

# Westvoorne

## Beantwoording inspraak- en overlegreacties voorontwerpomgevingsplan Buitengebied Westvoorne

### identificatie

projectnummer:

050100.20151666

projectleider:

drs. D.J. Verhaak (Rho adviseurs)  
drs. H.J. Solle (gemeente Westvoorne)

### planstatus

datum:

14 mei 2019

opdrachtgever:

gemeente Westvoorne



# Inhoud

<b>1. Inleiding</b>	<b>4</b>
<b>2. Thematische beantwoording</b>	<b>7</b>
<b>3. Samenvatting en beantwoording inspraakreacties</b>	<b>9</b>
<b>4. Samenvatting en beantwoording overlegreacties</b>	<b>78</b>
<b>5. Ambtshalve aanpassingen</b>	<b>91</b>

# 1. Inleiding

Het voorontwerp van het omgevingsplan Buitengebied Westvoorne heeft van 5 oktober tot en met 15 november 2018 ter inzage gelegen in het kader van de inspraakprocedure. Ook is tijdens deze periode het wettelijk vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1 Bro gevoerd.

Belanghebbenden en andere geïnteresseerden konden online via de website <http://westvoorne.crotec-omgevingsplan.nl> het plan inzien. Tijdens deze periode van 6 weken is eenieder in de gelegenheid gesteld een inspraakreactie of overlegreactie te geven op het voorontwerpomgevingsplan.

Er zijn 60 inspraakreacties ontvangen. Deze inspraakreacties zijn binnen de gestelde termijn ingediend en zijn in behandeling genomen. De inspraakreacties zijn in deze Nota samengevat en van beantwoording voorzien. Daarbij is aangegeven hoe de inspraakreacties zijn betrokken bij de uitwerking van het ontwerpomgevingsplan. U vindt de samenvatting en beantwoording in hoofdstuk 2 van deze Nota. Indieners van een inspraakreactie worden voor de start van de terinzagelegging van het ontwerpomgevingsplan geïnformeerd over de beantwoording van de ingediende reactie.

Daarnaast zijn van de overlegpartners acht overlegreacties ontvangen. Ook deze zijn samengevat en van een beantwoording voorzien. De samenvatting en beantwoording van de overlegreacties vindt u in hoofdstuk 3 van deze Nota.

Deze Nota wordt bij de terinzagelegging van het ontwerpomgevingsplan elektronisch beschikbaar gesteld als bijlage bij het omgevingsplan. 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. Er is geen wettelijke grondslag of dringende noodzaak om de NAW-gegevens van natuurlijke personen te vermelden. Voor de inhoudelijke beoordeling van de inspraakreacties en de beantwoording is dit ook niet noodzakelijk. Om die redenen zijn geen NAW-gegevens vermeld.

Veel reacties zien op specifieke locaties of percelen in het buitengebied. Om een leesbare Nota Inspraak te maken is het daarom wenselijk geacht om deze locaties wel te benoemen. Dit zodat eenieder kan opmaken waarover wordt gesproken, wat vanuit het oogpunt van duidelijkheid en rechtszekerheid wenselijk is. Hierbij is alleen een straatnaam met huisnummer en woonplaats genoemd. Op basis hiervan is voldoende duidelijk op welk perceel een reactie ziet.

Deze Nota bestaat uit vijf hoofdstukken.

- In hoofdstuk 2 wordt een thematische beantwoording gegeven over een aantal terugkerende onderwerpen uit de inspraakreacties. Met de thematische beantwoording zorgen we er voor dat deze onderwerpen makkelijk terug zijn te vinden en van één heldere beantwoording worden voorzien. Het voorkomt ook dat er teveel herhaling optreedt bij de beantwoording van de afzonderlijke reacties. Daar waar de reactie betrekking heeft op één van deze ontwerpen, zal korthedshalve naar de thematische beantwoording verwezen worden.
- Hoofdstuk 3 bevat de samenvatting van de afzonderlijke inspraakreacties en de daarbij behorende beantwoording. Per reactie is een conclusie opgenomen of die reactie tot aanpassing van het plan heeft geleid.
- Hoofdstuk 4 omvat de samenvatting van de afzonderlijke overlegreacties en de daarbij behorende beantwoording.

- Hoofdstuk 5 omvat ambtshalve wijzigingen die in het ontwerpomgevingsplan worden doorgevoerd. Deze komen niet specifiek uit één van de inspraak- of overlegreacties naar voren, maar komen voort uit een algehele controle- en aanscherpingsronde die de gemeente over het voorontwerpomgevingsplan heeft uitgevoerd.



### **Toelichting plansystematiek**

In het omgevingsplan hanteren we een nieuwe plansystematiek die vooruitloopt op de Omgevingswet en die invulling geeft aan de Nota van Uitgangspunten die aan dit bestemmingsplan vooraf is gegaan. Uit reacties blijkt dat de systematiek enerzijds verhelderend werkt, anderzijds roept dit ook vragen op. Om die reden lichten we de nieuwe systematiek nogmaals toe.

De systematiek van het plan kent drie typen regels, te weten regels voor het hele plangebied, regels voor een zone en regels per perceel.

1. De regels die voor het hele plangebied gelden, komen altijd in beeld, ongeacht welke locatie u in het plan selecteert.
2. De regels die voor een Zone van het plangebied gelden, komen altijd in beeld, ongeacht welke locatie u in de zone in het plan selecteert. Deze regels verschillen van de regels die voor een andere zone gelden. De zones zijn herkenbaar aan de kleuren in het openingsscherm. Deze kleuren blijven zichtbaar wanneer u in- of uitzoomt.
3. De regels voor een specifiek perceel komen in beeld als u op het zwarte ronde icoon klikt dat op dat perceel is opgenomen. Deze iconen vervangen de voormalige bestemmingsvlakken en bouwvlakken. De iconen komen pas in beeld, nadat u voldoende heeft ingezoomd.

Nadat u op de locatie in de verbeelding heeft geklikt, worden de regels voor die locatie geladen. Ongeacht in welke kaartlaag u kijkt. U vindt de regels onder de knop 'Welke regels gelden hier'. Het kan zijn dat bepaalde vragen (hoofdstukken) op een specifieke locatie niet voorkomen. Dit is het geval als er op die locatie geen regels gelden uit dat hoofdstuk. In dat geval zal de betreffende vraag niet zichtbaar zijn. Op deze manier maken we alleen zichtbaar wat voor de betreffende locatie die u aanklikt relevant is.

### **Motivering plangebied**

Het plangebied van het vigerende plan buitengebied (beheersverordening Landelijk gebied) is overgenomen als plangebied. Dit is aangevuld met de overige delen van het buitengebied van Westvoorne, bestaande uit het gebied buiten de dorpsgebieden.. Het zeegebied, inclusief het Oostvoornse Meer, is buiten het plangebied gelaten omdat hiervoor een recent bestemmingsplan van toepassing is en de inhoudelijke samenhang met het overige buitengebied iets minder groot is.

Daarbij is relevant dat het omgevingsplan juridisch gezien aangemerkt wordt als bestemmingsplan met verbrede reikwijdte, waarbij gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheden in de Crisis- en Herstelwet. Bij besluit van 28 oktober 2016 is het buitengebied van Westvoorne onder de werking van de Crisis- en Herstelwet gebracht. Daarbij is als bijlage 102 bij het Besluit uitvoering Crisis- en Herstelwet aangeduid om welk gebied het gaat. Het plangebied is afgestemd op de aanduiding op bijlage 102, met uitzondering van een klein deel van het buitengebied wat valt binnen de toekomstige woningbouwlocatie Drenkeling in Rockanje.

### **Motivering gebruiksvlakken**

Voor de situering van de gebruiksvlakken is gebruikgemaakt van de op dit moment toegestane activiteiten in de vigerende bestemmingsplannen. De vigerende bestemmingsplannen vormen de basis voor het huidige, legale gebruik in dit omgevingsplan.

### **Kwalitatieve beoordeling**

Eén van de grote veranderingen ten opzichte van de huidige, traditionele bestemmingsplannen, is het toepassen van kwalitatieve beoordelingsregels. Met deze regels worden kwantitatieve normen, zoals

hoogte- en oppervlaktematen en specifieke functies losgelaten. Door gebruik van kwalitatieve normen wordt maatwerk beter mogelijk gemaakt en neemt de flexibiliteit toe. Dit betekent echter niet dat 'alles' maar mogelijk wordt gemaakt. De kwalitatieve normen zijn gebaseerd op de beleidsmatige koersen die in de omgevingsvisie Westvoorne 2030 zijn vastgelegd. In het omgevingsplan hebben we het algemene beleid uit de omgevingsvisie vertaald naar concrete regels. Hiermee hebben we geborgd dat ook bij het toepassen van maatwerk er sprake is van een objectieve toetsing door de gemeente.

Verder wordt opgemerkt dat de kwalitatieve toetsing niet geldt voor de huidige rechten en de daarbij behorende bouwregels. Daarvoor zijn wel vlakken en kwantitatieve maten opgenomen. Ontwikkelingen die daaraan voldoen, kunnen daardoor zonder verdere kwalitatieve beoordeling (en andere voorwaarden zoals de 'dialogo met de omgeving') worden toegestaan. Bestaande rechten blijven dus gerespecteerd en kunnen ook onder het omgevingsplan worden benut.

De kwalitatieve beoordelingsregels zijn dus van toepassing op het moment dat een ontwikkeling niet aansluit bij het huidige (toegestane) gebruik en de daarbij behorende bouwregels. Voor dergelijke ontwikkelingen wordt een bandbreedte gegeven op basis van bestaand gemeentelijk beleid. Bepalend is de vraag of de ontwikkeling voldoet aan de koers van het betreffende (deel)gebied zoals vastgelegd in de omgevingsvisie en of het aansluit bij het Handboek kwaliteitsverbetering.

Dit verschilt niet sterk van de huidige werkwijze, waarin de gemeente ook afweegt of een ontwikkeling (die niet in het huidige bestemmingsplan past) voldoet aan de omgevingsvisie en of deze (steden)bouwkundig en landschappelijk passend is op de beoogde locatie. Is dat het geval, dan moet vervolgens een uitgebreide en langdurige procedure doorlopen worden om deze toe te staan.

Door diezelfde bandbreedte nu in het omgevingsplan vast te leggen met kwalitatieve beoordelingsregels, kunnen dergelijke initiatieven sneller vergund worden. Dit betekent ook dat de gemeente met de kwalitatieve beoordelingsregels niet tot doel heeft om aan meer of andere ontwikkelingen mee te werken dan ze nu zou doen. Het doel is de ontwikkelingen sneller te vergunnen. Daarbij wordt wel nadrukkelijk de nadruk gelegd op het voortraject. Er geldt een verplichting om in overleg te treden met de gemeente, en ook moet een dialoog met de omgeving worden gevoerd voordat een aanvraag om vergunning wordt ingediend. Dit zodat vooraf duidelijk is op welke manier de omgeving zich verhoudt tot een plan.

Wel is de afgelopen tijd gebleken, dat de kwalitatieve beoordelingsregels voor gebruik in het planproces nog verder aangescherpt moeten worden. Ze zijn weliswaar bedoeld om ruimte te bieden, zodat een initiatiefnemer zijn of haar plan zelf kan vormgeven op een wijze die aansluit bij de koers en kwaliteit van het (deel)gebied, maar tegelijkertijd moeten de beoordelingsregels duidelijk genoeg zijn om helder te maken wanneer een ontwikkeling ongewenst is en aan welke regels de voorbereiding moet voldoen. In de eerste plaats om duidelijkheid te bieden aan initiatiefnemers. In de tweede plaats zodat de gemeente (en mogelijk andere belanghebbenden) waar nodig op deze regels terug kunnen vallen op het moment dat zich een ongewenste ontwikkeling voordoet.

Om die reden worden de kwalitatieve beoordelingsregels in het ontwerpomgevingsplan nader tegen het licht gehouden en waar nodig verder aangescherpt.

Op de nieuwe plansystematiek zijn diverse opmerkingen gemaakt die leiden tot aanpassingen. Om de toegankelijkheid en de leesbaarheid van het plan te vergroten, hebben we de volgende aanpassingen in het ontwerpplan verwerkt:

- bouwregels weergeven, ook als niet precies op het icoon wordt geklikt;
- een definitie opgenomen van 'bouwperceel';
- de regels voor gebruik en bouwen zijn beter op elkaar afgestemd;
- de themakaarten die in het plan zijn opgenomen, vervullen een belangrijke functie in het verduidelijken van het plan. Dit blijkt uit verschillende reacties, waarin gevraagd wordt om extra themakaarten op te nemen. Voor de geluidszone industrielawaai en leidingen nemen we extra themakaarten op, omdat deze thema's een belangrijke signaalfunctie hebben voor nieuwe initiatieven.



#### **Indiener 1**

##### *Inspraakreactie*

De inspraakreactie van indiener heeft betrekking op de in het omgevingsplan opgenomen themakaart 'Archeologie en Cultuurhistorie'. Indiener geeft aan bij deze laag in het plan een ingekleurde strook te zien die loopt vanaf de Colinslandsedijk naar de Pansersdijk. Indiener merkt op dat hier vermoedelijk het oude dijklichaam van de Schoutendijk wordt weergegeven. Opgemerkt wordt, dat als dit de intentie was, het dijklichaam niet juist is weergegeven. Door indiener is een afbeelding uit het streekarchief bijgevoegd waarop goed te zien is hoe het dijklichaam gepositioneerd is. Indiener verzoekt de gemeente dit aan te passen. Indien het niet het dijklichaam is dat is ingetekend vraagt indiener ons dit kenbaar te maken.

##### *Beantwoording*

De reactie ziet op de verwerking van het gemeentelijk archeologiebeleid in het omgevingsplan.

Allereerst wordt opgemerkt dat in het voorontwerp de regeling voor bescherming van archeologische (verwachtings)waarden is overgenomen zoals die ook in de diverse momenteel geldende ruimtelijke plannen is opgenomen. Deze regeling is gebaseerd op het gemeentelijk archeologiebeleid zoals dat in april 2008 door de gemeenteraad is vastgesteld. In die zin is dus sprake van verwerking van de regeling in overeenstemming met vastgesteld beleid.

Inhoudelijk is relevant dat bij het bepalen van de archeologische verwachting rondom het perceel van indiener de ligging van historische dijken een belangrijke rol speelt. Op en rondom dijken is de verwachting groter dat archeologisch waardevolle vindplaatsen aanwezig zijn in de ondergrond. Opgemerkt wordt dat in 2019 beoogd wordt een actualisatie van het gemeentelijk archeologiebeleid vast te stellen. Mede naar aanleiding van de constatering van indiener zal daarbij ook worden bekeken in hoeverre de kaart met archeologische (verwachtings)waarden moet worden aangepast. Het historische dijktracé waar indiener op wijst komt niet overeen met de ligging van de verschillende archeologische verwachtingswaarden.

Wanneer het geactualiseerde archeologiebeleid door de raad van Westvoorne is vastgesteld, kan deze ook worden verwerkt in de relevante regels van het omgevingsplan. Een substantiële herziening van het beleid zal niet aan de orde zijn. Het gaat vooral om een actualisatie met de huidige kennis over het gebied (bijvoorbeeld verkregen inzicht naar aanleiding van uitgevoerde onderzoeken) en aanpassing van eventuele geconstateerde onjuistheden. Gelet hierop is de verwachting dat de regeling wordt aangepast bij de vaststelling van het omgevingsplan.

##### *Conclusie*

De inspraakreactie leidt op dit moment nog niet tot aanpassing van het omgevingsplan.

Wel is mede naar aanleiding van de inspraakreactie een actualisatie van het gemeentelijk archeologiebeleid gestart. Beoogd wordt deze actualisatie voor de vaststelling van het omgevingsplan door de gemeenteraad vast te laten stellen. Dit zodat het geactualiseerde archeologiebeleid bij de vaststelling in het omgevingsplan kan worden verwerkt. Het punt wat inspreker heeft aangedragen wordt bij de actualisatie van het archeologiebeleid meegenomen.

**Indiener 2***Inspraakreactie*

De inspraakreactie van indiener heeft betrekking op het perceel aan de Zeehoeveweg 35 te Oostvoorne. Indiener geeft aan plannen te hebben voor een bed&breakfast buiten het woonhuis met losse eenheden. Hierover is diverse malen met de gemeente gesproken en is uiteindelijk geconcludeerd dat het bouwvlak te klein was. In het nieuwe omgevingsplan zou het bouwvlak worden vergroot. Indiener geeft aan dat in het voorontwerp het oude bouwvlak gehanteerd blijft. Verzocht wordt het bouwvlak te vergroten in vergelijking met diverse naastgelegen percelen zodat de gewenste bed&breakfast gerealiseerd kan worden.

*Beantwoording*

In algemene zin wordt opgemerkt dat met de nieuwe systematiek die met het omgevingsplan wordt geïntroduceerd, de strikte scheiding tussen een bouwvlak en een niet-bouwvlak komt te vervallen. Onder nadere voorwaarden kunnen, via een zogenaamde kwalitatieve beoordeling, functies of bouwwerken worden toegestaan die niet passen binnen de als bestaande situatie vastgelegde situatie. Dit betekent ook dat het niet altijd nodig is om uit te gaan van een vastgelegd functievlak Wonen in het omgevingsplan. De door inspreker bedoelde ontwikkeling zou ook buiten het functievlak kunnen worden toegestaan, mits deze past binnen de koers voor de zone en wordt voldaan aan de diverse proceduren beoordelingsregels.

Met die kanttekening kan worden geconcludeerd dat voor het specifieke perceel van inspreker sprake is van een functievlak Wonen welke niet geheel overeenkomt met de bestaande feitelijke situatie op het perceel. In dit geval ligt de grens van het functievlak dwars door de achtertuin van de woning. Dit soort situaties doet zich op veel locaties in het buitengebied voor, en is een uitvloeisel van het overnemen van bestaande planologische mogelijkheden. Gelet op de aard en achtergrond van het omgevingsplan is het wenselijk om waar mogelijk de planologische situatie aan te passen aan de feitelijke situatie. Deze aanpassingen zijn, voor zover niet via een inspraakreactie ingebracht, ook in algemene zin door de gemeente doorgevoerd bij de uitwerking van voorontwerp naar ontwerp. In het geval van inspreker betekent dit, dat een geringe aanpassing van het functievlak Wonen mogelijk is. Dit betekent dat uitbreiding met circa 15 m in noordelijke richting mogelijk is.

*Conclusie*

De inspraakreactie is aanleiding voor een beperkte aanpassing van het omgevingsplan, waarbij de vormgeving van het functievlak Wonen (bestaande functie) wordt aangepast aan de feitelijke situatie op het perceel. Het functievlak krijgt daarmee een oppervlakte van circa 1.700 m<sup>2</sup> en sluit daardoor ook beter aan bij de vormgeving van functievlakken Wonen in de omgeving.

### Indiener 3

#### *Inspraakreactie*

De inspraakreactie ziet op een perceel aan de Molendijk in Rockanje in eigendom waarvoor eerder al herhaaldelijk is verzocht om de functieaanduiding van een gebouw te wijzigen van 'kantoor' naar 'wonen'.

- a. Door indiener wordt aangegeven dat het één-op-één overnemen van het vigerende bestemmingplan in het omgevingsplan betekent dat het verzoek van indiener dat meerdere malen is ingediend ter zijde wordt geschoven. Indiener verzoekt de gemeente om op dit verzoek een standpunt in te nemen. Indiener stelt dat de activiteit 'wonen' wel degelijk past op de bestaande locatie en dat deze activiteit geen afbreuk doet aan de kwaliteiten van de omgeving.
- b. Indiener begrijpt niet wat wordt verstaan onder 'de koers van de functie' en de betekenis daarvan voor een gebouw dat bijna vijfendertig jaar geleden is gebouwd.
- c. Indiener hoort graag wat de gemeente verstaat onder het woord 'huidige' zoals opgenomen onder Hoofdstuk 1 van de regels, getiteld 'Welke regels gelden bij de huidige activiteit'.
- d. Indiener is van mening dat het verschil tussen het vigerende bestemmingsplan (gunnen van een functieaanduiding) en het nieuwe omgevingsplan (gunnen van een activiteit) niet kan worden gerechtvaardigd.

