



## GEMEENTE WESTVOORNE

Raadsvoorstel 2011  
Nr. 37205/42800

Rockanje, 15 februari 2011

Raadsvergadering van  
5 april 2011

Aan

Agendanummer 15

Onderwerp: de gemeenteraad.  
bestemmingsplan "Glastuinbouwintensiveringsgebied Tinte"

### 1. **Gevraagd besluit**

Vaststelling van het bestemmingsplan "Glastuinbouwintensiveringsgebied Tinte"

### 2. **Begrotingsprogramma, relatie met eerdere besluiten**

- Op 30 juni 2006 is de notitie "Glastuinbouw in Westvoorne" vastgesteld. Hierin is de beoogde ontwikkeling van de glastuinbouwsector in onze gemeente beschreven;
- Op 29 mei 2007 is het bestemmingsplan "Landelijk Gebied Westvoorne" vastgesteld. Bij dit plan is aangegeven dat een visie voor het intensiveringsgebied wordt ontwikkeld;
- Op 16 december 2008 is de gebiedsvisie voor het intensiveringsgebied vastgesteld;
- Op 26 mei 2009 is het plan van aanpak voor het intensiveringsgebied vastgesteld;
- Op 26 januari 2010 is een voorbereidingsbesluit genomen voor het intensiveringsgebied;
- Op 28 september 2010 heeft uw gemeenteraad ingestemd met de notitie "Uitwerking herzien glasbeleid m.b.t. bestemmingsplan Tinte". Deze notitie is opgesteld naar aanleiding van de zienswijzen die tegen het eerdere ontwerpbestemmingsplan zijn ingediend en diverse andere ontwikkelingen die leiden tot een heroverweging op de uitgangspunten. De uitgangspunten uit deze notitie zijn verwerkt in het voorliggende bestemmingsplan.

### 3. **Aanleiding**

Als uitwerking van de gebiedsvisie en de structuurvisie Glasherstructurering is een bestemmingsplan opgesteld voor het glastuinbouwintensiveringsgebied Tinte. Dit bestemmingsplan bevat in hoofdlijnen het geldende beleid zoals opgenomen in het bestemmingsplan "Landelijk Gebied Westvoorne". Specifiek voor de glastuinbouwsector zijn echter diverse aanvullende uitgangspunten opgesteld, met name gericht op het bieden van mogelijkheden voor een duurzame ontwikkeling van de sector in het gebied. Ook is het mogelijk gemaakt om het gebied verder voor de intensivering van de glastuinbouw te gebruiken, dit ook in combinatie met sanering van bestaande glastuinbouwbedrijven in het buitengebied. Om een en ander planologisch mogelijk te maken is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld.

Het bestemmingsplan maakt de uitbreiding of wijziging mogelijk van een glastuinbouwgebied met een omvang van meer dan 50 hectare. Op grond van de Wet milieubeheer is daarom de opstelling van een planMER noodzakelijk. Het planMER bevat een beoordeling van de effecten van de diverse milieuaspecten van het vast te stellen bestemmingsplan. Het planMER is gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht. Het opgestelde planMER is voor toetsing voorgelegd aan de commissie MER. De commissie is van mening dat het planMER de essentiële informatie bevat om het milieubelang voldoende mee te wegen in de besluitvorming over het bestemmingsplan. De commissie doet aanbevelingen voor het vervolgtraject met betrekking tot de flora aan de Ruigendijk, de inrichting van het watersysteem in het plangebied en de verkeersveiligheid voor het fietsverkeer op de Ruigendijk. In de op-

legnotitie behorend bij het planMER staat vermeld op welke wijze uitvoering wordt gegeven aan deze aanbevelingen. Het advies van de commissie MER en de oplegnotitie zijn opgenomen als bijlagen 4 en 5 van het raadsbesluit.

#### 4. Argumenten

Het herziene glasbeleid is verwerkt in een ontwerpbestemmingsplan en bijbehorend plan-MER. Deze stukken hebben vanaf donderdag 9 december tot en met woensdag 19 januari 2011 ter inzage gelegen. Een ieder is in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen. Op 5 januari 2011 heeft een inloopavond plaatsgevonden in cultureel centrum 'De Man'. Op deze avond konden vragen worden gesteld aan medewerkers van de gemeente en Twijnstra & Gudde.

Er zijn 42 zienswijzen ingediend. In bijgevoegde "Nota van zienswijzen en wijzigingen" zijn alle zienswijzen samengevat en beantwoord. Voor de hoofdonderwerpen is een thematische beantwoording opgenomen. In de "Nota van zienswijzen en wijzigingen" zijn tevens alle aanpassingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan opgenomen. Dit zijn enerzijds aanpassingen die voortvloeien uit de ingediende zienswijzen en anderzijds ambtshalve aanpassingen. Bij de beantwoording van de zienswijzen is de notitie "Uitwerking herzien glasbeleid m.b.t. bestemmingsplan Tinte" zoals die door uw raad is vastgesteld op 28 september 2010 als leidraad genomen.

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening moet het bestemmingsplan binnen twaalf weken na het eind van de inzageperiode worden vastgesteld. Wanneer het bestemmingsplan niet binnen die termijn wordt vastgesteld vervalt de beschermende werking van het nieuwe plan. Eventueel ingediende aanvragen om omgevingsvergunning moeten dan op grond van het geldende bestemmingsplan "Landelijk Gebied Westvoorne" worden afgehandeld.

#### 5. Kosten, baten en dekking

Het bestemmingsplan Tinte maakt in financiële zin onderdeel uit van de businesscase glas 2010 die op 28 september 2010 is vastgesteld door de gemeenteraad van Westvoorne. In deze businesscase zijn de gevolgen van het glasbeleid, zoals vastgelegd in de structuurvisie Glasherstructurering financieel vertaald. Bij de vaststelling van de businesscase glas is tevens het geactualiseerde woningmarktonderzoek voorgelegd.

In de businesscase is de uitvoering bestemmingsplan Tinte daarbij begroot op een negatief saldo. Binnen het totale kader van de businesscase wordt dit negatieve saldo gedekt door het positieve saldo van een aantal woningbouwlocaties. Hiermee is de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan Tinte voldoende verzekerd.

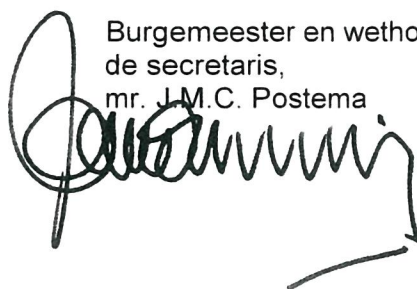
#### 6. Communicatie

De indieners van de zienswijzen zijn geïnformeerd over het feit dat de stukken in de raadsvergadering van 5 april 2011 ter vaststelling aan de gemeenteraad worden aangeboden. De indieners van zienswijzen worden na de vaststelling ook schriftelijk geïnformeerd over de besluitvorming. Na vaststelling kunnen belanghebbenden bij de Raad van State beroep instellen tegen het bestemmingsplan. Het besluit van uw raad wordt verder volgens de wettelijke eisen bekend gemaakt.

#### 7. Toelichting

Voor een toelichting op de overwegingen bij de beantwoording van de zienswijzen wordt verwezen naar de Nota zienswijzen en wijzigingen bij het concept raadsbesluit. In de toelichting bij het bestemmingsplan zelf wordt de bestemmingslegging gemotiveerd.

Burgemeester en wethouders van Westvoorne,  
de secretaris,  
mr. J.M.C. Postema



de burgemeester,  
P.E. de Jong





## GEMEENTE WESTVOORNE

Raadsbesluit 2011

Nr. 37205/42802

De raad van de gemeente Westvoorne

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 15 februari 2011

overwegende dat:

het wenselijk is geacht om voor het glastuinbouwintensiveringsgebied Tinte een bestemmingsplan op te stellen;

op grond van de Wet milieubeheer de verplichting geldt om bij dit bestemmingsplan een planMER op te stellen;

de uitkomsten van de milieuonderzoeken die bij het planMER zijn uitgevoerd zijn vertaald naar het bestemmingsplan. De onderzoeken hebben aangetoond dat er geen milieuknelpunten zijn. De resultaten en conclusies van het planMER zijn opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan;

het voorontwerp van het bestemmingsplan in overeenstemming met het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening aan diverse instanties is voorgelegd;

gelijktijdig met het wettelijke vooroverleg conform artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is ook het planMER voorgelegd aan de overlegpartners;

de overlegreacties als bijlage 2 van de toelichting bij het bestemmingsplan zijn gevoegd en in die bijlage zijn samengevat en van commentaar zijn voorzien;

tijdens de procedure een heroverweging heeft plaatsgevonden op de uitgangspunten van het bestemmingsplan. Als gevolg hiervan is een gewijzigd voorontwerp bestemmingsplan opgesteld. Dit gewijzigde voorontwerp is in overeenstemming met het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Bro opnieuw aan diverse instanties voorgelegd;

de overlegreacties als bijlage 3 van de toelichting bij het bestemmingsplan zijn gevoegd en in hoofdstuk 9 van de toelichting zijn samengevat en van commentaar zijn voorzien;

het ontwerp van het bestemmingsplan naar aanleiding van de overlegreacties waar nodig is aangepast, een en ander zoals in hoofdstuk 9 van de toelichting van het bestemmingsplan vermeld;

ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, het ontwerp van het bestemmingsplan "Glastuinbouwintensiveringsgebied Tinte" met ingang van 9 de-

cember 2010 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen en dat gedurende deze termijn eenieder in de gelegenheid is gesteld zienswijzen omtrent het plan kenbaar te maken;

gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan tevens het planMER ter inzage is gelegd;

van de terinzagelegging mededeling is gedaan in de Staatscourant en de Westvoornse Courant van 8 december 2010 en op de gemeentelijke website;

dat het tevens mogelijk was om het ontwerpbestemmingsplan digitaal te raadplegen via de gemeentelijke website en ook op de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl);

gedurende de inzagetermijn zienswijzen kenbaar zijn gemaakt door:

1. Indiener 1;
2. Manege Tinte, Rietdijk 74a, 3242 KR Tinte;
3. Waterschap Hollandse Delta, Postbus 4103, 2980 GC Ridderkerk;
4. Indiener 4;
5. Indiener 5;
6. LTO Noord Advies, Hoefweg 205A, 2665 LB Bleiswijk, namens indiener 6;
7. Stedin BV, Postbus 1598, 3000 BN Rotterdam;
8. Indiener 8;
9. Indiener 9;
10. Arag Rechtsbijstand, Postbus 230, 3830 AE Leusden, namens indiener 10;
11. Indiener 11;
12. Indiener 12;
13. Verontruste Tuinders Tinte;
14. Vereniging Verontruste Burgers van Voorne;
15. Indiener 15;
16. Indiener 16;
17. Indiener 17;
18. Indiener 18;
19. Indiener 19;
20. Dumati, Ruigendijk 11a, 3234 LC Tinte;
21. Indiener 21;
22. Indiener 22 en Caravanstalling De Konne BV;
23. Prinsenstee Holding B.V., Schrijversdijk 2, 3232 LM Brielle;
24. LTO Vastgoed, Hoefweg 205A, 2665 LB Bleiswijk, namens indiener 24;
25. Lobs Makelaardij BV, Rijksstraatweg 36, 3237 LR Brielle-Vierpolders, namens indiener 25;
26. DAS Rechtsbijstand, Postbus 23000, 1100 DM Amsterdam, namens indiener 26;
27. Indiener 27;
28. Indiener 28;
29. Indiener 29;
30. Borsboom & Hamm Advocaten, Postbus 293, 3000 AG Rotterdam, namens Hoger-Woude BV en Verkade Beheer BV;
31. Den Hollander Advocaten, Oostelijke Achterweg 82, 3241 CM Middelharnis, namens Looije Tinte BV;
32. Den Hollander Advocaten, Oostelijke Achterweg 82, 3241 CM Middelharnis namens indiener 32;
33. Den Hollander Advocaten, Oostelijke Achterweg 82, 3241 CM Middelharnis namens vof T. van der Kaaij en Zn en indiener 33;
34. Den Hollander Advocaten, Oostelijke Achterweg 82, 3241 CM Middelharnis namens indiener 34;

35. Den Hollander Advocaten, Oostelijke Achterweg 82, 3241 CM Middelharnis namens Gebroeders Wubben BV;
36. Advocatenkantoor Zwinkels, Middel Broekweg 120a, 2675 KJ Honselersdijk, namens Kwekerij R. Zwinkels;
37. Advocatenkantoor Zwinkels, Middel Broekweg 120a, 2675 KJ Honselersdijk, namens Kwekerij Arkse BV;
38. Advocatenkantoor Zwinkels, Middel Broekweg 120a, 2675 KJ Honselersdijk, namens Tuinbouwbedrijf F.J.J. de Koning BV;
39. Advocatenkantoor Zwinkels, Middel Broekweg 120a, 2675 KJ Honselersdijk, namens Islandplant BV;
40. Advocatenkantoor Zwinkels, Middel Broekweg 120a, 2675 KJ Honselersdijk, namens Maatschap Van Geest;
41. Advocatenkantoor Zwinkels, Middel Broekweg 120a, 2675 KJ Honselersdijk, namens Maatschap Van der Polder;
42. LTO Noord Glaskracht, Postbus 51, 2665 ZH Bleiswijk, mede namens sectie Zuid-Holland en afd. Voorne-Putten;

de zienswijzen tijdig aan de raad kenbaar zijn gemaakt;

de inhoud van de zienswijzen en de overwegingen waarom daar al dan niet aan tegemoet is gekomen, zijn weergegeven in de als bijlage 1 bij dit raadsbesluit behorende Nota zienswijzen;

dat het op grond van ambtshalve overwegingen wenselijk wordt geacht om de regels waar nodig aan te passen. Voor een overzicht van de te wijzigen regels en een toelichting daarop wordt verwezen naar de bijlagen 2 en 3 bij dit raadsbesluit;

het niet noodzakelijk is om een exploitatieplan op te stellen omdat geen ontwikkelingen zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening mogelijk worden gemaakt en er derhalve geen plicht tot vaststelling van een exploitatieplan geldt;

gelet op de gewijzigde mer-regelgeving per 1 juli 2010 is de commissie m.e.r. om een toetsingsadvies gevraagd. De commissie heeft advies uitgebracht op basis van het planMER dat bij het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen (bijlage 4 bij dit raadsbesluit);

de commissie is van mening dat het planMER de essentiële informatie bevat om het milieubelang voldoende mee te wegen in de besluitvorming over het bestemmingsplan;

de commissie doet aanbevelingen voor het vervolgtraject met betrekking tot de flora aan de Ruigendijk, de inrichting van het watersysteem in het plangebied en de verkeersveiligheid voor het fietsverkeer op de Ruigendijk;

in de oplegnotitie behorend bij het planMER staat vermeld op welke wijze uitvoering wordt gegeven aan deze aanbevelingen (bijlage 5 bij dit raadsbesluit);

de zienswijzen niet tot wijzigingen in het planMER hebben geleid;

het planMER vormt een bijlage bij het bestemmingsplan. In de toelichting van het bestemmingsplan is verwoord op welke wijze de conclusies uit het planMER in het bestemmingsplan zijn verwerkt. Met de vaststelling van het bestemmingsplan is tevens de procedure voor het planMER afgerond;

gelet op de bij het bestemmingsplan "Glaskrachtintensiveringsgebied Tinte" behorende toelichting;

gelet op het ter zake bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en de Wet milieubeheer;

## B E S L U I T:

Met inachtneming van de in het voorstel van burgemeester en wethouders weergegeven overwegingen, welke geacht worden deel van dit besluit uit te maken:

- I. geen inspraak te verlenen conform de Inspraakverordening
- II. geen exploitatieplan vast te stellen;
- III. de zienswijzen in behandeling te nemen;
- IV. de volgende zienswijzen (deels) gegrond te verklaren:
  - a. Manege Tinte, Rietdijk 74a, 3242 KR Tinte;
  - b. LTO Noord Advies, Hoefweg 205A, 2665 LB Bleiswijk, namens indiener 6;
  - c. Indiener 11;
  - d. Verontruste Tuinders Tinte;
  - e. Vereniging Verontruste Burgers van Voorne;
  - f. Indiener 15;
  - g. Indiener 21;
  - h. Indiener 27;
  - i. Indiener 29;
  - j. Den Hollander Advocaten, Oostelijke Achterweg 82, 3241 CM Middelharnis, namens Looije Tinte BV;
  - k. Den Hollander Advocaten, Oostelijke Achterweg 82, 3241 CM Middelharnis, namens VOF T van der Kaaij en Zn en indiener 33;
  - l. Den Hollander Advocaten, Oostelijke Achterweg 82, 3241 CM Middelharnis, namens indiener 35;
  - m. Advocatenkantoor Zwinkels, Middel Broekweg 120a, 2675 KJ Honselersdijk namens Kwekerij Arkse B.V.;
  - n. Advocatenkantoor Zwinkels, Middel Broekweg 120a, 2675 KJ Honselersdijk, namens Maatschap Van Geest;
  - o. LTO Noord Glaskracht, Postbus 51, 2665 ZH Bleiswijk, mede namens de sectie Zuid-Holland Zuid en de afdeling Voorne-Putten;
- V. de volgende zienswijzen ongegrond te verklaren:
  - a. Indiener 1;
  - b. Waterschap Hollandse Delta, Postbus 4103, 2980 GC Ridderkerk;
  - c. Indiener 4;
  - d. Indiener 5;
  - e. Stedin, Postbus 1598, 3000 BN Rotterdam;
  - f. Indiener 8;
  - g. Indiener 9;
  - h. Arag Rechtsbijstand, Postbus 230, 3830 AE Leusden, namens indiener 10;
  - i. Indiener 12;
  - j. Indiener 16;
  - k. Indiener 17;
  - l. Indiener 18;
  - m. Indiener 19;
  - n. Indiener 20;
  - o. Caravanstalling De Konne B.V., Konneweg 6, 3234 KG Tinte en indiener 22;

- p. Prinsenste Holding B.V., Schrijversdijk 2, 3232 LM Brielle;
- q. LTO Vastgoed, Hoefweg 205b, 2665 LB Bleiswijk, namens indiener 24;
- r. Lobs Makelaardij, Rijksstraatweg 36, 3237 LR Brielle-Vierpolders, namens indiener 25;
- s. DAS Rechtsbijstand, Postbus 23000, 1100 DM Amsterdam, namens indiener 26;
- t. Indiener 28;
- u. Borsboom & Hamm Advocaten, Postbus 293, 3000 AG Rotterdam, namens Hoger-Woude B.V. en Verkade Beheer B.V.;
- v. Den Hollander Advocaten, Oostelijke Achterweg 82, 3241 CM Middelharnis, namens indiener 32;
- w. Den Hollander Advocaten, Oostelijke Achterweg 82, 3241 CM Middelharnis, namens indiener 34;
- x. Advocatenkantoor Zwinkels, Middel Broekweg 120a, 2675 KJ Honselersdijk, namens Kwekerij R. Zwinkels;
- y. Advocatenkantoor Zwinkels, Middel Broekweg 120a, 2675 KJ Honselersdijk, namens Tuinbouwbedrijf F.J.J. de Koning BV;
- z. Advocatenkantoor Zwinkels, Middel Broekweg 120a, 2675 KJ Honselersdijk, namens Islandplant B.V.;
- aa. Advocatenkantoor Zwinkels, Middel Broekweg 120a, 2675 KJ Honselersdijk, namens Maatschap Van der Polder;

- VI. het bestemmingsplan "Glastuinbouwintensiveringsgebied Tinte" naar aanleiding van ontvangen zienswijzen en op grond van ambtshalve overwegingen gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de als zodanig gewaarmerkte geometrisch bepaalde planobjecten zoals opgenomen in het GML bestand NL.IMRO.0614.0000bpglasgebied-0100 met bijbehorende bestanden. Daarbij zijn ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zoals dat ter inzage heeft gelegen de volgende wijzigingen aangebracht:

### **Regels**

Voor de aanpassing van de regels ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, zoals dat ter inzage heeft gelegen, wordt verwezen naar bijlage 2 bij dit raadsbesluit. In de bijlage is door middel van 'wijzigingen bijhouden' weergegeven welke regels zijn gewijzigd.

### **Verbeelding**

De verbeelding wordt ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, zoals dat ter inzage heeft gelegen, als volgt aangepast.

- in de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' wordt de functieaanduiding 'swr-1' aan de Schrijversdijk gewijzigd in 'swr-monument';
- in de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' wordt de functieaanduiding 'swr-6' langs de dijken in het plangebied gewijzigd in 'swr-1';
- in de bestemming 'Wonen' wordt de specifieke bouwaanduiding 'sba-3' ter plaatse van de woningen aan de Korteweg gewijzigd in 'sba-2';
- de bouwvlakken aan de Westerlandseweg 4-6, inclusief de bijbehorende functieaanduidingen, worden aangepast;
- de bestemming Groen langs de Westvoorneweg wordt op verschillende locaties verbreed aan de hand van het profiel dat voor deze weg is opgesteld.

### **Toelichting**

De toelichting op het bestemmingsplan wordt aangepast naar aanleiding van de wijzigingen in de verbeelding en regels en zoals is aangegeven in de reacties op de zienswijzen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 5 april 2011

De raad voornoemd,

de griffier,



de voorzitter,



Bijlagen bij dit besluit:

1. Nota zienswijzen
2. Gewijzigde regels
3. Toelichting op de ambtshalve wijzigingen
4. Advies commissie MER
5. Oplegnotitie planMER



# Westvoorne

## Glastuinbouwintensiveringsgebied Tinte

nota zienswijzen

### **identificatie**

projectnummer:

199.14674.00

opdrachtleider:

mw. drs. J.P. Zevenbergen-Herweijer

auteur(s):

mw. mr. K.L. Markerink

### **planstatus**

datum:

14-02-2011

opdrachtgever:

gemeente Westvoorne



# Inhoud

<b>1. Inleiding</b>	<b>3</b>
<b>2. Thematische beantwoording</b>	<b>5</b>
<b>3. Individuele zienswijzen</b>	<b>17</b>



Het ontwerpbestemmingsplan Glastuinbouwintensiveringsgebied Tinte en de bijbehorende planMER hebben vanaf 9 december 2010 gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Zowel in het gemeentehuis, als via de gemeentelijke website, als via [ruimtelijke-plannen.nl](http://ruimtelijke-plannen.nl) heeft de mogelijkheid bestaan om het plan te raadplegen. Gedurende de periode van 6 weken heeft eenieder de mogelijkheid gehad om een zienswijze in te dienen.

## Zienswijzen

Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn 42 zienswijzen naar voren gebracht. De ingediende zienswijzen zijn samengevat en beoordeeld. Een aantal thema's komt regelmatig terug in de zienswijzen. Dit zijn:

- de belangenafweging tussen wonen en glastuinbouw;
- de opbouw van de 55 ha glas die in het plangebied kan worden gerealiseerd;
- de gehanteerde afstandsmaten tussen kassen en andere bouwwerken tot burgerwoningen en de weg;
- de verkeersaspecten;
- de regeling voor de zuidoosthoek van het plangebied;
- de voormalige agrarische bedrijfswoningen;
- archeologie;
- exploitatiebijdrage bij toepassing wijzigingsbevoegdheid vermeerderen en verminderen glas;
- wie een exploitatiebijdrage betaalt;
- uitbreiding of nieuwvestiging met behulp van glasrechten uit het buitengebied (12 ha binnenduinrand en 4 ha sanering buitengebied);
- de financiële haalbaarheid.

Hoofdstuk 2 geeft deze thematische beantwoording weer. In hoofdstuk 3 worden de ingediende zienswijzen samengevat weergegeven en voorzien van een individuele beantwoording. Voor de onderdelen van de zienswijzen die betrekking hebben op de hiervoor aangegeven thema's wordt bij de beantwoording verwezen naar de thematische beantwoording. Elke zienswijze eindigt met een conclusie waarin wordt aangegeven in hoeverre aan de zienswijze wordt tegemoetgekomen.

## *Anonimisering*

De voorliggende nota zal bij de vaststelling van het bestemmingsplan elektronisch beschikbaar worden gesteld. Op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens is het niet toegestaan om persoonsgegevens (zogenaamde NAW-gegevens: naam, adres en woonplaats) van natuurlijke personen te verwerken zonder bijvoorbeeld een wettelijke grondslag, dringende noodzaak of toestemming van de betreffende personen. In deze zienswijzennota wordt hieraan voldaan door de namen van natuurlijke personen die zienswijzen hebben ingediend niet te noemen. Ook worden de zienswijzen zelf niet aan de nota gehecht. Ook worden deze niet in papieren vorm ter inzage gelegd. Wil men deze toch inzien dan kan in concrete gevallen

een verzoek tot inzage of afschrift worden gedaan op grond van de Wet openbaarheid van bestuur.

## 2. Thematische beantwoording

5

### Overzicht thema's

- 2.1. Belangenafweging: glas of wonen?
- 2.2. Opbouw 55 ha
- 2.3. Afstandsmaten
- 2.4. Verkeer en verbreding van wegen
- 2.5. Zuidoosthoek plangebied
- 2.6. Voormalige agrarische bedrijfswoningen
- 2.7. Archeologie
- 2.8. Exploitatiebijdrage bij toepassing wijzigingsbevoegdheid vermeerderen en verminderen glas
- 2.9. Wie betalen een exploitatiebijdrage?
- 2.10. Uitbreiding of nieuwvestiging met behulp van glasrechten uit het buitengebied
- 2.11. Financiële haalbaarheid

### 2.1. Belangenafweging: glas of wonen?

#### Samenvatting zienswijzen

In de zienswijzen van de tuinders komt verschillende keren naar voren dat het gebied naar hun mening onvoldoende is ingericht voor een optimale ontwikkeling van de glastuinbouw. Het is een glastuinbouwintensiveringsgebied, maar er wordt geen duidelijke keuze gemaakt voor het glas. Zo leggen de bouwregels teveel beperkingen op aan de inrichting van de percelen, waardoor een duurzaam toekomstperspectief zou ontbreken. De burgers stellen in hun zienswijze dat het bestemmingsplan teveel is toegeschreven naar de belangen van de tuinders en aan de belangen van de burgers in het gebied voorbij wordt gegaan. Het landelijk karakter wordt aangetast door het glas en het uitzicht gaat verloren. De hinder als gevolg van het verkeer en de WKK's en de geluidsbelasting nemen toe.

#### Reactie gemeente

Het gebied nabij Tinte is sinds lange tijd aangemerkt als gebied voor de concentratie van glastuinbouw. In het streekplan Rijnmond van 1985 is al planologisch ruimte gegeven voor een verdere ontwikkeling van de glastuinbouw. Dit beleid is in latere plannen voortgezet. In de 'Aanpak verspreide glastuinbouw' (2004) van de provincie, is Voorne-Putten aangewezen als prioritair gebied voor de aanpak van verspreid glas. De streekplanuitwerking Voorne (2007) spreekt van clusteren en saneren van verspreide glastuinbouw op Voorne-Putten. Het beleid is er daarbij op gericht het glas zoveel mogelijk te concentreren rond Vierpolders en Tinte. De recente Verordening Ruimte (2010) van de provincie Zuid-Holland merkt het plangebied aan als 'glastuinbouwgebied'.

De intensivering van het glas in het plangebied is dus geheel in overeenstemming met de beleidsvoornemens die al enkele decennia geleden zijn ingezet.

Het gemeentebestuur is er zich echter terdege van bewust dat het gebied nog andere functies heeft dan glastuinbouw. Langs de dijken en wegen in het gebied staan woningen, veelal van oorsprong agrarische bedrijfswoningen die als gevolg van schaalvergroting in land- en tuinbouw en de daarmee samenhangende terugloop van het aantal agrarische bedrijven overbodig zijn geworden als agrarische bedrijfswoning. Deze woningen zijn als burgerwoning in gebruik genomen, vaak ook al decennia lang, en bij een slechte bouwkundige kwaliteit soms vervangen door nieuwbouw. Het is voor veel mensen ook prettig wonen in het buitengebied: de kavels zijn ruim, bieden de mogelijkheid voor hobbyactiviteiten zoals het houden van dieren en het is meestal rustig. Het is dan ook goed te begrijpen dat de individuele burger afwijzend staat tegenover de komst van meer kassen.

Het gebied kan echter niet primair worden aangemerkt als een woongebied. Het overwegende grondgebruik in het plangebied is nog steeds agrarisch, met relatief veel glastuinbouwbedrijven. Met het concentreren van glastuinbouwbedrijven kunnen de bedrijven voordeel hebben van elkaars nabijheid, onder meer door het realiseren van gemeenschappelijke voorzieningen.

Bij de invulling van het gebied met meer glas, acht de gemeente het van belang om sturing te geven aan de ontwikkeling, zodat negatieve effecten op de kwaliteit van het woonmilieu zo beperkt mogelijk zijn. De afweging tussen het ruimtelijk belang van concentratie van het glas, het belang van de tuinders bij een optimale bedrijfsontwikkeling en het belang van de bewoners van het gebied bij een goed woon- en leefmilieu, heeft geleid tot de regeling die is opgenomen in het bestemmingsplan voor het glastuinbouwintensiveringsgebied. Essentiële elementen daarbij zijn:

- de beperking van de uitbreidingsmogelijkheden van het glas in het totale plangebied tot maximaal 55 ha;
- het bieden van uitbreidingsmogelijkheden voor de individuele bedrijven boven de nu geldende maat van 3 ha per bouwvlak, mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan;
- het bieden van mogelijkheden voor verplaatsing en aanpassing van de bouwvlakken van glastuinbouwbedrijven;
- het op grond van ruimtelijke overwegingen aanhouden van een minimale afstand van glasbedrijven tot woningen van derden. Deze afstand is groter indien een glastuinbouwbedrijf meer uitbreidt dan de nu geldende maat van 3 ha of gebruik maakt van andere mogelijkheden die verder gaan dan het geldende bestemmingsplan en op basis van een planwijziging gerealiseerd kunnen worden;
- het op grond van ruimtelijke overwegingen aanhouden van een minimale afstand van glasbedrijven tot de wegen in het plangebied;
- het streven naar 'vergroening' van de zuidoosthoek van het plangebied en het handhaven van het groene karakter van enkele deelgebieden waar geen intensivering van het glas gewenst is; hiervoor wordt verwezen naar figuur 3.3 van de toelichting van het bestemmingsplan.

## 2.2. Opbouw 55 ha

### Samenvatting zienswijzen

Door verschillende indieners is de vraag gesteld waaruit de 55 ha is opgebouwd en hoe dit tot stand is gekomen, onder andere gelet op de wijziging ten opzichte van het vorige ontwerpbestemmingsplan.



### Reactie gemeente

De 55 ha glas, waarmee uitbreiding binnen het plangebied mag plaatsvinden, is als volgt opgebouwd:

- 39 ha bestaande uitbreidingsrechten op grond van het plan 'Landelijk Gebied Westvoorne';
- 12 ha op basis van het Binnenduinrandconvenant;
- 4 ha sanering glas uit het buitengebied.

De wijziging ten opzichte van het eerdere ontwerpbestemmingsplan is gelegen in het gewijzigde uitgangspunt om de glasrechten, die de bestaande glastuinbouwbedrijven op grond van het geldende bestemmingsplan toekomen, onverkort in het gebied te handhaven. Gelet op de bestaande bedrijven en het aanwezige glas, betekent dit dat er nog 39 ha ruimte is aan bestaande uitbreidingsrechten. Per bouwvlak wordt namelijk een hoeveelheid glas toegekend, die in dit plan is overgenomen. Deze uitbreidingsrechten zijn in bepaalde gevallen nog niet benut onder andere omdat de tuinder over onvoldoende gronden beschikt, of omdat er sprake is van fysieke belemmeringen zoals een hoofdwatgang of wegen.

De koppeling met de sanering van het buitengebied is verlaagd. Dit is mede ingegeven doordat een relatief groot aantal tuinders in het buitengebied heeft kenbaar gemaakt de bedrijfsvoering definitief te willen staken, tegen nader te maken afspraken. Een groot deel van het bestaande oppervlak kassen uit het buitengebied hoeft dus niet te worden verplaatst naar het intensiveringsgebied.

## 2.3. Afstandsmaten

### Samenvatting zienswijzen

In verschillende zienswijzen worden bezwaren naar voren gebracht tegen de minimale afstandsmaten van kassen en andere bouwwerken tot woningen van derden of de weg. De tuinders wijzen de minimale afstandsmaten tot woningen af omdat die verder gaan dan de op grond van de landelijke regelgeving veronderstelde afstandsmaat van 10 m. Daarnaast hebben zij ook bezwaren tegen de afstandsmaten tot de weg, die eveneens een beperking vormen voor de gebruiksmogelijkheden van de percelen. Voor de bewoners gaan de minimale afstandsmaten tot vooral de woningen echter niet ver genoeg en zij pleiten voor een grotere afstand.

### Reactie gemeente

De regeling voor de afstandsmaten is ook hier het resultaat van de afweging tussen het ruimtelijk belang, het belang van de bewoners en van de tuinders, waarbij hierbij een zwaarder gewicht is toegekend aan de eerste twee genoemde belangen dan aan de glastuinbouw. Ter toelichting het volgende:

De landelijke regelgeving voor de afstand tussen woningen van derden en kassen is opgenomen in het Besluit glastuinbouw. Aan deze afstandsmaten liggen milieuoverwegingen ten grondslag, zoals de mogelijke emissie van bestrijdings- en gewasbeschermingsmiddelen. De afstandsmaten die in het voorliggende bestemmingsplan zijn opgenomen, zijn gebaseerd op ruimtelijke overwegingen. De milieuaspecten zijn voldoende geregeld in het Besluit glastuinbouw, daarvoor is geen regeling in het bestemmingsplan meer nodig. De afstandsmaten in het bestemmingsplan zijn erop gericht een onbebouwde zone te handhaven tussen de woonpercelen en de kassen zodat de woningen niet ingeklemd komen te liggen tussen het glas. Voor zover de glastuinbouwbedrijven daarbij gebruikmaken van de bouw mogelijkheden die ook al in het vigerende bestemmingsplan zijn opgenomen, geldt een minimale afstand van de kassen tot de *woning* (de hoofdbouwmassa). Wanneer een bedrijf echter gebruik maakt van de ruimere uitbreidingsmogelijkheden die het plan biedt (dus zodra een wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast), wordt ook een groter belang toegekend aan het wonen en dient

een grotere afstandsmaat in acht te worden genomen. Hieraan is vorm gegeven door het opnemen van een minimale afstand van de kassen tot de *grens* met de bestemming 'Wonen'. De aan te houden afstand tot wegen is eveneens gebaseerd op ruimtelijke overwegingen. Voorkomen moet worden dat het beeld van het gebied vanaf de weg gezien gedomineerd wordt door kassen op korte afstand van de weg, zonder dat er ruimte is voor een goede, bij voorkeur groene inrichting van het voorterrein c.q. de zone tussen de weg en de kassen. Het bestemmingsplan kan deze inrichting weliswaar niet afdwingen, maar wel het kader hiervoor aangeven. De aan te houden afstand is bovendien afgestemd op de functie van de wegen in het plangebied. Voor het merendeel van de wegen geldt een minimale afstand van 30 m, voor enkele ondergeschikte wegen bedraagt de afstand 20 m. Deze maten gelden overigens niet voor:

- bestaande bouwwerken;
- bedrijfswoningen, inclusief erfbebouwing.

Het gemeentebestuur hecht grote waarde aan deze afstandsmaten. Om deze reden is hiervoor ook geen specifieke afwijkingsmogelijkheid opgenomen. Het opnemen van een afwijkingsmogelijkheid voor het plaatsen van andere bouwwerken dan hiervoor aangegeven, zou afbreuk doen aan de doelstelling een kwaliteitszone langs de wegen te creëren. Het plaatsen van waterbassins in deze zone (zowel dichterbij de weg als dichterbij woonpercelen) acht de gemeente wel aanvaardbaar (na afwijkingsbesluit), mits ze goed landschappelijk zijn ingepast.

Uiteraard leiden de afstandsmaten ertoe dat op verschillende locaties in het plangebied de tuinbouwgronden in mindere mate voor het oprichten van kassen kunnen worden benut. In de huidige situatie is echter al zichtbaar is dat de kassen in veel gevallen op meer dan de voorgeschreven afstandsmaten tot de weg staan. Er is immers ook ruimte nodig voor activiteiten als laden, lossen en parkeren. Bij de bedrijven die aan een dijk liggen moet bovendien rekening worden gehouden met het dijktafval, waardoor de grens van het bouwperceel voor het tuinbouwbedrijf al op een relatief grote afstand van de weg ligt.

Tegenover de regels voor de minimale afstandsmaten staat echter dat bedrijven in principe de mogelijkheid hebben voor een verdere ontwikkeling dan het maximum van 3 ha glas. Hierdoor biedt het bestemmingsplan – in spelend op de algehele tendens in de glastuinbouw – voor de individuele ondernemer de mogelijkheid tot schaalvergroting, een mogelijkheid die buiten het intensiveringsgebied is uitgesloten. De eventuele beperking door de afstandsmaten wordt in dit kader relatief gering geacht ten opzichte van de mogelijkheden die hier tegenover staan.

## 2.4. Verkeer en verbreding van wegen

### Samenvatting zienswijzen

Een aantal indieners spreekt bezorgdheid uit over de gevolgen van de toename van het glas voor het verkeer. De wegen en dijken zijn smal, de toename van het verkeer leidt tot een grotere onveiligheid en geluidsoverlast. De woningen in het plangebied staan vaak op korte afstand van de dijken en zijn vaak niet onderdicht, waardoor het vrachtverkeer schade aan de woningen veroorzaakt. In de bermen liggen leidingen, die door verzakking beschadigd kunnen raken. De wijzigingsbevoegdheid om de wegen aan beide zijden met ten hoogste 1 m te kunnen verbreden is onduidelijk. Hierdoor komt de weg op nog kortere afstand van de woning te liggen, met de daarmee samenhangende overlast. Het verbreden van de wegen wordt soms ook afgewezen omdat hierdoor snelheden hoger zullen worden en de verkeersveiligheid onder druk komt te staan. Verschillende indieners merken op dat de geluidsbelasting niet ter plaatse is gemeten en alleen van achter een bureau is bepaald. Dit vinden zij niet juist.

### **Reactie gemeente**

Op dit moment bestaat nog onvoldoende inzicht in het tempo waarin de intensivering van het glas zal plaatsvinden. Dit is mede afhankelijk van een aantal economische factoren, zoals de prijs- en renteontwikkeling. De toename van de verkeersintensiteit hangt zodoende samen met het tempo van de intensivering. In verband hiermee kan niet nu al worden aangegeven of maatregelen aan de infrastructuur in het plangebied nodig zijn en zo ja, welke maatregelen en op welk tijdstip. Het bestemmingsplan houdt met deze onzekerheden rekening door middel van een wijzigingsbevoegdheid voor het verbreden van de wegen. Deze wijzigingsbevoegdheid biedt mogelijkheden om een heel wegvak enigszins te verbreden, maar het is ook denkbaar dat slechts gedeelten worden verbreed, bijvoorbeeld voor het aanleggen van goede passeerplaatsen. Het gaat te ver om nu al een ruimere verkeersbestemming op te nemen, omdat nog niet kan worden aangegeven of verbreding daadwerkelijk nodig is. Indien dit laatste wel het geval is, vormt eventuele schade aan gebouwen een aandachtspunt en zal het wellicht ook nodig zijn om, voorafgaand aan eventuele werkzaamheden, de bouwkundige staat van gebouwen die op korte afstand van de weg staan, vast te leggen. Het voorkomen van schade door verzakking is overigens, zeker ook voor de leidingen in het plangebied, vooral een technisch probleem dat buiten het kader van het bestemmingsplan valt.

Op het moment dat maatregelen aan de wegen nodig zijn, zal in overleg met de wegbeheerder worden bezien welke concrete maatregelen zullen worden getroffen, mede gelet op het feit dat op een aantal plaatsen woningen op korte afstand van de weg staan. De verkeersveiligheid vormt bij het treffen van maatregelen uiteraard een belangrijk aspect. Uitgangspunt is dat indien passeerstroken voldoende blijken, niet tot verbreding over de gehele lengte van de weg wordt overgegaan. Bovendien is uit kosten oogpunt een verbreding van de gehele weg niet aantrekkelijk.

Ook over het afsluiten van De Rik bestaat nog geen zekerheid of dit echt nodig is. In de Gebiedsvisie is een model opgenomen dat doorgaand verkeer vanuit Brielle de pas afsnijdt. Het afsluiten van De Rik zal mede afhangen van de daadwerkelijke toename van het verkeer. In ieder geval zullen er voor de bedrijven aan het einde van dan doodlopende wegen goede keermogelijkheden moeten zijn, terwijl ook de bereikbaarheid van de percelen langs De Rik een aandachtspunt zullen vormen.

De totale verkeersproductie als gevolg van de realisering van het voorliggende bestemmingsplan zal overigens naar verwachting gering zijn. Op basis van ervaringscijfers in het Westland bedraagt de verkeersgeneratie van glastuinbouw circa 7,47 mvt/etmaal per hectare. Uitgaande van de toename van maximaal 55 ha glas, zal de verkeersgeneratie ten hoogste circa 400 mvt/etmaal bedragen. Dit verkeer zal worden verdeeld over de verschillende wegen in het plangebied, die alle een lage verkeersintensiteit hebben. Mede hierdoor zal het verkeer als gevolg van de uitbreiding van het glas niet fors toenemen en is de verkeersveiligheid niet in het geding.

De geluidsaspecten van een bestemmingsplan zijn gebaseerd op de Wet geluidhinder (Wgh). Bij de Wgh hoort het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006 (RMG 2006), dat voorschrijft met welke elementen rekening moet worden gehouden bij het bepalen van de geluidsbelasting van het wegverkeer en op welke wijze het geluid moet worden berekend. De geluidsberekeningen in het bestemmingsplan zijn uitgevoerd op basis van dit RMG 2006. Het RMG 2006 voorziet niet in geluidsmetingen ter plaatse van de beoogde ontwikkelingen. In het kader van het bestemmingsplan heeft de gemeente dergelijke metingen zodoende niet noodzakelijk geacht.

## 2.5. Zuidoosthoek plangebied

### Samenvatting zienswijzen

Verschillende indieners hebben bezwaren tegen de regelgeving voor de zuidoosthoek van het plangebied, die afwijkt van de regelgeving voor het overige deel van het intensiveringsgebied. Hiertoe zou geen enkele aanleiding bestaan. De beperkingen die er binnen de bestemming 'A' gelden ten opzichte van de bestemming 'A-GTI' maken dat de waarde en verhandelbaarheid van het aanwezige glas binnen de bestemming 'A' vermindert.

### Reactie gemeente

In het ontwerpbestemmingsplan van november 2009 was de zuidoosthoek conform de Gebiedsvisie (2008) opgenomen als groen woonmilieu (zie figuur 2.1 van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan). Bij de vaststelling van de structuurvisie Glasherstructurering is door de gemeenteraad een amendement aangenomen om te komen tot een 'tweedeling' in de beoogde ruimtelijke ontwikkeling van het zuidoostelijke deel van het plangebied. De raad heeft daarbij het college de opdracht gegeven om te onderzoeken of de bestemming van de zuidoosthoek kan worden gesplitst in twee delen. In het nieuwe ontwerpbestemmingsplan is deze visie verwoord. In de buitenrand worden de bestaande glastuinbouwbedrijven gesaneerd (op termijn) en kan in de toekomst woningbouw plaatsvinden (dit plan maakt overigens de beoogde woningbouw nog niet mogelijk). Het binnenste gedeelte is toegevoegd aan het gebied dat is bedoeld voor intensivering van glastuinbouw. Omdat het de bedoeling is dat de nu aanwezige glastuinbouwbedrijven in de buitenrand worden gesaneerd, zijn de bouw mogelijkheden beperkter in vergelijking met het overige deel van het plangebied.

## 2.6. Voormalige agrarische bedrijfswoningen

### Samenvatting zienswijzen

Door verschillende indieners wordt het voorstel gedaan om een derde categorie woningen in het plan op te nemen, namelijk de 'voormalige agrarische bedrijfswoning'. Hiermee wordt het mogelijk om bedrijfswoningen, die niet meer voor de agrarische bedrijfsvoering noodzakelijk zijn, in gebruik te nemen als burgerwoning. Voor de 'voormalige agrarische bedrijfswoning' gelden dezelfde afstandseisen als voor een bedrijfswoning.

### Reactie gemeente

Voormalige agrarische bedrijfswoningen die als bedrijfswoning worden afgestoten en als burgerwoning in gebruik worden genomen gelden voor de milieuwetgeving als 'gevoelig object'. Hierdoor gelden er strengere milieueisen voor naburige bedrijven dan voor bedrijfswoningen het geval zou zijn. In het verleden heeft deze functiewijziging op veel plaatsen in Nederland tot problemen geleid. In verband hiermee is in 2009 een initiatiefvoorstel in de Tweede Kamer aan de orde geweest om de voormalige agrarische bedrijfswoningen aan te merken als 'plattelandswoning'. Voor deze woningen zouden minder strenge milieueisen moeten gelden. Het wetsontwerp hiervoor moet echter nog de gehele (parlementaire) behandeling doorlopen. De plattelandswoning heeft, gezien vanuit de milieuwet- en regelgeving, voorlopig nog geen afzonderlijke juridische status. In verband hiermee is het nog niet mogelijk om voor voormalige agrarische bedrijfswoningen de bestemming 'Plattelandswoning' (met de bijbehorende milieuregelgeving) te introduceren. Zolang glastuinbouwbedrijven binnen het intensiveringsgebied in hun bedrijfsvoering kunnen worden belemmerd door woningen die geen binding hebben met de bedrijven, is bewoning van deze woningen door burgers niet wenselijk en zal het gemeentebestuur geen medewerking verlenen om de bestemming van 'Agrarische bedrijfswoningen' te wijzigen in de bestemming 'Wonen'. Deze agrarische bedrijfswoningen kunnen worden benut als bedrijfswoning bij een bedrijf dat gebruik maakt van het

bouwvlak waarvan de woning onderdeel uitmaakt. In het uiterste geval zal - wanneer er geen belangstelling is bij een tuinbouwbedrijf voor het betreffende bouwvlak - de woning moeten worden afgebroken. Uitzondering hierop vormen de voormalige agrarische bedrijfs-woningen binnen de bestemming 'Agrarisch' of de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouwin-tensiveringsgebied' met de specifieke aanduiding 'sba-1'. In de deelgebieden met deze be-stemming wordt veel waarde gehecht aan 'vergroening' of het creëren van een groen woon-milieu en zijn de ontwikkelingsmogelijkheden van de glastuinbouwbedrijven beperkter dan in het overige deel van het plangebied. In de deelgebieden met de aangegeven bestemmingen is het in principe mogelijk om de bestemming van voormalige 'Agrarische bedrijfswoningen' te wijzigen in de bestemming 'Wonen'.

Los van de milieuaspecten, die op landelijk niveau de beweegredenen vormen voor de intro-ductie van de plattelandswoning, zijn er in het voorliggende bestemmingsplan geen andere aspecten die aanleiding zouden geven om aan voormalige agrarische bedrijfswoningen, een afzonderlijke status toe te kennen. De aan te houden minimale afstanden tussen woningen en kassen/andere bouwwerken bij tuinbouwbedrijven zijn vooral ingegeven door ruimtelijke overwegingen. Deze ruimtelijke overwegingen worden niet anders wanneer de voormalige agrarische bedrijfswoningen een afzonderlijke status zouden krijgen.

## 2.7. Archeologie

### Samenvatting zienswijzen

In verschillende zienswijzen worden bezwaren naar voren gebracht tegen de dubbelbestem-ming 'Waarde - Archeologie'. De indieners wijzen deze dubbelbestemming af omdat de grond door de al gebouwde kassen en andere activiteiten al verstoord is en het archeologisch on-derzoek leidt tot vertraging bij de realisering van bouwplannen en extra kosten met zich mee brengt.

### Reactie gemeente

Gemeenten zijn verplicht in bestemmingsplannen een beschermingsregime voor de (te ver-wachten) archeologische waarden op te nemen. In het geldende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Westvoorne' is voor het gehele plangebied van het voorliggende bestemmingsplan al een dubbelbestemming ter bescherming van de archeologische (verwachtings)waarden op-genomen. Enerzijds door voor de betrokken gronden een verbod op het uitvoeren van be-paalde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden op te nemen (aanlegvergun-ningenstelsel). Anderzijds door een bouwverbod (waaronder heien en het slaan van dam-wanden) op te nemen. Een aanlegvergunning of ontheffing wordt verleend wanneer blijkt dat de archeologische waarden van het gebied niet worden of kunnen worden geschaad. Uit een door de aanvrager te overleggen schriftelijk advies van een archeologische deskundige kan blijken dat archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is, namelijk wanneer wordt aangetoond dat de bodem niet wordt verstoord of al volledig is verstoord.

De regeling in het geldende bestemmingsplan is gebaseerd op het eigen gemeentelijk arche-ologiebeleid, dat op 22 april 2008 door de gemeenteraad is vastgesteld. Specifiek voor het grondgebied van Westvoorne is in opdracht van de gemeente door het Bureau Oudheidkun-dig Bodemonderzoek van de Dienst gemeentewerken van Rotterdam (BOOR) aanvullend onderzoek verricht naar de archeologische waarden binnen de gemeente. Dit heeft geresul-teerd in een, ten opzichte van de provinciale archeologische waardenkaart, gedetailleerder onderscheid in gebieden met een verschillend beschermingsregime. Er is dus specifiek voor Westvoorne aanvullend archeologisch onderzoek verricht.

De regeling uit het geldende bestemmingsplan is, met tekstuele aanpassingen, in het voor-liggende ontwerpbestemmingsplan overgenomen. Er is dus geen sprake van het opnemen

van nieuwe regels of een strenger beschermingsregime. Een activiteit kan direct zijn toegestaan, afhankelijk van de oppervlakte van een bouwwerk of omvang van het gebied waarin werkzaamheden worden uitgevoerd en de diepte van de grondroering. Indien de werkzaamheden niet binnen de aangegeven maten blijven, dan zal de aanvrager van een omgevingsvergunning een rapport moeten overleggen waarin de archeologische waarde voldoende is vastgesteld of waarin wordt aangegeven dat de mogelijke archeologische waarden door de (bouw)werkzaamheden niet worden geschaad. Voor onder andere normaal beheer en onderhoud is geen omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werkzaamheden nodig. In vergelijking met de geldende regeling, is in het nieuwe bestemmingsplan geen ontheffingsprocedure (of in Wabotermen: afwijking) meer nodig voor een aantal activiteiten.

De Monumentenwet 1998 gaat er niet vanuit dat bij een bestemmingsplan vooraf van overheidswege volledig en uitputtend onderzoek is verricht naar de archeologische waarde van gronden, dit is te kostbaar. Het uitgangspunt van de wet is dat de veroorzaker moet aantonen dat er geen sprake is van archeologische waarden, of dat de geconstateerde archeologische waarden voldoende beschermd zijn. De veroorzaker is degene die van plan is bepaalde werkzaamheden in de grond uit te voeren. Dit vloeit voort uit een van de belangrijkste uitgangspunten van het Verdrag van Malta (Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologische erfgoed, waarop de regeling in de Monumentenwet 1998 is gebaseerd), namelijk het principe 'de verstoorder betaalt'. Het is dan ook gerechtvaardigd de veroorzaker de kosten van het archeologische advies en het eventueel benodigde onderzoek te laten dragen. Daarbij wordt opgemerkt dat bij een bouwplan uitvoering van een uitgebreid archeologisch onderzoek niet noodzakelijk hoeft te zijn wanneer uit gegevens over reeds uitgevoerde bodemwerkzaamheden blijkt dat de bodem al verstoord is. Dit is echter iets dat alleen op basis van concrete bouw- of uitvoeringsplannen kan worden beoordeeld. Punten van beoordeling zijn immers bijvoorbeeld de wijze van fundering en situering van een bouwwerk op een perceel. Het is niet doenlijk vooraf alle mogelijke opties te beoordelen op de al dan niet schadelijke gevolgen voor de archeologische (verwachtings)waarden.

Het is in overeenstemming met het systeem van de wet dat de kosten voor het aanvullende archeologische onderzoek bij de aanvrager om een omgevingsvergunning worden gelegd. De wetgever is er daarbij van uit gegaan dat die kosten in een redelijke verhouding dienen te staan tot de met de beoogde investering gemoeide kosten. Door de gemeente uitgevoerde onderzoek ten behoeve van het eigen gemeentelijk archeologisch beleid is een specifiek onderscheid in de verwachtingswaarden aangebracht. Hiermee zijn ook de kosten voor eventueel onderzoek al enigszins beperkt. Een groter aantal werkzaamheden is immers bij voorbaat al toegestaan.

De in het voorliggende bestemmingsplan gehanteerde methode voor het borgen van de archeologische waarde, is overigens al diverse malen uitvoerig bij de Afdeling Bestuursrecht spraak van de Raad van State aan de orde geweest in beroepszaken. Deze beroepen hadden ook betrekking op het geldende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Westvoornde' en navolgende partiële herzieningen. De gehanteerde werkwijze is door de Raad van State goedgekeurd. Er is niet gebleken van strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Concluderend kan worden gesteld dat er op dit moment geen dwingende redenen zijn die tot heroverweging van de wijze van bestemmen leiden. Evenmin is in de diverse zienswijzen die er over dit onderwerp zijn ingediend, onderbouwd op welke gronden het gevoerde beleid in die specifieke gevallen onhoudbaar zou zijn. Mede ook gelet op het feit dat de regeling in het voorliggende plan is overgenomen uit het geldende bestemmingsplan, is aanpassing van de regeling niet aan de orde.

## 2.8. Exploitatiebijdrage bij toepassing wijzigingsbevoegdheid vermeerderen en verminderen glas

### Samenvatting zienswijzen

Tuinders spreken over rechtsonzekerheid. Zij vragen zich af wat de financiële consequenties zijn van het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid. Zij hebben duidelijkheid nodig om eventueel te kunnen investeren.

### Reactie gemeente

In het kader van de ruimtelijke wetgeving is bepaald dat degene die een bepaalde ontwikkeling initieert, via een exploitatiebijdrage meebetaalt aan de kosten van het tot stand brengen van de gewenste ontwikkeling. De ontwikkelingen in het plangebied bestaan met name uit de vergroting van het glasareaal via een wijzigingsbesluit. Indien de gemeente besluit gebruik te maken van haar wijzigingsbevoegdheid (op verzoek van een tuinder), zal er een wijzigingsplan worden opgesteld en is de exploitatiebijdrage van toepassing. De exploitatiebijdrage heeft in ieder geval betrekking op kosten voor het opstellen van een wijzigingsplan, het uitvoeren van de daarvoor benodigde onderzoeken, ambtelijke uren, planschade en een bijdrage aan verkeersmaatregelen (het aanpassen en zo nodig verbreden van wegen) en het aanpassen van de waterstructuur in het gebied. De groene structuur is direct bestemd, de kosten hiervan worden niet verhaald.

## 2.9. Wie betalen een exploitatiebijdrage?

### Samenvatting zienswijzen

Verschillende tuinders hebben opgemerkt het niet eens te zijn met de eenzijdige toekenning van kosten aan tuinders, terwijl ook de burgers profiteren van de voorzieningen die in het plangebied worden getroffen.

### Reactie gemeente

Het uitgangspunt is dat alleen diegenen betalen die vergeleken met het geldende bestemmingsplan nieuwe rechten krijgen. Voor bestaande rechten wordt geen bijdrage in rekening gebracht. Dit kan ook niet op basis van de Grondexploitatiewet. Dit betekent het volgende:

- indien een tuinder gebruik maakt van de bestaande 3 ha uitbreidingsrechten per bouwvlak, op een wijze die ook is toegestaan binnen het geldende bestemmingsplan, wordt geen bijdrage gevraagd. Het maakt daarbij niet uit of het bouwplan op zijn eigen grond of op grond van anderen is gelegen. Wel dient aaneengesloten aan het bouwvlak te worden gebouwd, er mogen dus geen watergangen of wegen worden overschreden;
- voor bouwplannen die niet mogelijk waren in het geldende bestemmingsplan en nu met toepassing van een wijzigingsbevoegdheid wel mogelijk zijn, is een exploitatiebijdrage van toepassing. Voorbeelden zijn een uitbreiding boven de 3 ha of het mogelijk maken van een uitbreiding tot 3 ha door het verleggen van een watergang. Ook voor het vestigen van nieuwe bedrijven en het verplaatsen van bouwrechten van bestaande bedrijven (bouwvlakken en kassen) wordt een bijdrage gevraagd;
- burgerwoningen: het wijzigen van de agrarische bestemming in een bestemming 'Wonen' vormt geen zogenaamd aangewezen bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In verband daarmee is de Grondexploitatiewet niet van toepassing en kan geen exploitatiebijdrage worden gevraagd.

Overigens acht de gemeente het niet onevenredig dat de glastuinbouwbedrijven een bijdrage leveren aan de benodigde voorzieningen om de ontwikkelingsmogelijkheden in het plangebied te faciliteren. De tuinbouwbedrijven zelf krijgen immers in principe ook ruimere ontwikkelingsmogelijkheden.

## 2.10. Uitbreiding of nieuwvestiging met behulp van glasrechten uit het buitengebied (12 ha binnenduinrand en 4 ha sanering buitengebied)

### Samenvatting zienswijzen

Verschillende tuinders vragen zich af hoe dit in de praktijk in zijn werk gaat. Welke rol heeft de gemeente? Wat is de prijs van een glaseenheid? Moet er dubbel worden betaald, één keer voor glaseenheden en één keer voor de wijzigingsprocedure?

### Reactie gemeente

In de structuurvisie Glasherstructurering is beschreven dat de sanering van het glas in het buitengebied wordt gekoppeld aan de ontwikkeling van nieuw glas in het glasintensiveringsgebied Tinte. Om dit proces goed te kunnen monitoren, wordt het begrip glaseenheid ingevoerd. Deze glaseenheid is in de eerste plaats een teleenheid voor het bijhouden van de hoeveelheid glas die wordt gesaneerd en die nieuw wordt ontwikkeld. Uitgangspunt is dat elke gesloopte glaseenheid in het buitengebied weer de mogelijkheid geeft om een vierkante meter netto nieuw glas in het intensiveringsgebied (uitgezonderd de buitenrand van de zuidoosthoek en de gronden met de aanduiding 'sba-1') te realiseren. Een uitzondering hierop zijn de bedrijven in het buitengebied die hun bedrijfsactiviteiten beëindigen. De gemeente zal in het geval van 'stoppers' de glaseenheden overnemen. Daarmee beoogt de gemeente te regelen dat er niet meer dan 16 ha nieuw glas (4 ha op basis van sanering buitengebied, 12 ha op basis van Binnenduinrandconvenant) wordt toegevoegd aan het glasintensiveringsgebied, naast de uitbreidingsrechten van de tuinders in het gebied.

Een te saneren glastuinbouwbedrijf kan ervoor kiezen zijn glaseenheden in het glasintensiveringsgebied in te zetten als het bedrijf daarheen wil verplaatsen. Indien het bedrijf echter geen herbouw in het glasintensiveringsgebied realiseert, gaan de glaseenheden bij sanering over aan de gemeente.

De gemeente Westvoorne zal in eerste instantie terughoudend zijn met het verkopen van glaseenheden in Tinte. Dit om te voorkomen dat er meer dan 55 ha nieuw glas in Tinte wordt gebouwd. Een (groot) deel van de glaseenheden die de gemeente Westvoorne verwerft in het buitengebied zal derhalve nooit worden benut.

Aangezien het grootste deel van de glaseenheden in handen is van particulieren, zal de markt uiteindelijk de waarde van de glaseenheden bepalen. De gemeente zal hier in de prijsvorming rekening mee houden. Afhankelijk van de situatie van de tuinder, zal er sprake zijn van een exploitatiebijdrage en/of de kosten voor aankoop van een glaseenheid. Ten aanzien van de 16 ha geldt het volgende:

- indien een tuinder zijn eigen glaseenheden uit het buitengebied gaat inzetten in Tinte (waarbij het glas in het buitengebied wordt gesaneerd), is er alleen sprake van een exploitatiebijdrage;
- indien een tuinder uit Tinte (of van buiten) glaseenheden aankoopt van de gemeente uit de 16 ha, zal hiervoor de marktprijs moeten worden betaald; daarnaast zal de tuinder de exploitatiebijdrage moeten betalen.

De gemeente zal in de komende periode een meer concrete invulling uitwerken van de verschillende scenario's, zowel met betrekking tot de 16 ha, alsook het verhandelen van bestaande glaseenheden binnen Tinte.



## 2.11. Financiële haalbaarheid

### Samenvatting zienswijzen

Door verschillende indieners wordt gesteld dat de financiële onderbouwing van het plan onvoldoende is. Zo wordt niet onderbouwd op welke wijze de uitvoering van de bestemming 'Groen' wordt gefinancierd.

### Reactie gemeente

Het bestemmingsplan maakt in financiële zin onderdeel uit van de Businesscase glas 2010 die op 28 september 2010 is vastgesteld door de gemeenteraad van Westvoorne. In deze Businesscase zijn de gevolgen van het glasbeleid, zoals vastgelegd in de structuurvisie Glas-herstructurering financieel vertaald. De uitvoering van het bestemmingsplan, inclusief het direct bestemde groen, is daarbij begroot op een negatief saldo. Binnen het totale kader van de Businesscase wordt dit negatieve saldo gedekt door het positieve saldo van een aantal woningbouwlocaties. Hiermee is de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan Tinte voldoende verzekerd.



### 3. Individuele zienswijzen

17

#### 1. Indiener 1

##### Zienswijze

- a. Indiener stelt dat het bestaande uitzicht vanuit zijn woning verdwijnt, vooral vanwege de mogelijkheid om een bedrijventerrein direct naast zijn woning aan te leggen en de mogelijke bouw van kassen en bedrijfsgebouwen op aangrenzende percelen.
- b. Indiener vreest dat de veiligheid van het gebied in het geding komt, omdat de glastuinbouwmedewerkers vanuit het Oostblok zal aantrekken.

