

Bijlage Wijziging bestemmingslegging in onderzoek

Voor diverse percelen in het plangebied van het omgevingsplan zijn in het verleden verzoeken ingediend om een wijziging van de bestemming door te voeren. Zowel bij het voorontwerp als bij het ontwerp van het omgevingsplan was een lijst opgenomen waarop deze locaties stonden benoemd.

Nu het omgevingsplan wordt vastgesteld ziet u in deze bijlage de stand van zaken van de diverse initiatieven weergegeven. Daarbij is een indeling in drie categorieën gemaakt. Als eerste vindt u de locaties waarvan de bestemmingslegging in het ontwerp omgevingsplan is aangepast, waarmee het verzoek is verwerkt. Vervolgens ziet u een aantal locaties waar de wijziging is doorgevoerd bij de vaststelling van het plan. Tot slot vindt u een overzicht van de locaties waarvan de gevraagde wijziging niet wordt meegenomen in het nu lopende traject van het omgevingsplan.

Aanpassing bestemmingslegging in ontwerp verwerkt

Windgatseweg 1a Rockanje

Medio 2017 zijn afspraken gemaakt over sanering van (voormalige agrarische) bebouwing en over het behoud en de verbetering van de leefbaarheid van het bunkercomplex behorend bij de Atlantikwall. Ter compensatie is bouw van een nieuwe woning toegestaan.

De bouw van de compensatiewoning was in het voorontwerp al mogelijk gemaakt. In het ontwerp omgevingsplan is ook de situatie ten aanzien van de natuurfunctie conform de overeenkomst ingetekend. Hiermee is de overeenkomst verwerkt.

Vleerdsedijk 13 Rockanje

In het voorontwerp is een aanduiding Wonen opgenomen. De eigenaar verzocht om na sloop van de bestaande bebouwing de woning op een andere plek op het perceel te mogen situeren. Ook is gevraagd bij de woning een kleinschalig hondenpension mogelijk te maken.

De initiatiefnemer heeft de afgelopen periode de haalbaarheid van het verzoek onderzocht. Daarbij is geconcludeerd dat opstart van een hondenpension niet haalbaar is op deze locatie. De eigenaar werkt nog wel aan plannen voor bouw van een nieuwe woning maar dit binnen de reguliere kaders voor wonen. Aanpassing van het ontwerp omgevingsplan voor deze locatie is dus niet meer nodig.

Walinxweg 3 Rockanje

Voor de sanering van het ter plaatse gevestigde glastuinbouwbedrijf is op 18 december 2018 een bestemmingsplan vastgesteld door de gemeenteraad. Het plan is inmiddels ook in werking getreden. Dit bestemmingsplan is verwerkt in het ontwerp van het omgevingsplan.

Berkenrijs 1a Rockanje

In het voorontwerp was een aanduiding Paardenstalling opgenomen, afgestemd op de vergunde situatie. De eigenaar heeft verzocht het gesprek te starten over sloop en sanering van de bebouwing en voorzieningen, waarbij verzocht is om op het perceel aan de Berkenrijsweg een nieuwe woning te mogen bouwen. De voorwaarden waaronder de wijziging kan worden doorgevoerd zijn inmiddels vastgelegd, de aanpassing van de bestemming is in het ontwerp doorgevoerd.

Doornweg 4 Rockanje

In het voorontwerp was een aanduiding Agrarisch bedrijf opgenomen. De eigenaar van het perceel heeft gevraagd om de mogelijkheden voor sanering van het bedrijf te bespreken. Insteek is daarbij om de mogelijkheden voor het agrarisch bedrijf te verwijderen, de kleinschalige detailhandel te behouden en enkele nieuwe toeristisch – recreatieve voorzieningen te realiseren. Ter compensatie van de sloop en sanering wordt ook een nieuwe woning mogelijk gemaakt. De afspraken hierover zijn inmiddels vastgelegd en de benodigde bestemmingswijzigingen zijn doorgevoerd in het ontwerp.