#### *Beantwoording*

- a. Indiener heeft in het verleden herhaaldelijk verzocht om het bestaande pand op het perceel in zijn eigendom als woning te mogen gebruiken. De gemeente heeft daarop eerder ook reeds een standpunt ingenomen. Aangegeven is dat een functiewijziging naar Wonen wellicht bespreekbaar kan zijn, maar dat daarvoor onder andere inzichtelijk moet worden gemaakt hoe bij een dergelijke functiewijziging een verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving kan worden bereikt. Daarbij zijn ook diverse suggesties aan indiener gedaan om dit te motiveren. Tot op heden heeft indiener echter geen nadere invulling kunnen of willen geven aan de beoogde verbetering. Om die reden zijn bij de uitwerking van het voorontwerp omgevingsplan de bestaande planologische mogelijkheden als basis genomen. Dit is als zodanig ook aan indiener meegedeeld, waarbij ook toen nogmaals is aangegeven welke mogelijkheden er zijn om een alternatieve bestemmingslegging te motiveren. De inspraakreactie vormt echter onvoldoende basis om de gevraagde wijziging door te voeren. Feitelijk ziet de reactie immers slechts op een herhaling van het verzoek om een functie Wonen toe te kennen, waarbij ook nu geen motivering wordt gegeven voor de benodigde kwaliteitsverbetering.
- b. Het omgevingsplan legt in de eerste plaats de bestaande functie vast op basis van de vigerende bestemmingsplannen. Daarnaast is per zone een Koers opgenomen in het omgevingsplan. Aanvragen die niet voldoen aan het bestaande gebruik, worden getoetst aan de Koers voor de betreffende zone. Als daaraan voldaan wordt, en aan andere beoordelingsregels, kan het gewenste gebruik alsnog worden toegestaan. De verdeling in zones en de beschrijving van de Koers per zone is afgestemd op de Omgevingsvisie Westvoorne 2030, zoals die op 5 juli 2016 door de gemeenteraad is vastgesteld.
- c. De door indiener aangehaalde omschrijving verwijst naar de regels die gelden bij de functieaanduiding zoals die met een icoontje op de verbeelding van het voorontwerp plan is aangegeven (zie ook de uitleg in 2.1). In het geval van indiener is dit een aanduiding Kantoor. Deze aanduiding is overgenomen uit het geldende planologisch kader, de beheersverordening Landelijk Gebied Westvoorne.
- d. Het omgevingsplan Buitengebied Westvoorne wordt opgesteld onder de reikwijdte van mogelijkheden uit de Crisis- en Herstelwet. Dit betekent dat Westvoorne, vooruitlopend op de komst van de Omgevingswet, kan werken aan een nieuwe systematiek in de planvorming. Dit betekent ook dat op onderdelen het nieuwe plan afwijkt van bestemmingsplannen zoals die onder de Wet ruimtelijke ordening worden opgesteld. In de toelichting van het omgevingsplan is uitgebreid omschreven welke gedachten aan de nieuwe plansystematiek ten grondslag liggen, en is ook gemotiveerd dat deze systematiek uitvoerbaar is. De gemeente is dan ook van mening dat het verschil tussen de oude en nieuwe plansystematiek wel degelijk gerechtvaardigd is. Dit mede ook omdat de geldende planologische kaders zijn verwerkt in het nieuwe omgevingsplan, en bestaande rechten en mogelijkheden dus zijn gerespecteerd.

#### *Conclusie*

De inspraakreactie vormt geen aanleiding voor aanpassing van het omgevingsplan.

#### Indiener 4

##### *Inspiraakreactie*

De door indiener ingediende inspraakreactie ziet op de diverse bepalingen die in het omgevingsplan zijn opgenomen met betrekking tot de camping van indiener aan de Kamplaan in Oostvoorne.

- a. Indiener merkt op dat in artikel 92 van het omgevingsplan is opgenomen dat het aantal eenheden voor recreatief nachtverblijf in de vorm van een bouwwerk ten hoogste 0 eenheden mag bedragen. Indiener geeft aan dat met dat aantal geen rendabele exploitatie opgebouwd kan worden. In het vigerende bestemmingsplan zijn 125 standplaatsen opgenomen. Indiener vindt het wenselijk hieraan vast te houden.
- b. Indiener vraagt zich af of de bepaling zoals opgenomen in artikel 91a een verruiming van de mogelijkheden betekent. In artikel 91a is opgenomen dat het aantal eenheden voor recreatief nachtverblijf in de vorm van een bouwwerk, inclusief aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen ten hoogste een oppervlakte van 70 m<sup>2</sup> en een bouwhoogte van ten hoogste 5 m mogen hebben.
- c. Tevens geeft indiener aan dat in artikel 98 van het omgevingsplan een bedrijfswoning is uitgesloten. Indiener pleit, ten aanzien van de continuïteit van de camping, dat deze functie wordt opgenomen.

##### *Beantwoording*

- a. De aanduiding van het aantal toegestane recreatieve nachtverblijven ziet op het aantal gebouwde nachtverblijven. Het aantal toerplaatsen op een camping (dus bedoeld voor tenten, campers, toercaravans etc.) is niet meer gemaximeerd binnen de functieaanduiding van het verblijfsrecreatieterrein.  
Op grond van de geldende beheersverordening Landelijk Gebied Westvoorne (vastgesteld op 21 maart 2017) mag het terrein gebruikt worden voor de bedrijfsmatige exploitatie van een kampeerterrein. Daarbij mag het aantal standplaatsen en trekkershutten niet meer bedragen dan 125. Volgens uit de begripsomschrijving van een trekkershut, kan deze worden gelijkgesteld aan een recreatiewoning. In de systematiek van het omgevingsplan zou een dergelijke voorziening ook onder de definitie van een recreatiewoning worden geschaard. Gelet op het uitgangspunt van het omgevingsplan is het wenselijk de bestaande rechten die gelden op de camping van indiener te continueren en zodanig aan te passen dat het mogelijk blijft de recreatiewoningen te bouwen.
- b. Gelet op het streven naar een eenduidige regeling voor verblijfsrecreatieterreinen in Westvoorne is het toegestane oppervlak per recreatiewoning op 70 m<sup>2</sup> gesteld. Dit betekent voor inspreker inderdaad een beperkte verruiming van mogelijkheden. Daarbij wordt volledigheidshalve opgemerkt dat geen vergroting van het terrein zelf mogelijk is gemaakt, en dat voor een recreatiewoning van 70 m<sup>2</sup> groot ook de bijbehorende standplaats een groter oppervlak zal moeten beslaan. Dit betekent in de praktijk waarschijnlijk dat inspreker niet meer zijn 125 standplaatsen kan realiseren. De afweging hierin ligt echter bij de exploitant van de camping zelf.
- c. Bij het bepalen van de bouw- en gebruiksmogelijkheden in het omgevingsplan is in eerste instantie uitgegaan van bestaande planologische mogelijkheden. Op grond van de beheersverordening Landelijk Gebied Westvoorne is de bouw van een bedrijfswoning bij de camping niet toegestaan. Ook op basis van het eerdere bestemmingsplan Kruiningergors (vastgesteld 22 april 2008) was bouw van een bedrijfswoning niet mogelijk. Bij de bestemmingslegging in 2008 is mede aanleiding geweest om geen bedrijfswoning toe te staan dat de reguliere woningen Kamplaan 4 en Kamplaan 6 eigendom waren van de familie die de camping exploiteerde. Deze woningen grenzen direct aan de camping. Wanneer de eigenaren van deze woningen inmiddels geen relatie meer hebben met de exploitatie van de camping dan is die situatie op zichzelf echter geen reden om in het omgevingsplan nu alsnog een bedrijfswoning toe te staan. Nut en noodzaak van een dergelijke wens zijn door indiener ook niet aangetoond. Daarnaast geldt als algemeen uitgangspunt dat in principe geen nieuwe (bedrijfs)woningen mogelijk worden gemaakt in het omgevingsplan, tenzij aan een aantal strikte voorwaarden is voldaan.

##### *Conclusie*

De inspraakreactie is aanleiding om de regels met betrekking tot het verblijfsrecreatieterrein van inspreker in het ontwerp van het omgevingsplan aan te passen. Het op basis van het geldende ruimtelijk plan toegestane aantal eenheden voor recreatief nachtverblijf is ook in het ontwerp omgevingsplan toegestaan. Er is geen reden om de bestaande mogelijkheden op dit vlak in te perken.

## **Indiener 5**

### *Inspraakreactie*

De inspraakreactie heeft betrekking op een perceel aan de Strandweg bij Oostvoorne. Indiener geeft aan dat in het verleden op deze plek een woning stond. Indiener stelt dat aan de hand van foto's van het perceel, waarop restanten van een erfafscheiding en een duidelijk waarneembare fundering, aannemelijk is dat in het verleden voor dit perceel een bouwvergunning is afgegeven. Indiener merkt op dat de bestemmingsaanduiding 'wonen' niet meer is vastgelegd. Indiener is van mening dat gelet op het verleden aanspraak gemaakt kan worden op herbouw van de woning. Het voorontwerp biedt indiener nu geen enkel houvast. Indiener verzoekt de gemeente in het omgevingsplan een bestemmingsaanduiding/gebruik op te nemen met betrekking tot het door hem aangedragen perceel.

### *Beantwoording*

Lange tijd geleden heeft op het door indiener bedoelde perceel inderdaad een woonhuis gestaan. De woning is echter in de Tweede Wereldoorlog gesloopt en daarna niet meer herbouwd. Op grond van de geldende beheersverordening Landelijk Gebied Westvoorne is bouw van een woning niet toegestaan, de gronden zijn bestemd als Natuurgebied - dagrecreatie. Substantiële bouwmogelijkheden zijn niet aanwezig. Ook diverse voorgaande bestemmingsplannen boden geen mogelijkheden om een woning te bouwen. Een omgevingsvergunning voor bouw van een woning is niet verleend. Indiener is pas sinds enkele jaren eigenaar van het perceel, ten tijde van de aankoop was bouw van een woning niet mogelijk. Alleen het feit dat in het verre verleden een woning aanwezig was is onvoldoende om nu in het omgevingsplan wel een mogelijkheid voor bouw op te nemen. Dit nog afgezien van diverse praktische beperkingen ter plaatse, zoals de aanduiding als Natura 2000-gebied en de ligging binnen de zonegrens voor industrielawaai Europoort-Maasvlakte.

In het omgevingsplan is het perceel aangeduid als Landschapselementen en Natuur binnen de zone Duingebied. Deze bestemmingslegging doet recht aan het bestaande gebruik en de geldende planologische mogelijkheden. Ook is het terrein daarmee van een passende aanduiding voorzien.

### *Conclusie*

De inspraakreactie geeft geen aanleiding voor aanpassing van het omgevingsplan.

## Indiener 6

### *Inspiraakreactie*

De inspraakreactie van indiener ziet op het feit dat de woonbestemming op zijn perceel aan de Achterstrypseweg in Rockanje niet overeenkomt met de werkelijkheid.

- a. Indiener geeft aan dat op de betreffende percelen een woning met schuur staat. Beide percelen vormen samen de siertuin en het door indiener aangelegde bos dat bij de woning hoort. Indiener merkt op dat zijn inziens dit ook als totaal gezien dient te worden voor de woonbestemming. De woonbestemming ligt nu in het midden van beide percelen.
- b. Daarnaast geeft indiener aan dat het niet mogelijk is om van het kaartje dat is opgenomen in het omgevingsplan een afdruk te maken.

### *Beantwoording*

- a. Met de nieuwe systematiek die met het omgevingsplan wordt geïntroduceerd, is de strikte scheiding tussen een bouwvlak en een niet-bouwvlak komen te vervallen (zie ook de toelichting op de systematiek in 2.1). Onder nadere voorwaarden kunnen, via een zogenaamde kwalitatieve beoordeling, functies of bouwwerken worden toegestaan die niet passen binnen de als bestaande situatie vastgelegde situatie. Dit betekent ook dat het niet altijd nodig is om uit te gaan van een vastgelegd functievlak Wonen in het omgevingsplan.

Met die algemene kanttekening wordt verder opgemerkt dat voor het specifieke perceel van inspreker sprake is van een functievlak Wonen welke reeds een oppervlak van ruim 8.000 m<sup>2</sup> beslaat. Een dergelijk oppervlak is ook voor het buitengebied ruim. Daarbij komt dat alle bestaande bebouwing, inclusief het erf en de tuin, binnen het functievlak vallen. De delen van het eigendom welke niet binnen het functievlak Wonen vallen zijn ingericht als bos en grasland/weide. Dit gebruik is ook zonder aangeduid functievlak Wonen toegestaan. Het ook binnen het functievlak brengen van deze perceeldelen zou betekenen dat het functievlak Wonen ruim 1,5 ha groot zou worden. Een dergelijke omvang van het woonperceel is niet in verhouding tot omliggende percelen. Daarnaast is het, zoals in algemene zin opgemerkt, gelet op de nieuwe plansystematiek niet nodig alle gronden als functievlak Wonen aan te duiden.

- b. De viewer is zo ontworpen dat veel van de regels in de ondergrond zijn verwerkt. Hiermee wordt het principe gehanteerd dat niet alle informatie op de kaart hoeft te worden weergegeven, maar als je op een locatie klikt toch alle relevante regels rechts in beeld komen. Op deze manier blijft de kaart helder en overzichtelijk.

Omdat de kaart slechts een fractie van alle informatie laat zien, is er geen mogelijkheid om deze te printen. Een printfunctie bij de regels, waarmee alle regels voor een locatie in één keer geprint kunnen worden, is wel beschikbaar.

### *Conclusie*

De inspraakreactie geeft geen aanleiding voor aanpassing van het omgevingsplan.

## **Indiener 7**

### *Inspraakreactie*

De inspraakreactie van indiener heeft betrekking op een perceel gelegen aan de Berkenrijs in Rockanje waarop zich een tuinhuis bevindt.

- a. Indiener geeft aan graag het perceel waarop een tuinhuis staat apart van de woning te willen verkopen. Indiener geeft aan dat in het koopcontract van de woning vermeld staat dat ze op het betreffende perceel twee woonhuizen mogen realiseren, evenals een kas tot een oppervlak van 400 m<sup>2</sup>. Indiener verzoekt de gemeente om deze mogelijkheden, conform het koopcontract, in het omgevingsplan mogelijk te maken en het perceel een tweede 'woonbestemming' te geven.
- b. Mocht het verzoek niet te honoreren zijn, dan verzoekt indiener het aanwezige tuinhuis te bestemmen als recreatiewoning. Indiener geeft als argument aan dat in een eerder door de gemeente gezonden brief ook wordt gesproken over het tuinhuis als een recreatiewoning.

### *Beantwoording*

- a. Op dit moment is voor het perceel de beheersverordening Landelijk Gebied Westvoorne (vastgesteld op 21 maart 2017) van kracht. Op basis hiervan is op het perceel bouw van één woning toegestaan. Ook in eerdere bestemmingsplannen was geen bouw van een tweede woning mogelijk. De privaatrechtelijke bepalingen in de koopovereenkomst waar indiener naar verwijst waren dus niet in overeenstemming met planologische mogelijkheden zoals die golden op het moment van koop. De gemeente was hierin echter geen partij. Het toestaan van een extra woning omdat dit in de koopovereenkomst als mogelijkheid stond benoemd is niet aan de orde.
- b. In 2017 is door de gemeente een omgevingsvergunning verleend voor het realiseren van een bed&breakfast in het door indiener genoemde tuinhuis. Tegelijk met deze omgevingsvergunning is ook een adresbesluit genomen. In dit adresbesluit wordt gesproken over een recreatiewoning, en wordt in de bijlage terugverwezen naar de te realiseren bed&breakfast in het tuinhuis, zoals door indiener aangevraagd. Hoewel de woordkeus in het adresbesluit wellicht verwarrend is, betekent dit niet dat planologisch een zelfstandige recreatiewoning mogelijk is gemaakt. De omgevingsvergunning voor inrichting van een bed&breakfast is immers op grond van de regeling Bed & Breakfasts verleend binnen de kaders van de geldende bestemming Woondoeleinden. Wij zien daarom geen aanleiding om de toegestane bed&breakfast om te zetten naar een zelfstandige recreatiewoning.

### *Conclusie*

De inspraakreactie geeft geen aanleiding voor aanpassing van het omgevingsplan.

## Indiener 8

### *Inspiraakreactie*

Indiener is eigenaar van enkele percelen aan de Vleerdamsedijk in Rockanje. Op een van de percelen is een woonhuis met tuin en erf aanwezig, het andere perceel bestaat uit agrarisch grasland. De inspraakreactie van indiener ziet op diverse verzoeken, aansluitend op het beleid in de Omgevingsvisie Westvoorne 2030 en het 'Handboek Kwaliteitsverbetering Buitengebied Westvoorne'. Indiener vraagt of haar ideeën passen binnen de kaders van het omgevingsplan, en om het plan daar anders zo mogelijk op aan te passen.

- a. Graag wil indiener de reeds aanwezige kleinschalige landschapsstructuren op de diverse percelen verder uitbreiden en versterken. Denk hierbij aan het aanleggen van een moestuin, het aanplanten van solitaire bomen, aanleg van natuurvriendelijke oevers, het plaatsen van een streekeigen toegangshek en het ontwikkelen van kruiden- en faunarijk grasland. Ook overweegt men kleinschalige verkoop van producten uit de eigen tuin te starten, gericht op de recreanten in het gebied.
- b. Ook zou indiener graag een bijdrage leveren als het om recreëren gaat. Denk hierbij aan het realiseren van een informeel wandelpad tussen de Vleerdamsedijk en de Torenweg. Indiener merkt op dat dit een toekomstig onderdeel zou kunnen worden van een recreatieve verbinding tussen de Vleerdamsedijk en de Binnenduinrand.
- c. Indiener is al aardig op leeftijd en is de officiële mantelzorger van haar man. Op een van de percelen van indiener is bij de woning een oude fazantenfokloods aanwezig, die reeds lange tijd geleden is verbouwd tot kantoor/bijgebouw bij de woning. Graag zou indiener dit bijgebouw als mantelzorgwoning willen gebruiken, zodat men op het bestaande perceel kan blijven wonen maar niet meer de zorg hoeft te dragen voor onderhoud van de reguliere woning.
- d. Tevens zou indiener op het kavel aan de Vleerdamsedijk graag verblijfmogelijkheden op een compacte en ecologisch verantwoorde, duurzame manier realiseren. Gedacht wordt aan het realiseren van enkele Tiny Houses van maximaal 50 m<sup>2</sup> in landelijke en/of moderne sfeer. De Tiny Houses zullen zo veel mogelijk onafhankelijk worden gemaakt van aansluitingen op water, gas, elektra en riolering. Indiener verneemt graag het standpunt van de gemeente.

### *Beantwoording*

- a. De punten die indiener benoemt, zien met name op versterking van de landschappelijke en ecologische waarden. Op het perceel met daarop het bestaande woonhuis zou het ook gaan om ingrepen binnen het bestaande functievlak Wonen. Deze lijken, zoals beschreven, zonder meer te passen binnen de toegestane functies. Ook de beschreven landschappelijke verbeteringen voor het agrarische perceel passen in principe uitstekend binnen de kaders van het Handboek kwaliteitsverbetering. Realisatie hiervan wordt door de gemeente dan ook zeer op prijs gesteld en kan in principe binnen de kaders van het omgevingsplan worden uitgevoerd.
- b. Binnen de kaders van het omgevingsplan is aanleg van wandelpaden en recreatieve routes mogelijk. In zoverre staat het inspreker vrij om percelen in eigendom open te stellen voor recreatief medegebruik.  
Gelet op de ligging van het eigendom is de meerwaarde van een recreatieve route op alleen het perceel van inspreker wellicht beperkt. Het door inspreker bedoelde perceel grenst echter aan gronden waar op middellange termijn ontwikkelingen gaan plaatsvinden gerelateerd aan de sanering van verspreid gelegen glastuinbouwbedrijven. Onderdeel van die ontwikkelingen is ook de aanleg van nieuwe natuur en eventueel recreatieve verbindingen. Mogelijk kan het initiatief van indiener aanhaken bij deze ontwikkeling. Gelet op het tijdsplan voor de bedoelde ontwikkelingen is het nog niet mogelijk daar nu uitsluitel over te geven. Wel wordt de suggestie van inspreker meegenomen in de verdere uitwerking van het initiatief sanering glastuinbouw, en wordt waar mogelijk de relatie tussen de diverse percelen gelegd. Het initiatief van inspreker kan immers bijdragen aan een verdere versterking van de kwaliteit van het landschap ter plaatse. De bereidheid van inspreker om hier een bijdrage aan te leveren wordt zeer gewaardeerd.
- c. Een bestaand bij een woning behorend bouwwerk mag, onder diverse voorwaarden, geheel of gedeeltelijk worden ingericht voor mantelzorg. Dit houdt in dat het realiseren van een mantelzorgwoning in het bijgebouw tot de mogelijkheden behoort, mits bijvoorbeeld voldaan kan worden aan het bouwbesluit en de behoefte kan worden aangetoond. In alle gevallen wordt geadviseerd contact op te nemen met de gemeente over de daadwerkelijke mogelijkheden. Belangrijk is dat, wanneer de mantelzorgsituatie eindigt, de mantelzorgwoning weer moet worden gebruikt als bijgebouw bij de woning. Alle woonvoorzieningen moeten dan ook worden verwijderd uit het bij-



gebouw. Verkoop van de bestaande reguliere woning aan een derde heeft tot gevolg dat het gebruik van het bijgebouw als mantelzorgwoning bij die woning niet meer mogelijk is. Het omzetten van het bijgebouw naar een mantelzorgwoning en vervolgens verkopen van de bestaande reguliere woning is dus niet mogelijk. Dit zou immers betekenen dat een extra woning wordt gecreëerd op het perceel, omdat geen sprake meer is van een relatie tussen de reguliere woning en de mantelzorgwoning. Dit is niet gewenst.

- d. De bouw van een Tiny House betekent dat een extra woning op een perceel wordt toegevoegd. Het is planologisch niet toegestaan om op de percelen van indiener een extra woning te plaatsen. Echter is in het collegeprogramma opgenomen dat we als gemeente willen streven naar een evenwichtig en toekomstbestendig woningaanbod. Dit houdt in dat we graag woningen willen realiseren voor een blijvende evenwichtige bevolkingssamenstelling met aandacht voor diverse doelgroepen. Uitgesproken is dat er ook ruimte voor mogelijke initiatieven voor speciale woonvormen moet zijn. Tiny Houses zijn een van de speciale woonvormen die een plaats zouden moeten krijgen in onze gemeente. Momenteel wordt gekeken op welke wijze invulling gegeven kan worden aan de realisatie van Tiny Housing. Het beleid hierover is nog niet zodanig concreet uitgewerkt dat duidelijk is in hoeverre dit mogelijkheden biedt voor verwerking in het ontwerp van het omgevingsplan. Het verzoek wordt bekeken in samenhang met de ontwikkeling van de beleidskaders omtrent Tiny Housing. In het ontwerp van het omgevingsplan worden nog geen specifieke mogelijkheden voor de bouw van Tiny Houses opgenomen.