##### Reactie gemeente

- a. Het bestemmingsplan voorziet in een wijzigingsbevoegdheid om de gronden ten zuiden van het perceel van indiener te wijzigen in een bedrijfsbestemming of te benutten voor de intensivering van het glastuinbouwgebied. Er is geen sprake van een directe bouw-titel voor bedrijfsgebouwen en/of kassen. Het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid volgt uit de Gebiedsvisie en is tot stand gekomen na een belangenafweging. Van belang is dat het plangebied, inclusief de gronden ten zuiden van de woning van indiener, al sinds lange tijd aangewezen is als glastuinbouwintensiveringsgebied. Niet alleen op gemeentelijk niveau, maar ook op provinciaal niveau. Dit deel van het plangebied is vanuit ruimtelijk oogpunt, vanwege de directe nabijheid van bedrijventerrein De Pinnepot en de wegen N496 en N218, geschikt om eventueel in te richten als bedrijventerrein. Wat betreft het uitzicht van indiener wordt nog het volgende opgemerkt. Er bevindt zich in de huidige situatie een bestaand agrarisch bedrijf direct naast het perceel van indiener. Het bouwvlak van dit bedrijf strekt zich eveneens uit op gronden direct ten zuiden van het perceel van indiener. In zoverre is bebouwing van gronden in de directe nabijheid al mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan.
- b. Het in het geding komen van de veiligheid als gevolg van buitenlandse medewerkers is een stelling waarin de gemeente zich niet herkent. Daarnaast is het (mogelijk) aantrekken van medewerkers uit het buitenland geen aspect dat in het kader van het bestemmingsplan aan de orde komt. De gemeente en politie zien erop toe dat de veiligheid/openbare orde niet in het geding komt en treden waar nodig handhavend op.

##### Conclusie

De zienswijze vormt geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

#### 2. Manege Tinte, Rietdijk 74a, 3242 KR Tinte

##### Zienswijze

Indiener merkt op dat, in tegenstelling tot het maximumoppervlak van 4.500 m<sup>2</sup> voor paardenhouderijen zoals vermeld in de Nota Paardenhouderij, het oppervlak voor de manege Tinte in dit ontwerpbestemmingsplan op 3.500 m<sup>2</sup> is gesteld. Verzocht wordt het toegestane

te bebouwen oppervlak overeenkomstig de nota te vergroten. Als reden voor de noodzaak van deze vergroting voert indiener aan dat men wil blijven voldoen aan de KNHS regelgeving. Om als bedrijf concurrerend te blijven, is uitbreiding van de manege met een binnenbak van 20x60 m noodzakelijk, wil men voldoende wedstrijden van belang kunnen blijven organiseren.

#### **Reactie gemeente**

De maatvoering, zoals opgenomen in het Ruimtelijk toetsingskader bedrijfsmatige paardenhouderij, is een richtlijn. Het toetsingskader ziet in eerste instantie op nieuwe paardenhouders. Bij het bestemmen van nieuwe bedrijven vindt een afweging plaats over nut en noodzaak van de oppervlakte aan bebouwing. Ook wordt een beoordeling gemaakt van de gevolgen voor de omgeving en worden randvoorwaarden gesteld zoals een goede landschappelijke inpassing. Een dergelijke beoordeling kan op basis van de zienswijze van indiener nog niet worden gemaakt. Het is dan ook niet gewenst het toegestane oppervlak ten behoeve van de manege zonder meer te vergroten naar 4.500 m<sup>2</sup>. De gemeente is echter wel bereid een vergroting van het toegestane oppervlak met een wijziging van het bestemmingsplan mogelijk te maken. Hiertoe zal een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen, met enkele voorwaarden waaronder vergroting van het oppervlak tot maximaal 4.500 m<sup>2</sup> is toegestaan. Voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid is indiener in principe een nader te bepalen exploitatiebijdrage verschuldigd.

#### **Conclusie**

De zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan en is gedeeltelijk gegrond. Aan de regels wordt een wijzigingsbevoegdheid toegevoegd om de bebouwing te vergroten tot 4.500 m<sup>2</sup>.

### **3. Waterschap Hollandse Delta, Postbus 4103, 2980 GC Ridderkerk**

#### **Zienswijze**

Het waterschap stemt in met het ontwerpbestemmingsplan. Wel verzoekt het waterschap om de op 16 november 2010 vastgestelde beleidsregel met betrekking tot versnelde afvoer van hemelwater van verhard oppervlak in het plan te benoemen. De belangrijkste wijziging betreft dat compensatie vooralsnog in het oppervlaktewater moet worden gerealiseerd.

#### **Reactie gemeente**

De toelichting zal in overeenstemming met het verzoek worden aangepast.

#### **Conclusie**

De reactie leidt tot aanpassing van paragraaf 6.3 van de toelichting. Het juridische deel van het bestemmingsplan verandert daardoor echter niet. De zienswijze is daarom ongegrond.

### **4. Indiener 4**

#### **Zienswijze**

- a. Indiener merkt op dat zijn tuinderij met glasopstanden aan de Westvoorneweg als nevenlocatie van het glastuinbouwbedrijf in Brielle staat ingeschreven bij de Kamer van Koophandel. Indiener maakt bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan omdat dit plan zijn bedrijf de mogelijkheid ontnemt haar glasopstanden op enigerlei wijze uit te breiden.

- b. Indiener merkt op dat aan zijn tuinderij restricties worden opgelegd die niet voor de andere kwekerijen in het plangebied gelden. Door de gemeente wordt op deze wijze een onderscheid gemaakt tussen een glastuinbouwbedrijf en een tuinderij met glasopstanden, terwijl beide typen bedrijven een bestaansrecht binnen het plangebied hebben.
- c. Indiener merkt op dat zijn bedrijf niet is ingetekend op de exploitatieplankaart.

#### **Reactie gemeente**

- a. Op het perceel van indiener is geen sprake van een volwaardig glastuinbouwbedrijf. Om deze reden heeft de gemeente het redelijk geacht indiener niet een bouwvlak toe te kennen ten behoeve van 3 ha glas. Ook het vigerende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Westvoorne' noch het daarvoor geldende bestemmingsplan Landelijk Gebied Oostvoorne bood op deze locatie de mogelijkheid om een glastuinbouwbedrijf uit te oefenen. Indiener heeft tegen het geldende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Westvoorne' een bedenking ingediend bij Gedeputeerde Staten. Gedeputeerde Staten zijn net als de gemeente van mening dat geen volwaardig glastuinbouwbedrijf wordt uitgeoefend en deze bestemming dan ook niet aan de orde is. De bedenking is door Gedeputeerde Staten alleen op het punt van de beperkte hoeveelheid aanwezige (druiven)kassen gegrond verklaard. Deze kassen zijn nu positief bestemd door middel van een maatbestemming.
- b. Omdat op het perceel van indiener geen sprake is van een volwaardig glastuinbouwbedrijf, is geen bouwvlak met bouwrechten gelijk aan volwaardige glastuinbouwbedrijven in het plangebied toegekend. Wel zijn de bestaande kassen op het perceel van een maatbestemming voorzien. Omdat ter plaatse geen sprake is van het uitoefenen van een volwaardig glastuinbouwbedrijf, is het maken van onderscheid in de bouwmogelijkheden aanvaardbaar geacht.
- c. In tegenstelling tot het eerdere ontwerpbestemmingsplan, behoort bij het voorliggende plan geen exploitatieplan. De gemeente kan de opmerking van indiener op dit punt dan ook niet volgen.

#### **Conclusie**

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

## **5. Indiener 5**

#### **Zienswijze**

- a. Indiener stelt in het algemeen onaangenaam verrast te zijn door het ontwerpbestemmingsplan. In de toelichting van het plan wordt aangegeven dat de uitvoering van het plan circa tien jaar zal duren. Dit leidt voor indiener tot tien jaar onzekerheid en overlast. Indiener is van mening dat een onvoldoende belangenafweging heeft plaatsgevonden tussen de belangen van tuinders en de in het intensiveringsgebied wonende burgers.
- b. Indiener stelt dat de leefomgeving als gevolg van het bestemmingsplan meer dan noodzakelijk wordt aangetast als gevolg van de extra 55 ha kassen die het plan toelaat. De maatregelen ten behoeve van de leefbaarheid worden gezien als lapmiddelen. Het belang van de glastuinbouwsector wordt daarmee verkozen boven het belang van een goede leefomgeving, terwijl het gebied bestemd is voor meerdere functies.
- c. Indiener maakt zich grote zorgen over de mogelijkheden die het bestemmingplan biedt op het perceel tussen zijn woning en De Rik. Tijdens de inspraakavond is gemeld dat op dit perceel geen glas kan komen, het bestemmingsplan bevat echter een wijzigingsbevoegdheid waarmee nieuwe bouwvlakken kunnen worden gelegd op dit perceel. Het bestemmingsplan biedt ook de mogelijkheid om glasrechten te verhandelen. Het perceel

van indiener zou daarmee door hoge glaswanden omsloten kunnen raken. Dit is niet gewenst. Indiener stelt voor een bestemming te leggen waardoor wordt voorkomen dat op deze locatie glas kan komen (bijvoorbeeld 'Groen' met agrarisch medegebruik). De mogelijkheid voor het oprichten van glas op dit perceel is tevens in strijd met de Gebiedsvisie.

- d. Indiener merkt op dat het verkeer over de Konneweg in de huidige situatie al overlast geeft zoals trillingen en geluid. Het plan maakt verbreding van de Konneweg mogelijk waardoor meer overlast zal ontstaan (toename van snelheid) en afname van de veiligheid. Verbreding van de wegen is volgens indiener niet nodig, er kan worden volstaan met passeerstroken.
- e. Indiener merkt op dat ten behoeve van de planMER geen daadwerkelijke geluidsmetingen zijn gedaan, er wordt uitgegaan van modelberekeningen. De huidige geluidsbelasting wordt volgens indiener echter onderschat. Indiener vreest voor verdubbeling van geluidsoverlast, niet alleen als gevolg van de toename aan wegverkeer, maar ook als gevolg van de glastuinbouwbedrijven (transport, bedrijfsvoering). Indiener merkt op dat de hoge glasgevels zorgen voor een vergroting van de geluidsoverlast, onder andere vanwege weerkaatsing van omgevingsgeluid. Om extra geluidsoverlast te voorkomen, verzoekt indiener de goot- en bouwhoogten voor kassen te handhaven op respectievelijk 5 m en 7 m.
- f. Indiener is van mening dat de afstand tussen kassen en woningen 25 m die in het ontwerpbestemmingsplan wordt aangehouden te gering is. Er wordt een beroep gedaan op een uitspraak van de Raad van State waarin zou zijn gesteld dat een afstand van 50 m moet worden aangehouden tussen gevoelige objecten en kassen en vervuilende installaties. Naast redenen van gezondheidsschade wordt een opgesloten gevoel als reden aangedragen voor een grotere afstand dan 25 m. Indiener doet het voorstel een afstand van 50 m aan te houden tussen bedrijfsgebouwen (waaronder kassen) en burgerwoningen bij vernieuwbouw of nieuwbouw van deze bedrijfsgebouwen.
- g. Indieners verzoeken de regel te handhaven dat bij volledige nieuwbouw van bedrijfsgebouwen en kassen de minimale afstand tot de erfgrens van burgerwoningen 50 m dient te bedragen. De Raad van State zou bepaald hebben dat dit de minimale afstand is om eventuele gezondheidsschade te voorkomen.
- h. Indiener stelt dat de ontheffings- en wijzigingsbevoegdheden die het mogelijk maken dat in de 25 m-zone tussen kassen en bedrijfsgebouwen en wegen en burgerwoningen diverse bouwwerken kunnen worden opgericht, moeten worden geschrapt. Hierdoor zouden deze scheidingszones daadwerkelijk groen blijven.
- i. Indiener behoudt zich het recht voor gedurende de procedure nadere gronden in te dienen. Door de terinzagelegging in een periode met veel feestdagen is de mogelijkheid om deskundig advies in te winnen beperkt.

### **Reactie gemeente**

- a. Voor een nadere toelichting op de belangenafweging tussen tuinders en burgers in het gebied, wordt verwezen naar de thematische beantwoording.
- b. Voor een nadere toelichting op de belangenafweging tussen tuinders en burgers in het gebied, wordt verwezen naar de thematische beantwoording.
- c. Op de gronden waarnaar indiener verwijst ligt de bestemming 'A-GTI' met de nadere aanduiding 'sba-1'. Op grond van het geldende bestemmingsplan is het mogelijk om vanuit een bouwvlak en tot een maximum van 3 ha kassen op deze gronden op te richten. Deze mogelijkheid bestaat in het voorliggende plan eveneens. De aanduiding 'sba-1' betekent dat het op deze gronden niet mogelijk is nieuwe bouwvlakken te definiëren dan wel meer hectare glasrechten aan bestaande glastuinbouwbedrijven toe te kennen door middel van het verhandelen van glas. Afgewogen tegen de mogelijkheden die het bestemmingsplan elders in het plangebied biedt, is op dit gedeelte sprake van dermate beperkingen voor de glastuinbouw dat het niet aannemelijk is dat de woning van indie-

- ner door glaswanden wordt omgeven. Dit mede ook gezien de aan te houden afstands-  
maten tot wegen en woningen.
- d. Voor een nadere toelichting op de mogelijkheid om wegen te verbreden wordt verwezen naar de thematische beantwoording.
  - e. Bij het berekenen van het wegverkeerslawaai is gebruikgemaakt van een landelijk gehanteerd rekenmodel. Op grond van de het Reken- en meetvoorschrift dat behoort bij de Wet geluidhinder, kan bij het bepalen van de geluidsbelasting vanwege wegverkeer in dit geval worden volstaan met berekeningen. Uit het onderzoek is gebleken dat de geluidsbelasting aan de gevel van de woning van indiener op moment van toetsing (jaar 2009) 47,64 dB bedraagt. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder (48 dB). Omdat er geen sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde, is er geen aanleiding tot het uitvoeren van metingen. Dat de geluidsbelasting door indiener als hoger wordt ervaren, onder andere als gevolg van overtredingen van de maximale snelheid, zijn geen aspecten die in het kader van dit geluidsonderzoek worden meegenomen. Daarbij is de woning van indiener gelegen in een gebied dat al sinds lange tijd is aangewezen ten behoeve van de intensivering van glastuinbouw. Gelet op deze aanwijzing is indiener op de hoogte van de ontwikkelingen die zich op termijn in dit gebied zullen voordoen. Bij een intensiveringsgebied behoren ook ontwikkelingsmogelijkheden voor tuinbouwbedrijven. Er is daarom een afweging gemaakt tussen de verschillende belangen in dit gebied. Gelet op de aanwijzing van het gebied als intensiveringsgebied en ook gelet op de redelijke hoogte die aan kassen wordt gesteld (er zijn immers intensiveringsgebieden waarin de hoogte meer bedraagt), heeft deze belangenafweging ertoe geleid de goot-/bouwhoogte van kassen in het grootste deel van het gebied op 7 m/9 m te stellen. Door strengere afstandsmaten tussen kassen en burgerwoningen in dit plan op te nemen, beoogt de gemeente de 'opsluiting tussen het glas' te verminderen en ook burgers tegemoet te komen. Bij de daadwerkelijke uitbreiding van glastuinbouwactiviteiten zal, indien noodzakelijk, de geluidssituatie ter plaatse van woningen worden beoordeeld aan de hand van gecumuleerde geluidsbelastingen, bijvoorbeeld vanwege wegverkeer en bedrijvigheid.
  - f. Voor een nadere toelichting op de opgenomen afstandsmaten wordt verwezen naar de thematische beantwoording.
  - g. Voor een nadere toelichting op de opgenomen afstandsmaten wordt verwezen naar de thematische beantwoording. In het planMER dat ten behoeve van het bestemmingsplan is opgesteld, wordt in hoofdstuk 10 ingegaan op minimumafstanden ten opzichte van glastuinbouwbedrijven die volgen uit het Besluit glastuinbouw. Afhankelijk van de datum waarop het glastuinbouwbedrijf is opgericht en de typering van de omgeving, moet een minimumafstand van 10 m tot 50 m worden aangehouden. Op basis van deze regelgeving kan een kas tot op 10 m afstand van de gevel van een burgerwoning worden opgericht, zij het dat in dat geval het glastuinbouwbedrijf niet langer onder de werking van het Besluit glastuinbouw valt, maar voor dat bedrijf een vergunningplicht geldt. Het opnemen van een afstandsmaat van 25 m betekent zodoende al een beperking ten opzichte van de wettelijke mogelijkheden.
  - h. Voor een nadere toelichting op de opgenomen afstandsmaten wordt verwezen naar de thematische beantwoording. Het plan biedt de mogelijkheid waterbassins op een kortere afstand tot wegen en burgerwoningen op te richten. Voor andere bouwwerken geldt deze mogelijkheid niet. Hieraan is de voorwaarde verbonden dat de bassins landschappelijk worden ingepast. Dit betekent bijvoorbeeld dat het waterbassin groene randen dient te krijgen. De aanwijzing van het gebied als glastuinbouwgebied, betekent ook dat mogelijkheden moeten worden geboden voor voorzieningen zoals waterbassins. In dit geval betekent dit dat nuttig gebruik van de gronden voor de glastuinbouw in de afweging heeft meegespeeld.
  - i. Op het moment dat de inzagetermijn is afgelopen, is het niet meer mogelijk de zienswijze nader aan te vullen. Indien gewenst kan indiener in het kader van het beroep opnieuw zijn bezwaren naar voren brengen. De wettelijke termijn van 6 weken bij de terinzagelegging van het plan is in acht genomen. Vanwege verschillende planningaspec-

ten, maar ook vanwege voorbereidende besluiten, is de terinzagelegging enkele weken voor de feestdagen gestart. Overigens is door verschillende indieners advies ingewonnen bij derden, waaruit de gemeente mag opmaken dat de feestdagen hieraan niet in betekende mate in de weg hebben gestaan.

### **Conclusie**

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

## **6. LTO Noord Advies, Hoefweg 205A, 2665 LB Bleiswijk, namens indiener 6**

### **Zienswijze**

- a. Indiener heeft bezwaren tegen de formulering van de wijzigingsbevoegdheid voor verbreding van de wegen. Indiener heeft in overleg met het waterschap flink geïnvesteerd in de watertoevoer naar zijn bedrijf vanuit de sloot aan de zuidzijde van de Westerlandseweg. Indiener vreest dat de watertoevoer naar zijn bedrijf in gevaar komt als de verbreding van de Westerlandseweg doorgang vindt. De bedrijfsvoering is sterk afhankelijk van deze watertoevoer. Indiener verzoekt daarom aan de voorwaarden voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid een bepaling toe te voegen dat de watervoorziening voor glastuinbouwbedrijven niet in gevaar mag komen.
- b. Indiener geeft aan dat verbreding van de weg aan slechts één zijde leidt tot verschuiving van de weg. In het plan gaan veel regels uit van afstanden tot de as van de weg. Door verschuiving leidt dit tot een wijziging/beperking van de bouwmogelijkheden voor indiener. Indiener verzoekt daarom om het plan zodanig aan te passen dat de as van de weg niet zal wijzigen bij een eventuele verbreding van de weg.
- c. Indiener geeft aan in de toekomst zijn bedrijfswoning te willen vervangen. Omdat de nieuwe woning dan minimaal 10 m van de weg moet worden opgericht, komt deze wellicht binnen de geluidszone industrielawaai te liggen. Indiener verzoekt daarom de begrenzing van de geluidszone zodanig aan te passen dat de woning volledig buiten de geluidszone kan worden opgericht.

### **Reactie gemeente**

- a. Op verschillende plekken in het plangebied zijn waterlopen langs de wegen gelegen. De toevoer van water naar de tuinbouwbedrijven is uiteraard een belangrijk aspect waarmee rekening moet worden gehouden op het moment dat van de wijzigingsbevoegdheid gebruik wordt gemaakt. Het veiligstellen van de bestaande watertoevoer naar glastuinbouwbedrijven zal expliciet als voorwaarde in de wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen.
- b. Indiener stelt terecht de vraag of bij verbreding van de weg aan één zijde dit van invloed is op de afstandsmaten die in het plan zijn opgenomen. De afstandsmaten zijn opgenomen vanuit het huidige ruimtelijke beeld. De afstandsmaten zijn dan ook bedoeld te gelden vanuit de as van de wegen zoals deze er nu liggen. Ter verduidelijking worden de regels aangevuld met een definitie van weg, waaruit blijkt dat het om de as van de weg gaat om het moment dat het plan wordt vastgesteld.
- c. De gemeente Westvoorne is wettelijk verplicht om de geluidszone van het gezoneerde bedrijventerrein Maasvlakte-Europoort in het bestemmingsplan op te nemen. Een gemeente kan niet zelfstandig wijzigingen aanbrengen in de ligging van deze zone. Aanpassing van de zone in het bestemmingsplan is dus niet mogelijk. De industriële geluidszone vormt overigens geen belemmering voor de geplande nieuwbouw van de bedrijfswoning. In hoofdstuk 9 van het planMER dat behoort bij het bestemmingsplan is uitgebreid ingegaan op de geluidszone Maasvlakte en Europoort. Daarbij is aangegeven



dat er een saneringsoperatie heeft plaatsgevonden waarbij saneringscontouren zijn bepaald (zie figuur 9.1). De 50 dB(A)-contour, na sanering, ligt op veel locaties op kortere afstand van het bedrijventerrein dan de zonegrens. Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het toegestaan om, vooruitlopend op de wijziging van de geluidszone, uit te gaan van de saneringscontouren. Ingeval van indieneer ligt de 50 dB(A)-saneringscontour op ruime afstand van de beoogde bedrijfswoning zodat het aspect industrielawaai geen belemmering vormt. De opgenomen geluidszone belemmert het vervangen van de bestaande woning dus niet.

### **Conclusie**

De onderdelen a en b van de zienswijze geven aanleiding tot aanpassing van de regels.

- Aan de wijzigingsregels wordt toegevoegd dat bij wegverbreding de bestaande water-toevoer naar glastuinbouwbedrijven moet worden verzekerd.
- De regels worden voorts aangevuld met een definitie van wegas.

Voor het overige geeft de zienswijze geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan en is deze ongegrond. De zienswijze wordt gedeeltelijk gegrond verklaard.

## **7. Stedin, Postbus 1598, 3000 BN Rotterdam**

Door betrokkene zijn twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevoegd en worden hieronder als één zienswijze behandeld.

### **Zienswijze**

- a. Op het moment dat werkzaamheden in het plangebied ertoe leiden dat leidingen moeten worden verlegd, verzoekt indieneer dit aan hem kenbaar te maken. Ook wordt verzocht om bij de ontwikkeling van het gebied voldoende ruimte te behouden voor aanleg van gas- en elektronische infrastructuur. In dat kader wordt indieneer graag in een vroeg stadium bij het proces betrokken.
- b. Indieneer geeft aan dat de 150 kV-lijn Botlek-Europoort bij hem in eigendom en beheer is. Zowel de zakelijk rechtstrook als de bij de hoogspanningslijn behorende magnetische velden worden in het bestemmingsplan benoemd. De aanwezigheid en de exploitatie(mogelijkheden) van de lijn zijn van belang. Indieneer gaat ervan uit dat de plannen van de gemeente rekening houden met de beperkingen die hieruit voortvloeien.
- c. Indieneer verwacht dat de plannen, bij volledige doorgang, tot aanpassing van de infrastructuur van de distributienetwerken zal leiden in verband met gewijzigde energiestromen. Deze aanpassing bestaat uit de aanleg van extra kabels en leidingen en de plaatsing van nieuwe gasstations en transformatorstations. Verzocht wordt dit in het plan mogelijk te maken. Verder verzoekt indieneer de gemeente bij een verdere planuitwerking en -realisatie deze voorzieningen in een vroegtijdig stadium met hem af te stemmen, nu aan de locatie van gasstations en transformatorstations in een dicht 'bestemd' gebied extra aandacht zal moeten worden geschonken.
- d. Indieneer geeft aan dat de tracés voor distributie van energie voor het grootste deel zijn gelegen in de bermen van de lokale wegen. In het plan staat dat de bestaande wegen zullen worden verbreed. Indieneer verzoekt de gemeente bij deze verbreding de wegprofielen zodanig aan te passen, dat zowel voor de bestaande infrastructuur als voor de vanwege de uitbreiding nog te realiseren tracés voldoende ruimte wordt gereserveerd.

### **Reactie gemeente**

- a. Zodra de beoogde aanpassing van de infrastructuur in het plangebied gevolgen heeft voor de verschillende leidingen die in het gebied zijn gelegen, zal de gemeente de belanghebbende partijen betrekken bij de benodigde aanpassingen. Op dit moment bestaan nog geen concrete voornemens om de infrastructuur die van invloed is op de lei-

- dingen in het plangebied aan te passen. Nader onderzoek naar verbreding van de wegen en het tempo waarin de beoogde ontwikkeling van het gebied zal plaatsvinden, vormen de basis voor eventuele aanpassingen.
- b. De beperkingen die uit de in het plangebied gelegen leidingen voortvloeien zijn, net als in het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Westvoorne', in dit ontwerpbestemmingsplan opgenomen. Door middel van een dubbelbestemming wordt de bescherming van deze leidingen en zakelijk rechtstroken gewaarborgd.
  - c. De bouwwerken die indiener benoemt, betreffen veelal kleinschalige bouwwerken die onder het regime van het vergunningvrij bouwen vallen. Indien grotere bouwwerken nodig zijn, zal in overleg tussen Stedin, gemeente en eventuele andere belanghebbenden, zoals het waterschap, een locatie worden bepaald en zal een procedure voor een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan worden gevolgd of een postzegelbestemmingsplan worden opgesteld. Locatie en omvang van deze grotere bouwwerken zijn vooralsnog te onzeker om hiervoor een algemene regeling in het bestemmingsplan op te nemen.
  - d. De gemeente zal bij het uitvoeren van werkzaamheden aan de infrastructuur (zie ook de reactie onder a) indiener betrekken bij de plannen om voldoende ruimte voor de verschillende leidingentracés te kunnen waarborgen.

### **Conclusie**

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

## **8. Indiener 8**

### **Zienswijze**

- a. Indiener geeft aan dat hij volgens de gemeente geen geluidsoverlast zou ondervinden van de voorgenomen wegverbreding, omdat zijn woning op een relatief grote afstand van de weg ligt. Indiener stelt dat hij juist in de huidige situatie al veel overlast ondervindt. Niet alleen van wegverkeerslawaai, maar ook van de bedrijfsactiviteiten in de omgeving (onder andere als gevolg van de hoge glasgevels van het bedrijf aan de achterzijde van zijn woning). Wegverbreding en het aanbrengen van een lus zullen dit alleen maar doen verergeren. Indiener maakt uit het planMER op dat de geluidsbelasting op zijn gevel verdubbelt. Omdat in de directe nabijheid geen daadwerkelijk akoestisch onderzoek is uitgevoerd, gaat de gemeente naar de mening van indiener achteloos om met de gezondheid van indiener.
- b. Indiener is van mening dat de intensivering van het gebied met nieuw 55 ha glas te veel is. Ook tegenover de woning van indiener kan een glastuinbouwbedrijf worden opgericht (terwijl op de informatieavond werd gezegd van niet). Dit leidt ertoe, zo stelt indiener, dat hij tussen het glas opgesloten komt te zitten.
- c. Indiener is van mening dat de afstanden tussen kassen, WKK's, bedrijvigheid en burgerwoningen te gering zijn. Indiener is van mening dat het gemeentebestuur de glastuinbouw alle ruimte geeft, terwijl de leefomstandigheden van de in het gebied wonende burgers steeds verder verslechtert. In de huidige situatie ondervindt indiener met regelmaat overlast van bijvoorbeeld opslag van fruit/groenten.
- d. Indiener verzoekt de gemeente niet in te stemmen met de uitbreiding van het intensiveringsgebied. De zittende tuinders beschikken over 18 ha uitbreidingsrechten, de overige 20 ha is gebakken lucht. Wanneer de 12 ha uitbreidingsrechten uit het Binnen-duinrandconvenant over tien jaar niet zijn gebruikt voor verplaatsing van tuinders uit het buitengebied, zouden deze rechten verbeurd moeten worden verklaard.

**Reactie gemeente**

- a. Uit het geluidsonderzoek is gebleken dat de toename van geluidsbelasting aan de gevel van de woning van indiener maximaal 0,87 dB is. Bij de berekening zijn de volgende aannames gehanteerd: de Konneweg wordt met de maximale 1 m aan beide zijdes verbreed en er is rekening gehouden met de extra verkeersbewegingen na het aanbrengen van de lus en als gevolg van de intensivering van de glastuinbouwbedrijven. De toename doet zich voor wanneer deze uitgangspunten volledig worden verwezenlijkt. Bij een toename van 0,87 dB is geen sprake van een reconstructiesituatie, omdat hiervan volgens de Wet geluidhinder pas sprake is op het moment dat de toename meer dan 2dB bedraagt. Overigens is het met de inwerkingtreding van de Crisis- en herstelwet niet meer verplicht om al bij de vaststelling van een bestemmingsplan die de verbreding van wegen mogelijk maakt, een hogere waardenbesluit te nemen. Dit is pas noodzakelijk wanneer een ontwerpwijzigingsplan in procedure wordt gebracht. Hoewel er geen wettelijke normen worden overschreden neemt dit niet weg dat indiener geluidsoverlast kan ervaren.
- b. Voor een nadere toelichting op de belangenafweging tussen tuinders en burgers in het gebied wordt verwezen naar de thematische beantwoording. Op de gronden waarnaar indiener verwijst ligt de bestemming 'A-GTI' met de nadere aanduiding 'sba-1'. Op deze gronden zijn de huidige rechten en mogelijkheden voor glastuinbouw grotendeels behouden. Op grond van het geldende bestemmingsplan is het mogelijk om vanuit een bouwvlak en tot een maximum van 3 ha kassen op deze gronden op te richten. Deze mogelijkheid bestaat in het voorliggende plan eveneens. De aanduiding 'sba-1' betekent dat het op deze gronden niet mogelijk is nieuwe bouwvlakken te definiëren dan wel meer hectare glasrechten aan bestaande glastuinbouwbedrijven toe te kennen door middel van het verhandelen van glas. Afgewogen tegen de mogelijkheden die het bestemmingsplan elders in het plangebied biedt, is op dit gedeelte sprake van dermate beperkingen voor de glastuinbouw, dat het niet aannemelijk is dat de woning van indiener door glaswanden wordt omgeven. Dit mede ook gezien de aan te houden afstandsmaten tot wegen en woningen.
- c. Voor een nadere toelichting op de opgenomen afstandsmaten wordt verwezen naar de thematische beantwoording. Opslag van (afval van) groenten en fruit zal, los van het bestemmingsplan, moeten voldoen aan de diverse wettelijke milieuregelingen die hiervoor gelden.
- d. Voor een nadere toelichting op de opbouw van de maximaal toegestane uitbreiding met 55 ha wordt verwezen naar de thematische beantwoording.

**Conclusie**

De zienswijze vormt geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

**9. Indiener 9****Zienswijze**

Indiener is eigenaar van een glastuinbouwbedrijf aan de Peltersdijk. Het bedrijf heeft altijd kassen gehad. Als gevolg van een, ook als zodanig erkende, fout van de gemeente in 1986 zijn het bedrijf bouwmogelijkheden ontnomen. Indiener verzoekt om bij de eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan het bedrijf haar glasrechten (3 ha) terug te geven.

**Reactie gemeente**

Het bedrijf van indiener ligt buiten het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan Glas-  
tuinbouwintensiveringsgebied Tinte. Dit bestemmingsplan heeft dan ook geen consequenties

voor het bedrijf van indiener. De bestemmingslegging van het bedrijf van indiener is aan de orde geweest bij het voor het bedrijf geldende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Westvoorne'. Dit bestemmingsplan is inmiddels onherroepelijk, waarbij de bestemmingslegging in stand is gebleven.

#### **Conclusie**

De zienswijze vormt geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

### **10. Arag Rechtsbijstand, Postbus 230, 3830 AE Leusden, namens indiener 10**

#### **Zienswijze**

- a. Indiener is van mening dat door de toename met 55 ha kassen zijn woonomgeving zal veranderen in een (glas)industriegebied met alle nadelige gevolgen van dien. Indiener vreest onder andere voor lichthinder als gevolg van de op te richten kassen. Verzocht wordt het bestemmingsplan om deze reden aan te passen.
- b. Indiener vreest dat de verbreding van wegen zal leiden tot een toename van overlast van verkeer in de vorm van verkeerslawaaai en verkeersonveiligheid. Verzocht wordt het bestemmingsplan om deze reden aan te passen.

#### **Reactie gemeente**

- a. Voor een nadere toelichting op de belangenafweging tussen tuinders en burgers in het gebied wordt verwezen naar de thematische beantwoording. Gelet op de uitspraak van de Raad van State over het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Westvoorne', waarbij de regels over maatregelen tegen lichthinder zijn vernietigd, is niet langer een regeling opgenomen die gericht is op het tegengaan van hinder vanwege het licht in kassen. De bestaande regelgeving wordt voldoende geacht om onaanvaardbare hinder tegen te gaan.
- b. Voor een nadere toelichting op de mogelijkheid om wegen te verbreden wordt verwezen naar de thematische beantwoording.

#### **Conclusie**

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

### **11. Indiener 11**

#### **Zienswijze**

- a. Indiener is het niet eens met de koppeling van een exploitatiebijdrage aan uitbreiding boven de 3 ha voor bestaande bedrijven in het plangebied. Bij nieuwvestiging kan deze bijdrage worden meegewogen in het besluit tot vestiging. Voor bestaande tuinders is dit niet meer mogelijk. Het is indiener evenmin duidelijk waarom bestaande tuinders wel aan de voorzieningen in het gebied moeten meebetalen en de bewoners niet, terwijl zij eveneens baat hebben bij deze voorzieningen.
- b. Indiener verzoekt vooraf duidelijkheid te verschaffen over de hoogte van de exploitatiebijdrage. Alleen op dat moment is het voor bestaande tuinders duidelijk of financiering van een verzoek om wijziging van het plan tot uitbreiding van het aantal hectaren glas haalbaar is.

- c. Indiener geeft aan in de toekomst wellicht gebruik te willen maken van de mogelijkheid om bouwvlakken te verplaatsen. Het huidige bouwvlak aan de Ruigendijk 6c zou dan aan de Westerlandseweg kunnen komen te liggen. Het is indiener onduidelijk wat de mogelijkheden hiervoor zijn.
- d. Indiener verzoekt om kleine bouwwerken, zoals silo's, WKK's etc. op een kortere afstand tot de weg mogelijk te maken dan de nu opgenomen 20/30 m. Dit bijvoorbeeld onder de voorwaarde dat de hoogte tot 3 m beperkt blijft en de bouwwerken landschappelijk worden ingepast.
- e. Indiener geeft aan dat het Besluit glastuinbouw bepaalt dat minimaal 10 m afstand moet worden aangehouden tot de hoofdbouwmassa van een woning. Het ontwerpbestemmingsplan stelt dit op minimaal 25 m, hiertegen maakt indiener bezwaar.
- f. Indiener stelt voor om voormalige agrarische bedrijfswoningen als zodanig te bestemmen en niet om te zetten naar burgerwoningen. Hiermee wordt voorkomen dat deze woningen nieuwe rechten verkrijgen (met betrekking tot afstandsmaten), waardoor zij tuinders in het gebied beperken. Voor de categorie voormalige agrarische bedrijfswoning zouden dezelfde afstandsmaten moeten gelden als voor een agrarische bedrijfswoning.
- g. Indiener stelt dat ook bij de omzetting van bedrijfswoningen naar een burgerbestemming een exploitatiebijdrage moet worden betaald. Omzetting levert immers een waardevermeerdering op. Indiener is van mening dat sprake is van rechtsongelijkheid wanneer alleen bij agrarische bedrijven, die uitbreiden boven de 3 ha kassen, een bijdrage wordt gevraagd.

#### **Reactie gemeente**

- a. Voor een nadere toelichting op de exploitatiebijdrage bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid wordt verwezen naar de thematische beantwoording.
- b. Voor een nadere toelichting op de exploitatiebijdrage bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid wordt verwezen naar de thematische beantwoording.
- c. Het bestemmingsplan biedt via een wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid om nieuwe bouwvlakken in het plangebied te realiseren. Dit kan ook betrekking hebben op een verplaatsing van een bouwvlak naar een andere locatie binnen het plangebied (enkele deelgebieden zijn uitgezonderd). Verplaatsing van het bouwvlak naar de Westerlandseweg behoort tot de mogelijkheden (na wijzigingsbesluit). Hierbij dient wel aan de verschillende voorwaarden te worden voldaan die in het bestemmingsplan zijn opgenomen onder de wijzigingsregels ten behoeve van vermeerdering en vermindering oppervlakte glas (artikel 4.7.2). Artikel 4.7.2 zal op dit aspect worden verduidelijkt. De aanvrager van een dergelijk wijzigingsbesluit is een exploitatiebijdrage verschuldigd.
- d. Voor een nadere toelichting op de opgenomen afstandsmaten wordt verwezen naar de thematische beantwoording.
- e. Voor een nadere toelichting op de opgenomen afstandsmaten wordt verwezen naar de thematische beantwoording.
- f. Voor een nadere toelichting op het niet opnemen van de categorie 'voormalige agrarische bedrijfswoning' wordt verwezen naar de thematische beantwoording.
- g. Voor een nadere toelichting op de exploitatiebijdrage wordt verwezen naar de thematische beantwoording.

#### **Conclusie**

Het onderdeel van de zienswijze onder c geeft aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

- De wijzigingsbevoegdheid wordt verduidelijkt ten aanzien van de mogelijkheid bouwvlakken te verplaatsen. Op dit punt is de zienswijze gegrond.

- De toelichting van het bestemmingsplan wordt aangevuld met aanvullende informatie over de exploitatiebijdragen. Dit leidt echter niet tot inhoudelijke veranderingen van het plan. De zienswijze wordt op deze en de overige aspecten (met uitzondering van sub c) ongegrond verklaard.

## 12. Indiener 12

### Zienswijze

- a. Indiener merkt op dat de plannen voor het gebied onduidelijk zijn. Of en hoe bepaalde ontwikkelingen zullen plaatsvinden, wordt niet direct duidelijk uit de documenten (bestemmingsplan, planMER en besluit hogere waarde). Niet duidelijk is waarom en op welke wijze de plannen voor de zuidoosthoek zijn gewijzigd. Ook is het onduidelijk wat de mogelijkheden zijn voor het stuk akkerbouwland voor de woning van indianers.
- b. Indiener heeft bezwaren tegen verbreding van de Ruigendijk. In het verleden is bewust grond vóór de woning geruimd om de toenmalige overlast van de weg te verminderen, verbreding leidt ertoe dat de oude situatie zich herhaalt. De weg loopt dan vlak langs de slaapkamer en woonkamer, dit is niet gewenst.
- c. Verbreding van de weg kan tot verzakkingen leiden aan de woning omdat deze niet is onderheid. Dit is niet gewenst.
- d. Kabels en leidingen die nu langs de weg liggen, zullen bij verbreding van de weg dichterbij de woning van indiener komen te liggen. Dit is niet gewenst.
- e. Bij de verbreding van de weg zal het verkeerslawaaï toenemen. Indiener acht het ongewenst dat dit simpelweg met het nemen van een besluit hogere waarde wordt toegestaan.
- f. Verbreding van de weg leidt ertoe dat de snelheid omhoog gaat, wat onveilige situaties met zich brengt. De huidige Ruigendijk is daarnaast voldoende breed voor zowel vrachtwagens als overig verkeer. Verbreding is dus niet noodzakelijk.
- g. Indiener geeft aan dat de Ruigendijk door veel schoolkinderen uit Oostvoorne wordt gebruikt. Verbreding van de weg zal leiden tot een hogere verkeersintensiteit, hogere snelheden en andere zaken die de veiligheid in het geding brengen.

### Reactie gemeente

- a. Voor een nadere toelichting op de invulling van de zuidoosthoek wordt verwezen naar de thematische beantwoording.  
Op de gronden tegenover de woning van indiener is het mogelijk glas op te richten indien deze mogelijkheid bestaat in het geldende plan 'Landelijk Gebied Westvoorne'. Deze gronden (met de aanduiding 'sba-1') kunnen echter niet worden aangewend voor glas dat via de wijzigingsbevoegdheid wordt toegevoegd. Zo is het niet mogelijk om hier nieuwe bouwvlakken op te richten, noch om glas boven de 3 ha vanuit bestaande glas-tuinbouwvlakken in dit gebied op te richten.
- b. Voor een nadere toelichting op de mogelijkheid om wegen te verbreden wordt verwezen naar de thematische beantwoording.
- c. Voor een nadere toelichting op de mogelijkheid om wegen te verbreden wordt verwezen naar de thematische beantwoording.
- d. Voor een nadere toelichting op de mogelijkheid om wegen te verbreden wordt verwezen naar de thematische beantwoording.
- e. Voor een nadere toelichting op de mogelijkheid om wegen te verbreden wordt verwezen naar de thematische beantwoording. Op dit moment wordt het besluit omtrent verbreding van de wegen naar een later moment doorgeschoven. Hiertoe is een wijzigingsbevoegdheid in het plan opgenomen. Op het moment dat van deze wijzigingsbevoegdheid gebruik wordt gemaakt, zal ook naar de consequenties voor het aspect verkeerslawaaï

worden gekeken en de maatregelen hiervoor eventueel noodzakelijk zijn. Een eventueel benodigde hogere waarde zal ook in het kader van het wijzigingsbesluit worden vastgesteld.

- f. Voor een nadere toelichting op de mogelijkheid om wegen te verbreden wordt verwezen naar de thematische beantwoording. In de huidige situatie is sprake van een krap profiel van de verschillende wegen, waaronder ook de Ruigendijk op verschillende plekken. Aangezien dit plan voorziet in de uitbreiding van de glastuinbouw, zullen de verschillende wegen een hoger gebruik kennen. Met het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid tot verbreding van verschillende wegen wordt op deze verhoogde verkeersintensiteiten geanticipeerd. Het is de intentie van de gemeente om de wijziging alleen in te zetten als uit onderzoek blijkt dat het gewenste resultaat niet kan worden bereikt met andere maatregelen zoals het realiseren van passeerstroken.
- g. Het is niet de verbreding van de weg die tot intensivering van het verkeer leidt, maar de intensivering van het plangebied met glastuinbouw. De wegen in het gebied zullen met invulling van het gebied een grotere functie voor de glastuinbouw en daarmee vrachtverkeer hebben. Juist ter bevordering van de veiligheid op deze wegen, sorteert dit bestemmingsplan voor op verbreding van verschillende wegen om daarmee meer ruimte aan de verschillende weggebruikers te bieden. Indien het tot een daadwerkelijke uitvoering van de wegverbreding komt, is het uiteraard noodzakelijk te bezien op welke wijze deze verbreding zal plaatsvinden om verkeersonveilige situaties te voorkomen. Deze uitvoeringsaspecten zijn echter te specifiek en bovendien ook nog te onzeker (nog afhankelijk van onderzoek en van de snelheid waarmee het gebied zal verdichten) om daar op dit moment al inzicht in te kunnen verschaffen. Overigens kan worden opgemerkt dat indiener aan de oostzijde van de Ruigendijk woont, aan de rand van het intensiveringsgebied. Het is de bedoeling om het verkeer zoveel mogelijk naar de Westvoorneweg te leiden.

### **Conclusie**

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

## **13. Verontruste Tuinders Tinte**

### **Zienswijze**

- a. Afstandsmaten tot wegen: de afstandsmaten van 20/30 m betekenen een verslechtering ten opzichte van de vigerende regeling. Omdat de bouwvlakken in veel gevallen juist ook grenzen aan de weg, wordt een groot deel van deze gronden onbruikbaar gemaakt. Indiener verzoekt de vigerende maat van 10 m aan te houden.
- b. Afstandsmaten tot woningen: het bestemmingsplan hanteert een strengere norm dan de landelijke norm van 10 m. Verzocht wordt bij de landelijke norm aan te sluiten. Ook merkt indiener op dat de regel uit het ontwerpbestemmingsplan onduidelijkheid en ongelijkheid oplevert vanwege het onderscheid tussen hoofdbouwmassa en het bestemmingsvlak wonen.
- c. Indiener is van oordeel dat voor voormalige (agrarische) bedrijfswoningen de eisen moeten blijven gelden van (agrarische) bedrijfswoningen, ook ingeval particuliere woning.
- d. Het ontbreken van een exploitatieplan schept onduidelijkheid over de kosten van toekomstige ontwikkelingen. Hierover zou vooraf duidelijkheid moeten worden gegeven. Ook zouden kosten voor wijzigingsbevoegdheden niet eenzijdig ten laste van de bedrijven moeten worden gebracht.

- e. Er moet duidelijkheid komen over bestaande rechten en verplaatsing daarvan. Indiener is van oordeel dat bij verplaatsing van bestaande rechten geen rechtsongelijkheid mag optreden tussen huidige en verplaatste rechten.
- f. Door het loskoppelen van de zuidoosthoek van het intensiveringsgebied ontstaat verdere versnippering.
- g. Indiener pleit voor meer flexibiliteit in het plan zodat zaken onderling (bijvoorbeeld tussen burens over overlast van uitstoot) kunnen worden opgelost.

#### **Reactie gemeente**

- a. Voor een nadere toelichting op de opgenomen afstandsmaten wordt verwezen naar de thematische beantwoording.
- b. Voor een nadere toelichting op de opgenomen afstandsmaten wordt verwezen naar de thematische beantwoording.
- c. Voor een nadere toelichting op het niet opnemen van de categorie 'voormalige agrarische bedrijfswoning' wordt verwezen naar de thematische beantwoording.
- d. Voor een nadere toelichting op de exploitatiebijdrage bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid wordt verwezen naar de thematische beantwoording.
- e. De gemeente wil meewerken aan het verplaatsen van bestaande glastuinbouwbedrijven zowel binnen als van buiten het gebied. Voor bedrijven die binnen het glastuinbouwgebied willen verplaatsen, biedt het plan niet een specifieke op deze mogelijkheid toegespitste wijzigingsmogelijkheid, maar kan worden teruggevallen op de wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van de vermeerdering en vermindering van glas (artikel 4.7.2). Artikel 4.7.2 zal op dit aspect worden verduidelijkt.

Wat indiener stelt, namelijk dat geen ongelijkheid mag optreden bij verplaatsing van de rechten, wordt niet zonder meer gevolgd. Bij verplaatsing van rechten biedt de gemeente de tuinder namelijk nieuwe bouw mogelijkheden op een locatie waar dat voordien niet mogelijk was. Op dat moment gelden verschillende voorwaarden die voor het oprichten van glas vanuit het bestaande bouwvlak niet zouden gelden, zoals:

1. voor alle hectaren glas gelden de afstandsmaten van 20/30 m vanuit de weg en 25 m vanuit de bestemmingsgrens van burgerwoningen;
2. er geldt een exploitatiebijdrage voor onder andere de door de gemeente te maken kosten voor planwijziging, te maken kosten in het gebied (zoals aansluiting op nutsvoorzieningen) en eventuele planschade.

De gemeente acht de voorwaarden onder 1 gerechtvaardigd gelet op de beoogde kwaliteitsslag die de gemeente in het plangebied wil maken. Juist bij nieuwvestiging en/of verplaatsing bestaat de mogelijkheid om deze afstanden te kunnen eisen, omdat op die locaties nog geen bouwwerken zijn opgericht. De tuinder die wil verplaatsen neemt zelf het initiatief tot verplaatsing en dient hierbij rekening te houden met de geldende regels. De voorwaarde onder 2 volgt uit de exploitatieregelgeving (beginselplicht tot kostenverhaal bij het opstellen van ruimtelijke plannen). Hiermee wordt bedoeld op het principe dat degene die profiteert van mogelijkheden die in een gebied liggen en worden gecreëerd, ook aan de realisatie van deze ontwikkelingen meebetaalt. Hierbij kan worden gedacht aan een bijdrage voor wegverbreding in het plangebied en een bijdrage voor het verleggen van waterlopen.

- f. Voor een nadere toelichting op de invulling van de zuidoosthoek wordt verwezen naar de thematische beantwoording.
- g. De beleidsuitgangspunten uit de Gebiedsvisie en Structuurvisie zijn vertaald in het bestemmingsplan. De gemeente wenst aan deze beleidsuitgangspunten, zoals vertaald in het bestemmingsplan (onder andere afstandsmatenregeling) vast te houden, aangezien dit zowel tuinders als burgers rechtszekerheid biedt. Het toevoegen van allerlei flexibiliteitsinstrumenten doet af aan deze rechtszekerheid en bovendien vormt dit bestemmingsplan een algemeen kader waarin het moeilijk is om op voorhand alle mogelijkheden af te kaarten die zich op perceelsniveau kunnen voordoen.



**Conclusie**

- Het onderdeel van de zienswijze onder e geeft aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. De wijzigingsbevoegdheid wordt aangevuld met de mogelijkheid bouwvlakken te verplaatsen. Op dit punt is de zienswijze gegrond.
  - De toelichting van het bestemmingsplan wordt aangevuld met informatie over de exploitatiebijdragen. Dit leidt echter niet tot inhoudelijke veranderingen van het plan.
- Voor het overige geeft de zienswijze geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan en wordt deze voor de overige onderdelen ongegrond verklaard.

**14. Vereniging Verontruste Burgers van Voorne (VVBV)****Zienswijze**

- a. Het ontwerpbestemmingsplan houdt eenzijdig rekening met de belangen van de tuinbouwsector. Van het burgerbelang en de inpassing van het glastuinbouwintensiveringsgebied in het landschap, zoals uiteengezet in de Gebiedsvisie, is niets meer over.
- b. Het plan is in strijd met rijks- en provinciaal beleid: het glastuinbouwgebied kan met 55 ha toenemen, zonder dat is gegarandeerd dat dit tot opruiming van glas in het buitengebied leidt. Het is geenszins de bedoeling van de provincie dat het glastuinbouwintensiveringsgebied autonoom met 55 ha zal toenemen. Glasbedrijven uit het buitengebied kunnen volgens de Streekplanuitwerking verplaatst worden naar het glastuinbouwintensiveringsgebied indien de (nieuwe) eigenaren dat wensen, of kunnen worden gesaneerd met gebruikmaking van de Ruimte-voor-Ruimteregeling. Het thans ingezette beleid creëert een dubbelop regeling die noch door rijks- noch door provinciale regelgeving wordt ondersteund.
- c.
  1. de 55 ha extra glas waarmee het intensiveringsgebied thans wordt opgevuld is op gekunstelde wijze tot stand gekomen; van de 38 ha uitbreidingsrechten zijn 20 ha volstrekt imaginair;
  2. de 38 ha uitbreidingsrechten zijn mogelijk gemaakt door het scheppen van 'verhandelbare glasrechten', een terminologie die geen steun vindt in de bestaande wetten regelgeving;
  3. het plan voorziet niet in een boekhouding waarin de verhandeling van de glasrechten wordt bijgehouden;
  4. de maximale uitbreiding met 55 ha is in het plan niet formeel vastgelegd;
  5. het is indiener niet duidelijk waarom delen van het gebied een 'A'-bestemming hebben gekregen in plaats van een 'A-GTI'-bestemming;
  6. indiener benoemt dat de gemeente willens en wetens ontsnappingsclausules in het bestemmingsplan heeft opgenomen en verwijst hierbij als voorbeeld naar het antwoord op de overlegreactie van LTO.
- d. Indiener stelt dat geen behoorlijke afweging tussen de belangen van burgers en belangen van tuinders heeft plaatsgevonden, dit betreft bijvoorbeeld de minimalisering van afstandsmaten. Het voorstel van LTO om een categorie 'voormalige agrarische bedrijfs-woning' te introduceren en daarmee de belangen van de tuinders nog verder te vergroten, wordt als onterecht en onwettelijk genoemd.
- e. Tegen eerdere stellingen in, heeft de gemeente op verschillende burgerpercelen de bestemming 'A-GTI' gelegd. Met deze werkwijze handelt de gemeente in strijd met het gelijkheidsbeginsel door de belangen van de tuinders voorop te stellen. Dat van algemeen belang sprake is, wordt niet aangetoond.
- f.
  1. de voorgestelde minimale afstand tussen woningen en WKK-installaties houdt geen rekening met de uitstoot van gevaarlijke stoffen vanuit de WKK-installaties in de directe omgeving van gevoelige objecten zoals burgerwoningen. Volgens recente ju-

risprudentie dient, om gezondheidsredenen, bij nieuwe gevallen een afstand van ten minste 100 m tussen WKK-installaties en woningen te worden aangehouden;

2. de afstand tussen waterbassins en burgerwoningen is, gelet op de optische massaliteit van deze bassins en het vaak ontbreken van afschermende beplanting, onvoldoende.

Het voorstel van indiener is om bij vernieuwbouw of bij uitbreiding van bestaande kassen of bedrijfsgebouwen de minimale afstand tussen de hoofdbouwmassa van burgerwoningen en kassen, bedrijfsgebouwen en WKK-installaties op minimaal 50 m dient te worden gesteld. Bij nieuwbouw van kassen, bedrijfsgebouwen en WKK-installaties, dient een minimale afstand van 50 m tot de perceelsgrens van burgerwoningen te worden voorgeschreven. Hetzelfde geldt voor waterbassins. Een afstand van minimaal 25 m mag slechts worden toegestaan mits een in voorschriften vastgelegde, gedurende het gehele jaar effectieve, afschermende beplanting wordt aangebracht. Dit komt ook overeen met de opvatting van de Raad van State.

- g. Indiener heeft bezwaren tegen de ontwikkeling van een servicecentrum/kantoorgebouw om landschappelijke (te megalomaan in een klein landschap) en verkeerstechnische redenen. Zij verwijst hierbij ook naar het feit dat deze ontwikkeling kan worden uitgevoerd zonder dat dit enige connectie met de glastuinbouw heeft.
- h. De duurzaamheidslag, zoals benoemd in de Gebiedsvisie, ontbreekt in het ontwerpbestemmingsplan. Indiener verzoekt de gemeente om wijzigingsgebied 1 van de kaart te verwijderen omdat ontwikkeling hiervan binnen de planperiode niet voorzienbaar is en geen nadere bevoegdheden voor toekomstige ontwikkelingen zijn vastgesteld. Indiener ontraadt de eventuele oprichting van een biovergistingsinstallatie vanwege de verkeers aantrekkende werking. Activiteiten die in de wijzigingsgebieden kunnen worden ontwikkeld moeten opgenomen worden in de mer-beoordeling. Dit is niet gebeurd. Wel wordt in het planMER aangegeven dat er geen concrete plannen zijn.
- i. Indiener merkt op dat de inventarisatie van natuur niet volledig/correct is. Zo worden de ijsvogel en buizerd niet genoemd en moeten de aangetroffen vleermuizen hun foeragegebied met de verdichting van het kassengebied opgeven. De bloemdijk Ruigendijk is in het geheel niet gehandhaafd. Ook houdt indiener vast aan de realisering van de groenblauwe slinger, die nu in strijd met de Gebiedsvisie is verdwenen. Aan de gestelde voorwaarden en beloften om het gebied een groene afscherming te geven voldoet het plan niet. Indiener verzoekt de gemeente hier alsnog aan te voldoen.
- j. Indiener is van oordeel dat het milieuonderzoek onvoldoende is:
  1. zo mag volgens indiener de sanering van glas in de binnenduinrand niet als compensatiemaatregel gelden omdat deze sanering al heeft plaatsgevonden;
  2. de reactie van de commissie MER op het planMER ontbreekt;
  3. indiener stelt dat resultaten uit watermonsters buiten het plangebied niet als referentiekader voor de waterkwaliteit in het plangebied kunnen gelden;
  4. het plan ontbeert een ter plaatse verricht onderzoek naar de luchtkwaliteit, zodat ook de aanvaardbaarheid van de luchtkwaliteit na uitbreiding van de glastuinbouw niet is aangetoond;
  5. gelet op de lozingen vanuit de glastuinbouwbedrijven op de bodem, is de uitspraak dat de bodem niet is verontreinigd zonder dat onderzoek is verricht, een loze uitspraak;
  6. over een groot deel van het plangebied ligt een 50 dB(A)-contour. Er zijn geen geluidsmetingen in het gebied verricht, onderzoek naar geluidsbronnen als WKK's en transportbanden is achterwege gelaten. Verdichting van glas met wanden tot 9 m zullen de geluidsbelasting doen toenemen terwijl onduidelijk is of op dat moment sprake is van een aanvaardbaar geluidsniveau.
- k. 1. de businesscase van augustus 2010 en de risicoanalyses zijn onvoldoende voor toetsing van het plan;

2. de kosten en opbrengsten moeten worden gesplitst in 3 hoofdonderdelen, namelijk de ontwikkeling van het intensiveringsgebied, de sanering van de zuidoosthoek en de realisering van de woningbouw en vervolgens per kostenpost en per groepen van betrokkenen worden weergegeven/verduidelijkt;
  3. in het woningmarktonderzoek zijn cruciale aspecten niet onderzocht;
  4. de bevolking van Westvoorne draait op voor de kosten van het project.
- l. Door de zeer globale opzet en structuur van het bestemmingsplan kunnen burgemeester en wethouders het intensiveringsgebied vrijwel geheel naar eigen inzicht inrichten zonder dat de gemeenteraad of burgers daar nog aan te pas komen.
- m. Indiener doet een voorstel (gelet op alle voorgaande opmerkingen) om de regels op verschillende punten aan te passen.

### **Reactie gemeente**

- a. Voor een nadere toelichting op de belangenafweging tussen tuinders en burgers in het plangebied wordt verwezen naar de thematische beantwoording.
- b. Het bestemmingsplan maakt het gedeeltelijk mogelijk dat intensivering in het gebied plaatsvindt zonder dat glas in het buitengebied wordt opgeruimd. Dit betreft de verdichting van het gebied met de glasrechten die aan de bestaande tuinders in het plangebied toekomen op grond van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Westvoorne' (39 ha). Vanwege verschillende flexibiliteitsbepalingen in dit ontwerpbestemmingsplan (via wijzigingsplannen), ontstaat de mogelijkheid deze bestaande glasrechten beter te benutten. De overige glasrechten die in het plangebied kunnen worden uitgeoefend, zijn afkomstig van het Binnenduinrandconvenant (12 ha) en gebaseerd op de overige sanering van glas in het buitengebied (4 ha). In artikel 4.7.2 is opgenomen in welke mate deze glasrechten aan het gebied worden toegevoegd. Van een autonome toevoeging van glas is zodoende geen sprake, nu 16 ha glas is gebaseerd op reeds gesaneerd glas in de binnenduinrand van de gemeente en op te saneren glas in het buitengebied. Voor een nadere toelichting op de opbouw van de maximale uitbreiding van 55 ha wordt verwezen naar de thematische beantwoording.  
Dat dit bestemmingsplan toestaat dat bestaande glasrechten in het gebied worden gerealiseerd zonder dat sanering in het buitengebied plaatsheeft, kan niet in strijd met het beleid van Rijk en provincie worden geacht. Dit beleid is er namelijk niet op gericht om de tuinders, die nu al in de intensiveringsgebieden zijn gevestigd, te beperken in hun uitbreidingsrechten om daarmee meer ruimte over te houden voor verplaatsing van bedrijven uit het buitengebied. Behoud van de huidige glasrechten in combinatie met het oppervlak van het intensiveringsgebied en de beperkingen die zich in het gebied voordoen, leidt tot de regeling dat bovenop deze bestaande rechten, nog eens ruimte is voor 16 ha glas waarbij wel sprake is van een connectie met sanering van het buitengebied.
- c. Autonome uitbreiding van het intensiveringsgebied met 55 ha:
  1. Zoals reeds onder b is opgemerkt, is geen sprake van een autonome toename van 55 ha glas, maar betreft dit 39 ha glas. Deze 39 ha zijn gebaseerd op de glasrechten van de tuinders die zich in het gebied hebben gevestigd. De overige 16 ha zijn gebonden aan een saneringsopgave in het buitengebied, waarbij een deel van deze sanering al heeft plaatsgevonden (de binnenduinrand). Zie ook de reactie onder b. Voor een nadere toelichting op de opbouw van de maximale uitbreiding met 55 ha wordt verwezen naar de thematische beantwoording.
  2. Het is inderdaad juist dat de flexibelere regeling in dit plan de mogelijkheid biedt de bestaande glasrechten (in totaal 39 ha) in het plangebied te accommoderen. De gemeente ziet niet in waarom het op deze manier verhandelbaar maken van glasrechten een expliciete basis in regelgeving dient te hebben. De wijze waarop bedrijven glasrechten verwerven is op geen enkele wijze aan regelgeving verbonden en het verhandelbaar maken van glasrechten behoort dan ook (uiteraard wel binnen de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en gebaseerd op een goede ruimtelijke ordening) tot de bevoegdheden die de gemeente toekomt.