Schapengorsedijk 4 Rockanje

In het voorontwerp was een aanduiding Wonen opgenomen. De eigenaar heeft verzocht om de bestaande functie van paardenstalling te legaliseren. De afspraken hierover zijn inmiddels vastgelegd en de wijzigingen zijn doorgevoerd in het ontwerp. De functie Wonen is omgezet naar een functie Paardenstalling, waarbij een oppervlak van ten hoogste 1250m² bedrijfsbebouwing is toegestaan.

Afspraken vastgelegd, verwerkt bij vaststelling van het omgevingsplan

Voor een aantal locaties is de positieve insteek ten aanzien van het verzoek nog niet zodanig concreet uitgewerkt dat de afspraken in het ontwerp kunnen worden verwerkt. Wel zijn de gesprekken over deze initiatieven dusdanig gevorderd dat deze normaalgesproken bij de vaststelling van het omgevingsplan kunnen worden verwerkt. Onderstaand wordt daarom alvast beschreven welke bestemmingswijziging wordt beoogd. Verwerking hiervan vindt bij de vaststelling van het omgevingsplan plaats, tenzij er de komende periode om welke reden dan ook nog geen definitieve overeenstemming wordt bereikt over vast te leggen afspraken.

Verlengde Lodderlandsedijk 14 Rockanje

In het voorontwerp is een aanduiding Kantoor opgenomen. De eigenaar heeft verzocht om het gesprek te starten over een wijziging van de functie. Beoogd wordt ter plaatse een bed & breakfast te starten. Over de voorwaarden waaronder de wijziging kan worden doorgevoerd is overeenstemming bereikt. De afspraken hierover zijn inmiddels vastgelegd en de benodigde bestemmingswijzigingen zijn doorgevoerd in het vast te stellen plan.

Langeweg 6-8 Rockanje

In het voorontwerp is voor deze locatie de aanduiding 'agrarisch bedrijf' opgenomen. In het vast te stellen omgevingsplan is voor deze locatie de aanduiding Wonen opgenomen. Dit overeenkomstig met het tussentijds vastgestelde wijzingsplan voor dit adres.

Naterseweg 6 Rockanje

In het voorontwerp is voor deze locatie de aanduiding 'agrarisch bedrijf' opgenomen. De eigenaar heeft de gemeente verzocht voor deze locatie de functie te wijzigen in de functie Wonen. Over de voorwaarden waaronder de wijziging kan worden doorgevoerd is overeenstemming bereikt. De afspraken hierover zijn inmiddels vastgelegd en de benodigde bestemmingswijzigingen zijn doorgevoerd in het vast te stellen plan.

Beoogde wijzigingen worden niet meegenomen in het omgevingsplan

Gelet op de planning van het omgevingsplan zijn in het vast te stellen plan voor de onderstaande locaties de bestaande planologische mogelijkheden overgenomen. De eerder benoemde initiatieven of verzoeken zijn nog niet zodanig concreet dat een definitief standpunt kon worden ingenomen, ofwel is de planvorming nog niet zo ver gevorderd dat deze op een goede manier verwerkt kan worden in het omgevingsplan. Mocht het in de toekomst wenselijk zijn alsnog over te gaan tot aanpassing van de mogelijkheden ter plaatse dan wordt op dat moment bekeken hoe een en ander planologisch is te realiseren. De verzoeken worden op dit moment dus niet verwerkt in het omgevingsplan.

Achterweg 11 / Strypsedijk 1a Rockanje

De eigenaar van de beide bedrijfslocaties heeft aangegeven de mogelijkheden te verkennen voor het concentreren van de bedrijfsactiviteiten op de locatie Achterweg. Voor de locatie Strypsedijk wordt beoogd de bestaande bedrijfsbebouwing te slopen en ter compensatie een vrijstaande woning te bouwen. De bouw mogelijkheden voor een bedrijf aan de Strypsedijk vervallen. Het gesprek hierover loopt nog.