#### *Conclusie*

De inspraakreactie geeft geen aanleiding voor aanpassing van het omgevingsplan.

**Indiener 9***Inspraakreactie*

De reactie is inhoudelijk identiek aan inspraakreactie 8. Indiener is mede-eigenaar van de benoemde percelen.

*Beantwoording*

Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording bij inspraakreactie 8.

*Conclusie*

De inspraakreactie geeft geen aanleiding voor aanpassing van het omgevingsplan.

**Indiener 10***Zienswijze*

De reactie is inhoudelijk identiek aan inspraakreactie 8. Indiener is mede-eigenaar van de benoemde percelen.

*Beantwoording*

Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording bij inspraakreactie 8.

*Conclusie*

De inspraakreactie geeft geen aanleiding voor aanpassing van het omgevingsplan.

## **Indiener 11**

### *Inspraakreactie*

De inspraakreactie heeft betrekking op een perceel aan de Strypsedijk in Rockanje. Indiener verzoekt de functieaanduiding 'Agrarisch bedrijf' om te zetten naar 'Wonen'. De bedrijfslocatie is met de bijbehorende agrarische gronden in het verleden aangekocht als beoogde locatie voor verplaatsing van het agrarisch bedrijf uit Hellevoetsluis. Door diverse ontwikkelingen is deze verplaatsing echter niet meer aan de orde. De agrarische gronden blijven regulier agrarisch in gebruik bij het bedrijf vanuit de locatie Hellevoetsluis. De noodzaak voor behoud van het agrarisch bedrijfscentrum ter plaatse is niet meer aanwezig. Omzetting van de bestaande bedrijfswoning naar een reguliere woning is gelet op de omgeving ook mogelijk.

### *Beantwoording*

Op zichzelf is de omzetting naar een reguliere functie Wonen aanvaardbaar. Door het wegvallen van de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor een agrarisch bedrijf is sprake van een verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving. Dat de agrarische gronden regulier in gebruik blijven voor agrarische productie draagt hier aan bij. Het agrarische karakter van de jonge zeekleipolders blijft hiermee voldoende geborgd.

Na afloop van de inspraaktermijn heeft de eigenaar de gemeente verzocht om op basis van het vigerende planologische kader een wijzigingsprocedure in gang te zetten. Dit gelet op de beoogde verkoop van het perceel medio 2019. Inmiddels is daarom een afzonderlijke procedure gestart, waarbij de aanduiding Agrarisch wordt omgezet naar Wonen. In het ontwerp wordt dan ook de gewijzigde functieaanduiding overgenomen.

### *Conclusie*

De inspraakreactie op zichzelf geeft geen aanleiding voor aanpassing van het omgevingsplan. Wel is naar aanleiding van de inmiddels doorlopen separate procedure de functieaanduiding in het ontwerpomgevingsplan gewijzigd van Agrarisch bedrijf naar Wonen.

**Indiener 12***Inspraakreactie*

De inspraakreactie van indiener ziet op een perceel aan de Aelbrechtsweg in Oostvoorne. Ter plaatse is een agrarisch glastuinbouwbedrijf gevestigd, met een bedrijfswoning. Indiener verzoekt om de bestaande bedrijfswoning met enkele bijgebouwen om te zetten in een plattelandswoning. Indiener gaat ervan uit dat hij de glastuinbouwactiviteiten op enig moment zal verkopen ten behoeve van exploitatie door een derde.

*Beantwoording*

Gelet op de huidige stand van zaken qua technologische ontwikkelingen in de glastuinbouwsector is het behoud van een bedrijfswoning bij een kassencomplex niet in alle gevallen nog noodzakelijk. Beleidsmatig is het uitgangspunt om geen nieuwe reguliere woningen in het glastuinbouwgebied te faciliteren. Dit om de mogelijkheden voor de ontwikkeling van de glastuinbouwsector niet op voorhand te beperken. Omzetting van bedrijfswoningen die niet meer als zodanig nodig zijn naar reguliere woningen is beleidsmatig dus uitgesloten.

Een mogelijk alternatief om te onderzoeken is dan de omzetting naar een plattelandswoning. Gelet op de door inspreker bijgevoegde afbeelding wordt beoogd een deel van het eigendom qua gebruik af te splitsen. Naast de huidige bedrijfswoning gaat het daarbij ook om het bestaande bedrijfsgebouw, een hobbykas en een deel van de bestaande tuinbouwkas welke momenteel als corridor tussen het bedrijfsgebouw en de tuinbouwkas wordt gebruikt. Dit maakt dat medewerking aan het verzoek niet zonder meer mogelijk is. Zonder fysieke maatregelen, zoals sloop van een deel van de bestaande bebouwing of een dusdanige bouwkundige aanpassing dat sprake is van afzonderlijke bouwwerken, is immers geen goed onderscheid aan te brengen tussen de gebouwen behorend tot de plattelandswoning en de bedrijfsmatige gebruikte kassen. Daarbij is ook relevant dat een deel van het bestaande glastuinbouwcomplex aan een bedrijfsmatige exploitatie wordt onttrokken. Dit heeft gevolgen voor het totaal toegestane oppervlak kassen bij het bedrijf. Ook ontstaat een bedrijfscomplex wat enkel uit een kas bestaat. De vraag is in hoeverre dit een courante exploitatievorm van de bestaande opstallen geeft. Dit maakt dat, voor eventueel een positief standpunt op het verzoek kan worden ingenomen, nog nader overleg met inspreker nodig is om te komen tot een goede afweging. Hoewel het verzoek op zichzelf niet onredelijk is, kan in het ontwerp de gevraagde wijziging nog niet worden doorgevoerd.

*Conclusie*

De inspraakreactie geeft geen aanleiding voor aanpassing van het omgevingsplan.

### **Indiener 13**

#### *Inspraakreactie*

De inspraakreactie van indiener ziet op een perceel aan de Achterweg in Rockanje.

- a. Indiener merkt op dat in het omgevingsplan voor zijn locatie een goothoogte van 4,5 m is opgenomen. In het vigerende bestemmingsplan is dat 5 m. Gezien de bedrijfsvoering van indiener en de benodigde materialen wordt verzocht in het omgevingsplan een goothoogte van 6 m aan te houden. Dit in vergelijking met de maatvoering zoals bij agrarische bedrijven is opgenomen.
- b. Aangegeven wordt dat in de bij het omgevingsplan opgenomen bijlage 'Wijziging bestemmingslegging in onderzoek' het door hem ingediende principeverzoek wordt genoemd. Hier wordt gesproken over Strypsedijk 1, dit zou echter 1a moeten zijn. Verder verzoekt indiener om verwerking van het principeverzoek in het ontwerpomgevingsplan. Kort samengevat ziet het verzoek op sloop van de bestaande bebouwing op het perceel en het ter compensatie toestaan van bouw van een woning. Alle bedrijfsactiviteiten worden dan geconcentreerd op het bedrijfsperceel aan de Achterweg.

#### *Beantwoording*

- a. De toegestane goothoogte uit het vigerende plan bedraagt inderdaad 5 m en is onjuist verwerkt in het omgevingsplan. Deze maat wordt daarom aangepast. Een verdere verruiming naar 6 m sluit aan bij de bedrijfsvoering zoals die vandaag de dag door loonbedrijven wordt uitgeoefend. Bovendien sluit deze maat ook aan bij de toegestane maat bij agrarische bedrijven, die veelal gebruikmaken van dezelfde (type) machines en voertuigen.  
In Brielle bedraagt de goothoogte van agrarische bedrijven 6,5 m. Gezien het geringe verschil en de wens tot afstemming van beleid waar dat mogelijk is, zal in het ontwerpomgevingsplan de toegestane goothoogte voor loonbedrijven en hoveniers (dit is immers één artikel), verruimd worden naar 6,5 m.
- b. Het verzoek van inspreker om de bedrijfsactiviteiten te concentreren op een locatie is vanuit bedrijfseconomisch perspectief gezien begrijpelijk. De insteek van sanering van verouderde bebouwing en ter compensatie bouw van een woning toe te staan past in principe binnen het gemeentelijk beleid. Vanuit deze positieve gedachtegang is het gesprek gestart met inspreker over het vastleggen van de diverse afspraken die nodig zijn voor de sanering. Hoewel de insteek om op korte termijn tot vastlegging van de afspraken te komen door zowel inspreker als de gemeente wordt nagevolgd is het gelet op de planning van het omgevingsplan niet mogelijk de aanpassingen in het ontwerp te verwerken. De daarvoor benodigde overeenkomst en onderbouwing is niet tijdig gereed. Indien mogelijk worden de benodigde wijzigingen bij de vaststelling van het omgevingsplan doorgevoerd, of eventueel via een aparte planologische procedure gereguleerd.

#### *Conclusie*

De inspraakreactie leidt voor de punten genoemd onder a tot aanpassing van de bouwregels. De reactie onder b leidt niet tot aanpassing van het ontwerpplan.

## Indiener 14

### *Inspiraakreactie*

De inspraakreactie heeft betrekking op enkele percelen aan de Berkenrijs in Rockanje en de mogelijkheden voor het aldaar gevestigde caravanstallingbedrijf.

- a. Indiener geeft aan dat het op zijn perceel aanwezige gasdepot niet is opgenomen. Verzocht wordt deze alsnog in het plan op te nemen.
- b. Opgemerkt wordt dat diverse vergunde gebouwen buiten het in het omgevingsplan opgenomen bebouwingsvlak vallen. Indiener verzoekt ons het bebouwingsvlak uit te breiden c.q. aan te passen.
- c. Onder hoofdstuk 1 'Welke regels gelden bij de huidige activiteit', artikel 23 is opgenomen dat de gronden mogen worden gebruikt voor een caravanstalling, met een daarbij behorende winkel, gasdepot, onderhoudspunt en buitenstalling van caravans en campers. Indiener verzoekt ons tevens de begrippen 'kantoor' en 'receptie' op te nemen.
- d. Onder hoofdstuk 4 'Wat mag ik op deze locatie bouwen?', artikel 81 lid g is opgenomen dat de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse en achterperceelsgrens van het perceel waarop de woning is gebouwd, ten minste 3 m moet bedragen. Indiener vraagt zich af of hier bedrijf moet worden gelezen i.p.v. woning, of dat misschien lid g moet vervallen.
- e. Onder hoofdstuk 4 'Wat mag ik op deze locatie bouwen?', artikel 82 wordt benoemd dat de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen en overkappingen, de bedrijfswoning uitgezonderd, 9.600 m<sup>2</sup> mag bedragen. Indiener geeft aan dat momenteel 9.830 m<sup>2</sup> aan vergunde bebouwing aanwezig is. Verzocht wordt dit aan te passen.
- f. Indiener geeft aan te werken aan planvorming voor diverse toekomstige vernieuwingen en uitbreidingen van bebouwing, om zo de toekomstbestendigheid van het bedrijf te kunnen garanderen. Allereerst wordt voorgestaan diverse bestaande loodsen (met o.a. asbest daken) te vervangen door nieuwbouw. Gelet op de huidige courante maatvoeringen betekent dit ook dat het oppervlak iets zal vergroten. Daarnaast vindt nu een deel van de stalling in de buitenlucht plaats. Gelet op de wens van klanten voor stalling onderdak en de door de gemeente beoogde kwaliteitsverbetering in het buitengebied wordt verzocht mogelijkheden te bieden voor verdere uitbreiding van overdekte stalling. Inspreker geeft aan dat, gelet op het eerdere standpunt van de gemeente dat de huidige bedrijfsvoering op deze locatie niet bezwaarlijk is, zij verwacht dat ruimte wordt geboden voor dergelijke bedrijfsontwikkelingen. Het verzoek past immers in de lijn voor bedrijfsontwikkeling die door indieners reeds eerder geschetst is. Indiener verzoekt het toegestane oppervlak bebouwing bij recht te vergroten tot 16.600 m<sup>2</sup>.
- g. Uitgaande van een positief standpunt ten aanzien van punt f benoemt indiener nogmaals uitdrukkelijk dat de genoemde uitbreidingen aanzienlijke investeringen vergen. Het bedrijf is dusdanig courant dat deze stap te zetten is, maar dit betekent dat sanering van het bedrijf in de nabije toekomst niet meer mogelijk zal zijn, of tegen aanzienlijke meerkosten. Indiener geeft daarom nogmaals aan bereid te zijn om op korte termijn met het college van gedachten te wisselen over een sanering van het bedrijf. Daarbij kan herontwikkeling met woningbouw in een groene/natuurlijke setting middelen genereren om de sanering van het bedrijf te compenseren.

### *Beantwoording*

- a. In artikel 23 is het bestaande, toegestane gebruik vastgelegd. Daarbij is ook het gasdepot genoemd als toegestane functie. Als functie is het gasdepot dus reeds in het voorontwerp toegestaan.
- b. Gelet op de bestaande situatie, zal het gebruiksvlak waarbinnen de functie mag worden uitgeoefend worden aangepast zodat de bestaande situatie hier binnen past.
- c. Het kantoor (niet zijnde een zelfstandig kantoor) en de receptie maken onderdeel uit van het bedrijf en de bedrijfsvoering en vallen daarmee ook binnen de toegestane activiteiten. Om dit te benadrukken, zullen zij in artikel 23 expliciet opgenomen worden.
- d. De bepaling dat het om een woning gaat is inderdaad foutief in dit artikel. De regeling om 3 m afstand aan te houden tot de zijdelingse en achterste perceelsgrens is daarentegen wel bewust opgenomen. De bepaling blijft zodoende gehandhaafd en zal tekstueel worden aangepast.
- e. De voor het perceel meest recent verleende omgevingsvergunning voor (nieuw)bouw van een bedrijfsgebouw dateert uit 2013. Bij de aanvraag van die vergunning is namens de eigenaren opgegeven dat het bebouwd oppervlak op het perceel na realisatie van het aangevraagde bedrijfsgebouw minder dan 9.600 m<sup>2</sup> bedraagt. Dit betekent dat het toegestane oppervlak bebouwing van 9.600 m<sup>2</sup> recht doet aan de bestaande, legale situatie op het terrein.

- f. Inspreker verzoekt om het bij recht toegestane oppervlak bebouwing ten behoeve van het bedrijf op 16.700 m<sup>2</sup> te stellen. Dit zou een uitbreiding van het bebouwd oppervlak met 7.000 m<sup>2</sup> betekenen. Een dergelijke wijziging is voor het buitengebied van Westvoorne dusdanig fors, dat het niet wenselijk is deze zonder meer in het ontwerp van het omgevingsplan door te voeren. Wel is de gemeente met inspreker van mening dat het bestaande bedrijf mogelijkheden moet worden geboden voor een toekomstgerichte bedrijfsontwikkeling. De vraag naar stallingsmogelijkheden voor caravans en campers in Westvoorne is groot en het bedrijf voorziet hier in een behoefte. In combinatie met de bijbehorende activiteiten zoals de onderhoudswerkplaats, het gasdepot en de detailhandel in kampeermiddelen vervult het bedrijf een belangrijke rol in de dienstverlening aan recreanten. Inspreker geeft aan allereerst enkele verouderde bedrijfsbebouwing te willen vervangen door nieuwe bebouwing. Naar ons idee kan een dergelijke ontwikkeling in principe al binnen de kaders van de bestaande planologische mogelijkheden worden gerealiseerd. Daarnaast wordt aangegeven dat het wenselijk is de bestaande buitenstalling te vervangen door een overdekte stallingsruimte. Het totale oppervlak grond behorend bij het bedrijf beslaat een oppervlak van circa 11 ha. Dit biedt in principe goede mogelijkheden voor uitwerking van een plan waarbij bedrijfseconomische ontwikkeling mogelijk wordt en de kwaliteit van de leefomgeving niet afneemt en zelfs kan verbeteren. Vanuit onze optiek vormt bedrijfsontwikkeling ook een goede aanleiding voor verduurzaming. Te denken valt aan het medegebruik van de bebouwing voor de opwek van zonne-energie. In vervolg op de inspraakreactie gaan wij graag het gesprek aan over een concrete uitwerking van de plannen voor bedrijfsontwikkeling. Deze bereidheid bestaat ook los van de procedure van het voorliggende omgevingsplan. Denkbaar is immers dat, gelet op de omvang van de gevraagde ontwikkeling, een aparte planologische procedure nodig is om deze te faciliteren. Ook kan een gefaseerde ontwikkeling een mogelijkheid zijn. De gemeente is bereid om het gesprek hierover met inspreker aan te gaan en na nader overleg te bepalen binnen welke kaders een ontwikkeling mogelijk is.
- g. Bij de beantwoording van punt f is aangegeven dat het bedrijf op zichzelf een passende functie betreft, welke de mogelijkheid moet houden voor duurzame bedrijfsontwikkeling. Sanering van het bedrijf is, mede gelet op de ook door de eigenaren geschetste goede bedrijfseconomische vooruitzichten, dan ook geen uitgangspunt. Een herontwikkeling van de locatie tot woonwijk is daarmee dan ook niet aan de orde.

### *Conclusie*

Naar aanleiding van deze inspraakreactie wordt het gebruiksvlak behorende bij artikel 23 verruimd zodanig dat de bestaande situatie hier binnen valt, wordt aan de beschrijving in artikel 23 toegevoegd dat ook het kantoor en de receptie onderdeel uitmaken van het bedrijf en wordt artikel 81 lid g tekstueel gecorrigeerd zodat blijkt dat het om het hoofdgebouw op het bedrijfsperceel gaat.

**Indiener 15***Inspiraakreactie*

De inspraakreactie ziet op de sanering van diverse glastuinbouwlocaties in het buitengebied en de verplaatsing van deze bedrijfsactiviteiten naar het glastuinbouwgebied in Tinte. Voor deze verplaatsing is op diverse locaties het planologisch kader recent aangepast.

- a. Indiener merkt op dat in het voorontwerp op een aantal punten specifiek maatwerk niet correct lijkt overgenomen. Een voorbeeld hiervan is de mogelijkheid voor het behoud van een kantoor aan de Torenweg in Rockanje. Indiener verzoekt het omgevingsplan hier nog eens op na te zien zodat recht wordt gedaan aan de overeengekomen afspraken.
- b. Indiener geeft aan dat in de huidige planologische situatie aan de Ruigendijk in Tinte sprake is van twee agrarische bouwvlakken. De keuze hiervoor is mede gebaseerd op de gefaseerde sanering en verplaatsing van de tuinbouwactiviteiten van buiten het glastuinbouwgebied. In het voorontwerp zijn deze twee bouwvlakken samengevoegd tot één functievak voor een agrarisch (glastuinbouw)bedrijf. Indiener verzoekt de wenselijkheid hiervan nogmaals te bezien, gelet op de afspraken over de sanering op de diverse bestaande locaties en de nieuwbouw in het glastuinbouwgebied.

*Beantwoording*

- a. De mogelijkheid voor het behoud van een kantoor aan de Torenweg wordt overgenomen. Ook andere punten die niet in overeenstemming met het vastgestelde postzegelplan verwerkt zijn, zullen worden aangepast. Relevant is dat voor de voormalige bedrijfslocatie aan de Middelweg inmiddels vergunning is verleend voor vijf van de zeven nieuwe woningen en alle kavels zijn verkocht. De maatwerkmogelijkheid om de situering van de woningen naar gelang de verkoop van de kavels aan te passen is daarom niet meer nodig. Deze geldende planologische mogelijkheid is dus niet overgenomen.
- b. Naar aanleiding van de inspraakreactie zijn de afspraken zoals die in de overeenkomst met inspreker zijn vastgelegd nog eens bezien. Samenvoeging van de twee bestaande bouwvlakken aan de Ruigendijk lijkt niet direct in strijd met de gemaakte afspraken. Gelet op de nog lopende sanering van de activiteiten buiten het glastuinbouwgebied, en het feit dat deze sanering ook nog enkele jaren kan duren, is het echter niet bezwaarlijk om ook in het omgevingsplan uit te gaan van twee functievakken glastuinbouw. Dit om eventuele onduidelijkheden in de toekomst te voorkomen. De mogelijkheden aan de Ruigendijk zijn aangepast zodat deze aansluiten bij de regelingen uit de nu geldende bestemmingsplannen.

*Conclusie*

De inspraakreactie is aanleiding om het omgevingsplan op diverse punten aan te passen. Daarbij is het geldende planologische kader zoals dat is vastgelegd in de bestemmingsplannen Middelweg 13 Rockanje – Ruigendijk Tinte en Torenweg 1-5 Rockanje/Ruigendijk Tinte als basis genomen. De aanpassingen zien onder andere op het behoud van de twee functievakken voor een agrarisch glastuinbouwbedrijf aan de Ruigendijk en de overname van bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden uit de beide geldende bestemmingsplannen.