3. Het bestemmingsplan is in zijn huidige vorm niet het instrument om de boekhouding in op te nemen. Uiteraard zal de gemeente de verhandeling van glasrechten bijhouden. Op het moment dat een wijzigingsplan wordt opgesteld ten behoeve van verhandeling, zal de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan op die wijze worden gewijzigd dat de toe- en afname daarin wordt weergegeven (hiertoe zal een matrixsymbool op de verbeelding worden opgenomen in de betreffende bouwvlakken). Op die manier is het ook voor buitenstaanders inzichtelijk welke glasrechten per bouwvlak gelden.
  4. In tegenstelling tot wat indiener zegt, is de maximale toename van glas in het bestemmingsplan wel vastgelegd. De toename van glas geschiedt via een wijzigingsbesluit dat op grond van artikel 4.7.2 kan worden genomen. Dit is gewaarborgd door hetgeen bepaald is onder II c en d. Sub c bepaalt dat bij toename van glas door verhandeling, elders in het plangebied het glas met *minstens* dezelfde hoeveelheid dient af te nemen. Indien toename van glas niet is gebaseerd op verhandeling, waarborgt sub d dat deze toename is gekoppeld aan maximaal 4 ha sanering in het buitengebied en maximaal 12 ha uit het Binnenduinrandconvenant.
  5. De gemeente heeft beoogd een onderscheid te maken tussen het deel van het plangebied waar glasintensivering in principe kan plaatsvinden ('A-GTI') en het deel waarop geen intensivering mogelijk is ('A'). Op het overgrote deel van de gronden met de bestemming 'A-GTI' is verhandeling van glasrechten en toevoeging van glasrechten mogelijk, terwijl op de gronden met de bestemming 'A' noch verhandeling, noch toevoeging van glasrechten mogelijk is. Op de gronden met de bestemming 'A' blijven zodoende uitsluitend de huidige uitbreidingsmogelijkheden behouden.
  6. Het is niet de bedoeling geweest van de gemeente de indruk te wekken dat de uitbreiding van glas in het gebied meer dan 55 ha bedraagt. Met de reactie van de gemeente op de vraag van LTO - of het wel mogelijk is om 55 ha glas in het plangebied te realiseren - is beoogd te verduidelijken dat het plangebied de capaciteit heeft om een grote hoeveelheid glas te accommoderen. Dat deze capaciteit groter is dan de hoeveelheid glas die dit bestemmingsplan mogelijk maakt, betekent echter niet dat dit plan ontsnappingsclausules bevat waarmee meer glas wordt mogelijk gemaakt. Zoals zojuist onder c.4 uiteen is gezet, legt dit plan de maximale hoeveelheid glas vast. Dit betekent dat, gelet op de huidige hoeveelheid glas, maximaal 55 ha glas aan het gebied kan worden toegevoegd.
- d. Voor een nadere toelichting op de belangenafweging tussen tuinders en burgers in het gebied wordt verwezen naar de thematische beantwoording. Voor een nadere toelichting op het niet opnemen van de categorie 'voormalige agrarische bedrijfswoning' wordt verwezen naar de thematische beantwoording.
- e. De percelen die in het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Westvoorne' (LGW) de bestemming 'Agrarisch gebied' hadden, hebben in dit bestemmingsplan ofwel de bestemming 'A-GTI' ofwel de bestemming 'A' gekregen. Op de gronden met de bestemming 'Agrarisch gebied' in het plan LGW bestaat de mogelijkheid glas op te richten zolang dit glas aaneengesloten vanuit een bouwvlak met de functie 'glastuinbouw' wordt opgericht. Uiteraard speelt de eigendom van gronden hierbij een rol. Op het moment dat door een tuinder een stuk grond van een burger wordt verkregen en aan de regels voor het oprichten van glas wordt voldaan, kan glas worden opgericht. In dit ontwerpbestemmingsplan is dit niet anders. De benaming 'A' en 'A-GTI' heeft alleen gevolgen voor de uitbreidingsmogelijkheden (nadat een wijzigingsplan is vastgesteld). Terwijl in 'A' geen uitbreiding boven de bestaande rechten mogelijk is en ook geen nieuwe bouwvlakken, bestaan deze mogelijkheden op de gronden met de bestemming 'A-GTI' wel (behoudens gronden met de aanduiding 'sba-1'). Zolang de gronden echter niet in eigendom zijn van een tuinder, kan van deze mogelijkheid geen gebruik worden gemaakt. Gelet op de voortzetting van de reeds geldende situatie, namelijk herbestemming van de agrarische bestemming op de verschillende percelen waarnaar indiener verwijst, is de gemeente niet van oordeel dat de belangen van de betreffende burgers wordt aangetaast, noch dat in strijd met het gelijkheidsbeginsel wordt gehandeld.

- f. Afstandsmaten
1. Voor een nadere toelichting op de opgenomen afstandsmaten wordt verwezen naar de thematische beantwoording. Het is de gemeente overigens niet duidelijk op basis van welke jurisprudentie een afstand van 100 m in het bestemmingsplan moet worden aangehouden tussen Wkk-installaties en burgerwoningen. De Wkk-installaties maken onderdeel uit van de glastuinbouwrichting, vandaar dat voor nieuwe Wkk-installaties eveneens een afstand van ten minste 25 m tot woonbestemmingen is opgenomen. In het milieuspoor zullen de installaties vervolgens moeten voldoen aan de normen voor geluid en luchtmissie.
  2. Voor een nadere toelichting op de opgenomen afstandsmaten wordt verwezen naar de thematische beantwoording. Voor waterbassins bestaat, in afwijking van de overige bouwwerken, de mogelijkheid om deze na een afwijkingsbesluit op kortere afstand van burgerwoningen te situeren, namelijk tot 3 m afstand van de perceelsgrens. Deze korte afstand is alleen toegestaan indien het bassin landschappelijk wordt ingepast. Overigens kan worden opgemerkt dat het, op basis van de huidige regeling, mogelijk is om waterbassins zonder meer tot op 3 m afstand van de perceelsgrens op te richten. In tegenstelling tot de huidige regeling, biedt dit plan zodoende de bescherming dat nieuw op te richten waterbassins uitsluitend tot 3 m afstand van de perceelsgrens kunnen komen op het moment dat aan de voorwaarde voor landschappelijke inpassing wordt voldaan.  
Het stellen van nog strengere eisen ten aanzien van de afstand van tuinbouwgerelateerde bouwwerken tot burgerwoningen acht de gemeente, in een gebied waarin het is beoogd om het glas vanuit het buitengebied te accommoderen en om een toekomst aan glastuinbouwbedrijven te bieden, niet wenselijk. Voor een nadere toelichting op de belangenafweging tussen tuinders en burgers in het gebied wordt verwezen naar de thematische beantwoording.
- g. Het bestemmingsplan bevat een wijzigingsbevoegdheid waarmee in het noordwesten van het plangebied een kleinschalig bedrijventerrein kan worden ontwikkeld. Ruimtelijk gezien sluit deze ontwikkeling aan op het naastgelegen bedrijventerrein De Pinnepot. De bouwvolumes zijn om deze reden ook op dit bedrijventerrein afgestemd, hetgeen als voorwaarde in de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen. De ontwikkeling van dit bedrijventerrein kan niet los worden gezien van de ontwikkelingen in het gehele plangebied, namelijk de uitbreiding van de glastuinbouw. Gelet op de wijzigingsregels zoals deze zijn opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan kan het bedrijventerrein inderdaad worden ontwikkeld zonder enige connecties te hebben met de glastuinbouw. Het gebruikmaken van de wijzigingsbevoegdheid kan in principe niet bij strijdigheid met de uitgangspunten die de gemeente voor dit gebied heeft geformuleerd. Om echter duidelijk te maken dat dit terrein alleen voor bedrijfsmatige activiteiten kan worden benut wanneer deze zijn gerelateerd aan de glastuinbouw zullen de regels worden aangepast.
- h. Het bestemmingsplan is niet het juiste instrument om duurzaamheid te kunnen waarborgen. De wet legt een beperking op doordat is bepaald dat alleen aspecten met het oog op een 'goede ruimtelijke ordening' in de planregels kunnen worden vastgelegd. Zo behoort een regeling over milieuprestatieniveau en duurzaamheid in beginsel niet in bestemmingsplan thuis. Wel kan het bestemmingsplan de ruimte en flexibiliteit bieden waarbinnen mogelijkheden worden gecreëerd voor duurzaam ondernemen. Dit biedt het plan o.a. door via een wijzigingsbevoegdheid gezamenlijke duurzame energievoorzieningen mogelijk te maken. Overigens is wijzigingsgebied 1 juist als wijzigingsgebied opgenomen, omdat nog niet duidelijk is wanneer en in welke mate deze voorzieningen zullen worden ontwikkeld, dan wel behoefte aan deze voorzieningen zal ontstaan. Dat staat echter niet in de weg aan het bieden van deze mogelijkheden juist om de glastuinbouwsector een handreiking te geven om op een duurzame wijze te (kunnen) ondernemen. Indien met een wijzigingsplan of met een vergunning de ontwikkeling of oprichting van installaties mogelijk wordt gemaakt waarvoor een mer-(beoordelings)plicht

geldt, zal ten behoeve van het betreffende besluit invulling worden gegeven aan deze mer-(beoordelings)plicht. Daarbij geldt bijvoorbeeld ook aan overige uitgangspunten moet worden voldaan, bijvoorbeeld ten aanzien van milieuzonering. De vraag of een bi-overgistinginstallatie al dan niet duurzaam is hoeft overigens niet in het bestemmingsplan te worden beantwoord.

- i. De inventarisatie van het plangebied heeft plaatsgevonden aan de hand van algemene ecologische kennis en verspreidingsatlassen/verspreidingsatlassen. Op grond van de Flora- en faunawet zijn alle vogels beschermd. De Ruigendijk is in het Natuurbeheerplan 2011 van de provincie Zuid-Holland aangegeven als bloemdijk. De bloemdijken maken geen deel uit van de EHS, maar zijn wel subsidiabel in het kader van de Subsidieregeling Natuur- en Landschapsbeheer (SNL). Het Natuurbeheerplan maakt subsidies voor natuurbeheer mogelijk maar heeft, zoals ook in paragraaf 1.1. van het Natuurbeheerplan wordt gesteld, geen planologische consequenties of consequenties voor bestemmingsplannen.

Het is juist dat niet al het groen en water zoals opgenomen in de Gebiedsvisie terugkomt in het bestemmingsplan. Uit nadere onderzoeken is gebleken dat de beoogde groen en blauwe zones zowel vanwege financiële redenen als vanwege redenen om glastuinbouwgrond te behouden, als vanwege bestaande bouwwerken op deze gronden, niet overal wenselijk en haalbaar zijn.

- j. PlanMER

1. De compensatie waar indiener op doelt, betreft geen compensatie op grond van milieu- of natuurwetgeving. De relatie tussen de ontwikkelingen in het gebied binnenduinrand en het plangebied is gelegd in de structuurvisie. Het bestemmingsplan geeft enkel een juridisch-planologisch kader voor de beoogde ruimtelijke ontwikkelingen.
2. Per 1 juli 2010 is de mer-wetgeving gemoderniseerd. Vanaf die datum moet advies worden ingewonnen bij de Commissie voor de m.e.r. voor toetsing van een planMER. Onder de oude mer-wetgeving vond advisering en toetsing door de Commissie voor de m.e.r. bij een planMER slechts op vrijwillige basis plaats. Het planMER voor het bestemmingsplan Glastuinbouwintensiveringsgebied Tinte is reeds ter inzage gelegd bij het eerste ontwerpbestemmingsplan dat in het najaar van 2009 is gepubliceerd. Op dat moment was de nieuwe mer-wetgeving nog niet van kracht. Omdat de gemeente een toetsingsadvies waardevol vindt, is de Commissie voor de m.e.r. alsnog om advies gevraagd.
3. De meting, waarvan de resultaten zijn weergegeven in het planMER, zijn verricht in de hoofdwatgang langs de Westvoorneweg ter hoogte van de grens van het peilgebied (166/-1,50). De gronden die zijn gelegen tussen de Westvoorneweg en de hoofdwatgang hebben oorspronkelijk deel uitgemaakt van het bestemmingsplan, maar zijn niet in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. De grens van het plangebied is nu gelegen op de oever van de hoofdwatgang. Dat neemt niet weg dat de meetresultaten inzicht geven in de waterkwaliteit. In het planMER wordt tevens aangegeven dat de bodem- en waterkwaliteit negatief worden beïnvloed door agrarische activiteiten waaronder glastuinbouw. In het milieuspoor, door middel van vergunningen en meldingen, moeten deze activiteiten daarom worden gereguleerd.
4. In het planMER is een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd naar de concentraties van luchtverontreinigende stoffen in de directe omgeving van wegen. De berekeningen zijn uitgevoerd voor de situatie na uitvoering van het bestemmingsplan. Er zijn geen aparte verspreidingsberekeningen uitgevoerd voor luchtverontreinigende stoffen die worden geëmitteerd door glastuinbouwbedrijven. Het aantal nieuwe bronnen en de bijbehorende emissies kunnen, in tegenstelling tot de toename van het aantal verkeersbewegingen, slechts met veel onzekerheid worden geraamd. Voor bestaande bronnen geldt dat bijdrage reeds is verwerkt in de achtergrondconcentraties die zijn gehanteerd voor de berekeningen. Verder blijkt uit de luchtkwaliteitsberekeningen langs wegen dat de concentraties van luchtverontreinigende stoffen, rekening hou-

- dend met de ontwikkelingen, ruimschoots aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit voldoen. De toename van de emissies van bedrijven, bijvoorbeeld van nieuwe WKK-installaties zal daarom niet leiden tot een overschrijding van grenswaarden. Bij het opstellen van wijzigingsplannen zal de luchtkwaliteitsituatie opnieuw worden beoordeeld.
5. In het planMER wordt geenszins geconcludeerd dat er geen bodemverontreinigingen in het plangebied voorkomen. Er is sprake van verspreid liggende locaties waar in het verleden potentieel bodemverontreinigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Ook zijn vier gevallen van ernstige bodemverontreiniging bekend. De mate van verontreiniging en de omvang van de verontreinigingen zal bij daadwerkelijke functieverandering, bijvoorbeeld bij het opstellen van een wijzigingsplan of de voorbereiding van een omgevingsvergunningaanvraag, worden onderzocht en indien noodzakelijke gesaneerd. Dit is vastgelegd in de betreffende wijzigingsbevoegdheden. Aan het belang van een goede bodemkwaliteit wordt dus volgens de wettelijke bepalingen recht gedaan.
  6. In hoofdstuk 9 van het planMER is aangegeven dat de saneringscontour voor de industriële geluidszone Europoort/Maasvlakte uitgangspunt zijn voor de beoordeling van industrielawaai. De zone waar, na sanering, een geluidsbelasting van 49-50 dB(A) kan voorkomen is slechts voor een zeer beperkt deel in het plangebied gelegen. Industrielawaai speelt alleen een rol bij toekomstige ontwikkelingen ten zuiden van de N218 Schrijversdijk. Verder spelen overige geluidsbronnen een rol bij de onderbouwing van het geluidsklimaat ter plaatse van geluidsgevoelige bestemmingen. Eén van de bronnen is wegverkeerslawaai. Voor deze bron is uitgebreid onderzoek verricht. De berekende waarden geven geen aanleiding tot een beoordeling van de cumulatieve geluidssituatie, ook omdat het plan geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen direct mogelijk maakt. Verder speelt industrielawaai van bedrijven in het plangebied een rol. Voor deze bedrijven geldt dat zij individueel aan de grenswaarden moeten voldoen die op grond van de milieuregelgeving worden gesteld. Bij uitbreiding van bedrijfsactiviteiten is het aannemelijk dat de geluidsemisies in het plangebied toenemen. Dit leidt echter niet automatisch tot een toename van de geluidsbelasting ter plaatse van geluidsgevoelige bestemmingen. Op grond van het uitgevoerde onderzoek wordt juist geconcludeerd dat de geluidssituatie ter plaatse van geluidsgevoelige bestemmingen voldoet aan de normen die op grond van de Wet geluidhinder worden gesteld.
  - k. Toetsing van de financieel-economische uitvoerbaarheid
    1. De businesscase 2010 is opgesteld op basis van dezelfde methodiek als de businesscase 2009. Over de eerste businesscase 2009 is in opdracht van de gemeenteraad een second opinion door de Brinkgroep uitgevoerd. Mede op basis van uitkomsten van deze second opinion is destijds door de raad besloten dat hiermee het glasbeleid voldoende was onderbouwd. De businesscase wordt jaarlijks op vergelijkbare wijze herzien en ter besluitvorming aan de raad voorgelegd. Hiermee kan het glasbeleid voldoende financieel worden gemonitord.
    2. De businesscase is al gesplitst in 3 onderdelen, te weten sanering glaslocaties buitengebied (waarin in 2010 de zuidoosthoek is meegenomen), het bestemmingsplan gebied Tinte en de woningbouwlocaties. De kostensoorten zijn in de onderliggende berekeningen verder uitgesplitst. Publicatie van de onderliggende cijfers zal de positie van de gemeente Westvoorne kunnen schaden. Deze informatie is daarom vertrouwelijk.
    3. Het woningmarktonderzoek bestaat uit een aantal aspecten waaronder de resultaten van het permanent monitoren van de bestaande markt. Ook worden marktpartijen geconsulteerd. De uitkomsten van onderzoek worden meegenomen in de businesscase. Het onderzoek geeft een goed beeld van de markt voor woningbouwkavels in Westvoorne.

4. Het uitgangspunt van het beleid is dat de gemeente zo min mogelijk kosten maakt. Het is in eerste instantie de markt die de sanering mogelijk moet maken, de gemeente faciliteert dit met haar ruimtelijk beleid. Ook de hogere overheid betaalt hieraan mee, de geraamde provinciale subsidie is inmiddels ontvangen. Door deze werkwijze worden alle kosten terugverdiend.
- l. De wijzigingen die dit plan ten opzichte van het geldende bestemmingsplan teweeg brengt zien met name op het toevoegen van glas. Hiervoor dient eerst een wijzigingsplan te worden opgesteld. Het kader hiervoor wordt gevormd door de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsregels, die door de raad worden vastgesteld. Voor een wijzigingsplan geldt een door de wet voorgeschreven procedure waarbij belanghebbenden de mogelijkheid krijgen hun zienswijze in te dienen naar aanleiding van het ontwerp wijzigingsplan. Om deze reden is in het bestemmingsplan ook geen procedurebepaling opgenomen. Het klopt dat de raad in deze procedure niet het finale besluit neemt. Met de vaststelling van dit bestemmingsplan geeft de raad de bevoegdheid aan het college om het bestemmingsplan overeenkomstig de in het plan opgenomen voorwaarden te wijzigen.
- m. De voorstellen die indiener doet worden op één aspect gevolgd:
- nr. 12: de afwijking van maten geldt voor alle bestemmingen en wordt in ieder bestemmingsplan van de gemeente opgenomen en maakte ook al onderdeel uit het van het geldende bestemmingsplan. Het is een bevoegdheid van het college. In de toelichting van het bestemmingsplan zal worden opgenomen dat hiermee terughoudend wordt omgegaan en dat toepassing hiervan in ieder geval niet mag leiden tot een overschrijding van de maximaal toegestane uitbreiding van 55 ha glas. Dit laatste wordt tevens vastgelegd in de regels.
- Voor het overige volgt de gemeente indiener niet in zijn voorstel. Redenen hiervoor vloeien voort uit hetgeen in voorgaande is besproken. De voorstellen die in voorgaande niet aan de orde zijn gekomen worden om de volgende redenen niet overgenomen:
- nr. 4: de gemeente acht het niet noodzakelijk om het begrip 'overige glastuinbouwgerelateerde bouwwerken' globaal te definiëren.
  - nr. 5: de gemeente acht het niet noodzakelijk om adviezen ten behoeve van specifieke bouwaanvragen algemeen bekend te maken. Indien de wettelijke procedure dit vereist zal zij hieraan uiteraard wel tegemoetkomen.
  - nr. 6: het uitoefenen van een beroepsmatige activiteit is verbonden aan de regel dat dit binnen de woonfunctie toelaatbaar is (zie begripsomschrijving, artikel 1.16). Hetgeen indiener voorstelt is zodoende al in dit begrip geregeld.
  - nr. 8: de gemeente acht het niet nodig om de benoemde aspecten van de ontheffing te koppelen aan een beoordeling van een deskundige.
  - nr. 11. heet water-/stoomleidingen zijn leidingen van ondergeschikte betekenis waarvoor geen dubbelbestemming wordt opgenomen. Dergelijke leidingen passen binnen de bestemming 'A' en 'A-GTI'.

### Conclusie

De onderdelen van de zienswijze onder g en m12 geven aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

- Aan de wijzigingsbevoegdheid voor het bedrijventerrein wordt toegevoegd dat alleen aan de glastuinbouw gerelateerde bedrijven zijn toegestaan.
- In de afwijkingsregel wordt vastgelegd dat deze bevoegdheid niet mag leiden tot overschrijding van de maximaal toegestane uitbreiding van 55 ha glas.

Voor het overige geeft de zienswijze geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan en wordt deze voor de overige onderdelen ongegrond verklaard.



## 15. Indiener 15

### Zienswijze

- a. De wijzigingen van het aantal hectare glas en toe te voegen aantal hectare glas ten opzichte van het vorige ontwerp zijn niet met redenen omkleed. De glasrechten van de huidige tuinders zijn uitgebreid van 18 ha naar 38 ha. De uitbreiding als gevolg van het Binnenduinrandconvenant blijft gelijk, terwijl uitbreiding door sanering van glastuinbouwbedrijven in het buitengebied afneemt van 25 ha naar 5 ha.
- b. In de uitgangspunten is gesteld dat er maximaal 55 ha extra glas kan worden opgericht. Op de plankaart lijkt het echter of er een grotere uitbreiding dan 55 ha glas in het plangebied wordt toegestaan. Ook in de beantwoording van de inspraakreactie van LTO wordt aangegeven dat er meer dan 55 ha extra glas kan worden opgericht.
- c. Het plan van Urbland, met groene en blauwe aders in het gebied, is volledig losgelaten.
- d. De gemeente heeft geen overleg gehad met particuliere organisaties en burgers in het gebied om een handreiking te doen om eventuele verliezen te compenseren. Dit terwijl er alles aan wordt gedaan om de glastuinbouwbedrijven tegemoet te komen.
- e. De wijziging van 'A' naar 'A-GTI' op percelen van burgers leidt ertoe dat glas tot in de achtertuin kan worden gebouwd. Hierdoor worden bedrijven bevoordeeld en de eigenaren benadeeld. De burgers betalen het gelag van deze ongelijke behandeling.
- f. Behalve de aanpassingen op de plankaart, wordt in de regels ook nog eens toegestaan dat 15% van de regels wordt afgeweken. Dit is niet correct, dit kan er immers toe leiden dat kassen met een hoogte van 10,35 m kunnen worden opgericht terwijl afgesproken was dat deze maximaal 9 m hoog mochten worden.
- g. Onder het kopje duurzaamheid wordt een biomassavergistingsbedrijf mogelijk gemaakt. De negatieve effecten voor de omgeving worden in het plan niet benoemd.
- h. De redenen voor verbreding van de wegen zijn niet duidelijk. Bovendien staat onder andere de breedte van de berm en de aanwezigheid van kabels en leidingen in de berm deze verbreding in de weg.
- i. Het is niet duidelijk waarom het plan benoemt dat er een zoute kwelstroom optreedt. Het plangebied ligt immers niet in een grondwaterbeschermingsgebied. Voor het oppompen van water zijn diverse vergunningen verleend.
- j. Indiener vraagt zich af wat de kosten van het opstellen van dit bestemmingsplan tot nu toe zijn. Indiener vraagt zich af of dit bedrag niet beter had kunnen worden besteed, bijvoorbeeld aan het uitkopen van burgers in het gebied.

### Reactie gemeente

- a. Voor een nadere toelichting op de opbouw van de maximaal toegestane uitbreiding met 55 ha wordt verwezen naar de thematische beantwoording.
- b. In totaal bedraagt de mogelijke uitbreiding ten opzichte van de op dit moment aanwezige hoeveelheid kassen in het plangebied 55 ha. Het is niet de bedoeling geweest de indruk te wekken dat de uitbreiding van glas in het gebied meer dan 55 ha gaat bedragen. Met de reactie van de gemeente op de vraag van LTO - of het wel mogelijk is om 55 ha glas in het plangebied te realiseren - is beoogd te verduidelijken dat het plangebied de capaciteit heeft om een grotere hoeveelheid glas te accommoderen. Dat deze capaciteit groter is betekent echter niet dat die grotere hoeveelheid glas ook in dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. Het voorliggende plan maximeert de uitbreiding tot 55 ha.
- c. Het is juist dat niet al het groen en water zoals opgenomen in de Gebiedsvisie terugkomt in het bestemmingsplan. Uit nadere onderzoeken is gebleken dat de beoogde groen en blauwe zones zowel vanwege financiële redenen als vanwege redenen om glastuinbouwgrond te behouden, als vanwege bestaande bouwwerken op deze gronden, niet overal wenselijk en haalbaar zijn.

- d. Voor een nadere toelichting op de belangenafweging tussen tuinders en burgers in het gebied wordt verwezen naar de thematische beantwoording. In de workshops voor de voorbereiding van de Gebiedsvisie zijn verschillende groeperingen in de gelegenheid geweest om hun visie kenbaar te maken. De gemeente deelt de stelling niet dat er alles aan wordt gedaan om de glastuinders tegemoet te komen. De gemaakte belangenafweging is erop gericht met de verschillende belangen rekening te houden.
- e. De percelen die in het geldende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Westvoorne' de bestemming 'Agrarisch gebied' hadden, hebben in dit voorliggende bestemmingsplan ofwel de bestemming 'A-GTI' ofwel de bestemming 'A' gekregen. Op gronden met de bestemming 'Agrarisch gebied' in het geldende plan bestaat de mogelijkheid glas op te richten, zolang dit glas aaneengesloten vanuit een bouwvlak met de functie 'glastuinbouw' wordt opgericht. Op het moment dat door een tuinder een stuk grond van een burger wordt gekocht en aan de regels wordt voldaan, kan glas worden opgericht. In het voorliggende ontwerpbestemmingsplan is dit niet anders. De benaming 'A' en 'A-GTI' heeft alleen gevolgen voor de uitbreidingsmogelijkheden (nadat een wijzigingsplan is vastgesteld). Terwijl in 'A' geen uitbreiding boven de bestaande rechten mogelijk is en ook geen nieuwe bouwvlakken kunnen worden bestemd, bestaan deze mogelijkheden op de gronden met de bestemming 'A-GTI' wel (met uitzondering van de gronden met de aanduiding 'sba-1'). Zolang de gronden echter niet in eigendom zijn van een tuinder, kan van deze mogelijkheid geen gebruik worden gemaakt. De belangen van betreffende burgers zijn niet anders dan in de huidige situatie het geval is, omdat feitelijk sprake is van het overnemen van mogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan. Daarbij bevat het voorliggende plan diverse afstandsmaten voor nieuw glas ten opzichte van burgerwoningen en de bestemming 'Wonen' die het geldende plan niet bevat.
- f. De afwijking van maten geldt voor alle bestemmingen en wordt in ieder bestemmingsplan van de gemeente opgenomen en maakte ook al onderdeel uit het van het geldende bestemmingsplan. Het is een bevoegdheid van het college. In de toelichting van het bestemmingsplan zal worden opgenomen dat hiermee terughoudend wordt omgegaan en dat toepassing hiervan in ieder geval niet mag leiden tot een overschrijding van de maximaal toegestane uitbreiding van 55 ha glas. Dit laatste wordt tevens vastgelegd in de regels.
- g. Vestiging van een biomassavergistingsbedrijf is niet direct bestemd. Een eventuele vestiging van een dergelijk bedrijf kan pas plaatsvinden na wijziging van het bestemmingsplan of na toestemming voor afwijking van het bestemmingsplan met een omgevingsvergunning. Wanneer een verzoek hiervoor wordt ingediend zullen de effecten van een dergelijk initiatief worden onderzocht. Omdat er op dit moment geen concreet verzoek is en er evenmin sprake is van het direct bestemmen van de mogelijkheid om een dergelijk bedrijf op te richten, is het niet noodzakelijk en ook niet mogelijk om nu al de effecten van een dergelijke voorziening te beschrijven.
- h. Voor een nadere toelichting op de mogelijkheid om wegen te verbreden wordt verwezen naar de thematische beantwoording.
- i. Het optreden van zoute kwelstroom vormt onderdeel van de bestaande situatie in het gebied. Ten behoeve van de wettelijk voorgeschreven watertoets wordt in de toelichting een beschrijving van de bestaande situatie opgenomen. Aan de opmerking zijn verder in juridisch-planologische zin geen conclusies of gevolgtrekkingen verbonden. De beschrijving van de huidige situatie biedt enkel informatie die is nuttig in verband met het toestaan van toekomstig gebruik dat niet direct op grond van het bestemmingsplan mogelijk is gemaakt zoals warmte/koudeopslag in de bodem.
- j. De gemeente heeft als uitgangspunt dat bestaande burgerpercelen gehandhaafd blijven, de uitkoop van burgerwoningen is nooit als zodanig aan de orde gesteld. Overigens staan de kosten voor de onderhavige planontwikkeling in geen verhouding tot het eventueel uitkopen van eigenaren van burgerwoningen in het gebied.

**Conclusie**

Het onderdeel van de zienswijze onder f geeft aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

- In de afwijkingsregel wordt vastgelegd dat deze algemene afwijkingsbevoegdheid niet mag leiden tot overschrijding van de maximaal toegestane uitbreiding van 55 ha glas.

Voor het overige geeft de zienswijze geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan en wordt deze voor de overige onderdelen ongegrond verklaard.

**16. Indiener 16****Zienswijze**

- a. De wijzigingsbevoegdheid om waterlopen te verleggen leidt ertoe dat het glastuinbouwbedrijf dat oostelijk van indiener is gevestigd kan uitbreiden tot 3 ha kas. Dit was in het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk. Uitbreiding van dit bedrijf is volgens indiener niet in overeenstemming met de Gebiedsvisie waarin is opgenomen dat de zone langs de Rietdijk bedoeld is voor een robuuste groenstructuur. Indiener verzoekt de gemeente om uitbreiding van glas op de genoemde locatie niet mogelijk te maken.
- b. Indiener geeft aan dat de aanduiding 'sba-1' ten onrechte niet is gelegd op de gronden rondom het perceel van indiener. Dit terwijl deze aanduiding op andere gronden die zijn aangewezen als 'groen' of 'wonen in het groen' wel is gelegd. De bestemmingslegging voldoet daarmee niet aan de Gebiedsvisie en de structuurvisie.
- c. Indiener verzoekt de dijksloot langs de Rietdijk ook in de zuidoosthoek als 'Water' te bestemmen. Hetzelfde geldt voor de bestaande watergang langs de westzijde van het glastuinbouwbedrijf Islandplant. Het niet (of niet juist) intekenen van deze sloten kan leiden tot demping en uitbreiding van glas richting de woning van indiener.
- d. Indiener verzoekt de grens van het intensiveringsgebied te handhaven zoals opgenomen in het vigerende plan 'Landelijk Gebied Westvoorne'. Uitbreiding van het intensiveringsgebied is in strijd met onder andere het streekplan en de Glasnota Westvoorne. Ook worden door de uitbreiding van het intensiveringsgebied burgerwoningen toegevoegd aan het gebied, terwijl dit volgens de uitgangspunten van het ontwerpbestemmingsplan niet is toegestaan.
- e. Indiener stelt dat de grens van de gronden zonder bebouwing in het ontwerpbestemmingsplan is verlegd ten opzichte van het vigerende plan. In het vigerende bestemmingsplan is oostelijk van het perceel van indiener een zone langs de Rietdijk bestemd als 'Agrarisch gebied' met de aanduiding '(z)' (zonder bebouwing). Door deze aanduiding in het ontwerpbestemmingsplan te verwijderen, worden het doel en de verplichting om een robuuste groenzone te realiseren niet behaald. Het bestaande bedrijf ten oosten van het perceel van indiener kan in principe haar glasopstanden uitbreiden langs de bestaande rooilijn, dus op enkele meters van de Rietdijk. Dit was volgens het geldende bestemmingsplan niet mogelijk en ongewenst.
- f. Het is indiener niet duidelijk wat de grenzen van het intensiveringsgebied zijn. Dit terwijl de bestaande groene zone langs de Rietdijk nu al de landschappelijke inpassing vormt die de gemeente wenst aan de randen van het gebied. Zolang onduidelijkheid over de grenzen blijft bestaan, heeft de bestaande groene zone langs de Rietdijk een kwetsbare status.

**Reactie gemeente**

- a. Het verleggen van waterlopen is in het geldende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Westvoorne' alleen niet mogelijk wanneer de waterloop als 'Water' op de plankaart is bestemd. De door indiener bedoelde waterloop is echter in het geldende bestemmingsplan niet als 'Water' bestemd. Ook binnen de huidige regeling is uitbreiding van het be-

drijf richting het perceel van indiener in principe dus mogelijk. Gelet op de afstand van het glastuinbouwbedrijf tot de gronden van indiener, is het niet aannemelijk dat uitbreiding tot de gronden van indiener zal plaatsvinden. Bovendien is dit bedrijf in de groene rand van de zuidoosthoek gelegen. Dit bedrijf is daarmee, net als bedrijven in het buitengebied, aangemerkt als saneringslocatie. De groenstructuur uit de Gebiedsvisie is vertaald in afstandsmaten van kassen tot wegen.

- b. De gronden rondom het perceel van indiener zijn bestemd als 'Agrarisch'. Binnen de regels van deze bestemming is geen nadere aanduiding 'sba-1' opgenomen. De aanduiding 'sba-1' is wel opgenomen binnen de bestemming 'Agrarisch - glastuinbouwintensiveringsgebied'. De in de Gebiedsvisie als groen of groene woonmilieus aangewezen gebieden, zijn niet allemaal bestemd als 'A-GTI' met de nadere aanduiding 'sba-1'. In het geval van indiener is gekozen voor de bestemming 'A'. Voor beide gebieden (dus 'A' en 'A-GTI' met 'sba-1') geldt dat verdichting van glas niet mogelijk is. Op deze manier heeft de gemeente invulling gegeven aan de visie die voor de zuidoosthoek is opgesteld, namelijk dat de glastuinbouwbedrijven in de groene rand worden aangemerkt als saneringslocaties. Voor deze bedrijven is aansluiting gezocht bij de regels voor bedrijven in het buitengebied (bestemming 'A'), met dien verstande dat de nieuwe afstandsmaten wel van toepassing zijn. Voor een nadere toelichting op de invulling van de zuidoosthoek wordt verwezen naar de thematische beantwoording.
- c. De waterlopen waar indiener op duidt maken geen deel uit van de hoofdwaterstructuur, die met name bestaat uit het stelsel van hoofdwatergangen. De hoofdwatergangen hebben een functie voor de waterhuishouding in het plangebied en zijn om die reden als 'Water' bestemd. Scheidingsloten en andere dan de genoemde watergangen zijn vanwege hun ondergeschikte functie niet bestemd als 'Water'. Ook binnen de bestemming 'Agrarisch' zijn sloten en watergangen immers toegestaan. Zou elke sloot tot 'Water' worden bestemd, dan zou bij elke grondruil een bestemmingsplanwijziging nodig zijn om sloten naar de gewenste locaties te vergraven. Zoals onder a is opgemerkt, is het niet aannemelijk dat uitbreiding van glas tot aan de gronden van indiener zal plaatsvinden.
- d. Bij de keuze voor de begrenzing van dit bestemmingsplan is de afbakening van het intensiveringsgebied, zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Westvoorne', niet één op één overgenomen. Deze afwijkingen betreffen echter minimale afwijkingen en de reden hiervoor is gelegen in een logische begrenzing van het plangebied. Het niet één op één overnemen van de grenzen van het intensiveringsgebied uit het geldende bestemmingsplan betekent echter niet dat daarmee het feitelijke intensiveringsgebied groter of kleiner wordt. Het feitelijke intensiveringsgebied wordt immers gevormd door de agrarische gronden waarop intensivering van glastuinbouw mogelijk is, met enkele tussenliggende gronden. Het ten opzichte van het geldende plan opnemen van extra woonbestemmingen en andere bestemmingen dan agrarische gronden in het voorliggende plan, leidt niet tot een vergroting van het feitelijke intensiveringsgebied. Het is immers niet mogelijk deze gronden voor glastuinbouw te gebruiken.
- e. In de regels van het plan is een afstandsmaat van 30 m vanuit de Rietdijk bepaald waarbinnen het slechts in beperkte mate toegestaan is te bouwen. De door indiener aangehaalde (z)strook vormt zodoende nu onderdeel van de kwaliteitszone die langs alle wegen in het plangebied geldt. Hoewel de gebruikte plansystematiek anders is, is de uitwerking in de praktijk gelijk.
- f. Het feitelijke intensiveringsgebied wordt gevormd door de gronden met de bestemming 'A-GTI'. De aangrenzende of tussen gelegen gronden met een andere bestemming, maken vanwege hun ligging ook deel uit van het plangebied. Gelet op de bestemming van deze gronden, is het hier echter niet mogelijk activiteiten in de glastuinbouw te verrichten. Aan de noordoostzijde, zuidzijde en aan de oostelijke zijde van het plangebied is een aantal percelen uitgezonderd van glasintensivering. Dit is op de verbeelding in-

zichtelijk gemaakt door op die gronden ofwel de aanduiding 'sba-1' in de bestemming 'A-GTI' op te nemen, ofwel door de bestemming 'A' op te nemen. Op de groene percelen waarop indiener doelt is de bestemming 'A' gelegen. Hier is in principe glasintensivering niet mogelijk, met dien verstande dat de bestaande glastuinbouwbedrijven langs deze randen hun huidige glasrechten (in totaal 3 ha per bedrijf) behouden. Het gaat in die gevallen echter om bestaande rechten, waarvan is besloten dat deze gehandhaafd blijven.

### **Conclusie**

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen in het bestemmingsplan en is ongegrond.

## **17. Indiener 17**

### **Zienswijze**

- a. Indiener merkt op dat het voorliggende ontwerp recht doet aan de bestemming waar het gebied voor is bedoeld: toekomstgerichte glastuinbouw.
- b. Indiener is van mening dat het onverantwoord is om geen duidelijk exploitatieplan bij het bestemmingsplan te voegen. Op deze wijze is het voor bedrijven niet duidelijk welke kosten zijn verbonden aan uitbreiding via een wijzigingsbevoegdheid.
- c. Indiener merkt op dat voor de kosten erg eenzijdig wordt gekeken naar bedrijven.
- d. De afstandsmaat van 25 m tot burgerwoningen is buitenproportioneel. Indiener verzoekt aan te sluiten bij de landelijk geldende voorschriften van 10 m.
- e. Indiener stelt dat het stellen van een afstandseis van 25 m tot de perceelsgrens van burgerwoningen bij uitbreiding boven de 3 ha kas of nieuwvestiging leidt tot landjepik. Indiener verzoekt aan te sluiten bij de landelijk geldende voorschriften van 10 m.
- f. Indiener merkt op dat het gebied relatief kleinschalig is en plaats biedt aan hoogwaardige gespecialiseerde bedrijven. Indiener verwacht daarom in alle redelijkheid dat het plan mogelijkheden biedt voor ontwikkeling van de glastuinbouw. De onzekerheden die dit plan bevat, zoals het ontbreken van een exploitatieplan en beperkingen aan de bedrijfsvoering door afstandsmaten, werken echter begrenzend op de ontwikkeling van het gebied en op de verkoopbaarheid van bestaande bedrijven.

### **Reactie gemeente**

- a. De opmerking van indiener wordt voor kennisgeving aangenomen.
- b. Voor een nadere toelichting op de exploitatiebijdrage bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid wordt verwezen naar de thematische beantwoording.
- c. Voor een nadere toelichting op de exploitatiebijdrage wordt verwezen naar de thematische beantwoording.
- d. Voor een nadere toelichting op de opgenomen afstandsmaten wordt verwezen naar de thematische beantwoording.
- e. Voor een nadere toelichting op de opgenomen afstandsmaten wordt verwezen naar de thematische beantwoording.
- f. Hierboven is al verwezen naar de relevante onderdelen van de thematische beantwoording.

### **Conclusie**

De toelichting van het bestemmingsplan wordt aangevuld met informatie over de exploitatiebijdragen. Dit leidt echter niet tot inhoudelijke veranderingen van het plan. De zienswijze is ongegrond.

## 18. Indiener 18

### Zienswijze

- a. In de toelichting staat beschreven dat een afstand tussen kassen en de bestemming 'Wonen' van minimaal 25 m wordt aangehouden (blz. 14, 2e zin). In de regels staat echter dat deze afstand tot de hoofdbouwmassa van de burgerwoning wordt aangehouden. Dit is niet correct.
- b. In de toelichting wordt aangegeven dat het aantal vrachtverkeersbewegingen in het gebied verminderd moet worden. De voorgestelde oplossingen zijn echter niet voldoende. Een verbod voor vrachtwagens tussen de Ruigendijk en de Ruggeweg zou een oplossing zijn voor sluipverkeer.
- c. Indiener verwijst naar de passage in de toelichting waarin wordt benoemd dat het wenselijk is de watergang langs de Aelbrechtsweg te verbreden (blz. 42). Indiener vraagt wat de consequenties zijn voor zijn eigendom. Indiener merkt op dat de woning en het bos op zijn perceel en het bestaande weglichaam geen ruimte bieden voor deze verbreding.
- d. Indiener stelt voor het begrip 'bijbehorend bouwwerk' uit het Bor te gebruiken in plaats van de in de begripsomschrijving opgenomen termen 'aan- of uitbouw' en 'bijgebouw'.
- e. Indiener verzoekt de bouwmogelijkheden in het bestemmingsplan aan te passen op de mogelijkheden die het Bor biedt voor vergunningvrij bouwen. Het ontwerpplan bevat tal van beperkingen, maar amper uitbreidingsmogelijkheden. Indiener stelt tevens dat de woningen in het gebied op vaak zeer ruime percelen staan. Toch biedt het plan niet meer bouwmogelijkheden dan op percelen in stedelijke gebieden. Indiener verzoekt het plan aan te passen zodat nodeloze procedures met bijbehorende werkdruk worden voorkomen.

### Reactie gemeente

- a. De betreffende tekst in de toelichting is niet afwijkend van het gestelde in de regels. De tekst is van toepassing op de uitbreiding van kassen op basis van de bestaande glasrechten. Voor deze uitbreiding moet een minimale afstand van 25 m tussen de kassen en de nabijgelegen burgerwoningen worden aangehouden. Met de nabijgelegen burgerwoning wordt de hoofdbouwmassa bedoeld. Dit komt overeen met het gestelde in de regels. Voor uitbreiding van kassen op basis van extra bouwmogelijkheden (na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid) geldt een minimumafstand van 25 m tussen kassen en de bestemming 'Wonen'.
- b. Het bestemmingsplan is niet het instrument waarin zaken als afsluitingen van wegen geregeld worden. De in de Gebiedsvisie opgenomen wensen op dit vlak zullen in een ander kader geregeld moeten worden. Indien blijkt dat de in de Gebiedsvisie opgenomen maatregelen niet tot het gewenste resultaat leiden kunnen alternatieve maatregelen worden overwogen.
- c. Zoals in de toelichting aangegeven, heeft het waterschap de wens om het watersysteem op te waarderen. In het bestemmingsplan is daarom een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de bestemmingen 'A-GTI', 'Wonen' en/of 'Groen' gewijzigd kunnen worden in 'Water'. Van een verbreding van de watergang langs de Aelbrechtsweg is echter vooralsnog geen sprake. Verbreding van de watergang op gronden van indiener kan in beginsel niet zonder zijn toestemming plaatsvinden. Bovendien worden belanghebbenden bij een eventuele wijziging in de gelegenheid gesteld om hun zienswijze naar voren te brengen.
- d. Het gehanteerde onderscheid in de begrippen is het gevolg van de beleidskeuze van de gemeente om onderscheid te maken tussen hoogtematen voor het hoofdgebouw en hoogtematen voor een vrijstaand bijgebouw. De begripsomschrijvingen sluiten, ten be-

hoeve van uniformiteit in de regelgeving, aan bij bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Westvoorne'.

- e. Het Bor beschrijft categorieën van gevallen waarvoor van rechtswege geen omgevingsvergunning is vereist en categorieën van gevallen waarvoor geen omgevingsvergunning voor de bouw is vereist wanneer het bestemmingsplan de activiteit mogelijk maakt. De gemeente behoudt echter de beleidsvrijheid om in het bestemmingsplan regels te stellen, ongeacht of het Bor het eventueel vergunningvrij uitvoeren van de bouwactiviteit mogelijk maakt. Met betrekking tot de bouwmogelijkheden op de bestemming 'Wonen' is, zoals onder d aangegeven, ten behoeve van de uniformiteit in de regelgeving, aangesloten op bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Westvoorne'. Deze mogelijkheden worden voldoende geacht. De gemeente ziet geen aanleiding om de bouwmogelijkheden op dit moment verder te verruimen.

### **Conclusie**

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan en is ongegrond.

## **19. Indiener 19**

### **Zienswijze**

- a. Indiener geeft aan in een vergevorderd stadium van overleg te zijn met de gemeente over de realisatie van een manege op zijn perceel. Indiener verzoekt de wijzigingsbevoegdheid in artikel 5.4 zodanig aan te passen dat het ook mogelijk is een manege te realiseren.
- b. Indiener verzoekt de gemeente na te gaan of de regels in de artikelen 11, 12 en 13 voldoende soelaas bieden om vestiging van een manege op de gronden in zijn eigendom mogelijk te maken. Mocht dit onvoldoende toereikend zijn dan verzoekt indiener het plan zodanig aan te passen dat dit wel mogelijk is.

### **Reactie gemeente**

- a. Om voor een bestemmingswijziging in aanmerking te komen moet aan een aantal voorwaarden worden voldaan, onder andere een goede landschappelijke inpassing van de locatie. Omdat er binnen de gemeente meerdere initiatieven zijn voor oprichting dan wel uitbreiding van maneges, is de gemeente voorstander van een gelijktijdige aanpak en besluitvorming. Aangezien er nog geen definitieve besluitvorming heeft plaatsgevonden, wordt geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen in voorliggend plan. De eventuele vestiging van een manege zal door middel van een afzonderlijk (postzegel)bestemmingsplan plaatsvinden. Met het bedrijf vindt nog nader overleg plaats.
- b. Ingevolge de artikelen 11, 12 en 13 (Leidingen) is nieuwe bebouwing op de onderliggende (agrarische) bestemmingen toegestaan nadat een afwijkingsbesluit is genomen. Reden hiervoor is om, voorafgaande aan het verlenen van de vergunning voor het bouwen, te kunnen nagaan of het bouwen nabij of op de leiding niet schadelijk is voor de betreffende leiding. Voordat een afwijkingsbesluit (omgevingsvergunning) genomen kan worden, dient advies te worden ingewonnen bij de leidingbeheerder en de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond. Op het moment dat wordt besloten tot medewerking aan het verzoek van indiener zal hier nader aandacht aan worden besteed.

### **Conclusie**

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan en is ongegrond.

## 20. Dumati, Ruigendijk 11a, 3234 LC Tinte

### Zienswijze

- a. Indiener stelt dat zijn bedrijf in 1998 is vergund met behulp van vrijstelling op basis van artikel 19 WRO vanwege het anders positioneren van de bedrijfsruimten. De kassen konden zonder vrijstelling worden gebouwd. Ook bood het toen geldende bestemmingsplan de mogelijkheid voor de bouw van een bedrijfswoning. In het ontwerpbestemmingsplan is het echter niet meer toegestaan een bedrijfswoning op te richten. Indiener acht het onrechtmatig dat nieuwe glastuinbouwbedrijven in aanmerking komen voor een bedrijfswoning, terwijl het voor het bedrijf van indiener (volwaardig met 3 ha glas) niet is toegestaan een bedrijfswoning op te richten. Deze onrechtmatigheid wordt versterkt doordat de gemeente zelfs bereid is om, in afwijking van de provinciale Verordening Ruimte, voor glastuinbouwbedrijven met meer dan 5 ha glas twee bedrijfswoningen toe te staan.
- b. De agrarische toets die moet worden uitgevoerd garandeert voldoende dat geen bedrijfswoningen worden opgericht wanneer deze niet noodzakelijk zijn. Toevoeging van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' is om deze reden overbodig. Indiener verzoekt de betreffende aanduiding te schrappen en beroept zich daarbij op het gelijkheidsbeginsel.
- c. Indiener verzoekt de aanduidingen met betrekking tot archeologische waarden van zijn gronden te schrappen omdat de gronden reeds zijn verstoord door agrarisch gebruik en bouw van kassen. Indiener stelt dat de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde - 3' is gebaseerd op de provinciale cultuurhistorische waardenkaart. Vertaling van deze grofmazige kaart naar het bestemmingsplan mag er volgens indiener niet toe leiden dat een bedrijf in twee verwachtingsgebieden komt te liggen.
- d. Indiener verzoekt de afstandsmaat voor nieuwe kassen en bedrijfsgebouwen van 30 m vanuit de Ruigendijk te verkleinen naar 10 m. Hierdoor wordt voorkomen dat dure glastuinbouwgrond niet kan worden benut. Indiener acht het onterecht dat voor de afstandsmaten tussen glas en burgerwoningen niet de maatvoering is aangehouden die uit de verschillende wettelijke regels voortvloeit.
- e. Indiener geeft aan dat zijn bedrijf volledig binnen de aanduiding 'geluidszone - industrie' is gelegen. Indiener verzoekt de gemeente te verklaren dat binnen deze zone op perceel van indiener een bedrijfswoning mag worden gebouwd en indien nodig daartoe een hogere waardenbesluit zal worden genomen.

### Reactie gemeente

- a. Aan indiener is in het verleden, bij de realisatie van het bedrijf met behulp van vrijstelling ex artikel 19 WRO, ook bouwvergunning voor het bouwen van een bedrijfswoning verleend. Indiener heeft van de mogelijkheid om deze bedrijfswoning te bouwen echter geen gebruikgemaakt. In het, voor het perceel van indiener, geldende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Westvoorne' is de mogelijkheid voor bouw van een bedrijfswoning daarom uitgesloten. Aangenomen mocht worden dat aan de via vrijstelling vergunde maar niet gerealiseerde woning kennelijk geen urgente behoefte was. Indiener heeft onder andere op dit punt beroep ingesteld bij de Raad van State. De Raad van State heeft in haar uitspraak het door de gemeente gevoerde beleid in Landelijk Gebied Westvoorne (geen mogelijkheid tot een (nieuwe) bedrijfswoning wanneer deze niet is opgericht of in gebruik is genomen door burger) bekrachtigd en het beroep op dit punt ongegrond verklaard. In het nu voorliggende bestemmingsplan zijn de mogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan overgenomen. Ook nu is door indiener de noodzaak van een bedrijfswoning niet aangetoond.

Er hebben zich ten opzichte van de recente uitspraak van de Raad van State geen wijzigingen voorgedaan, waardoor nu anders besloten dient te worden. Het bestemmings-



plan bevat een wijzigingsbevoegdheid om nieuwe glastuinbouwbedrijven toe te staan of bestaande glastuinbouwbedrijven uit te breiden boven 3 ha. In dit artikel is opgenomen dat het aantal bedrijfswoningen ten hoogste één per in totaal 5 ha aan kassen bedraagt. Dat wil niet zeggen dat ieder bedrijf met meer dan 5 ha automatisch een tweede bedrijfswoning mag oprichten. Er is sprake van een wijzigingsbevoegdheid. Het eventueel verlenen van medewerking aan het oprichten van een tweede bedrijfswoning is afhankelijk van de concrete plannen en dient noodzakelijk voor de bedrijfsvoering te zijn.

- b. Zoals bij a is opgemerkt, is bij het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Westvoorne' als uitgangspunt gehanteerd om geen (nieuwe) bedrijfswoning toe te staan, wanneer deze niet is opgericht of in gebruik is genomen door een burger. Dit beleidsuitgangspunt is door de Raad van State bekrachtigd. De aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' is overgenomen uit bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Westvoorne' en is conform het genoemde beleidsuitgangspunt. Met de uitspraak van de Raad van State staat vast dat op deze locatie geen noodzaak voor een bedrijfswoning aanwezig is, zodat het koppelen van deze mogelijkheid aan een agrarische toets niet aan de orde is. Doordat de gemeente ook in vergelijkbare situaties conform het genoemde beleidsuitgangspunt heeft gehandeld, is van strijd met het gelijkheidsbeginsel geen sprake.
- c. Voor een nadere toelichting op de regeling met betrekking tot archeologie wordt verwezen naar de thematische beantwoording.
- d. Voor een nadere toelichting op de opgenomen afstandsmaten wordt verwezen naar de thematische beantwoording.
- e. Zoals bij de beantwoording onder a is vermeld, bestaat er op het perceel geen mogelijkheid tot de bouw van een bedrijfswoning. Er is daarom ook geen reden om (te overwegen om) een besluit hogere grenswaarden industrielawaai te nemen.

### **Conclusie**

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en is ongegrond.

## **21. Indiener 21**

### **Zienswijze**

- a. Indiener stelt dat hij 3 ha glasrechten behoort te behouden, ook indien deze nog niet volledig zijn benut.
- b. Indiener maakt bezwaar tegen de nieuwe afstandsmaten, waardoor hij pas op 30 m vanuit de Ruggeweg en Aelbrechtsweg mag bouwen. Er blijft daardoor nauwelijks bebouwbaar oppervlak op zijn perceel over. Indiener stelt dat een afstandsmaat van 10 m voldoende is.
- c. De afstandsmaat van 25 m tot een burgerwoning moet volgens indiener worden teruggebracht tot 10 m.
- d. Indiener stelt dat het plan ruimte moet bieden om de 3 ha glas overal te situeren en niet alleen binnen 25 m van de hoofdbouwmassa.
- e. Op het perceel van indiener is een groenstrook ingetekend. Indiener maakt hier bezwaar tegen omdat dit de bouwmogelijkheden op zijn perceel beperkt.
- f. Indiener is van mening dat verbreding van de Ruggeweg niet noodzakelijk is. Deze weg voldoet prima.
- g. Indiener is van mening dat het mogelijk moet zijn reconstructie in het gebied toe te passen (dempnen van sloten, ruilen van glasrechten, schuiven met bouwvlakken etc.).
- h. Indiener maakt bezwaar tegen de financiële bijdrage voor sanering van verspreid liggend glas bij vervanging of uitbreiding van glas. Dit is volgens indiener financieel niet op te brengen.

- i. Indiener maakt tevens bezwaar tegen de financiële bijdrage voor aanleg van groen bij vervanging of uitbreiding van glas. Dit is volgens indiener financieel niet op te brengen.
- j. Indiener verzoekt de mogelijkheid op te nemen om het bouwvlak met 100% te mogen overschrijden, in plaats van de opgenomen 25%. Op die manier kan een nieuw glas-tuinbouwbedrijf beter worden opgezet.
- k. Indiener geeft aan dat zijn bouwvlak niet correct is ingetekend en verwijst naar de uitspraak van de Raad van State van 9 december 2009 met betrekking tot het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Westvoorne'.
- l. Indiener is van oordeel dat het mogelijk moet zijn om een burgerbestemming aan woningen en bijgebouwen te geven op het moment dat kleinschalige tuinbouwbedrijven hun activiteiten stoppen.
- m. Indiener verwijst naar de uitspraak van de Raad van State van 9 december 2009 met betrekking tot het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Westvoorne' voor wat betreft diverse zaken als cyclische belichting. Indiener gaat ervan uit dat de uitspraak in dit plan wordt verwerkt.

### **Reactie gemeente**

- a. In het voorliggende bestemmingsplan zijn bestaande rechten voor toegestane oppervlakten, zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Westvoorne', gerespecteerd. Indiener behoudt dus zijn mogelijkheid om maximaal 3 ha kassen op te richten vanuit zijn bouwvlak.
- b. Voor een nadere toelichting op de opgenomen afstandsmaten wordt verwezen naar de thematische beantwoording.
- c. Voor een nadere toelichting op de opgenomen afstandsmaten wordt verwezen naar de thematische beantwoording.
- d. Voor een nadere toelichting op de opgenomen afstandsmaten wordt verwezen naar de thematische beantwoording. Ter verduidelijking, een beperking dat kassen alleen binnen 25 m van de hoofdbouwmassa mogen worden gesitueerd kent dit plan niet.
- e. De verbeelding van het voorliggende bestemmingsplan bevat voor de gronden van indiener geen bestemming 'Groen'. Van een beperking van bouwmogelijkheden door de bestemming van een groenstrook is dus geen sprake.
- f. Voor een nadere toelichting op de opgenomen afstandsmaten wordt verwezen naar de thematische beantwoording.
- g. Artikel 4.7.2 bevat een bevoegdheid voor burgemeester en wethouders om het bestemmingsplan te wijzigen, onder andere door het vergroten of verminderen van de oppervlakte van kassen of het wijzigen van een aantal met name genoemde bestemmingen. Hiermee wordt flexibiliteit geboden aan de eigenaren van gronden om het gebied efficiënter in te richten. In het artikel zal worden verduidelijkt dat de wijzigingsbevoegdheid ook kan worden aangewend ten behoeve van het verplaatsen van bouwvlakken in het plangebied.
- h. Voor een nadere toelichting op de exploitatiebijdrage bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid wordt verwezen naar de thematische beantwoording.
- i. Voor een nadere toelichting op de exploitatiebijdrage bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid wordt verwezen naar de thematische beantwoording.
- j. Bij nieuwvestiging van een glastuinbouwbedrijf bestaat binnen het voorliggende plan de mogelijkheid om een bouwvlak zodanig vorm te geven dat een efficiënte en verantwoorde bedrijfsopzet kan worden gerealiseerd. Ook bestaat deze mogelijkheid op het moment dat een tuinder om een verhoging van het toegestane aantal hectare verzoekt.
- k. Zoals zojuist onder j vermeld, biedt het bestemmingsplan mogelijkheid om bouwvlakken aan te passen. Het is onduidelijk op welke wijze indiener zijn bouwvlak aangepast wil zien. De huidige bebouwing past binnen het opgenomen bestemmingsvlak. Er zijn bij de gemeente geen concrete plannen bekend van indiener die zouden leiden tot de overwe-

ging om het bouwvlak aan te passen. Bovendien bevat het plan een afwijkingsbevoegdheid waarmee het kan worden toegestaan het bouwvlak met 25% te overschrijden. Het bestemmingsplan biedt zodoende ruimte voor enige verschuiving van bouw-  
bouw.

- i. Binnen de bestemmingen 'A' en binnen de bestemming 'A-GTI' met de aanduiding 's-ba-1' is een wijzigingsbevoegdheid voor omzetting van bedrijfswoningen van bestaande glastuinbouwbedrijven naar 'Wonen' opgenomen, op het moment dat het bedrijf zijn activiteiten volledig staakt. Voor de overige agrarische bouwvlakken is de bevoegdheid bewust niet opgenomen. Dit omdat het beleidsuitgangspunt is dat er in die gebieden geen nieuwe burgerwoningen mogelijk worden gemaakt. Hierdoor zouden immers de beperkingen voor de resterende glastuinbouwbedrijven mede op grond van geldende milieuwetgeving toenemen. Dit is niet gewenst in gebieden die aangewezen zijn voor een mogelijk verdere intensivering van glastuinbouw.
- m. Het voorliggende bestemmingsplan bevat geen specifieke bepalingen over belichting. De uitspraak van de Raad van State is daarmee verwerkt.

### **Conclusie**

De zienswijze leidt gedeeltelijk tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- De wijzigingsbevoegdheid wordt verduidelijkt op het aspect van verschuiving van bouwvlakken.

Verder wordt in de toelichting een nadere toelichting op de planexploitatie gegeven. Dit leidt niet tot een inhoudelijke verandering van het plan.

Behoudens de onderdelen onder g en j is de zienswijze ongegrond.

## **22. Indiener 22 en Caravanstalling De Konne B.V., Konneweg 6, 3234 KG Tinte**

### **Zienswijze**

- a. Indiener merkt op gezamenlijk met de eigenaar van de aangrenzende gronden in overleg met de gemeente te zijn om tot een plan voor de betreffende percelen te komen binnen dit bestemmingsplan.
- b. Indiener is van oordeel dat de afstandsmaten in overeenstemming met de landelijke regelingen behoren te zijn.
- c. Indiener stelt dat eisen voor wateropvang al landelijk zijn geregeld en geen regeling in dit bestemmingsplan behoeven, onder andere om onduidelijkheden in de toekomst te voorkomen.
- d. Indiener stelt dat de opgenomen archeologie-eisen leiden tot vertragingen in de ontwikkeling en tot kosten. Deze kosten behoren door de maatschappij te worden gedragen en niet door individuele landeigenaren.
- e. Indiener stelt voor de groen- en waterzones in het plangebied niet als zodanig te bestemmen om op die wijze een duurzame glastuinbouw mogelijk te maken.

### **Reactie gemeente**

- a. Er wordt met indiener gesproken over de toekomstige inrichting van zijn percelen. Er heeft hierover nog geen besluitvorming plaatsgevonden. In voorliggend bestemmingsplan wordt hierop niet vooruitgelopen. Indien overeenstemming wordt bereikt over de invulling van de percelen, kan hieraan medewerking worden verleend door middel van een wijzigingsplan of afzonderlijk (postzegel)bestemmingsplan.
- b. Voor een nadere toelichting op de opgenomen afstandsmaten wordt verwezen naar de thematische beantwoording.

- c. Ieder waterschap stelt zijn eisen voor de compensatie van verhard oppervlak in de vorm van waterberging. Aanvullende regels met betrekking tot waterberging zijn alleen van toepassing wanneer een wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast om een groter oppervlak kassen mogelijk te maken. Om er zorg voor te dragen dat in zo'n geval voldoende bergcapaciteit aanwezig is, is als voorwaarde gesteld dat bij de toename van verhard oppervlak compensatie dient plaats te vinden door realisatie van waterberging. Overigens heeft het advies van de Commissie m.e.r. ten aanzien van dit aspect en nader overleg met de waterbeheerder tot aanpassing van de voorwaarde geleid. Als gevolg hiervan dient bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in overleg met de waterbeheerder de wijze en de hoeveelheid waterberging te worden bepaald. De norm van 310 m<sup>3</sup> is losgelaten.
- d. Voor een nadere toelichting op het aspect archeologie wordt verwezen naar de thematische beantwoording.
- e. Enkele groenzones aan de randen van het plangebied en langs de Ruigendijk zijn als 'Groen' bestemd. Deels is dit een overname uit het geldende bestemmingsplan, deels een verwerking van de Gebiedsvisie. De bestemming 'Water' is gegeven aan hoofdwatertgangen in het gebied en eveneens overgenomen uit het geldende plan. Ook met deze bestemmingen is het gebied geschikt voor een duurzame inrichting ten behoeve van glastuinbouw. Er is geen aanleiding het bestemmingsplan op dit onderdeel aan te passen.

### **Conclusie**

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en is ongegrond.

## **23. Prinsenstee Holding B.V., Schrijversdijk 2, 3232 LM Brielle**

### **Zienswijze**

- a. Indiener is van oordeel dat de gemeente met dit plan niet duidelijk voor glastuinbouw voor het plangebied heeft gekozen, terwijl het van belang is dat er ruimte voor deze sector in de gemeente blijft bestaan. Hiertoe brengt hij onderstaande punten naar voren.
- b. Indiener stelt dat de functie 'wonen' in strijd is met de bestemming van het gebied, namelijk glastuinbouw. Hij verzoekt de gemeente dan ook deze functie uit het bestemmingsplan te verwijderen. Voor huidige en toekomstige bedrijfswoningen moet een gepaste oplossing komen.
- c. De afstandsmaten regeling voor bebouwing tot de weg is onduidelijk, vanwege onduidelijkheden over termen als nieuwbouw, vervanging en bestaand. Dit leidt tot een minder efficiënte benutting van het gebied en tot planschade.
- d. De afstandsmaten regeling met betrekking tot kassen, silo's, WKK's etc. tot de weg zorgt voor een mindere benutting van de beschikbare grond en bouwvlakken en gaat ten koste van de mogelijke glasbebouwing. Dit leidt tot schade. De landelijke normen moeten worden aangehouden.
- e. Indiener is van oordeel dat de landelijke regeling moet worden gehandhaafd ten aanzien van de afstand tot burgerwoningen.
- f. De financiële onderbouwing van het plan is onduidelijk door het ontbreken van een exploitatieplan.
- g. Archeologie-eisen leiden tot vertragingen in de ontwikkeling en tot kosten. Deze kosten behoren door de maatschappij te worden gedragen en niet door individuele landeigenaren.