Aelbrechtsweg 12 Oostvoorne

Voor de sanering van het ter plaatse gevestigde glastuinbouwbedrijf is inmiddels een afzonderlijk ontwerp bestemmingsplan in procedure gebracht. Dit bestemmingsplan wordt vastgesteld voordat het omgevingsplan wordt vastgesteld en is daarom verwerkt in het ontwerp van het omgevingsplan. De bouw- en gebruiksmogelijkheden voor een glastuinbouwbedrijf ter plaatse vervallen en worden omgezet naar een grondgebonden schapenhouderijbedrijf (dit is momenteel al een neventak). Als gevolg van het feit dat het postzegelbestemmingsplan 'Sanering Glastuinbouw Torenweg Rockanje / Aelbrechtsweg Oostvoorne' dat voor deze locaties was voorzien nog niet is vastgesteld, is de ontwikkeling niet verwerkt in het omgevingsplan.

Torenweg 10 Rockanje

Voor de sanering van het ter plaatse gevestigde glastuinbouwbedrijf is inmiddels een afzonderlijk ontwerp bestemmingsplan in procedure gebracht. Dit bestemmingsplan wordt vastgesteld voordat het omgevingsplan wordt vastgesteld en is daarom verwerkt in het ontwerp van het omgevingsplan. De bouw- en gebruiksmogelijkheden voor een glastuinbouwbedrijf ter plaatse vervallen en worden omgezet naar een regulier agrarisch bedrijf met een beperkt oppervlak kas. Ter compensatie wordt een extra woning mogelijk gemaakt op gronden waar eerder nog kassen gebouwd konden worden. Als gevolg van het feit dat het postzegelbestemmingsplan 'Sanering Glastuinbouw Torenweg Rockanje / Aelbrechtsweg Oostvoorne' dat voor deze locaties was voorzien nog niet is vastgesteld, is de ontwikkeling niet verwerkt in het omgevingsplan.

Dorpsweg achter 58 Rockanje

In het voorontwerp is een aanduiding Agrarisch bedrijf opgenomen. De eigenaar heeft gevraagd om de mogelijkheden voor sanering van een deel van zijn activiteiten te bespreken. Insteek is daarbij om het merendeel van de bedrijfsbebouwing te slopen en de veehouderij en fouragehandel te staken. Ter plaatse wordt een klein deel van de bestaande bedrijfsmatige activiteiten voortgezet (beheer en onderhoud van groen en natuur, eventueel aangevuld met een beperkte verkoop van hooi etc.). Ter compensatie van de sloop van de bedrijfsbebouwing en sanering worden twee woningen elders in het buitengebied mogelijk gemaakt. De gesprekken hierover lopen nog.

Gorslaan 6/8 Oostvoorne / Maasweg Oostvoorne

Aan de Gorslaan zijn twee woningen bestemd, aan de Maasweg is een terrein bestemd als parkeerterrein ten behoeve van het verblijfsrecreatieterrein. Reeds lange tijd werd overwogen de mogelijkheden voor de woningen uit te plaatsen uit het recreatiepark. Dit zou betekenen dat de twee woonpercelen aan de Gorslaan worden toegevoegd aan het omliggende recreatiepark, en dat aan de Maasweg de mogelijkheden voor de twee vrijstaande woningen worden bestemd. Het gesprek hierover loopt nog.

Windgatseweg 2/2a Rockanje

In het voorontwerp is een aanduiding Maatschappelijk opgenomen. De eigenaar heeft verzocht om het gesprek te starten over een herontwikkeling tot hotel met wellness-voorzieningen. De initiatiefnemer heeft in februari 2019 een uitgewerkt principeplan voor de beoogde herontwikkeling ingediend. De plannen zijn nog niet van dien aard dat reeds een definitief standpunt over medewerking kan worden ingenomen.

Tweede Slag 1 Rockanje

In het voorontwerp is een aanduiding Hotel opgenomen. De eigenaar heeft enige jaren geleden gevraagd om de mogelijkheden te verkennen voor een uitbreiding en herontwikkeling van het bestaande hotel. De initiatiefnemer heeft in het najaar van 2018 een eerste principeplan voor de beoogde herontwikkeling ingediend. De plannen zijn nog niet van dien aard dat reeds een definitief standpunt over medewerking kan worden ingenomen.