## **Indiener 16**

### *Inspraakreactie*

De inspraakreactie heeft betrekking op diverse verzoeken voor het plaatsen van trekkershutten en diverse andere soorten recreatieverblijven op een campingterrein aan de Heveringseweg in Oostvoorne. Indiener geeft aan dat diverse ambtelijke gesprekken hebben plaatsgevonden over de door indiener gewenste ontwikkeling en dat de indruk is gewekt dat positief besloten zou worden in het omgevingsplan. De verbijstering is bij indiener groot nu zij hebben geconstateerd dat het aantal te bouwen recreatieverblijven op 0 is gesteld. Indiener voelt zich aangeslagen en geeft aan op deze wijze geen bedrijf te kunnen runnen, niet toekomstbestendig te kunnen zijn en geen investeringen te kunnen doen. Indiener verzoekt het alsnog toestaan van een aantal recreatieverblijven.

### *Beantwoording*

In het omgevingsplan is een gewijzigde regeling opgenomen voor alle recreatieterreinen. De nu toegestane aantallen standplaatsen en recreatiewoningen zijn daarbij wel als uitgangspunt gehanteerd.

De nieuwe regeling onderscheidt twee categorieën verblijfseenheden, te weten eenheden die als bouwwerk aangemerkt moeten worden (recreatiewoningen, chalets, stacaravans, trekkershutten, etc.) en eenheden die niet als bouwwerk aangemerkt worden (toercaravans, tenten, campers, etc.). In het plan is bewust niet de onderverdeling gemaakt in al deze subtypen, gelet op het feit dat in de recreatiebranche steeds weer nieuwe vormen toegepast worden die dan ook weer om een nieuwe definitie zouden vragen (yurts, boomhutten, pipo-wagens, etc.). Het onderscheid tussen wel of geen bouwwerk biedt hier voldoende sturing in.

Voor eenheden die niet als bouwwerk aan te merken zijn, is niet langer een maximum opgenomen. In het vigerende plan was dat, voor dit recreatieterrein, nog maximaal 15. Hiermee is inspreker dus meer flexibiliteit geboden bij de inrichting van de camping.

Voor eenheden die wel als bouwwerk aan te merken zijn, zijn in dit stadium de aantallen opgenomen die in het vigerende plan golden voor recreatiewoningen. Aangezien die op dit terrein niet waren toegestaan, is dat aantal hier op 0 gesteld.

Inspreker heeft in het voortraject van het omgevingsplan verkennend met de gemeente gesproken over onder andere de plaatsing van enkele trekkershutten. Tot een concrete (aanvraag om) vergunning heeft dit niet geleid. Het op voorhand in algemene zin verruimen van de mogelijkheden voor bouw van recreatiewoningen is niet als insteek genomen. Het staat inspreker vrij om via een aanvraag omgevingsvergunning te vragen om af te wijken van de regels in het omgevingsplan, bijvoorbeeld voor het realiseren van trekkershutten of andere bouwwerken. Inspreker moet dan aantonen dat deze activiteit past bij de koers van de zone en voldoet aan de kwaliteitsverbetering zoals in het gelijknamige Handboek wordt voorgesteld. In het omgevingsplan is hiervoor een systematiek opgenomen die de mogelijkheid biedt om in de toekomst alsnog op een relatief eenvoudige wijze veranderingen op de camping door te voeren die nu niet direct bij recht zijn toegestaan. In die zin is het verzoek van inspreker om meer flexibiliteit te bieden dus wel degelijk in het plan verwerkt.

### *Conclusie*

De inspraakreactie geeft geen aanleiding voor aanpassing van het omgevingsplan.

**Indiener 17***Inspraakreactie*

De inspraakreactie van indiener heeft betrekking op de bestemming van een camping aan de Ruigendijk in Tinte.

- a. Indiener merkt op dat in het omgevingsplan de bebouwing voor de woning maximaal 300 m<sup>2</sup> mag beslaan en dat de bebouwing van de camping de bestaande bebouwing +25% mag bedragen. Indiener geeft aan dat dit voor hen een vermindering van de reeds toegestane 350 m<sup>2</sup> zou betekenen. Indiener verzoekt ons, ook na de correspondentie met de gemeente over dit onderwerp, dit om te zetten naar 350 m<sup>2</sup> voor de camping en 300 m<sup>2</sup> voor de woning.
- b. Verder benadrukt indiener in te kunnen stemmen met de overige geboden mogelijkheden voor gebruik van het perceel als verblijfsrecreatieterrein.

*Beantwoording*

- a. De gemeente heeft bij het voorontwerp een uniforme regeling voor alle recreatieterreinen geformuleerd, die inhield dat (naast een eventuele bedrijfswoning van 300 m<sup>2</sup>) voor de bedrijfsbebouwing het principe van 'bestaande oppervlakte aan bebouwing + 25%' geldt. Bij nader inzien heeft dat voor verschillende bedrijven geleid tot vermindering van de ontwikkelingsruimte. Dat strookt niet met het uitgangspunt dat de bestaande rechten gerespecteerd zouden worden. Om die reden heeft de gemeente alsnog besloten om voor recreatieterreinen en niet-agrarische bedrijven de toegestane m<sup>2</sup> op te nemen in het ontwerpomgevingsplan.  
Indien behoefte is aan meer uitbreiding dan de vigerende rechten toestaan, dan voorziet het omgevingsplan in een systematiek voor vergunningverlening als aanvragen aansluiten bij de koers van het gebied, het Handboek kwaliteitsverbetering buitengebied en de beleidsregel Dialoog met de omgeving.
- b. De gemeente dankt indiener voor deze opmerking.

*Conclusie*

De inspraakreactie geeft aanleiding het omgevingsplan aan te passen door de vigerende rechten in m<sup>2</sup> op te nemen. Dit geldt voor alle recreatiebedrijven en niet-agrarische bedrijven.

## **Indiener 18**

### *Inspraakreactie*

De inspraakreactie van indiener heeft betrekking op een perceel aan de Achterstrypseweg in Rockanje met de bestemming 'recreatiewoning'. Indiener geeft aan dat de 'recreatiewoning' al ruim 40 jaar door hem wordt bewoond en nimmer in gebruik is geweest als recreatiewoning. Indiener merkt op dat geruime tijd geleden reeds door minister Dekker een uitspraak is gedaan over de bewoning van recreatiewoningen. Zo zou de woning omgezet kunnen worden naar een 'woning' of kon een persoonsgebonden beschikking worden afgegeven. Bij de recreatiewoning van indiener is van beide gevallen geen sprake. Indiener merkt op dat permanente bewoning van de recreatiewoning reeds is toegestaan, de bouwregels van 'wonen' beter aansluiten bij de huidige situatie, er ruimtelijk gezien niets veranderd en op 100 m afstand van de 'recreatiewoning' ook permanente woningen worden gerealiseerd. Indiener verzoekt de gemeente de bestemming 'recreatiewoning' om te zetten naar 'wonen'. Ook staat indiener open voor het realiseren van kwaliteitsverbetering op zijn perceel en aan de Noordoever van het Oostvoornse Meer.

### *Beantwoording*

In de regels van het geldende planologisch kader is permanente bewoning van recreatiewoningen niet toegestaan. Vanuit het verleden zijn er landelijk echter veel situaties aan te wijzen waarbij permanente bewoning wel aan de orde is. Tegen die achtergrond zijn er inderdaad mogelijkheden om toch permanente bewoning mogelijk te maken.

Het omgevingsplan kent daarom naast het reguliere artikel voor een recreatiewoning (waarin permanente bewoning niet is toegestaan) ook een (uitzonderings)artikel waarmee permanente woning in een recreatiewoning wel is toegestaan. Dit artikel is opgenomen bij die locaties waar deze situatie zich reeds geruime tijd voordoet en hiermee wordt het gebruik voor permanente bewoning bij recht toegestaan. Uw perceel is er daar één van. Dit is in artikel 41 afdoende geregeld.

Dat op enige afstand nieuwe woningen worden gerealiseerd is geen argument om dit ook toe te staan op het perceel van inspreker. De nieuwe woningen waar inspreker op doelt zijn gemotiveerd door de grootschalige sanering van verspreid gelegen glastuinbouwbedrijven in het buitengebied. Daarbij is sprake van een sterke verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving. Omzetting van de recreatiewoning van inspreker naar een reguliere woning zou ook betekenen dat de bouw mogelijkheden ter plaatse fors toenemen. Een dergelijke uitbreiding van bebouwing kan niet worden gemotiveerd.

Voor eventuele uitbreiding van de voormalige recreatiewoning wijst de gemeente op de systematiek van het omgevingsplan. Die maakt het mogelijk om nieuwe vormen van gebruik of (in dit geval) afwijkende bebouwing c.q. maatvoering toe te staan, als het initiatief past bij de Koers van het deelgebied en aansluit bij het Handboek kwaliteitsverbetering. Eventuele aanvragen voor uitbreiding van een voormalige recreatiewoning zullen daarom aan de regels worden getoetst die het omgevingsplan hiervoor kent.

Daarbij komt tot slot dat de primaire functie verblijfsrecreatie is en blijft. Dit betekent dat de recreatiewoning, mocht permanente bewoning niet langer wenselijk zijn, ook regulier voor de functie verblijfsrecreatie in gebruik kan worden genomen. Beleidsmatig is het uitgangspunt immers dat recreatiewoningen ook voor dat doel worden gebruikt.

### *Conclusie*

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het omgevingsplan.

**Indiener 19***Inspraakreactie*

De inspraakreactie heeft betrekking op percelen aan de Verlengde Lodderlandsedijk en de Torenweg in Rockanje. Lange tijd heeft op het perceel aan de Verlengde Lodderlandsedijk een woning gestaan, deze is in de Tweede Wereldoorlog vernietigd. Na de oorlog zijn diverse gesprekken met de gemeente gevoerd over herbouw. Overeenstemming hierover is echter niet bereikt, herbouw heeft dus nooit plaatsgevonden.

Indiener geeft aan dat hij in het licht van de nieuwe visie voor de zone zanderijen in de omgevingsvisie Westvoorne 2030 en de verwerking van dit beleid in het omgevingsplan graag opnieuw in gesprek zou gaan over het toekennen van een bouwrecht. Ter compensatie voor het motiveren van een nieuwe woning wordt voorgesteld 810 m<sup>2</sup> kassen te saneren en een aantal schuren te verwijderen op het perceel aan de Torenweg. Door deze sanering zou een mooie vrije doorkijk ontstaan.

*Beantwoording*

Het huidige planologisch kader voor het perceel aan de Verlengde Lodderlandsedijk biedt geen mogelijkheden voor bouw van een woning. Ook in de diverse voorgaande bestemmingsplannen is nooit sprake geweest van een bouwkegel voor een woning.

Het verzoek van inspreker moet dan ook gezien worden als een verzoek om het toestaan van een extra woning. Met het toestaan van extra woningen in het buitengebied wordt terughoudend omgegaan. Hoewel het beleidskader in de omgevingsvisie Westvoorne 2030 enigszins is verruimd, moet nog steeds sprake zijn van een substantiële verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving wil het toestaan van een extra woning mogelijk zijn. Inspreker geeft aan bereid te zijn om een kas van 810 m<sup>2</sup> en enkele schuren ter compensatie te slopen. Gelet op het oppervlak van deze bebouwing is de te bereiken kwaliteitsverbetering echter onvoldoende om ter compensatie van de sanering een extra woning toe te staan. Daarbij wordt meegewogen dat de bedoelde kas en schuurtjes geen bedrijfsmatige functie hebben maar feitelijk als bijgebouw bij de woning op het perceel Torenweg worden gebruikt. Hoewel niet wordt tegengesproken dat sloop een positief effect zou kunnen hebben op het landschap ter plaatse, vormt het onvoldoende motivering om op een perceel elders een extra woning toe te staan.

*Conclusie*

De inspraakreactie geeft geen aanleiding voor aanpassing van het omgevingsplan.

## 20. Vereniging Verontruste Burgers van Voorne

### *Inpraakreactie*

De reactie van indiener heeft voornamelijk betrekking op de negatieve gevolgen die het omgevingsplan buitengebied met zich mee kan brengen. Volgens indieners moet ervoor gewaakt worden dat de beoogde landschappelijke beeldvorming en natuurlijke kwaliteit van het gebied niet ten offer valt aan een te enthousiaste wens tot flexibilisering en een te grote mate van vervlakking.

- a. Indiener merkt op dat in het buitengebied een toenemende verstedelijking en industrialisering plaatsvindt. Dit is ook door de glastuinbouwsanering sluipenderwijs versterkt. Er is dus niet alleen een verdichting van het open gebied ontstaan, maar ook de bestaande infrastructuur komt sterk onder druk te staan. Indiener is van mening dat de verstedelijking een halt moet worden toegevoerd. Een te grote mate van flexibilisering zal die ontwikkeling versterken.
- b. Indiener geeft aan dat het glasintensiveringsgebied in Tinte speciaal werd aangewezen als alternatief in het glassaneringskader. In het nu voorliggende voorontwerpplan wordt deze oorspronkelijke doelstelling verlaten en wordt d.m.v. een aantal wijzigingsbevoegdheden de mogelijkheid geboden de glasbestemming te vervangen door diverse andere activiteiten (wonen en overige bedrijvigheden). Het gebied zal sterk geïndustrialiseerd worden. Deze ontwikkeling gaat voorbij aan het oorspronkelijke doel van de gemeente. Gevraagd wordt voor meer aandacht voor een betere landschappelijke inpassing van bedrijfsgebouwen en bedrijfscentra.
- c. Indiener is van mening dat de versmalde natuurstroken in het buitengebied weer verbreed dienen te worden en verdere bebouwing van het buitengebied dient te worden tegengegaan.
- d. Indiener geeft aan dat het geformuleerde met betrekking tot het hebben van een dialoog met de omgeving niet erg strookt met het geven van openheid. Er wordt een en ander afhankelijk gesteld van de impact van de wijziging, maar de beoordeling van de mate waarin de wijziging ervaren wordt blijft subjectief. Indiener is van mening dat omwonenden en andere belanghebbenden vooraf gekend moeten blijven worden in nieuwe ontwikkelingen en gewenste wijzigingen, zodat bezwaren in een vroeg stadium van een project gekend en gehonoreerd kunnen worden zonder dat dit leidt tot hoge kosten en een vertraging van de uitvoering.
- e. Indiener is van mening dat het plan, een goed vastliggend plan moet zijn dat zekerheid naar allen biedt voor de toekomst. Gedegen procedures moeten zorgen dat bij wijziging van het in het plan aangegeven gebruik, de rechtsgelijkheid van burgers is gegarandeerd.

### *Beantwoording*

- a. Voorin de Nota van beantwoording is een hoofdstuk opgenomen met een algemene beantwoording van punten die vaker aan de orde komen. Voor de beantwoording van punt a, wordt verwezen naar dit gedeelte van de Nota, onder het kopje 'Kwalitatieve beoordeling'. Kort samengevat wordt daarmee uitgesproken dat de gemeente met dit plan het principe hanteert dat zij niet meer en geen andere ontwikkelingen toe wil staan dan zij nu op basis van de traditionele werkwijze (met bestemmingsplannen en afwijkingsprocedures) doet.
- b. De Delegatiebevoegdheid uit het omgevingsplan biedt het college van B&W de mogelijkheid om binnen Glastuinbouwgebied Tinte diverse wijzigingen door te voeren in een aantal bouw- en gebruiksbepalingen. Deze bevoegdheid komt overeen met de wijzigingsbevoegdheid (eveneens een bevoegdheid aan het college) die in het vigerende bestemmingsplan voor het glastuinbouwgebied is opgenomen. De voornaamste reden dat deze flexibiliteit in het glastuinbouwgebied geboden kan worden, is dat het gebied groter is dan de totale oppervlakte aan 'glas' (bestaand + te ontwikkelen) die voor het gebied overeengekomen is. Dit betekent dat naast glastuinbouwbedrijven ook andere functies (zoals genoemd in de delegatiebevoegdheid) kunnen worden toegestaan. Overigens is de delegatiebevoegdheid er ook voor om ontwikkelingen ten behoeve van de glastuinbouw toe te staan, zoals het toestaan van nieuwe glastuinbouwbedrijven en het wegnemen van functies anders dan glastuinbouw.
- c. Ter plaatse is geen sprake van versmalde natuurstroken. De diverse stroken met een functieaanduiding Landschapselementen en Natuur zijn ingetekend op basis van de geldende bestemmingsplannen. Waar deze stroken door inspreker als smal worden gezien, zijn deze dat dus ook in het geldend planologisch kader. Reden om de stroken te verbreden is er niet. Bovendien zou dan ook in de gebruiksrechten van aangrenzende gronden worden getreden. Dit is niet wenselijk.
- d. Het voeren van de dialoog is een vroegtijdige verplichting voor de initiatiefnemer. Dit houdt in dat voordat een vergunningaanvraag voor een nieuwe ontwikkeling compleet is en in behandeling wordt genomen, hierover een dialoog met de omgeving gevoerd moet zijn. Daar hoort bij dat de

initiatiefnemer ook inzichtelijk maakt of en hoe de reacties uit de omgeving in zijn plan verwerkt zijn op het moment dat de aanvraag wordt ingediend. Dit alles is nog in het stadium dat de initiatiefnemer zijn aanvraag voorbereid. Op het moment dat de aanvraag is ingediend bij de gemeente, gelden net als nu de wettelijke procedures. Die schrijven onder andere voor dat de gemeente publiceert welke aanvragen ontvangen zijn, dat het ontwerpbesluit voor een periode van 6 weken ter inzage komt te liggen en dat er na een definitief besluit nog mogelijkheden zijn voor bezwaar en beroep. Door de omgevingsdialoog ontstaat er per saldo eerder meer dan minder transparantie.

- e. Het omgevingsplan biedt dezelfde rechtszekerheid en rechtsgelijkheid voor burgers. Onder d is zelfs gesteld dat de transparantie eerder toe- dan af zal nemen. De toegevoegde waarde van de Omgevingswet is om (waar mogelijk) meer flexibiliteit te bieden en procedures eenvoudiger te maken. Zoals onder punt a reeds omschreven wil dat niet zeggen dat de gemeente om die reden meer of andere ontwikkelingen toe wil staan dan zij nu doet. Wel is ervoor gekozen om met de nieuwe systematiek uit het plan, ontwikkelingen die op basis van gemeentelijk beleid gewenst zijn, die bovendien passend zijn vormgegeven en vroegtijdig met de omgeving zijn afgestemd, op een eenvoudiger wijze te kunnen vergunnen.

#### *Conclusie*

De inspraakreactie geeft geen aanleiding voor aanpassing van het omgevingsplan.

## Indiener 21

### *Inspraakreactie*

De inspraakreactie heeft betrekking op een perceel aan de Lodderlandsedijk in Rockanje.

- a. In het verleden heeft de gemeente volgens indiener in strijd met het feitelijk gebruik een bestemming Verkeer op een deel van zijn voortuin toegestaan. Deze bestemming houdt een verstoring van het eigendomsrecht in. De gronden zijn nog steeds in eigendom bij indiener en zijn nooit in gebruik genomen voor verkeersdoeleinden maar worden nog steeds voor de woonfunctie gebruikt. Indiener verzoekt de woonbestemming op de voortuin geheel terug te brengen.
- b. Opgemerkt wordt dat een legenda bij de verbeelding ontbreekt, zodat niet duidelijk is welke betekenis de gemeente toekent aan het symbool met het huisje (en vele andere in het plan gebruikte symbolen).
- c. Indiener merkt op dat zijn perceel niet van algemene aard is, woning en gronden zijn immers privé eigendom en kunnen niet door eenieder worden gebruikt. Wel is de term 'algemeen grondgebruik' van toepassing. Dit is onjuist.
- d. Op een deel van het eigendom van inspreker is de aanduiding 'Landschapselementen en natuur' opgenomen. Indiener is van mening dat deze toekenning onjuist is, ook omdat niet wordt voldaan aan de criteria voor landschapselementen en natuur. Mocht de aanduiding voortkomen uit het idee van de gemeente om de natuurzone rondom de Strypse Wetering te vergroten dan wordt op voorhand aangegeven dat hier geen medewerking aan wordt verleend.
- e. Indiener stelt dat in het omgevingsplan regelingen of vergunningplichten zijn opgenomen die hem belemmeren in de zorg voor de dieren, of die een inbreuk vormen op het eigendomsrecht. Zo is voor het deel 'Landschapselementen en natuur' opgenomen dat de aanleg van drainage vergunningplichtig is, waardoor lange procedures kunnen ontstaan. Dit komt de gezondheid van dieren niet ten goede, terwijl een ondergrondse drainage geen afbreuk doet aan het landelijk karakter. Ook verplaatsing of reparatie van omheining en het verwijderen van giftige opgaande beplanting kan noodzakelijk zijn. Daarnaast kent het omgevingsplan diverse regels die een inbreuk betekenen op het eigendomsrecht. Normale handelingen die een eigenaar wil verrichten op zijn erf, zoals het aanbrengen van oppervlakteverharding, grondbewerking of het rooien van bomen zouden zonder vergunning uitgevoerd moeten worden.
- f. Indiener geeft aan dat de Westvoorneweg de grootste storende factor is in het buitengebied. Indiener merkt op dat het voor de veiligheid en leefomgeving van mens en dier voor de hand lag om de weg in te richten als Erftoegangsweg Type I. Indiener is van mening dat de weg nu is ingericht als Gebiedsontsluitingsweg. Verzocht wordt de provincie te benaderen met het verzoek de weg om te zetten in een Erftoegangsweg Type I.

