



College van Burgemeester en Wethouders
Van de Gemeente Midden-Delfland
Postbus 1
2636 ZG SCHIPLUIDEN

mr. J. Geelhoed
Boswoning 3
2675 DZ Honselersdijk
☎ 06 41 069 232
☎ 0174 - 351 350
✉ geelhoed@ebhlegal.nl

**TEVENS PER E-MAIL: gemeente@middendelfland.nl;
griffie@middendelfland.nl**

KANTOOR: Honselersdijk, 12 augustus 2021
DOSSIERNR.: 20210164
UW REF.: Ontwerp-bestemmingsplan "Woudseweg 130"
INZAKE: **Kleijweg Hoveniers e.a. / Gemeente Midden-Delfland**

Geacht College,

Namens de besloten vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid Kleijweg Hoveniers B.V. en A.H.M. Kleijweg Holding B.V., gezeteld aan de Woudseweg 132 te Den Hoorn, de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Eda de Heus B.V., gezeteld aan de Harnaschdreef 9 te Den Hoorn, respectievelijk de heer V.A.M. Kleyweg, gezeteld aan de Harnaschdreef 17 te Den Hoorn, dien ik hierbij een zienswijze in tegen het ontwerp-bestemmingsplan "Woudseweg 130", dat vanaf 2 juli 2021 tot en met 12 augustus 2021 ter inzage ligt.

Op het als eerste genoemde adres wordt door cliënte Kleijweg Hoveniers B.V. een hoveniersbedrijf geëxploiteerd. Op het als tweede genoemde adres wordt door cliënte Eda de Heus B.V. een garagebedrijf geëxploiteerd. Op het als derde genoemde adres wordt door cliënt Kleyweg een elektrotechnisch bedrijf geëxploiteerd. Deze drie bedrijven worden ontsloten door middel van een doodlopend smalle straat, die evenals de achtergelegen gebiedsontsluitingsweg Harnaschdreef heet, maar daarmee onvergelijkbaar is.

Volgens het ontwerp wordt voorzien in het realiseren van vier bedrijfsunits, twee geschakelde woningen en in een appartementengebouw met acht appartementen. Op een afstand van ongeveer 22 meter, 44 meter respectievelijk 6 meter van de bedrijfsperven van de drie bovengenoemde bedrijven wordt voorzien in een appartementengebouw met acht appartementen.

Bij het realiseren van het huidige ontwerp, op de manier waarop dit nu ter inzage is gelegd, is het naar het inzicht van cliënten onontkoombaar dat omvangrijke problemen ontstaan in hun bedrijfsvoering. Door cliënten worden dergelijke problemen vooral voorzien door de in het ontwerp opgenomen te korte afstand van het appartementengebouw tot hun bedrijven en door de problematische ontsluiting die voor deze plannen is voorzien.

Stichting Beheer Derdengelden EBH Legal
NL22 **RABO** 0318 1704 26

info@ebhlegal.nl
ebhlegal.nl

Alle diensten en andere werkzaamheden worden verricht uit hoofde van een overeenkomst van opdracht. Op deze overeenkomst zijn onze algemene voorwaarden van toepassing, waarin onder meer een beperking van de aansprakelijkheid is opgenomen. Deze voorwaarden zijn te vinden op onze website.

ADVOCATEN & MEDIATORS

Geen uitwerkingsplan en geen integrale visie op het gebied

De bovengenoemde problemen vormen naar het inzicht van cliënten het logische gevolg van het feit dat uw College in het ontwerp thans slechts de gronden heeft opgenomen die daarin zijn opgenomen en slechts voornemens is om een deel van dit gebied gelegen tussen het laatste deel van de Woudseweg voor de A4 en de Harnaschdreef in de plannen op te nemen. Omdat uw College geen integrale visie op het gebied heeft of lijkt te hebben, zijn dergelijke problemen hiervan daarom het onomkoombare gevolg.

Om een aantal redenen wordt daarmee noch voldaan aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening noch aan het beleid voor dit gebied dat is vastgelegd in de planregels van het geldende bestemmingsplan en in het planologisch toetsingskader.

Voor de betreffende gronden waarop het ontwerp betrekking heeft, en voor de naastgelegen gronden waarop de bedrijven van cliënten worden geëxploiteerd, geldt op grond van het bestemmingsplan “Lookwest-Noord 2013” de bestemming “Gemengd-Uit te werken” als bedoeld in artikel 11.1 van de planregels van dit bestemmingsplan.