**Reactie gemeente**

- a. Voor een nadere toelichting op de belangenafweging tussen tuinders en burgers in het gebied wordt verwezen naar de thematische beantwoording.
- b. Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat er in principe geen toename plaatsvindt van het aantal burgerwoningen, met uitzondering in de toekomst van enkele specifieke gebieden die in de Gebiedsvisie zijn aangewezen voor groen of groene woonmilieus. Het compleet verwijderen van alle bestaande burgerwoningen uit het gebied is, mocht dit al gewenst zijn, geen reële optie. De bestaande situatie is immers die van een gemengd woon-werkgebied met zowel burgerwoningen als glastuinbouwbedrijven. Vrijkomende agrarische bedrijfswoningen kunnen in principe weer worden gebruikt als agrarische bedrijfswoning bij een ander glastuinbouwbedrijf.
- c. Voor een nadere toelichting op de opgenomen afstandsmaten wordt verwezen naar de thematische beantwoording.
- d. Voor een nadere toelichting op de opgenomen afstandsmaten wordt verwezen naar de thematische beantwoording.
- e. Voor een nadere toelichting op de opgenomen afstandsmaten wordt verwezen naar de thematische beantwoording.
- f. Voor een nadere toelichting op de financiële onderbouwing van het plan wordt verwezen naar de thematische beantwoording.
- g. Voor een nadere toelichting op het aspect archeologie wordt verwezen naar de thematische beantwoording.

**Conclusie**

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en is ongegrond.

## **24. LTO Vastgoed, Hoefweg 205 b, 2665 LB Bleiswijk, namens indiener 24**

**Zienswijze**

Indiener geeft aan in principe in te kunnen stemmen met de aanduiding 'sba-1' op een deel van de gronden in haar eigendom omdat dit mogelijkheden biedt. Indiener verzoekt echter de aanduiding 'sba-1' en de bestemming van een deel van het agrarische bouwvlak te wijzigen naar 'A-GTI' zonder aanduiding en heeft daartoe een voorstel op tekening ingediend. Door deze wijziging kan een groter deel van het perceel worden gebruikt voor de bouw van kassen. De betreffende gronden grenzen aan eigendommen van de gemeente, welke bedoeld zijn voor verplaatsing van glastuinbouwbedrijven. Wanneer een groter deel van het perceel van indiener aansluitend aan het eigendom van de gemeente ook gebruikt kan worden voor glastuinbouw, levert dit dus ook een meerwaarde op voor de gemeente.

**Reactie gemeente**

In de Gebiedsvisie zijn de bedoelde percelen aangewezen voor groen en groene woonmilieus. In overeenstemming met deze Gebiedsvisie is op een deel van de gronden in eigendom van indiener de aanduiding 'sba-1' gelegd. Het agrarisch bouwvlak op het perceel is overgenomen uit het geldende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Westvoorne'. De gemeente wenst voor deze percelen aan de vertaling van de Gebiedsvisie vast te houden, aangezien deze uitkomst het gevolg is geweest van een belangenafweging tussen tuinders en burgers in het gebied. Voor een nadere toelichting op de belangenafweging tussen tuinders en burgers in het gebied wordt verwezen naar de thematische beantwoording.

**Conclusie**

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en is ongegrond.

## **25. Lobs Makelaardij B.V., Rijksstraatweg 36, 3237 LR Brielle - Vierpolders, namens indiener 25**

**Zienswijze**

- a. Indiener merkt op dat het plan niet voorziet in een wijzigingsbevoegdheid waarmee het college de bestemming van een agrarische bedrijfswoning kan omzetten naar burgerwoning. Indiener geeft als suggestie mee dat eventueel ook de term 'voormalige agrarische bedrijfswoning' kan worden gehanteerd, zoals deze binnen de provincie Zuid-Holland bekend is.
- b. De in artikel 4.2 opgenomen afstandsmaten zullen leiden tot teveel onbenutte cultuurgrond, vooral de 30 m afstandsmaat. Indiener verwijst naar voorbeelden van glastuinbouwgebieden waarin de afstand tot de as van de weg 7 m bedraagt of de afstand tot de perceelgrens 3 m.
- c. De opgenomen afstandsmaat tot burgerwoningen van 25 m behoort aan te sluiten bij de landelijke milieueisen (10 m).
- d. De vlakken met de aanduiding 'sba-1' aan de Rietdijk zijn, gezien vanuit de as van de Rietdijk, te ver in noordelijke richting doorgetrokken. Dit tast de ontwikkelingsmogelijkheden voor de achterliggende gronden, lopend tot aan de Westerlandseweg, in sterke mate aan. Ook de gemeente Westvoorne heeft gronden in eigendom in dit gebied waarvan de mogelijkheden hierdoor worden beperkt.

**Reactie gemeente**

- a. De constatering van indiener dat een wijzigingsbevoegdheid voor omzetting van agrarische bedrijfswoningen naar burgerwoningen ontbreekt in het plan is niet juist. Binnen de bestemming 'Agrarisch' en binnen de bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouwintensiveringsgebied' is deze wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Binnen de bestemming 'A-GTI' mag deze bevoegdheid echter alleen worden toegepast in gebieden met de nadere aanduiding 'sba-1'. Voor de overige agrarische bouwvlakken is de bevoegdheid bewust niet opgenomen. Dit omdat het beleidsuitgangspunt is dat er in die gebieden geen nieuwe burgerwoningen mogelijk worden gemaakt. Hierdoor zouden immers de beperkingen voor de resterende glastuinbouwbedrijven op grond van geldende milieuwetgeving toenemen. Dit is niet gewenst in gebieden die aangewezen zijn voor een mogelijk verdere intensivering van glastuinbouw. Voor een nadere toelichting op het niet opnemen van de categorie 'voormalige agrarische bedrijfswoning' wordt verwezen naar de thematische beantwoording.
- b. Voor een nadere toelichting op de opgenomen afstandsmaten wordt verwezen naar de thematische beantwoording.
- c. Voor een nadere toelichting op de opgenomen afstandsmaten wordt verwezen naar de thematische beantwoording.
- d. In de Gebiedsvisie zijn de bedoelde percelen aangewezen voor groen en groene woonmilieus. In overeenstemming met deze Gebiedsvisie is op een deel van de gronden in eigendom van indiener de aanduiding 'sba-1' gelegd. Het agrarisch bouwvlak op het perceel is overgenomen uit het geldende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Westvoorne'. De gemeente wenst voor deze percelen aan de vertaling van de Gebiedsvisie vast te houden, aangezien deze uitkomst het gevolg is geweest van een belangenafweging tussen tuinders en burgers in het gebied. Voor een nadere toelichting op de belan

genafweging tussen tuinders en burgers in het gebied wordt verwezen naar de thematische beantwoording.

### **Conclusie**

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en ongegrond.

## **26. DAS Rechtsbijstand, Karspeldreef 15, 1100 DM Amsterdam, namens indiener 26**

### **Zienswijze**

- a. Indiener maakt bezwaar tegen de verruiming van de hoeveelheid glastuinbouw tot 200 ha. Dit doet af aan het landelijke karakter van het gebied. Het maximaal toegestane oppervlak aan toegestane glastuinbouw per perceel zoals weergegeven in artikel 4.2.1.b dient dan ook te worden verlaagd.
- b. Onder 4.2.1.c wordt aangegeven dat kassen en bedrijfsgebouwen op meer dan 30 m uit de as van de Aelbrechtsweg moeten worden gebouwd en op meer dan 25 m van de hoofdbouwmassa van burgerwoningen. Indiener vraagt zich af waarom de afstand tot burgerwoningen kleiner is dan die tot de openbare weg. Kassencplexen en bedrijfs-woningen hebben een nadeligere invloed op burgerwoningen dan verkeer op openbare wegen. Indiener verzoekt daarom de afstand tussen burgerwoningen en de in artikel 4.2.1c bedoelde bebouwing te vergroten.
- c. In de toelichting is opgenomen dat de minimale afstand tot de perceelsgrens ten minste 3 m dient te bedragen. Dit komt niet terug in artikel 4.2.1 of 25 van de regels. Indiener is van mening dat deze minimale afstand in de regels moet worden gewaarborgd. Tevens verzoekt indiener deze afstand van 3 m te vergroten om zodoende de belangen van burgers te waarborgen.
- d. Indiener heeft bezwaar tegen de maximale bouwhoogte van 9 m voor kassen. Deze hoogte staat niet in verhouding tot de overige bebouwing in het plangebied. Het uitzicht zal verslechteren indien rondom een woning een kassencomplex van 9 m hoog wordt opgericht. Indiener maakt tevens bezwaar tegen de overige regels voor kassen. Door de uitbreiding van de kassen neemt de lichtoverlast toe. Indiener vreest dat door de verlichting veel hinder zal ontstaan, met name omdat gevreesd wordt voor een gebrek aan handhaving van de verduistering.
- e. De huidige wegen in het plangebied zijn onvoldoende om de toenemende verkeersintensiteiten af te wikkelen. In het bestemmingsplan is een bepaling opgenomen voor het verbreden van bepaalde wegen indien dit uit onderzoek noodzakelijk blijkt. Indiener verzoekt om voordat de situatie daar aanleiding toe geeft al maatregelen te nemen om de verkeersafwikkeling te verbeteren, zoals het op voorhand verbreden van wegen of het aanleggen van losliggende fietspaden. Hiermee wordt voorkomen dat eerst overlast en gevaarlijke situaties ontstaan en dat daarna pas de wegenstructuur wordt aangepast.
- f. Indiener verwacht een forse waardevermindering van zijn perceel wanneer het voorliggende bestemmingsplan wordt gerealiseerd. Verzocht wordt het bestemmingsplan op de genoemde punten aan te passen omdat een evenwichtiger plan het leefklimaat in het gebied ten goede komt. Indien blijkt dat vaststelling van het bestemmingplan inderdaad zal leiden tot waardevermindering, behoudt indiener zich het recht voor een verzoek om een tegemoetkoming in de planschade in te dienen.

### **Reactie gemeente**

- a. Enige decennia geleden is het gebied nabij Tinte, tussen de Schrijversdijk en de Rietdijk, al aangewezen als gebied voor de concentratie van verspreid gelegen kassen in

Westvoorne. Voor een deel is het gebied al bebouwd met kassen. Indien met 'landelijk karakter' een open, voornamelijk onbebouwd gebied wordt bedoeld, dan is er in de huidige situatie al geen sprake meer van een gebied met een overwegend 'landelijk karakter'. Het gemeentebestuur onderkent de bezwaren die inwoners hebben met een verdere uitbreiding van het glas. Zij is echter ook gehouden om te werken binnen de geldende kaders van het ruimtelijk beleid, die voorzien in een concentratie van verspreid liggend glas. De uitbreidingsmogelijkheden voor kassen in het intensiveringsgebied zijn nadrukkelijk beperkt tot maximaal 55 ha. 39 ha hiervan zijn bestaande uitbreidingsrechten. Er is geen aanleiding om deze oppervlakte bij te stellen of de maximale oppervlakte glas die per bedrijf is toegestaan, te verlagen. Voor een nadere toelichting op de opbouw van de maximaal toegestane uitbreiding met 55 ha wordt verwezen naar de thematische beantwoording. Voor een nadere toelichting op de belangenafweging tussen tuinders en burgers in het gebied wordt verwezen naar de thematische beantwoording.

- b. De afstandsmaten tot wegen berusten op ruimtelijke overwegingen voor de invulling van het gebied en niet zozeer op aspecten als overlast of hinder zoals indiener suggereert. Voor de overwegingen die aan de gehanteerde afstandsmaten ten grondslag liggen wordt verwezen naar de thematische beantwoording.
- c. Voor een nadere toelichting op de opgenomen afstandsmaten wordt verwezen naar de thematische beantwoording. De minimale afstand van gebouwen en van een aantal andere bouwwerken tot de zij- en achterste perceelsgrenzen is geregeld in artikel 18.5.2. Ook hier is sprake van een afweging van het belang om een perceel zo doelmatig mogelijk te kunnen inrichten en het belang van het in stand houden van onbebouwde zones vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit. Deze afweging heeft al plaats gehad in het geldende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Westvoorne', dat een soortgelijke regeling bevat. Er is geen aanleiding om in het voorliggende bestemmingsplan hiervan af te wijken.
- d. De maximale hoogtemaat van 9 m is gebaseerd op de hoogtemaat die het geldende bestemmingsplan is opgenomen voor kassen in het intensiveringsgebied. Kassen zijn in de loop van de tijd steeds hoger geworden, omdat een hogere kas teeltechnisch duidelijke voordelen heeft in vergelijking met een relatief lage kas. Moderne tuinbouwkassen in glastuinbouwgebieden elders hebben soms al een grotere hoogte dan 9 m. Het gemeentebestuur heeft afgewogen dat een maximale bouwhoogte van 9 m in het voorliggende plangebied voldoende moet zijn voor een efficiënte bedrijfsvoering. Gelet op de uitspraak van de Raad van State over het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Westvoorne', waarbij de regels over maatregelen tegen lichthinder zijn vernietigd, is niet langer een regeling opgenomen die gericht is op het tegengaan van hinder vanwege het licht in kassen. De bestaande regelgeving wordt voldoende geacht om onaantvaardbare hinder tegen te gaan.
- e. Voor een nadere toelichting op de mogelijkheid om wegen te verbreden wordt verwezen naar de thematische beantwoording. Een verkenning van de situatie in het plangebied op basis van de verwachte toename van het verkeer heeft uitgewezen dat op korte termijn geen problemen zullen ontstaan ten aanzien van de verkeersafwikkeling. Het op voorhand verbreden van de betreffende wegen is niet wenselijk, omdat hiervoor investeringen moeten worden gedaan waarvan de noodzaak niet strikt is aangegeven.
- f. Voor een nadere toelichting op de belangenafweging tussen tuinders en burgers in het gebied wordt verwezen naar de thematische beantwoording. Indiener geeft aan dat hij schadeloos gesteld wil worden voor geleden en nog te lijden materiële en immateriële schade, maar concretiseert dit niet nader. Indien indiener van mening is dat hij als gevolg van het voorliggende bestemmingsplan schade lijdt, die redelijkerwijs niet voor zijn rekening zou moeten komen, dan kan hij aan burgemeester en wethouders om een tegemoetkoming in deze schade verzoeken. Zo'n verzoek zal altijd vergezeld moeten zijn



van een motivering en een onderbouwing van de geleden schade. Dit kan op het moment dat het bestemmingsplan onherroepelijk is.

### **Conclusie**

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan en is ongegrond.

## **27. Indiener 27**

### **Zienswijze**

- a. De doelstelling van de gemeente is om een ruimtelijke oplossing te creëren waarin verschillende belangen zo goed mogelijk op elkaar worden afgestemd. Deze doelstelling wordt niet bereikt met dit bestemmingsplan. Het bestemmingsplan leidt tot een onaantrekkelijk landschap met veel glas en nauwelijks groen. Dit is in contrast met de referentiebeelden van bureau Urbland tijdens de eerste informatieavond, waarop een landschap was te zien, met glas omgeven door groene stroken, bomen, fietspaden en waterpartijen.
- b. Het bestemmingsplan is niet in overeenstemming met de uitgangspunten die door de tuinders en bewoners zijn vastgelegd in de Gebiedsvisie. Het groen landschappelijk raamwerk is niet opgenomen in het bestemmingsplan. Daarnaast is de afspraak om de zuidoosthoek groen te houden niet nagekomen.
- c. Burgers waren tijdens de workshops ondervertegenwoordigd. Bovendien zijn achteraf fundamentele wijzigingen aangebracht in de Gebiedsvisie, waardoor vastgelegde afspraken niet worden nagekomen en de positie van burgers wordt verslechterd.
- d. Indiener maakt bezwaar tegen de manier waarop de gemeente heeft gecommuniceerd met de burgers. Indiener voelt zich onheus bejegend en is teleurgesteld dat de gemeente geen persoonlijk contact heeft gezocht, ook niet toen er wijzigingen zijn aangebracht in de Gebiedsvisie.
- e. Daarnaast zijn tijdens de bijeenkomst suggestieve teksten gepresenteerd waaruit afgeleid kon worden dat er gedreigd zou worden met onteigening. Dit werd ervaren als intimidatie. Het college heeft toegezegd dat het middel van onteigening niet zal worden toegepast en dat alle plannen op basis van vrijwilligheid tot stand moeten komen.
- f. Indiener wil schadeloos worden gesteld voor de geleden en nog te leiden materiële en immateriële schade. De gemeente moet rekening houden met een lastenverzwaring om burgers te compenseren voor de geleden schade.
- g. Het glasintensiveringsgebied gaat als leef- en woongebied fors achteruit door de toename van de hoeveelheid glas en de bijbehorende bebouwing en installaties. Dit leidt tot een afname van de woonbeleving, vermindering van het uitzicht en tot overlast door meer drukte, verkeer en WKK's. Het gebied verandert van een poldergebied in een industriegebied.
- h. De waarde en het woongenot van de woning gaan achteruit, omdat de grond links van het perceel ook een glasbestemming krijgt, waardoor het perceel volledig wordt ingesloten door glas met de bijbehorende overlast.
- i. De waarde van eigen grond gaat ook achteruit omdat een deel van het eigen perceel is bestemd met een glasbestemming. Ondanks dat de gemeente heeft aangegeven niet te gaan onteigenen, brengt deze bestemming onzekerheid met zich mee, omdat het vertrouwen in de gemeente is verloren.
- j. In het bestemmingsplan is opgenomen dat bij uitbreiding van kassen op basis van extra bouw mogelijkheden er een afstand moet worden aangehouden van 25 m tot de bestemming 'Wonen'. Indiener gaat ervan uit dat dit ook geldt voor zijn perceel. Het gaat immers om extra bouw mogelijkheden in vergelijking met het oude bestemmingsplan. De watergang zal verplaatst moeten worden, het gaat om grond met een volledig nieu-

we glasbestemming en bovendien zal bij uitbreiding van het huidige glas in de omgeving de grens van 3 ha ruim overschreden worden. Er is naar de mening van indiener ook sprake van een nieuwe bouwmogelijkheid als ontheffing wordt verleend en de sloot alsnog gepasseerd mag worden.

- k. Indiener overweegt om op zijn perceel een nieuwe woning te bouwen en maakt bezwaar tegen de voorwaarde zoals nu is opgenomen, dat minimaal de helft van de grond waarop zijn huidige woning gebouwd is dient te worden herbouwd. Indiener wil zijn huidige woning verder naar achter plaatsen om zo minder overlast te hebben van de WKK van de overburen.
- l. Indiener verzoekt de gemeente een alternatieve minimaal gelijkwaardige locatie te bieden, op een plek zonder glastuinbouw. Indien de gemeente geen alternatief kan bieden, zal indiener op de huidige locatie nieuwbouw realiseren en nooit meewerken aan de invulling van een glasbestemming op het perceel, omdat daarmee het woongenot teveel wordt aangetast.

### **Reactie gemeente**

- a. Voor een nadere toelichting op de belangenafweging tussen tuinders en burgers in het gebied wordt verwezen naar de thematische beantwoording. De Gebiedsvisie van Urmland is eind 2009 'vertaald' in een ontwerpbestemmingsplan. Op dit plan zijn zoveel bezwaren geuit, dat het gemeentebestuur het onverantwoord vond om dit ongewijzigd vast te stellen. Bovendien vormde ook de economische uitvoerbaarheid van het ontwerpplan een aandachtspunt. Het vorenstaande is aanleiding geweest om de bestemmingsplanprocedure stop te zetten en een nadere afweging te maken van de ruimtelijke van belang zijnde elementen en de financiële aspecten. Deze nadere afweging heeft geleid tot het voorliggende bestemmingsplan, waarbij onder andere de afstand van glasopstanden tot wegen is aangepast.
- b. Op een deel van de zienswijze is het hiervoor gestelde onder a. van toepassing. Voor een nadere toelichting op de invulling van de zuidoosthoek wordt verwezen naar de thematische beantwoording.
- c. Zowel burgers als tuinders zijn uitgenodigd deel te nemen aan de workshops. Het is juist dat op onderdelen is afgeweken van de Gebiedsvisie, zie ook de antwoorden hierboven onder a en b.
- d. De gemeente betreurt het dat indiener niet tevreden is over de communicatie, terwijl hieraan juist nadrukkelijk aandacht heeft besteed. Naast workshops over de Gebiedsvisie zijn meerdere informatie- en inloopavonden georganiseerd.
- e. Onteigening is juridisch planologisch instrument dat toegepast kan worden om een bepaalde gewenste ruimtelijke ontwikkeling mogelijk te maken. De gemeenteraad heeft op 28 september 2010 een amendement aangenomen, waarin is uitgesproken dat zorgvuldig met het instrument onteigening wordt omgegaan. Uitgangspunt is dat door minnelijk overleg door marktpartijen gronden worden verworven en alleen in zeer uitzonderlijke situaties tot onteigening zal worden overgegaan. Indiener is van dit standpunt al eerder per brief op de hoogte gesteld.
- f. Indiener geeft aan dat hij schadeloos gesteld wil worden voor geleden en nog te lijden materiële en immateriële schade, maar concretiseert dit niet nader. Indien indiener van mening is dat hij als gevolg van het voorliggende bestemmingsplan schade lijdt, die redelijkerwijs niet voor zijn rekening zou moeten komen, dan kan hij aan burgemeester en wethouders om een tegemoetkoming in deze schade verzoeken. Zo'n verzoek zal altijd vergezeld moeten zijn van een motivering en een onderbouwing van de geleden schade. Dit kan op het moment dat het bestemmingsplan onherroepelijk is.
- g. Voor een nadere toelichting op de belangenafweging tussen tuinders en burgers in het gebied wordt verwezen naar de thematische beantwoording.

- h. Voor de waarde van de woning en het woongenot wordt verwezen naar het gestelde onder f en g. Op het perceel links van zijn woning waarop indiener doelt is een bouwvlak opgenomen voor een opengronds agrarisch bedrijf. Naar verwachting kan dan ook alleen in de nabijheid van de woning van indiener ten behoeve van een glastuinbouwbedrijf worden gebouwd indien gebruik wordt gemaakt van een wijzigingsbevoegdheid voor extra glas. In dat geval moet een afstand van minimaal 25 m in acht worden genomen tussen de kassen en de grens van de bestemming 'Wonen'.
- i. Voor een nadere toelichting op de invulling van de zuidoosthoek wordt verwezen naar de thematische beantwoording. Voor het aspect onteigening wordt verwezen naar het antwoord onder e. De gemeente betreurt het dat indiener het vertrouwen in haar is verloren.
- j. Op het moment dat via een wijzigingsbevoegdheid de bestemming 'Water' in 'A-GTI' wordt gewijzigd (ten behoeve van het verleggen van een hoofdwatergang) en hierdoor bouw mogelijkheden ontstaan die daarvoor niet bestonden, is sprake van een nieuwe bouw mogelijkheid. Op dat moment dient een afstand van 25 m tot de bestemming 'Wonen' te worden aangehouden Dit wordt verduidelijkt in de toelichting en ook in de wijzigingsregels ten behoeve van het verleggen van waterlopen zal dit aspect worden verduidelijkt.
- k. De bepaling die betrekking heeft op vervangende nieuwbouw van woningen is overgenomen uit het geldende bestemmingsplan. Uit ruimtelijk oogpunt is het niet wenselijk wanneer woningen op aanzienlijk grotere afstand tot de weg worden herbouwd. De geluidsbelasting van de nabijgelegen WKK op de gevel van de woning van inspreker moet op grond van de milieuregelgeving aan grenswaarden voldoen. Indien hieraan wordt voldaan wordt de kans op hinder op grond van de wetgeving aanvaardbaar geacht. Wanneer inspreker daaraan twijfelt moet op grond van de milieuregelgeving actie worden ondernomen, bijvoorbeeld door het indienen van een handhavingsverzoek. De woning van indiener vormt een ruimtelijke eenheid met een tweetal nabijgelegen woningen. Bij vervangende nieuwbouw biedt het bestemmingsplan enige flexibiliteit in de situering. De woning hoeft niet exact op dezelfde plaats te worden herbouwd, maar het is voldoende dat deze wordt gesitueerd op minimaal de helft van het oppervlak van de te vervangen woning. Aan- en uitbouwen van de te vervangen woning en aangebouwde overkappingen blijven hierbij buiten beschouwing. Door het deels op de oorspronkelijke plaats herbouwen blijft het ruimtelijk beeld gehandhaafd, terwijl er toch mogelijkheden zijn om de situering enigszins aan te passen.
- l. De bestemmingslegging van het perceel van indiener is in overeenstemming met de voorgestane invulling van de zuidoosthoek, zoals opgenomen in de Structuurvisie Glasherstructurering, 1e herziening. Voor een nadere toelichting op de invulling van de zuidoosthoek wordt verwezen naar de thematische beantwoording. De gemeente handelt in principe als uitgangspunt dat een deel van de gronden van indiener tot het intensiveringsgebied behoren en is van mening dat met de opgenomen afstandsmaten voldoende rekening wordt gehouden met burgerpercelen in het plangebied, mede gelet op het feit dat de aanwijzing van het gebied als intensiveringsgebied al jaren geleden plaats vond. Het initiatief bij de daadwerkelijke invulling van de zuidoosthoek ligt, net als in de rest van het plangebied, bij de markt. De gemeente vervult een faciliterende rol en is terughoudend ten aanzien van actief grondbeleid. Kavelruil in het kader van dit bestemmingsplan is niet aan de orde. Eventuele ontwikkelingen in het plangebied worden mogelijk gemaakt via wijzigingsbevoegdheden en dus na nadere besluitvorming. Op dit moment is onvoldoende duidelijk of, en zo ja wanneer en op welke wijze de gronden nabij het perceel van indiener ten behoeve van glas worden aangewend. Afhankelijk van de daadwerkelijke invulling van de zuidoosthoek en bij overeenstemming tussen marktpartijen, kan planologische medewerking aan een eventuele alternatieve locatie tot de mogelijkheden behoren.

**Conclusie**

Het onderdeel j van de zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- Toelichting en regels worden verduidelijkt ten aanzien van de afstandsmaat tot burgerpercelen bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid.

Voor het overige geeft de zienswijze geen aanleiding tot aanpassing en is deze ongegrond.

**28. Indiener 28****Zienswijze**

- a. Indiener geeft aan het vervelend te vinden dat nu voor de derde keer in drie jaar tijd een bestemmingsplanprocedure wordt doorlopen voor hetzelfde gebied. Indiener stelt er vanuit te gaan dat het huidige bestemmingsplan wordt gerealiseerd zoals is geschetst. Wanneer nog onzekerheid bestaat over de uitvoerbaarheid verzoekt indiener vaststelling van het plan op te schorten.
- b. Het perceel aan De Rik 1 heeft de bestemming 'A-GTI' en is voorzien van de aanduiding 'sba-1'. Terwijl het perceel op grote afstand van doorgaande wegen ligt en op plaatsen die onttrokken zijn aan het zicht. Deze aanduiding is nergens in het plangebied op een dergelijk manier wordt toegepast en lijkt dan ook te berusten op een fout. Door de aanduiding worden ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan beperkingen opgelegd die een waardedaling als gevolg zal hebben.
- c. In artikel 4.7.2 II wordt binnen de aanduiding 'sba-1' het aanpassen van het bouwvlak onmogelijk gemaakt. Het is indiener onduidelijk waarom deze flexibiliteit specifiek voor dit gebied wordt uitgesloten. Mochten er bedoelingen achter deze wijze van formuleren zitten dan vermoedt indiener dat deze beter op een andere, positieve manier kunnen worden geformuleerd.
- d. Indiener stelt dat de gebruiksmogelijkheden van zijn perceel aan De Rik ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan zijn beperkt. Momenteel is binnen het bouwvlak, behalve de toegestane agrarische bedrijven, tevens een 'loonbedrijf' toegestaan. Deze mogelijkheden komen in het ontwerpbestemmingsplan niet op dezelfde wijze terug, wat een beperking betekent.
- e. Indiener stelt dat de omschrijving van het begrip 'loonbedrijf' niet overeen komt met de algemeen gangbare praktijk, met name de passage: 'het leveren van diensten aan agrarische bedrijven met behulp van agrarische werktuigen'. Loonbedrijven leveren ook niet-agrarische diensten aan agrariërs (sloten reinigen), agrarische diensten aan niet-agrariërs (maaien of persen van hooibalen voor particulieren) of niet-agrarische diensten aan niet-agrariërs (sneeuwschuiven of zout strooien). Indiener stelt dat er geen ruimtelijk belang is bij het vastleggen voor wie bepaalde activiteiten worden uitgevoerd. Verzocht wordt de omschrijving aan te passen.
- f. Indiener stelt dat de in artikel 3 en 4 van de regels genoemde oppervlaktes voor mestplaten en mestzakken veel te klein zijn voor de gangbare landbouwpraktijk. Dit terwijl er vanuit de overheid juist wordt gevraagd om deugdelijke oplossingen voor het mestprobleem. Opname van dergelijke maatvoering is zinloos en aanpassing is voor een normale bedrijfsvoering noodzakelijk.
- g. Indiener stelt dat de nadere eisen uit hoofdstuk 3.3 niet relevant zijn, zoals de controle op de continuïteit van het bedrijf. Dergelijke passages zijn subjectief en discriminerend voor ouderen. Indiener noemt als voorbeeld een 57-jarige gezonde ondernemer, die toe is aan de vernieuwing en modernisering van een gebouw. Hetzelfde geldt voor de nadere eis dat het bedrijf een dagtaak moet zijn voor de aanvrager van een vergunning eveneens niet opgenomen moet worden. Door de voortgaande mechanisatie in de landbouw zullen gezonde, volwaardige bedrijven ontstaan welke door die moderne ontwik-

- kelingen in sommige periodes toch geen volledige dagtaak bieden. Indiener stelt dat het zelfs zo zou kunnen zijn dat juist de economisch meest gezonde bedrijven tot deze categorie gaan behoren. Indiener verzoekt deze nadere eisen kritisch te beoordelen op nut en noodzaak om een en ander op deze manier in het bestemmingsplan vast te leggen.
- h. Indiener verzoekt de ontheffing voor de afstand van waterbassins tot het hart van de weg ook te laten gelden voor overige gebouwen. Bedrijven hebben soms voorzieningen nodig die dicht bij de openbare weg dienen te worden gesitueerd, zoals bouwwerken voor veterinaire-sanitaire doeleinden.
  - i. In artikel 4 lid 4.5 van de regels wordt bepaald dat nieuwe bebouwing alleen is toegestaan indien deze noodzakelijk is voor een volwaardig bedrijf. Indiener vraagt of deze formulering niet zal worden achterhaald door de diverse ontwikkelingen in de sector. Ook hoeven niet alle investeringen in nieuwe bebouwing altijd noodzakelijk te zijn voor een goede bedrijfsvoering, maar desalniettemin wel wenselijk.
  - j. In artikel 16 van de regels worden de archeologische waarden beschermd, terwijl de bodem in het gebied door de ruilverkaveling al in grote mate is geroerd. De beperkingen hebben als gevolg dat de uitvoering van werkzaamheden van het loonbedrijf moeilijker en duurder worden. Zolang er geen beter onderbouwde verwachtingswaarden kunnen worden aangetoond verzoekt de indiener de aanscherping van de regels te laten vervallen. Indiener verzoekt tevens om een eenduidig systeem. Voor bestaande wegen leidingcunetten wordt bijvoorbeeld een uitzondering op het aanlegverbod gegeven, terwijl deze voor een strook van tientallen meters op het eigendom van indiener niet geldt. Dit terwijl de bodem ook daar geroerd is. Indiener verzoekt tot slot tevens om een vrijstelling op te nemen voor het onderhoud of vervanging van ondergrondse systemen, zoals een drainagesysteem.
  - k. Indiener verzoekt de belangen van burgers en andere, niet glastuinbouw, ondernemers niet over het hoofd te zien. In het bestemmingsplan wordt uitgebreid ingegaan op de ontwikkelingen in de glastuinbouw en wordt gezocht naar mogelijkheden om die in te passen. Er is echter geen onderzoek gedaan naar ontwikkelingen voor de akkerbouw-, veehouderij-, en loonbedrijven. Indiener is van mening dat nu het bestemmingsplan aan de glastuinbouwbedrijven technische en economische ontwikkelingsmogelijkheden biedt, deze redelijkerwijs ook voor de andere bedrijfssectoren in het plangebied zouden moeten worden geboden.
  - l. Het bestemmingsplan zou volgens indiener meer duidelijkheid moeten bieden. Er wordt in het bestemmingsplan verwezen naar verschillende beleidsdocumenten als structuurvisies en Gebiedsvisie terwijl deze niet worden verwerkt in het plan. De juiste handelswijze is dat structuur- en Gebiedsvisies juist in bestemmingsplannen worden geconcretiseerd. Indiener stelt verder dat hem is verteld dat er voor de zuidoosthoek en diverse wijzigingsgebieden nog geen concrete plannen zijn en dat het plan dus vooral vrijblijvende mogelijkheden biedt. Indiener verzoekt om in het bestemmingsplan alleen haalbare en concrete plannen op te nemen. Wanneer plannen nog niet duidelijk zijn moet meer tijd worden genomen om een bestemmingsplan vast te stellen.

### **Reactie gemeente**

- a. De reacties op het eerdere ontwerp van het voorliggende ontwerpplan hebben aanleiding gegeven tot een heroverweging op de uitgangspunten. De aanpassingen die hieruit voortvloeiden waren van zodanige aard, dat is besloten het plan opnieuw als ontwerp ter inzage te leggen. De gemeente is van mening dat sprake is van een uitvoerbaar plan dat vastgesteld kan worden.
- b. Het betreffende perceel is in de Gebiedsvisie aangewezen voor groen of groene woonmilieus. De bestemmingslegging is gebaseerd op de Gebiedsvisie. Net als de andere groene woonmilieus heeft dit gedeelte de bestemming 'A-GTI' met de aanduiding 'sba-1' ge-

kregen. Hiermee is vastgelegd dat hier geen nieuwe glastuinbouwbedrijven mogen worden opgericht en geen uitbreiding boven de bestaande uitbreidingsrechten (in dit geval vanuit omliggende glastuinbouwvlakken) mag plaatsvinden. Binnen de 'A-GTI' mogen kassen een hogere hoogte hebben dan binnen de bestemming 'A'. Indiener maakt niet specifiek duidelijk in welk opzicht in vergelijking met het geldende bestemmingsplan beperkingen worden opgelegd. De bepalingen uit het geldende bestemmingsplan zijn overgenomen en geven qua bouw- en gebruiksrechten dezelfde mogelijkheden. Wel zijn de bouwregels aangevuld met afstandsmaten.

- c. De wijzigingsbevoegdheid waarnaar indiener verwijst is gericht op het vermeerderen of verminderen van de oppervlakte van kassen. Aangezien de plandelen met de aanduiding 'sba-1' conform de Gebiedsvisie zijn aangewezen als groen woonmilieu, is bepaald dat hier geen nieuwe glastuinbouwbedrijven mogen worden opgericht en geen uitbreiding boven de bestaande uitbreidingsrechten mag plaatsvinden. Daarom bestaat er geen noodzaak aanpassing van glastuinbouw-bouwvlakken binnen dit gebied mogelijk te maken. Voor andere dan glastuinbouw-bouwvlakken is de noodzaak van aanpassing van bouwvlakken niet aanwezig geacht. Hierbij wordt mede van belang geacht dat het plan een afwijkingsbevoegdheid bevat waarmee het mogelijk wordt gemaakt om het bouwvlak met 25% te overschrijden. Deze bevoegdheid kan voor alle agrarische bedrijven in het plangebied worden aangewend.
- d. Het bouwvlak van indiener is voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - 1'. Volgens artikel 4.1 sub e van de regels van het plan is ter plaatse een loonbedrijf toegestaan. Behalve tekstuele wijzigingen biedt het voorliggende ontwerpplan daarmee dezelfde rechten als het geldende bestemmingsplan.
- e. In de begripsbepaling is opgenomen dat het leveren van diensten anders dan aan agrarische bedrijven is toegestaan voor zover dit is aan te merken als een ondergeschikt en niet zelfstandig bestanddeel van de bedrijfsvoering. De gemeente is van mening dat hiermee voldoende ruimte wordt geboden voor het leveren van diensten buiten de reguliere loonbedrijfwerkzaamheden. De betreffende begripsomschrijving is in het kader van de beroepsprocedure van het geldende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Westvoorne' in 2009 beoordeeld door de Raad van State en goedgekeurd. De gemeente ziet geen aanleiding om deze omschrijving aan te passen.
- f. De huidige veehouderijbedrijven hebben meestal slechts een beperkte hoeveelheid vaste mest, zodat de behoefte aan grotere mestplaten niet aanwezig is. In tegenstelling tot mestplaten worden mestzakken gebruikt voor de opslag van drijfmest, niet alleen bij veehouderijbedrijven maar ook voor akkerbouw- en opengrond tuinbouwbedrijven. De periode waarbinnen mest mag worden uitgereden is steeds korter en voor de bedrijven heeft het voordelen wanneer de mest beschikbaar is op het moment dat deze optimaal kan worden toegepast. Uit ruimtelijk oogpunt zijn mestzakken en ook mestbassins echter minder wenselijk. De afweging van de ruimtelijke aspecten tegen het bedrijfsbelang heeft geresulteerd in de regeling zoals opgenomen in het plan. Overigens zijn de betreffende maten ook opgenomen in het geldende bestemmingsplan en is van knelpunten nooit gebleken.
- g. De betreffende bepalingen zijn in het kader van de beroepsprocedure van het geldende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Westvoorne' in 2009 uitvoerig beoordeeld door de Raad van State en als objectief aangemerkt. Conform de uitspraak van de Raad van State zijn wel enkele doelmatigheidseisen vervallen. Er bestaat op dit moment geen aanleiding om deze bepalingen aan te passen.
- h. Bedrijfsgebouwen worden in de regel eerder op wat grotere afstand dan op korte afstand van de openbare weg gebouwd, gelet onder andere op de manoeuvreerruimte die vaak nodig is of de behoefte aan ruimte voor opslag of stalling. Op basis van in het verleden ontvangen bouwaanvragen is tot nu toe geen behoefte gebleken aan gebouwen voor veterinaire-sanitaire doeleinden. Het aantal volwaardige veehouderijbedrijven in het

- plangebied waar zich een dergelijke behoefte zou kunnen voordoen, is bovendien zeer beperkt.
- i. Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat bebouwing wordt opgericht zonder dat deze bouwwerken in gebruik worden genomen ten behoeve van het agrarische bedrijf. Dergelijke bebouwing leiden tot het risico dat andere activiteiten ter plaatse zullen worden ontplooid dan ten behoeve van het agrarische bedrijf. Ook deze regeling is in het kader van het bestemmingsplan Landelijk Gebied Westvoorne door de Raad van State beoordeeld en goedgekeurd. Ambtshalve wordt geconstateerd dat deze regel onder de bouwregels dient te worden geplaatst. De regels zullen op dit punt worden aangepast.
  - j. Voor een nadere toelichting op het aspect archeologie wordt verwezen naar de thematische beantwoording.
  - k. Het gebied is specifiek aangewezen voor de intensivering van het glas. Het beleid voor de glastuinbouwsector in dit gebied wijkt af van het algemene beleid voor het landelijke gebied zoals dat is aangegeven in het geldende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Westvoorne'. Om die reden wordt hier in het voorliggende ontwerpplan ook nadrukkelijk op ingegaan. Voor de niet-glastuinbouwsector in het plangebied wordt het beleid uit het geldende bestemmingsplan gecontinueerd. Vanwege de ligging in het intensiveringsgebied en de wens om een kwaliteitszone in het gebied te realiseren, gelden voor andere bedrijven dan glastuinbouwbedrijven overigens wel de afstandsmaten.
  - l. In dit bestemmingsplan worden de beleidsdoelen uit de Gebiedsvisie en de Structuurvisie vertaald. Zo volgen de gebiedsindeling en de afstandsmatenregeling van kassen tot wegen en burgerwoningen uit de Gebiedsvisie. Voor een aantal onderdelen (servicecentrum en collectieve agrarische voorzieningen) zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen. De concrete invulling daarvan vindt plaats op het moment besloten wordt hieraan toepassing te geven. Voor een nadere toelichting op de invulling van de zuidoosthoek wordt verwezen naar de thematische beantwoording.

### **Conclusie**

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan en is ongegrond.

Ambtshalve wordt de gebruiksregel met betrekking tot nieuwbouw onder de bouwregels geplaatst.

## **29. Indiener 29**

### **Zienswijze**

- a. Indiener handhaaft de zienswijzen zoals ingediend tegen het ontwerpexploitatieplan, de planMER en het ontwerpbesluit hogere grenswaarden, zoals verwoord in de twee brieven van 4 januari 2009. Indiener verzoekt de inhoud als herhaald en ingelast te beschouwen.  
De eerder ingediende zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan zijn grotendeels identiek aan de nu ingediende zienswijze. In afwijking daarvan wordt in de zienswijze van 4 januari 2010 echter nadrukkelijk de aandacht gevraagd voor een aangepaste verkeersstructuur, waarbij een verbrede Westerlandseweg een belangrijke functie kan vervullen. Er wordt voor gepleit om geen aanpassingen te doen aan de Ruigendijk.  
Wanneer wordt besloten tot een mondelinge behandeling van de zienswijzen wenst indiener uitgenodigd te worden om de zienswijze toe te lichten en/of aan te vullen.
- b. Het primaire bezwaar van indiener tegen het voorliggende bestemmingsplan is dat niet vanuit maatschappelijk of economisch belang aangetoond is dat uitbreiding en intensivering van de glastuinbouw in Westvoorne noodzakelijk is. Deze noodzaak zal moeten worden aangetoond, voordat een bestemmingsplan wordt gewijzigd. Mocht er aantoon-

- baar de behoefte zijn aan uitbreiding van het glasareaal dan stelt indiener dat niet is onderzocht in hoeverre er alternatieve regio's zijn, waar die toename van glastuinbouw gerealiseerd kan worden maar waar deze tot minder hinder zal leiden.
- c. Indiener heeft geen bezwaar tegen de uitbreiding van glas van de huidige tuinders in het plangebied. Wel is indiener tegen het feit dat alle glastuinbouw uit het buitengebied in Tinte wordt geconcentreerd. Het merendeel van de eigenaren van het te saneren glas in het buitengebied heeft immers al de wens om het huidige bedrijf te beëindigen. Wanneer het bedrijf wordt verkocht en het glas verplaatst zullen dus nieuwe tuinders in het glasintensiveringsgebied een nieuw tuinbouwbedrijf opzetten. Dit is ongewenst. Indiener is van mening dat geen sprake mag zijn van overdraagbare glasrechten.
  - d. Indiener stelt dat het logisch zou zijn om de (uitbreiding van) glastuinbouw zodanig te situeren dat er een goede ontsluiting aanwezig is. In plaats van het verbreden van bestaande, daar niet op berekende wegen, kunnen de ontwikkelingen ook aan de Westvoorneweg of de N57 worden gerealiseerd.
  - e. Glastuinbouw zoals mogelijk wordt gemaakt in het bestemmingsplan, past niet binnen een woonomgeving. De huidige glastuinbouw is geen tuinbouw meer, maar industrie en hoort daarom thuis op een bedrijventerrein, ver van woongebieden. Er wordt gesproken over de aanleg van een servicecentrum ten dienste van de sector. Hiermee wordt alleen tegemoetgekomen aan de wensen van de tuinders terwijl burgers de groene woonomgeving zien veranderen in een bedrijventerrein. Indiener acht de ontwikkeling van een industriegebied in een woonomgeving ongewenst.
  - f. Indiener is van mening dat de groene randen rondom het gebied geen soelaas bieden voor de bewoners in het gebied en slechts een functie hebben voor toeristen die langs het gebied rijden.
  - g. In het bestemmingsplan heeft het perceel naast Ruigendijk 17 de bestemming 'A-GTI' met de aanduiding 'sba-2', wat volgens de legenda 'specifieke bouwaanduiding – 2' betekent. Wat dat inhoudt is onduidelijk. Desgevraagd kon niet worden uitgelegd wat het ontwerpplan op die plek mogelijk maakt. Indiener is daarom van mening dat het bestemmingsplan onzorgvuldig is en onvoldoende duidelijk.
  - h. In de Gebiedsvisie zijn percelen aangeduid voor de ontwikkeling van groenstructuren en groene woonmilieus. Dit betreft zowel de grond aansluitend aan het perceel Ruigendijk 17 als het daartegenover liggende gebied tussen de Dwarsweg, Ruigendijk, Colinslandse dijk en de Rietdijk. De gemeente maakt echter in de bestemmingslegging geen keuze en laat de bestemming van deze gebieden open. Dit terwijl het bestemmingsplan bedoeld is om rechtszekerheid te bieden.
  - i. In paragraaf 4.3 van de Gebiedsvisie is aangegeven dat de Gebiedsvisie op dat punt bindend is voor de uitvoering. Indiener stelt dat het bestemmingsplan ten aanzien van de WTO-zones in overeenstemming moet worden gebracht met de Gebiedsvisie.
  - j. Indiener constateert dat het voorliggende ontwerpbestemmingsplan is gewijzigd ten opzichte van het eerdere ontwerpbestemmingsplan voor wat betreft de zuidoosthoek. In het huidige ontwerp staat dat de wijziging heeft plaatsgevonden om het gebied te vergroenen en het glas elders onder te brengen. Het is onbegrijpelijk dat deze vergroening niet aan weerszijden van de Ruigendijk is gepland, overeenkomstig de Gebiedsvisie. Nu is aan de ene kant van de dijk een groenstrook gepland en mogen aan de andere kant kassen worden gebouwd. De groenstrook zoals opgenomen in de Gebiedsvisie wordt daarmee onderbroken.
  - k. Indiener is van mening dat de gemeente geen heldere keuzes maakt ten aanzien van de infrastructurele problemen die de glastuinbouwsector met zich mee brengt. Alle oplossingen worden voor de toekomst open gelaten. In het bestemmingsplan wordt aangegeven dat de uitbreiding van de glastuinbouw leidt tot grotere verkeersintensiteit en een afname van de verkeersveiligheid. Tevens wordt gemeld dat dit echter niet leidt tot



- problemen in de verkeersafwikkeling. Het is indiener onduidelijk waarom dan toch de mogelijkheid voor aanpassingen van wegen wordt opengehouden.
- l. Indiener is van mening dat wegverbreding van de Ruigendijk niet mogelijk is gezien de ligging op een dijklichaam. Dit in tegenstelling tot andere wegen in het plangebied.
  - m. Verbreding van de wegen door middel van grof asfalt of betonstroken, zoals op de Pansersdijk is gebeurd, zal leiden tot geluidsoverlast als de auto's hierover rijden. Dit is ongewenst.
  - n. Indiener stelt dat de verkeersveiligheid kan worden verbeterd als langs de wegen een apart fietspad aan wordt gelegd en eenrichtingsverkeer op de wegen wordt ingesteld.
  - o. Indiener geeft aan dat veel woningen langs de Ruigendijk niet zijn onderheid en bovendien slecht geïsoleerd zijn. Een toename van het vrachtverkeer zal leiden tot verzakkingen van deze woningen.
  - p. Een hogere verkeersintensiteit leidt tot een hogere bodemdruk. Indiener geeft aan dat de huidige gastransportleidingen dicht langs de weg liggen, waardoor de kans op breuken of scheuringen toeneemt. Zowel in het bestemmingsplan als in de brief van de Gasunie wordt op dit aspect niet ingegaan.
  - q. De Veiligheidsregio geeft in haar advies aan dat er maatregelen dienen te worden getroffen ten aanzien van de gasdistributieleidingen. In het bestemmingsplan zijn daarover echter geen gedachten gevormd of maatregelen genomen. Er wordt wel gesproken over de uitbreiding van de bluswatercapaciteit, maar voor gasleidingen geldt vooral het ontploffingsgevaar. Indiener stelt dat de manier waarop over de risico's wordt heengestapt onaanvaardbaar is. In het bestemmingsplan is onvoldoende rekening gehouden met de gevarenczones vanaf de gasleidingen. Indiener verzoekt deze in te tekenen in het bestemmingsplan. In de bestemmingsregels zouden ook beperkingen moeten worden gesteld aan het aanleggen van wegen binnen een strook vanuit het hart van de leiding.
  - r. Indiener verzoekt zodanige maatregelen te nemen dat de gevarenczones van gasleidingen niet langer over bestaande woningen zijn gelegen.
  - s. Het is voor indiener onacceptabel dat voor het gehele gebied een verhoogd geluidsniveau moet gelden. Er is geen deugdelijk onderzoek uitgevoerd naar de hoogte van de geluidsniveaus en de acceptabele hoogte. Er is geen nuance aangegeven in geluidsbelasting. Daarbij wordt volgens indiener te gemakkelijk geconcludeerd dat maatregelen aan de bron of aan woningen niet mogelijk zijn. Indiener noemt diverse voorbeelden van maatregelen voor vermindering van geluidsoverlast.
  - t. Het is indiener onduidelijk hoe de geluidsbelasting is samengesteld. Het is niet duidelijk of dit alleen wegverkeer is of dat het ook om bedrijven gaat.
  - u. Indiener vraagt zich hoe in het zuidelijk en zuidoostelijk gebied het industrielawaai hoger kan zijn dan 50 dB. Er is uitgegaan van algemeenheden, terwijl juist in deze industrie de geluidsbelasting laag gehouden kan worden. Indiener vraagt welke metingen hebben plaatsgevonden om deze conclusies te kunnen trekken en deze normen op te nemen in het bestemmingsplan.
  - v. In het bestemmingsplan wordt het gebied tussen de Konneweg, Aelbrechtsweg en Schrijversdijk genoemd als belangrijk groen gebied met een functie ter versterking van het open polderlandschap en als waardevolle onderbreking van de geplande verdichting met kassen en kantoorvoorzieningen. Indiener stelt dat dit onjuist is, gezien de aanwezigheid van hoogspanningsverbindingen. Hierdoor is geen sprake van een open polderlandschap. De verdichting van het gebied met kassen zou juist onder de hoogspanningsverbindingen moeten plaatsvinden zodat andere, nog daadwerkelijk open, delen van het landschap gespaard blijven.
  - w. Indiener stelt dat er onvoldoende inzicht is geboden in de financiële haalbaarheid van het plan. In het exploitatieplan is aangegeven dat de kosten hoger zijn dan de opbrengsten. Vervolgens wordt zonder verdere onderbouwing gesteld dat door middel van de wijzigingsbevoegdheden en woningbouw buiten het gebied het bestemmingsplan finan-

cieel uitvoerbaar is. Indiener twijfelt aan de verkoopbaarheid van eventuele nieuwe woningen en stelt dat de risico's worden onderschat. Indiener stelt dat de voorgestelde intensieve wijziging van het bestemmingsplan deugdelijk onderbouwd dient te zijn. Nu deze onderbouwing ontbreekt, kan het bestemmingsplan niet worden vastgesteld.

- x. De bovenstaande opmerkingen gelden ook, voor zover relevant, ten aanzien van de planMER. Het gaat met name om de noodzaak van verbreding van de wegen en de aannames voor wat betreft snelheid en geluidsoverlast.

### **Reactie gemeente**

- a. Het aangepaste bestemmingsplan maakt het niet noodzakelijk om een hogere waarde wegverkeerslawaaï vast te stellen. Het bestemmingsplan gaat ook niet meer vergezeld van een exploitatieplan. De eerder hiertegen ingediende zienswijzen op het ontwerpbesluit hogere waarden zijn hierdoor achterhaald. Dit geldt ook voor de zienswijzen op het exploitatieplan. Over de eerder ingediende zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan wordt verwezen naar de thematische beantwoording van de zienswijzen over de verkeersaspecten. Hier wordt melding gemaakt van de onzekerheden die samenhangen met de ontwikkeling van het gebied. Het bestemmingsplan biedt zowel mogelijkheden voor verbreding van de Ruigendijk als voor de Westerlandseweg. Wanneer de ontwikkelingen daar aanleiding toe geven zal nader worden onderzocht welke maatregelen nodig en uitvoerbaar zijn. De ligging van de weg op een dijk vormt bij de Ruigendijk in ieder geval een belangrijk aandachtspunt bij het beoordelen van de uitvoerbaarheid.
- b. Voor een nadere toelichting op de opbouw van de maximaal toegestane uitbreiding met 55 ha wordt verwezen naar de thematische beantwoording. Met betrekking tot behoefte kan worden opgemerkt dat op dit moment al meerdere tuinders interesse hebben getoond in de mogelijkheden die zich in het plangebied zullen voordoen. Een alternatieve locatie is niet aan de orde. Het gebied is al lange tijd aangemerkt als gebied voor de concentratie van glastuinbouw voor verspreid liggend glas op Voorne-Putten. Het vormt om deze reden geen logische stap om andere locaties te zoeken voor de intensivering van glas.
- c. Voor een nadere toelichting op de opbouw van de maximaal toegestane uitbreiding met 55ha wordt verwezen naar de thematische beantwoording. Van belang is het feit dat het gemeentebestuur een duidelijke grens heeft gesteld aan de totale uitbreiding van het glas, gebaseerd op de huidige uitbreidingsrechten in Tinte (39 ha), de afspraken in het kader van het Binnenduïrandconvenant (compensatie voor 12 ha) en sanering van verspreid glas (4 ha). Het te saneren verspreid glas in het buitengebied maakt dus maar een klein deel uit van de intensiveringsmogelijkheden.
- d. Zeker bij de N57 kunnen uit het oogpunt van verkeersveiligheid geen directe in- en uitritten van bedrijven op deze weg worden gemaakt. Dit geldt in feite ook voor de Westvoorneweg. Op enkele plaatsen worden wel agrarische percelen ontsloten vanaf deze weg, maar in- en uitritten moeten zoveel mogelijk worden voorkomen, zeker wanneer deze frequent worden gebruikt.
- e. Voor een toelichting op de belangenafweging tussen tuinders en burgers in het gebied wordt verwezen naar de thematische beantwoording.
- f. De groene randen dienen zowel de bewoners als de voorbijgangers. Oogmerk is het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van het totale gebied.
- g. De 'specifieke bouwaanduiding 2' komt niet meer voor in de regels of op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen. De aanduiding 'sba-3' zal worden gewijzigd in 'sba-2' zodat de nummering een logischere opbouw kent.
- h. Voor een nadere toelichting op de invulling van de zuidoosthoek wordt verwezen naar de thematische beantwoording.

- i. Het is juist dat niet alle onderdelen uit de Gebiedsvisie ongewijzigd zijn overgenomen. Het staat de raad vrij om tot heroverweging over te gaan indien zij daar voldoende redenen voor aanwezig acht en de afwijking gemotiveerd geschiedt.
- j. Voor een nadere invulling van de zuidoosthoek wordt verwezen naar de thematische beantwoording.
- k. Voor een nadere toelichting op de mogelijkheid om wegen te verbreden wordt verwezen naar de thematische beantwoording.
- l. Voor een nadere toelichting op de mogelijkheid om wegen te verbreden wordt verwezen naar de thematische beantwoording.
- m. Het bestemmingsplan laat zich niet uit over de materiaalkeuze voor de wegverharding.
- n. De inrichting van de wegen binnen de verkeersbestemming en het instellen van eenrichtingverkeer is geen onderwerp van regeling binnen het bestemmingsplan. Wel kan worden opgemerkt dat de aanleg van afzonderlijke fietspaden langs wegen die vallen in de categorie met een maximumsnelheid van 60 km/h in strijd is met de uitgangspunten van Duurzaam veilig. Dit landelijke programma is erop gericht om door middel van een eenduidige inrichting van wegen met een gelijke functie de herkenbaarheid van het soort weg voor de weggebruiker te verbeteren.
- o. Ook de fundering van woningen is een aspect dat buiten het kader van het bestemmingsplan valt.
- p. De hogedrukaardgasleidingen liggen niet direct langs de weg, dit zal echter wel het geval zijn met de leidingen ten behoeve de 'huisaansluitingen'. Ook een mogelijke verzakking van de leidingen is een aspect buiten het kader van het bestemmingsplan.
- q. De Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond heeft geadviseerd om enkele maatregelen uit te voeren om de effecten in geval van een incident met buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen te verkleinen. In de verantwoording van het groepsrisico, die is opgenomen in bijlage 1 bij de toelichting, is aangegeven dat de gemeente deze maatregelen ter harte neemt en toeziet op de uitvoering. De maatregelen zijn grotendeels van toepassing op het verlenen van omgevingsvergunningen voor bouwen. Verder wordt er geenszins over de risico's van buisleidingen heen gestapt. In het planMER wordt uitgebreid op de risico's ingegaan en vindt een toetsing plaats aan het beleid en de normstelling ten aanzien van externe veiligheid. De gemeente deelt niet de mening van de inspreker dat er onvoldoende rekening is gehouden met 'gevaarzones'. Voor de olieleiding is een veiligheidszone opgenomen. Voor de hogedrukaardgasleidingen hoeven geen zones te worden opgenomen op de plankaart omdat de afstand tot de PR  $10^{-6}$ -contour van deze leidingen 0 m bedraagt. Het invloedsgebied voor het groepsrisico kan door inspreker ook worden gezien als een gevaarzone maar het is niet verstandig en ook niet nodig om deze de plankaart op te nemen omdat deze afstand na vaststelling van het plan nog kan wijzigen, bijvoorbeeld als gevolg van maatregelen aan de leiding of door wijzigingen in het wettelijk voorgeschreven rekenprogramma. Ten slotte geldt dat de aanleg van wegen binnen de dubbelbestemming voor leidingen (leiding+zakelijk rechtstrook) niet zonder meer is toegestaan op grond van artikel 11.5.1 van de regels bij het bestemmingsplan.
- r. Het plan voldoet aan het beleid en de normstelling ten aanzien van externe veiligheid. Er is geen sprake van onaanvaardbare risico's ter plaatse van kwetsbare objecten zoals woningen. Het wegbestemmen van woningen is dan ook absoluut niet aan de orde.
- s. In het kader van de ruimtelijke ordening zijn voor het voorliggende plan met name industrielawaai en wegverkeerslawaai van belang. De gemeente Westvoorne is wettelijk verplicht om de geluidszone van het gezonde bedrijventerrein Maasvlakte-Europoort in het bestemmingsplan op te nemen. Een gemeente kan niet zelfstandig wijzigingen aanbrengen in de ligging van deze zone. Aanpassing van de zone in het bestemmingsplan is dus niet mogelijk. Ook voor wegverkeerslawaai geldt een wettelijk kader waaraan de gemeente gehouden is.

- t. Hiervoor is al aangegeven dat voor het bestemmingsplan industrielawaai en wegverkeerslawaai relevant zijn. De geluidsbelasting als gevolg van het geluid van glastuinbouw- en andere bedrijven komt in het kader van de milieuregelgeving voor de individuele bedrijven aan de orde.
- u. De zone industrielawaai en de daarmee samenhangende geluidscontouren van de industrie zijn voor de gemeente een gegeven. Het verschil in geluidsniveaus in verschillende gebieden hangt samen met de locaties waar bedrijven zijn gevestigd die veel geluid produceren.
- v. In de Gebiedsvisie is het gebied tussen Aelbrechtsweg, Schrijversdijk en Ruggeweg aangemerkt als een relatief open gebied, dat aansluit op het open poldergebied. Indiener bestrijdt dat het een open gebied is vanwege de hoogspanningsleidingen en zou hierdoor juist dit gebied in aanmerking willen laten komen voor verdichting. De mening van indiener wordt niet gedeeld. Weliswaar doet de hoogspanningsverbinding afbreuk aan de belevingswaarde van het gebied, op maaiveldniveau is er in dit gebied nog sprake van een grote mate van openheid omdat er slechts één kleinschalig glastuinbouwbedrijf is gevestigd. Bovendien legt de aanwezigheid van hoogspanningsverbindingen beperkingen op aan de bouwmogelijkheden van glastuinbouwbedrijven.
- w. Voor een nadere toelichting op de financiële haalbaarheid van het plan wordt verwezen naar de thematische beantwoording. De toelichting op het bestemmingsplan wordt op dit punt nader aangevuld.
- x. Voor een reactie op dit punt wordt terugverwezen naar de beantwoording in deze zienswijze en tevens wordt verwezen naar de thematische beantwoording met betrekking tot de verbreding van wegen.

### Conclusie

De zienswijze geeft gedeeltelijk aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

- Het onderdeel onder g geeft aanleiding om de aanduiding 'sba-3' op de verbeelding te wijzigen in 'sba-2'. In samenhang hiermee worden ook de regels aangepast. Dit onderdeel van de zienswijze is gegrond.
- De financiële haalbaarheid van het plan wordt nader toegelicht. Dit leidt echter niet tot inhoudelijke veranderingen van het plan. Dit onderdeel van de zienswijze is daarom ongegrond.

Voor het overige geeft de zienswijze geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan en is deze ongegrond.

## **30. Borsboom & Hamm Advocaten, Henry Dunantlaan 1, 2990 AD Barendrecht, namens Hoger-Woude B.V. en Verkade Beheer B.V.**

### Zienswijze

- a. Indiener schetsen de achtergronden bij de zienswijze. In 2007 is bouwvergunning verleend voor onder andere het oprichten van 3 ha kas op het perceel Achterweg 3 Tinte. Na verlening van de bouwvergunning is de gemeente in overleg getreden met indiener om te komen tot afkoop van de vergunning en wijziging van de bestemming, een en ander in combinatie met een nadere (financiële) vergoeding. In juli 2008 is hierover principe overeenstemming bereikt. Op verzoek van de gemeente is Verkade Beheer BV begin 2010 tot de onderhandelingen toegetreden. Inmiddels is Verkade Beheer BV eigenaar van de gronden. De gemeente weigert nu echter de gemaakte afspraken na te komen en heeft de bouwvergunning ingetrokken. Ook is het ontwerpwijzigingsplan 'Achterweg 3' ter inzage gelegd, waarin de bestemming 'Glastuinbouw' gewijzigd is in 'Agrarisch gebied zonder (agrarische) bebouwingsmogelijkheden'. Het wijzigingsplan houdt

nauw verband met het voorliggende ontwerpbestemmingsplan. De glastuinbouwlocatie aan de Achterweg 3 wordt wegbestemd, aangezien deze buiten het intensiveringsgebied ligt. Indieners maakt daarom bezwaar tegen het voorliggende ontwerpbestemmingsplan, omdat inwerkingtreding van dit plan er uiteindelijk toe zal leiden dat de glastuinbouwlocatie aan de Achterweg 3 wordt wegbestemd.