### *Beantwoording*

- a. De bestemming Verkeer op een deel van de gronden van inspreker is in het verleden gelegd ter verwerking van een onherroepelijke vergunning voor aanleg van een rotonde in de Westvoorneweg. Die bestemmingslegging is ook na een procedure bij de Raad van State in stand gebleven, mede omdat de provincie aangaf het eigendom van de bedoelde gronden te verwerven (al dan niet via onteigening). Inmiddels heeft de provincie aangegeven het verkrijgen van het eigendom niet meer na te streven. Het in stand laten van de bestemming Verkeer is dan ook niet nodig. In het voorontwerp is de functieaanduiding Verkeer op het kadastrale eigendom begrensd. De aanduiding Verkeer is dus niet van toepassing op het eigendom van inspreker. Het functievlak behorend bij de aanduiding Wonen is in het voorontwerp nog niet aangepast. In het ontwerp wordt dit aangepast. Dit zodat het gehele kadastrale perceel over de functieaanduiding Wonen beschikt.
- b. Indiener doet een suggestie om de praktische bruikbaarheid van de nieuwe werkwijze te vergroten. Dit wordt gewaardeerd. In de verdere uitwerking van het (ontwerp)omgevingsplan werken wij nog continu aan het verbeteren van de nieuwe systematiek en de afstemming op wensen van inwoners, ondernemers en anderen die het plan gaan gebruiken, ook in overleg met de softwareleverancier. Specifiek voor de zwarte icoontjes geldt dat deze niet per sé bij één functie horen. Zo is het icoontje voor een reguliere woning hetzelfde als voor een plattelandswoning. En is er bijvoorbeeld ook één icoon voor niet-agrarische bedrijven, waar dit de ene keer een caravanstalling betreft en de andere keer bijvoorbeeld een hovenier. Om die reden is voor de zwarte icoontjes geen eenduidige legenda op te stellen. Ze zijn vooral bedoeld om de locatie vast te leggen waar de uiteenlopende functies gevestigd zijn en met het icoon direct een indicatie van de functie op die plek

- te duiden. Om de exacte mogelijkheden af te lezen, zal echter in de regels gekeken moeten worden door op het icoon te klikken.
- c. De term 'algemeen grondgebruik' zegt niets over het eigendom van de gronden. Evenmin betekent dit dat gronden met deze aanduiding door eenieder gebruikt mogen worden. De term is gekozen om een aantal algemene functies te duiden die binnen een groter gebied van toepassing zijn. Wanneer een eigenaar zijn gronden niet voor een dergelijke functie wenst te gebruiken dan is dat uiteraard zijn goed recht. De mogelijkheden die het omgevingsplan biedt hoeven niet verplicht te worden benut.
  - d. De aanduiding Landschapselementen en Natuur is in het voorontwerp onder andere gelegd op gronden die in de geldende bestemmingsplannen de bestemming Landschapselement hebben. Gronden met die bestemming zijn bestemd voor het behoud, de versterking en/of ontwikkeling van de landschappelijke waarde. Hoewel de regels in het omgevingsplan anders zijn geformuleerd, is de doelstelling van de aanduiding in het voorontwerp gelijk. In zoverre gaat het dus om een voortzetting van de bestaande bestemming, zij het geactualiseerd conform de insteek van het omgevingsplan. De aanduiding is in ieder geval niet gelegd om voor te sorteren op een eventuele uitbreiding van de natuurzone rondom de Strypse Wetering.
  - e. Zoals aangegeven zijn de regels in het omgevingsplan in hoofdzaak gebaseerd op de diverse geldende planologische kaders. Regels die door inspreker als beperkend worden gezien zijn dus ook op dit moment al als zodanig aanwezig. Van nieuwe beperkingen is dan ook geen sprake. Daarbij zijn werkzaamheden die als normaal beheer en onderhoud moeten worden gezien in de meeste gevallen uitgezonderd van een vergunningplicht. Van inbreuk op het eigendomsrecht of het belemmeren van de zorg voor dieren is dan ook geen sprake.
  - f. De feitelijke inrichting van de Westvoorneweg is niet vastgelegd in het omgevingsplan. De Westvoorneweg is recent door de provincie grotendeels opnieuw ingericht, waarbij ook een groot aantal maatregelen is genomen ter vergroting van de veiligheid. De aanleg van rotondes, de realisatie van een vrijliggend fietspad, snelheidsbeperkingen ter plaatse van kruisingen, belijning etc. dragen hier alle aan bij. Voor de gemeente is er geen noodzaak om het overleg aan te gaan met de provincie om opnieuw de inrichting van de weg ter discussie te stellen.

#### *Conclusie*

De inspraakreactie is aanleiding voor een beperkte aanpassing van het omgevingsplan, waarbij de vormgeving van het functievlak Wonen (bestaande functie) wordt aangepast aan de feitelijke situatie op het perceel. Het functievlak wordt met circa 200 m<sup>2</sup> vergroot.



## **Indiener 22**

### *Inspraakreactie*

In de inspraakreactie wordt gevraagd of indiener het bouwrecht van de aanwezige recreatiewoning aan de Korteweg in Rockanje, bij de woning van indiener in eigendom, mag verkopen. Dit zodat de recreatiewoning op een perceel elders in de gemeente kan worden gerealiseerd.

### *Beantwoording*

Mede naar aanleiding van de reactie van inspreker wordt door de gemeente verkend hoe invulling te geven aan verzoeken voor verplaatsing van bestaande bouwrechten. Hierbij wordt onder andere ingegaan op de mogelijkheid voor verplaatsing van een bouwrecht voor een recreatiewoning. Met de uitwerking wordt nog bezien op welke wijze een vertaling in de regels van het omgevingsplan kan worden vormgegeven. Beoogd wordt bij de vaststelling van het omgevingsplan hier een concretere invulling aan te kunnen geven.

### *Conclusie*

Mede naar aanleiding van de inspraakreactie wordt verkend onder welke voorwaarden medewerking aan het verzoek mogelijk is. Tot een aanpassing van de aanduidingen op het perceel van inspreker leidt dit in het ontwerp nog niet.

**Indiener 23***Inspiraakreactie*

Indiener geeft aan dat hij voornemens is zijn glastuinbouwbedrijf inclusief de bestaande bedrijfswoning aan De Rik in Tinte te verkopen. Indiener merkt op zelf graag in de tweede bedrijfswoning die op het perceel aanwezig is te willen blijven wonen. Verzocht wordt om deze woning met bijbehorende schuur en hobbykas als plattelandswoning in het omgevingsplan op te nemen. Inspreker heeft een afbeelding met de door hem gewenste situatie bijgevoegd.

*Beantwoording*

Gelet op de omvang van het bedrijf en de huidige stand van zaken qua technologische ontwikkelingen in de glastuinbouwsector is het behoud van een tweede bedrijfswoning niet langer noodzakelijk. Beleidsmatig is het uitgangspunt om geen nieuwe reguliere woningen in het glastuinbouwgebied te faciliteren. Dit om de mogelijkheden voor de ontwikkeling van de glastuinbouwsector niet op voorhand te beperken.

Een uitzondering op dit beleid vormen echter de gebieden die in het geldende bestemmingsplan Glastuinbouwintensiveringsgebied Tinte zijn aangeduid met een specifieke bouwaanduiding 1. In die gebieden is onder voorwaarden wel omzetting naar een reguliere woning mogelijk. Het bedrijf van inspreker ligt in een gebied met een dergelijke aanduiding.

Gelet op de door inspreker bijgevoegde afbeelding wordt beoogd een deel van het eigendom af te splitsen. De bedrijfswoning welke afgesplitst zou worden van het glastuinbouwbedrijf staat op de kortste afstand op 4 m van de bedrijfsgebouwen. Een omzetting naar een functie Wonen zou betekenen dat het glastuinbouwbedrijf mogelijk in haar bedrijfsvoering wordt belemmerd. Dit is gelet op de ligging in het glastuinbouwgebied niet wenselijk. Mede omdat het gaat om de omzetting van een tweede bedrijfswoning is medewerking aan het verzoek mogelijk. De gevraagde aanpassing is in het ontwerp omgevingsplan doorgevoerd.

*Conclusie*

De inspraakreactie geeft aanleiding voor aanpassing van het omgevingsplan. Het functievak voor een glastuinbouwbedrijf met twee bedrijfswoningen wordt zodanig aangepast dat bij het glastuinbouwbedrijf nog slechts een bedrijfswoning is toegestaan. Verder wordt ter plaatse van de bestaande tweede bedrijfswoning een functievak voor wonen in een plattelandswoning aangeduid.

## **Indiener 24**

### *Inspraakreactie*

De reactie heeft betrekking op een perceel aan de Blindeweg in Rockanje.

- a. Indiener vraagt zich af wat de voor- en nadelen zijn van het behoud van de agrarische bestemming. Gerelateerd daaraan wordt gevraagd in hoeverre het omzetten naar een functie Wonen zoals in het voorontwerp is doorgevoerd wellicht beter van toepassing zou zijn, gelet op de situatie van inspreker.
- b. Indiener merkt op dat in het verleden gesproken is over het feit dat het perceel zich zou lenen voor het realiseren van één of meerdere extra woningen, mits bouwrechten worden aangekocht. Indiener vraagt zich af of deze mogelijkheid in de toekomst ook nog bestaat.
- c. Indiener geeft aan graag op korte termijn een bijgebouw te willen realiseren. Gevraagd wordt of vooruitlopend op het omgevingsplan een vergunning aangevraagd kan worden.

### *Beantwoording*

- a. In hoeverre sprake is van voor- of nadelen ten aanzien van een bestemmingslegging is in eerste instantie aan een eigenaar of andere belanghebbende zelf. In het geval van inspreker geeft het geldende planologisch kader een bestemming die uitoefening van een volwaardig veehouderij-, akkerbouw- of opengrond tuinbouwbedrijf mogelijk maakt. Een dergelijk bedrijf is sinds lange tijd niet meer op het perceel gevestigd. De verwachting dat een dergelijk bedrijf zich, gelet op de ligging van het perceel en de bijbehorende gronden, nieuw zal vestigen is nagenoeg nihil. Dit mede gelet op de recente aankoop door inspreker, welke evenmin een agrarisch bedrijf exploiteert. Om die reden is in het voorontwerp de functie agrarisch bedrijf gewijzigd naar wonen. Hiermee wordt recht gedaan aan de bestaande situatie op het perceel, waarbij sprake is van een woonhuis met bijgebouwen.
- b. Inspreker heeft in het verleden informeel gevraagd naar de mogelijkheid om op het perceel een tweede en wellicht derde woning te bouwen. Dit onder de motivering dat het zou gaan om bouwrechten die zouden ontstaan door sanering van agrarische bedrijfsbebouwing elders in Westvoorne. In reactie hierop is (ambtelijk) aangegeven dat dit onder voorwaarden bespreekbaar zou kunnen zijn. Tot concrete afspraken hierover is het echter niet gekomen. Op dit moment is geen sprake van een concreet verzoek van indiener. Het is daarom niet mogelijk een oordeel te geven over de geschiktheid van het perceel voor bebouwing met eventueel extra woningen. De beoordeling hiervan hangt immers mede af van de te bereiken kwaliteitsverbetering van de leefomgeving, bijvoorbeeld door sanering van agrarische bebouwing elders. In algemene zin wordt opgemerkt dat de gemeente te allen tijde bereid is om bij een eventueel concreet verzoek dit opnieuw te beoordelen.
- c. Vooruitlopend op het van kracht worden van het omgevingsplan kan in principe op diverse manieren vergunning worden verleend voor bijgebouwen bij een woning. De precieze wijze waarop, en de vraag of de gemeente hiertoe bereid is, kan goed worden beoordeeld op basis van een concreet bouwplan. Het is wenselijk dergelijke praktische zaken af te stemmen los van de voorliggende procedure. Het gesprek hierover wordt inmiddels ook gevoerd.

### *Conclusie*

De inspraakreactie geeft geen aanleiding voor aanpassing van het omgevingsplan.

## **25. Bomenstichting**

### *Inspraakreactie*

De inspraakreactie heeft voornamelijk betrekking op artikel 127 'Het bewaren van houtopstanden'.

- a. Allereerst wordt opgemerkt dat in het omgevingsplan niet voorzien wordt in een kapverbod van houtopstand die is geplant ingevolge een herplantplicht zoals in de APV Westvoorne 2017 opgenomen.
- b. Indiener geeft aan dat niet wordt bepaald wat wordt verstaan onder duurzame boomsoorten.
- c. Tevens mist indiener de kaartlaag 'bebouwde kommen Wet natuurbescherming' in het omgevingsplan. Verzocht wordt deze alsnog in het omgevingsplan op te nemen.

### *Beantwoording*

- a. In de APV Westvoorne 2017 is opgenomen dat het bevoegd gezag een herplantplicht kan opleggen onder nader te stellen voorschriften. Het al of niet verbieden van kap van de herplante bomen, kan in het nader te stellen voorschrift worden opgenomen. De regels in artikel 127 voorzien dus impliciet in een dergelijk verbod.
- b. In de begripsomschrijving zal worden aangegeven wat onder duurzame houtsoorten wordt verstaan. We nemen de soorten over die ook in de APV zijn benoemd, zoals gewone beuk, eik, paar-denkastanje en linde.
- c. Het gehele plangebied ligt buiten de bebouwde kom. Artikel 127 is op het hele plangebied van toepassing.

### *Conclusie*

In het omgevingsplan wordt in de begripsbepaling opgenomen wat onder duurzame houtsoorten wordt verstaan. Voor het overige heeft het omgevingsplan geen aanpassing.

## Indiener 26

### *Inspraakreactie*

De inspraakreactie van indiener heeft voornamelijk betrekking op de onduidelijkheid en het gebrek aan regelgeving omtrent de locatie van (vervangende) nieuwbouw van hoofdbouwmassa en bijgebouwen in het omgevingsplan.

- a. Allereerst merkt indiener op dat het hem pas sinds de inloopbijeenkomst duidelijk is dat in de viewer een technische laag aanwezig is waardoor het bouwvlak zichtbaar wordt. Het verzoek is om in artikel 64 van het omgevingsplan hier iets meer duidelijkheid aan te geven.
- b. Indiener geeft aan dat in artikel 64 lid j slechts wordt aangegeven dat bij de bouw van nieuwe bouwwerken sprake dient te zijn van geconcentreerd bouwen. Indiener merkt op dat dit willekeur veroorzaakt. Een definitie van geconcentreerd bouwen lijkt indiener noodzakelijk.
- c. Indiener is van mening dat in artikel 64 lid k de locatie van het hoofdgebouw slechts begrensd wordt door de regel dat de afstand tot de zij- en achterperceelgrens ten minste 3 m moet zijn. Indiener merkt op dat alleen het hoofdgebouw wordt vermeld en dat dit zou betekenen dat bijgebouwen tot op de zij- en achterperceelsgrenzen gebouwd mogen worden. Indiener pleit ervoor de nu geldende regels, namelijk 3 m voor aan- en bijgebouwen, aan te houden.
- d. Indiener merkt op dat in artikel 64 lid l is opgenomen dat (vervangende) nieuwbouw van de hoofdbouwmassa uitsluitend is toegestaan via de artikelen voor kwalitatieve toetsing. Indiener vindt de artikelen voor deze kwalitatieve toetsing en het Handboek Kwaliteitsverbetering erg vaag en voor meerdere uitleggen vatbaar. Indiener pleit ervoor regels op te nemen zodat er meer duidelijkheid is.
- e. Indiener mist in het omgevingsplan een bepaling dat vervangende nieuwbouw met een maximale afstand (nu 10 m) verschoven mag worden. Indiener is van mening dat het ontbreken van zo'n bepaling snel zal leiden tot geschillen en mogelijke planschadeclaims.

### *Beantwoording*

- a. De vlakken in de achtergrond van het plan zijn niet bedoeld als bouwvlak, maar als gebruiksvlak. Onder de vraag 'Welke regels gelden bij de huidige activiteit' is per locatie vastgelegd welke huidige activiteit is toegestaan. De vlakken in de ondergrond horen bij die artikelen. In de betreffende artikelen wordt een zinsnede opgenomen dat het gebruik (per locatie) aan een vlak is gebonden dat in de viewer is vastgelegd (zie ook de uitleg over de plansystematiek in 2.1).
- b. De gebruiksvlakken als onder a omschreven, regelen impliciet ook de reikwijdte van de bebouwing. Als het gebruik voor bijvoorbeeld wonen tot een bepaald punt is toegestaan, is de bijbehorende bebouwing logischerwijs ook niet voorbij dat punt toegestaan. De ruimte die deze vlakken bieden loopt echter sterk uiteen. Om te voorkomen dat bebouwing in grotere vlakken ook steeds meer verspreid of op afstand gebouwd kan worden, is het principe van 'geconcentreerd bouwen' toegepast. In de definities die in het plan zijn opgenomen is ook voor geconcentreerd bouwen een definitie opgenomen.
- c. De positie van het hoofdgebouw is in feite gefixeerd doordat onder l is geregeld dat (vervangende) nieuwbouw van het hoofdgebouw alleen via het hoofdstuk voor kwalitatieve toetsing kan. Mocht een eigenaar de bestaande woning willen slopen en op een geheel andere plek op het perceel nieuw willen bouwen, dan is dus per definitie sprake van een moment van nadere afweging. Er is overleg met de gemeente nodig, en voordat vergunning kan worden aangevraagd moet een dialoog met de omgeving worden gevoerd. Bij de afweging in hoeverre medewerking aan een verzoek wenselijk is, kan uiteraard ook worden betrokken in hoeverre plaatsing van een woning op een andere plek op een perceel aanvaardbaar is. Hierbij worden ook de belangen van aangrenzende percelen meegewogen, en wordt gekeken naar de totale impact van de veranderingen op een perceel.

Voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen is deze afstandsmaat van 3 m niet vastgelegd, maar moet nog altijd aan het principe van geconcentreerd bouwen voldaan te worden. Afhankelijk van waar de bestaande bebouwing zich bevindt, kan dit er toe leiden dat dergelijke bouwwerken tot op de perceelsgrens gebouwd kunnen worden. Gelet op het streven om procedures eenvoudiger te maken, heeft de gemeente ertoe besloten om het bouwen tot op de perceelsgrens – wat in het vigerende plan via een afwijking mogelijk was – nu direct mogelijk te maken. Onderdeel van de afweging is geweest dat de genoemde afwijkingsbevoegdheid uit het vigerende plan bij ieder verzoek daartoe is toegepast en de landelijke mogelijkheden voor vergunningsvrij bouwen ook tot op de perceelsgrens reiken. De gemeente ziet daarom geen aanleiding om de re-

- geling uit het voorontwerp over de afstandsmaat tot perceelsgrenzen ook van toepassing te verklaren voor bijbehorende bouwwerken.
- d. Voor dit punt wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 2.1. Specifiek gaat het dan om de beantwoording over het thema 'Kwalitatieve beoordeling'. Hierin wordt toegelicht waarom het plan dergelijke regels toepast. Met indiener heeft de gemeente ook geconstateerd dat de bepalingen uit het Handboek kwaliteitsverbetering in het ontwerpomgevingsplan verder aangescherpt dienen te worden. In het ontwerp zullen deze aanscherpingen zijn doorgevoerd.
  - e. Het omgevingsplan introduceert een nieuw principe, waarbij nieuwe ontwikkelingen getoetst worden aan de Koers van het deelgebied (voortvloeiend uit de Omgevingsvisie) en het Handboek kwaliteitsverbetering. Daarnaast zal ook aan overige regels (die altijd van toepassing zijn, bijv. regels voor het woon- en leefklimaat) voldaan moeten worden. Het herbouwen van woningen op een locatie anders dan de bestaande woning zal in het nieuwe omgevingsplan via deze nieuwe systematiek beoordeeld worden.

#### *Conclusie*

De inspraakreactie geeft geen aanleiding voor aanpassing van het omgevingsplan.

**Indiener 27***Inspraakreactie*

De reactie van indiener heeft betrekking op een perceel aan de Achterstrypseweg in Rockanje. Indiener geeft aan momenteel in een woning te wonen met de bestemming recreatiewoning, waarin permanente bewoning is toegestaan. Indiener merkt op dit tegenstrijdig te vinden. Indiener verzoekt ons alsnog een bestemmingswijziging naar 'Wonen' in overweging te nemen.

*Beantwoording*

Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording bij inspraakreactie 18.

*Conclusie*

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het omgevingsplan.

**Indiener 28***Inspraakreactie*

- a. De inspraakreactie van indiener ziet op de recreatiewoning waarin hij woont aan de Achterstrypseweg in Rockanje. Indiener zou graag zien dat deze recreatiewoning wordt omgezet naar de bestemming 'wonen' met de daarbij behorende regels. Indiener merkt op dat de woning op het riool is aangesloten en dat door de gemeente een geasfalteerde toegangsweg is aangelegd. In het omgevingsplan heeft de grond een woonbestemming met de regelgeving behorend bij een recreatiewoning.
- b. Verder merkt indiener op dat het niet mogelijk is om een activiteit uit te printen met het daarbij behorende adres. Verzocht wordt dit aan te passen.

*Beantwoording*

Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording bij inspraakreactie 18.

*Conclusie*

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het omgevingsplan.

