

Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan “Bedrijventerreinen A20 Westland”

1. Provincie Zuid-Holland.

Postbus 90602, 2509 LP Den Haag
brief d.d. 29 januari 2013, ingeboekt 31 januari 2013

Samenvatting

De zienswijze heeft betrekking op de uitbreiding van het agrologistieke bedrijventerrein ter plaatse van Kapelland 1 en 1a en water. De zienswijze bestaat uit de volgende onderdelen:

- 1. Ter plaatse van Kapelland 1 en 1a is op de functiekaart bij de Provinciale Structuurvisie de aanduiding “Glastuinbouwbedrijfsgebied” van toepassing. Ingevolge artikel 2, lid 2, onder g. van de Verordening Ruimte zijn aan de glastuinbouw gelieerde bedrijven toegestaan, mits er sprake is van intensief ruimtegebruik en het areaal voor de glastuinbouw niet wordt verminderd. De uitbreiding van het bedrijventerrein gaat ten koste van het bestaande glasareaal. Dit kan niet gecompenseerd worden, waardoor er sprake is van strijd met het provinciale beleid.*
- 2. In het plan is onvoldoende duidelijk opgenomen in hoeverre het waterkeringsbelang (onderhoud, veiligheid en versterking) is de wijzigingsbevoegdheden is gewaarborgd. Dit is in strijd met artikel 10, lid 3 van de Verordening Ruimte.*

Reactie

1. Er is een bouwplan ingediend voor de oprichting van een verwerkingshal plus bijbehorende kantoorruimte naast de al bestaande sorteer- en distributiecentra op het agrologistiek centrum “Poortcamp”. Door het bouwplan en de aanleg van de rondweg vindt er een daadwerkelijke afronding van het agrologistiek centrum “Poortcamp” plaats. De betreffende gronden hebben geen toekomst meer voor de primaire glastuinbouw. Voor het bouwplan is een procedure als bedoeld in artikel 19 WRO (oud) opgestart en in dat kader is een verklaring van geen bezwaar aangevraagd bij Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland. Gedeputeerde Staten hebben de verklaring van geen bezwaar op 14 augustus jl. geweigerd omdat zij zijn van oordeel dat de voorgenomen ontwikkeling ten koste gaat van het glastuinbouwareaal en moet worden gecompenseerd. Vanuit de gemeente is richting de provincie aangegeven dat het gebied bij Kwintsheul (Westlandse Zoom) gebruikt kan worden om het glas dat op een aantal plekken binnen het Westland verdwijnt te compenseren. Hoewel de besluitvorming hierover nog niet definitief heeft plaatsgevonden binnen de Stuurgroep Westlandse Zoom, blijft de beoogde bestemming “Bedrijventerrein” met de functieaanduiding “agrologistiek” en is deze als zodanig opgenomen op de planverbeelding.
2. In artikel 20.1 van het ontwerp bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om een deel van het plangebied te kunnen betrekken bij het bedrijventerrein. Hiervoor moet onder andere de bestemming “Water” wordt gewijzigd. Het waterbelang mag echter niet worden geschaad, hiervoor is een voorwaarde opgenomen alsmede een wijzigingsbevoegdheid om bij omlegging van het water deze ook weer te bestendigen.

Voorstel

Deze zienswijze ongegrond te verklaren.

2. Barents Krans Advocatuur, namens Hoogweide Vastgoed B.V., eigenaar Transportweg 19 te De Lier.

Lange Voorhout 3a, Postbus 30457, 2500 GL Den Haag
fax en brief d.d. 28 januari 2013, ingeboekt 29 januari 2013 & aanvullende brief d.d. 25 februari 2013, ingeboekt 27 februari 2013

Samenvatting

De zienswijze heeft betrekking op de gebruiksmogelijkheden van het pand aan de Transportweg 19 te De Lier. De zienswijze bestaat uit de volgende onderdelen:

1. Het bedrijfsgebouw is, in 1997, niet gebouwd voor een agrologistieke functie en is ook nooit als zodanig in gebruik geweest. Het bedrijf Dalimex B.V., een groothandelsbedrijf in radiatoren, heeft dit pand vanaf oprichting tot 2008 in gebruik gehad. Het pand heeft geen dockshelters, de toegang is te smal voor laden en lossen op eigen terrein. In de aanvullende brief wordt dit onderschreven door bedrijfsmakelaar Santen & Gasille.
2. Uit het ontwerp bestemmingsplan blijkt onvoldoende wat de beoogde bestemming is en welke bedrijfsactiviteiten daar op mogen worden verricht. Niet duidelijk is of de algemene bestemming “bedrijventerrein” of de specifieke functieaanduiding “agrologistiek, met aanverwante activiteiten” is beoogd.
3. Voorgesteld wordt om aan te sluiten bij het aangrenzend terrein “Coldenhove”, alwaar de beperking voor de agrarische sector niet geldt.
4. De Staat van Bedrijfsactiviteiten in agrologistieke gebieden is wellicht onvolledig.
5. De toegestane functies op het Transportcentrum worden fors ingeperkt en niet toegelicht.

Reactie

1. In de toelichting van het bestemmingsplan “Transportcentrum Maasland” wordt uitvoerig de totstandkoming van het bedrijventerrein beschreven alsmede de doelgroepen en faciliteiten. Deze zijn als zodanig ook vastgelegd in het vestigingsstatuut van het bedrijventerrein. Één van deze faciliteiten is een servicebedrijf of –centrum. Gedacht werd aan een centraal gebouw voor onder andere logies, wasserij, reparaties, onderhoud, plaatwerkerij en spuiterij (schadeherstel) en verkoop van motorbrandstoffen. Deze faciliteiten zijn echter verspreid op het terrein ontwikkeld, zoals het benzinestation, onderhoudsbedrijven (algemene en gespecialiseerde, zoals truckservicebedrijven, bandenbedrijven en koelinstallatiebedrijven) en schadeherstelbedrijven. Het voorheen gevestigde groothandelsbedrijf in radiatoren was een onderhoudsbedrijf ten dienste van de transportbedrijven. Dit bedrijf was in overeenstemming met artikel 9, lid b van het bestemmingsplan “Transportcentrum Maasland” aldaar gevestigd. Ook in het bestemmingsplan “Bedrijventerreinen A20 Westland” zijn dergelijke bedrijven, ter ondersteuning aan de transportbedrijven toegestaan (zie hiervoor artikel 3.1.4. onder k.). De gebruiksmogelijkheden van het pand zijn dan ook ruimer dan alleen transportbedrijven.
2. Uit de ingediende zienswijze kan worden opgemaakt dat het hier om de leesbaarheid van de analoge planverbeelding gaat. Sinds de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (2008) heeft deze planverbeelding geen rechtskracht meer. Slechts het op “ruimtelijkeplannen.nl” zichtbare digitale plan heeft rechtskracht. Hieruit blijkt dat voor het gehele transportcentrum de aanduiding “(sbt-agla)”, wat staat voor “specifieke vorm van bedrijventerrein – agrologistiek, met aanverwante activiteiten”, van toepassing is. Deze aanduiding mag maar 1 maal per bestemmingsvlak (aaneengesloten vlak (in dit geval paars)) worden gekoppeld en is dus maar 1 maal zichtbaar in dit vlak en niet op elk pand/perceel/kadastrale eigendom.
3. De kracht van het functioneren van dit bedrijventerrein (transportcentrum) is dat de beperking voor vestiging van transportbedrijven en aanverwante functies de synthese op het terrein versterkt. Bedrijven besparen daarbij kosten en tijd bij reparatie, onderhoud en service omdat deze faciliteiten op het terrein aanwezig zijn alsmede vanwege de ligging aan de A20. Om de kracht van dit functioneren te behouden wordt de huidige beperking aan mogelijke bedrijfsvestigingen in stand gelaten.
4. Alle primaire functies zoals opgenomen in het bestemmingsplan “Transportcentrum Maasland”, behorende bij transportbedrijven, zijn opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten – Agrologistiek. Alle aanverwante functies zijn in artikel 3 benoemd en eveneens toegestaan.
5. Het bestemmingsplan is actualiserend en conserverend van aard. De functies als genoemd in artikel 9 van het bestemmingsplan “Transportcentrum Maasland” zijn overgenomen.

