwaarden

een verbodsbepaling voor structurele opslag van materialen voor het bedrijfspand. Gelet op het voorgaande wordt het aanzien van het bedrijventerrein en het bedrijfsverzamelgebouw hiermee verbeterd.

Overigens betwist de ondernemer de stelling dat in de verkoopvoorwaarden wordt gesproken over het niet toestaan van de opslag van materialen die zichtbaar zijn vanaf de toegangsweg of openbare weg. Wat daar ook van zij, mocht er ondanks de verruimde mogelijkheden opslag plaatsvinden die in strijd is met de algemene verkoopvoorwaarden, dan kunnen partijen naleving hiervan via privaatrechtelijke weg afdwingen. De gemeente is hier echter geen partij bij. Dit ligt op de weg van betrokken partijen zelf.

Gelet op het bepaalde in 11 van het bestemmingsplan en artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening;

BESLUITEN:

1. de zienswijze(n) conform het voorgaande ongegrond te verklaren;
2. het wijzigingsplan "Kerkweg Rockanje" vast te stellen, conform de bij dit wijzigingsplan behorende verbeelding en regels.

Rockanje, 28 april 2015

Burgemeester en wethouders van Westvoorne



Wim van Noord
secretaris



Peter de Jong
burgemeester

Beroepsclausule

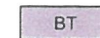
Belanghebbenden worden erop gewezen dat zij binnen zes weken na de dag van bekendmaking van dit besluit op grond van de Algemene wet bestuursrecht een beroepschrift kunnen indienen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA te Den Haag. Tevens kan om het treffen van een voorlopige voorziening worden verzocht.

Plangebied



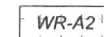
Wijzigingsplan Bedrijventerrein Westvoorne

Enkelbestemmingen



Bedrijventerrein

Dubbelbestemmingen



Waarde - Archeologie 2

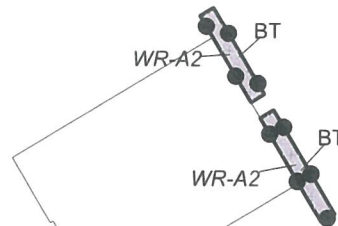
Gebiedsaanduidingen

vrijwaringszone - molenbiotoop

Bouwvlakken



bouwvlak



0 10 20 30 40m

Behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders van Westvoorne
d.d. 28 APR 2015
de secretaris,

Opdrachtgever

Gemeente Westvoorne

Project

Wijzigingsplan Kerkweg Rockanje

Imro-idn : NL IMRO 0614 1210wpMoolhoek-0100

Status Datum

Ontwerp : 27-01-2015
Vaststelling College : 28-04-2015

Schaal

1:1000

Tekenaar

S. Israel

Projectleider

M. Fransen

Tekeningnummer

03-218560-WP-OW-BWV-150429

www.anteagroup.nl

Blad in bladen

1-1

Formaat

A3

anteagroup