- b. Indieners stellen dat door het beleid zoals verwoord in het voorliggende ontwerp zij aanzienlijk worden beperkt in hun mogelijkheden en dat de waarde van de betreffende grond zal dalen.
- c. Indieners geven aan dat, op uitdrukkelijk verzoek van de gemeente, is afgesproken om de glastuinbouwlocatie in hun eigendom te saneren. De gemaakte afspraken zijn echter niet nagekomen, waardoor sprake is van een toerekenbare tekortkoming aan de zijde van de gemeente. Ook wordt onrechtmatig en in strijd met het vertrouwensbeginsel gehandeld. Indieners doen daarom een dringend beroep op de gemeenteraad om alsnog de gemaakte afspraken tussen gemeente en indieners na te komen.

### **Reactie gemeente**

- a. Het beleid dat verspreid liggend glas buiten het intensiveringsgebied gesaneerd moet worden is niet nieuw geformuleerd in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan. De saneringsopgave is eerder al in diverse gemeentelijke beleidsstukken vastgelegd, waaronder de nota 'Glastuinbouw in Westvoorne' uit 2006 en de structuurvisie 'Glasherstructurering' uit 2009. De stelling van indiener dat inwerkingtreding van het voorliggende plan zal leiden tot het wegbestemmen van de glastuinbouwlocatie van indieners is niet juist.
- b. De locatie in eigendom van indieners is gelegen buiten het plangebied van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan. Het beleid zoals opgenomen in het ontwerpplan heeft dan ook geen gevolgen voor de mogelijkheden en de waarde van de betreffende gronden.
- c. De gesprekken die gevoerd zijn over sanering van de locatie in eigendom van indiener hebben geen betrekking op het voorliggende bestemmingsplan. Voor het betreffende perceel van indieners wordt een afzonderlijke ruimtelijke planprocedure doorlopen.

### **Conclusie**

De zienswijze van indieners heeft betrekking op een perceel dat is gelegen buiten het plangebied, ook de overige aangevoerde gronden hebben geen betrekking op het voorliggende plan. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en is ongegrond.

## **31. Den Hollander Advocaten, Oostelijke Achterweg 82, 3241 CM Middelharnis, namens Looije Tinte BV**

### **Zienswijze**

- a. Indiener maakt bezwaar tegen de beperking van de oppervlakte van bedrijven. Indiener heeft bij recht geen uitbreidingsmogelijkheden meer. Doordat de oppervlakte van bedrijfslocaties wordt beperkt (artikel 4.2.1) worden de mogelijkheden voor een rendabele en duurzame exploitatie in de toekomst onnodig beperkt. Door in een gebied dat is aangewezen voor concentratie van glastuinbouw vast te houden aan een strikte oppervlaktegrens is sprake van strijd met een goede ruimtelijke ordening.
- b. Indiener maakt bezwaar tegen de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 4.7.2 van de regels. De opgenomen criteria voor toepassing van de bevoegdheid zijn te strikt en te gedetailleerd. Voorts stelt indiener dat de verwijzing naar het Binnenduinsrandconvenant in artikel 4.7.2 lid II onder d, in strijd is met de rechtszekerheid. Indiener stelt dat de inhoud van dit convenant te onduidelijk is om als toetsingscriterium

voor uitbreiding van glas te kunnen fungeren. Tevens kan het convenant tussentijds worden veranderd, waarmee ook indirect de inhoud van het bestemmingsplan wordt gewijzigd. Tot slot maakt indiener bezwaar tegen de opgenomen voorwaarde voor een afstandsmaat van 25 m tot de grens met woonbestemmingen. Deze afstand is strenger dan de huidige milieuregelgeving, terwijl hiervoor geen deugdelijke motivering in het plan is opgenomen.

- c. Indiener heeft bezwaar tegen de afstandsmaat tot wegen die in de planregels is opgenomen. Voor indiener wordt het onmogelijk om op haar diverse locaties kassen op kortere afstand dan 30 m van de weg te bouwen (artikel 4.2.1 sub c). Hiermee worden bestaande rechten uit het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Westvoorne' aangetast. Indiener is van mening dat er van de doelstelling om afstand en groen te creëren weinig terecht zal komen omdat op veel plaatsen al binnen de maat van 30 m is gebouwd. Verzocht wordt daarom om de regeling niet in het plan op te nemen.
- d. Indiener heeft bezwaar tegen de afstandsmaat van 25 m tussen kassen en burgerwoningen (artikel 4.2.1). Deze wijkt af van milieuvoorschriften. Indiener is van mening dat binnen een glastuinbouwintensiveringsgebied duurzame bedrijfsontwikkeling voorop staat en de belangen van bewoners van burgerwoningen daarmee per definitie ondergeschikt zijn. Indiener stelt daarop dat strengere regelgeving niet op zijn plaats is, te meer omdat er niet voorzien is in een afwijkingsbevoegdheid van deze afstandsmaat.
- e. Indiener maakt bezwaar tegen de minimale afstandsmaten van 25 m en 30 m geldend voor overige bouwwerken (artikel 4.2.2). Ook is de afwijkingsbevoegdheid in artikel 4.4.2 volstrekt onvoldoende omdat deze alleen kan worden gebruikt voor waterbassins. Indiener stelt dat er geen ruimtelijk relevante redenen zijn voor deze bepalingen. Indiener benadrukt opnieuw dat het geldende plan 'Landelijk Gebied Westvoorne' deze afstandsmaten niet kent.
- f. Indiener heeft bezwaar tegen de maximale bouwhoogte van 5 m voor overige bouwwerken (artikel 4.2.2 sub c). Deze regeling maakt het bijvoorbeeld onmogelijk hogere schoorstenen en WKK's op te richten. Het ontbreekt in het plan ook aan een afwijkingsbevoegdheid. Indiener merkt op dat de redactie van de regel zodanig is dat ter plaatse gebouwen mogelijk worden gemaakt, waarbij de aanvullende voorzieningen bij deze gebouwen zoals schoorstenen lager moeten zijn dan het gebouw. Beperking tot 5 m is dan ook onlogisch. Een hogere bouwhoogte dan 5 m is voor sommige bouwwerken ook noodzakelijk, voor een WKK moet worden uitgegaan van een goothoogte van 6m. Indiener verzoekt dan ook om de hoogte van aan de glastuinbouw gerelateerde bouwwerken gelijk te trekken met die van warmwatertanks (12 m).
- g. Indiener kan zich niet verenigen met het opnemen van de aanduiding 'sba-1' op delen van gronden in het plangebied. Indiener constateert dat deze aanduiding is gelegd op gronden die in de Gebiedsvisie zijn aangewezen voor groen of groene woonmilieus. Het beleid is er in deze gebieden kennelijk op gericht om nieuwe burgerwoningen toe te laten. Indiener is echter van mening dat in een intensiveringsgebied voor glastuinbouw geen burgerwoningen horen, en zeker geen extra burgerwoningen. Wanneer toename van het aantal burgerwoningen ruimtelijk toelaatbaar wordt geacht zouden deze buiten de grenzen van het intensiveringsgebied moeten worden gebouwd. Indiener stelt dat extra woningbouw in het gebied tevens in strijd is met het provinciale ruimtelijke beleid, in het bijzonder met de streekplanuitwerking Voorne. Daarin is uitdrukkelijk gesteld dat woningbouw in de locatie Stuifakker moet plaatsvinden. Vanwege strijd met de beginselen van een goede ruimtelijke ordening kan dit onderdeel van het bestemmingsplan dan ook geen stand houden.

### Reactie gemeente

- a. Het voorliggende plan biedt indiener inderdaad niet bij recht de mogelijkheid om meer dan 3 ha glas op te richten per bouwvlak. Wel bevat het plan de mogelijkheid om een

uitbreiding boven de 3 ha te realiseren door middel van toepassing van een wijzigingsbevoegdheid. Op die manier kan sturing worden gegeven aan de wijze waarop de uitbreiding wordt gekoppeld aan sanering van glas in het buitengebied/het Binnenduinrandconvenant en de verhandeling van glasrechten tussen tuinders in het intensiveringsgebied. Deze constructie staat een rendabele en duurzame exploitatie niet in de weg, noch is sprake van strijd met een goede ruimtelijke ordening. Bij een concrete aanvraag van indiener zal de gemeente immers kunnen meewerken aan een uitbreiding van zijn bedrijf.

- b. De wijzigingsbevoegdheid in artikel 4.7.2 biedt de mogelijkheid aan tuinbouwbedrijven hun areaal glas boven de 3 ha uit te breiden. Voorwaarde voor het opnemen van wijzigingsbevoegdheden in een bestemmingsplan is dat onder andere objectief moet zijn bepaald tot waar de wijziging zich kan uitstrekken. Hierbij moet onder andere worden gedacht aan een begrenzing van het gebied, maar ook een begrenzing van de mogelijkheden. Naast een objectieve begrenzing is het tevens nodig geacht om een aantal voorwaarden aan de wijziging te koppelen vanwege de ruimtelijke kwaliteit die beoogd wordt te creëren in het intensiveringsgebied. Indien deze regels niet als voorwaarde in de wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen, kan aan deze uitgangspunten voor de ruimtelijke kwaliteit niet worden voldaan.

Voor een nadere toelichting op de opgenomen afstandsmaten wordt verwezen naar de thematische beantwoording.

De verwijzing in de wijzigingsregels naar het binnenduinrandconvenant is niet in strijd met de rechtszekerheid. In de begripsbepalingen in artikel 1 is dit convenant gedefinieerd. In de definitie is de datum van vastlegging van het convenant opgenomen. Voor de werkingsduur van het voorliggende bestemmingsplan is dus altijd het convenant van toepassing zoals dit in de begripsbepalingen is vastgelegd. Omdat de formulering van de wijzigingsregel met betrekking tot het Binnenduinrandconvenant kennelijk toch aanleiding tot onduidelijkheid kan geven, is deze aangepast.

- c. Voor een nadere toelichting op de opgenomen afstandsmaten wordt verwezen naar de thematische beantwoording.
- d. Voor een nadere toelichting op de opgenomen afstandsmaten wordt verwezen naar de thematische beantwoording.
- e. Voor een nadere toelichting op de opgenomen afstandsmaten wordt verwezen naar de thematische beantwoording.
- f. Onderdelen van gebouwen en bouwwerken, zoals een schoorsteen, vallen niet onder het begrip 'overige (glastuinbouw gerelateerde) bouwwerken'. Deze onderdelen dienen te voldoen aan de maten die gelden voor het betreffende bouwwerk, waartoe het bouwdeel behoort. Hierbij wordt overigens wel opgemerkt dat het plan een uitzondering kent voor de bouwhoogte voor ondergeschikte bouwdelen. Voor zover een schoorsteen als ondergeschikt bouwdeel kan worden aangemerkt, geldt geen hoogtebepaling (zie de wijze van meten van de bouwhoogte in artikel 2.2). De volgens de regels toegestane bouwhoogte van een WKK is, wanneer de WKK niet in een gebouw wordt ondergebracht, gesteld op ten hoogste 5 m. Wanneer een WKK in een bedrijfsgebouw wordt geplaatst geldt een goothoogte van ten hoogste 6 m en een bouwhoogte van ten hoogste 9 m. Het standpunt van indiener ten opzichte van de betreffende regel wordt niet gedeeld.
- g. De aanduiding 'sba-1' is op gronden gelegd die in de Gebiedsvisie zijn aangewezen voor groen of groene woonmilieus. De regel die hieraan is gekoppeld ziet erop dat in deze gebieden glasuitbreiding via een wijzigingsbevoegdheid niet mogelijk is. Wel biedt de wijzigingsbevoegdheid bestaande bedrijven binnen deze aanduiding de mogelijkheid om glasrechten naar het intensiveringsgebied te verplaatsen. Daarmee komen de gronden in de 'sba-1' zone vrij.

In de streekplanuitwerking Voorne wordt niet alleen Stuifakker als locatie benoemd om woningen te bouwen. Wel wordt voorgestaan het bouwen van woningen ten behoeve van de sanering van glas zoveel mogelijk te clusteren. Hierbij moet rekening worden gehouden met het huidige karakter van het gebied. Het voornemen om in de toekomst eventueel woningen te bouwen aan de randen van het intensiveringsgebied is dan ook niet in strijd met de streekplanuitwerking. De provincie heeft overigens op dit punt ook geen opmerkingen gemaakt in de procedure.

### **Conclusie**

De zienswijze geeft gedeeltelijk aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

- Het onderdeel onder b geeft aanleiding om de formulering van de wijzigingsbevoegdheid die betrekking heeft op het Binnenduinrandconvenant aan te passen. Dit onderdeel van de zienswijze is gegrond.

Voor het overige geeft de zienswijze geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan en is deze ongegrond.

## **32. Den Hollander Advocaten, Oostelijke Achterweg 82, 3241 CM Middelharnis, namens indiener 32**

- a. Indiener heeft bezwaar tegen de bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouwintensiveringsgebied' die op een groot deel van zijn perceel is gelegd. Het bestaande grondgebruik is op grond van het voorliggende ontwerpplan verboden en is onder het overgangsrecht gebracht. Indiener stelt dat dit in strijd is met het rechtszekerheidsbeginsel. Het wegbestemmen is alleen toegelaten indien zeker is dat de nieuwe bestemming gedurende de planperiode daadwerkelijk zal worden verwezenlijkt. Indiener stelt de gronden niet zelf voor glastuinbouw in gebruik te zullen nemen, ook is aankoop van de gronden door een glastuinbouwbedrijf waarschijnlijk niet aan de orde omdat de prijs te hoog zal zijn. Omdat de bestemming 'A-GTI' niet binnen de planperiode zal worden gerealiseerd is deze daarmee in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Indiener verzoekt het plan op dit onderdeel aan te passen.
- b. Indiener heeft bezwaren tegen onderdelen van de bestemming 'Wonen', welke op een deel van zijn gronden is gelegd. Indiener stelt dat het bepaalde in artikel 10.2.1 lid f leidt tot een onnodige beperking van de bebouwingmogelijkheden. De motivering voor deze bepaling ontbreekt daarnaast volledig. Indiener merkt op dat zeker in een gebied dat is aangewezen voor glastuinbouw een dergelijke vergaande beperking van gebruiksmogelijkheden in strijd is met de beginselen van een goede ruimtelijke ordening.
- c. Indiener stelt dat, door de regulering van een maximale oppervlakte van bebouwing in artikel 10.2.1 lid i, een aanzienlijk deel van de bebouwing op zijn perceel wordt wegbestemd. In de bestaande situatie is meer dan 300 m<sup>2</sup> bebouwing binnen het bouwvlak aanwezig. Indiener stelt dat het onder het overgangsrecht brengen van een fors oppervlak bebouwing in strijd is met het rechtszekerheidsbeginsel.
- d. Indiener geeft aan over een milieuvergunning te beschikken voor het bedrijfsmatig houden van 19 paarden. Indiener concludeert echter dat de bestemmingslegging in het ontwerpbestemmingsplan een dergelijk gebruik niet toestaat. Indiener stelt dat binnen de bestemming 'Agrarisch' gebruikgerichte paardenhouderijen in beginsel zijn toegelaten. Kennelijk zijn deze dus binnen het glastuinbouwgebied niet bezwaarlijk. Waarom ter plaatse van de gronden van indiener dit niet is toegestaan is echter onduidelijk. Kennelijk ontbreekt een functieaanduiding op het perceel van indiener. Indiener verzoekt dan ook om op de gronden in zijn eigendom een gebruikgerichte paardenhouderij bij recht toe staan, dan wel een bepaling in het plan op te nemen waarmee via een afwijking of wijzigingsbevoegdheid dit alsnog wordt toegestaan.



**Reactie gemeente**

- a. De bestemmingslegging voor het perceel van indiener in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan is overgenomen uit het geldende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Westvoorne'. Ook hierin was een deel van de gronden van indiener bestemd als 'Agrarisch gebied' en een deel bestemd voor Woondoeleinden. De bestemming 'A-GTI' betekent niet dat deze gronden uitsluitend voor glastuinbouw mogen worden gebruikt. Ook ander agrarisch gebruik is binnen deze bestemming toegestaan. Net als in het geldende plan kan ook in het voorliggende plan op de agrarische grond in principe pas tot het oprichten van glas worden overgegaan op het moment dat indiener zijn gronden wil verkopen of anderszins ter beschikking aan de glastuinbouw stelt. De enkele reden dat indiener niet van plan is zijn gronden te verkopen aan een glastuinbouwbedrijf, vormt onvoldoende reden de agrarische bestemming op het perceel van indiener te wijzigen. Uitgangspunt voor het gemeentebestuur is minnelijke verwerving. Echter, in uitzonderlijke situaties sluit de gemeente na zorgvuldige afweging van belangen onteigening niet geheel uit.
- b. De reden om deze bepaling in het plan op te nemen is gelegen in het bieden van rechtszekerheid aan omwonenden en aangrenzende bedrijven. Omdat de woonpercelen in het buitengebied vaak van grote omvang zijn, wordt deze regeling wenselijk geacht om te voorkomen dat de nieuwe situatie na eventuele nieuwbouw te veel afwijkt van de huidige. Overigens is deze regel overgenomen uit de voorschriften van het geldende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Westvoorne'. De gemeente acht de regeling waarnaar indiener verwijst niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.
- c. Indiener stelt dat een deel van de bebouwing op zijn perceel is wegbestemd in het ontwerpbestemmingsplan. Van het wegbestemmen is echter geen sprake. In de planregels is immers een bepaling opgenomen met betrekking tot bestaande maten die afwijken van de planregels behorend bij de desbetreffende bestemming (artikel 18.1). Hiermee wordt recht gedaan aan legaal opgerichte bebouwing met afwijkende maten.
- d. De stelling van indiener dat binnen de agrarische bestemming in beginsel gebruiksgerichte paardenhouderijen zijn toegestaan is niet juist. Een bedrijfsmatige pensionstal kan niet worden aangemerkt als een agrarisch bedrijf, zoals gedefinieerd in artikel 1.6, aangezien het niet gericht is op het voortbrengen van producten. Het beschikken over een milieuvergunning voor het houden van 19 paarden, wil niet zeggen dat het bestemmingsplan een dergelijk gebruik ook toestaat. Bij de opstelling van het geldende bestemmingsplan voor het perceel van indiener, Landelijk Gebied Westvoorne, is geconcludeerd dat op het perceel niet op een bedrijfsmatige wijze paarden worden gehouden. De bestemming 'Wonen' in het voorliggende bestemmingsplan is overgenomen uit het geldende bestemmingsplan. De gemeente is op basis van de beschikbare gegevens van mening dat het houden van paarden ter plaatse hobbymatig is.

**Conclusie**

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en is ongegrond.

### **33. Den Hollander Advocaten, Oostelijke Achterweg 82, 3241 CM Middelharnis, namens VOF T. van der Kaaij en Zn en indiener 33**

**Zienswijze**

- a. Indiener maakt bezwaar tegen de beperking van de oppervlakte van bedrijven. Doordat de oppervlakte van bedrijfslocaties wordt beperkt (artikel 4.2.1) worden de mogelijkheden voor een rendabele en duurzame exploitatie in de toekomst onnodig beperkt. Door

- in een gebied dat is aangewezen voor concentratie van glastuinbouw is het vasthouden aan een strikte oppervlaktegrens in strijd met een goede ruimtelijke ordening.
- b. Indiener maakt bezwaar tegen de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 4.7.2 van de regels. De opgenomen criteria voor toepassing van de bevoegdheid zijn te strikt en te gedetailleerd. Voorts stelt indiener dat de verwijzing naar het Binnenduinrandconvenant in artikel 4.7.2 lid II onder d, in strijd is met de rechtszekerheid. Indiener stelt dat de inhoud van dit convenant te onduidelijk is om als toetsingscriterium voor uitbreiding van glas te kunnen fungeren. Tevens kan het convenant tussentijds worden veranderd, waarmee ook indirect de inhoud van het bestemmingsplan wordt gewijzigd. Tot slot maakt indiener bezwaar tegen de opgenomen voorwaarde voor een afstandsmaat van 25 m tot de grens met woonbestemmingen. Deze afstand is strenger dan de huidige milieuregelgeving, terwijl hiervoor geen deugdelijke motivering in het plan is opgenomen.
- c. Indiener kan zich niet verenigen met het opnemen van de aanduiding 'sba-1' op delen van gronden ten zuiden van het perceel Konneweg 10. Indiener constateert dat deze aanduiding is gelegd op gronden die in de Gebiedsvisie zijn aangewezen voor groen of groene woonmilieus. Het beleid is er in deze gebieden kennelijk op gericht om nieuwe burgerwoningen toe te laten. Gevolg is dat indiener, wanneer hij de bedoelde gronden kan verwerven, op die gronden geen nieuw glas kan oprichten. Indiener is echter van mening dat in een intensiveringsgebied voor glastuinbouw geen burgerwoningen horen, en zeker geen extra burgerwoningen. Wanneer toename van het aantal burgerwoningen ruimtelijk toelaatbaar wordt geacht zouden deze buiten de grenzen van het intensiveringsgebied moeten worden gebouwd. Indiener stelt dat extra woningbouw in het gebied tevens in strijd is met het provinciale ruimtelijke beleid, in het bijzonder met de streekplanuitwerking Voorne. Daarin is uitdrukkelijk gesteld dat woningbouw in de locatie Stuifakker moet plaatsvinden. Vanwege strijd met de beginselen van een goede ruimtelijke ordening kan dit onderdeel van het bestemmingsplan dan ook geen stand houden.
- d. Indiener heeft bezwaar tegen de afstandsmaat tot wegen die in de planregels is opgenomen. Voor indiener wordt het onmogelijk om op haar diverse locaties kassen op kortere afstand dan 30 m, of in sommige gevallen 20m, van de weg te bouwen (artikel 4.2.1 sub c). Hiermee worden bestaande rechten uit het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Westvoorne' aangetast. Indiener is van mening dat er van de doelstelling om afstand en groen te creëren weinig terecht zal komen omdat op veel plaatsen al binnen de maat van 30 m respectievelijk 20 m is gebouwd. Verzocht wordt daarom om de regeling niet in het plan op te nemen.
- e. Indiener heeft bezwaar tegen de afstandsmaat van 25 m tussen kassen en burgerwoningen (artikel 4.2.1). Deze wijkt af van milieuvoorschriften. Indiener is van mening dat binnen een glastuinbouwintensiveringsgebied duurzame bedrijfsontwikkeling voorop staat en de belangen van bewoners van burgerwoningen daarmee per definitie ondergeschikt zijn. Indiener stelt daarop dat strengere regelgeving niet op zijn plaats is, te meer omdat er niet voorzien is in een afwijkingsbevoegdheid van deze afstandsmaat.
- f. Indiener maakt bezwaar tegen de minimale afstandsmaten van 20 m, 25 m en 30 m geldend voor overige bouwwerken (artikel 4.2.2). Ook is de afwijkingsbevoegdheid in artikel 4.4.2 volstrekt onvoldoende omdat deze alleen kan worden gebruikt voor waterbassins. Indiener stelt dat er geen ruimtelijk relevante redenen zijn voor deze bepalingen. Indiener benadrukt opnieuw dat het geldende plan 'Landelijk Gebied Westvoorne' deze afstandsmaten niet kent.
- g. Indiener maakt bezwaar tegen de specifieke gebruiksregel zoals opgenomen in artikel 4.5 sub c. Indiener stelt dat opname van deze regel overbodig is omdat het doel van opname van dit artikel al bereikt kan worden door het bepaalde in artikel 4.3.1. Het is indiener onduidelijk wat de toegevoegde waarde is van artikel 4.5 sub c.

- h. Indiener maakt bezwaar tegen opname van artikel 4.5 sub e en sub f. Indiener is van mening dat met de opname van deze regeling bestaande, legaal opgerichte werken (waterbassins voor zover geen bouwwerken) worden wegbestemd. Anders dan voor bouwwerken voorzien de planregels immers niet in een regeling die bestaande maten als bestaande rechten aanmerkt. Indiener stelt dat de genoemde regelingen niet in stand kunnen blijven. Volgens vaste rechtspraak is het wegbestemmen van bestaande, legale werken immers in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel.
- i. Indiener heeft bezwaar tegen de maximale bouwhoogte van 5 m voor overige bouwwerken (artikel 4.2.2 sub c). Deze regeling maakt het bijvoorbeeld onmogelijk hogere schoorstenen en WKK's op te richten. Het ontbreekt in het plan ook aan een afwijkingsbevoegdheid. Indiener merkt op dat de redactie van de regel zodanig is dat ter plaatse gebouwen mogelijk worden gemaakt, waarbij de aanvullende voorzieningen bij deze gebouwen zoals schoorstenen lager moeten zijn dan het gebouw. Beperking tot 5 m is dan ook onlogisch. Een hogere bouwhoogte dan 5 m is voor sommige bouwwerken ook noodzakelijk, voor een WKK moet worden uitgegaan van een goothoogte van 6m. Indiener verzoekt dan ook om de hoogte van aan de glastuinbouw gerelateerde bouwwerken gelijk te trekken met die van warmwatertanks (12 m).
- j. Indiener kan zich verenigen met de actualisering van de bouw- en goothoogte van kassen, waarbij rekening is gehouden met de uitspraak van de Raad van State. Het ontbreekt in het plan echter ten onrechte aan een afwijkingsbevoegdheid voor een grotere goot- en bouwhoogte dan 9m. Indiener geeft aan dat het plan rekening moet houden met de binnen de planperiode van 10 jaar te verwachten ontwikkelingen in de glastuinbouw. Als voorbeeld noemt indiener meervoudig ruimtegebruik, een ontwikkeling die op provinciaal niveau wordt gestimuleerd. Indiener verzoekt hiermee in het plan rekening te houden.

#### **Reactie gemeente**

- a. Het voorliggende plan biedt indiener inderdaad niet bij recht de mogelijkheid om meer dan 3 ha glas op te richten per bouwvlak. Wel bevat het plan de mogelijkheid om een uitbreiding boven de 3 ha te realiseren door middel van toepassing van een wijzigingsbevoegdheid. Op die manier kan sturing worden geven aan de wijze waarop de uitbreiding wordt gekoppeld aan sanering van glas in het buitengebied/het Binnenduinrandconvenant en de verhandeling van glasrechten tussen tuinders in het intensiveringsgebied. Deze constructie staat een rendabele en duurzame exploitatie niet in de weg, noch is sprake van strijd met een goede ruimtelijke ordening. Bij een concrete aanvraag van indiener zal de gemeente immers kunnen meewerken aan een uitbreiding van zijn bedrijf.
- b. De wijzigingsbevoegdheid in artikel 4.7.2 biedt de mogelijkheid aan tuinbouwbedrijven hun areaal glas boven de 3 ha uit te breiden. Voorwaarde voor het opnemen van wijzigingsbevoegdheden in een bestemmingsplan is dat onder andere objectief moet zijn bepaald tot waar de wijziging zich kan uitstrekken. Hierbij moet onder andere worden gedacht aan een begrenzing van het gebied, maar ook een begrenzing van de mogelijkheden. Naast een objectieve begrenzing is het tevens nodig geacht om een aantal voorwaarden aan de wijziging te koppelen vanwege de beoogde ruimtelijke kwaliteit in het intensiveringsgebied. Indien deze regels niet als voorwaarde in de wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen, kan aan deze uitgangspunten voor de ruimtelijke kwaliteit niet worden voldaan.  
 Voor een nadere toelichting op de opgenomen afstandsmaten wordt verwezen naar de thematische beantwoording.  
 De verwijzing in de wijzigingsregels naar het Binnenduinrandconvenant is niet in strijd met de rechtszekerheid. In de begripsbepalingen is dit convenant gedefinieerd (artikel 1.23). In de definitie is de datum van vastlegging van het convenant opgenomen. Voor

de werkingsduur van het voorliggende bestemmingsplan is dus altijd het covenant van toepassing zoals deze in de begripsbepalingen is vastgelegd. Omdat de formulering van de wijzigingsregel met betrekking tot het Binnenduinrandcovenant kennelijk toch aanleiding tot onduidelijkheid kan geven, is deze aangepast.

- c. De aanduiding 'sba-1' is op gronden gelegd die in de Gebiedsvisie zijn aangewezen voor groen of groene woonmilieus. De regel die hieraan is gekoppeld ziet erop dat in deze gebieden glasuitbreiding via een wijzigingsbevoegdheid niet mogelijk is. Wel biedt de wijzigingsbevoegdheid bestaande bedrijven binnen deze aanduiding de mogelijkheid om glasrechten naar het intensiveringsgebied te verplaatsen. Daarmee komen de gronden in de 'sba-1' zone vrij.

In de streekplanuitwerking Voorne wordt niet alleen Stuifakker als locatie benoemd om woningen te bouwen. Wel wordt voorgestaan het bouwen van woningen ten behoeve van de sanering van glas zoveel mogelijk te clusteren. Hierbij moet rekening worden gehouden met het huidige karakter van het gebied. Het voornemen om in de toekomst eventueel woningen te bouwen aan de randen van het intensiveringsgebied is dan ook niet in strijd met de streekplanuitwerking. De provincie heeft overigens op dit punt ook geen opmerkingen gemaakt in de procedure.

- d. Voor een nadere toelichting op de opgenomen afstandsmaten wordt verwezen naar de thematische beantwoording. In deze beantwoording wordt ook ingegaan op het argument van de reeds aanwezige kassen binnen de afstandsmaten.

Op de verschillende percelen van indiener bedraagt de afstand tussen de kassen en de as van de weg meer dan 20 m c.q. 30 m die het ontwerpbestemmingsplan voorschrijft. Indiener heeft zodoende – ondanks de mogelijkheid die het geldende bestemmingsplan 'Landelijk gebied Westvoorne' (LGW) biedt om vanaf 10 m vanuit de weg te bouwen – al op relatief grote afstand van de weg zijn kassen opgericht. Dit plan biedt indiener zodoende nog ruimte om zijn kasopstanden (in een aantal gevallen) dichter bij de weg te plaatsen dan nu het geval is. Dit neemt uiteraard niet weg dat dit plan een beperking oplevert ten opzichte van de regeling uit het bestemmingsplan LGW. De gemeente heeft echter bewust voor deze afstandsmaten gekozen. Ten overvloede wordt opgemerkt dat legale bebouwing, die op dit moment op kortere afstand tot de weg is gesitueerd op deze locatie mag, worden herbouwd.

- e. Voor een nadere toelichting op de opgenomen afstandsmaten wordt verwezen naar de thematische beantwoording.

- f. Voor een nadere toelichting op de opgenomen afstandsmaten wordt verwezen naar de thematische beantwoording.

- g. Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat bebouwing wordt opgericht zonder dat deze bouwwerken in gebruik worden genomen ten behoeve van het agrarische bedrijf. Dergelijke bebouwing leiden tot het risico dat andere activiteiten ter plaatse zullen worden ontplooid dan ten behoeve van het agrarische bedrijf. Deze regeling is in het kader van het bestemmingsplan Landelijk Gebied Westvoorne door de Raad van State beoordeeld en goedgekeurd. Ambtshalve wordt geconstateerd dat deze regel onder de bouwregels dient te worden geplaatst. De regels zullen op dit punt worden aangepast.

- h. Het plan ontbeert, zoals indiener terecht stelt, een regeling om bestaande waterbassins die niet als bouwwerk kunnen worden aangemerkt positief te bestemmen, op het moment dat deze niet aan de afstandsmaten voldoen. Het plan zal met een dergelijke regeling worden aangevuld.

- i. Onderdelen van gebouwen en bouwwerken, zoals een schoorsteen, vallen niet onder het begrip 'overige (glastuinbouw gerelateerde) bouwwerken'. Deze onderdelen dienen te voldoen aan de maten die gelden voor het betreffende bouwwerk, waartoe het bouwdeel behoort. Hierbij wordt overigens wel opgemerkt dat het plan een uitzondering kent voor de bouwhoogte voor ondergeschikte bouwdeelen. Voor zover een schoorsteen als ondergeschikt bouwdeel kan worden aangemerkt, geldt geen hoogtebepaling (zie de

wijze van meten van de bouwhoogte in artikel 2.2). De volgens de regels toegestane bouwhoogte van een WKK is, wanneer de WKK niet in een gebouw wordt ondergebracht, gesteld op ten hoogste 5 m. Wanneer een WKK in een bedrijfsgebouw wordt geplaatst geldt een goothoogte van ten hoogste 6 m en een bouwhoogte van ten hoogste 9 m. Het standpunt van indiener ten opzichte van de betreffende regel wordt niet gedeeld.

- j. De gemeente houdt rekening met te verwachte ontwikkelingen van de glastuinbouwsector in het plangebied door schaalvergroting en herstructurering mogelijk te maken. Vooral nog acht de gemeente het niet noodzakelijk om de hoogte van kassen te verhogen naar maten groter dan goot 7 m en bouw 9 m. Vanwege de verschillende functies in het plangebied, acht de gemeente het aanvaardbaar deze mogelijke toekomstige ontwikkelingen niet via een algemene regeling in dit plan op te nemen. Indien dit in de toekomst wenselijk c.q. noodzakelijk blijkt kan daar een algemene regeling voor worden ontwikkeld of aan een concreet initiatief worden meegewerkt.

### Conclusie

De zienswijze geeft gedeeltelijk aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan:

- het onderdeel onder b geeft aanleiding om de formulering van de wijzigingsbevoegdheid die betrekking heeft op het Binnenduinrandconvenant aan te passen. Dit onderdeel van de zienswijze is gegrond;
- het onderdeel onder h geeft aanleiding om een regeling op te nemen voor bestaande waterbassins, die niet aan de afstandsmaten voldoen. Dit onderdeel van de zienswijze is gegrond.

Voor het overige geeft de zienswijze geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan en is deze ongegrond.

Ambtshalve wordt de gebruiksregel met betrekking tot nieuwbouw onder de bouwregels geplaatst.

## 34. Den Hollander Advocaten, Oostelijke Achterweg 82, 3241 CM Middelharnis, namens indiener 34

### Zienswijze

- a. Indiener heeft bezwaar tegen de bestemming 'Agrarisch' die op een deel van zijn gronden is gelegd omdat glastuinbouw binnen deze bestemming niet is toegestaan. Indiener stelt dat doordat in de structuurvisie is gekozen voor een 'groen woonmilieu' in de zuidoosthoek zijn percelen buiten het glastuinbouwintensiveringsgebied zijn komen te vallen. Hierdoor worden de gebruiksmogelijkheden, en daarmee de waarde van een gedeelte van zijn percelen, aanzienlijk beperkt. Het geldende bestemmingsplan maakt immers wel glastuinbouw mogelijk.
- b. Indiener stelt dat de uitsluiting van glastuinbouw in een deel van het gebied in strijd is met het provinciale ruimtelijke beleid zoals verwoord in de streekplanuitwerking Voorne en de provinciale Verordening Ruimte. In deze plannen zijn de grenzen van het glastuinbouwintensiveringsgebied bepaald en is het aangewezen als gebied waar ontwikkelingsmogelijkheden worden geboden aan glastuinbouwbedrijven. Indiener is van mening dat er geen toereikende motivering is aangedragen om een aanzienlijk deel van het glastuinbouwgebied niet meer als zodanig is aan te merken. De afwijking van het provinciale beleid is daarmee onvoldoende gemotiveerd.
- c. Indiener heeft bezwaar tegen de planregels, in het bijzonder tegen artikel 3.2.1. Hierin is bepaald dat een strook van 30 m uit de as van de Rietdijk vrij van bebouwing moet blijven. Vanuit infrastructurele redenen is de noodzaak van deze zone niet meer aanwezig. In een oud bestemmingsplan van de vroegere gemeente Oostvoorne was de strook

opgenomen vanwege de voorgenomen verbreding van het tracé van de Rietdijk. Deze reconstructie is reeds jaren geleden voltooid en een eventuele verdere verbreding is niet aan de orde. Door de bepaling toch nu in het plan op te nemen kan een oppervlak van circa 8.000 m<sup>2</sup> grond van indiener niet meer worden bebouwd. Dit heeft een waardevermindering tot gevolg. Indiener merkt voorts op in het kader van de ruilverkaveling verplicht zijn kavel hebben moeten aanpassen. Daarbij is zijn perceel vergroot, waardoor indiener nu nog steeds ruilverkavelingsrente dient te betalen. Deze kavelrente is tevens gebaseerd op de ligging in het glastuinbouwintensiveringsgebied. Indiener is van mening dat door het ter plaatse uitsluiten van bebouwing er geen rekening wordt gehouden met de belangen van grondeigenaren binnen het gebied.

- d. Indiener stelt tot slot door de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State op onderdelen van zijn beroep tegen het plan 'Landelijk Gebied Westvoorne' in het gelijk te zijn gesteld. Daarbij heeft de Raad van State overwogen dat ten onrechte is afgeweken van de in de streekplanuitwerking Voorne vastgestelde grens van het intensiveringsgebied en dat dit niet toereikend is gemotiveerd. Indiener stelt nu dat mede hierdoor de strook langs de Rietdijk niet bebouwingsvrij kan worden gehouden.

### **Reactie gemeente**

- a. Het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Westvoorne' is qua toegestane functies ongewijzigd in het ontwerpbestemmingsplan overgenomen. Daar waar op een bouwvlak zich een glastuinbouwbedrijf kan vestigen, is deze functie een-op-een overgenomen. Bouwvlakken waarop graasdierbedrijven/akkerbouwbedrijven/open grond tuinbouwbedrijven zich volgens het plan 'Landelijk Gebied Westvoorne' kunnen vestigen, zijn ook één op één overgenomen (dit is het geval voor het bouwvlak van indiener). Buiten de bouwvlakken is agrarisch gebruik toegestaan. Op de gronden buiten de bouwvlakken kan glastuinbouw worden uitgeoefend onder de voorwaarde dat de kassen aaneengesloten vanuit een bouwvlak met de functie 'glastuinbouw' worden opgericht. Ook dit is in het ontwerpbestemmingsplan niet anders. In deze opzichten is er zodoende geen verschil tussen het geldende plan 'Landelijk Gebied Westvoorne' en het ontwerpbestemmingsplan Glastuinbouwintensiveringsgebied Tinte. Wel zijn er wijzigingen vanwege de beoogde kwaliteitszone. Omdat door de gemeente is besloten om in het zuidelijke deel van de zuidoosthoek geen verdere uitbreiding van glas mogelijk te maken, kan op deze gronden niet meer ha glas worden gebouwd dan het geldende plan 'Landelijk Gebied Westvoorne' toelaat. De beperking is zodoende erin gelegen dat op deze gronden geen intensivering kan plaatsvinden, terwijl dit op de (meeste) overige gronden aangewezen als intensiveringsgebied in het ontwerpbestemmingsplan wel wordt mogelijk gemaakt. Voor een nadere toelichting op de invulling van de zuidoosthoek wordt verwezen naar de thematische beantwoording.
- b. De redenen om in een deel van het aangewezen gebied geen verdere uitbreidingsmogelijkheden te bieden (uitbreiding is toegestaan tot de rechten die de tuinder ingevolge het plan 'Landelijk Gebied Westvoorne' toekomen) zijn naar het oordeel van de gemeente voldoende uitgewerkt en gemotiveerd. Het betreft overigens slechts een beperkt deel van het aangewezen intensiveringsgebied waarop geen verdichting van glas kan plaatsvinden. De gemeente heeft via de Gebiedsvisie die voor het intensiveringsgebied is opgesteld haar visie op het gebied kenbaar gemaakt. Deze visie is tot stand gekomen met o.a. inbreng van burgers en tuinders in het plangebied. Ondanks dat het gebied is aangewezen ten behoeve van glastuinbouw, blijven ook de aanwezige andere functies (waaronder burgerwoningen en recreatie) in het gebied behouden. Dit heeft ertoe geleid een deel van het intensiveringsgebied aan te wijzen als groene (woon)milieus. Zo wordt in een deel van de zuidoosthoek intensivering niet wenselijk geacht onder meer vanwege de relatieve dichtheid van burgerwoningen, maar ook vanwege de reeds aanwezige groene waarden en de daarmee samenhangende wens om

- het gebied een groene omzoming te geven. Voor een nadere toelichting op de invulling van de zuidoosthoek wordt verwezen naar de thematische beantwoording.
- c. De reden om een zone van 30 m vanuit de as van de Rietdijk te bepalen vloeit voort uit de kwaliteitsslag die de gemeente in het plangebied wil realiseren. Voor een nadere toelichting op de opgenomen afstandsmaten wordt verwezen naar de thematische beantwoording. Deze afstandsmaten gelden zodoende niet alleen voor de Rietdijk, maar ook voor de overige wegen in het plangebied (in enkele gevallen geldt een maat van 20 m). Dat dit erop neer komt dat de huidige (z) strook in feite gehandhaafd blijft, is zodoende niet gebaseerd op de huidige bestemming van deze gronden, maar op de wens die de gemeente voor de invulling van het plangebied heeft geuit. De ruilverkavelingrente, waarover indiener spreekt, heeft betrekking op in het verleden verrichte aanpassingen als gevolg van de ruilverkaveling Voorne-Putten. De ruilverkavelingrente is gebaseerd op het nut dat een grondeigenaar heeft van de uitgevoerde werkzaamheden vanwege verbeteringen in de ontsluiting, waterhuishouding en kaveltoddeling. De ruilverkavelingsrente is niet gebaseerd op het al dan niet bouwen van glasopstanden. Overigens is van de totale in het ruilverkavelingsrapport aangegeven kosten van de ruilverkaveling Voorne-Putten van f. 109.450.000,- slechts een bedrag van f. 43.780.000,- ten laste van grondeigenaren en derden in het ruilverkavelingsblok gebracht en is circa 60% van de kosten van investeringen in het ruilverkavelingsgebied bekostigd door de overheid.
- d. Zoals onder b en c is beargumenteerd, heeft de gemeente door middel van de Gebiedsvisie, Structuurvisie als ook via de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan kenbaar gemaakt op welke wijze en om welke redenen invulling aan het intensiveringsgebied is gegeven. De gemeente acht voldoende gemotiveerd om welke redenen er afstandsmaten vanuit de wegen in het gebied zijn opgenomen en om welke redenen verschillende gronden voor verdere intensivering zijn uitgesloten. Gezien deze motivering en de voor het voorliggende plan gemaakte belangafweging, wordt geconcludeerd dat de bestemmingslegging niet in strijd is met de uitspraak van de Raad van State van 9 december 2009.

### **Conclusie**

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan en is ongegrond.

## **35. Den Hollander Advocaten, Oostelijke Achterweg 82, 3241 CM Middelharnis, namens Gebr. Wubben B.V.**

### **Zienswijze**

- a. Primair heeft indiener bezwaar tegen de volledige opzet van het ontwerpbestemmingsplan. Indiener is van mening dat het voorliggende plan aan bedrijven zoals het hare onnodige beperkingen oplegt.
- b. Indiener maakt bezwaar tegen de beperking van de oppervlakte van bedrijven. Indiener heeft bij recht geen uitbreidingsmogelijkheden meer. Doordat de oppervlakte van bedrijfslocaties wordt beperkt (artikel 4.2.1) worden de mogelijkheden voor een rendabele en duurzame exploitatie in de toekomst onnodig beperkt.
- c. Indiener maakt bezwaar tegen de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 4.7.2 van de regels. De opgenomen criteria voor toepassing van de bevoegdheid zijn te strikt en te gedetailleerd. Voorts stelt indiener dat de verwijzing naar het Binnenduinrandconvenant in artikel 4.7.2 lid II onder d, in strijd is met de rechtszekerheid. Indiener stelt dat de inhoud van dit convenant te onduidelijk is om als toetsingscriterium voor uitbreiding van glas te kunnen fungeren. Tevens kan het convenant tussentijds worden veranderd, waarmee ook indirect de inhoud van het bestemmingsplan wordt

- gewijzigd. Tot slot maakt indiener bezwaar tegen de opgenomen voorwaarde voor een afstandsmaat van 25 m tot de grens met woonbestemmingen. Deze afstand is strenger dan de huidige milieuregelgeving, terwijl hiervoor geen deugdelijke motivering in het plan is opgenomen.
- d. Indiener heeft bezwaar tegen de afstandsmaat tot wegen die in de planregels is opgenomen. Voor indiener wordt het onmogelijk om kassen op kortere afstand dan 30 m van de Konneweg te bouwen (artikel 4.2.1 sub c). Hiermee worden bestaande rechten uit het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Westvoorne' aangetast. Indiener is van mening dat er van de doelstelling om afstand en groen te creëren weinig terecht zal komen omdat op veel plaatsen al binnen de maat van 30 m is gebouwd. Verzocht wordt daarom om de regeling niet in het plan op te nemen.
- e. Indiener heeft bezwaar tegen de afstandsmaat van 25 m tussen kassen en burgerwoningen (artikel 4.2.1). Deze wijkt af van milieuvorschriften. Indiener is van mening dat binnen een glastuinbouwintensiveringsgebied duurzame bedrijfsontwikkeling voorop staat en de belangen van bewoners van burgerwoningen daarmee per definitie ondergeschikt zijn. Indiener stelt daarop dat strengere regelgeving niet op zijn plaats is, te meer omdat er niet voorzien is in een afwijkingsbevoegdheid van deze afstandsmaat.
- f. Indiener maakt bezwaar tegen de minimale afstandsmaten van 25 m en 30 m geldend voor overige bouwwerken (artikel 4.2.2). Ook is de afwijkingsbevoegdheid in artikel 4.4.2 volstrekt onvoldoende omdat deze alleen kan worden gebruikt voor waterbassins. Indiener stelt dat er geen ruimtelijk relevante redenen zijn voor deze bepalingen. Indiener benadrukt opnieuw dat het geldende plan 'Landelijk Gebied Westvoorne' deze afstandsmaten niet kent.
- g. Indiener heeft bezwaar tegen de dubbelbestemmingen voor de hoogspanningsverbinding. Er dient een afstand van 6 m tussen kassen en de hoogspanningsverbinding in acht te worden genomen. De planregels zijn zodanig opgesteld dat een aanmerkelijk deel van de bestaande kassen op het perceel van indiener zijn wegbestemd. Indiener wijst erop dat zij kort geleden nog de kassen heeft opgericht en dat deze niet binnen de planperiode zullen verdwijnen. Indiener verzoekt de planregels hierop aan te passen.
- h. Indiener heeft bezwaar tegen de beperkingen die zijn opgelegd voor de percelen waarop de dubbelbestemming Leiding - Gas, - Olie en -Water zijn gelegen. Hierdoor kan nieuwbouw alleen plaatsvinden op de bestaande fundering en zijn kwetsbare objecten (waaronder ook kassen) niet toegestaan (artikel 4.5 sub b). Weliswaar is vervanging van bestaande kassen mogelijk maar er moet altijd gebruik worden gemaakt van de bestaande fundering en er dient volgens dezelfde maatvoering worden gebouwd. Indiener stelt dat dit in de praktijk niet aan de orde zal zijn en verzoekt om de genoemde beperkingen in de regels te schrappen.
- i. Indiener heeft bezwaar tegen de maximale bouwhoogte van 5 m voor overige bouwwerken (artikel 4.2.2 sub c). Deze regeling maakt het bijvoorbeeld onmogelijk hogere schoorstenen en WKK's op te richten. Het ontbreekt in het plan ook aan een afwijkingsbevoegdheid. Indiener merkt op dat de redactie van de regel zodanig is dat ter plaatse gebouwen mogelijk worden gemaakt, waarbij de aanvullende voorzieningen bij deze gebouwen zoals schoorstenen lager moeten zijn dan het gebouw. Beperking tot 5 m is dan ook onlogisch. Een hogere bouwhoogte dan 5 m is voor sommige bouwwerken ook noodzakelijk, voor een WKK moet worden uitgegaan van een goothoogte van 6 m. Indiener verzoekt dan ook om de hoogte van aan de glastuinbouw gerelateerde bouwwerken gelijk te trekken met die van warmwatertanks (12 m).
- j. Indiener kan zich verenigen met de actualisering van de bouw- en goothoogte van kassen, waarbij rekening is gehouden met de uitspraak van de ABRS. Het ontbreekt in het plan echter ten onrechte aan een afwijkingsbevoegdheid voor een grotere goot- en bouwhoogte dan 9 m. Indiener geeft aan dat het plan rekening moet houden met de planperiode van 10 jaar te verwachten ontwikkelingen in de glastuinbouw. Als voorbeeld



noemt indiener meervoudig ruimtegebruik, een ontwikkeling die op provinciaal niveau wordt gestimuleerd. Indiener verzoekt hiermee in het plan rekening te houden.

### Reactie gemeente

- a. Voor een nadere toelichting op de belangenafweging tussen tuinders en burgers in het gebied wordt verwezen naar de thematische beantwoording.
- b. Het voorliggende plan biedt indiener inderdaad niet bij recht de mogelijkheid om meer dan 3 ha glas op te richten per bouwvlak. Wel bevat het plan de mogelijkheid om een uitbreiding boven de 3 ha te realiseren door middel van toepassing van een wijzigingsbevoegdheid. Op die manier kan sturing worden gegeven aan de wijze waarop de uitbreiding wordt gekoppeld aan sanering van glas in het buitengebied/het Binnenduinrandconvenant en de verhandeling van glasrechten tussen tuinders in het intensiveringsgebied. Deze constructie staat een rendabele en duurzame exploitatie niet in de weg, noch is sprake van strijd met een goede ruimtelijke ordening. Bij een concrete aanvraag van indiener zal de gemeente immers kunnen meewerken aan een uitbreiding van zijn bedrijf.
- c. De wijzigingsbevoegdheid in artikel 4.7.2 biedt de mogelijkheid aan tuinbouwbedrijven hun areaal glas boven de 3 ha uit te breiden. Voorwaarde voor het opnemen van wijzigingsbevoegdheden in een bestemmingsplan is dat onder andere objectief moet zijn bepaald tot waar de wijziging zich kan uitstrekken. Hierbij moet onder andere worden gedacht aan een begrenzing van het gebied, maar ook een begrenzing van de mogelijkheden. Naast een objectieve begrenzing is het tevens nodig geacht om een aantal voorwaarden aan de wijziging te koppelen vanwege de ruimtelijke kwaliteit die beoogd wordt te creëren in het intensiveringsgebied. Indien deze regels niet als voorwaarde in de wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen, kan aan deze uitgangspunten voor de ruimtelijke kwaliteit niet worden voldaan.  
 Voor een nadere toelichting op de opgenomen afstandsmaten wordt verwezen naar de thematische beantwoording.  
 De verwijzing in de wijzigingsregels naar het Binnenduinrandconvenant is niet in strijd met de rechtszekerheid. In de begripsbepalingen is dit convenant gedefinieerd. In de definitie is de datum van vastlegging van het convenant opgenomen. Voor de werkingsduur van het voorliggende bestemmingsplan is dus altijd het convenant van toepassing zoals deze in de begripsbepalingen is vastgelegd. Omdat de formulering van de wijzigingsregel met betrekking tot het Binnenduinrandconvenant kennelijk toch aanleiding tot onduidelijkheid kan geven, is deze aangepast.
- d. Voor een nadere toelichting op de opgenomen afstandsmaten wordt verwezen naar de thematische beantwoording.  
 Op een aantal plekken bedraagt de afstand tussen de kassen van indiener en de as van de weg minder dan de 30 m die het ontwerpbestemmingsplan voorschrijft. Indiener heeft echter niet van de mogelijkheid die het geldende bestemmingsplan 'Landelijk gebied Westvoorne' (LGW) hem biedt – om vanaf 10 m vanuit de weg te bouwen – gebruikgemaakt. De kortste afstand tussen de kassen van indiener en de as van de weg bedraagt 23 m. Indiener heeft het blijkbaar bij het oprichten van zijn kassen al opportuun geacht om op relatief grote afstand van de weg te bouwen. Dit neemt uiteraard niet weg dat dit plan een beperking oplevert ten opzichte van de regeling uit het bestemmingsplan LGW. De gemeente heeft echter bewust voor deze afstandsmaten gekozen. Ten overvloede wordt opgemerkt dat de kassen die op dit moment op kortere afstand tot de weg zijn gesitueerd op deze locaties mogen worden herbouwd/vernieuwd, ervan uitgaande dat deze legaal tot stand zijn gekomen.
- e. Voor een nadere toelichting op de opgenomen afstandsmaten wordt verwezen naar de thematische beantwoording.

- f. Voor een nadere toelichting op de opgenomen afstandsmaten wordt verwezen naar de thematische beantwoording.
- g. De bouwregels die op de gronden gelden waar een dubbelbestemming is gelegen, zijn zodanig opgesteld dat bestaande legale bebouwing positief bestemd wordt/blijft. In deze regels is ook bepaald dat deze bouwwerken kunnen worden vervangen, zolang deze niet hoger worden of een groter oppervlak krijgen. Pas op het moment dat bij vervanging/nieuwbouw van de bestaande maten wordt afgeweken, is een afwijkingsbesluit nodig om dit toe te staan. De aanwezige kassen die binnen een afstand van 6 m tot de hoogspanningsverbinding zijn gebouwd, worden zodoende in dit bestemmingsplan niet wegbestemd, maar zijn positief bestemd.
- h. De beperkingen waar indiener op wijst, namelijk de leidingen, zijn ook in het geldende plan aanwezig. De beperkende regels uit het vigerende plan - voor zover er sprake is van een zakelijk rechtstrook van een leiding - zijn vergelijkbaar met de regels uit het ontwerpbestemmingsplan. In beide plannen is het noodzakelijk een ontheffing/afwijking van het plan te verkrijgen om op korte afstand van de leiding of op de leiding te kunnen bouwen. Reden hiervoor is om voorafgaande aan het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen te kunnen nagaan of het bouwen nabij of op de leiding niet schadelijk is voor de betreffende leiding. Herbouw kan zodoende wel buiten de maatvoering van de bestaande kassen en met een nieuwe fundering plaatsvinden, echter pas nadat hiervoor een afwijkingsbesluit is genomen.
- Kassen en bedrijfsgebouwen worden in het ontwerpbestemmingsplan aangemerkt als beperkt kwetsbare objecten. Nieuwe bedrijfsgebouwen en kassen (op locaties waar op dit moment deze gebouwen nog niet voorkomen) kunnen vanwege huidige externe veiligheidsregels niet zonder meer op een korte afstand van olieleidingen worden opgericht. Het ontwerpplan maakt de bouw van deze gebouwen pas mogelijk nadat is aangetoond dat de situatie op het gebied van externe veiligheid dit toelaat. Bestaande bedrijfsgebouwen en kassen binnen de 'veiligheidszone - olieleiding' worden in dit plan overigens positief bestemd, terwijl ook vernieuwing/vervanging van de bestaande gebouwen tot de mogelijkheden behoort, zolang de maatvoering niet wordt gewijzigd. Het feit dat de maatvoering niet mag worden gewijzigd houdt verband met een mogelijke nieuwe bedreiging van de ongestoorde ligging van de leiding en met de mogelijke toename van risico's en effecten bij een toename van de omvang van kassen vanwege de toename van het aantal verblijvende personen. Uitbreiding van bedrijfsgebouwen en kassen is daarom alleen toegestaan door middel van afwijking van het bestemmingsplan met een omgevingsvergunning. Op deze manier is geborgd dat externe veiligheidsrisico's worden beoordeeld.
- i. Onderdelen van gebouwen en bouwwerken, zoals een schoorsteen, vallen niet onder het begrip 'overige (glastuinbouw gerelateerde) bouwwerken'. Deze onderdelen dienen te voldoen aan de maten die gelden voor het betreffende bouwwerk, waartoe het bouwdeel behoort. Hierbij wordt overigens wel opgemerkt dat het plan een uitzondering kent voor de bouwhoogte voor ondergeschikte bouwdelen. Voor zover een schoorsteen als ondergeschikt bouwdeel kan worden aangemerkt, geldt geen hoogtebepaling (zie de wijze van meten van de bouwhoogte in artikel 2.2). De volgens de regels toegestane bouwhoogte van een WKK is, wanneer deze niet in een gebouw is ondergebracht, gesteld op ten hoogste 5m. Dit is een gangbare maatvoering. Wanneer een WKK in een gebouw wordt geplaatst geldt een goothoogte van ten hoogste 6m en een bouwhoogte van ten hoogste 9m. Het standpunt van indiener ten opzichte van de betreffende regel wordt dan ook niet gedeeld.
- j. De gemeente houdt rekening met te verwachte ontwikkelingen van de glastuinbouwsector in het plangebied door schaalvergroting en herstructurering mogelijk te maken. Vooralsnog acht de gemeente het niet noodzakelijk om de hoogte van kassen te verhogen naar maten groter dan goot 7 m en bouw 9 m. Vanwege de verschillende functies

in het plangebied, acht de gemeente het aanvaardbaar deze mogelijke toekomstige ontwikkelingen niet via een algemene regeling in dit plan op te nemen. Indien dit in de toekomst wenselijk c.q. noodzakelijk blijkt kan daar een algemene regeling voor worden ontwikkeld of aan een concreet initiatief worden meegewerkt.

### **Conclusie**

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

- Het onderdeel onder c geeft aanleiding om de formulering van de wijzigingsbevoegdheid die betrekking heeft op het Binnenduinrandconvenant aan te passen. Dit onderdeel van de zienswijze is gegrond.

Voor het overige geeft de zienswijze geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan en is deze ongegrond.

### **36 t/m 41 Advocatenkantoor Zwinkels, Middel Broekweg 120a, 2675 KJ Honselersdijk, namens indieners 36 t/m 41**

De zienswijze die is ontvangen van Advocatenkantoor Zwinkels namens 6 bedrijven bevat een algemeen deel dat voor ieder van de bedrijven gelijk is en een deel voor elk afzonderlijk bedrijf. Het algemene deel met de reactie van de gemeente daarop is allereerst weergegeven.

#### **Zienswijze**

- a. Indiener geeft aan te waarderen dat enkele bezwaren op het eerdere ontwerpbestemmingsplan geheel of gedeeltelijk zijn verwerkt in het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan. Indiener is echter van mening dat er nog steeds geen sprake is van een duidelijke keuze voor een glastuinbouwintensiveringsgebied omdat:
  1. er onvoldoende aandacht is besteed aan de belangen van de glastuinbouwbedrijven in het gebied, met name aan efficiënt gebruik van gronden;
  2. er niet gemotiveerd is waarom er ongebruikelijk grote afstandseisen tot woningen en wegen worden gehanteerd;
  3. 'state of the art – bouwwijzen' en bouwhoogten niet zonder meer worden toegestaan.
- b. Indiener vindt het onbegrijpelijk dat het gebied niet alleen is gereserveerd voor glastuinbouw en heeft bezwaar tegen:
  1. de andere doelen die in het gebied worden nagestreefd waardoor de glastuinbouwbedrijven niet meer duurzaam/met een toekomstperspectief kunnen worden uitgeoefend;
  2. de groenstructuur die een 'gebiedsvreemde' bestemming vormt in een intensiveringsgebied;
  3. de afstandseisen ten opzichte van wegen en woningen. Met name door de afstandseis van 25 m tot de bestemmingsgrens van een woning wordt er te veel ruimte gereserveerd voor andere functies waar in de toelichting gesteld wordt dat gezocht is naar een balans tussen verschillende functies. Een gebruikelijke afstand is 10 of 12,5 m zoals ook is opgenomen in de parapluherziening bestemmingsplannen Buitengebied Westland.
- c. Indiener verwijst naar de uitspraak van de Raad van State (9 december jongstleden) waaruit blijkt dat een ingrijpende aanpassing van het huidige plan noodzakelijk is. Volgens indiener zijn deze aspecten niet volledig in dit plan verwerkt.
- d. De plangrenzen van het ontwerpbestemmingsplan langs de Westvoorneweg en langs de Rietdijk wijken af van de plangrenzen van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Westvoorne' waardoor het oppervlak van het glastuinbouwintensiveringsgebied wordt verkleind. Tevens is er langs deze grenzen een strook als 'Groen' bestemd waardoor de beschikbare grond voor glastuinbouw wordt verkleind.
- e. Indiener stelt dat de percelen bestemd als 'Wonen' een belemmering vormen voor reconstructie van de glastuinbouwbedrijven in hun omgeving doordat woonpercelen door hun omvang vaak ver naar achteren het gebied insteken. Dit is met name bezwaarlijk doordat is bepaald dat bij nieuwe glastuinbouwbedrijven de afstand van kassen tot aan de bestemmingsgrens van woningen ten minste 25 m bedraagt. Voorgesteld wordt een maximum van bijvoorbeeld 800 m<sup>2</sup> voor deze woningen vast te leggen waarbij de overige grond agrarisch blijft.
- f. Indiener heeft bezwaar tegen de afstandseisen van kassen, bedrijfsgebouwen, silo's en WKK's en is van mening dat:
  1. de afstandseisen van 20 m of 30 m ten opzichte van de weg (artikel 4.2.1) leidt tot verspilling van de ruimte die voor glastuinbouw bestemd is en daarmee ook leidt tot planschade voor alle bedrijven met glasrechten;

2. de nieuwe afstandseisen onvoldoende gemotiveerd zijn omdat in het bestemmingsplan uit 1997 met kleinere afstanden kon worden volstaan;
  3. gesteld wordt dat geen extra eisen zijn gesteld aan de afstand van bestaande kassen tot de weg. Daarmee wordt gesuggereerd dat bestaande rechten ongemoeid worden gelaten. Dat is in de praktijk niet het geval. De insteek van het plan is nieuwbouw te laten plaatsvinden. Hierdoor is de beperking tot nieuwbouw niet een beperking van de schadelijke gevolgen daarvan;
  4. ten onrechte ontbreekt de mogelijkheid ontheffing te verkrijgen wanneer een ondernemer zijn glasrechten niet kan benutten als gevolg van de afstandseisen;
  5. het zeer nadelig is voor ondernemers die in het gebied grond kopen en een strook van ongeveer 25 m naast de weg niet voor bedrijfsvoering kunnen gebruiken. Dit leidt tot forse planschade door schade aan de bruikbaarheid en waarde van de grond.
- g. In het ontwerpbestemmingsplan is een brede strook langs de Ruigendijk als 'Groen' bestemd. De bestemmingswijziging heeft op sommige locaties geleid tot overlapping van het groen met bedrijven. Indiener is van mening dat de gemeente niet heeft aangetoond dat het algemeen belang is afgewogen tegen het belang van de individuele bedrijven die door de bestemmingswijziging worden getroffen.
- h. Indiener stelt dat er geen reservering is opgenomen in de economische onderbouwing van het plan voor de realisatie van groenstroken ter plaatse van de bestemming 'Groen'.
- i. Indiener stelt dat een ontheffingsmogelijkheid dient worden opgenomen die het mogelijk maakt om glastuinbouw binnen een afstand van 25 m van een burgerwoning toe te staan. Verwezen wordt naar het Besluit glastuinbouw.
- j. Indiener is van mening dat grondverspilling onvoldoende wordt tegengegaan door slechts een ontheffing op te nemen (artikel 4.4.2) voor het bouwen van waterbassins op kortere afstand van een weg of burgerwoning.
- k. Indiener stelt dat de afstandseis van 25 m van een kas tot aan een woning, bij uitbreiding van glasrechten tot aan de bestemmingsgrens van een woonbestemming, (artikel 4.7.2 onder II sub e) niet gemotiveerd kan worden. Dit omdat in de milieuwetgeving altijd wordt gemeten vanaf de woning zelf en nimmer tot de bestemmingsgrens. Ook ligt de bestemmingsgrens van 'Wonen' in sommige gevallen 30 m achter de woning, waardoor de afstand vanaf de achtergevel tot kassen dan 55 m bedraagt. Indiener verzoekt daarom de afstandseis geheel te schrappen en te vervangen door een afstandseis tot aan de gevel van de woning.
- l. Indiener geeft aan dat het, ten opzichte van het eerdere ontwerpbestemmingsplan voor het plangebied, laten vervallen van de wijzigingsgebieden ten behoeve van groene woonmilieus en verwijdering van de glastuinbouwbestemming aan De Rik, respectievelijk wijzigingsgebied 1 en 4, gunstig is voor de betrokken ondernemers. Echter is de achterliggende gedachte van de functieverandering van het gebied naar wonen in het groen, respectievelijk groenvoorziening, niet losgelaten. Indiener is van mening dat de gemeente dit alleen met andere middelen probeert te bereiken.
- m. Indiener heeft bezwaar tegen de bestemming als 'Water' van enkele watergangen:
1. het bezwaar geldt specifiek voor de vaart tussen de Blindeweg en de Westerlandseweg. Hierdoor ontstaat een afstand van 150 m tussen de weg en deze watergang, wat een te geringe diepte is voor de huidige moderne bedrijven;
  2. indiener is van mening dat de watergang, die evenwijdig aan de Dwarsweg loopt, niet als 'Water' bestemd moet worden om verplaatsing van de watergang in het kader van reconstructie van de glastuinbouw mogelijk te maken. Hierbij wordt aangegeven dat watergangen vaak worden gegraven om de vestiging van de grote glastuinbouwbedrijven mogelijk te maken en deze alleen als 'Water' bestemd dienen te worden wanneer de watergang naast een weg ligt die als weg bestemd is.