Voorstel

Deze zienswijze ongegrond te verklaren.

3. VWS Pipeline Control b.v.

Stationspark 404, Postbus 156, 3364 DA Sliedrecht
brief d.d. 27 december 2012, ingeboekt 28 december 2012

Samenvatting

De zienswijze heeft betrekking op het ontbreken van een leiding in de toelichting van het plan en de bescherming van de gasleiding(en) die onjuist is aangegeven. De zienswijze bestaat uit het volgende onderdeel:

- 1. In de toelichting moet worden vermeld dat de in het plan aanwezige CO₂ leiding 22 bar is en onder het Bevb valt. De risico contourlijn 10⁻⁶ ligt op 5 meter uit het hart van de leiding. Er is een zakelijk rechtstrook van 10 meter, gemeten uit het hart van de leiding met 5 meter weerszijde. In 3.5.2 van de toelichting wordt gesproken over een risicocontour van 0 meter, dit dient 5 meter te zijn.*

Reactie

1. De toelichting wordt aangepast.

Voorstel

De zienswijze gegrond te verklaren en de toelichting aanpassen.

4. Advocatenkantoor Zwinkels, namens Exploitatievereniging Transportcentrum Westland.

Middel Broekweg 120a, 2675 KJ Honselersdijk
brief d.d. 28 januari 2013, ingeboekt 29 januari 2013

Samenvatting

De zienswijze heeft betrekking op de aanduidingen op de plankaart, de aanverwante activiteiten, de Staat van Bedrijfsactiviteiten, milieucategorie en de bestemming van Westgaag 108 en 108a. De zienswijze bestaat uit de volgende onderdelen:

- 1. De aanduiding "(sbt-agla)" ontbreekt op de analoge verbeelding op de website van de gemeente.*
- 2. In het bestemmingsplan is niet aangegeven wat de "aanverwante activiteiten" zijn. Verzocht wordt een artikel op te nemen in artikel 1 of 3..*
- 3. Waarschijnlijk is, per abuis, een deel van de algemene bedrijfsactiviteiten opgenomen in de lijst voor agrologistieke terreinen.*
- 4. In het huidige bestemmingsplan waren bedrijven met categorie 4 toegestaan. De vereniging kan niet akkoord gaan met een verlaging van de milieucategorie naar 3.1 of 3.2.*
- 5. De woningen Westgaag 108 en 108a hebben onterecht over het gehele perceel een woonbestemming. Woning Westgaag 108a had achter de woning de bestemming "Erf" en de woning Westgaag 108 was nog agrarisch. De wijziging van de bestemming heeft nadelige gevolgen in verband met het houden van afstand voor bedrijfsactiviteiten.*

Reactie

1. Sinds de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (2008) heeft deze planverbeelding geen rechtskracht meer. Slechts het op "ruimtelijkeplannen.nl" zichtbare digitale plan heeft rechtskracht. Hieruit blijkt dat voor het gehele transportcentrum de aanduiding "(sbt-agla)", wat staat voor "specifieke vorm van bedrijventerrein – agrologistiek, met aanverwante activiteiten", van toepassing is. Deze aanduiding mag maar 1 maal per bestemmingsvlak (aaneengesloten vlak (in dit geval paars)) worden gekoppeld en is dus maar 1 maal zichtbaar in dit vlak en niet op elk pand/perceel/kadastrale eigendom. De aanduiding staat ter hoogte van Transportweg 23, 25, 32 en 59 op de verbeelding.
2. In artikel 3.1.4 onder k. is aangegeven om welke aanverwante activiteiten het gaat, namelijk: *ter plaatse van de functieaanduiding "(sbt-agla)": één bankfiliaal, één douanekantoor, voorzieningen ten behoeve van het beheer en de beveiliging van het agrologistieke terrein en reparatie- en servicebedrijven voor vrachtwagens.* Deze

activiteiten komen overeen met de activiteiten als genoemd artikel 9 van het bestemmingsplan "Transportcentrum Maasland".