**Rombou, namens indiener 29***Inspiraakreactie*

De inspraakreactie heeft betrekking op een woning met schuur en erf/tuin aan de Valweg in Oostvoorne. Indiener geeft aan dat in 2005 een deel van het glastuinbouwbedrijf aan de gemeente is verkocht. De gemeente heeft maar een deel van haar eigendomsperceel bestemd voor 'wonen'. Indiener is van mening dat aan het gehele perceel de bestemming 'wonen' toegekend moet worden, omdat er al sinds 2005 geen sprake meer is van bedrijfsmatige activiteiten. De bestemming 'glastuinbouwbedrijven' is dus niet in overeenstemming met het feitelijk gebruik.

*Beantwoording*

In het momenteel geldende planologisch kader is het eigendom van inspreker nog samen met het aanwezige kassencomplex aangeduid als agrarisch (glastuinbouw)bedrijf. Bij de verkoop van het kassencomplex aan de gemeente is overeengekomen dat op termijn de glasopstanden worden gesaneerd. Deze sloop heeft tot nu toe nog niet plaatsgevonden maar zal op een termijn van enkele jaren wel gaan plaatsvinden.

Met de opstelling van het omgevingsplan is besloten de planologische situatie zodanig te wijzigen dat de woning met schuur, erf en tuin aangeduid wordt conform de feitelijke situatie van reguliere woning. Abusievelijk is daarbij echter de grens van het functievlak Wonen op de grens van het bedrijfs- en kassencomplex gelegd. Dit doet echter geen recht aan de situatie zoals die na sloop van de kassen zal bestaan. In het ontwerp van het omgevingsplan wordt de situatie zodanig gewijzigd dat het functievlak Wonen op het gehele kadastrale perceel wordt gelegd.

*Conclusie*

De inspraakreactie is aanleiding voor een beperkte aanpassing van het omgevingsplan, waarbij de vormgeving van het functievlak Wonen (bestaande functie) wordt aangepast aan de feitelijke situatie op het perceel. Het functievlak krijgt daarmee een oppervlakte van circa 3.200 m<sup>2</sup> en sluit daardoor ook beter aan bij de vormgeving van functievlakken Wonen in de omgeving.



### **30. Koppol Bouwkundig Ontwerp & Advies, namens Gebr. Varekamp VOF**

#### *Inspiraakreactie*

De inspraakreactie heeft betrekking op een gewenste bestemmingswijziging van een agrarisch perceel in eigendom gelegen aan De Rik in Tinte. Verzocht wordt om het omgevingsplan zodanig te wijzigen dat het mogelijk wordt om op dit perceel de bestaande activiteiten van het bedrijf te concentreren. Deze zijn nu over verschillende locaties in het buitengebied verspreid.

Het bedrijf heeft een omvang van zo'n 350 ha akkerbouwgrond in eigendom. Daarnaast bewerkt men 100 ha akkerbouwgrond voor derden en kent het bedrijf een loonwerk-tak. Opslag van agrarische producenten, materieel en materiaal vindt nu verspreid over een zestal locaties plaats. Binnen het huidige bouwvlak aan De Rik is geen ruimte meer voor uitbreiding, vergroting van het bouwvlak is niet mogelijk omdat deze ligt ingeklemd tussen wegen en watergangen. Door aan de overzijde van de weg een nieuw bouwvlak te creëren kunnen de activiteiten worden geconcentreerd, wat bijdraagt aan een efficiëntere bedrijfsvoering.

Gelet op de ontwikkelingen in de agrarische sector en de situatie van het bedrijf zelf is de verwachting dat het bedrijf de komende jaren verder in omvang zal groeien. De noodzaak voor de gevraagde mogelijkheden voor bedrijfsontwikkeling zal dus met de jaren nog toenemen.

#### *Beantwoording*

Beleidsmatig is sprake van een nieuw opkomende vraag: kunnen wij het steeds minder grote aantal agrarische bedrijven in onze gemeente faciliteren in hun wens tot bedrijfsontwikkeling, zodanig dat sprake is van een voor de leefomgeving verantwoorde ontwikkeling maar recht doende aan het economisch en maatschappelijk belang van een gezonde agrarische sector.

In de Omgevingsvisie Westvoorne 2030 is een algemene beleidslijn uitgezet voor de zeekleipolders, waarbij groei van grondgebonden agrarische bedrijven onder voorwaarden mogelijk is.

Vanuit economisch perspectief is het wenselijk om de courante agrarische sector in onze gemeente voldoende mogelijkheden te bieden voor een duurzame bedrijfsontwikkeling. Bedrijven met een goed toekomstperspectief hebben we nodig voor een gezonde plattelandseconomie. Dit betekent, naast de locaties van gezonde bedrijven, echter ook dat we specifiekere in zullen moeten gaan op de 'achterblijvende' locaties. In het geval van inspreker wordt nu op diverse plekken opslag- en stallingsruimte gehuurd van agrariërs die het zelf niet (meer) gebruiken. Deze ruimte komt vrij wanneer inspreker mogelijkheden zou krijgen voor nieuwbouw op de eigen locatie.

Beleidsmatig is daarbij het verschil tussen de jonge en de oude zeekleipolders relevant. Voor doorgroei van agrarische bedrijven is primair gedacht aan de jonge zeekleipolders. Het bedrijf van inspreker ligt echter in de zone van de oude zeekleipolders. Naast het eigen bedrijfsperceel zijn nog vijf andere locaties in gebruik door het bedrijf. Drie daarvan liggen ook in de oude zeekleipolders, een in het glastuinbouwgebied Tinte en een in de gemeente Hellevoetsluis. Concentratie van de activiteiten op een nieuwe locatie in de jonge zeekleipolders zou beleidsmatig de beste mogelijkheid zijn, maar dat zou betekenen dat het bedrijf geen van de bestaande locaties kan behouden.

Vanuit bedrijfseconomisch perspectief is het verzoek, gelet op de omvang van het areaal akkerland en de bedrijfsactiviteiten, functioneel en past het in het beeld binnen de sector. De combinatie van akkerbouw en loonwerkactiviteiten maakt dit ook tot een specifieke situatie met een relatief grote ruimte-vraag.

Daarbij is de grootte wel ook direct een groot beleidsmatig aandachtspunt. Vanuit provinciaal beleid is een maximum gesteld aan de omvang van een agrarisch bouwvlak (2 ha). De provincie is tot nu toe zeer terughoudend met een verruiming van dit maximum. Nieuwvestiging van agrarische bedrijven is slechts zeer beperkt mogelijk. Ook is de provincie strikt in de beperking van het aantal bedrijfswoningen. Wanneer de gemeente bereid zou zijn tot medewerking, betekent dit dus dat ervan uit het provinciaal beleid ook nog wel uitdagingen liggen. Wellicht is het in dat licht makkelijker om een bestaande tweede locatie uit te breiden, eventueel in combinatie met een scheiding van de bedrijfsactiviteiten (bijv. het loonwerk en het agrarisch opslagwerk). Dergelijke punten kunnen we bij een verdere uitwerking uiteraard meenemen. Op dit moment heeft het bedrijf naast haar eigen locatie aan De Rik geen andere bedrijfslocaties in eigendom.

Het verzoek van inspreker wordt met een positieve grondhouding opgepakt. Daarbij wordt in breder perspectief gekeken in hoeverre de huidige staat van en ontwikkelingen in de agrarische sector in Westvoorne vraagt om een algemeen beleidskader ten aanzien van het faciliteren van eventuele toekomst-

wensen. Hierbij kunnen we kijken in hoeverre het bieden van toekomstperspectief zowel bij kan dragen aan een economisch vitale agrarische sector als mogelijkheden voor een verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving in het buitengebied (landschap, duurzaamheid, klimaatadaptatie etc.).

*Conclusie*

Gelet op de achtergrond van de vraag is een verwerking in het ontwerp van het omgevingsplan nog niet mogelijk. Wel wordt de bereidheid om de mogelijkheden voor het bedrijf te verkennen nogmaals bevestigd, waarbij de vraag ook algemener wordt opgepakt. Via een afzonderlijke procedure kan dan aan het verzoek medewerking worden verleend. Het plan behoeft op dit moment dus geen aanpassing.

## **Indiener 31**

### *Inspraakreactie*

De inspraakreactie heeft betrekking op een pand in het bijbehorende bestemmingsplan aan de Walinxweg in Rockanje. Eerder heeft indiener de diverse mogelijkheden op dit perceel met de gemeente besproken. Met de inspraakreactie wordt nu een concreet verzoek neergelegd.

- a. Indiener geeft aan graag een woning te willen realiseren op een perceel. Het zou gaan om een bouwrecht voor een extra woning die verkregen kan worden uit een lopend traject op basis van de vroegere 'ruimte voor ruimte' regeling.
- b. Daarnaast zou indiener de op het perceel aanwezige stal (ca. 350 m<sup>2</sup>) in het kader van kwaliteitsverbetering willen saneren. In ruil daarvoor zou indiener graag een woning willen realiseren. Dit bouwrecht wil indiener vervolgens verkopen om diverse vakantiehuisjes, een bedrijfswoning en stallen/opslag te realiseren.

### *Beantwoording*

- a. In de inspraakreactie zelf heeft inspreker niet concreet aangegeven van welke locatie eventueel een bouwrecht beoogd wordt te verplaatsen. Desgevraagd heeft inspreker aangegeven dat zij met diverse bezitters van een (toekomstig) bouwrecht voor een extra woning in gesprek is over aankoop van een dergelijk recht. Op dit moment is dus feitelijk alleen sprake van een principevraag. Op voorhand is echter niet aan te geven of en eventueel onder welke voorwaarden het perceel geschikt is om in aanmerking te komen voor de (ver)plaatsing van een bouwrecht. Dit kan immers pas worden beoordeeld op het moment dat sprake is van een concreet bouwrecht, zodat een goede afweging kan worden gemaakt van de te bereiken kwaliteitsverbetering. In algemene zin wordt opgemerkt dat mede naar aanleiding van de reactie van inspreker een beleidsregel is opgesteld over hoe invulling te geven aan verzoeken voor verplaatsing van bestaande bouwrechten. In deze beleidsregel wordt onder andere ingegaan op de mogelijkheid voor verplaatsing van een bouwrecht voor een woning. Met de uitwerking van de beleidsregel wordt nog gezien op welke wijze een vertaling in de regels van het omgevingsplan kan worden vormgegeven. In het ontwerp is een eerste aanzet voor deze regeling opgenomen, onder verwijzing naar de beleidsregel. Beoogd wordt bij de vaststelling van het omgevingsplan de definitieve vorm van de regeling op te nemen.
- b. Het verzoek van inspreker ziet feitelijk op het toevoegen van een extra woning, een extra bedrijfswoning met bijgebouwen en enkele recreatiewoningen. De motivering voor het toestaan van deze bebouwing wordt gevonden door 350 m<sup>2</sup> bestaande bebouwing te saneren. Het oppervlak bebouwing dat na de sanering kan worden teruggebouwd bedraagt echter een veelvoud van de te saneren 350 m<sup>2</sup>. Dit betekent dat er geen sprake is van een kwaliteitsverbetering van de leefomgeving ter plaatse. Medewerking aan het verzoek is daarom niet wenselijk.

### *Conclusie*

Mede naar aanleiding van de inspraakreactie is een beleidsregel opgesteld en is in de regels van het omgevingsplan voorwaardelijk ingegaan op de mogelijkheden die dit biedt. Dit leidt niet tot een aanpassing van de aanduidingen op het perceel van inspreker in het ontwerp.

**Indiener 32***Inspiraakreactie*

De inspraakreactie ziet op een voormalige bollenschuur aan de Verlengde Lodderlandsedijk in Rockanje waarover reeds geruime tijd met de gemeente wordt gesproken.

- a. Indiener geeft aan dat in het vigerende bestemmingsplan het pand de bestemming 'Kantoor' heeft. In het voorontwerpomgevingsplan heeft het pand eenzelfde bestemming gekregen. Opgemerkt wordt dat deze bestemming niet toereikend is. De aanduiding doet geen recht aan de huidige, feitelijke situatie en het vormt een beperking van het meest doelmatige gebruik. Inspreker wijst verder op het ingediende principeverzoek en de gesprekken die daarover plaatsvinden. Verzocht wordt in het ontwerp van het omgevingsplan de beoogde recreatieve invulling van het pand mogelijk te maken.
- b. Indiener geeft aan dat eerder ook gesproken is over de mogelijkheid om het pand een 'woonbestemming' te geven. Wel zouden dan bouwrechten aangekocht moeten worden, deze zijn helaas niet meer beschikbaar. Wegens de goede ontsluiting, de bijzondere ligging en de ruime opzet vindt indiener het kavel hier nog steeds geschikt voor. Indiener staat hier nog steeds voor open en zou hierover graag (nogmaals) in gesprek gaan.

*Beantwoording*

- a. Een van de uitgangspunten bij de opstelling van het omgevingsplan is dat de bestaande planologische situatie als basis wordt genomen. In het geval van inspreker betekent dit dat de aanduiding Kantoor is overgenomen. Dat inspreker het pand niet voor dat doel gebruikt doet daar niet aan af. Dit afwijkende gebruik is immers niet rechtsgeldig toegestaan, rechten kunnen aan het gebruik dus niet worden ontleend. Daarbij wordt opgemerkt dat inspreker met de gemeente in gesprek is over een wijziging van de bestemmingslegging, zodanig dat een functie wordt gevonden die wel potentie biedt voor een doelmatig gebruik (recreatieve invulling). Het gesprek daarover tussen inspreker en gemeente verloopt constructief, waarbij de gevraagde wijziging mogelijk bij de vaststelling van het omgevingsplan kan worden verwerkt. Dit onder voorbehoud dat de benodigde afspraken over de gewenste recreatieve invulling tijdig zijn vastgelegd.
- b. Op dit moment is geen sprake van een concreet verzoek. Het is daarom niet mogelijk een oordeel te geven over de geschiktheid van het perceel voor bebouwing met een eventueel extra woning. De beoordeling hiervan hangt immers mede af van de te bereiken kwaliteitsverbetering van de leefomgeving, bijvoorbeeld door sanering van agrarische bebouwing elders. In algemene zin wordt opgemerkt dat de gemeente te allen tijde bereid is om bij een eventueel concreet verzoek dit op-nieuw te beoordelen.

*Conclusie*

De inspraakreactie geeft voorsnog geen aanleiding voor aanpassing van het omgevingsplan.

### Indiener 33

#### *Inspraakreactie*

De inspraakreactie van indiener heeft betrekking op de diverse regels die in het omgevingsplan zijn opgenomen met betrekking tot de activiteit 'bouwen', mede in relatie tot een perceel in eigendom aan de Molendijk in Oostvoorne.

- a. Opgemerkt wordt dat in het voorontwerpomgevingsplan niets staat over ondergronds bouwen, terwijl tijdens de procedures van het bouwplan van de burens van indiener is toegezegd dat in het omgevingsplan dit soort zaken geregeld zouden worden. Conclusie is dat het bouwplan van de burens in de toekomst niet vergund zou worden, gelet op de regels die in het omgevingsplan zijn opgenomen. Indiener vindt dit een ongewenste gang van zaken.
- b. Indiener geeft aan dat bij hem de verwachting is gewekt dat het bouwvlak op zijn perceel aangepast zou worden. Dit onder andere zodat op het perceel in eigendom vergelijkbare bouw mogelijkheden zouden ontstaan als op een aangrenzend perceel. Op dat perceel is via een ontheffing, vooruitlopend op het omgevingsplan, een grootschalig bouwplan gerealiseerd. Verwacht werd dat het voorontwerp dergelijke bouw mogelijkheden ook bij recht zou bieden op het perceel van inspreker. Dit is niet het geval. Indiener zou graag zien dat, gezien de situatie van zijn perceel (smalle, diepe kavel en situering tot de weg), hij een vergelijkbaar bouwvlak krijgt als de aangrenzende buurpercelen.
- c. Ook is de verwachting gewekt dat het nieuwe omgevingsplan meer mogelijkheden zou bieden. In het voorontwerp is echter niets concreets nieuw geboden.
- d. Daarnaast wordt opgemerkt dat uit de huidige regels van het omgevingsplan onvoldoende blijkt wat men nu kan op het perceel. De regels geven niets dan onzekerheid en onduidelijkheid. Als voorbeeld wordt aangehaald dat in het omgevingsplan wordt verwezen naar de mogelijkheden van een B&B. Hier zit volgens indiener echter altijd een afweging in, in de zin dat het college altijd beslist. Men vraagt meer duidelijkheid hierover. Ook wordt als voorwaarde voor nieuwe ontwikkelingen gesteld dat geen onevenredige afbreuk gedaan mag worden aan gebruiksmogelijkheden van nabijgelegen percelen of activiteiten. Indiener vraagt zich af wat hiermee bedoeld wordt en hoe dit getoetst zal worden.
- e. Opgemerkt wordt dat het omgevingsplan mogelijkheden biedt om een camping met 15 kampeerplaatsen in te richten op 2.500 m<sup>2</sup> grond beschikbaar is. Geconcludeerd wordt dat eenieder met een dergelijke oppervlakte een camping kan beginnen. Is dit wenselijk?
- f. Inspreker merkt op dat ruimte bestaat tussen de bepalingen in de APV, die worden overgenomen of vertaald in het omgevingsplan, en het Burgerlijk Wetboek. Als voorbeeld wordt gesteld dat bomen op grond van de APV op minimaal 50 cm van de erfafscheiding mogen worden geplaatst. Volgens het Burgerlijk Wetboek moet dit minimaal twee meter afstand zijn. Indiener geeft aan dat het BW boven de APV gaat.

#### *Beantwoording*

- a. Het voorontwerp van het omgevingsplan is een eerste versie van het beoogde nieuwe planologisch kader voor het buitengebied. Gelet op het traject van uitwerking van een nieuwe plansystematiek is de regelgeving nog niet voor alle onderdelen even concreet uitgewerkt in het voorontwerp. Mede naar aanleiding van de reactie van inspreker is in het ontwerp van het omgevingsplan concreter ingegaan op de mogelijkheden voor ondergronds bouwen.
- b. Met de nieuwe systematiek die met het omgevingsplan wordt geïntroduceerd, is de strikte scheiding tussen een bouwvlak en een niet-bouwvlak komen te vervallen. Onder nadere voorwaarden kunnen, via een zogenaamde kwalitatieve beoordeling, functies of bouwwerken worden toegestaan die niet passen binnen de als bestaande situatie vastgelegde situatie. Dit betekent ook dat het niet altijd nodig is om uit te gaan van een vastgelegd functievlak Wonen in het omgevingsplan. Een ontwikkeling kan dus ook buiten een functievlak worden toegestaan, mits deze past binnen de koers voor de zone en wordt voldaan aan de diverse procedure- en beoordelingsregels. Met die kanttekening kan worden geconcludeerd dat voor het specifieke perceel van inspreker sprake is van een functievlak Wonen welke niet geheel overeenkomt met de bestaande feitelijke situatie op het perceel. In dit geval ligt de grens van het functievlak dwars door de achtertuin van de woning. Dit soort situaties doet zich op veel locaties in het buitengebied voor, en is een uitvloeisel van het overnemen van bestaande planologische mogelijkheden. Gelet op de aard en achtergrond van het omgevingsplan is het wenselijk om waar mogelijk de planologische situatie aan te passen aan de feitelijke situatie. Deze aanpassingen zijn, voor zover niet via een inspraakreactie in-

- gebracht, ook in algemene zin door de gemeente doorgevoerd bij de uitwerking van voorontwerp naar ontwerp. In het geval van inspreker betekent dit dat een geringe aanpassing van het functievlak Wonen mogelijk is.
- c. Het voorontwerpomgevingsplan geeft in vergelijking met het geldende planologische kader wel degelijk nieuwe mogelijkheden. Zo is het via het instrument van de bestemmingsplanactiviteit mogelijk om bouwplannen of activiteiten te vergunnen die afwijken van hetgeen rechtstreeks is toegestaan. De mogelijkheid om binnenplannen dergelijke zaken te vergunnen wordt dus ruimer ten opzichte van de geldende regelingen.
  - d. Insteek van het omgevingsplan is om zowel over het toegestane gebruik als de toegestane bouw-mogelijkheden duidelijkheid te bieden. Sommige aspecten kunnen met duidelijke criteria of getallen worden gededuceerd. Daarbij blijven echter ook bepaalde zaken aan een afweging gebonden, net als in de huidige planologische situatie. Een afweging kan nodig zijn omdat de situatie ter plaatse daarom vraagt of omdat sprake is van een activiteit die naar mening van het gemeentebestuur vraagt om een nadere afweging. In bepaalde gevallen wordt hierbij ook verwezen naar een beleidsregel. In die beleidsregel wordt dan over het algemeen nader uitgewerkt aan welke criteria een initiatief wordt getoetst. Ook dit met als uitgangspunt dat duidelijkheid wordt geboden over de (on)mogelijkheden voor een ontwikkeling. Een afweging moet ook worden gemaakt bij het bepalen van de impact op de omgeving. Omdat op voorhand niet duidelijk is wat voor initiatief er wordt ingediend, is evenmin op voorhand aan te geven aan welke criteria deze impact wordt getoetst. Wel is duidelijk dat aan relevante aspecten moet worden getoetst en dat bij de weigering of vergunning inzichtelijk moet zijn hoe deze aspecten zijn beoordeeld.
  - e. Het inrichten van een kleinschalig kampeerterrein is als directe mogelijkheid alleen toegestaan als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf. Het is niet mogelijk om op elk stuk grond met een omvang van 2.500 m<sup>2</sup> zonder meer een kampeerterrein in te richten.
  - f. In het kader van de pilot omgevingsplan is er voor gekozen om slechts een deel van de regels uit de APV in het plan op te nemen. Dit onder andere omdat een juiste vertaling van de APV in het omgevingsplan pas goed mogelijk is wanneer de Omgevingswet in werking is getreden. Het omgevingsplan bepaalt nu dus niet op welke afstand in het voorbeeld van inspreker bomen tot de erf-grens mogen worden geplaatst. Bij de regels uit de APV die wel in het omgevingsplan zijn verwerkt is uiteraard nagegaan in hoeverre deze strijdig zouden zijn met andere wetgeving. Van een dergelijke strijdigheid is voor zover ons bekend geen sprake.