- n. Er wordt opgemerkt dat het terecht is dat het aantal hectare aan kassen per bouwvlak is gehandhaafd en vastgelegd op 3 ha per bouwvlak. Daarnaast is in het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Westvoorne' (blz. 19) en door de ABRS bevestigd dat het behoud van bestaande uitbreidingsrechten zeer belangrijk is voor de rechtszekerheid. Tevens vindt de ABRS het van belang dat een bedrijf volledig gebruik moet kunnen maken van de glasrechten die aan het bouwvlak verbonden zijn. Aansluitend hierop stelt indiener dat de gemeente een bouwvlak moet aanpassen als dat noodzakelijk is om voldoende kasoppervlak vanuit het bouwvlak te kunnen bouwen, zoals ABRS in haar uitspraak van 9 december jongstleden overweegt onder punt 2.9.2.4. Tevens zal een ontheffingsmogelijkheid voor de aanpassing van het bouwvlak opgenomen moeten worden waarbij artikel 4.4.1 wordt uitgebreid.
- o. Voorgesteld wordt om de maximale goot- en bouwhoogte te stellen op 8 en 10 m zoals aangehouden in de 'Parapluzieuing bestemmingsplannen buitengebied Westland' omdat er geen reden is om hiervan af te wijken.
- p. Indiener is van mening dat kassen ten onrechte als bedrijfsgebouw en daarmee als beperkt kwetsbaar object zijn aangemerkt, waardoor de afstandseis van 6 m uit een leiding van toepassing is.
- q. De bepaling betreffende assimilatiebelichting is na uitspraak van de ABRS geschrapt (overweging 2.4.27 uitspraak 9 december jongstleden).
- r. Indiener heeft bezwaar tegen de eisen die gesteld worden door de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' die is toegekend aan het gehele plangebied:
  - 1. voor alle bedrijven geldt dat vervanging of nieuwbouw alleen mogelijk is na uitvoering van kostbaar archeologisch onderzoek. De bedrijfsvoering zal als gevolg van het archeologisch onderzoek jaren stil komen te liggen doordat onderzoek pas kan worden uitgevoerd nadat alle bedrijfsopstanden zijn gesloopt en een bouwvergunning pas na oplevering van het onderzoek wordt verleend;
  - 2. gesteld wordt dat vervanging van bestaande bebouwing, waarbij het bouwoppervlak niet wordt uitgebreid en wordt teruggebouwd op bestaande fundamenteën, in de praktijk niet voorkomt. Hierdoor heeft de in het plan opgenomen uitzondering op het bouwverbod ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' geen waarde;
  - 3. gronden van bestaande glastuinbouwbedrijven zijn al verstoord doordat er al diepe grondbewerkingen hebben plaatsgevonden bij de bouw en het kweken van producten. Er zijn kabels en leidingen in de grond gelegd en is er vaak al uitgebreid geheid. Indiener vraagt zich af of de dubbelbestemming zinvol is en of de belangen van de glastuinbouw zijn meegewogen. De eis dat bij ieder bouwplan van enige omvang steeds een archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd dient te worden geschrapt. In ieder geval dient de verplichting om een archeologisch onderzoek uit te voeren niet te gelden indien de gronden als gevolg van eerdere bebouwing al zo is geroerd dat de kans op vondsten uiterst gering is. Indiener stelt voor om de verplichting tot archeologisch onderzoek alleen op te leggen bij bedrijfspercelen die niet eerder zijn bebouwd;
  - 4. indiener is van mening dat kosten en risico's van het archeologisch onderzoek niet voor rekening van individuele bedrijven/de burger mogen zijn, maar dat de gemeente in het kader van het bestemmingsplan zelf nader onderzoek moet uitvoeren.
- s. Gesteld wordt dat de economische haalbaarheid van het plan niet vast staat omdat er geen financiële onderbouwing is voor de financiering van groenstroken en van de plan-schade als gevolg de gestelde afstandseisen ten opzichte van wegen en woningen.
- t. Gesteld wordt dat de indiener geen exploitatiebijdrage wil leveren bij verplaatsing van glasrechten binnen het gebied:

1. er bestaat onduidelijkheid/onzekerheid over welke kosten samen zullen hangen met het verplaatsen van glasrechten in het gebied. Deze kosten zullen pas bekend zijn bij het opstellen van een wijzigingsplan;
2. het plan gaat ervan uit dat een exploitatiebijdrage moet worden betaald indien de ondernemers gebruikmaken van hun bestaande uitbreidingsrechten, maar deze op een andere locatie binnen het plangebied toepassen;
3. glastuinbouwbedrijven worden achtergesteld ten opzichte van andere eigenaren in het gebied omdat opbrengsten van de exploitatiebijdrage worden gebruikt om een groenstructuur te creëren en de afstanden ten behoeve van bewoners in het gebied te vergroten;
4. in het kader van de ruilverkaveling twintig jaar geleden betalen de betrokken tuinders een forse rente om de inrichting van het gebied als glasintensiveringsgebied te compenseren. Gesteld wordt dat door nieuwe eisen aan de inrichting van het gebied indiener twee keer betaalt voor het feit dat hij glasopstanden bouwt.

### **Reactie gemeente**

- a.1 Voor een nadere toelichting op de belangenafweging tussen tuinders en burgers in het gebied wordt verwezen naar de thematische beantwoording.
- a.2 Voor een nadere toelichting op de opgenomen afstandsmaten wordt verwezen naar de thematische beantwoording.
- a.3 Er is vooralsnog geen reden om de gekozen maatvoering van 7 m goothoogte en 9 m bouwhoogte voor kassen aan te passen. De gekozen maatvoering in het voorliggende plan biedt voldoende ruimte voor bedrijven om kassen te bouwen die voldoen aan de voor veel teelten, zoals tomaat en komkommer, gangbare maatvoering binnen de sector. Wat indiener specifiek met 'state of the art' bouwwijzen bedoelt is niet in de zienswijze toegelicht. Bij de gemeente zijn op dit moment geen concrete plannen bekend die niet binnen de opgenomen maatvoering passen. Benadrukt dient te worden dat voor het plangebied een belangenafweging is gemaakt waarbij rekening is gehouden met de diverse gebruikers in het gebied. De opgenomen regelingen voor de maatvoering zijn het gevolg van deze belangenafweging. Binnen deze maatvoering wordt het mogelijk geacht een duurzame bedrijfsvoering te realiseren. Voor een nadere toelichting op de belangenafweging tussen tuinders en burgers in het gebied wordt verwezen naar de thematische beantwoording.
- b.1 In het plangebied moet rekening worden gehouden met de bestaande functies, waaronder een aantal burgerwoningen. Voor een nadere toelichting op de belangenafweging tussen tuinders en burgers in het gebied wordt verwezen naar de thematische beantwoording.
- b.2 De groene stroken die in het ontwerpbestemmingsplan zijn opgenomen, vloeien voort uit de gebiedsvisie die voor het intensiveringsgebied is opgesteld. Doelstelling van deze visie is onder meer om het intensiveringsgebied aan de randen te vergroenen om op die manier een ruimtelijke kwaliteitsverbetering te bewerkstelligen. Dit heeft er onder andere toe geleid dat een deel van de gronden in het gebied zijn bestemd tot 'Groen'. Voor een nadere toelichting op de belangenafweging tussen tuinders en burgers in het gebied wordt verwezen naar de thematische beantwoording.
- b.3 Voor een nadere toelichting op de opgenomen afstandsmaten wordt verwezen naar de thematische beantwoording.
- c. In de beantwoording van de zienswijzen die voor specifieke locaties zijn ingediend is op de diverse relevante onderwerpen uit de uitspraak van de Raad van State ingegaan. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de beantwoording van die zienswijzen.
- d. Voor het plangebied van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan is de begrenzing van het intensiveringsgebied zoals deze in het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied

Westvoorne' is opgenomen, als basis genomen. Er is echter ook gekeken naar een logische plangrens. Het plangebied van het voorliggende ontwerpplan komt dus niet één op één overeen met de grens van het intensiveringsgebied in het geldende plan. Voor de zuidelijke grens van het plangebied is de noordelijke rand van de Rietdijk gekozen. Langs de westelijke zijde van het plangebied is de grens aan de oostkant van de verkeersbestemming van de Westvoorneweg gelegd. De bestemmingslegging in het voorliggende plan is gebaseerd op de Gebiedsvisie. Om deze reden is op een deel van de gronden langs de Rietdijk en de Westvoorneweg een bestemming 'Groen' gelegd. Een deel van de gronden langs de Rietdijk die in het geldende plan als 'A(z)' zijn bestemd, is in het voorliggende plan als 'A-GTI' bestemd. Met deze bestemmingslegging is gekomen tot een goede belangenafweging waarin zowel de belangen van de ondernemers als de algemene belangen zoals weergegeven in de Gebiedsvisie zijn meegewogen. Met het deels leggen van de grens van het intensiveringsgebied op de Westvoorneweg is in het geldende plan overigens niet beoogd dat deel van de Westvoorneweg in de toekomst te bestemmen voor agrarische gronden en glasverdikting. Deze gronden zijn immers bedoeld voor verkeersfuncties. Dat de grenzen van het aangrenzende agrarische perceel enigszins richting het oosten is verschoven komt door de groene strook die hier is opgenomen. Deze aanpassing vloeit voort uit de in de Gebiedsvisie opgenomen te realiseren ruimtelijke kwaliteitszone.

- e. De diverse bestemmingsvlakken 'Wonen' in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan zijn overgenomen uit het geldende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Westvoorne'. Uitgangspunt voor de Gebiedsvisie is het handhaven van de bestaande burgerwoningen in het plangebied. Een verkleining van de bestemmingsvlakken wordt niet wenselijk geacht en is ook niet uitvoerbaar. Dit betekent immers een aantasting van bestaande rechten waarvoor geen dringende ruimtelijke argumenten gelden.
- f.1 Voor een nadere toelichting op de opgenomen afstandsmaten wordt verwezen naar de thematische beantwoording.
- f.2 Voor een nadere toelichting op de opgenomen afstandsmaten wordt verwezen naar de thematische beantwoording. De motivering voor de opname van afstandsmaten is gegeven in de Gebiedsvisie die voor het plangebied is opgesteld. Hierin is aangegeven welke toekomstige situatie voor het gebied wordt beoogd. De ruimtelijke kwaliteitsverbeteringen worden op diverse wijzen mogelijk gemaakt. De afweging die aan het stellen van de afstandsmaten is voorafgegaan is te lezen in de Gebiedsvisie en wordt nader toegelicht in de toelichting van het bestemmingsplan.
- f.3 Voor een nadere toelichting op de opgenomen afstandsmaten wordt verwezen naar de thematische beantwoording.
- f.4 Voor een nadere toelichting op de opgenomen afstandsmaten wordt verwezen naar de thematische beantwoording. Het opnemen van een afwijkingsmogelijkheid voor het plaatsen van kassen in deze zone zou afbreuk doen aan de doelstelling een kwaliteitszone langs de wegen te creëren.
- f.5 Voor een nadere toelichting op de opgenomen afstandsmaten wordt verwezen naar de thematische beantwoording. Mocht eventueel sprake zijn van (niet voorzienbare) planschade dan biedt de Wro de mogelijkheid een verzoek tot tegemoetkoming in deze planschade te doen.
- g De bestemming 'Groen' langs de Ruigendijk ligt op gronden die in het geldende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Westvoorne' zijn bestemd als 'Landschapselement'. De bestemming 'Groen' in het voorliggende plan is een combinatie van de bestemmingen 'Landschapselement' en 'Groenvoorzieningen' uit het geldende plan. Van het nieuw bestemmen van groenstroken langs de Ruigendijk is geen sprake. Binnen de bestemmingslegging zijn in- en uitritten, bermstroken en dergelijke toegestaan. De



- bestemming 'Groen' staat het huidige gebruik van de bedoelde gronden dus niet in de weg.
- h Voor een nadere toelichting op de financiële haalbaarheid van het plan wordt verwezen naar de thematische beantwoording. Uit de Businesscase glas 2010 en de voor het bestemmingsplan verrichte onderzoeken, blijkt dat het bestemmingsplan financieel haalbaar is.
- i. Voor een nadere toelichting op de opgenomen afstandsmaten wordt verwezen naar de thematische beantwoording.
- j. Voor een nadere toelichting op de opgenomen afstandsmaten wordt verwezen naar de thematische beantwoording.
- k Voor een nadere toelichting op de opgenomen afstandsmaten wordt verwezen naar de thematische beantwoording. Er is bewust gekozen om in sommige gevallen op grond van ruimtelijke overwegingen een andere maat te hanteren dan milieuregeling voorschrijft.
- l De reden om, ten opzichte van het vorige ontwerpbestemmingsplan, de wijzigingsbevoegdheden van benoemde gebieden te verwijderen is erin gelegen dat nog onvoldoende duidelijk is welke exacte invulling deze gebieden krijgen. Dit betekent echter niet dat de in de Gebiedsvisie neergelegde visie op deze percelen is verlaten. De uitwerking en uitvoering van deze visie voor de betreffende percelen is op dit moment alleen nog niet ver genoeg om concreet op te nemen in het bestemmingsplan. Voor een nadere toelichting op de invulling van de zuidoosthoek wordt verwezen naar de thematische beantwoording.
- m.1 In het voorliggende plan zijn hoofdwatgangen als 'Water' bestemd. De door indiener genoemde watergang is een hoofdwatgang en vervult een belangrijke rol in de waterstructuur van het gebied. Ook in het geldende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Westvoorne' is de watergang als 'Water' bestemd. Er is in zoverre dus geen sprake van nieuwe beperkingen op grond van het voorliggende plan. Overigens bevat dit plan, in tegenstelling tot het geldende plan, de mogelijkheid om met toepassing van een wijzigingsbevoegdheid de bestemming 'Water' te verleggen. Bij een concreet verzoek, waarbij aan de voorwaarden wordt voldaan, kan de waterloop dus vorm worden gegeven op een wijze die beter aansluit bij de invulling van het gebied met glas.
- m.2 In het voorliggende plan zijn hoofdwatgangen als 'Water' bestemd. De door indiener aangeduide watergang is ook in het geldende bestemmingsplan als 'Water' bestemd. Het is niet de ligging of de locatie van de watergang die leidend is voor de vraag of deze tot water wordt bestemd. Het gaat juist om de functie die een waterloop voor het gebied en meer specifiek voor het watersysteem heeft. Overigens geldt ook voor deze watergang dat deze eventueel met toepassing van een wijzigingsbevoegdheid kan worden verlegd.
- n. Het volledig kunnen gebruiken van de glasrechten blijft, net als in het geldende bestemmingsplan, voor een groot deel afhankelijk van de gronden waarover het betreffende glastuinbouwbedrijf beschikt. Door het bieden van flexibiliteit via een wijzigingsbevoegdheid wordt met dit voorliggende plan wel beoogd om beperkingen die uit de ligging van bijvoorbeeld waterlopen volgen te verkleinen. Op die manier biedt het voorliggende plan meer mogelijkheden dan het geldende bestemmingsplan om glasrechten te benutten, en in vervolg op de bestaande glasrechten ook verdere uitbreiding te realiseren. Hiermee is, na afweging van de diverse ruimtelijke belangen rekening gehouden met de uitspraak van de Raad van State. In de specifieke gevallen waarin is verzocht om aanpassing van bouwvlakken zijn deze per indiener beoordeeld. Voor de beantwoording daarvan wordt verwezen naar de reactie op deze individuele zienswijzen. Bovendien bevat het plan een afwijkingsmogelijkheid waarmee het kan worden toegestaan om het bouwvlak te kunnen overschrijden met een

- maximumoppervlak van 25% van het bouwvlak. Dit betekent een indirecte mogelijkheid om het bouwvlak te vergroten. Verder is het mogelijk om bouwvlakken aan te passen op het moment dat gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid om het glasareaal uit te breiden.
- o. De gemeente houdt rekening met te verwachte ontwikkelingen van de glastuinbouwsector in het plangebied door schaalvergroting en herstructurering mogelijk te maken. Vooralsnog acht de gemeente het niet noodzakelijk om de hoogte van kassen te verhogen naar maten groter dan goot 7 m en bouw 9 m. Hiervoor wordt ook verwezen naar de reactie op het onderdeel van de zienswijze onder a3.
  - p. In het plangebied liggen verschillende leidingen en hoogspanningsverbindingen. Per leiding gelden verschillende regimes. De 6 m afstandsbepaling is van toepassing op de hoogspanningsverbinding, terwijl de regeling met betrekking tot (beperkt) kwetsbare objecten is opgenomen vanwege de olieleiding. De reden waarom geen directe bouwmogelijkheden (met uitzondering van bestaande bouwwerken) binnen een zone van 6m vanuit de hoogspanningsverbindingen is toegestaan, is onder andere gelegen in de mogelijkheid tot onderhoud van de verbinding. Pas nadat is aangetoond dat bouwwerken binnen de zone van 6 m geen belemmering vormen, kan via een afwijkingsbesluit alsnog het bouwen in deze zone mogelijk worden gemaakt. De olieleiding leidt tot de regeling dat onder andere nieuwe kassen en bedrijfsgebouwen niet binnen een afstand van 25 m vanuit de olieleiding mogen worden opgericht. Hier geldt dat nadat is aangetoond dat de externe veiligheidssituatie de bouw van deze bouwwerken niet in de weg staat, een afwijkingsbesluit kan worden genomen om alsnog in deze zone nieuwe kassen toe te staan. Bestaande kassen kunnen worden vervangen door nieuwe kassen, mits gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering en de oppervlakte op of onder peil niet wordt uitgebreid. In het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt in kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Aan de hand van deze begrippen, die worden toegelicht in het Besluit externe veiligheid inrichtingen, kunnen alle objecten worden ingedeeld. Ingeval van kassen wordt uitgegaan van een gemiddelde aanwezigheid van 20 personen per hectare tijdens de daguren. Deze personen zijn niet verminderd zelfredzaam (kunnen zelf vluchten bij een calamiteit) en aangenomen wordt dat het personeel niet 's nachts aanwezig is. Op grond hiervan wordt een kas, evenals een bedrijf met een soortgelijke personendichtheid, getypeerd als een beperkt kwetsbare inrichting.
  - q. Het voorliggende bestemmingsplan bevat geen specifieke bepalingen over belichting. De uitspraak van de Raad van State is daarmee verwerkt.
  - r.1 t/m 4. Voor een nadere toelichting op het aspect archeologie wordt verwezen naar de thematische beantwoording.
  - s. Voor een nadere toelichting op de financiële haalbaarheid van het plan wordt verwezen naar de thematische beantwoording. Uit de Businesscase glas 2010 en de voor het bestemmingsplan verrichte onderzoeken blijkt dat het bestemmingsplan financieel haalbaar is.
  - t.1 t/m 3. Voor een nadere toelichting op de exploitatiebijdrage bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid wordt verwezen naar de thematische beantwoording.
  - t.4 De ruilverkavelingrente die door diverse tuinders dient te worden betaald heeft betrekking op in het verleden verrichte aanpassingen als gevolg van de ruilverkaveling in het gebied. De verkavelingrente is gebaseerd op het nut dat een grondeigenaar heeft van de uitgevoerde werkzaamheden vanwege verbeteringen in de ontsluiting, waterhuishouding en kaveltoedeling. De ruilverkavelingsrente is niet gebaseerd op het al dan niet bouwen van glasopstanden. Overigens is van de totale, in het ruilverkavelingsrapport aangegeven kosten van de ruilverkaveling Voorne-Putten van f. 109.450.000,- slechts een bedrag van f. 43.780.000,- ten laste van grondeigenaren en derden in het ruilverkavelingsblok gebracht en is circa 60% van de kosten

van investeringen in het ruilverkavelingsgebied bekostigd door de overheid. De grondeigenaren in het voorliggende plangebied hebben hier ook voordeel van gehad. De exploitatiebijdrage die eventueel in de toekomst door een tuinder moeten worden betaald heeft betrekking op nog te realiseren werken en ter dekking van kosten welke voor de te voeren procedures gemaakt worden. De plicht tot kostenverhaal is in artikel 6.12 van de Wro vastgelegd voor aangewezen bouwplannen. Wanneer een tuinder verplicht is een exploitatiebijdrage te betalen zal daarnaast ook sprake zijn van een (financieel) voordeel voor de tuinder. Een exploitatiebijdrage wordt immers alleen in rekening gebracht wanneer bijvoorbeeld het toegestane oppervlak kassen bij een bedrijf wordt uitgebreid boven de 3 ha. De wettelijke plicht tot kostenverhaal staat los van de in het verleden uitgevoerde ruilverkaveling. De stelling dat tuinders tweemaal dienen te betalen voor de inrichting als glastuinbouwintensiveringsgebied gaat dus niet op.

### **Conclusie**

De financiële haalbaarheid wordt in de toelichting van het bestemmingsplan verder onderbouwd. Ook wordt een nadere uitleg van de exploitatiebijdrage in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen. Dit leidt echter niet tot inhoudelijke wijzigingen van het plan. Voor het overige leidt de zienswijze niet tot aanpassingen en wordt ongegrond verklaard.

## **36. Advocatenkantoor Zwinkels, Middel Broekweg 120a, 2675 KJ Honselersdijk, namens Kwekerij R. Zwinkels**

### **Zienswijzen**

Door betrokkene zijn 2 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevoegd en worden hieronder als één zienswijze behandeld.

- a. Het primaire bezwaar van indiener is dat het bestemmingsplan de mogelijkheden voor zijn bedrijf dermate beperkt zijn dat een goede bedrijfsvoering onmogelijk wordt gemaakt. De gemeente maakt geen keuze: ofwel dient zij het bedrijf van indiener aan te kopen dan wel dient zij het bedrijf dezelfde rechten te geven als andere bedrijven in het gebied. De gemeente heeft herhaaldelijk gesprekken gevoerd over aankoop maar biedt in het bestemmingsplan geen goede oplossing en blijft schipperen tussen twee opties.
- b. Indiener haalt een aantal zaken aan zoals deze in de voorgaande versie van het ontwerpbestemmingsplan 'Glastuinbouwintensiveringsgebied Tinte' was opgenomen. Zo zat er een wijzigingsbevoegdheid op het betreffende perceel en was sprake van beperkende bouwvoorschriften ten aanzien van de hoogte van kassen. Beperkende regels zijn ook nu nog in het ontwerpplan opgenomen. Onder andere nieuwbouw is hierdoor praktisch uitgesloten. In het nieuwe ontwerpbestemmingsplan is de wijzigingsbevoegdheid formeel vervallen. De wens om hier een groenbestemming te realiseren is echter behouden gebleven. Alle andere beperkingen, zoals de afsluiting van de Konneweg en voorgaande bouwbeperkingen voor nieuwbouw zijn echter gehandhaafd. Hierdoor is het bedrijf nog steeds niet levensvatbaar. Meer specifiek benoemt indiener de volgende zaken:
  1. indiener heeft specifiek bezwaar tegen de opgenomen aanduiding 'specifieke bouw-aanduiding - 1' op de gronden aan De Rik. Hiermee wordt onder meer geregeld dat de maximale bouwhoogte van een kas slechts 5 m mag zijn. Indiener geeft aan dat twee jaar geleden nog een bouwvergunning is verleend aan een bedrijf direct achter zijn bedrijf om een kas van 9 m hoog te bouwen. Verzocht wordt om de aanduiding te laten vervallen;
  2. indiener stelt dat er op het grondgebied van zijn bedrijf zeer veel beperkingen worden opgelegd als gevolg van de dubbelbestemmingen 'L-HV', 'L-W', 'L-G' en 'L-O'.

- Verzocht wordt om de beperkingen op de grond van de leidingen te schrappen. De regels die gelden ter plaatse van deze dubbelbestemmingen leiden er onder meer toe dat nieuwbouw voor het grootste deel van de kassen van de indiener niet mogelijk is, aangezien deze kassen een gedateerde indeling hebben. De verplichte herbouw conform de bestaande maatvoering en op dezelfde fundering is daardoor niet mogelijk;
3. indiener stelt dat de beperkingen niet noodzakelijk zijn aangezien er twee jaar terug aan een geheel nieuw bedrijf (eveneens volledig in de leidingstrook gelegen) een bouwvergunning is verleend voor kassen van 9 m hoog;
  4. onduidelijk is om welke reden kassen in het voorliggende plan als gevoelige bestemming zijn aangemerkt, waardoor de kassen niet binnen een leidingzone gebouwd kunnen worden. In het plan 'Landelijk Gebied Westvoorne' is immers nog aangegeven dat er geen gevoelige bestemmingen binnen de leidingzones zijn gelegen. Deze kennelijke beleidswijziging is onvoldoende gemotiveerd, zeker gezien het geringe tijdsverschil tussen beide plannen. Verzocht wordt om de beperkingen op de grond van de leidingen te schrappen en in ieder geval de aanwijzing van een kas als gevoelig object te schrappen;
  5. door de gestelde beperkingen is voortzetting van de bedrijfsvoering vrijwel onmogelijk gemaakt en komt het stellen van de eisen overeen met het wegbestemmen van het bedrijf. Indiener geeft aan dat onvoldoende onderbouwd is waarom het bedrijf zozeer beperkt wordt, omdat de gemeente niet van plan is om binnen de planperiode van 10 jaar het bedrijf te verwerven of te onteigenen.
- c. Indiener stelt dat de aanwijzing als groengebied de toekomstmogelijkheden van het bedrijf blokkeert en er hierdoor niemand bereid is het perceel aan te kopen. Dit terwijl verplaatsing voor indiener noodzakelijk is gezien ontwikkelingen in de sector.
  - d. Het bestemmingsplan leidt tot afsluiting van De Rik. De Konneweg wordt voor vrachtverkeer niet langer toegankelijk. Als gevolg hiervan worden alle toegangswegen naar het bedrijf van indiener afgesloten en is het bedrijf niet meer bereikbaar voor vrachtauto's.

### Reactie gemeente

- a. Voor een nadere toelichting op de belangenafweging tussen tuinders en burgers in het gebied wordt verwezen naar de thematische beantwoording. Het perceel van indiener is in de Gebiedsvisie aangeduid als groen woonmilieu. Deze beleidskeuze is in het bestemmingsplan vertaald door het opnemen van de aanduiding 'sba-1' op de verbeelding. Hiermee is vastgelegd dat hier geen nieuwe glastuinbouwbedrijven mogen worden opgericht en geen uitbreiding boven de bestaande uitbreidingsrechten mag plaatsvinden. De huidige uitbreidingsrechten op basis van bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Westvoorne' blijven echter gehandhaafd. De gemeente is met indiener in overleg om tot sanering van glastuinbouw ter plaatse c.q. verplaatsing te komen.
- b. Voor een nadere toelichting op de belangenafweging tussen tuinders en burgers in het gebied wordt verwezen naar de thematische beantwoording. Indiener stelt inderdaad terecht dat de regeling uit het voorliggende ontwerpplan gewijzigd is ten opzichte van de voorgaande versie van het ontwerpplan. De beperkende regel die in dit plan op gronden van indiener gelden, ten opzichte van de gronden zonder de aanduiding 'sba-1', is het ontbreken van de mogelijkheid om boven de 3 ha uit te breiden. Voor het overige gelden dezelfde bouwregels zoals deze ook van toepassing zijn op de overige gronden met de bestemming 'A-GTI' .  
De mening van indiener dat nieuwbouw praktisch is uitgesloten volgt de gemeente niet. Dit wordt per aspect, zoals door indiener benoemd, beargumenteerd:
  1. de aanduiding 'sba-1' is opgenomen met de reden op deze gronden geen verdere uitbreiding van het glasareaal te laten plaatsvinden en heeft geen invloed op de toe-

- gestane bouwhoogten. De maximale goot- en bouwhoogte bedraagt 7 m respectievelijk 9 m;
2. de beperkingen waar indiener op wijst, namelijk de leidingen, zijn ook in het geldende plan al aanwezig. Ook stelt het geldende plan beperkende regels voor zover er sprake is van een zakelijk rechtstroom van een leiding. Deze regels zijn vergelijkbaar in het ontwerpbestemmingsplan. In beide plannen is het noodzakelijk een ontheffing/afwijking van het plan te verkrijgen om op korte afstand van de leiding of op de leiding te kunnen bouwen. Reden hiervoor is om voorafgaande aan het verlenen van de vergunning voor het bouwen te kunnen nagaan of het bouwen nabij of op de leiding niet schadelijk is voor de betreffende leiding. Ten opzichte van het vigerende plan, bevat dit plan wél een extra beperking vanwege de olieleiding. Hier wordt onder 4 op ingegaan. Overigens biedt het ontwerpbestemmingsplan, ten opzichte van het geldende plan, de mogelijkheid om zonder afwijking van de regels kassen direct tot 6 m afstand van de hoogspanningsverbinding te bouwen. Dit terwijl het geldende plan een ontheffing vereist om bouwwerken binnen een afstand van 38 m afstand op te richten;
  3. na een afwijkingsbesluit is het mogelijk op de gronden met een dubbelbestemming te bouwen, indien het bestaande oppervlak wordt vergroot of er sprake is van nieuwbouw (met uitzondering van de gronden met de aanduiding 'veiligheidszone – olieleiding', zie reactie onder 4);
  4. nieuwe bedrijfsgebouwen en kassen kunnen vanwege huidige externe veiligheidsregels niet zonder meer op een korte afstand van olieleidingen worden opgericht. Het ontwerpplan maakt de bouw van deze gebouwen pas mogelijk nadat is aangetoond dat de situatie op het gebied van externe veiligheid dit toelaat. Dit betekent dat enkel bestaande bedrijfsgebouwen en kassen binnen deze zone zijn toegestaan en dat op het moment van een bouwaanvraag voor herbouw, eerst een afwijkingsbesluit nodig is;
  5. de gemeente heeft het nodig geacht enkele regels te stellen ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Uitwerking hiervan vormt onder meer de afstandsmatenregeling tot de as van de weg. Voor een nadere toelichting op de opgenomen afstandsmaten wordt verwezen naar de thematische beantwoording. Zoals onder a. is aangegeven, blijven de huidige uitbreidingsrechten gehandhaafd en is de gemeente met indiener in overleg om tot sanering van glastuinbouw ter plaatse c.q. verplaatsing te komen.
- c. Het bedrijf van indiener en zijn huidige uitbreidingsrechten van 3 ha worden gerespecteerd. De gemeente is met indiener in overleg om tot sanering van glastuinbouw ter plaatse c.q. verplaatsing te komen.
  - d. De afsluiting van de Rik is in het kader van een verbeterde bereikbaarheid en doorstroom van het verkeer in en rond het plangebied in het kader van de Gebiedsvisie bekeken. Afhankelijk van het tempo waarin verdichting van glasopstanden in het gebied zal plaatsvinden, zal de gemeente de noodzaak tot deze maatregel bekijken en zo nodig effectueren. Deze maatregel is echter buiten de procedure van het bestemmingsplan gelegen. Dit betreft namelijk een verkeersbesluit. Dit sluit uiteraard niet uit dat op het moment dat de maatregel nodig blijkt, de bereikbaarheid van het bedrijf van indiener gegarandeerd moeten blijven. Dit zal in het kader van het verkeersbesluit worden beoordeeld.

### Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan en is ongegrond.

### **37. Advocatenkantoor Zwinkels, Middel Broekweg 120a, 2675 KJ Honselersdijk, namens Kwekerij Arkse B.V.**

#### **Zienswijze**

- a. Indiener heeft bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State (ABRS) beroep ingesteld tegen het bestemmingsplan 'Landelijke Gebied Westvoorne'. Indiener heeft verzocht de bouwvlakken in haar eigendom breder en minder diep in te tekenen op de plankaart. Bij uitspraak van de ABRS (9 december 2009) is indiener op dit punt in het gelijk gesteld. Indiener verzoekt in het nu voorliggende bestemmingsplan de uitspraak te verwerken. Als bijlage bij de zienswijze is een tekening gevoegd met de gewenste indeling van de bouwvlakken.
- b. Indiener heeft bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State (ABRS) beroep ingesteld tegen het bestemmingsplan 'Landelijke Gebied Westvoorne'. Indiener heeft aangevoerd dat de grens van het intensiveringsgebied aan de zijde van de Rietdijk ten onrechte is 'teruggelegd'. Bij uitspraak van de ABRS (9 december 2009) is indiener op dit punt in het gelijk gesteld. Indiener verzoekt in het nu voorliggende bestemmingsplan de uitspraak te verwerken en de begrenzing te repareren.
- c. Indiener merkt op dat de plangrenzen van het ontwerpbestemmingsplan afwijken van de plangrenzen van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Westvoorne' en verwijst hierbij naar bijlage 2 van de zienswijze. Indiener geeft aan dat beschikbare grond voor glastuinbouw hierdoor verkleind wordt langs de Westvoorneweg en langs de zijkant van de Rietdijk. Indiener verzoekt om de plangrens langs de Westvoorneweg gelijk te trekken met de aanwijzing van het glastuinbouwintensiveringsgebied in het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Westvoorne'.
- d. Indiener merkt op dat door de bestemming 'Groen' op gronden in haar eigendom langs de Rietdijk en Westerlandseweg de bouwmogelijkheden op zijn perceel zeer beperkt worden en toont met een berekening aan dat het in totaal gaat om 6800 m<sup>2</sup> glasopstanden die niet ter plaatse kunnen worden gebouwd. Het is indiener onduidelijk waarom verderop langs de Westvoorneweg geen bestemming 'Groen' is opgenomen en ter plaatse van zijn bedrijf wel. Indiener vermeldt bovendien een bouwaanvraag te hebben ingediend om aan deze zijde kassen te bouwen. Ook komt als gevolg van de uitspraak van de ABRS zijn bouwvlak binnen de groenstrook te liggen. Indiener heeft om deze redenen gericht bezwaar tegen het opnemen van een bestemming 'Groen'.
- e. Indiener heeft bezwaar tegen de afstandseis van 30 m die ten opzichte van beide wegen grenzend aan zijn perceel moet worden aangehouden. Als gevolg hiervan kan het bouwplan waarvoor in 2004 reeds vergunning is aangevraagd niet volgens de gewenste maten worden uitgevoerd. Ook geeft indiener aan dat glasrechten zijn verworven in het intensiveringsgebied en dat hij voornemens is deze te benutten tussen het huidige bedrijf en de Westvoorneweg. Hiervoor zal voor indiener een wijzigingsplan opgesteld moeten worden. Indiener geeft aan dat de gemeente op de hoogte is van de geplande uitbreiding van zijn bedrijf daar regelmatig overleg hierover met de gemeente heeft plaatsgevonden.
- f. Indiener verzoekt dringend om de gestelde afstandseisen ten opzichte van de weg en de ligging van de bestemming 'Groen' te heroverwegen, omdat deze eisen anders zijn bedrijf een onevenredig grote schadepost zullen toebrengen. Hierbij wordt gewezen op het feit dat zijn bedrijf mogelijk niet kan uitbreiden ten gevolge van strikte eisen voor de lengte-breedteverhouding van glasopstanden van groentekweekbedrijven. Indiener verzoekt om de afstandseis van 30 m langs de Westvoorneweg te laten vervallen of te beperken tot 20 m.
- g. Indiener geeft aan dat wanneer de exploitatiebijdragen nog steeds € 7,05 per m<sup>2</sup> glas bedraagt dit zeer zwaar op zijn totale bouwbudget rust. Indiener is van mening dat de

gemeente onterecht de kosten voor het treffen van voorzieningen in het algemeen belang afwentelt op de ondernemers en ervoor zorgt dat reconstructie wordt belemmerd.

### **Reactie gemeente**

- a. De bouwvlakken worden overeenkomstig het verzoek van indiener aangepast.
- b. Voor het plangebied van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan is de begrenzing van het intensiveringsgebied zoals deze in het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Westvoorne' is opgenomen, als basis genomen. Er is echter ook gekeken naar een logische plangrens. Het plangebied van het voorliggende ontwerpplan komt dus niet één op één overeen met de grens van het intensiveringsgebied in het geldende plan. Voor de zuidelijke grens van het plangebied is de noordelijke rand van de Rietdijk gekozen. De bestemmingslegging is gebaseerd op de gebiedsvisie. Om deze reden is op een deel van de gronden aan de Rietdijk een bestemming 'Groen' gelegd. Een deel van de gronden die in het geldende plan als 'A(z)' zijn bestemd, is in het voorliggende plan als 'A-GTI' bestemd. Met deze bestemmingslegging is gekomen tot een goede belangenafweging waarin zowel de belangen van indiener als de algemene belangen zoals weergegeven in de Gebiedsvisie zijn meegewogen. Overigens is het goedkeuringsbesluit van GS deels vernietigd vanwege onvoldoende motivering. De Raad van State heeft daarop echter niet zelfvoorzienend de begrenzing van het intensiveringsgebied bepaald.
- c. Met het deels leggen van de grens van het intensiveringsgebied op de Westvoorneweg is in het geldende plan niet beoogd dat deel van de Westvoorneweg in de toekomst te bestemmen voor agrarische gronden en glasverdichting. Deze gronden zijn immers bedoeld voor verkeersfuncties. De grenzen van het agrarische perceel van indiener zijn wel richting het oosten verschoven vanwege de groene strook die hier is opgenomen. Deze aanpassing vloeit voort uit de in de gebiedsvisie opgenomen te realiseren ruimtelijke kwaliteitszone.
- d. De groene stroken die in het ontwerpbestemmingsplan zijn opgenomen, vloeien voort uit de gebiedsvisie die voor het intensiveringsgebied is opgesteld. Doelstelling van deze visie is onder meer om het intensiveringsgebied aan de randen te vergroenen om op die manier een ruimtelijke kwaliteitsverbetering te bewerkstelligen. Dit heeft er onder andere toe geleid dat een deel van de gronden van indiener zijn bestemd tot 'Groen'. Ter hoogte van de Willemansweg is het niet noodzakelijk geacht om een groenstrook als zodanig te bestemmen omdat hier in de bestaande situatie al sprake is van een groenstrook. Overigens liggen deze bestaande groenstructuren buiten het plangebied van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan.
- e. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de thematische beantwoording over de exploitatieaspecten en ten aanzien van de afstandsmaten. Indiener stelt terecht in gesprek te zijn met de gemeente om te komen tot bouwplan voor het betreffende perceeldeel. Eén van de gevolgen van overeenstemming tussen indiener en gemeente zal zijn dat de aanvraag bouwvergunning uit 2004 zal worden ingetrokken. De gemeente heeft een integraal voorstel gedaan aan indiener waarbij er gronden worden aangekocht ten behoeve van de weg en het groen en de bouw van circa 6 ha glas (passend binnen de uitgangspunten van het nieuwe bestemmingsplan) wordt mogelijk gemaakt. In dit kader is de gemeente bereid eventueel ontbrekende glasrechten te verkopen aan indiener. Indiener heeft het aanbod in beraad genomen.
- f. Voor een nadere toelichting op de opgenomen afstandsmaten wordt verwezen naar de thematische beantwoording. Overigens is indiener in gesprek met de gemeente om te komen tot bouwplan dat wel degelijk binnen de bestemmingslegging in het voorliggende plan past.
- g. Voor een nadere toelichting op de exploitatiebijdrage wordt verwezen naar de thematische beantwoording. De ontwikkelingsmogelijkheden die dit plan biedt zijn volledig gericht op bestaande en nieuwe glastuinbouwbedrijven. Zij vormen dan ook de partijen

die profiteren van deze mogelijkheden. De gemeente acht het in dat kader niet onevenredig dat de profiterende partijen vervolgens moeten bijdragen aan de noodzakelijke voorzieningen om de ontwikkelmogelijkheden te faciliteren. Daarbij wordt opgemerkt dat de exploitatiebijdrage niet van toepassing is op de bestaande uitbreidingsrechten van tuinders in Tinte (dit zijn de rechten die zonder wijzigingsplan gerealiseerd kunnen worden).

### **Conclusie**

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan:

- de situering van de bouwvlakken van indiener wordt aangepast. Dit onderdeel van de zienswijze is gegrond.

Voor het overige geeft de zienswijze geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan en is deze ongegrond.

## **38. Advocatenkantoor Zwinkels, Middel Broekweg 120a, 2675 KJ Honselersdijk, namens Tuinbouwbedrijf F.J.J. de Koning BV**

### **Zienswijze**

- a. Indiener constateert dat het wijzigingsgebied voor 'Wonen', 'Groen' en 'Water' in het gehele zuidoostelijke deel is geschrapt. Hiermee is het alsnog mogelijk om in dit deel intensieve glastuinbouw te bevorderen. Indiener stelt echter dat door de opgenomen afstandseisen de (her)inrichting van het gebied voor glastuinbouw wordt belemmerd. Ook is op een deel van het bedrijfsperceel een groenstrook ingetekend die herinrichting belemmert.
- b. Indiener stelt dat uitbreiding naar het naastgelegen perceel niet mogelijk is in verband met eigendom van particulieren die mogelijk niet bereid zijn om hun grond te verkopen. Aangegeven wordt dat dit alleen mogelijk is wanneer de gemeente bereid is om grond door onteigening ter beschikking te krijgen.
- c. Indiener geeft aan bij nieuwbouw eerder op zijn gronden in de gemeente Brielle grote problemen ondervonden te hebben als gevolg van de onderzoeksverplichting naar archeologische waarden. Verzocht wordt om de beperkingen verbonden aan de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' op te heffen voor herbouw van bestaande bedrijfsgebouwen omdat de grond hier al volledig verstoord is.

### **Reactie gemeente**

- a. Voor de afweging omtrent de invulling van de zuidoosthoek wordt verwezen naar de thematische beantwoording. Voor de afweging omtrent afstandsmaten wordt eveneens verwezen naar de thematische beantwoording. De groenstrook waar indiener op doelt is overgenomen uit het geldende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Westvoorne'. Alleen is de bestemming gewijzigd van 'Landschapselement' naar 'Groen'. De gebruiksmogelijkheden zijn als gevolg hiervan beter afgestemd op het huidige gebruik, zoals bijvoorbeeld de perceelontsluitingen van zowel burger- als agrarische percelen.
- b. Het bestemmingsplan biedt (eventueel na wijziging) mogelijkheden voor uitbreiding van glastuinbouwbedrijven. Het is aan initiatiefnemers zelf om de benodigde grond te verwerven. De gemeenteraad heeft op 28 september 2010 een amendement aangenomen, waarin is uitgesproken dat zorgvuldig met het instrument onteigening wordt omgegaan. Uitgangspunt is dat door minnelijk overleg door marktpartijen gronden worden verworven en alleen in zeer bijzondere situaties tot onteigening zal worden overgegaan.
- c. Voor een nadere toelichting op het aspect archeologie wordt verwezen naar de thematische beantwoording.



**Conclusie**

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan en is ongegrond.

### **39. Advocatenkantoor Zwinkels, Middel Broekweg 120a, 2675 KJ Honselersdijk, namens Islandplant B.V.**

**Zienswijze**

- a. Indiener heeft bij de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State (ABRS) beroep ingesteld tegen het bestemmingsplan 'Landelijke Gebied Westvoorne'. Indiener heeft verzocht de bouwvlakken in haar eigendom anders in te tekenen op de plankaart zodat deze tegen elkaar aanliggen en bedrijfsgebouwen beter kunnen worden gesitueerd. Bij uitspraak van de ABRS (9 december 2009) is indiener op dit punt in het gelijk gesteld, waarbij deze aanpassing van de bouwvlakken niet is aangemerkt als reconstructie. Indiener verzoekt in het nu voorliggende bestemmingsplan de uitspraak te verwerken.
- b. Indiener stelt dat er door de bestemmingslegging in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan geen duidelijk zicht is op de toekomst van het gebied. Zo is het onduidelijk of, en zo ja op welke termijn het wijzigingsgebied op een deel van de zuidoosthoek ten behoeve van 'wonen in het groen' zal worden uitgevoerd. Hierdoor bestaat er geen uitzicht op ontwikkeling voor het bedrijf, terwijl dit een bedrijf is met jonge eigenaren.
- c. Gesteld wordt dat het glastuinbouwvlak van het bedrijf ten onrechte bestemd is als 'Agrarisch' in plaats van 'Agrarisch glastuinbouw'. Dit heeft als gevolg dat nieuwe kassen bijvoorbeeld slechts 5 m hoog mogen zijn. Indiener stelt dat de ABRS in haar uitspraak van 9 december 2009 heeft gesteld dat door de ontwikkelingen in de glastuinbouw een bouwhoogte van 5 m niet meer van deze tijd is. Indiener is van mening dat het uitoefenen van een glastuinbouwbedrijf hierdoor onmogelijk wordt. Een dergelijke bestemmingslegging komt overeen met het wegbestemmen van het bedrijf. Er is echter geen bod tot aankoop van het bedrijf gedaan door de gemeente. Wegbestemmen kan niet plaatsvinden zonder aankoop van het bedrijf. De huidige bestemmingslegging is tens in strijd met de uitspraak van de ABRS van 9 december 2009.

**Reactie gemeente**

- a. De Raad van State heeft vanwege een motiveringsgebrek het beroep van indiener gegrond verklaard. Dit wil niet zeggen dat de gemeente gehouden is de bouwvlakken aan te passen. De gemeente is hiertoe niet bereid. Het bedrijf van indiener is gelegen in de groene rand van de zuidoosthoek. De bestaande glastuinbouwbedrijven in deze groene rand zijn qua mogelijkheden gelijk gesteld met glastuinbouwbedrijven in het buitengebied. In deze rand is het bijvoorbeeld niet mogelijk om de maximaal toegestane oppervlakte van 3 ha per bouwvlak te vergroten. Vanwege het feit dat het bedrijf is gelegen in de groene rand en het bedrijf is aangemerkt als saneringslocatie, ligt het niet in de rede de bouwvlakken aan te passen c.q. te vergroten. De huidige bouwvlakken zijn geschikt om de huidige bedrijfsvoering voort te zetten. Voorts voorziet het bestemmingsplan in een afwijkingsmogelijkheid waarbij het kan worden toegestaan het bouwvlak voor 25% te overschrijden. Voor een nadere toelichting op de invulling van de zuidoosthoek wordt verwezen naar de thematische beantwoording.
- b. Voor een nadere toelichting op de invulling van de zuidoosthoek wordt verwezen naar de thematische beantwoording. De gemeente is met de adviseur van indiener in overleg om tot sanering van het glastuinbouwbedrijf te komen.
- c. Voor een nadere toelichting op de invulling van de zuidoosthoek wordt verwezen naar de thematische beantwoording. De bedrijven in de groene rand van de zuidoosthoek zijn qua uitbreidingsmogelijkheden gelijkgesteld met glastuinbouwbedrijven in het bui-

tengebied. Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State is bepaald dat deze bedrijven, en dus ook het bedrijf van indiener, na ontheffing kassen kunnen oprichten met een goothoogte van 5 m en een bouwhoogte van 7 m. Met deze maatvoering is het ook met de huidige eisen binnen de sector mogelijk om een rendabel glastuinbouwbedrijf op te zetten. De maatvoering van kassen in de beoogde groene rand van het gebied wordt niet gelijkgetrokken met de rest van het glastuinbouwintensiveringsgebied. Op deze manier blijft een onderscheid behouden tussen beide gebieden. In de beoogde toekomstige situatie zijn immers geen glastuinbouwbedrijven meer aanwezig binnen de bestemming 'Agrarisch'. Wanneer indiener een toekomstgericht bedrijf wil opzetten dan is verplaatsing naar de bestemming 'A-GTI' binnen het voorliggende plan een mogelijkheid (via sanering of gebruikmaking van glasrechten uit het Binnenduinrandconvenant). In de overwegingen van de Raad van State bij haar uitspraak van 9 december 2009) die door indiener wordt aangehaald, was één van de punten dat het desbetreffende bestemmingsplan Landelijk Gebied Westvoorne geen mogelijkheden bood voor verplaatsing van glastuinbouwbedrijven. Het voorliggende plan biedt deze mogelijkheid wel. Verder bevat het plan een afwijkmogelijkheid om de bouwhoogte van kassen te verhogen tot 7 m. Mede gezien het feit dat de bestemmingslegging in het ontwerpbestemmingsplan is gebaseerd op de Gebiedsvisie, waarin een belangenafweging is gemaakt tussen de diverse betrokken actoren, concludeert de gemeente dat de bestemmingslegging niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Evenmin is sprake van strijd met de uitspraak Raad van State van 9 december 2009. Specifiek voor indiener geldt overigens dat het bedrijf enkele jaren geleden zijn areaal kassen nog heeft uitgebreid met kassen met een bouwhoogte van 5 m. Mocht indiener alsnog overwegen om zijn bestaande glasopstanden op de huidige locatie (deels) te vervangen dan is in principe nieuwbouw conform een ruimere maatvoering dan die 5 m mogelijk. Het voorliggende plan biedt dus ook aan indiener mogelijkheden voor vernieuwing van zijn bedrijf.

### **Conclusie**

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan en is ongegrond.

## **40. Advocatenkantoor Zwinkels, Middel Broekweg 120a, 2675 KJ Honselersdijk, namens Maatschap Van Geest**

### **Zienswijze**

- a. Indiener geeft aan dat het college in 2006 een ontwerpbesluit tot vrijstelling ex artikel 19 WRO heeft gepubliceerd voor de bouw van een tuinbouwkas op haar perceel. Indiener verwijst naar de publicatie van dit ontwerpbesluit en verzoekt om het bouwvlak alsnog op te nemen op de hoek Ruigendijk/Dwarsweg.
- b. Indiener geeft aan haar resterende glasrechten van het perceel Ruigendijk 5 (18.600 m<sup>2</sup>) en Blindeweg (6.000 m<sup>2</sup>) te willen toepassen op het voornoemde perceel aan de Dwarsweg. Een voorstel hiertoe is schriftelijk bij de gemeente ingediend. Indiener is mondeling toegezegd dat dit past binnen het bestemmingsplan, zij het dat daarvoor een wijzigingsplan moet worden opgesteld. Indiener verzoekt om in het bestemmingsplan specifiek vast te leggen dat een dergelijke verplaatsing van eigen glasrechten mogelijk is via een wijzigingsplan.
- c. Indiener stelt dat de opgenomen afstandseisen grote nadelen tot gevolg hebben voor het bebouwen van haar perceel. Indiener is van mening dat er geen duidelijke keuze voor een glastuinbouwintensiveringsgebied is gemaakt omdat er niet gemotiveerd is waarom er ongebruikelijke grote afstandseisen tot woningen en wegen worden gehan-

teerd. Verzocht wordt om de afstandseis van 25 m tot aan de bestemmingsgrens van woningen te laten vervallen en te vervangen door een afstandseis van 12,5 m ten opzichte van de gevel van woningen.

### **Reactie gemeente**

- a. De gevraagde vrijstelling waarnaar indiener verwijst is geweigerd omdat het toenmalige beleid het niet mogelijk maakte dat op bedoeld perceel kassen werden opgericht. In het voorliggende plan wordt geen bouwvlak opgenomen op de door indiener bedoelde locatie, omdat hier in het geldende bestemmingsplan ook geen bouwvlak is gesitueerd. Het voorliggende plan maakt het echter wel mogelijk dat door middel van een wijzigingsbevoegdheid een bouwvlak op deze locatie wordt gesitueerd voor de vestiging van een nieuw bedrijf of in het kader van verplaatsing van een bestaand bouwvlak c.q. bestaande glasrechten. In het voorliggende bestemmingsplan zal deze mogelijkheid worden verduidelijkt door aanpassing van artikel 4.7.2.
- b. De gemeente wil het verplaatsen van glasrechten binnen het intensiveringsgebied onder voorwaarden mogelijk maken, zie ook het antwoord onder a. In het bestemmingsplan zijn hiertoe de regels in artikel 4.7.2 aangevuld. Op basis van een concreet bouwplan kan worden gezien in hoeverre het verzoek van indiener mogelijk is.
- c. Voor een nadere toelichting op de opgenomen afstandsmaten wordt verwezen naar de thematische beantwoording. Voor een nadere toelichting op de belangenafweging tussen tuinders en burgers in het gebied wordt verwezen naar de thematische beantwoording.

### **Conclusie**

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan:

- de wijzigingsbevoegdheid voor vermindering/vermeerdering glas wordt verduidelijkt ten aanzien van de mogelijkheid bouwvlakken/glasrechten binnen het gebied te verplaatsen. Dit onderdeel van de zienswijze is gegrond.

Voor het overige geeft de zienswijze geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan en is ongegrond.

## **41. Advocatenkantoor Zwinkels, Middel Broekweg 120a, 2675 KJ Honselersdijk, namens Maatschap Van de Polder**

### **Zienswijze**

- a. Indiener heeft circa acht jaar geleden zijn bedrijf vanuit Hellevoetsluis verplaatst naar de huidige locatie. Achterliggende reden was dat het gebied was aangewezen als glastuinbouwintensiveringsgebied en er op de huidige locatie dus mogelijkheden zouden zijn voor een duurzaam glastuinbouwbedrijf. Indiener stelt echter dat er door de bestemmingslegging in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan geen duidelijk zicht is op de toekomst van het gebied. Zo is het onduidelijkheid of, en zo ja op welke termijn het wijzigingsgebied op een deel van de zuidoosthoek ten behoeve van 'wonen in het groen' zal worden uitgevoerd. Hierdoor bestaat er geen duidelijk beeld op de ontwikkelingsmogelijkheden voor het bedrijf.
- b. Gesteld wordt dat het glastuinbouwvlak van het bedrijf ten onrechte bestemd is als 'Agrarisch' in plaats van 'Agrarisch glastuinbouw'. Dit heeft als gevolg dat nieuwe kassen bijvoorbeeld slechts 5 m hoog mogen zijn. Indiener stelt dat de ABRS in haar uitspraak van 9 december 2009 heeft gesteld dat door de ontwikkelingen in de glastuinbouw een bouwhoogte van 5 m niet meer van deze tijd is. Indiener is van mening dat het uitoefenen van een glastuinbouwbedrijf hierdoor onmogelijk wordt. Een dergelijke bestemmingslegging komt overeen met het wegbestemmen van het bedrijf. Er is echter

geen bod tot aankoop van het bedrijf gedaan door de gemeente. Wegbestemmen kan niet plaatsvinden zonder aankoop van het bedrijf. De huidige bestemmingslegging is tevens in strijd met de uitspraak van de ABRS van 9 december 2009.

### **Reactie gemeente**

- a. Voor een nadere toelichting op de invulling van de zuidoosthoek wordt verwezen naar de thematische beantwoording. De gemeente is met de adviseur van indiener in overleg om tot sanering van het glastuinbouwbedrijf te komen.
- b. Voor een nadere toelichting op de invulling van de zuidoosthoek wordt verwezen naar de thematische beantwoording. De bedrijven in de groene rand van de zuidoosthoek zijn qua mogelijkheden gelijkgesteld met glastuinbouwbedrijven in het buitengebied. Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State is bepaald dat deze bedrijven, en dus ook het bedrijf van indiener, na ontheffing, kassen kunnen oprichten met een goothoogte van 5 m en een bouwhoogte van 7 m. Met deze maatvoering is het ook met de huidige eisen binnen de sector mogelijk om een rendabel glastuinbouwbedrijf op te zetten. De maatvoering van kassen in de beoogde groene rand van het gebied wordt niet gelijkgetrokken met de rest van het glastuinbouwintensiveringsgebied. Op deze manier blijft een onderscheid behouden tussen beide gebieden. In de beoogde toekomstige situatie zijn immers geen glastuinbouwbedrijven meer aanwezig binnen de bestemming 'Agrarisch'. Wanneer indiener een toekomstgericht bedrijf wil opzetten, dan is verplaatsing naar de bestemming 'A-GTI' binnen het voorliggende plan een mogelijkheid (via sanering of gebruikmaking van glasrechten uit het Binnenduinrandconvenant). In de overwegingen van de Raad van State bij haar uitspraak van 9 december 2009, die door indiener wordt aangehaald, was één van de punten dat het desbetreffende bestemmingsplan Landelijk Gebied Westvoorne geen mogelijkheden bood voor verplaatsing van glastuinbouwbedrijven. Het voorliggende plan biedt deze mogelijkheid wel. Verder bevat het plan een afwijkmogelijkheid om de bouwhoogte van kassen te verhogen tot 7 m. Mede gezien het feit dat de bestemmingslegging in het ontwerpbestemmingsplan is gebaseerd op de Gebiedsvisie, waarin een belangenafweging is gemaakt tussen de diverse betrokken actoren, concludeert de gemeente dat de bestemmingslegging niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Evenmin is sprake van strijd met de uitspraak van de Raad van State van 9 december 2009.

### **Conclusie**

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan en is ongegrond.

## **42. LTO Noord Glaskracht, mede namens de sectie Zuid-Holland Zuid en de afdeling Voorne-Putten**

### **Zienswijze**

- a. Indiener geeft aan de zienswijze van de Verontruste Tuinders Tinte van harte te ondersteunen. Indiener geeft tevens aan dat het voorliggende ontwerpplan een aanzienlijke verbetering is ten opzichte van de eerdere plannen. Indiener is van mening dat het voorliggende plan goede mogelijkheden biedt om recht te doen aan zowel de belangen van tuinders als van de andere inwoners in het gebied.
- b. Indiener constateert dat voor een deel van het intensiveringsgebied in de zuidoosthoek een afwijkende regelgeving geldt ten opzichte van de rest van het gebied. Hiertoe is geen enkele aanleiding. De beperkingen die er binnen de bestemming 'A' gelden ten opzichte van de bestemming 'A-GTI' maken dat de waarde en verhandelbaarheid van het aanwezige glas binnen de bestemming 'A' vermindert. Indiener stelt dat dit tot plan-

- schade leidt. Indiener verzoekt dan ook om het bestaande glas in de zuidoosthoek van het plangebied onder de bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouwintensiveringsgebied' te brengen.
- c. Indiener verzoekt om een ontheffingsbevoegdheid op te nemen (conform artikel 4.4.2 en 4.6.1) voor het situeren van overige bouwwerken als watersilo's en watertanks binnen de in artikel 4.4.2 opgenomen afstanden tot wegen en burgerwoningen. Door voorwaarden aan de ontheffing te stellen over bijvoorbeeld horizontale ligging van silo's of tanks en landschappelijke inpassing kan voldoende worden gewaarborgd dat de belangen van burgers worden gerespecteerd.
  - d. Indiener verzoekt om in artikel 4.2.11 lid c.2 en artikel 4.7.2 sub II onderdeel f een minimale afstand van 10 m op te nemen in plaats van de nu opgenomen 25m. Hiermee wordt aangesloten bij het landelijke beleid zoals verwoord in het Besluit Glastuinbouw.
  - e. Indiener verzoekt om artikel 4.7.2 sub II de onderdelen e en f te schrappen. Deze bepalingen zien op de minimale afstand die moet worden aangehouden tussen kassen en de bestemmingsgrens 'wonen' dan wel de hoofdbouwmassa van woningen. Daarbij is een onderscheid gemaakt tussen geheel nieuwe kassen en tussen nieuwe kassen die vallen binnen de bestaande rechten van 3 ha. Indiener geeft aan dat wanneer een bestaande ondernemer gebruik maakt van het uitbreidingsrecht tot 3 ha glas er andere afstandsmaten gelden dan wanneer een ondernemer zijn rechten overdraagt aan een collega-ondernemer. Indiener stelt dat er geen ruimtelijke argumenten zijn om dit onderscheid te maken.
  - f. Indiener verzoekt om een bepaling in artikel 4 op te nemen die het mogelijk maakt burgerwoningen binnen het glastuinbouwintensiveringsgebied te verplaatsen. Dit om een optimalere verkavelingstructuur en een betere woonomgeving te realiseren. Hiermee zou sprake zijn van een win-winsituatie voor zowel tuinders als burgerbewoners.
  - g. Indiener verzoekt om een derde categorie woningen in het plan op te nemen, namelijk 'voormalige agrarische bedrijfswoning'. Deze categorie is volgens indiener al succesvol geïntroduceerd in de gemeente Brielle. Hiermee wordt het mogelijk om bedrijfswoningen, die niet meer voor de agrarische bedrijfsvoering noodzakelijk zijn, in gebruik te nemen als burgerwoning. Voor de 'voormalige agrarische bedrijfswoning' gelden dezelfde afstandseisen als voor een bedrijfswoning. Tevens heeft dit voordelen voor de herstructurering omdat de mogelijkheden van bedrijfsbeëindiging en het verhandelen van glasrechten hiermee wordt gestimuleerd.
  - h. Indiener verzoekt in artikel 12 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' op te nemen dat de afstandseis van 6 m tot de verbinding, gemeten in een horizontaal vlak, niet geldt voor het vernieuwen van bestaande kassen terplekke. Hierdoor hoeft bij herbouw van bestaande kassen geen gebruik te worden gemaakt van de anders noodzakelijke ontheffingsbevoegdheid. Indiener stelt dat deze ontheffing onnodig belemmerend werkt voor bestaande bedrijven.
  - i. Indiener doet een dringend beroep op de gemeente om af te zien van kostenverhaal bij de opstelling van wijzigingsplannen. Het voorliggende ontwerpplan bevat geen exploitatieplan. Het is voor ondernemers daardoor onduidelijk welke kosten gemaakt worden voor aanleg van groen, water en verbreding van wegen. Desgevraagd is aan indiener aangegeven dat dergelijke kosten in rekening zullen worden gebracht wanneer een wijzigingsplan wordt opgesteld. Deze wijzigingsplannen zijn noodzakelijk wanneer een ondernemer meer dan 3 ha kas wil oprichten. Indiener is van mening dat deze werkwijze niet correct is. Ten eerste is voor ondernemers onvoldoende duidelijk welke kosten in rekening worden gebracht. Ook worden de kosten alleen afgewenteld op ondernemers terwijl ook andere bewoners en gebruikers baat hebben bij aanleg van groen en water en verbreding van wegen. Ten derde bestaat de kans op rechtsongelijkheid doordat per wijzigingsplan het kostenverhaal wordt bepaald. Tot slot bestaat er ook een risico voor de gemeente. Ondernemers moeten immers én kassen saneren in het buitengebied én

bijdragen in aanleg van voorzieningen. Omdat ondernemers niet weten welke kosten zij in rekening gebracht krijgen bestaat de kans dat er geen handel in beschikbare glasrechten ontstaat. Vanwege deze onduidelijkheden wordt dringend verzocht af te zien van kostenverhaal bij wijzigingsplannen.