3. Dit is correct. Bedrijven onder SBI-code 93 zijn niet toegestaan. Dit wordt echter wel al afgeschermd door artikel 3.1.1. onder c. in combinatie met artikel 1.7.
4. Voor een deel van het perceel van P. Solleveld en van Gebr. Van der Windt is categorie 3.1 van toepassing. Voor beide bedrijven geldt dat hier geluidswerende voorzieningen zijn getroffen om overlast naar de aangrenzende woningen te beperken. Voor beide gebieden zal een nadere aanduiding worden opgenomen.

Een deel van het bedrijventerrein heeft de maximale milieucategorie 3.2, waar voorheen 4 mogelijk was. Dit leidt echter niet tot een verslechtering van de planologische situatie. In onderstaande transponeringstabel is te zien dat de activiteiten, behorende bij een transportcentrum, die in het bestemmingsplan "Transportcentrum Maasland" in categorie 4 vielen, nu in categorie 3.2 of lager vallen.

SBI-Code		Activiteit	Categorie	
Oud	Nieuw		Transportcentrum Maasland	Bedrijventerreinen A20 Westland
37.9	355	Overige transportmiddelenindustrie	4	3.2
61.1	51(2...)	Groothandel in akkerbouwprodukten, veevoerders, sierteeltprodukten, meststoffen met koelinstallaties met een koelvermogen van 300 kW of meer	4	3.2
68.23	5020.4 C	Autospuitinrichting	4	3.1
72.3	6321	Goederenwegvervoerbedrijven groter dan 5.000 m ² met stalling van vrachtwagens	4	3.2

De bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten - Agrologistiek is geactualiseerd.

5. Conform de bij de Wro behorende SVBP (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen) is de bestemming "Erf" komen te vervallen. De gebruiksmogelijkheden van het erf zijn nu geregeld in de bestemming "Wonen" voor zoverre deze buiten het bouwvlak vallen. De bestaande rechten zijn hier gerespecteerd. Westgaag 108 te De Lier is van oudsher een agrarische bedrijfswoningen. In het project "Woningen buitengebied Westland" is een verzoek gekomen tot omzetting van de woning, omdat deze sedert enige jaren niet meer als agrarische bedrijfswoning in gebruik is. Omdat de woning niet langer in het glastuinbouwgebied van Westland was gelegen kwam deze woning niet in aanmerking om omgezet te worden in dit project. Alle woningen zijn van belang wanneer milieuzonering wordt toegepast. Er wordt gemeten vanaf de planologische mogelijkheid tot het oprichten en in gebruik nemen van een hoofdgebouw (het hoofdverblijf van personen). Voor zowel Westgaag 108 als 108a is het hoofdgebouw met het bouwvlak ingetekend. Omdat de afstand van de woning Westgaag 108 verder van het terrein is gelegen dan 108a verslechtert deze woning de mogelijke bedrijfsvestiging in het kader van milieucategorisering niet. Gelet op het feitelijk gebruik, het niet verslechteren van de milieucategorisering en daarmee bestaande rechten, de ruimtelijk fysieke scheiding tussen de woning en het bedrijventerrein en het niet verwachte ruimtelijke voeging van het perceel bij het bedrijventerrein is in het kader van een goede ruimtelijke ordening de woning een bestemming "Wonen" en "Tuin" toegekend.

Voorstel

Deze zienswijze gegrond te verklaren voor onderdeel 3, gedeeltelijk voor onderdeel 4 en ongegrond voor de overige onderdelen.

Ten gevolge hiervan zal de Staat van Bedrijfsactiviteiten - Agrologistiek worden geactualiseerd.