Binnen die bestemming zijn uitsluitend bedrijven, bedrijfsgebonden kantoren en woningen toegelaten en is de bouw hiervan op grond van artikel 11.2 van de planregels uitsluitend en alleen mogelijk nadat door uw College een uitwerkingsplan is vastgesteld.

Op grond van artikel 11.4 geldt voor de uitwerkingsplan daarnaast de regel dat in dat uitwerkingsplan de bouw van woningen uitsluitend wordt toegestaan *“aan de westzijde langs de boezem”*. Op grond van artikel 11.3 van de planregels is het uitsluitend en alleen mogelijk om een omgevingsvergunning te verlenen nadat op zijn minst een ontwerp ter inzage is gelegd van het uitwerkingsplan dat op grond van de regels vastgesteld moet worden.

Het onderhavige ontwerp wordt door uw College ten onrechte vastgesteld voordat het betreffende uitwerkingsplan is vastgesteld of op zijn minst een ontwerp daarvan ter inzage heeft gelegen. Ook ontbreekt ten onrechte enige andere integrale visie op dit gebied waarop een concreet planologische besluit kan worden gebaseerd. Enige onderbouwing van de afwijking van het geldende beleid, om woningen aan de andere kant van het gebied te realiseren, ontbreekt.

Daarenboven behoort uw College respectievelijk behoort de Gemeente bij het vaststellen van een bestemmingsplan de inhoud van een structuurvisie als bedoeld in artikel 2.1 Wet ruimtelijke ordening in acht te nemen. De geldende structuurvisie in het geval van uw Gemeente betreft de Structuurvisie Midden-Delfland 2025.

In deze geldende structuurvisie staat voor dit gebied ten westen van de Harnaschdreef een bedrijfsbestemming opgenomen (paragraaf 2.4.2. van de structuurvisie). Ook dit beleid wordt in het ontwerp ten onrechte niet in acht genomen. In paragraaf 3.3.1 van de toelichting op het ontwerp wordt dan ook ten onrechte geconcludeerd dat de plannen volledig aan de inhoud van deze structuurvisie zouden voldoen. Enige onderbouwing van de afwijking van het beleid om hier uitsluitend te voorzien in bedrijven ontbreekt.

Milieuzonering

Daarenboven voldoet de inhoud van het ontwerp naar het inzicht van cliënten niet aan de eisen op het gebied van de milieuzonering van de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering.

Het onderzoek en de conclusies als het gaat om de gevolgen voor de bedrijfsvoering van de vier bedrijven ten westen van het volgens de plannen te realiseren appartementengebouw staan opgenomen in paragraaf 4.5 van de toelichting. Het onderzoek en de beoordeling van dit wezenlijke punt blijkt voor deze vierbedrijven te bestaan uit de onderstaande vijf zinnen:

“Op basis van het geldende bestemmingsplan 'Lookwest-noord 2013' geldt voor de bedrijven aan de westzijde van het plangebied de bestemming 'Gemengd - Uit te werken'. Binnen deze bestemming zijn bedrijven in milieucategorie 1 en 2 toegestaan. Voor bedrijven met milieucategorie 2 geldt een richtafstand van 10 m in gemengd gebied. De afstand tot de beoogde appartementen is 11 meter. Aan de richtafstand wordt voldaan.”.

Ten eerste blijkt sprake te zijn geweest van een puur theoretische beoordeling op basis van de milieucategorieën voor deze vijf bedrijven in de direct omgeving volgens hetgeen volgt uit de verbeelding van het geldende bestemmingsplan “Lookwest-Noord 2013”. Daarmee is echter ten onrechte geen rekening gehouden het feitelijke bestaande gebruik door de vijf bedrijven dat op zijn minst valt onder het overgangsrecht van artikel 22.2.1 van de planregels.

Zeker voor het hoveniersbedrijf van cliënte Kleijweg Hoveniers B.V. had daarmee echter rekening moeten worden gehouden. Het betreffende bedrijf functioneert ter plaatse al bijna 40 jaar onafgebroken en op nagenoeg dezelfde manier. Op grond van de VNG-Brochure “Bedrijven en Milieuzonering” geldt voor een dergelijk hoveniersbedrijf milieucategorie 3.1 zodat voor nieuwe woningen een richtafstand van 50 meter (uitspraak van 16 augustus 2017 van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, www.rechtspraak.nl: ECLI:NL:RVS:2017:2173). Buiten geschil staat dat hier bij lange na niet aan een dergelijke richtafstand wordt voldaan.