### **Reactie gemeente**

- a. Deze opmerkingen worden voor kennisgeving aangenomen.
- b. Voor een nadere toelichting op de invulling van de zuidoosthoek wordt verwezen naar de thematische beantwoording. Mocht eventueel sprake zijn van planschade dan biedt de Wro de mogelijkheid een verzoek tot tegemoetkoming in deze planschade te doen. Indien sprake is van schade die redelijkerwijs niet voor rekening van de betreffende tuinder zou moeten komen, dan kan de betrokkene aan burgemeester en wethouders om een tegemoetkoming in deze schade verzoeken. Zo'n verzoek zal altijd vergezeld moeten zijn van een motivering en een onderbouwing van de geleden schade. Dit kan op het moment dat het bestemmingsplan onherroepelijk is.
- c. Voor een nadere toelichting op de opgenomen afstandsmaten wordt verwezen naar de thematische beantwoording.
- d. Voor een nadere toelichting op de opgenomen afstandsmaten wordt verwezen naar de thematische beantwoording.
- e. Voor een nadere toelichting op de opgenomen afstandsmaten wordt verwezen naar de thematische beantwoording.
- f. Het is niet eenvoudig om een dergelijke algemene mogelijkheid in een goede regeling in het voorliggende bestemmingsplan vast te leggen. Er zijn immers diverse factoren die van invloed zijn op de wenselijkheid en toelaatbaarheid van een verplaatsing van burgerwoningen. In elk specifiek geval is daarom een beoordeling van het verzoek noodzakelijk. Wanneer in voorkomende gevallen inderdaad sprake is van een duurzame ruimtelijke kwaliteitsverbetering dan kan met behulp van een aparte planherziening (postzegelplan) medewerking worden verleend aan een dergelijk verzoek.
- g. Voor een nadere toelichting op het niet opnemen van de categorie 'voormalige agrarische bedrijfswoning' wordt verwezen naar de thematische beantwoording.
- h. De gemeente volgt indiener in het standpunt dat het ten behoeve van de hoogspanningsverbinding niet relevant is of al dan niet gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering (tenzij deze gronden uiteraard samenvallen met een andere dubbelbestemming). Juist de vergroting van het bouwvolume (zowel verticaal als horizontaal) is voor de hoogspanningsverbinding relevant. Artikel 12 lid 2 sub c zal op dit punt worden aangepast.
- i. Voor een nadere toelichting op de exploitatiebijdrage bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid wordt verwezen naar de thematische beantwoording. Ten aanzien van de exploitatiebijdrage wordt de toelichting aangevuld.

### **Conclusie**

Het onderdeel onder h geeft aanleiding om artikel 12 lid 2 sub c aan te passen. Dit onderdeel van de zienswijze is gegrond.

De exploitatiebijdrage wordt nader toegelicht. Dit leidt echter niet tot inhoudelijke veranderingen van het plan. Dit onderdeel van de zienswijze is daarom ongegrond.

Voor het overige geeft de zienswijze geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan en is deze ongegrond.

# Regels





# Inhoudsopgave

<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>5</b>
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	14
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>15</b>
Artikel 3	Agrarisch	15
Artikel 4	Agrarisch - Glastuinbouwintensiveringsgebied	<del>2221</del>
Artikel 5	Bedrijf	<del>3130</del>
Artikel 6	Groen	<del>3332</del>
Artikel 7	Recreatie - Verblijfsrecreatie	<del>3433</del>
Artikel 8	Verkeer	<del>3635</del>
Artikel 9	Water	<del>3736</del>
Artikel 10	Wonen	<del>3837</del>
Artikel 11	Leiding - Gas	<del>4140</del>
Artikel 12	Leiding - Hoogspanningsverbinding	<del>4342</del>
Artikel 13	Leiding - Olie	<del>4544</del>
Artikel 14	Leiding - Riool	<del>4746</del>
Artikel 15	Leiding - Water	<del>4948</del>
Artikel 16	Waarde - Archeologie	<del>5150</del>
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	
	<b><del>5453</del></b>	
Artikel 17	Antidubbelregel	<del>5453</del>
Artikel 18	Algemene bouwregels	<del>5554</del>
Artikel 19	Algemene gebruiksregels	<del>5756</del>
Artikel 20	Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening	<del>5857</del>
Artikel 21	Algemene aanduidingsregels	<del>5958</del>
Artikel 22	Algemene afwijkingsregels	<del>6059</del>
Artikel 23	Algemene wijzigingsregels	<del>6160</del>
Artikel 24	Overige regels	<del>6362</del>
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregel</b>	
	<b><del>6463</del></b>	
Artikel 25	Overgangsrecht	<del>6463</del>
Artikel 26	Slotregel	<del>6566</del>



# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 plan

het bestemmingsplan Glastuinbouwintensiveringsgebied Tinte van de gemeente Westvoorne.

### 1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0614.0000bpglasgebied-~~01000010~~ met de bijbehorende regels.

### 1.3 aan- of uitbouw

een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw.

### 1.4 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of een figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

### 1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

### 1.6 agrarisch bedrijf

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, waarop een bedrijfsmatige, op de markt gerichte productie plaatsvindt, welke een wezenlijke bijdrage levert aan de inkomensvorming.

### 1.7 agrarisch deskundige

een door het bevoegd gezag aan te wijzen deskundige op het gebied van de agrarische bedrijfsvoering.

### 1.8 akkerbouwbedrijf

een agrarisch bedrijf dat uitsluitend of overwegend gericht is op het telen van akkerbouwgewassen in de open grond.

### 1.9 archeologisch deskundige

een door het bevoegd gezag aan te wijzen deskundige op het gebied van archeologie.

**1.10 archeologisch onderzoek**

onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingsvergunning beschikt.

**1.11 archeologische waarde**

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

**1.12 as van de weg bebouwing**

de as van de weg ten tijde van vaststelling van dit bestemmingsplan.

**1.13 bebouwing**

een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

**1.1413 ~~13~~ bedrijf**

een onderneming gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen, alsmede verhuur, opslag en distributie van goederen.

**1.1514 ~~14~~ bedrijfswoning**

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die slechts is bestemd voor bewoning door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein.

**1.1615 ~~15~~ beperkt kwetsbaar object**

- a. verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare en dienst- en bedrijfswoningen van derden;
- b. kantoorgebouwen, voor zover zij niet als kwetsbaar object worden aangemerkt;
- c. hotels en restaurants, voor zover zij niet als kwetsbaar object worden aangemerkt;
- d. winkels, voor zover zij niet als kwetsbaar object worden aangemerkt;
- e. sporthallen, zwembaden en speeltuinen;
- f. bedrijfsgebouwen, voor zover zij niet als kwetsbaar object worden aangemerkt;
- g. sport- en kampeerterrinen en terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden, voor zover zij niet als kwetsbaar object worden aangemerkt;
- h. objecten die met de onder a tot en met g genoemde objecten gelijk gesteld kunnen worden uit hoofde van de gemiddelde tijd per dag gedurende welke personen daar verblijven, het aantal personen dat daarin doorgaans aanwezig is en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid bij een ongeval, voor zover die objecten geen kwetsbare objecten zijn;
- i. objecten met een hoge infrastructurele waarde, zoals een telefoon- of elektriciteitscentrale of een gebouw met vluchtleidingsapparatuur, voor zover die objecten wegens de aard van de gevaarlijke stoffen die bij een ongeval kunnen vrijkomen, bescherming verdienen tegen de gevolgen van dat ongeval.

**1.1716 ~~16~~ beroepsmatige activiteiten in een woning**

het in een woning door een bewoner, al dan niet in samenwerking met anderen, op beroepsmatige wijze~~het beroepsmatig~~ verlenen van diensten op administratief, medisch, juridisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermede naar de aard gelijk te stellen beroep dat door zijn aard en omvang zodanig is dat deze activiteiten in een woning kunnen worden uitgeoefend en de activiteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving.

**1.1817** **bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen**  
afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de ~~Woningwet~~/Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

**1.1918** **bestaande bouwwerken**  
bouwwerken die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of nog kunnen komen en met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de ~~Woningwet~~/Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

**1.2019** **bestemmingsgrens**  
de grens van een bestemmingsvlak.

**1.2120** **bestemmingsvlak**  
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

**1.2221** **Bevi-inrichtingen**  
bedrijven zoals bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

**1.2322** **bevoegd gezag**  
bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

**1.24 Binnenduinrandconvenant**

~~1.23 binnenduinrandconvenant~~

het Convenant Glastuinbouw Binnenduinrand Westvoorne van 28 juni 2000, opgesteld door de gemeente Westvoorne, Zuiveringsschap Hollandse Eilanden en Waarden, Bureau Beheer Landbouwgronden, Westelijke Land- en Tuinbouworganisatie en de provincie Zuid-Holland.

**1.2524** **bijgebouw**  
een niet voor bewoning bestemd vrijstaand, ~~afzonderlijk van de hoofdbouwmassa~~ in ruimtelijk en functioneel opzicht van de hoofdbouwmassa te onderscheiden gebouw, ten dienste van de functie van de hoofdbouwmassa.

**1.2625** **boomkwekerijbedrijf**  
een agrarisch bedrijf dat uitsluitend of overwegend is gericht op de teelt van (houtige) siergewassen of vaste planten.

**1.2726** **bouwen**  
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

**1.2827** **bouwgrens**  
de grens van een bouwvlak.

**1.2928** **bouwperceel**  
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

**1.3029 bouwvlak**

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

**1.3130 bouwwerk**

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

**1.3231 buitengebied**

het gebied binnen de grenzen van de gemeente Westvoorne, met uitzondering van de bebouwde kom, zoals aanwezig op moment van inwerkingtreding van dit plan en met uitzondering van de gronden in dit bestemmingsplan met de bestemming Agrarisch - Glastuinbouwintensiveringsgebied.

**1.3332 burgerwoning**

woningen binnen de bestemming Wonen.

**1.3433 cultuurhistorische waarde**

belang in geschiedkundig opzicht; onder andere met betrekking tot het ontstaan van het gebied, zoals onder meer tot uitdrukking komende in het occupatiepatroon en de bebouwing.

**1.3534 dakkapel**

een constructie ter vergroting van een gebouw die zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst.

**1.3635 dakopbouw**

een constructie ter vergroting van een gebouw die zich boven de dakgoot bevindt en deels boven de oorspronkelijke nok uitkomt, waarbij de onderzijden van de constructie in een of meerdere dakvlakken van het dak zijn geplaatst.

**1.3736 detailhandel**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen, verhuren en/of leveren aan personen, die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

**1.3837 extensieve recreatie**

vormen van recreatief (mede)gebruik in een gebied, waarbij de recreatie geen specifiek beslag legt op de ruimte, zoals wandelen, fietsen, paardrijden en vissen.

**1.3938 fruitteeltbedrijf**

een agrarisch bedrijf dat uitsluitend of overwegend is gericht op het telen van fruit aan houtige gewassen.

**1.4039 gebouw**

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

**1.4140 glastuinbouwbedrijf**

een agrarisch bedrijf dat in hoofdzaak gericht is op het telen van tuinbouwgewassen hoofdzakelijk in kassen, al dan niet op substraatbasis.

**1.4241 graasdierbedrijf**

een agrarisch bedrijf dat afhankelijk is van grasland vanwege het houden van rundvee, schapen of grasverkoop.

**1.4342 grens zone industrielaawaai**

de grens van de zone, zoals bedoeld in artikel 40 en artikel 41, leden 1 en 2, van de Wet geluidhinder.

**1.4443 hoofdbouwmassa**

hoofdgebouw, aan- en uitbouwen en aan het hoofdgebouw aangebouwde overkappingen tezamen, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van één huishouden.

**1.4544 hoofdgebouw**

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken; ~~op percelen waar een (bedrijfs)woning aanwezig is, dan wel nog kan worden opgericht, wordt de (bedrijfs)woning als hoofdgebouw aangemerkt.~~

**1.4645 kampeermiddel**

een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan, dan wel enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde; een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen, geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

**1.4746 kamperen**

recreatief buitenverblijf, waarbij wordt overnacht in kampeermiddelen.

**1.4847 kassen**

agrarische bedrijfsgebouwen van glas of ander lichtdoorlatend materiaal ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering.

**1.4948 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten**

het in een woning ~~dooref in~~ een bewoner, al dan niet in samenwerking met anderen, daarbij behorend bijgebouw op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, ~~voor zover sprake is van een inrichting type A, zoals een kapsalon, een nagelstudio of een hoefsmid, waarbij bedoeld in het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit), en voor zover~~ de woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt met en voor zover deze activiteiten een ruimtelijke uitstraling ~~hebben die daarbij past en met de~~ aard en omvang van de activiteiten zodanig zijn dat deze geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving woonfunctie in overeenstemming is.

**1.5049 kwetsbaar object**

- a. woningen, niet zijnde beperkt kwetsbare objecten;
- b. gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, zoals:
  - 1. ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;
  - 2. scholen;
  - 3. gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen;
- c. gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, zoals:
  - 1. kantoorgebouwen en hotels met een brutovloeroppervlak van meer dan 1.500 m<sup>2</sup> per object; of
  - 2. complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk brutovloeroppervlak meer dan 1.000 m<sup>2</sup> bedraagt en winkels met een totaal brutovloeroppervlak van meer dan 2.000 m<sup>2</sup> per winkel, voor zover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd;
- d. kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen.

**1.5150 landschappelijke waarde**

de aan een gebied toegekende waarde, wat betreft het waarneembare deel van het aardoppervlak, welke waarde wordt bepaald door de herkenbaarheid en identiteit van de onderlinge samenhang en beïnvloeding van niet-levende en levende natuur.

**1.5251 landschapsdeskundige**

een door het bevoegd gezag aan te wijzen deskundige op het gebied van natuur en landschap.

**1.5352 loonbedrijf**

een bedrijf dat is gericht op het leveren van diensten aan agrarische bedrijven met behulp van agrarische werktuigen en apparatuur, met dien verstande dat het leveren van diensten anders dan aan agrarische bedrijven hieronder is begrepen voor zover dit is aan te merken als een ondergeschikt en niet zelfstandig bestanddeel van de bedrijfsvoering.

**1.5453 manege**

een bedrijf dat gericht is op het lesgeven in paardrijden aan derden en daarvoor paarden en/of pony's houdt, zulks in combinatie met een of meer van de volgende activiteiten of voorzieningen: het in pension houden van paarden en/of pony's, functiegebonden horeca (kantine, foyer en dergelijke), verenigingsaccommodaties en het houden van wedstrijden en/of andere met de paardensport samenhangende evenementen.

**1.5554 Nederlandse Grootte Eenheid (NGE)**

economische maatstaf voor het bepalen van de bedrijfsomvang en het bedrijfstype van agrarische bedrijven.

~~een rekeneenheid die onder andere door het Centraal Bureau voor de Statistiek wordt gehanteerd bij de registratie en de kwalificatie van bedrijven die meedoen aan de meetellingen, op basis van de productiewaarde van oppervlakte, gewassen en dieren.~~



**1.5655 nutsvoorzieningen**

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

**1.5756 onderkomen**

voor verblijf geschikt, al dan niet aan hun bestemming onttrokken voer- of vaarttuig, ark, kampeermiddel en soortgelijk verblijfsmiddel, voor zover deze niet als bouwwerk is aan te merken.

**1.5857 open grond tuinbouwbedrijf**

een agrarisch bedrijf dat uitsluitend of overwegend gericht is op het telen van tuinbouwgewassen in de open grond.

**1.5958 overkapping**

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak.

**1.6059 paardenbak**

een buitenrijbaan ten behoeve van paardrijactiviteiten, met een bodem van zand, hout, boomschors of ander materiaal om de bodem te verstevigen en al dan niet voorzien van een omheining.

**1.6160 paardenhouderij**

het houden van paarden en pony's ten behoeve van:

- a. het produceren van deze dieren, geschikt voor bepaalde taken zoals hengstenstations, opfokbedrijven, handelsstallen en africht- en trainingsstallen (productiegerichte paardenhouderij);
- b. het gebruiken van dieren, zoals ten behoeve van pensionstallen, verhuurbedrijven, rijsscholen en maneges (gebruiksgerichte paardenhouderij).

**1.6261 peil**

a. in het geval van gebouwen:

1. indien de afstand van een gebouw tot de kant van de openbare weg meer dan 5 m bedraagt: de afgewerkte beganegrondvloer met een maximum van 30 cm boven de gemiddelde hoogte van het aansluitende terrein, vóór het eventueel bouwrijp maken van dit terrein;
2. indien de afstand van een gebouw tot de kant van de openbare weg ten hoogste 5 m bedraagt: de afgewerkte beganegrondvloer met een maximum van 30 cm boven de gemiddelde hoogte van de kruin van de weg, ter plaatse van het bouwwerk;

b. in het geval van bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

1. indien de afstand van het bouwwerk tot de kant van de openbare weg meer dan 5 m bedraagt: de gemiddelde hoogte van het aansluitende terrein, vóór het eventueel bouwrijp maken van dit terrein;
2. indien de afstand van het bouwwerk tot de kant van de openbare weg ten hoogste 5 m bedraagt: de gemiddelde hoogte van de kruin van de weg, ter plaatse van het bouwwerk.

**1.6362 permanente bewoning**

onder permanente bewoning wordt verstaan het gebruik als hoofdverblijf.

**1.6463 seksinrichting**

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of daarmee naar de aard en omvang vergelijkbare activiteiten, in de vorm van seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden; onder seksinrichting wordt in ieder geval begrepen:

- a. een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon;
- b. een seksbioscoop of sekstheater;
- c. een seksautomatenhal;
- d. een seksclub of parenclub;

al dan niet in combinatie met elkaar of in combinatie met een sekswinkel.

**1.6564 sierteeltbedrijf**

een agrarisch bedrijf dat overwegend of uitsluitend is gericht op het telen van sierteeltproducten.

**1.6665 straatmeubilair**

bouwwerken ten behoeve van al dan niet openbare (nuts-)voorzieningen, zoals:

- a. verkeersgeleiders, verkeersborden, lichtmasten, zitbanken, bloembakken;
- b. telefooncellen,abri's, kunstwerken, speeltoestellen en draagconstructies voor reclame;
- c. kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen met een hoogte van ten hoogste 3 m, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van telecommunicatie, energievoorziening en brandkranen;
- d. afvalinzamelsystemen.

**1.6766 verzorgende gebouwen**

gebouwen waarin een verzorgende functie ten dienste van verblijfsrecreatie is ondergebracht, zoals douche- en toiletgebouwen, recreatieruimten, zwembaden, horecavoorzieningen en receptieruimten, alsmede bedrijfswoningen.

**1.6867 volwaardig (agrarisch bedrijf)**

een agrarisch bedrijf met een arbeidsomvang van ten minste één volledige arbeidskracht die binding heeft met het agrarische bedrijf; bij de beoordeling van volwaardigheid zijn belangrijk: arbeidsinkomen, veebezetting, grondareaal, totale omvang en tijdsbesteding en de verwachte ontwikkeling van deze factoren in de (nabije) toekomst.

**1.6968 voorgevel**

de gevel(s) van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

**1.7069 Wgh-inrichtingen**

bedrijven, zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht, die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken.

**1.7170 woning**

een complex van ruimten, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van één huishouden.

## **Artikel 2    Wijze van meten**

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1    de afstand**

de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstand het kleinst zijn.

### **2.2    bouwhoogte van een bouwwerk**

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

### **2.3    breedte, lengte en diepte van een bouwwerk**

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidsmuren.

### **2.4    goothoogte van een bouwwerk**

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot/de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

### **2.5    inhoud van een bouwwerk**

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

### **2.6    oppervlakte van een bouwwerk**

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Agrarisch

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch gebruik;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'akkerbouw': volwaardige akkerbouwbedrijven, graasdierbedrijven en opengrond tuinbouwbedrijven uitgezonderd productiegerichte paardenhouderijen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw': volwaardige glastuinbouwbedrijven en bedrijven zoals genoemd in sub b;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'kas': kassen;
- e. bedrijfswoningen;
- f. extensief recreatief medegebruik;
- g. water en groen;
- h. de bij deze bestemming behorende voorzieningen.

#### 3.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

##### 3.2.1 Kassen en bedrijfsgebouwen

- a. kassen en bedrijfsgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van kassen per bouwvlak bedraagt ten hoogste:
  1. 100 m<sup>2</sup> voor bedrijven zoals bedoeld in lid 3.1 sub b;
  2. 3 ha per bouwvlak voor bedrijven zoals bedoeld in lid 3.1 sub c;
- c. met betrekking tot
  1. de afstand van kassen en bedrijfsgebouwen tot de as van de weg en;
  2. de afstand van kassen en bedrijfsgebouwen tot de hoofdbouwmassa van woningen binnen de bestemming Wonen, zoals aanwezig op moment van inwerkingtreding van dit plan en overeenkomstig het bepaalde bij of krachtens de ~~Woningwet~~/Wet algemene bepalingen omgevingsrecht,

gelden ten minste de afstanden zoals in onderstaande tabel bepaald:

	uit de as van: - Blindeweg - Dwarsweg - Korteweg	uit de as van: -Colinslandsedijk - Rietdijk - De Rik - Ruigendijk	afstand tot hoofdbouwmassa burgerwoning
kassen/bedrijfsgebouwen	20 m	30 m	25 m

- d. in afwijking van sub c geldt ten aanzien van bestaande kassen en bestaande bedrijfsgebouwen dat de bestaande maten, die minder bedragen dan in sub c zijn voorgeschreven, als ten minste toelaatbaar mogen worden aangehouden, hetzelfde geldt voor herbouw;
- e. met betrekking tot de hoogtematen gelden de regels zoals in onderstaande tabel bepaald:

type bouwwerk	max. goothoogte	max. bouwhoogte
1. kassen binnen de aanduiding 'kas'		3,5 m
2. overige kassen		5 m
3. bedrijfsgebouwen	6 m	9 m

- f. in afwijking van sub a mogen kassen ten behoeve van de onder lid 3.1 sub c genoemde bedrijven buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat de kassen aaneengesloten en vanuit het bouwvlak worden gebouwd.†

### 3.2.2 Overige bouwwerken

- a. met betrekking tot:
- de afstand van overige bouwwerken tot de as van de weg en;
  - de afstand van overige bouwwerken tot de hoofdbouwmassa van woningen binnen de bestemming Wonen, zoals aanwezig op moment van inwerkingtreding van dit plan en overeenkomstig het bepaalde bij of krachtens de Woningwet/Wet algemene bepalingen omgevingsrecht,

gelden ten minste de afstanden zoals in onderstaande tabel bepaald:

type bouwwerk	uit de as van: - Blindeweg - Dwarsweg - Korteweg	uit de as van: - Colinslandsedijk - Rietdijk - De Rik - Ruigendijk	afstand tot hoofdbouwmassa burgerwoning
- hoofdbouwmassa <del>van</del> bedrijfswoning - vrijstaande overkappingen - bijgebouwen bij bedrijfswoning	10 m	10 m	
- mestsilo's - sleufsilos - voedersilo's - WKK's - kooldioxidetanks, - warmwatertanks - watersilo's - waterbassins (1) - mestplaten - mestzakken-	20 m	30 m	25 m

<b>type bouwwerk</b>	<b>uit de as van:</b> - Blindeweg - Dwarsweg - Korteweg	<b>uit de as van:</b> - Colinslandsedijk - Rietdijk - De Rik - Ruigendijk	<b>afstand tot hoofdbouwmassa burgerwoning</b>
- overige glastuinbouw gerelateerde bouwwerken - overige bouwwerken, niet zijnde erfafscheidingen en gemaaltjes	20 m	30 m	25 m

(1) waterbassins (voor zover een bouwwerk zijnde in de zin de van de Woningwet).

- b. in afwijking van sub a geldt ten aanzien van bestaande overige bouwwerken dat de bestaande maten, die minder bedragen dan in sub a zijn voorgeschreven, als ten minste toelaatbaar mogen worden aangehouden, hetzelfde geldt voor herbouw;
- c. met betrekking tot hoogtematen, oppervlaktematen en situering, met inachtneming van hetgeen bepaald in sub a, gelden de regels zoals in onderstaande tabel bepaald:

<b>type bouwwerk</b>	<b>max. goot- hoogte</b>	<b>max. bouw- hoogte</b>	<b>max. totaal oppervlakte</b>	<b>locatie</b>
hoofdbouwmassa bedrijfswoning	4 m	9 m	190 m <sup>2</sup> (inclusief bijgebouwen en vrijstaande overkappingen)	binnen het bouwvlak
bijgebouwen en vrijstaande overkappingen bij een bedrijfswoning	3 m	4,5 m	190 m <sup>2</sup> (inclusief hoofdbouwmassa bedrijfswoning)	binnen het bouwvlak
mestsilo's		7,5 m		binnen het bouwvlak
sleufsilos		2,5 m		binnen het bouwvlak
sleufsilos		2,5 m	200 m <sup>2</sup>	buiten het bouwvlak (1)
WKK's		5 m		binnen het bouwvlak (2)
voedersilo's		12 m		binnen het bouwvlak en aangrenzend aan stal of bedrijfsruimte
kooldioxidetanks/ warmwaterbassins		12 m		binnen het bouwvlak
watersilo's		5 m		binnen het bouwvlak (2)
waterbassins <u>(3)</u>		5 m		binnen het bouwvlak (2)

type bouwwerk	max. goot-hoogte	max. bouw-hoogte	max. totaal oppervlakte	locatie
mestplaten/ mestzakken		2,5 m	50 m <sup>2</sup> ten behoeve van agrarische bedrijven en 20 m <sup>2</sup> ten behoeve van particulier gebruik	binnen het bouwvlak (2)
overige glastuinbouw-gerelateerde bouwwerken		5 m		binnen het bouwvlak (2)
overige bouwwerken		5 m		binnen het bouwvlak
overige bouwwerken		1,5 m		buiten het bouwvlak

(1) buiten het bouwvlak, mits direct grenzend aan het bijbehorende bouwvlak.

(2) mogen tevens direct grenzend aan het bijbehorende bouwvlak worden gesitueerd, dan wel - indien dit niet mogelijk is vanwege gerealiseerde bebouwing buiten het bouwvlak - direct grenzend aan deze bebouwing.

(3) waterbassins (voor zover een bouwwerk zijnde in de zin de van de Woningwet).

d. per bouwvlak is ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan;

e. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' is in afwijking van sub d geen bedrijfswoning toegestaan.

### 3.2.3 Algemeen

Nieuwe bebouwing is uitsluitend toegestaan indien deze noodzakelijk is voor een volwaardig bedrijf.

## **3.3 Nadere eisen**

### *3.3.1 Advies*

Alvorens over het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen of vernieuwen van een bedrijfsgebouw, waaronder kassen, of het toepassen van een afwijkingsbevoegdheid te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de agrarische deskundige met betrekking tot de vraag, of het bouwplan in overeenstemming is met de toegestane bedrijfsvoering en voor de bedrijfsvoering van een volwaardig agrarisch bedrijf noodzakelijk is, een en ander gelet op:

- a. de volwaardigheid van het bedrijf;
- b. de omvang van het bedrijf naar oppervlakte van Nederlandse Grootte Eenheden (NGE's);
- c. de continuïteit van het bedrijf, mede gelet op de leeftijd van de aanvrager en/of de opvolgingssituatie;
- d. het beroep van de aanvrager en het al dan niet hebben van een volledige dagtaak in het betreffende bedrijf.



### 3.3.2 Geen advies

Advies als bedoeld in lid 3.3.1 behoeft niet te worden ingewonnen, indien het bouwplan betrekking heeft op:

- a. een bouwwerk, geen gebouw zijnde, tenzij lid 3.4.1 van toepassing is;
- b. vernieuwing, verandering of uitbreiding van een bedrijfswoning, ten dienste van het bedrijf waarvan die woning deel uitmaakt;
- c. de oprichting of vergroting van overige bedrijfsgebouwen, waaronder kassen met een oppervlak van 200 m<sup>2</sup> of minder;
- d. herbouw van door een calamiteit verwoeste gebouwen of silo's ter voortzetting van het betrokken bedrijf.

## 3.4 Afwijken van de bouwregels

### 3.4.1 Overschrijding bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het vereiste dat binnen het bouwvlak moet worden gebouwd zoals bepaald in lid 3.2.1 sub a en lid 3.2.2 sub c, indien:

- a. de overschrijding van het bouwvlak voor de bedrijfsvoering noodzakelijk is;
- b. de overschrijding niet meer bedraagt dan 25% van de oppervlakte van het bouwvlak;
- c. de overschrijding wordt gerealiseerd in een vanuit landschappelijk oogpunt geschikte richting.

### 3.4.2 Overschrijding bouwhoogte kassen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.1 sub e onder 2 voor de maximale bouwhoogte van kassen tot ten hoogste 7 m, waarbij geldt dat:

- a. de maximale goothoogte 5 m bedraagt;
- b. de overschrijding van de hoogte voor de bedrijfsvoering of om technische redenen noodzakelijk is.

### 3.4.3 Afstand tot ~~de weg/burgerwoning voor-en~~ waterbassins

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.2 sub a en bepalen dat

- a. waterbassins tot 10 m afstand van de as van de weg mogen worden gesitueerd;
- b. waterbassins tot 3 m afstand van de grens van woonbestemmingen mogen worden gesitueerd, waarbij de geldende afstandsmaat tot de as van de weg in acht wordt genomen;

mits deze landschappelijk worden ingepast.

## 3.5 Specifieke gebruiksregels

Ten aanzien van het gebruik gelden de volgende regels:

- a. per bouwvlak wordt ten hoogste één agrarisch bedrijf gevestigd;
- ~~b. nieuwe bebouwing is uitsluitend toegestaan indien deze mede gelet op de aard, de omvang, de inrichting en de continuïteit van het bedrijf noodzakelijk is voor een volwaardig bedrijf;~~
- ~~b.~~ de hoogte van waterbassins bedraagt niet meer dan 5 m;
- ~~c.~~ de afstand tussen waterbassins en de as van:
  1. de Blindeweg, de Dwarsweg en de Korteweg bedraagt ten minste 20 m;
  2. de Colinslandsedijk, de Rietdijk, De Rik en de Ruigendijk bedraagt ten minste 30 m;

d. de afstand tussen waterbassins en de hoofdbouwmassa van woningen binnen de bestemming Wonen, zoals aanwezig op moment van inwerkingtreding van dit plan en overeenkomstig het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, bedraagt ten minste 25 m;

e. in afwijking van sub c en d geldt ten aanzien van bestaande waterbassins dat de bestaande maten, die minder bedragen dan in sub c en d zijn voorgeschreven, als ten minste toelaatbaar mogen worden aangehouden;

e.f. het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen binnen het bouwvlak is toegestaan onder de voorwaarden dat:

1. niet meer dan 5 kampeermiddelen per bouwvlak worden geplaatst en
2. het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen uitsluitend tussen 15 maart en 31 oktober plaatsvindt;

f.g. in afwijking van het bepaalde in sub fe is het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen buiten het bouwvlak toegestaan, indien is aangetoond dat hiertoe binnen het bouwvlak geen mogelijkheden bestaan;

g.h. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning is niet toegestaan;

h.i. beroepsmatige activiteiten en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten zijn in bedrijfwoningen toegestaan, met dien verstande dat:

1. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
2. het oppervlak ten dienste van de activiteiten ten hoogste 50 m<sup>2</sup> van het grondoppervlak van de hoofdbouwmassa bedraagt;

~~2.3. en bijgebouwen niet voor deze activiteiten worden aangewend; bedraagt;~~

~~3.4. er wordt geparkeerd op eigen terrein;~~

~~4.5. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer;~~

~~5.6. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:~~

- de geldende bestemming;
- de belangen van in de nabijheid gelegen agrarische bedrijven;
- de beleidsdoelstellingen met betrekking tot landschappelijke en/of natuurwaarden;

~~6.7. geen horeca en geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd aan de kleinschalige bedrijfsmatige activiteit gerelateerde en daaraan ondergeschikte detailhandel. †~~

~~7. het beroep of de activiteit door de bewoner wordt uitgevoerd.~~

### 3.6 Afwijken van de gebruiksregels

#### 3.6.1 Afstand tot ~~de~~ weg/burgerwoning voor-~~en~~ waterbassins

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.5 sub c en d en bepalen dat

- a. waterbassins tot 10 m afstand van de as van de weg mogen worden gesitueerd;
- b. waterbassins tot 3 m afstand van de grens van woonbestemmingen mogen worden gesitueerd, waarbij de geldende afstandsmaat tot de as van de weg in acht wordt genomen;

mits deze landschappelijk worden ingepast.

### 3.7 Wijzigingsbevoegdheid

#### 3.7.1 Bedrijfwoningen

Burgemeester en wethouders kunnen overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het plan in die zin te wijzigen, dat zij bij algehele bedrijfsbeëindiging de bestemming ter plaatse van een bouwvlak, waarop bedrijfwoningen aanwezig zijn, geheel of gedeeltelijk wijzigen in de bestemming Wonen als bedoeld in Artikel 10 onder de voorwaarden dat:

- a. het bouwvlak behorende bij het betreffende agrarische bedrijf wordt verwijderd;

- b. uitsluitend woningen zijn toegestaan ter plaatse van reeds met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de ~~Woningwet~~/Wet algemene bepalingen omgevingsrecht gebouwde en op het tijdstip waarop het wijzigingsbesluit in ontwerp ter inzage wordt gelegd aanwezige woningen;
- c. er geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan de belangen van de in de omgeving van het betrokken perceel gelegen (agrarische) bedrijven;
- d. geen sprake is van onaanvaardbare risico's in verband met nabij gelegen leidingen, propaantanks of andere risicofactoren in het kader van externe veiligheid.

### 3.7.2 Functiewijziging

Burgemeester en wethouders kunnen overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming 'Agrarisch' wijzigen door:

de aanduiding 'glastuinbouw' te wijzigen in de aanduiding 'akkerbouw' ten behoeve van de omzetting van een glastuinbouwbedrijf in een graasdierbedrijf, akkerbouwbedrijf of open grond tuinbouwbedrijf, uitgezonderd productiegerichte paardenhouderijen, onder de voorwaarde dat een agrarische toets aantoont dat het agrarische bedrijf levensvatbaar is als een volwaardig bedrijf.

## Artikel 4 Agrarisch - Glastuinbouwintensiveringsgebied

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch - Glastuinbouwintensiveringsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch gebruik;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'akkerbouw': volwaardige akkerbouwbedrijven, graasdierbedrijven en opengrond tuinbouwbedrijven uitgezonderd productiegerichte paardenhouderijen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw': volwaardige glastuinbouwbedrijven en bedrijven zoals genoemd in sub b;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'sierteelt': volwaardige sierteeltbedrijven, fruitteeltbedrijven en boomkwekerijbedrijven en bedrijven zoals genoemd in sub b;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - 1': één loonbedrijf en bedrijven zoals genoemd in sub b;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'kas': kassen;
- g. bedrijfswoningen;
- h. extensief recreatief medegebruik;
- i. water en groen;
- j. de bij deze bestemming behorende voorzieningen.

### 4.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

#### 4.2.1 Kassen en bedrijfsgebouwen

- a. kassen en bedrijfsgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van kassen per bouwvlak bedraagt ten hoogste:
  1. 100 m<sup>2</sup> voor bedrijven zoals bedoeld in lid 4.1 sub b;
  2. 3 ha per bouwvlak voor bedrijven zoals bedoeld in lid 4.1 sub c;
  3. in afwijking van het bepaalde onder 2: ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal hectare glas' aangegeven hoeveelheid;
- c. met betrekking tot:
  1. de afstand van kassen en bedrijfsgebouwen tot de as van de weg en;
  2. de afstand van kassen en bedrijfsgebouwen tot de hoofdbouwmassa van woningen binnen de bestemming Wonen, zoals aanwezig op moment van inwerkingtreding van dit plan en overeenkomstig het bepaalde bij of krachtens de ~~Woningwet~~/Wet algemene bepalingen omgevingsrecht,

gelden ten minste de afstanden zoals in onderstaande tabel bepaald:

type bouwwerk	uit de as van: - Blindeweg - Dwarsweg - Korteweg - Westerlandseweg	uit de as van: - Aelbrechtsweg - Colinslandsedijk - Kleidijk - Konneweg - Rietdijk - De Rik - Ruggeweg - Ruigendijk - Westvoorneweg	uit de as van overige wegen	afstand tot hoofdbouwmassa burgerwoning
kassen/ <u>bedrijfsgebouwen</u> <u>wen-bedrijfsgebouwen</u>	20 m	30 m	10 m	25 m

- d. in afwijking van sub c geldt ten aanzien van bestaande kassen en bestaande bedrijfsgebouwen dat de bestaande maten, die minder bedragen dan in sub c zijn voorgeschreven, als ten minste toelaatbaar mogen worden aangehouden, hetzelfde geldt voor herbouw;
- e. met betrekking tot de hoogtematen gelden de regels zoals in onderstaande tabel bepaald:

type bouwwerk	max. goothoogte	max. bouwhoogte
1. kassen binnen de aanduiding 'kas'		3,5 m
2. overige kassen	7 m	9 m
3. bedrijfsgebouwen	6 m	9 m

- f. in afwijking van sub a mogen kassen ten behoeve van de onder lid 4.1 sub c genoemde bedrijven buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat de kassen aaneengesloten en vanuit het bouwvlak worden gebouwd;
- g. in afwijking van sub a mogen kassen vanuit bouwvlakken binnen de bestemming Agrarisch tevens binnen de bestemming Agrarisch - Glastuinbouwintensiveringsgebied worden gebouwd, met dien verstande dat de kassen aaneengesloten en vanuit het bouwvlak worden gebouwd en de overige regels van toepassing zijn op deze kassen zoals bedoeld in Artikel 3.17

#### 4.2.2 Overige bouwwerken

- a. met betrekking tot:
1. de afstand van overige bouwwerken tot de as van de weg en;
  2. de afstand van overige bouwwerken tot de hoofdbouwmassa van woningen binnen de bestemming Wonen, zoals aanwezig op moment van inwerkingtreding van dit plan en overeenkomstig het bepaalde bij of krachtens de Woningwet/Wet algemene bepalingen omgevingsrecht,

gelden ten minste de afstanden zoals in onderstaande tabel bepaald:

<b>type bouwwerk</b>	<b>uit de as van:</b> - Blindeweg - Dwarsweg - Korteweg - Westerlandseweg	<b>uit de as van:</b> - Aelbrechtsweg - Colinslandsedijk - Kleidijk - Konneweg - Rietdijk - De Rik - Ruggeweg - Ruigendijk - Westvoorneweg	<b>uit de as van overige wegen</b>	<b>afstand tot hoofdbouw massa burgerwoning</b>
- hoofdbouw-massa bedrijfs-woning - vrijstaande overkappingen - bijgebouwen bij bedrijfswoning	10 m	10 m	10 m	
- mestsilo's - sleufsilos - voedersilo's - WKK's - kooldioxide-tanks - warmwatertanks - watersilo's - waterbassins (1) - mestplaten - mestzakken - overige glastuinbouw gerelateerde bouwwerken - overige bouwwerken, niet zijnde erfafscheidingen en gemaaltjes	20 m	30 m	10 m	25 m

(1) waterbassins (voor zover een bouwwerk zijnde in de zin de van de Woningwet).

- b. in afwijking van sub a geldt ten aanzien van bestaande overige bouwwerken dat de bestaande maten, die minder bedragen dan in sub a zijn voorgeschreven, als ten minste toelaatbaar mogen worden aangehouden, **hetzelfde geldt voor herbouw**;
- c. met betrekking tot hoogtematen, oppervlaktematen en situering, en met inachtneming van hetgeen bepaald in sub a, gelden de regels zoals in onderstaande tabel bepaald:

<b>type bouwwerk</b>	<b>max. goot- hoogte</b>	<b>max. bouw- hoogte</b>	<b>max. totaal oppervlakte</b>	<b>locatie</b>
hoofdbouw- massa bedrijfswoning	4 m	9 m	190 m <sup>2</sup> (inclusief bijgebouwen en vrijstaande overkappingen)	binnen het bouwvlak
bijgebouwen en vrijstaande overkappingen bij een bedrijfswoning	3 m	4,5 m	190 m <sup>2</sup> (inclusief hoofdbouwmassa bedrijfswoning)	binnen het bouwvlak
mestsilo's		7,5 m		binnen het bouwvlak
sleufsilos		2,5 m		binnen het bouwvlak
sleufsilos		2,5 m	200 m <sup>2</sup>	buiten het bouwvlak (1)
WKK's		5 m		binnen het bouwvlak (2)
voedersilo's		12 m		binnen het bouwvlak en aangrenzend aan stal of bedrijfsruimte
kooldioxide- tanks/ warmwater- tanks		12 m		binnen het bouwvlak
watersilo's		5 m		binnen het bouwvlak (2)
waterbassins (3)		5 m		binnen het bouwvlak (2)
mestplaten/ mestzakken		2,5 m	50 m <sup>2</sup> ten behoeve van agrarische bedrijven, en 20 m <sup>2</sup> ten behoeve van particulier gebruik	binnen het bouwvlak (2)
overige glastuinbouw- gerelateerde bouwwerken		5 m		binnen het bouwvlak (2)
overige bouwwerken		5 m		binnen het bouwvlak
overige bouwwerken		1,5 m		buiten het bouwvlak

(1) buiten het bouwvlak, mits direct grenzend aan het bijbehorende bouwvlak.

(2) mogen tevens direct grenzend aan het bijbehorende bouwvlak worden gesitueerd, dan wel - indien dit niet mogelijk is vanwege gerealiseerde bebouwing buiten het bouwvlak - direct grenzend aan deze bebouwing.

(3) waterbassins (voor zover een bouwwerk zijnde in de zin de van de Woningwet).

d. per bouwvlak is ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan;

- e. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' zijn in afwijking van sub d ten hoogste 2 bedrijfswoningen toegestaan;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' is in afwijking van sub d geen bedrijfswoning toegestaan.

#### 4.2.3 Algemeen

Nieuwe bebouwing is uitsluitend toegestaan indien deze noodzakelijk is voor een volwaardig bedrijf.

### **4.3 Nadere eisen**

#### *4.3.1 Advies*

Alvorens over het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen of vernieuwen van een bedrijfsgebouw, waaronder kassen, of het toepassen van een ~~afwijking~~~~sbevoegdheid~~ ~~afwijking~~ ~~s~~ ~~of~~ ~~wijzigingsbevoegdheid~~ te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de agrarische deskundige met betrekking tot de vraag, of het bouwplan in overeenstemming is met de toegestane bedrijfsvoering en voor de bedrijfsvoering van een volwaardig agrarisch bedrijf noodzakelijk is, een en ander gelet op:

- a. de volwaardigheid van het bedrijf;
- b. de omvang van het bedrijf naar oppervlakte van Nederlandse Grootte Eenheden (NGE's);
- c. de continuïteit van het bedrijf, mede gelet op de leeftijd van de aanvrager en/of de opvolgingssituatie;
- d. het beroep van de aanvrager en het al dan niet hebben van een volledige dagtaak in het betreffende bedrijf.

#### *4.3.2 Geen advies*

Advies als bedoeld in lid 4.3.1 hoeft niet te worden ingewonnen, indien het bouwplan betrekking heeft op:

- a. een bouwwerk, geen gebouw zijnde, tenzij lid 4.4.1 van toepassing is;
- b. vernieuwing, verandering of uitbreiding van een bedrijfswoning, ten dienste van het bedrijf waarvan die woning deel uitmaakt;
- c. de oprichting of vergroting van overige bedrijfsgebouwen, waaronder kassen met een oppervlak van 200 m<sup>2</sup> of minder;
- d. herbouw van door een calamiteit verwoeste gebouwen of silo's ter voortzetting van het betrokken bedrijf.

### **4.4 Afwijken van de bouwregels**

#### *4.4.1 Overschrijding bouwvlak*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het vereiste dat binnen het bouwvlak moet worden gebouwd, zoals bepaald in lid 4.2.1 sub a en lid 4.2.2 sub c, indien:

- a. de overschrijding van het bouwvlak voor de bedrijfsvoering noodzakelijk is;
- b. de overschrijding niet meer bedraagt dan 25% van de oppervlakte van het bouwvlak;
- c. de overschrijding wordt gerealiseerd in een vanuit landschappelijk oogpunt geschikte richting.

#### *4.4.2 Afstand tot weg/burgerwoning voor waterbassins*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.2 sub a en bepalen dat:

- a. waterbassins tot 10 m afstand van de as van de weg mogen worden gesitueerd;



- b. waterbassins tot 3 m afstand van de grens van woonbestemmingen mogen worden gesitueerd, waarbij de geldende afstandsmaat tot de as van de weg in acht wordt genomen;

mits deze landschappelijk worden ingepast.

#### 4.5 Specifieke gebruiksregels

Ten aanzien van het gebruik gelden de volgende regels:

- a. per bouwvlak wordt ten hoogste één agrarisch bedrijf gevestigd;  
 b. nieuwe kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten zijn niet toegestaan binnen de 'veiligheidszone - olieleiding';

~~c. nieuwe bebouwing is uitsluitend toegestaan indien deze mede gelet op de aard, de omvang, de inrichting en de continuïteit van het bedrijf noodzakelijk is voor een volwaardig bedrijf;~~

~~d.c.~~ de hoogte van waterbassins bedraagt niet meer dan 5 m;

~~e.d.~~ de afstand tussen waterbassins en de as van:

1. de Blindeweg, de ~~Westerlandseweg, de Dwarsweg, en~~ de Korteweg en de Westerlandseweg bedraagt ten minste 20 m;
2. de Aelbrechtsweg, Colinslandsedijk, Kleidijk, Konneweg, Rietdijk, De Rik, Ruggeweg, Ruigendijk en de Westvoorneweg bedraagt ten minste 30 m;
3. de overige wegen bedraagt ten minste 10 m;

~~f.e.~~ de afstand tussen waterbassins en de hoofdbouwmassa van woningen binnen de bestemming Wonen, zoals aanwezig op moment van inwerkingtreding van dit plan en overeenkomstig het bepaalde bij of krachtens de ~~Woningwet~~/Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, bedraagt ten minste 25 m;

f. in afwijking van sub d en e geldt ten aanzien van bestaande waterbassins dat de bestaande maten, die minder bedragen dan in sub d en e zijn voorgeschreven, als ten minste toelaatbaar mogen worden aangehouden;

g. het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen binnen het bouwvlak is toegestaan onder de voorwaarden dat:

1. niet meer dan 5 kampeermiddelen per bouwvlak worden geplaatst en
2. het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen uitsluitend tussen 15 maart en 31 oktober plaatsvindt;

h. in afwijking van het bepaalde in sub g is het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen buiten het bouwvlak toegestaan, indien is aangetoond dat hiertoe binnen het bouwvlak geen mogelijkheden bestaan;

i. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning is niet toegestaan;

j. beroepsmatige activiteiten en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten zijn in bedrijfspwoningen toegestaan, met dien verstande dat:

1. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
2. het oppervlak ten dienste van de activiteiten ten hoogste 50 m<sup>2</sup> van het grondoppervlak van de hoofdbouwmassa ~~en bijgebouwen~~ bedraagt;

3. bijgebouwen niet voor deze activiteiten worden aangewend;

~~3.4.~~er wordt geparkeerd op eigen terrein;

~~4.5.~~het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer;

~~5.6.~~geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- de geldende bestemming;
- de belangen van in de nabijheid gelegen agrarische bedrijven;
- de beleidsdoelstellingen met betrekking tot landschappelijke en/of natuurwaarden;

~~6.7.~~geen horeca en geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd aan de kleinschalige bedrijfsmatige activiteit gerelateerde en daaraan ondergeschikte detailhandel. ~~7.~~

~~7. het beroep of de activiteit door de bewoner wordt uitgevoerd.~~

#### 4.6 Afwijken van de gebruiksregels

##### 4.6.1 Afstand tot weg/burgerwoning voor waterbassins

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.5 sub de en ef en bepalen dat:

- a. waterbassins tot 10 m afstand van de as van de weg mogen worden gesitueerd;
- b. waterbassins tot 3 m afstand van de grens van woonbestemmingen mogen worden gesitueerd, waarbij de geldende afstandsmaat tot de as van de weg in acht wordt genomen;

mits deze landschappelijk worden ingepast.

##### 4.6.2 Veiligheidszone olieleiding

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder lid 4.5 sub b en nieuwe beperkt kwetsbare objecten toestaan binnen de 'veiligheidszone - olieleiding', indien deze omgevingsvergunning niet strijdig is met de belangen van de binnen het naastgelegen bestemmingsvlak gelegen leiding, alsmede de veiligheid van personen en goederen is afgewogen en het groepsrisico is verantwoord.

#### 4.7 Wijzigingsbevoegdheid

##### 4.7.1 Collectieve agrarische voorzieningen (wijzigingsgebied 1)

Burgemeester en wethouders kunnen overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening ter plaatse van het 'wro-zone - wijzigingsgebied 1' de functies zoals ter plaatse gelden, wijzigen in de functie 'collectieve agrarische voorzieningen' ten behoeve van onder meer collectieve waterberging, waterzuivering, composteervoorzieningen, energieopwekking en warmteregeling en bouwvlakken definiëren, met inachtneming van de volgende regels:

- a. nieuwe bedrijfswoningen zijn niet toegestaan;
- b. nieuwe kwetsbare objecten niet zijn toegestaan binnen de 'veiligheidszone - olieleiding';
- c. nieuwe beperkt kwetsbare objecten zijn uitsluitend toegestaan indien dit niet strijdig is met de belangen van de binnen de naastgelegen bestemmingsvlak gelegen leiding, alsmede de veiligheid van personen en goederen is afgewogen en het groepsrisico is verantwoord;
- d. burgemeester en wethouders kunnen nadere regels stellen ten behoeve van het bepaalde in de aanhef van dit lid.

##### 4.7.2 Vermeerdering en vermindering, verplaatsing oppervlakte kassen

###### I Wijzigingsmogelijkheden

Burgemeester en wethouders kunnen overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouwintensiveringsgebied' wijzigen door:

- a. het ten hoogste toegestane oppervlakte aan kassen, zoals bedoeld in lid 4.2.1 sub b onder 2 en 3, te vermeerderen en/of te verminderen;
- b. de functieaanduiding 'glastuinbouw' te verwijderen of te wijzigen in de functieaanduiding 'akkerbouw' ;
- c. de functieaanduiding 'akkerbouw' te verwijderen of te wijzigen in de functieaanduiding 'glastuinbouw';
- d. de functieaanduiding 'sierteelt' te verwijderen of te wijzigen in de functieaanduiding 'glastuinbouw';
- e. de bestemming te wijzigen in de bestemming Wonen;
- f. de situering, omvang en vorm van bouwvlakken ten behoeve van het bepaalde in sub a, b, c, d en e te wijzigen, te vergroten of te verkleinen en bouwvlakken te verwijderen;
- g. bouwvlakken aan elkaar te koppelen of los te koppelen en hiertoe de benodigde regels te stellen;

h. bouwvlakken met de aanduiding 'glastuinbouw' inclusief alle aanduidingen geheel of gedeeltelijk te verplaatsen binnen de bestemming A-GTI;

~~g.i.~~ het toegestane aantal bedrijfswoningen ten behoeve van het bepaalde in sub a, b, c en d te vermeerderen of te verminderen;

~~h.j.~~ nieuwe bouwvlakken te definiëren met de aanduiding 'glastuinbouw';

k. onverminderd het bepaalde in sub a ten behoeve van het bepaalde in sub b, c, d, h en jh de maximale oppervlakte aan toegestane kassen te bepalen;

~~i.l.~~ ten behoeve van het bepaalde in sub jh nieuwe bedrijfswoningen toe te staan.

~~j.~~ ~~bouwvlakken aan elkaar te koppelen of los te koppelen en hiertoe de benodigde regels te stellen.~~

## II Voorwaarden voor wijziging

Bij gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid zoals bedoeld in lid 4.7.2 onder I wordt het volgende in acht genomen:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' worden geen nieuwe bouwvlakken gedefinieerd en is aanpassing van bouwvlakken niet mogelijk;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' is vermeerdering van de ten hoogste toegestane oppervlakte aan kassen niet toegestaan;
- c. bij vermeerdering van het toegestane oppervlak aan kassen (ofwel door een nieuw bouwvlak, ofwel door toevoeging aan een bestaand bouwvlak), wordt elders binnen de bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouwintensiveringsgebied' ten minste dezelfde hoeveelheid van het toegestane oppervlak aan kassen verminderd;
- d. in afwijking van het bepaalde in sub c kan, zonder dat elders binnen het plangebied hetzelfde oppervlak aan kassen wordt verminderd, het toegestane oppervlak aan kassen worden vermeerderd met:

1. ten hoogste netto 12 ha overeenkomstig het Binnenduinrandconvenant; indien het gestelde in het binnenduinrandconvenant in acht wordt genomen, en/of
2. ten hoogste netto 45 ha, indien de uitbreiding van kassen gepaard gaat met sanering van dezelfde hoeveelheid kassen in het buitengebied;

e. nieuwe of verplaatste bouwvlakken worden zo veel mogelijk langs de weg gesitueerd;

~~e.f.~~ indien het toegestane oppervlak aan kassen per bouwvlak, zoals aanwezig op moment van inwerkingtreding van dit plan, wordt vermeerderd, bedraagt, in afwijking van het bepaalde in lid 4.2.1 sub c, de afstand tussen deze kassen (dus alleen voor die kassen die een vermeerdering vormen op hetgeen zonder wijziging is toegestaan) en de grens van de bestemming Wonen 25 m;

~~f.g.~~ indien een nieuw bouwvlak wordt gedefinieerd bedraagt de afstand tussen kassen die vanuit het nieuwe bouwvlak worden opgericht en de grens van de bestemming Wonen 25 m;

~~g.h.~~ het aantal bedrijfswoningen bedraagt ten hoogste één per in totaal 5 ha aan kassen;

~~h.i.~~ de functieaanduiding 'glastuinbouw' wordt uitsluitend in de functieaanduiding 'akkerbouw' gewijzigd indien een agrarische toets aantoonde dat het agrarische bedrijf levensvatbaar is als een volwaardig bedrijf;

~~i.j.~~ wijziging in de bestemming Wonen is uitsluitend toegestaan:

1. op de gronden met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1', één;
2. ter plaatse van een bouwvlak met daarop aanwezig een bedrijfswoning, één;
3. indien omliggende (agrarische) bedrijven hierdoor niet in hun functioneren worden belemmerd;

~~j.k.~~ de hoofdbouwmassa van bedrijfswoningen wordt ten minste 87 m uit de as van de N218 gebouwd;

~~k.l.~~ de hoofdbouwmassa van bedrijfswoningen wordt ten minste 46 m uit de as van de N496 gebouwd;

~~l.m.~~ nieuwe kwetsbare objecten niet zijn toegestaan binnen de 'veiligheidszone - olieleiding';

~~n.n.~~ nieuwe beperkt kwetsbare objecten binnen de 'veiligheidszone - olieleiding' zijn uitsluitend toegestaan indien dit niet strijdig is met de belangen van de leiding, alsmede de veiligheid van personen en goederen is afgewogen en het groepsrisico is verantwoord;

~~o.~~ indien de nieuwe bedrijfswoning binnen de indicatieve zone is gelegen van een hoogspanningsverbinding, wijst nader onderzoek naar de ligging van de 0,4 microteslazone uit dat de nieuwe bedrijfswoning niet binnen laatstgenoemde zone is gelegen;

~~n.p.~~ het is aangetoond dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie;

~~o.g.~~ bij de toevoeging van kassen op basis van de wijzigingsbevoegdheid wordt, ter compensatie van toename van verhard oppervlak, voorzien in een - in overleg met de waterbeheerder te bepalen - waterberging, waarbij de bergingscapaciteit van de waterbassins wordt vergroot, extra oppervlaktewater wordt gerealiseerd of de waterberging anderszins wordt gewaarborgd ten minste 310 m<sup>3</sup> per ha aan kassen bedraagt;

~~p.r.~~ artikel 4 blijft voor het overige van toepassing.

## Artikel 5 Bedrijf

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'caravanstalling': een caravanstalling;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'manege': een manege;
- c. bedrijfswoningen;
- d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en laad- en losvoorzieningen.

### 5.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

#### 5.2.1 Bedrijfsgebouwen en overkappingen

- a. bedrijfsgebouwen en overkappingen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
  - b. de goothoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt ten hoogste 4 m;
  - c. en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt ten hoogste 8 m;
  - d. de bouwhoogte van overkappingen bedraagt ten hoogste 3 m;
- ~~e.~~ de totale oppervlakte van bedrijfsgebouwen en overkappingen bedraagt per bouwperceel ten hoogste het met de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m<sup>2</sup>)~~'oppervlak'~~ aangegeven oppervlak van het bouwvlak; indien geen maximumoppervlak is aangegeven, geldt dat het hele bouwvlak mag worden bebouwd.

#### 5.2.2 Bedrijfswoning en erfbebouwing

- a. per bouwvlak is ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan;
- b. het gezamenlijk grondoppervlak van de hoofdbouwmassa, bijgebouwen en vrijstaande overkappingen ten behoeve van de bedrijfswoning bedraagt ten hoogste 190 m<sup>2</sup>;
- c. de goothoogte van de hoofdbouwmassa van een bedrijfswoning bedraagt ten hoogste 4 m;
- d. de bouwhoogte van de hoofdbouwmassa van een bedrijfswoning bedraagt ten hoogste 9 m;
- e. de goothoogte van bijgebouwen en vrijstaande overkappingen bij een bedrijfswoning bedraagt ten hoogste 3 m;
- f. de bouwhoogte van bijgebouwen en vrijstaande overkappingen bij een bedrijfswoning bedraagt ten hoogste 4,5 m.

#### 5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, binnen het bouwvlak bedraagt ten hoogste 5 m;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, buiten het bouwvlak bedraagt ten hoogste 1,5 m.

### 5.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. per bestemmingsvlak wordt ten hoogste één bedrijf gevestigd;
- b. per manege is ten hoogste 200 m<sup>2</sup> aan horecavoorzieningen toegestaan;
- c. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning is niet toegestaan;
- d. onverminderd het bepaalde in Artikel 19 (algemene gebruiksregels) is het niet toegestaan om caravans op onbebouwde gronden te stallen;

- e. beroepsmatige activiteiten en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten zijn in bedrijfswoningen toegestaan, met dien verstande dat:
1. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
  2. het oppervlak ten dienste van de activiteiten ten hoogste 50 m<sup>2</sup> van het grondoppervlak van de hoofdbouwmassa ~~en bijgebouwen~~ bedraagt;
  3. bijgebouwen niet voor deze activiteiten worden aangewend;
  4. er wordt geparkeerd op eigen terrein;
  5. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer;
  6. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
    - de geldende bestemming;
    - de belangen van in de nabijheid gelegen agrarische bedrijven;
    - de beleidsdoelstellingen met betrekking tot landschappelijke en/of natuurwaarden;
  - ~~3. er wordt geparkeerd op eigen terrein;~~
  - ~~4. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer;~~
  - ~~5. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:~~
    - ~~de geldende bestemming;~~
    - ~~de belangen van in de nabijheid gelegen agrarische bedrijven;~~
    - ~~de beleidsdoelstellingen met betrekking tot landschappelijke en/of natuurwaarden;~~
  - ~~6.7. geen horeca en geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd aan de kleinschalige bedrijfsmatige activiteit gerelateerde en daaraan ondergeschikte detailhandel.;~~
  - ~~7. het beroep of de activiteit door de bewoner wordt uitgevoerd.~~

## 5.4 Wijzigingsbevoegdheid

### 5.4.1 Van Bedrijf naar Agrarisch (caravanstalling)

Burgemeester en wethouders kunnen overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming 'Bedrijf' ter plaatse van de aanduiding 'caravanstalling' wijzigen in de bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouwintensiveringsgebied' (artikel 4) en daartoe tevens het bouwvlak aanpassen dan wel verwijderen, waarbij geldt dat de bodemkwaliteit ter plaatse van de wijziging geschikt dient te zijn voor de beoogde functie.

### 5.4.2 Vergroting bebouwd oppervlak manege

Burgemeester en wethouders kunnen overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening ter plaatse van de aanduiding 'manege' toestaan dat het maximum bebouwd oppervlak wordt vergroot tot ten hoogste 4500 m<sup>2</sup>. Voorafgaande aan gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid wordt een inrichtingsplan opgesteld waaruit blijkt dat de toename van de bebouwing landschappelijk wordt ingepast en wordt aangetoond dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

## Artikel 6 Groen

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen; ~~\_, waterlopen, waterpartijen, bermstroken, in- en uitritten en passeerstroken;~~
- b. behoud, versterking en/of ontwikkeling van de aan de gronden eigen zijnde landschappelijke waarde; ~~\_~~
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals bermstroken, in- en uitritten, passeerstroken, nutsvoorzieningen, straatmeubilair en water.