#### *Conclusie*

De inspraakreactie is aanleiding voor een beperkte aanpassing van het omgevingsplan, waarbij de vormgeving van het functievlak Wonen wordt aangepast aan de feitelijke situatie op het perceel. Het functievlak doet hiermee meer recht aan de specifieke vormgeving van het perceel en biedt de eigenaren enige flexibiliteit in het gebruik van het perceel.

Daarnaast is de reactie aanleiding voor aanpassing van de regels van het omgevingsplan, voor wat betreft het toevoegen van regelgeving met betrekking tot ondergronds bouwen.

## **Indiener 34**

### *Inspraakreactie*

- a. Indiener verzoekt om het bouwvlak op het perceel in eigendom aan de Boomweg in Rockanje te vergroten en de bestemmingsverlegging van het perceel aan te passen, zoals eerder overeengekomen zou zijn met de gemeente.  
Indiener ziet verder graag dat, in verband met de mogelijkheden die geboden worden om de bebouwing op een perceel in eigendom aan de Middelweg in Rockanje uit te breiden, het bouwvlak op dat perceel in zuidelijke richting wordt vergroot.
- b. Indiener verzoekt ons met betrekking tot een aangrenzend perceel aan de Boomweg in Rockanje de bouw- en gebruiksmogelijkheden over te nemen zoals die zijn vastgelegd in het nu geldende bestemmingsplan Sanering glastuinbouw Westvoorne.

### *Beantwoording*

- a. Met de nieuwe systematiek die met het omgevingsplan wordt geïntroduceerd, is de strikte scheiding tussen een bouwvlak en een niet-bouwvlak komen te vervallen. Onder nadere voorwaarden kunnen, via een zogenaamde kwalitatieve beoordeling, functies of bouwwerken worden toegestaan die niet passen binnen de als bestaande situatie vastgelegde situatie. Dit betekent ook dat het niet altijd nodig is om uit te gaan van een vastgelegd functievlak Wonen in het omgevingsplan. Een ontwikkeling kan dus ook buiten een functievlak worden toegestaan, mits deze past binnen de koers voor de zone en wordt voldaan aan de diverse procedure- en beoordelingsregels (zie ook paragraaf 2.1 voor een toelichting op de plansystematiek).  
Met die kanttekening kan worden geconcludeerd dat voor het perceel aan de Boomweg in het verleden is toegezegd de bestemmingslegging enigszins te verruimen. In het voorontwerp is het functievlak Wonen nog niet aangepast. Dit wordt in het ontwerp doorgevoerd.  
Ten aanzien van het perceel aan de Middelweg in Rockanje is aanpassing van het functievlak Wonen niet wenselijk. Op dit perceel is rondom de bestaande woning een voldoende ruim functievlak aanwezig, wat in principe mogelijkheden biedt om in zuidelijke richting op een afstand van circa 30-35 m van de bestaande woning nog bij te bouwen binnen de regels van het omgevingsplan. Het oppervlak van het functievlak Wonen is circa 4.000 m<sup>2</sup>. In combinatie met de situering van de bestaande woning is dit in principe ruim voldoende voor een functioneel gebruik van het perceel. Inspreker maakt verder niet concreet inzichtelijk waarom het bestaande functievlak niet toereikend zou zijn.
- b. In het geldende bestemmingsplan is voor het bedoelde perceel een bestemming Bedrijf opgenomen, met als nadere aanduiding dat het specifiek gaat om een tuinbouwlaboratorium. Bij het bedrijf is ook een bedrijfswoning toegestaan. In het omgevingsplan is op het perceel een vlak opgenomen waarmee de bestaande functie is vastgesteld. Daarbij is aangegeven dat als bestaande functie een tuinbouwlaboratorium is toegestaan, met een bedrijfswoning. De bestaande planologische mogelijkheden zijn qua functie dus overgenomen.  
De bouwregels binnen de functie Bedrijf zijn nog eens nagelopen, daarbij is de geldende regeling overgenomen in het ontwerpomgevingsplan. Dit betekent dus dat de bouwregels op enkele onderdelen zijn aangepast (bouwhoogte kassen, bouwhoogte bedrijfsgebouwen, toegestaan oppervlak bedrijfsbebouwing).

### *Conclusie*

De inspraakreactie is aanleiding voor een beperkte aanpassing van het omgevingsplan, waarbij de vormgeving van het functievlak Wonen op het perceel aan de Boomweg wordt aangepast zodat een functioneel gebruik van het perceel mogelijk is.  
Daarnaast zijn de regels voor het bedrijf aan de Boomweg nog eens nagelopen en afgestemd op de geldende planologische mogelijkheden.

**Indiener 35***Inspraakreactie*

- a. Indiener merkt op dat de kadastrale grenzen van haar perceel aan de Noorddijk in Rockanje niet juist zijn ingetekend. Een strook grond behorend bij het woonperceel is nu afzonderlijk ingetekend. Dit terwijl in 2008 bij de verkoop van het zuidelijk gelegen stuk natuur aan Natuurmonumenten dit perceeldeel is toegevoegd aan het woonperceel. Indiener verzoekt dit juist op te nemen in het omgevingsplan.
- b. Indiener verneemt ook graag of er mogelijkheden zijn om op haar perceel een Tiny House toe te staan.

*Beantwoording*

- a. Voor de viewer van het omgevingsplan zijn recente kadastrale grenzen gebruikt. Naar aanleiding van de inspraakreactie is de aanduiding nog nagelopen, maar ons is niet gebleken van een onjuiste weergave. Mogelijk is enige onduidelijkheid ontstaan doordat in het huidige planologische kader de bestaande watergang aan de zuidzijde van het perceel een bestemming Water heeft. De watergang vormt de scheiding tussen het woonperceel van inspreker en het natuurgebied aan de zuidzijde. De kadastrale perceelgrens ligt in het midden van de watergang. In het omgevingsplan is geen afzonderlijke bestemming Water opgenomen. Wel is het natuurgebied aangeduid met een apart functievak. Door het kleurgebruik kan het overkomen alsof een deel van het woonperceel niet juist is aangeduid. Het strookje waar inspreker op doelt is dus het deel van het kadastrale eigendom van Natuurmonumenten dat momenteel de bestemming Water heeft. Volledigheidshalve wordt overigens opgemerkt dat de kadastralgrenzen alleen als hulpmiddel voor de oriëntatie in het plangebied zijn opgenomen. De ondergrond van het omgevingsplan is geen onderdeel van het juridisch bindende omgevingsplan.
- b. In algemene zin wordt opgemerkt dat de bouw van een Tiny House betekent dat een extra woning op een perceel wordt toegevoegd. Het is planologisch niet toegestaan om op de percelen van inspreker een extra woning te plaatsen.  
Echter is in het collegeprogramma opgenomen dat we als gemeente willen streven naar een evenwichtig en toekomstbestendig woningaanbod. Dit houdt in dat we graag woningen willen realiseren voor een blijvende evenwichtige bevolkingssamenstelling met aandacht voor diverse doelgroepen. Uitgesproken is dat er ook ruimte voor mogelijke initiatieven voor speciale woonvormen moet zijn. Tiny Houses zijn een van de speciale woonvormen die een plaats zouden moeten krijgen in onze gemeente. Momenteel wordt gekeken op welke wijze invulling gegeven kan worden aan de realisatie van Tiny Housing. Het beleid hierover is nog niet zodanig concreet uitgewerkt dat duidelijk is in hoeverre dit mogelijkheden biedt voor verwerking in het ontwerp van het omgevingsplan. Het verzoek wordt bekeken in samenhang met de ontwikkeling van de beleidskaders omtrent Tiny Housing. In het ontwerp van het omgevingsplan worden nog geen specifieke mogelijkheden voor de bouw van Tiny Houses opgenomen.

*Conclusie*

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het omgevingsplan.



## **Rombou, namens indiener 36**

### *Inspraakreactie*

De inspraakreactie ziet op een perceel aan de Kleidijk in Oostvoorne met de bestemming 'Loon- en hoveniersbedrijf' en 'Algemeen grondgebruik'.

- a. Indiener geeft aan dat een klein deel van zijn perceel de bestemming 'Algemeen grondgebruik' heeft gekregen. Deze gronden mogen worden gebruikt voor weidegang en inrichting van het openbaar gebied. Dit sluit volgens indiener niet aan bij het huidige gebruik omdat dit perceeldeel gebruikt wordt voor opslagdoeleinden bij het ter plaatse gevestigde bedrijf. Indiener verzoekt de gemeente het omgevingsplan hierop aan te passen.
- b. Daarnaast wordt aangegeven dat in het geldende bestemmingsplan het gehele bestemmingsvlak mag worden bebouwd (3.400 m<sup>2</sup>). In het voorontwerp is bepaald dat alleen bestaande bouwwerken zijn toegestaan, vermeerderd met 10%. Dit is een forse afname van de bouw mogelijkheden. Indiener verzoekt de gemeente de bouwregels te verruimen zodat eventuele nieuwbouw mogelijk wordt gemaakt.
- c. Tevens wordt opgemerkt dat het perceel van eigenaar zeer langgerekt is. De buitenopslag vindt daarom plaats op enige afstand van de bedrijfsbebouwing. Indiener verzoekt dit ook op te nemen in het omgevingsplan.

### *Beantwoording*

- a. Bij het opstellen van het omgevingsplan is als basis het geldende planologische kader genomen. De opmerking van inspreker ziet op een aanpassing van de bestemmingslegging naar het feitelijk gebruik. Gelet op de beperkte omvang van de aanpassing en het feit dat deze situatie reeds lange tijd als zodanig aanwezig is wordt het functievak voor het bedrijf aangepast zoals verzocht.
- b. De regeling voor bouwen zoals die was opgenomen in het voorontwerp van het omgevingsplan is bij de uitwerking van het ontwerp aangepast, mede naar aanleiding van de reactie van inspreker. Het bestaande toegestane oppervlak bedrijfsbebouwing op grond van het geldende ruimtelijk plan is in het ontwerp als direct bouwrecht opgenomen. Hiermee is het verzoek van indiener verwerkt.
- c. Na doorvoering van de aanpassing zoals beschreven onder a is nagenoeg het gehele perceel van inspreker aangeduid als bedrijfsperceel. Gronden met de aanduiding loon- en hoveniersbedrijf mogen voor die functie worden gebruikt. Daarmee is buitenopslag ten behoeve van het bedrijf een rechtstreeks toegestane activiteit. Het specifiek benoemen dat buitenopslag op enige afstand van de bedrijfsbebouwing plaatsvindt is daarom niet nodig.

### *Conclusie*

Naar aanleiding van de reactie van inspreker is de vormgeving van het functievak Loon- en hoveniersbedrijf aangepast naar de bestaande situatie, ook zijn de bouw mogelijkheden ten behoeve van deze functie aangepast zodat bestaande planologische rechten zijn overgenomen.

**Indiener 37***Inspiraakreactie*

Indiener is eigenaar van een perceel aan de Lodderlandsedijk in Rockanje. Op het perceel bevindt zich een aantal paardenboxen. Indiener verzoekt de gemeente om toestemming te verlenen voor bedrijfsmatige exploitatie van zestien paardenstallen ofwel 144 m<sup>2</sup> pensionstalling. Dit in afwijking van het nu in het omgevingsplan opgenomen toegestane oppervlak van 100 m<sup>2</sup> voor bedrijfsmatige activiteiten aan huis.

*Beantwoording*

In het omgevingsplan is het toegestaan om binnen de functieaanduiding 'wonen' onder voorwaarden een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit uit te voeren. Voorwaarde is onder andere dat de woonfunctie als primaire functie moet worden gehandhaafd, ook mag het grondoppervlak ten dienste van de activiteiten ten hoogste 100 m<sup>2</sup> bedragen.

Het perceel van indieners bevindt zich in de oude zeeleipolders. In deze zone wordt ingezet op het behouden en waar mogelijk versterken van het kleinschalige landelijke karakter. Het behouden van het open landschap en de ruimtelijke kwaliteiten staan bij deze oude zeeleipolders voorop. Bij een verruiming van de mogelijkheden voor bedrijfsmatige activiteiten bij een woonfunctie zoals inspreker verzoekt wordt de verhouding tussen wonen en werken op het perceel verstoord. De bedrijfsmatige exploitatie van de zestien paardenboxen is, mede gelet op de bijkomende milieu-impact van de activiteiten, niet meer aan te merken als kleinschalige bedrijfsmatige activiteit. Daarbij komt dat, naast de zestien boxen, een bedrijfsmatige exploitatie ook betekent dat ruimte beschikbaar moet zijn voor opslag van foerage, materiaal en materieel. Het oppervlak bebouwing in gebruik voor de bedrijfsmatige activiteiten zal in de praktijk dan dus ook meer dan 144 m<sup>2</sup> bedragen.

In het omgevingsplan is het toegestane oppervlak voor de uitoefening van bedrijfsmatige activiteiten aan huis overigens verruimd naar 100 m<sup>2</sup>. In de geldende planologische regeling is dit 50 m<sup>2</sup>. De verruiming is doorgevoerd omdat het toegestane oppervlak bebouwing bij een woning de afgelopen jaren ook is verruimd, van 190 m<sup>2</sup> naar 300 m<sup>2</sup>. Een verdere verruiming van het oppervlak wat voor bedrijfsmatige activiteiten mag worden benut is niet wenselijk.

*Conclusie*

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het omgevingsplan.

## **Rombou, namens indiener 38**

### *Inspraakreactie*

De inspraakreactie heeft betrekking op een woning met erf/tuin aan de Valweg in Oostvoorne. Indiener geeft aan dat lange tijd geleden een deel van het op het perceel aanwezige glastuinbouwbedrijf aan de gemeente is verkocht. In het voorontwerp is maar een deel van het behouden eigendom bestemd voor 'wonen'. Indiener is van mening dat aan het gehele perceel de bestemming 'wonen' toegekend zou moeten worden, omdat er al geruime tijd geen sprake meer is van bedrijfsmatige activiteiten. De bestemming 'glastuinbouwbedrijven' is dus niet in overeenstemming met het feitelijk gebruik.

### *Beantwoording*

In het momenteel geldende planologisch kader is het eigendom van inspreker nog samen met het aanwezige kassencomplex aangeduid als agrarisch (glastuinbouw)bedrijf. Bij de verkoop van het kassencomplex aan de gemeente is overeengekomen dat op termijn de glasopstanden worden gesaneerd. Deze sloop heeft tot nu toe nog niet plaatsgevonden maar zal op een termijn van enkele jaren wel gaan plaatsvinden.

Met de opstelling van het omgevingsplan is besloten de planologische situatie zodanig te wijzigen dat de woning met schuur, erf en tuin aangeduid wordt conform de feitelijke situatie van reguliere woning. Abusievelijk is daarbij echter de grens van het functievlak Wonen op de grens van het bedrijfs- en kassencomplex gelegd. Dit doet echter geen recht aan de situatie zoals die na sloop van de kassen zal bestaan. In het ontwerp van het omgevingsplan wordt de situatie zodanig gewijzigd dat het functievlak Wonen op het gehele kadastrale perceel wordt gelegd.

### *Conclusie*

De inspraakreactie is aanleiding voor een beperkte aanpassing van het omgevingsplan, waarbij de vormgeving van het functievlak Wonen (bestaande functie) wordt aangepast aan de feitelijke situatie op het perceel. Het functievlak krijgt daarmee een oppervlakte van circa 3.000 m<sup>2</sup> en sluit daardoor ook beter aan bij de vormgeving van functievlakken Wonen in de omgeving.

**Indiener 39***Inspraakreactie*

Indiener geeft aan dat op zijn perceel aan de Kade in Tinte een schuur wordt gerealiseerd. Hiervoor is een omgevingsvergunning afgegeven. Indiener merkt op in het omgevingsplan niets terug te kunnen vinden en vraagt zich af of dit juist is.

*Beantwoording*

Het omgevingsplan bevat een regel waarmee is geborgd dat bestaande, legaal opgerichte gebouwen zijn toegestaan. Hiermee is de verleende omgevingsvergunning verwerkt. Daarnaast ziet het verzoek van inspreker feitelijk op een aanpassing van het functievak Wonen. Deze aanpassing was in het voorontwerp nog niet verwerkt, maar is meegenomen bij de uitwerking van het ontwerpomgevingsplan. Hiermee is de bestemmingslegging op het perceel van inspreker in overeenstemming gebracht met de bestaande situatie.

Bijzonder aan deze situatie is dat de woning waar het bijgebouw en het perceel bij horen buiten het plangebied is gelegen, binnen het geldende bestemmingsplan Dorpsgebied Tinte. Dit betekent dat het functievak Wonen alleen mogelijkheden biedt voor een gebruik als erf en tuin bij die woning, maar dat bouw van de woning zelf wordt uitgesloten. Na inwerkingtreding van de Omgevingswet is het uitgangspunt dat een gemeente een omgevingsplan opstelt voor de gehele gemeente. Dit betekent dat op termijn het onderscheid tussen een plan buitengebied en een plan dorpsgebied wegvalt en de situatie ook als een geheel van een bestemming kan worden voorzien.

*Conclusie*

De inspraakreactie is aanleiding voor een beperkte aanpassing van het omgevingsplan, waarbij een functievak Wonen wordt gelegd, aangepast aan de feitelijke situatie op het perceel. De bouwregels voor een woning (met bijbehorende erfbebouwing) worden niet aan het perceel toegekend. Met het nieuwe vlak Wonen (voor het toestaan van het gebruik) en het artikel voor bestaande bebouwing, wordt de bestaande situatie voldoende vastgelegd in het omgevingsplan.

## **Indiener 40**

### *Inspraakreactie*

Door indiener wordt opgemerkt dat met betrekking tot het maximaal te bebouwen oppervlak in het buitengebied van Westvoorne eerder aangegeven zou zijn dat dit oppervlak nader bepaald zou worden op 350 of 400 m<sup>2</sup> of, onder condities, zelfs vrij te laten. In het voorontwerp is een oppervlakte van 300 m<sup>2</sup> terug te vinden. Dit is niet in lijn met het eerdere voornemen en met het maximaal te bebouwen oppervlak zoals opgenomen in het Parapluplan Woonbestemmingen. Indiener verzoekt de gemeente het maximaal te bebouwen oppervlak te vergroten naar ten minste 400 m<sup>2</sup> of zonder maximale oppervlakte onder in het voorontwerp te bepalen condities.

### *Beantwoording*

Enkele jaren geleden is de toegestane maatvoering voor een woning met bijgebouwen verruimd van 190 m<sup>2</sup> naar 300 m<sup>2</sup>. Een van de uitgangspunten daarbij was dat met een maatvoering van 300 m<sup>2</sup> sprake is van een dusdanig oppervlak dat ook op de wat grotere percelen een courante woning met voldoende ruimte aan bijgebouwen kon worden opgericht. Het omgevingsplan neemt in de basis de bestaande planologische rechten over. Dit betekent dat voor een woning het uitgangspunt van 300 m<sup>2</sup> aan toegestane bebouwing is overgenomen.

Daarnaast wordt in het omgevingsplan de systematiek van de zogenaamde kwalitatieve beoordeling geïntroduceerd. Hiermee kan onder voorwaarden, via een maatwerkafweging, ook vergunning worden verleend voor bouwplannen die afwijken van de direct bij recht toegestane bouwmogelijkheden. Hiermee wordt dus tegemoet gekomen aan het verzoek van inspreker om in het omgevingsplan mogelijkheden te bieden voor het vergroten van het bebouwd oppervlak onder bepaalde condities. Het telkens verder bij recht verruimen van de bouwmogelijkheden is niet wenselijk. In principe wordt met een toegestaan oppervlak aan bebouwing bij een woning van 300 m<sup>2</sup> voldoende ruimte geboden voor de bouw van een woning met bijgebouwen. Een verdere verruiming van het toegestane oppervlak bebouwing bij een woning bij recht wordt daarom niet doorgevoerd in het ontwerp van het omgevingsplan.

### *Conclusie*

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het omgevingsplan.