Quacksedijk 2/2a Rockanje

In het voorontwerp is een aanduiding Intensieve veehouderij opgenomen. Het perceel is eigendom van de gemeente. Reeds enige tijd wordt met een projectontwikkelaar gesproken over sloop en sanering van de bestaande bebouwing, waaronder alle varkensstallen en de twee bedrijfswoningen. Ter compensatie wordt beoogd vier reguliere woningen mogelijk te maken, waarvan drie op locaties elders in de gemeente. Het gesprek over de voorwaarden voor sanering loopt nog.

Nieuw Rockanjesedijk 1 Rockanje

In het voorontwerp is de aanduiding Manege opgenomen. De eigenaar heeft eerder verzocht het gesprek te starten over de mogelijkheden voor de toekomstige exploitatie. Tot een concreet initiatief wat op instemming van de gemeente kan rekenen heeft dit nog niet geleid.

Zanddijk 1 Oostvoorne

In het voorontwerp zijn de aanduidingen Horeca en Verblijfsrecreatieterrein opgenomen. Namens de eigenaar is eerder verzocht de mogelijkheden voor een alternatieve invulling op het gebied van verblijfsrecreatie te verkennen. De initiatiefnemer gaf daarbij aan te werken aan de uitwerking van een concreet principeplan. Een dergelijk principeverzoek is tot op heden echter nog niet ontvangen.

Berkenrijs 10/12 Rockanje

Namens de eigenaren van het bedrijf is in een zienswijze aangegeven dat het gelet op de toekomstige ontwikkeling van de caravanstalling wenselijk is te verkennen op welke wijze uitbreidingsmogelijkheden kunnen worden geboden (m.n. gericht op vergroting van het oppervlak bebouwing). Aan een deel van het verzoek is tegemoet gekomen. Zie voor de volledige beantwoording de Nota Zienswijzen.

Duinlaan 51 Oostvoorne

In het voorontwerp is een aanduiding Maatschappelijk opgenomen. Namens de eigenaar is eerder verzocht om het gesprek te starten over een herontwikkeling tot wooncomplex. Tot een concreet initiatief wat op instemming van de gemeente kan rekenen heeft dit nog niet geleid.

Diverse percelen Korteweg en Duinrand Rockanje

Een aantal percelen aan de Korteweg en Duinrand maakt deel uit van het projectgebied Drenkeling. Hoewel wordt gewerkt aan planvorming voor de verdere ontwikkeling van het project is dit nog niet dusdanig concreet dat het omgevingsplan hierop kan worden aangepast.

Diverse percelen Molenweg en Valweg Oostvoorne

Nabij de dorpsbebouwing van Oostvoorne liggen drie (voormalige) glastuinbouwbedrijven. Ook bevindt zich in dit gebied een opslagbedrijf. De gronden bij deze bedrijven zijn reeds lange tijd aangewezen als mogelijk toekomstige uitbreiding van de dorpsbebouwing van Oostvoorne. Momenteel wordt verkend op welke wijze een uitbreiding van de dorpskern te realiseren is, bij sanering van de diverse bedrijfsfuncties. Tot een concrete projectstart heeft dit echter nog niet geleid.

Kade 14 Tinte

Met de eigenaar is in principe overeengekomen dat het bestaande pand een aanduiding Wonen krijgt. Momenteel wordt nog gewerkt aan de afronding van de vastlegging van de afspraken hierover, onder andere na bespreking in de raadscommissie. Insteek is dit in het voorjaar van 2019 af te ronden.

Diverse glastuinbouwlocaties

In het kader van het beleid voor de glastuinbouwsector wordt met diverse eigenaren van glastuinbouwbedrijven gesproken over sanering. Vaak wordt ter compensatie voor de sanering de mogelijkheid geboden voor de bouw van woningen. Op dit moment wordt gesproken over een wijziging van de bestemmingslegging voor de volgende locaties:

- Doornweg 6 Rockanje;
- Blindeweg 15 Rockanje;
- Langeweg 34 Rockanje;
- Dwarsweg 1a Tinte;
- Rietdijk 68a Tinte;
- Rietdijk 70 Tinte.

Dit gesprek heeft nog niet geleid tot dusdanig concrete afspraken dat de benodigde planologische wijzigingen kunnen worden doorgevoerd.