Ook voor de (locatie) van de andere vier bedrijven geldt dat uw College ten onrechte het feitelijke bestaande gebruik niet heeft beoordeeld dat op grond van het gebruiksovergangsrecht en/of op grond van een omgevingsvergunning rechtstreeks is toegestaan.

Ten tweede is door uw College miskend dat de richtafstand niet moet worden bepaald vanaf de plaats van de bedrijfsgebouwen maar op zijn minst vanaf de grenzen van het perceel met die bestemming of, zoals in dit geval, de plaats waar bedrijfsactiviteiten zoals het laden en lossen plaatsvindt (uitspraak van 2 april 2014 van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, www.rechtspraak.nl: ECLI:NL:RVS:2014:1173). Buiten geschil staat dat ook niet aan de korte richtafstand wordt voldaan die door uw College wordt aangehouden wanneer deze vanaf de juiste plaats wordt bepaald. Ook op dit punt is tot dusver ten onrechte nog geen enkel onderzoek verricht.

Verkeersafwikkeling en parkeren

Ook op het gebied van de verkeersafwikkeling en het parkeren worden door cliënten dergelijke problemen voorzien in het geval de plannen gerealiseerd worden volgens het huidige ontwerp.

De ontsluiting van deze vier bedrijfsunits en deze acht appartementen wordt in het ontwerp mogelijk geacht door gebruik te maken van de smalle en doodlopende deel van de Harnaschdreef. Deze smalle weg wordt op dit moment uitsluitend en alleen gebruikt voor de ontsluiting en het laden en lossen van niet alleen het bovengenoemde hoveniersbedrijf, garagebedrijf respectievelijk elektrotechnische bedrijf maar ook voor een loonwerkersbedrijf en voor een timmerbedrijf.

In de huidige situatie is de ontsluiting van die vijf bedrijven al niet eenvoudig door de beperkte breedte van de weg en de onoverzichtelijke en smalle haakse bocht die zich daarin bevindt. Daarbij is ook van groot belang dat voor de aan- en afvoer van goederen voor deze bedrijven gebruik wordt gemaakt van omvangrijke vrachtwagens en dat deze op en direct naast de weg moeten laden en lossen.

Uit paragraaf 4.3 van de toelichting op het ontwerp blijkt dat het onderzoek en de conclusie omtrent de verkeersafwikkeling uitsluitend hebben plaatsgevonden voor wat betreft de verkeersafwikkeling op de Harnaschdreef en de Woudseweg. Voor die wegen wordt naar hun inzicht inderdaad terecht de conclusie getrokken dat dit gebiedsontsluitingswegen betreft die over meer dan voldoende capaciteit beschikken om de verkeergeneratie veilig op te vangen. Uit deze toelichting kan worden afgeleid dat de verkeersafwikkeling op dit deel van de Harnaschdreef zelf blijkbaar ten onrechte niet is onderzocht en conclusies voor die weg worden in die toelichting (bewust of onbewust) ten onrechte niet getrokken.

Kort en goed stellen cliënten zich op het standpunt dat bij realisatie van de plannen volgens het huidige ontwerp eveneens op het gebied van de verkeersafwikkeling grote problemen ontstaan.

Uit de toelichting op het ontwerp blijkt daarbij dat alleen de verkeersafwikkeling op de Harnaschdreef en de Woudseweg is onderzocht en is beoordeeld en ten onrechte niet de verkeersafwikkeling op dit deel van de Harnaschdreef dat geen gebiedsontsluitingsweg is, met haar haakse bocht, waar omvangrijke vrachtwagens moeten kunnen komen en geladen en gelost moeten worden. Op dit punt voldoet het onderzoek en het voorgenomen besluit niet aan de wettelijke eisen van zorgvuldig onderzoek en een zorgvuldige belangenafweging.

Conclusie

Op grond van het bovenstaande concluderen cliënten dat het huidige ontwerp niet voldoet aan de wettelijke eisen op het gebied van zorgvuldig onderzoek, een zorgvuldige belangenafweging en een deugdelijke motivering als bedoeld in de artikelen 3:2, 3:4 en 3:46 van de Algemene wet bestuursrecht.

Op het gebied van de beoordeling van een goede ruimtelijke ordening en de milieuzonering voldoet het voorgenomen besluit met name niet aan de eisen van een zorgvuldige belangenafweging en een deugdelijke motivering. Op het gebied van de verkeersafwikkeling voldoet het voorgenomen besluit met name niet aan de eisen van een zorgvuldig onderzoek.

Hoogachtend,
P/o

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke, positioned over the text 'P/o' and 'J. Geelhoed'.

J. Geelhoed