### 6.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de oppervlaktebouwhoogte van gebouwen zoals bedoeld onder a straatmeubilair bedraagt ten hoogste 25 m<sup>2</sup> per gebouw;
- ~~b-c.~~ de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 3 ±5 m;
- ~~c-d.~~ de bouwhoogte van ~~overige~~ bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan ten behoeve van de verkeersregeling, de verkeers- of wegaanduiding of de verlichting bedraagt ten hoogste 5 m.

## Artikel 7 Recreatie - Verblifsrecreatie

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Verblifsrecreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het bedrijfsmatig bieden van recreatief verblijf aan personen, die elders hun hoofdverblijf hebben, en voor tot het bedrijf behorende verzorgende gebouwen ten dienste van die personen;
- b. bedrijfswoningen;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen.

### 7.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

#### 7.2.1 Gebouwen en kampeermiddelen

- a. de goothoogte van (verzorgende) gebouwen bedraagt ten hoogste 4 m;
- b. bouwhoogte van (verzorgende) gebouwen bedraagt ten hoogste 8 m;
- c. het gezamenlijk grondoppervlak van (verzorgende) gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste het met de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m<sup>2</sup>)' aangegeven oppervlak van het bestemmingsvlak;
- d. het aantal kampeermiddelen per recreatiebedrijf bedraagt niet meer dan de met de aanduiding 'maximumaantal verblijfseenheden' aangegeven hoeveelheid;
- e. bij elk kampeermiddel mag ten hoogste één berging worden gebouwd met een oppervlakte van ten hoogste 6 m<sup>2</sup> en een bouwhoogte van ten hoogste 2,5 m;
- f. de oppervlakte van een kampeermiddel, inclusief de berging zoals bedoeld in sub d, bedraagt ten hoogste 35 m<sup>2</sup>;
- g. de afstand tussen kampeermiddelen onderling bedraagt minimaal 3 m.

#### 7.2.2 Bedrijfswoning

- a. per bestemmingsvlak is ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan;
- b. het gezamenlijk grondoppervlak van de hoofdbouwmassa, bijgebouwen en vrijstaande overkappingen ten behoeve van de bedrijfswoning bedraagt ten hoogste 190 m<sup>2</sup>;
- c. de goothoogte van de hoofdbouwmassa van een bedrijfswoning bedraagt ten hoogste 4 m;
- d. de bouwhoogte van de hoofdbouwmassa van een bedrijfswoning bedraagt ten hoogste 9 m;
- e. de goothoogte van bijgebouwen en vrijstaande overkappingen bij een bedrijfswoning bedraagt ten hoogste 3 m;
- f. de bouwhoogte van bijgebouwen en vrijstaande overkappingen bij een bedrijfswoning bedraagt ten hoogste 4,5 m.

#### 7.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

~~De~~ bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 5 m.

### 7.3 Specifieke gebruiksregels

Ten aanzien van het gebruik gelden de volgende regels:

- a. per bestemmingsvlak wordt ten hoogste één verblifsrecreatiebedrijf gevestigd;
- b. horecavoorzieningen mogen uitsluitend worden gerealiseerd ten behoeve van recreanten van het betreffende bedrijf en met een maximale oppervlakte van 200 m<sup>2</sup> per bedrijf;
- c. onverminderd het bepaalde in Artikel 19 (algemene gebruiksregels) is het niet toegestaan kampeermiddelen te gebruiken voor permanente bewoning;
- d. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning is niet toegestaan;



- e. beroepsmatige activiteiten en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten zijn in bedrijfswoningen toegestaan, met dien verstande dat:
1. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
  2. het oppervlak ten dienste van de activiteiten ten hoogste 50 m<sup>2</sup> van het grondoppervlak van de hoofdbouwmassa bedraagt;
  - ~~2.3. en~~ bijgebouwen niet voor deze activiteiten worden aangewend ~~bedraagt~~;
  - ~~3. er wordt geparkeerd op eigen terrein;~~
  - ~~4. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer;~~
  - ~~5. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:~~
    - ~~• de geldende bestemming;~~
    - ~~• de belangen van in de nabijheid gelegen agrarische bedrijven;~~
  - ~~4. de beleidsdoelstellingen met betrekking tot landschappelijke en/of natuurwaarden; er wordt geparkeerd op eigen terrein;~~
  5. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer;
  6. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
    - de geldende bestemming;
    - de belangen van in de nabijheid gelegen agrarische bedrijven;
    - de beleidsdoelstellingen met betrekking tot landschappelijke en/of natuurwaarden;
  - ~~6.7. geen horeca en geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd aan de kleinschalige bedrijfsmatige activiteit gerelateerde en daaraan ondergeschikte detailhandel. ~~7~~~~
  - ~~7. het beroep of de activiteit door de bewoner wordt uitgevoerd.~~

## Artikel 8 Verkeer

### 8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- f. ~~wegen met ten hoogste 2x1 doorgaande rijstrook, alsmede een functie voor doorgaand verkeer,~~ opstelstroken en, busstroken;
- g. ~~verblijfsgebied, met een functie voor verblijf, verplaatsing, vluchtstroken, parkeergelegenheden, bermen, bermsloten, ruiter, fiets- en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen;~~
- a. ~~voet-voetpaden en fietspaden~~ andere verkeersvoorzieningen;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals ~~geluidswerende voorzieningen, groen,~~ parkeervoorzieningen, ~~straatmeubilair~~ bermen, ~~bermsloten, ruiter-~~ en ~~water~~ voetpaden en andere verkeersvoorzieningen.

### 8.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ~~ten dienste van de bestemming~~ worden gebouwd;
- b. de oppervlakte van gebouwen zoals bedoeld onder a bedraagt ten hoogste 25 m<sup>2</sup> per gebouw;
- c. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 3 m;
- ~~b.~~ de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan ten behoeve van de verkeersregeling, de verkeers- of wegaanduiding of de verlichting bedraagt ten hoogste 10 m.

~~e.d.~~

## Artikel 9 Water

### 9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor water met bijbehorende oevers ten behoeve van de waterhuishouding.‡

- ~~a. water ten behoeve van de waterhuishouding en waterberging;~~
- ~~b. bij deze bestemming behorende voorzieningen.~~

### 9.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend ~~oeververbindingen, bouwwerken ten behoeve van de waterbeheersing en andere~~ bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ~~ten dienste van de bestemming~~ worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 5 m.

## Artikel 10 Wonen

### 10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen daaronder begrepen beroepsmatige activiteiten en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen en water.

### 10.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

#### 10.2.1 Hoofdgebouwen

- a. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' wordt ten hoogste één vrijstaande woning gebouwd; in afwijking van het voorgaande wordt ten hoogste de aangeduide hoeveelheid vrijstaande woningen gebouwd, met dien verstande dat uitsluitend woningen zijn toegestaan ter plaatse van woningen die zijn gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de ~~Woningwet~~ Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' worden ten hoogste twee-aaneengebouwde woningen of ten hoogste één vrijstaande woning gebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2'3' worden ten hoogste de met de aanduiding 'maximumaantal wooneenheden' aangeduide hoeveelheid twee-aaneengebouwde woningen gebouwd of ten hoogste 5 vrijstaande woningen;
- d. de goothoogte van de hoofdbouwmassa bedraagt ten hoogste 4 m;
- e. bouwhoogte van de hoofdbouwmassa bedraagt ten hoogste 9 m;
- f. ingeval van vervangende nieuwbouw van de woning, wordt de nieuw te bouwen woning exclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde overkappingen, op ten minste 50% van het grondoppervlak van de te vervangen woning exclusief aan- en uitbouw en aangebouwde overkappingen gebouwd;
- g. bij uitbreiding, vervanging of nieuwbouw van een woning wordt de hoofdbouwmassa - bij uitbreiding slechts dat deel dat wordt uitgebreid - op ten minste op 25 m afstand van bestaande kassen binnen de bestemming Agrarisch en binnen de bestemming Agrarisch - Glasintensiveringsgebied gebouwd;
- h. in afwijking van sub g geldt dat wanneer de bestaande maten minder bedragen dan zoals deze in sub g zijn voorgeschreven, deze bestaande maten als ten minste toelaatbaar mogen worden aangehouden;
- i. het gezamenlijk grondoppervlak van gebouwen en overkappingen per woning bedraagt ten hoogste:

bestaand oppervlak (1)	maximaal toelaatbaar oppervlak
1. minder dan 190 m <sup>2</sup>	190 m <sup>2</sup> , met dien verstande dat ingeval van (vervangende) nieuwbouw of vergroting van de hoofdbouwmassa het grondoppervlak van de hoofdbouwmassa ten hoogste 175 m <sup>2</sup> bedraagt.
2. 190 m <sup>2</sup> of meer, doch 240 m <sup>2</sup> of minder	bestaand grondoppervlak, met dien verstande dat, ingeval van (vervangende) nieuwbouw of vergroting van de hoofdbouwmassa, het grondoppervlak van de hoofdbouwmassa ten hoogste 175 m <sup>2</sup> bedraagt.

<b>bestaand oppervlak (1)</b>	<b>maximaal toelaatbaar oppervlak</b>
3. meer dan 240 m <sup>2</sup>	240 m <sup>2</sup> , met dien verstande dat ingeval van (vervangende) nieuwbouw of vergroting van de hoofdbouwmassa het grondoppervlak van de hoofdbouwmassa ten hoogste 175 m <sup>2</sup> bedraagt.

(1) Zoals met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de **Woningwet**/Wet algemene bepalingen omgevingsrecht aanwezig op het tijdstip van indiening van de bouwaanvraag.

#### 10.2.2 Bijgebouwen en vrijstaande overkappingen

- a. de goothoogte van bijgebouwen en vrijstaande overkappingen bedraagt ten hoogste 3 m;
- b. de bouwhoogte van bijgebouwen en vrijstaande overkappingen bedraagt ten hoogste 4,5 m;
- c. bijgebouwen en vrijstaande overkappingen worden ten minste 3 m achter (de lijn die kan worden getrokken in het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw opgericht;
- d. de afstand van bijgebouwen en vrijstaande overkappingen tot de hoofdbouwmassa bedraagt niet meer dan 20 m;
- e. ten aanzien van het maximaal toegestane oppervlak geldt hetgeen bepaald in lid 10.2.1 sub i.

#### 10.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. openluchtwembaden worden uitsluitend op een afstand van ten minste 3 m achter (de lijn die kan worden getrokken in het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw gerealiseerd, met dien verstande dat de afstand van de openluchtwembaden tot de perceelsgrenzen ten minste 5 m bedraagt;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste 5 m.

### 10.3 Afwijken van de bouwregels

#### 10.3.1 Afwijken ~~van lid 10.2.1~~

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.2.1:

- a. sub i, voor een groter grondoppervlak van de hoofdbouwmassa dan 175 m<sup>2</sup> met inachtneming van de volgende bepalingen:
  1. de bevoegdheid mag uitsluitend worden toegepast indien het vervangende nieuwbouw van de bestaande hoofdbouwmassa betreft, waarbij de bestaande verhoudingen van de hoofdbouwmassa worden gehandhaafd;
  2. bestaande horizontale en verticale maten mogen met ten hoogste 10% worden gewijzigd;
- b. sub i, aanhef en onder 3, indien reeds meer dan 240 m<sup>2</sup> aan gebouwen (hoofdbouwmassa en bijgebouwen) en overkappingen op de bij de woning behorende gronden aanwezig is en voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
  1. het oppervlak van het meerdere boven de 240 m<sup>2</sup> wordt met minimaal de helft verminderd;
  2. het grondoppervlak van de hoofdbouwmassa mag na sanering ten hoogste 175 m<sup>2</sup> bedragen;
  3. in afwijking van het bepaalde in sub 2 mag het grondoppervlak van de hoofdbouwmassa meer dan 175 m<sup>2</sup> bedragen, mits:
    - de bestaande verhoudingen van de hoofdbouwmassa worden gehandhaafd;

- bestaande horizontale en verticale maten met ten hoogste 10% worden gewijzigd;
- 4. het gezamenlijk grondoppervlak van gebouwen en overkappingen per woning mag na sanering ten hoogste 400 m<sup>2</sup> bedragen;
- 5. de cultuurhistorische waarden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- 6. gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend bij de sanering worden betrokken indien zij met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de ~~Woningwet~~/Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen;
- 7. kassen mogen tot een oppervlak van maximaal 100 m<sup>2</sup> bij de sanering worden betrokken;
- 8. het te herbouwen gedeelte wordt gesitueerd op gronden met de bestemming 'Wonen'.

#### 10.4 Specifieke gebruiksregels

Ten aanzien van het gebruik gelden de volgende regels:

- a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning is niet toegestaan;
- b. beroepsmatige activiteiten en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten zijn toegestaan, met dien verstande dat:
  1. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
  2. het oppervlak ten dienste van de activiteiten ten hoogste 50 m<sup>2</sup> van het grondoppervlak van de hoofdbouwmassa ~~en bijgebouwen~~ bedraagt;
  3. bijgebouwen niet voor deze activiteiten worden aangewend;
  - ~~3.4.~~er wordt geparkeerd op eigen terrein;
  - 4.5. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer;
  - 5.6. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
    - de geldende bestemming;
    - de belangen van in de nabijheid gelegen agrarische bedrijven;
    - de beleidsdoelstellingen met betrekking tot landschappelijke en/of natuurwaarden;
  - 6.7. geen horeca en geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd aan de kleinschalige bedrijfsmatige activiteit gerelateerde en daaraan ondergeschikte detailhandel. ~~7.~~
  7. ~~het beroep of de activiteit door de bewoner wordt uitgevoerd.~~

#### 10.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming 'Wonen' wijzigen in de bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouwintensiveringsgebied' (artikel 4) en daartoe tevens het bouwvlak aanpassen dan wel verwijderen met inachtneming van de volgende regels:

- a. van deze wijziging wordt alleen gebruik gemaakt indien het bestemmingsvlak Wonen aan de bestemming Agrarisch - Glastuinbouwintensiveringsgebied grenst;
- b. de bodemkwaliteit ter plaatse van de wijziging dient geschikt te zijn voor de beoogde functie.

## Artikel 11 Leiding - Gas

### 11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor:

- a. een aardgastransportleiding met een diameter van ten hoogste 36 inch en een druk van ten hoogste 66.2 bar;
- b. een aardgastransportleiding met een diameter van ten hoogste 36 inch en een druk van ten hoogste 79.9 bar;
- c. een ontluichtingsleiding met een diameter van ten hoogste 16 inch en een druk van ten hoogste 66.2 bar;
- d. een ontluichtingsleiding met een diameter van ten hoogste 16 inch en een druk van ten hoogste 79.9 bar;
- e. een ontluichtingsleiding met een diameter van ten hoogste 2 inch en een druk van ten hoogste 66.2 bar.

### 11.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 11.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

### 11.3 Afwijken van de bouwregels

#### 11.3.1 Afwijken ~~van lid 11.2~~

Het bevoegd gezag kan bij ~~een~~ omgevingsvergunning afwijken van lid ~~11.2~~ sub a en b. ~~De omgevingsvergunning wordt verleend,~~ indien ~~;~~

- ~~a. de bij de betrokken bestemming(en) behorende bouwregels in acht worden genomen en de veiligheid;~~
- ~~b. het belang van de betrokken leiding(en) door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen ;~~
- ~~c. er geen sprake is van onaanvaardbare risico's in het kader van externe veiligheid; geen nieuwe kwetsbare objecten worden toegelatentoegestaan.~~

#### 11.3.2 Advies

Alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 11.3.1 te beslissen, vraagt het bevoegd gezag advies aan de leidingbeheerder en de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond omtrent het in lid 11.3.1 bepaalde en over eventueel aan de vergunning te stellen voorwaarden.

### 11.4 Specifieke gebruiksregels

De plaatsgebonden risicocontour van de leidingen is gelegen binnen de voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden.

## **11.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

### *11.5.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning*

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Leiding - Gas' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, aan te leggen of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- c. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- e. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

### *11.5.2 Uitzondering op het aanlegverbod*

Het verbod van lid 11.5.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals in lid 11.3 bedoeld;
- b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

### *11.5.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning*

- a. de werken en werkzaamheden, zoals in lid 11.5.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad;
- b. In het kader van de beoordeling van een verzoek om omgevingsvergunning, vraagt het bevoegd gezag advies aan de leidingbeheerder en de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond omtrent het bepaalde in sub a en de eventueel aan de vergunning te stellen voorwaarden.



## Artikel 12 Leiding - Hoogspanningsverbinding

### 12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor een bovengrondse hoogspanningsverbinding van ten hoogste 150 ~~kV~~ en een bovengrondse hoogspanningsverbinding van ten hoogste 380 kV.

### 12.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 12.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 60 m;
- b. ten behoeve van de bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouwintensiveringsgebied' mogen op deze gronden kassen worden gebouwd met inachtneming van het volgende:
  1. de afstand tussen kassen en de hoogspanningsverbinding bedraagt ten minste 6 m, gemeten over het horizontale vlak;
  2. er vindt geen opslag plaats van ontvlam- en ontplofbare stoffen;
- c. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, ~~voor zover gelegen op of onder peil,~~ niet wordt uitgebreid ~~en,~~ de bouwhoogte ~~niet ongewijzigd blijft en gebruik wordt vergrootgemaakt van de bestaande fundering.~~

### 12.3 Afwijken van de bouwregels

#### 12.3.1 ~~Afwijken van lid 12.2 sub b en c~~

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 12.2 sub b onder 1 en sub c, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het belang van de leiding(en) door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad.

#### 12.3.2 *Advies*

Alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 12.3.1 te beslissen, vraagt het bevoegd gezag advies aan de leidingbeheerder omtrent het in lid 12.3.1 bepaalde en over eventueel aan de vergunning te stellen voorwaarden.

### 12.4 Specifieke gebruiksregels

De 150 kV zone en de 380 kV zone zijn binnen de voor 'Leiding-Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden gelegen.

### **12.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### 12.5.1 *Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning*

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, aan te leggen of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van hoog opgroeiende beplantingen en bomen;
- b. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- c. het aanleggen van watergangen en -partijen.

12.54.2 *Uitzonderingen op het aanlegverbod*

Het verbod van lid 12.54.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals in lid 12.3 bedoeld;
- b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

12.54.3 *Voorwaarden voor een omgevingsvergunning*

- a. de werken en werkzaamheden, zoals in lid 12.54.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad;
- b. in het kader van de beoordeling van een verzoek om omgevingsvergunning vraagt het bevoegd gezag advies aan de leidingbeheerder omtrent het bepaalde in sub a en de eventueel aan de vergunning te stellen voorwaarden.

## Artikel 13 Leiding - Olie

### 13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Olie' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor een olietransportleiding met een diameter van ten hoogste 24 inch.

### 13.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 13.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

### 13.3 Afwijken van de bouwregels

#### 13.3.1 ~~Afwijken van lid 13.2~~

Het bevoegd gezag kan bij ~~een~~-omgevingsvergunning afwijken van lid 13.2 sub a en b:

~~De omgevingsvergunning wordt verleend, indien:~~

- ~~a. de bij de betrokken bestemming(en) behorende bouwregels in acht worden genomen en de veiligheid;~~
- ~~b. het belang van de betrokken leiding(en) door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen;~~
- ~~c. er geen sprake is van onaanvaardbare risico's in het kader van externe veiligheid; geen nieuwe kwetsbare objecten worden toegelatentoegestaan.~~

#### 13.3.2 *Advies*

Alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 13.3.1 te beslissen, vraagt het bevoegd gezag advies aan de leidingbeheerder en de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond omtrent het in lid 13.3.1 bepaalde en over eventueel aan de vergunning te stellen voorwaarden.

### 13.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

#### 13.4.1 *Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning*

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Leiding - Olie' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, aan te leggen of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- c. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- e. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;

- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

#### *13.4.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod*

Het verbod van lid 13.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals in lid 13.3 bedoeld;
- b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

#### *13.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning*

- a. de werken en werkzaamheden, zoals in lid 13.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad;
- b. in het kader van de beoordeling van een verzoek om omgevingsvergunning vraagt het bevoegd gezag advies aan de leidingbeheerder en de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond omtrent het bepaalde in sub a en de eventueel aan de vergunning te stellen voorwaarden.

## Artikel 14 Leiding - Riool

### 14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor een rioolleiding met een diameter van ten hoogste 400 mm met een werkdruk van ten hoogste 4 bar.

### 14.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 14.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

### 14.3 Afwijken van de bouwregels

#### 14.3.1 ~~Afwijken van lid 14.2~~

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 14.2 sub a en b, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het belang van de leiding(en) door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad.

#### 14.3.2 *Advies*

Alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 14.3.1 te beslissen, vraagt het bevoegd gezag advies aan de leidingbeheerder omtrent het in lid 14.3.1 bepaalde en over eventueel aan de vergunning te stellen voorwaarden.

### 14.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

#### 14.4.1 *Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning*

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Leiding - Riool' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, aan te leggen of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- c. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- e. het uitvoeren van groundbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

#### *14.4.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod*

Het verbod van lid 14.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals in lid 14.3 bedoeld;
- b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

#### *14.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning*

- a. de werken en werkzaamheden, zoals in lid 14.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad;
- b. in het kader van de beoordeling van een verzoek om een omgevingsvergunning vraagt het bevoegd gezag advies aan de leidingbeheerder omtrent het bepaalde in sub a en de eventueel aan de vergunning te stellen voorwaarden.

## Artikel 15 Leiding - Water

### 15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Water' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor een waterleiding met een diameter van ten hoogste 1.016 mm.

### 15.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 15.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

### 15.3 Afwijken van de bouwregels

#### 15.3.1 ~~Afwijken van lid 15.2~~

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 15.2 sub a en b, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het belang van de leiding(en) door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad.

#### 15.3.2 Advies

Alvorens omtrent het verlenen van een ~~omgevingsvergunning~~ **omgevingsvergunning** als bedoeld in lid 15.3.1 te beslissen, vraagt het bevoegd gezag advies aan de leidingbeheerder omtrent het in lid 15.3.1 bepaalde en over eventueel aan de vergunning te stellen voorwaarden.

### 15.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

#### 15.4.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Leiding - Water' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, aan te leggen of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- c. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- e. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

#### *15.4.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod*

Het verbod van lid 15.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals in lid 15.3 bedoeld;
- b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

#### *15.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning*

- a. de werken en werkzaamheden, zoals in lid 15.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad;
- b. in het kader van de beoordeling van een verzoek om omgevingsvergunning vraagt het bevoegd gezag advies aan de leidingbeheerder omtrent het bepaalde in sub a en de eventueel aan de vergunning te stellen voorwaarden.



## Artikel 16 Waarde - Archeologie

### 16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

### 16.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 16.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 1 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
  1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
  2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en/of beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
- c. het bepaalde in dit lid onder b.1 en b.2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
  1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
  2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - monument': een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 100 m<sup>2</sup> én waarvoor geen bouwwerkzaamheden (waaronder begrepen: heien en het slaan van damwanden) beneden maaiveld worden verricht;
  - ~~2-3.~~ ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - 1': een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 100 m<sup>2</sup> én waarvoor geen bouwwerkzaamheden (waaronder begrepen: heien en het slaan van damwanden) worden verricht die dieper reiken dan 0,5 m beneden het maaiveld ~~worden verricht~~;
  - ~~3-4.~~ ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - 2': een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 200 m<sup>2</sup> én waarvoor geen bouwwerkzaamheden (waaronder begrepen: heien en het slaan van damwanden) worden verricht die dieper reiken dan 0,4 m beneden het maaiveld;
  - ~~4-5.~~ ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - 3': een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 200 m<sup>2</sup> én waarvoor geen bouwwerkzaamheden (waaronder begrepen: heien en het slaan van damwanden) worden verricht die dieper reiken dan 0,8 m beneden het maaiveld.
  - ~~5.~~ ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - 6': een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 100 m<sup>2</sup> én waarvoor geen bouwwerkzaamheden (waaronder begrepen: heien en het slaan van damwanden) worden verricht die dieper reiken dan 0,5 m beneden het maaiveld.

### 16.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

#### 16.3.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, aan te leggen of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- c. het graven en/of verbreden van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

#### 16.3.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van 16.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - monument': een oppervlakte beslaan van ten hoogste 100 m<sup>2</sup> én niet beneden maaiveld reiken;
- ~~a-b.~~ ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - 1': een oppervlakte beslaan van ten hoogste 100 m<sup>2</sup> én niet dieper reiken dan 0,5 m beneden maaiveld ~~reiken~~;
- ~~b-c.~~ ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - 2': een oppervlakte beslaan van ten hoogste 200 m<sup>2</sup> én niet dieper reiken dan 0,4 m beneden maaiveld;
- ~~c-d.~~ ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - 3': een oppervlakte beslaan van ten hoogste 200 m<sup>2</sup> én niet dieper reiken dan 0,8 m beneden maaiveld;
- ~~d.~~ ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - 6': een oppervlakte beslaan van ten hoogste 100 m<sup>2</sup> én niet dieper reiken dan 0,5 m beneden maaiveld;
- e. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 16.2 in acht is genomen;
- f. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- g. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- h. normaal beheer en onderhoud betreffen;
- i. worden uitgevoerd in bestaande weg- en leidingcunetten.

#### 16.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 16.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voorschriften en/of beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

### 16.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen een of meer bestemmingsvlakken van de bestemming Waarde - Archeologie geheel of gedeeltelijk verwijderen, indien:

- a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

## **Hoofdstuk 3 Algemene regels**

### **Artikel 17 Antidubbelregel**

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

## Artikel 18 Algemene bouwregels

### 18.1 Bestaande maten

- a. Voor een bouwwerk, dat bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrechten ~~bouwvergunning~~ op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:
1. bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
  2. bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.
- b. In geval van herbouw is lid a onder 1 en 2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.
- c. Op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het Overgangsrecht bouwwerken als opgenomen in dit plan niet van toepassing.

### 18.2 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingsgrenzen, aanduidingen en bestemmingsregels worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding ten hoogste 2,5 m bedraagt;
- b. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding ten hoogste 2 m bedraagt;
- c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt.

### 18.3 Overkappingen, luifels en overstekken

Indien een gebouw voorzien is van een overkapping, wordt het oppervlak onder deze overkapping mede als oppervlakte van het gebouw berekend, met dien verstande dat deze bepaling niet van toepassing is op overkappingen, luifels en dakoverstekken met een diepte van minder dan 1 m.

### 18.4 Ondergrondse gebouwen

Ondergrondse gebouwen mogen worden gebouwd op alle gronden waar ingevolge de bestemming gebouwen toelaatbaar zijn, met dien verstande dat het bebouwingsoppervlak van ondergrondse gebouwen uitsluitend wordt meegerekend bij het bebouwingsoppervlak van bovengrondse gebouwen, indien en voor zover ze niet onder een bovengronds gebouw gelegen zijn.

### 18.5 Afstandsmaten

#### 18.5.1 Afstanden tot wegen

Tenzij anders bepaald in hoofdstuk 2 bedraagt de afstand van gebouwen, overkappingen, silo's, tanks en bassins tot de as van de weg ten minste 10 m.

#### 18.5.2 Afstanden tot perceelsgrenzen

Tenzij anders bepaald in hoofdstuk 2 bedraagt de afstand van gebouwen en overkappingen tot de zij- en achterperceelsgrenzen ten minste 3 m.

### 18.5.3 Adviesprocedure

In het kader van de beoordeling van een verzoek om een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 18.5.4 onder a kan het bevoegd gezag schriftelijk advies inwinnen bij de betrokken wegbeheerder omtrent het bepaalde in lid 18.5.4 onder a en de eventueel te stellen voorwaarden.

### 18.5.4 Afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. lid 18.5.1 voor verkleining van afstandsmaten, indien de verkeersveiligheid hierdoor niet onevenredig wordt aangetast, met dien verstande dat de afstandsmaten tot ten hoogste de helft mogen worden verminderd;
- b. lid 18.5.2 voor het bouwen op kleinere afstand van de zij- en/of achterperceelsgrenzen dan wel op de zij- en/of achterperceelsgrenzen, indien de bezonningssituatie op de aangrenzende percelen niet onevenredig wordt aangetast.

## 18.6 Saneringsregeling solitaire gebouwen en overkappingen

Bij sanering van gebouwen die zijn gelegen op de gronden die niet zijn bestemd voor 'Wonen', niet behoren bij een nabijgelegen woning en tot stand zijn gebracht met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de ~~Woningwet~~/Wet algemene bepalingen omgevingsrecht mogen de gebouwen en overkappingen worden herbouwd, met dien verstande dat:

- a. de oppervlakte van de aanwezige gebouwen en overkappingen na sanering met ten minste 50% is verminderd;
- b. de oppervlakte van de gebouwen en overkappingen na herbouw ten hoogste 30 m<sup>2</sup> bedraagt;
- c. de goot- en bouwhoogte van de gebouwen en overkappingen na herbouw ten hoogste 3 m respectievelijk 3,5 m bedraagt;
- d. de herbouw plaatsvindt op de locatie van de te saneren gebouwen en overkappingen;
- e. de gebouwen en overkappingen ten dienste van het wonen mogen worden gebruikt, met dien verstande dat het gebruik van de gebouwen als woning of recreatief nachtverblijf niet is toegestaan.

## **Artikel 19 Algemene gebruiksregels**

### **19.1 Bijzonder gebruiksverbod**

- a. Het is het in ieder geval verboden onbebouwde gronden te gebruiken voor:
1. het storten c.q. lozen en/of het opslaan van bagger, grondspecie, puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen;
  2. het opslaan van gereede of ongereede goederen, zoals vaten, kisten, containers, oude en nieuwe bouwmaterialen, voer- en vaartuigen, al dan niet voor gebruik geschikte werktuigen en machines of onderdelen hiervan, afval, puin, zand, grind en brandstoffen;
  3. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;
  4. paardenbakken, behoudens ter plaatse van de gronden met de bestemming 'Bedrijf' met de aanduiding 'manege' (artikel 4);
  5. het opslaan van mest, anders dan voor de aanwending ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering van de betreffende agrarische bedrijven, maneges en pensionstallingen.
- b. Onverminderd het bepaalde in sub a is het in ieder geval verboden bouwwerken te gebruiken voor seksinrichting en voor detailhandelsdoeleinden, voor zover zulks niet expliciet is toegestaan in gevolge de bestemmingsbepalingen.

### **19.2 Uitzonderingen bijzonder gebruiksverbod**

- a. Het in lid 19.1 sub a bepaalde is niet van toepassing op:
1. het (tijdelijk) gebruik ten behoeve van de realisering en/of handhaving van de bestemmingen of het normale onderhoud van de gronden;
  2. opslag van goederen in het kader van de in het plan toegestane bedrijfsvoering;
  3. het plaatsen van onderkomens overeenkomstig het bepaalde in de gebruiksbevestigingen binnen de bestemmingsbepalingen in hoofdstuk 2 van deze regels;
  4. het opslaan of storten van afvalstoffen, voor zover noodzakelijk voor het normale onderhoud van de gronden en de watergangen;
  5. het gebruik van woningen ten behoeve van bed & breakfast indien daarvoor maximaal 1 kamer binnen de woning wordt aangewend;
  6. de stalling van één toercaravan op de bij een woning behorende grond gelegen naast of achter de woning;
- b. Het in lid 19.1 sub b bepaalde is niet van toepassing op detailhandel in goederen, voor zover zulks een ondergeschikt en niet zelfstandig onderdeel vormt van de bedrijfsvoering van de in het plan toegestane bestemmingen.

## **Artikel 20 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening**

De regels van stedenbouwkundige aard en de bereikbaarheidseisen van paragraaf 2.5 van de bouwverordening zijn uitsluitend van toepassing, voor zover het betreft:

- a. bereikbaarheid van bouwwerken voor wegverkeer, brandblusvoorzieningen;
- b. brandweeringang;
- c. bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. de ruimte tussen bouwwerken;
- e. parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen.



## **Artikel 21 Algemene aanduidingsregels**

### **21.1 geluidszone - industrie**

Buiten de aanduiding 'geluidszone - industrie' mag de geluidsbelasting vanwege het gezoneerde industrieterrein niet meer bedragen dan 50 dB(A).

### **21.2 veiligheidszone - olieleiding**

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - olieleiding' zijn geen nieuwe kwetsbare objecten toegestaan.

## Artikel 22 Algemene afwijkingsregels

### 22.1 Afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor:

- a. het oprichten van niet voor bewoning bestemde gebouwen en andere bouwwerken ten dienste van (openbare) nutsvoorzieningen met een bovengrondse grondoppervlakte van ten hoogste 20 m<sup>2</sup> en een goothoogte van ten hoogste 4 m;
- b. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 15 %. Deze afwijking wordt niet gebruikt ten behoeve van het vergroten van het ingevolge hoofdstuk 2 maximale toegestane oppervlakte aan kassen;%;
- c. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 m bedragen en het bouwvlak mag niet met meer dan 10% worden vergroot.

De omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

## Artikel 23 Algemene wijzigingsregels

### 23.1 Algemeen

#### 23.1.1 Wijziging nutsvoorzieningen/bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders zijn, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd het plan te wijzigen, indien de wijziging betrekking heeft op:

- a. het oprichten van gebouwen ten dienste van (openbare) nutsvoorzieningen met een bovengrondse grondoppervlakte van ten hoogste 40 m<sup>2</sup> en een goothoogte van ten hoogste 4 m, zulks voor zover deze op grond van het bepaalde in artikel 22, algemene afwijkingsregels, niet kunnen worden gebouwd;
- b. de wijziging van in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen ten behoeve van de overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag niet met meer dan 15 % worden vergroot.

~~De wijzigingsbevoegdheid wordt niet toegepast, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.~~

### 23.2 Bedrijf/Kantoor/Groen (wijzigingsgebied 2)

Burgemeester en wethouders kunnen overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening ter plaatse van het 'wro-zone - wijzigingsgebied - 2' de bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouwintensiveringsgebied' (artikel 4) Groen (artikel 6) en 'Water' (artikel 9) wijzigen in de bestemming 'Bedrijf' (artikel 5), 'Kantoor', 'Water' (artikel 9), 'Verkeer' (artikel 8) en/of 'Groen' (artikel 6) met inachtneming van de volgende regels:

#### a. bedrijven en kantoren zijn gelieerd aan de glastuinbouw;

~~a-b.~~ bedrijven veroorzaken geen ontoelaatbare milieuhinder ten opzichte van de omliggende woningen;

~~b-c.~~ bedrijven veroorzaken geen ontoelaatbare milieuhinder ten opzichte van de omliggende woningen; er wordt een passende milieuzonering opgenomen;

~~c-d.~~ het bebouwingspercentage bedraagt ten hoogste 70% per bouwperceel;

~~d-e.~~ de goot- en bouwhoogte bedraagt respectievelijk ten hoogste 7 m en 9 m;

~~e-f.~~ ten behoeve van de waterhuishouding dient ten minste 10% van het oppervlak van het wijzigingsgebied voor water te worden bestemd;

~~f-g.~~ indien een hoofdwatgang (gedeeltelijk) wordt gedempt, mag van de bevoegdheid tot wijziging niet eerder gebruik worden gemaakt dan nadat zeker is gesteld dat de watgang voor 100% wordt gecompenseerd binnen het peilgebied;

~~g-h.~~ nieuwe bedrijfswoningen zijn niet toegestaan;

~~h-i.~~ Wgh-inrichtingen en Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan;

~~i-j.~~ activiteiten uit kolom 1 van bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage 1994 zijn niet toegestaan in de gevallen, zoals genoemd in kolom 2 van de desbetreffende bijlage;

~~j-k.~~ de bodemkwaliteit ter plaatse van de wijziging dient geschikt te zijn voor de beoogde functie;

~~k-l.~~ burgemeester en wethouders kunnen regels stellen ten behoeve van het bepaalde in sub a tot en met **jk**.

### 23.3 Wijziging ten behoeve van de verbreding van wegen

Burgemeester en wethouders kunnen overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemmingen 'Agrarisch' (artikel 4), 'Wonen' (artikel 10), 'Groen' (artikel 6), 'Water' (artikel 9), 'Recreatie - Verblifsrecreatie' (artikel 7) en 'Bedrijf' (artikel 5), wijzigen in de bestemming 'Verkeer' (artikel 8) met inachtneming van de volgende regels:

- a. nader onderzoek toont aan dat verbreding noodzakelijk is;
- b. verbreding vindt alleen plaats van de Ruigendijk, de Konneweg, de Ruggeweg en de Westerlandseweg;
- c. de wegverbreding bedraagt ten hoogste 1 m aan weerszijden van de weg;
- d. indien een hoofdwatgang (gedeeltelijk) wordt gedempt, mag van de bevoegdheid tot wijziging niet eerder gebruik worden gemaakt dan nadat zeker is gesteld dat de watgang voor 100% wordt gecompenseerd binnen het peilgebied;
- e. de bodemkwaliteit ter plaatse van de wijziging dient geschikt te zijn voor de beoogde functie;
- f. indien verbreding in de ecologische hoofdstructuur plaatsvindt, wordt zorg gedragen voor compensatie.

### 23.4 Wijziging van waterlopen

Burgemeester en wethouders kunnen overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemmingen 'Agrarisch - Glastuinbouwintensiveringsgebied' (artikel 4), 'Wonen' (artikel 10) en/of 'Groen' (artikel 6) wijzigen in de bestemming 'Water' (artikel 9) en de bestemming 'Water' (~~artikel~~water 9) wijzigen in de bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouwintensiveringsgebied' (artikel 4), met inachtneming van het volgende:

- a. indien een hoofdwatgang (gedeeltelijk) wordt gedempt, mag van de bevoegdheid tot wijziging niet eerder gebruik worden gemaakt dan nadat de watgang voor 100% is gecompenseerd binnen het peilgebied;
- b. de watertoevoer voor glastuinbouwbedrijven langs de betreffende wegen blijft gewaarborgd;
- c. indien deze wijziging ertoe leidt dat zonder gebruikmaking van artikel 4.7.2 de bebouwbare oppervlakte voor glastuinbouwbedrijven wordt vergroot, bedraagt de afstand tussen kassen en de grens van woonbestemmingen ten minste 25 m;
- ~~b-d.~~voorafgaande aan het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid wordt overleg gepleegd met de waterbeheerder.

## **Artikel 24 Overige regels**

### **24.1 Werking wettelijke regelingen**

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregel

### Artikel 25 Overgangsrecht

#### 25.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
  1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan;
- b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van dit lid onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid onder a met maximaal 10%;
- c. het onder lid a bepaalde is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 25.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in dit lid onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. indien het gebruik, bedoeld in dit lid onder a, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. dit lid onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregeling van dat plan.

## **Artikel 26 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald onder de naam 'Regels van het bestemmingsplan Glastuinbouwintensiveringsgebied Tinte'.

# Bijlage 3 Toelichting op de ambtshalve wijzigingen

1

## Standaardisering regels

De gemeente Westvoorne heeft een standaard voor de bestemmingsplanregelingen opgesteld. De standaardregeling is in de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen op een aantal punten gewijzigd. Het ontwerpbestemmingsplan is op deze gewijzigde standaard aangepast. Dit betreffen de volgende aspecten.

- Aanpassing begrip 'beroepsmatige activiteiten in een woning'
- Aanpassing begrip 'hoofdgebouw'
- Aanpassing begrip 'kleinschalige beroepsmatige activiteiten'
- Aanpassing regeling beroepsmatige activiteiten en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten
- Aanpassing bestemmingsomschrijving en bouwregels Groen
- Aanpassing bestemmingsomschrijving en bouwregels Verkeer
- Aanpassing bestemmingsomschrijving en bouwregels Water
- Aanpassing van de functieaanduidingen binnen de bestemming Waarde - Archeologie

## Overig 1

Voorts zijn de volgende zaken aangepast. Per aspect wordt kort toegelicht om welke reden dit is gebeurd.

- Aanpassing imro code
  - o Vanwege technische redenen
- Aanpassing begrip 'buitengebied'
  - o Verduidelijking dat ook de gronden van het plangebied in het zuiden van de zuidoosthoek onder de regeling van sanering in het buitengebied vallen.
- Aanpassing begrip 'Nederlandse Grootte Eenheid (NGE)'
  - o Actualisering van begripsomschrijving
- Aanvulling van artikel 3.2.1 sub d / 3.2.2 sub b / 4.2.1 sub d / 4.2.2 sub b.
  - o ter verduidelijking dat bestaande kassen binnen de afstandsmaten op die locaties met dezelfde maatvoering mogen worden herbouwd.
- Nieuw 3.2.3 / 4.2.3 en daarmee samenhangend verwijdering van 3.5 sub b / 4.5 sub c.
  - o bepaling omtrent nieuwbouw is een bouwregel in plaats van een gebruiksregel.



- Aanvulling artikel 3 lid 5 en artikel 4 lid 5
  - o toevoeging afstandbepaling tussen waterbassins en burgerwoningen
- toevoeging wijzigingsbevoegdheid in artikel 3 lid 7
  - o ten behoeve van functiewijziging van 'glastuinbouw' naar 'akkerbouw'
- aanvulling voorwaarden voor wijzigingsbevoegdheid vermindering-vermeerdering glas in artikel 4 lid 7
  - o voorwaarde dat nieuwe bouwvlakken zoveel mogelijk langs de weg worden gesitueerd.
  - o voorwaarde dat afhankelijk van de locatie van nieuwe bedrijfswoningen onderzoek naar de microteslazonen van de hoogspanningsverbindingen noodzakelijk is.
  - o aanpassing voorwaarde waterberging naar aanleiding van opmerkingen Commissie m.e.r. en nader contact Waterschap;
- aanvulling bouwregels in Bedrijf (artikel 5 lid 2) met regeling voor overkappingen
- aanpassing voorwaarden voor afwijken van de bouwregels met betrekking tot de gas- en olieleiding (artikel 11 lid 3 en artikel 13 lid 3)
  - o vanwege afstemming op het Besluit externe veiligheid
- aanvulling Leiding - Hoogspanningsverbinding met een specifieke gebruiksregel (artikel 12 lid 4)
  - o Vanwege twee leidingen van verschillende omvang biedt deze regel zekerheid dat de kV zones van de beide verbindingen niet buiten de dubbelbestemming kan komen te liggen.
- Verbetering 'bestaande matenregeling' (artikel 18 lid 1)
  - o verwijzing naar bouwvergunning onjuist. Dit moet een verwijzing naar de toepasselijke wet zijn (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).
- Schrappen van toepassingsvoorwaarden bij algemene wijzigingsregel (artikel 23.1)
  - o Niet relevante voorwaarden voor betreffende wijzigingen.
- Aanvulling wijzigingsregel van wijzigingsgebied 2 (artikel 23 lid 2)
  - o Vanwege de wijzigingen als gevolg van het profiel van de Westvoorneweg, ligt het wijzigingsgebied ook op de bestemming Groen. Deze bestemming werd nog niet in de wijzigingsbevoegdheid genoemd.

## **Overig 2**

- Enkele wijzigingen gericht op taalkundige verbeteringen.
- Wijzigingen als gevolg van vernummeringen.



Commissie voor de  
milieueffectrapportage

# Glastuinbouwintensiveringsgebied Tinte

Toetsingsadvies over het milieueffectrapport

29 maart 2011 / rapportnummer 2513-24





## 1. Oordeel over het MER

De gemeente Westvoorne heeft het voornemen om het bestemmingsplan “Glastuinbouwintensiveringsgebied Tinte” te wijzigen waardoor de mogelijkheid ontstaat om, naast het reeds aanwezige glas, 55 hectare extra glas te realiseren. Ten behoeve van de besluitvorming over het bestemmingsplan wordt de procedure voor milieueffectrapportage (m.e.r.) doorlopen. De gemeenteraad van Westvoorne is in deze procedure het bevoegd gezag.

De Commissie is van oordeel dat het MER de essentiële informatie bevat om het milieu een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming. Het MER “Glastuinbouwintensiveringsgebied Tinte” is compact en prettig leesbaar. Per onderzocht thema worden duidelijk de conclusies weergegeven. Uit het MER blijkt dat een aantal ontwikkelingen afhankelijk zullen zijn van de mate waarin gebruik gemaakt zal worden van de wijzigingsbevoegdheid die het plan biedt. Ook de mate van ontwikkeling van groene gebieden is afhankelijk van de snelheid waarmee de invulling van het plan plaatsvindt. In de effectbepaling is uitgegaan van de volledige ontwikkeling van het gebied.

In hoofdstuk 2 geeft de Commissie nog aanbevelingen voor het vervolgtraject met betrekking tot de flora aan de Ruigendijk, de inrichting van het watersysteem in het plangebied en de verkeersveiligheid voor het fietsverkeer op de Ruigendijk. Daarmee hoopt de Commissie een bijdrage te leveren aan de kwaliteit van de verdere besluitvorming.

## 2. Aanbevelingen voor het vervolgproces

### Flora Ruigendijk

De Ruigendijk is door de provincie Zuid Holland oorspronkelijk wel maar later weer niet als Provinciale EHS gekwalificeerd. Onduidelijk is op grond van welke waarden dat is gebeurd en waarom de aanwijzing later weer is ingetrokken. In het Natuurbeheerplan 2011 van de provincie Zuid Holland staat de Ruigendijk wèl aangegeven (categorie N 12.01 Bloemdijken). Veldwerk t.b.v. het MER is beperkt tot de periode juli–september 2009 waarbij de plantengroei niet is geïnventariseerd. In het MER wordt m.b.t. flora alleen het *mogelijk* voorkomen van enkele beschermde soorten genoemd. Het is onduidelijk op basis waarvan. Hierdoor is niet inzichtelijk of er al dan niet beschermde en/of Rode Lijst (planten)soorten op de Ruigendijk voorkomen.

De Commissie adviseert bij de provincie Zuid Holland navraag te doen op grond van welk voorkomen van beschermde en/of Rode Lijst soorten, of op grond van welke andere overwegingen, de Ruigendijk als Provinciale EHS was gekwalificeerd en in het Natuurbeheerplan 2011 is aangegeven. Zij adviseert om bij wijzigingsplannen in de toekomst alsnog een inventarisatie uit te voeren en, indien nodig, mitigerende of compenserende maatregelen te nemen.

### **Inrichting watersysteem**

Uit het MER en het Ontwerp Bestemmingsplan blijkt dat het watersysteem zal worden ingericht volgens de normen van het Waterschap Hollandse Delta. Een kwantitatieve onderbouwing van de benodigde waterberging op basis van het oppervlak verhard, het areaal oppervlaktewater en de daarin toegestane peilstijging ontbreekt nog. Ook blijft onduidelijk hoe de gietwaterbassins, met extra 310 m<sup>3</sup>/ha voor opvang van piekafvoeren, kunnen bijdragen aan de waterberging in het plangebied, als die bassins al vol zijn.

In de Beleidsregel "Versnelde afvoer van nieuw verhard oppervlak" van 16 november 2010 licht het Waterschap haar beleid toe. Daar wordt niet meer gesproken over de extra 310 m<sup>3</sup>/ha in gietwaterbassins. In deze beleidsregel wordt uitgegaan van de landelijk geaccepteerde norm dat 10% van het verharde oppervlak moet worden gereserveerd voor open water.

De Commissie adviseert om in overleg met het Waterschap de benodigde waterberging in het gebied voor een worst-case-situatie (met maximaal glasoppervlak) kwantitatief uit te werken en aan te geven in hoeverre extra sloten moeten worden gegraven, sloten verbreed moeten worden en of extra areaal voor wateropvang moet worden gerealiseerd.

### **Fietsverkeer Ruigendijk**

De Commissie heeft geconstateerd dat de Ruigendijk geen waterstaatkundige functie meer heeft en op een aantal plaatsen al verlaagd is naar het niveau van de (bredere) dijkvoet. Uit het MER blijkt dat er in de toekomst mogelijk passeerstroken voor vrachtverkeer aangelegd worden op de Ruigendijk. De Ruigendijk wordt tevens door fietsers gebruikt.

Gezien de verwachte toename van lange en zware voertuigen (LZV's) voor het vervoer van tuinbouwproducten en het belang van de verkeersveiligheid adviseert de Commissie daarom in overleg te treden met de wegbeheerder, het Waterschap Hollandse Delta, om bij de voorziene aanpassing rekening te houden met de kwetsbaarheid van het fietsverkeer.

## **BIJLAGE 1: Projectgegevens toetsing MER**

**Initiatiefnemer:** college van burgemeester en wethouders van de gemeente Westvoorne

**Bevoegd gezag:** gemeenteraad van de gemeente Westvoorne

**Besluit:** wijzigen van het bestemmingsplan

**Categorie:** plan-m.e.r. vanwege kaderstelling voor categorie D11.4

**Activiteit:** ontwikkelingsruimte bieden voor glastuinbouw

### **Procedurele gegevens:**

kennisgeving MER in Staatscourant van: 8 december 2010

ter inzage legging MER: 9 december 2010 tot en met 20 januari 2011

aanvraag toetsingsadvies bij de Commissie m.e.r.: 11 februari 2011

toetsingsadvies uitgebracht: 29 maart 2011

### **Samenstelling van de werkgroep:**

Per project stelt de Commissie een werkgroep samen bestaande uit enkele deskundigen, een voorzitter en een werkgroepsecretaris. De werkgroepsamenstelling bij het onderhavige project is als volgt:

ing. G.J.H. Elbertsen (werkgroepsecretaris)

dr.ir. J. Hoeks

drs. B. Korf

drs. L. Oprel

drs. L. van Rijn-Vellekoop (voorzitter)

### **Werkwijze Commissie bij toetsing:**

Tijdens de toetsing gaat de Commissie na of het MER voldoende juiste informatie bevat om het milieubelang volwaardig mee te kunnen wegen in de besluitvorming. De Commissie gaat bij het toetsen uit van de wettelijke eisen voor de inhoud van een MER, zoals aangegeven in artikel 7.7 dan wel 7.23 van de Wet milieubeheer en de eventuele documenten over de reikwijdte en het detailniveau van het MER. Indien informatie ontbreekt, onvolledig of onjuist is, beoordeelt de Commissie of zij dit een essentiële tekortkoming vindt. Daarvan is sprake, als aanvullende informatie in de ogen van de Commissie kan leiden tot andere afwegingen. In die gevallen adviseert de Commissie de ontbrekende informatie alsnog beschikbaar te stellen, alvorens het besluit wordt genomen. Opmerkingen over niet-essentiële tekortkomingen in het MER worden in het toetsingsadvies opgenomen, voor zover ze kunnen worden verwerkt tot duidelijke aanbevelingen voor het bevoegde gezag. De Commissie richt zich in het advies dus op hoofdzaken die van belang zijn voor de besluitvorming en gaat niet in op onjuistheden of onvolkomenheden van ondergeschikt belang.

Omdat de Commissie niet is geraadpleegd bij de voorbereiding op het MER heeft ze een locatiebezoek afgelegd om zich goed op de hoogte te stellen van de situatie.

Zie voor meer informatie over de werkwijze van de Commissie [www.commissiemer.nl](http://www.commissiemer.nl) op de pagina *Commissie m.e.r.*

**Betrokken documenten:**

De Commissie heeft de volgende documenten betrokken bij haar advisering:

- Bestemmingsplan Glastuinbouwintensiveringsgebied Tinte, d.d. 7 december 2010
- PlanMER Glastuinbouwintensiveringsgebied Tinte, d.d. 7 december 2010

De Commissie heeft kennis genomen van de zienswijzen en adviezen, die zij tot en met 02-03-2011 van het bevoegd gezag heeft ontvangen. Dit advies verwijst naar een reactie als die nieuwe inzichten naar voren brengt over specifieke lokale milieuomstandigheden of te onderzoeken alternatieven. Een overzicht van de zienswijzen en adviezen is opgenomen in bijlage 2.

## BIJLAGE 2: Lijst van zienswijzen en adviezen

1. Anonieme indiener
2. Manege Tinte, Tinte
3. Waterschap Hollandse Delta, Ridderkerk
4. Anonieme indiener
5. Anonieme indiener
6. LTO Noord Advies, Bleiswijk namens anonieme indiener
7. Stedin, Rotterdam
8. Anonieme indiener
9. Anonieme indiener
10. Arag Rechtsbijstand, Leusden namens anonieme indiener
11. Anonieme indiener
12. Anonieme indiener
13. Verontruste Tuinders Tinte, Tinte
14. Vereniging Verontruste Burgers van Voorne, Oostvoorne
15. Anonieme indiener
16. Anonieme indiener
17. Anonieme indiener
18. Anonieme indiener
19. Anonieme indiener
20. Dumati, Tinte
21. Anonieme indiener
22. Anonieme indiener en Caravanstalling De Konne, Tinte
23. Prinsenste Holding B.V. Brielle
24. LTO Vastgoed, Bleiswijk namens anonieme indiener
25. Lobs Makelaardij B.V.
26. DAS Reschtsbijstand namens anonieme indiener
27. Anonieme indiener
28. Anonieme indiener
29. Anonieme indiener
30. Borsboom & Hamm Advocaten, namens Hoger-Woude B.V. en Verkade Beheer B.V.
31. Den Hollander Advocaten, Middelharnis, names Looije Tinte B.V.
32. Den Hollander Advocaten, Middelharnis, namens anonieme indiener
33. Den Hollander Advocaten, Middelharnis, namens VOF T. van der Kaaij en Zn. en anonieme indiener
34. Den Hollander Advocaten, Middelharnis, namens anonieme indiener
35. Den Hollander Advocaten, Middelharnis, namens gebr. Wubben B.V.
36. Advocatenkantoor Zwinkels, Honselersdijk, namens Kwekerij R. Zwinkels
37. Advocatenkantoor Zwinkels, Honselersdijk, namens Kwekerij Arkse B.V.
38. Advocatenkantoor Zwinkels, Honselersdijk, namens Tuinbouwbedrijf F.J.J. de Koning BV
39. Advocatenkantoor Zwinkels, Honselersdijk, namens Islandplant B.V.
40. Advocatenkantoor Zwinkels, Honselersdijk, namens Maatschap Van Geest
41. Advocatenkantoor Zwinkels, Honselersdijk, namens Maatschap Van de Polder
42. LTO Noord Glaskracht, mede namens de sectie Zuid-Holland Zuid en de afdeling Voorne-Putten











## Toetsingsadvies over het milieueffectrapport Glastuinbouwintensiveringsgebied Tinte

De gemeente Westvoorne heeft het voornemen om het bestemmingsplan “Glastuinbouwintensiveringsgebied Tinte” te wijzigen waardoor de mogelijkheid ontstaat om, naast het reeds aanwezige glas, 55 hectare extra glas te realiseren. Ten behoeve van de besluitvorming over het bestemmingsplan wordt de procedure voor milieueffectrapportage (m.e.r.) doorlopen. De gemeenteraad van Westvoorne is in deze procedure het bevoegd gezag.

ISBN: 978-90-421-3250-4



Commissie voor de  
milieueffectrapportage

Arthur van Schendelstraat 800 Utrecht

T 030 - 234 76 66

F 030 - 233 12 95

E [mer@eia.nl](mailto:mer@eia.nl)

w [www.commissiemer.nl](http://www.commissiemer.nl)



24 maart 2011

## **1. Inleiding**

Ten behoeve van het bestemmingsplan Glastuinbouwintensiveringsgebied is het planMER Glastuinbouwintensiveringsgebied opgesteld.

Vanwege de doorlooptijd van het project en het voor de tweede keer ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan hebben in de tussentijd wijzigingen van het Besluit MER plaatsgevonden. Één van deze wijzigingen leidde ertoe dat de Commissie m.e.r. verplicht om een toetsingsadvies moet worden gevraagd bij een planMER. Inschakeling van de commissie bij de start van een planMER vindt op vrijwillige basis plaats. Omdat de inschakeling van de Commissie m.e.r. niet tegelijk met het ter inzage leggen van het tweede ontwerp is gebeurd, is de Commissie m.e.r. daarna alsnog gevraagd een advies uit te brengen. Hiertoe heeft een delegatie van specialisten van de commissie, gezamenlijk met de betrokken ambtenaren het plangebied bezocht.

Het advies dat de Commissie m.e.r. vervolgens heeft uitgebracht is als bijlage bij deze oplegnotitie te vinden. Er is niet voor gekozen het advies direct in het planMER te verwerken, maar door middel van deze oplegnotitie inzichtelijk te maken op welke wijze het gemeentebestuur dit advies heeft gevolgd. Tevens wordt met deze notitie ook een enkele(ondergeschikte) wijziging van het planMER beoogd.

## **2. Advies Commissie m.e.r.**

Het advies bestaat uit een oordeel over het MER en aanbevelingen voor het vervolgproces.

### *Oordeel over het MER*

De Commissie oordeelt dat het MER de essentiële informatie bevat om het milieu een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven.

### *Aanbevelingen voor het vervolgproces*

Met het geven van een aantal aanbevelingen hoopt de Commissie een bijdrage te leveren aan de kwaliteit van de verdere besluitvorming. De aanbevelingen zijn als volgt:

- Flora Ruigendijk
  - o De Commissie adviseert om bij de provincie na te vragen op grond van welke overwegingen of welke beschermde soorten de Ruigendijk als provinciale EHS was gekwalificeerd.
  - o De Commissie adviseert om bij wijzigingsplannen alsnog een inventarisatie uit te voeren en, indien nodig, mitigerende of compenserende maatregelen te nemen.

- Inrichting watersysteem
  - o De Commissie adviseert om in overleg met het waterschap Hollandse Delta de benodigde waterberging voor een worst case kwantitatief uit te werken en inzichtelijk te maken hoeveel extra sloten moeten worden gegraven/verbreed en of extra areaal voor wateropvang moet worden gerealiseerd.
  
- Fietsverkeer Ruigendijk
  - o De Commissie adviseert om bij de voorziene wegverbreding van de Ruigendijk, dan wel bij de aanleg van passeerstroken in overleg te treden met de wegbeheerder, om rekening te houden met de kwetsbaarheid van het fietsverkeer, gelet op de verwachte toename van lange en zware voertuigen.

De gemeente geeft als volgt gevolg aan de aanbevelingen van de Commissie:

- Flora Ruigendijk
  - o De provincie Zuid-Holland kende tot voor kort naast de door het Rijk vastgestelde Ecologische Hoofdstructuur (EHS) ook de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS). In de PEHS waren, naast de EHS-gebieden, ook de provinciale ambities verwerkt. Op grond van de AMvB Ruimte zijn de provincies verantwoordelijk voor het ruimtelijk begrenzen van de EHS. Het Rijk heeft de provincie Zuid-Holland erop gewezen dat de provinciale ambities 'extra' zijn ten opzichte van de rijksbegrenzing van de EHS. De provincie heeft vervolgens, in overeenstemming met de AMvB Ruimte, de begrenzing van de EHS (op land) opgenomen in de provinciale Verordening Ruimte die op 2 juli 2010 is vastgesteld. Met deze vaststelling is de term PEHS losgelaten en is onder andere de bescherming van de Ruigendijk als 'extra' op de EHS vervallen.

De Ruigendijk is nog wel opgenomen in het Natuurbeheerplan van de provincie onder het pakket 'Bloemdijk'. Het Natuurbeheerplan vormt de basis voor mogelijke subsidieverlening op grond van de Subsidieregeling Natuur- en Landschapsbeheer en heeft geen planologische consequenties. Bloemdijken zijn veelal oude dijken die hun waterstaatkundige functie hebben verloren en veelal extensief worden begraasd of gehooïd.

  - o De vaststelling van een wijzigingsplan vereist een afweging van de betrokken belangen en een beoordeling van de haalbaarheid. Bij deze afwegingen vormt ook het aspect ecologie een belangrijk onderdeel. Zo dient voorafgaande aan de vaststelling van het wijzigingsplan duidelijkheid te bestaan over eventueel benodigde ontheffingen/vergunningen in het kader van de Ffw en Nbw. Indien van toepassing dient een ecologieonderzoek aan te tonen wat de situatie voorafgaand aan de planwijziging is en tot welke gevolgen de wijziging leidt. De wijzigingsbevoegdheden

die zijn opgenomen om uitbreiding van de kassen mogelijk te maken, hebben geen betrekking op de Ruigendijk zelf. Binnen het dijktaalud zijn geen gebouwen toegestaan. Indirect zou een uitbreiding van een glastuinbouwbedrijf wel gevolgen kunnen hebben voor de Ruigendijk, bijvoorbeeld als gevolg van wijziging in bezonning. Het is gebruikelijk dat bij een wijzigingsplan een toetsing aan de ecologische aspecten plaats vindt. Dit zal ook het geval zijn bij eventuele verbreding van de Ruigendijk. In de toelichting op het bestemmingsplan zal dit worden vermeld.

- Inrichting watersysteem
  - o Op advies van de Commissie heeft de gemeente (opnieuw) contact gezocht met het waterschap Hollandse Delta. De realisering van extra waterberging is van belang op het moment dat sprake is van een concrete toename van verhard oppervlak. In welke mate daadwerkelijk gebruik zal worden gemaakt van de intensiveringsmogelijkheden voor het glas is op dit moment nog niet te overzien. Om die reden is met name aandacht besteed aan de wijzigingsbevoegdheid die een substantiële uitbreiding van het glas mogelijk maakt. De voorwaarde dat bij uitbreiding van verhard oppervlak moet worden voorzien in voldoende waterberging is hierbij zodanig aangepast, dat in overleg met het waterschap wordt bepaald op welke wijze de bergingscapaciteit wordt vergroot. Hiermee wordt een goed functioneren van de waterhuishouding veilig gesteld, maar zijn er ook mogelijkheden om – afhankelijk van de concrete situatie – maatwerk te leveren, niet alleen in oppervlakte maar in sommige situaties wellicht ook door andere maatregelen. In overleg met het waterschap zal nader worden bezien of het nodig en mogelijk is – mede gelet op alternatieven voor waterberging - om een worst case scenario te schetsen.
- Fietsverkeer Ruigendijk
  - o Indien bij een intensivering van het glas maatregelen nodig zijn voor de verkeersafwikkeling langs de Ruigendijk, dan is altijd overleg nodig met het waterschap Hollandse Delta, omdat het waterschap wegbeheerder is. De verkeersveiligheid, zeker voor zwakkere verkeersdeelnemers als fietsers, vormt hierbij een belangrijk aandachtspunt.

### **3. Ondergeschikte wijziging planMER**

In het planMER wordt nog gesproken van de volgende aantallen met betrekking tot de hectares glas die in het plangebied kunnen worden gerealiseerd:

In totaal 55 ha opgedeeld in:

- 38 ha bestaande rechten
- 12 ha glasrechten uit het Binnenduinrandconvenant
- 5 ha glasrechten vanuit het Buitengebied



Deze hoeveelheden zijn na een herberekening van de bestaande rechten gewijzigd en komen als volgt te luiden:

In totaal 55 ha opgedeeld in:

- 39 ha bestaande rechten
- 12 ha glasrechten uit het Binnenduinrandconvenant
- 4 ha glasrechten vanuit het Buitengebied