#### **41. Molecaten BV**

##### *Inspiraakreactie*

De inspraakreactie ziet specifiek op het mogelijk maken van ontwikkelingen op Molecaten Park Kruiningergors. Inspreker geeft aan dat op grond van de geldende planologische regeling 1.700 recreatiewoningen mogen worden geplaatst op het recreatiepark. De afgelopen jaren is het aantal aanwezige eenheden gestaag afgenomen. Qua aantallen beschikt men dus over ruimte voor plaatsing van nieuwe eenheden. Daarbij loopt men echter tegen de grenzen van het voor verblijfsrecreatie bestemde terrein aan. Verzocht wordt op perceeldelen grenzend aan de bestaande huisjesterreinen mogelijkheden te bieden voor het plaatsen van nieuwe recreatiewoningen, luxe stacaravans en chalets. Tevens wil indiener graag mogelijkheden om nieuwe recreatiewoningen te plaatsen aan het Brielse Meer, met eventueel een ligplaats voor boten. Ook het realiseren van strandhuisjes op het strand bij het recreatiepark is gewenst. Tot slot beoogt men een verbinding aan te brengen tussen het centrumgebied op het recreatiepark en het Brielse Meer. Indiener zou graag een Kruiningergors Boulevard willen realiseren, wat de aantrekkelijkheid van het recreatiepark zou vergroten. Insteek van inspreker is om met de geschetste ontwikkelingen de kwaliteit van het recreatief verblijfsaanbod te vergroten.

##### *Beantwoording*

De grootschalige aanwezigheid van groen en water om en nabij het park Kruiningergors, zijn de belangrijkste dragers van de bufferfunctie tussen het buitengebied van Westvoorne en het Rotterdams havengebied. Het is van belang dat deze bufferfunctie behouden blijft.

Ook is enige tijd geleden het bestemmingsplan Kruiningergors herzien. De intentie van deze herziening was gericht op kwaliteitsverbetering binnen de huidige contouren van het park en het behouden van de huidige parkgrenzen. Zoals dus eerder uitgesproken is de gemeente wel voorstander van het doorvoeren van een kwaliteitsimpuls op park Kruiningergors, maar dan voornamelijk binnen de huidige contouren van het park. Bij eventuele ontwikkelingen buiten de parkgrenzen is het van belang dat dit in samenhang wordt bekeken met kwaliteitsverbetering, groen en minder verrommeling. In het bestemmingsplan Kruiningergors zijn in dat kader nog diverse mogelijkheden opgenomen om de kwaliteit op het huidige park te verbeteren. Zo is ruimte gegeven om het centrumgebied van het Kruiningergors aan te pakken.

De door indiener gepresenteerde plannen zoals het realiseren van een link tussen het Oostvoornse meer en het park Kruiningergors zijn van een te grote impact om in het ontwerp van het omgevingsplan te verwerken. De kwaliteitsverbetering van park Kruiningergors behoort dus wel degelijk tot de mogelijkheden zolang het besloten karakter van de zone en de bufferfunctie behouden blijven. Uiteraard zijn wij bereid in gesprek te treden over de eventuele mogelijkheden zodat een concreet plan kan worden ingediend. Het is van belang dat in het plan wordt stilgestaan bij de benodigde kwaliteitsverbetering, het groen en minder verrommeling. Het is van belang dat het plan niet alleen ziet op het verruimen van standplaatsen en het saneren van centrale parkeergelegenheden, maar een echte kwaliteitsverbetering met zich meebrengt voor het park.

##### *Conclusie*

De inspraakreactie geeft vooralsnog geen aanleiding voor aanpassing van het omgevingsplan.

## **Indiener 42**

### *Inspraakreactie*

Indiener merkt op eerder met de gemeente te hebben gesproken over zijn perceel aan de Hortweg in Rockanje en de bouw- en gebruiksmogelijkheden. Door indiener zijn naar aanleiding van deze gesprekken tekeningen ingediend bij de gemeente en is een positieve grondhouding gecommuniceerd. Indiener is verbaasd dat in het omgevingsplan niets terug is te vinden over de eerder besproken plannen. Indiener verzoekt de gemeente om de ruimtelijke regelgeving omtrent het gebruik en de inrichting van zijn perceel te heroverwegen en in het omgevingsplan op te nemen. Dit mede omdat slechts sprake is van een tijdelijke behoefte. Gezocht zou moeten worden naar flexibele toepassingen die voor inspreker een oplossing kunnen bieden.

### *Beantwoording*

In het verleden is diverse malen met inspreker over de bouw- en gebruiksmogelijkheden op zijn perceel gesproken. De bestaande functie op het perceel is Wonen, waarbij inspreker een bedrijf aan huis voert. De bouw- en gebruiksmogelijkheden die inspreker wenst zien op het vergroten van het bebouwd oppervlak ten behoeve van zijn bedrijf. De concrete plannen van indiener zagen op het toevoegen van circa 150 m<sup>2</sup> extra bebouwing voor zijn bedrijfsactiviteiten. In reactie hierop is aangegeven dat aan een dergelijke bouwplans geen medewerking wordt verleend. Dit is ook aan inspreker meegedeeld. Bij een verruiming van de mogelijkheden voor bedrijfsmatige activiteiten bij de woonfunctie zoals inspreker verzoekt wordt de verhouding tussen wonen en werken op het perceel verstoord. Er is dan geen sprake meer van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. In de gesprekken met inspreker zijn ook diverse suggesties gedaan hoe eventueel de ruimtevraag op te lossen binnen de kaders van de geldende planologische mogelijkheden.

In het omgevingsplan is het toegestane oppervlak voor de uitoefening van bedrijfsmatige activiteiten aan huis overigens verruimd naar 100 m<sup>2</sup>. In de geldende planologische regeling is dit 50 m<sup>2</sup>. De verruiming is doorgevoerd omdat het toegestane oppervlak bebouwing bij een woning de afgelopen jaren ook is verruimd, van 190 m<sup>2</sup> naar 300 m<sup>2</sup>. Een verdere verruiming van het oppervlak wat voor bedrijfsmatige activiteiten mag worden benut is niet wenselijk.

### *Conclusie*

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het omgevingsplan.

### 43. Den Hollander Advocaten, namens VOF C.H. Tol

#### *Inspiraakreactie*

Indiener geeft aan dat het agrarisch bedrijf van zijn cliënt positief bestemd is en dat voortzetting van de akkerbouw- en veehouderijactiviteiten ook in het nieuwe plan mogelijk blijven. Inspreker wijst daarbij op een door de gemeente verleende vergunning voor nieuwbouw van een melkveestal, die de eerste fase vormt van de door de eigenaar beoogde bedrijfsontwikkeling. Gelet op het oogpunt van rechtszekerheid heeft inspreker echter enkele bezwaren tegen het voorontwerp. Verzocht wordt het ontwerp van het plan zodanig aan te passen dat aan deze bezwaren tegemoet wordt gekomen. Dit hetzij door een eenduidige weergave op de verbeelding, danwel via duidelijke regels.

- a. Inspreker wijst op de maximale bouwhoogte voor agrarische bedrijfsgebouwen. Deze is gelimiteerd op 10 m. De nieuwe melkveestal waarvoor omgevingsvergunning is verleend kent echter een bouwhoogte van 12 m. Verzocht wordt, mede ook gelet op de beoogde gefaseerde doorontwikkeling van het bedrijf ter plaatse, de bouwregels zodanig aan te passen dat een bouwhoogte van 12 m regulier is toegestaan.
- b. Mocht de gemeente niet bereid zijn om het verzoek onder sub a tegemoet te komen voor toekomstige bouwontwikkelingen, dan verzoekt inspreker een specifieke flexibiliteitsbepaling te benoemen waaruit duidelijk blijkt dat ook in de toekomst een bouwhoogte van 12 m vergund kan worden.
- c. Inspreker wijst op het verdwijnen van de systematiek van bouwvlakken in het voorontwerp. Inspreker verzoekt echter, mede gelet op de ervaringen uit het verleden, om een duidelijke regeling op te nemen waaruit blijkt op welk oppervlak grond het bedrijf haar activiteiten kan uitoefenen. Hierbij wordt verzocht rekening te houden met de bij de gemeente bekende voornemens voor verdere toekomstige bedrijfsontwikkeling.
- d. Inspreker wijst op de bestaande situatie omtrent de sleufsilos bij het bedrijf. Deze zijn allen legaal aanwezig. Inspreker ziet in de regels echter niets terug over sleufsilos. Gelet op de noodzaak om deze voorzieningen bij de melkveehouderijtak van het bedrijf aan te kunnen leggen is het wenselijk hierover duidelijke regels op te nemen.

#### *Beantwoording*

- a. Het omgevingsplan kent het artikel 'Bestaande bebouwing' waarmee is vastgelegd dat alle bestaande bebouwing (waaronder wordt verstaan legaal aanwezige bebouwing of nog te bouwen bebouwing op basis van een verleende omgevingsvergunning) is en blijft toegestaan. Op basis van dit artikel is en blijft de nieuwe stal toegestaan, zonder dat aanpassing van het plan nodig is. Voor het overige blijft de 10 m als standaard maximum bouwhoogte van toepassing. Dit is een verruiming ten opzichte van het bestemmingsplan Landelijk Gebied waar 9 m van toepassing was en is tot stand gekomen door een éénduidig artikel te formuleren op basis van de diverse regelingen uit de vigerende bestemmingsplannen van de gemeenten Brielle en Westvoorne.
- b. Het plan biedt een flexibiliteitsbepaling met de toetsing van afwijkende plannen (in het geval dat een plan dus niet aan de voorgeschreven 10 m voldoet) aan het Handboek kwaliteitsverbetering. Hierbij wordt opgemerkt dat bij de beoordeling van eventuele toekomstige bouwplannen uiteraard de bestaande situatie wordt meegewogen. In geval van inspreker betekent dit dat het meest recente bedrijfsgebouw dan een bouwhoogte van 12 m kent. Bij eventuele uitbreiding van de activiteiten ten behoeve van het bedrijf is dat gebouw van 12 m hoog maatgevend in de beoordeling van de aanvaardbaarheid van nieuwe plannen. Gelet op de mogelijke impact van een nieuw gebouw met die hoogte blijft een afweging wenselijk (bijv. voor de situering of inpassing), maar is de bouwhoogte an sich niet direct bezwaarlijk.
- c. De gemeente is net als inspreker voorstander van duidelijke regels. In dat licht bezien constateert de gemeente dat in het artikel 'bouwregels agrarisch bedrijf' ten onrechte de bepaling is opgenomen dat bij nieuwe bouwwerken sprake dient te zijn van geconcentreerd bouwen. Deze koers (zonder bouwvlakken, met 'geconcentreerd bouwen') is wel voor veel andere functies geïntroduceerd. Voor agrarische bedrijven zijn de oorspronkelijke bouwvlakken echter ongewijzigd opgenomen en gekoppeld aan artikel 4, waarmee binnen het vlak het gebruik als agrarisch bedrijfscomplex wordt toegestaan. Omdat dit hele vlak, net als in het vigerende plan, benut mag worden, wordt in het ontwerpomgevingsplan de bepaling uit het artikel 'Bouwregels agrarisch bedrijf' geschrapt dat nieuwe bebouwing geconcentreerd moet plaatsvinden.
- d. Gelet op de aanpassing die bij punt c is toegezegd, geldt voor agrarische bedrijven het principe dat alle bij het agrarisch bedrijfscomplex behorende bebouwing binnen het bij het agrarisch bedrijf



behorende functievak moet worden gebouwd. Dat geldt dus ook voor sleufsilos. Gelet op de verdere formulering van de bouwregels voor een agrarisch bedrijf, vallen sleufsilos onder de categorie 'overige bouwwerken, geen gebouw zijnde', waarvoor een maximum bouwhoogte van 5 m geldt. Overigens geldt er ook vanuit provinciaal beleid een verplichting om de regels zodanig te formuleren dat alle bij een agrarisch bedrijf behorende gebouwen en bouwwerken binnen een bouwvlak (of functievak) moeten worden opgericht.

#### *Conclusie*

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van de bouwregels voor agrarische bedrijven. Hier wordt het principe van 'geconcentreerd bouwen' losgelaten. Het artikel wordt dusdanig aangepast dat bebouwing binnen het hele functievak (wat overeenkomt met het oorspronkelijke bouwvlak) voor het agrarisch bedrijf is toegestaan.

## Den Hollander Advocaten, namens indiener 44

### *Inspraakreactie*

- a. Inspreker wijst op het vigerende bestemmingsplan Glastuinbouwintensiveringsgebied Tinte, waarin de gronden van inspreker een agrarische bestemming hebben die ook de uitoefening van glastuinbouw onder voorwaarden mogelijk maakt. In het voorontwerp is deze bestemmingslegging aangepast. De woning van inspreker is bestemd voor Wonen, en op de aangrenzende gronden is uitoefening van glastuinbouwactiviteiten niet meer toegestaan. Met deze wijze van bestemmen kan inspreker zich niet verenigen, omdat de gronden langjarig zijn verpacht voor gebruik bij een aangrenzend glastuinbouwbedrijf. Weliswaar mogen de gronden volgens het voorontwerp worden gebruikt voor weidegrond of productiegrond bij een grondgebonden agrarisch bedrijf, een gebruik bij een glastuinbouwbedrijf is niet toegestaan. Hiermee wordt een bestaande functie, die op grond van het huidige plan legaal aanwezig is, onmogelijk gemaakt. Dit is niet wenselijk.
- b. Inspreker wijst verder op een dierenverblijf wat aanwezig is op gronden nabij de Rietdijk. Het gebouw is legaal opgericht. Volgens de regels van het voorontwerp is echter het bouwen van gebouwen op de bedoelde gronden niet toegestaan, wat betekent dat het gebouw onder het overgangsrecht bouwen is gebracht. Dit is onwenselijk, verzocht wordt de regels op dit punt aan te passen.

### *Beantwoording*

- a. Omzetting van de geldende aanduiding ter plaatse van de woning aan de Blindeweg is doorgevoerd op verzoek van inspreker zelf. Inspreker merkt terecht op dat het geldende bestemmingsplan op een deel van de gronden in zijn eigendom de bouw van kassen onder voorwaarden mogelijk maakt. Het verwijderen van deze mogelijkheid is vanuit beleidsmatig oogpunt voor de gemeente niet noodzakelijk, in steek is dat bestaande planologische mogelijkheden behouden blijven. Het ontwerp van het omgevingsplan wordt daarom zodanig aangepast dat op de gronden waar nu bouw van kassen mogelijk is, dit mogelijk blijft. Door deze aanpassing blijft ook het gebruik van de gronden bij het aangrenzende glastuinbouwbedrijf bij recht mogelijk.
- b. In voorgaande procedures, onder andere het bestemmingsplan Landelijk gebied Westvoorne zoals dat is vastgesteld door de raad in 2007, is vast komen te staan dat de door inspreker bedoelde schuur niet legaal is opgericht. Ter plaatse is in de jaren '70 van de vorige eeuw vergunning verleend voor de bouw van een veldschuur. Deze veldschuur is ook gerealiseerd. Korte tijd later is echter, in strijd met het toen geldende bestemmingsplan, de schuur dusdanig vergroot en van een andere functie voorzien dat de eerder verstrekte bouwvergunning niet meer van toepassing is. Bij uitspraak van de Raad van State op 9 december 2009 is ook bevestigd dat geen sprake is van een legaal opgericht gebouw.  
Omdat geen sprake is van een legaal opgericht gebouw is evenmin sprake van het onder het overgangsrecht brengen van het gebouw.

### *Conclusie*

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het vlak, zodat de realisatie van kassen ten behoeve van het aangrenzende glastuinbouwbedrijf mogelijk blijft. Voor het overige behoeft het omgevingsplan geen aanpassing.

#### **45. Den Hollander Advocaten, namens Gebroeders Wubben BV**

##### *Inspraakreactie*

Inspreker exploiteert een glastuinbouwbedrijf met in de bestaande situatie een kassencomplex van in totaal 8,7 ha kassen, bedrijfsgebouwen, een bedrijfswoning en diverse bijbehorende voorzieningen zoals parkeerruimte, waterbassins etc. aan de Konneweg in Tinte. Het bedrijf van inspreker is positief bestemd maar met onderdelen van het voorontwerp kan men zich niet verenigen.

- a. Inspreker geeft aan dat een deel van de bezwaren ontstaat door de opzet van het omgevingsplan en het feit dat de regels van het plan alleen digitaal ontsloten kunnen worden. Dit geeft in meer of mindere mate rechtsonzekerheid.
- b. Onduidelijk is in hoeverre het bestaande areaal aan kassen positief is bestemd. Op grond van artikel 71 voorontwerp is aangegeven dat 3 ha aan kassen is toegestaan maar onduidelijk is waaraan dit oppervlak is gekoppeld. Voor het bedrijf is geen specifieke aanduiding opgenomen in artikel 72 voorontwerp. Zoals aangegeven kent het bedrijf een oppervlak van 8,7 ha kassen. Dit zou betekenen dat een deel van de bestaande kassen onder het overgangsrecht is gebracht. Ook is onduidelijk hoe het oppervlak kassen wordt bepaald, doordat een koppeling met een bouwvlak zoals in het geldende bestemmingsplan in het voorontwerp ontbreekt.
- c. Inspreker verzoekt de bestaande mogelijkheid om een tweede bedrijfswoning bij het bedrijf op te richten te behouden. Deze woning is weliswaar nu niet aanwezig, maar het is voor de toekomst goed denkbaar dat deze mogelijkheid alsnog gaat worden benut.
- d. Voor eventuele uitbreiding van zijn bedrijf is inspreker gehouden aan de Beleidsregel kwalitatief toetsingskader voor glastuinbouwgebied Tinte. In deze beleidsregel wordt verwezen naar artikel 55.2 van het omgevingsplan. Deze verwijzing is onjuist, waarschijnlijk wordt artikel 61.2 bedoeld. Hierin is de delegatiebevoegdheid voor het glastuinbouwgebied benoemd.
- e. Een klein deel van de gronden van inspreker valt binnen de zogenaamde Oostrand in de Beleidsregels kwalitatief toetsingskader voor glastuinbouwgebied Tinte. Onduidelijk is wat hier de consequenties van zijn, gelet op het bestaande gebruik bij het glastuinbouwbedrijf.
- f. Opgemerkt wordt dat in artikel 71.6 voorontwerp een bouwhoogte van 5 m voor WKK's is bepaald. Het opnemen van een aparte hoogtemaat bevreedt inspreker, omdat dergelijke installaties in-pandig worden opgericht.
- g. Inspreker wijst op de digitale raadpleegbaarheid, waarbij met name de regels onder 4 (Wat mag ik op deze locatie bouwen) vragen oproepen. Bij aanklikken op een willekeurige locatie op het kassencomplex worden de bouwregels voor een glastuinbouwbedrijf niet zichtbaar. Deze opzet leidt tot rechtsonzekerheid.

##### *Beantwoording*

- a. Het digitaal opstellen van plannen is ook bij de traditionele bestemmingsplannen reeds een wettelijke verplichting. Als er (in meer of mindere mate) sprake zou zijn van rechtsonzekerheid, kan dit naar het oordeel van de gemeente alleen komen door de inhoud van de regels in combinatie met verwijzingen naar de viewer, en niet door de vraag of het plan digitaal of analoog gepubliceerd wordt. Daarbij maakt inspreker niet specifiek duidelijk op welke wijze rechtsonzekerheid in zijn algemeenheid zou ontstaan. Voor zover indiener vragen en opmerkingen heeft op inhoudelijke bepalingen uit het plan, zijn deze onder de volgende punten beantwoord.
- b. Het gehele bedrijfscomplex is positief bestemd. Voor de realisatie van het glastuinbouwbedrijf is in 2008 vergunning verleend. Daarbij zijn in totaal drie bouwvlakken voor een glastuinbouwbedrijf benut. Per bouwvlak mocht 3 ha aan kassen worden opgericht. Het totale areaal van 8,7 ha kassen bij het bedrijf is zodanig verdeeld over de bouwvlakken dat hieraan is voldaan. In het omgevingsplan is de bestaande planologische situatie als uitgangspunt genomen. Op de kadastrale percelen 636 (deels) en 637 (deels) is een functievak voor een agrarisch bedrijf aangeduid, inclusief de mogelijkheid voor bouw van een bedrijfswoning en maximaal 3 ha kassen. Op de kadastrale percelen 639, 1835 en 1836 (deels) is eveneens een functievak voor een agrarisch bedrijf opgenomen, inclusief de mogelijkheid voor bouw van een bedrijfswoning en maximaal 3 ha kassen. Op de kadastrale percelen 640, 1445, 1446, 1668 en 1837 is tot slot een derde functievak opgenomen voor een agrarisch bedrijf, met de mogelijkheid voor twee bedrijfswoningen en maximaal 3 ha kassen. Er is dus geen sprake van het onder het overgangsrecht brengen van bestaande kassen. Omwille van de duidelijkheid is de opgenomen regeling met betrekking tot de bouwmogelijkheden voor glastuinbouwbedrijven nog wel tegen het licht gehouden en op onderdelen aangepast. De ver-

- wachting is dat hiermee ook aan inspreker meer duidelijkheid wordt geboden over de planologische mogelijkheden ter plaatse.
- c. Zoals bij de beantwoording onder b is aangegeven zijn de bestaande mogelijkheden voor bedrijfs-woningen overgenomen. Op de kadastrale percelen 1835, 640 en 1446 zijn (voormalige) bedrijfs-woningen aanwezig. Binnen het functievlak op de percelen 636 en 637 is de mogelijkheid voor een bedrijfswoning aanwezig. De bestaande mogelijkheden zijn dus overgenomen. Qua gebruik is daarbij wel in het ontwerp van het omgevingsplan de functieaanduiding van de woningen op de percelen 640 en 1446 conform het bestaande gebruik omgezet naar plattelandswoning. Bij de ver-gunning van het nieuwe glastuinbouwbedrijf ter plaatse in 2008 is immers het gebruik feitelijk ge-splitst.
  - d. Dit is inderdaad een foutieve verwijzing, ontstaan door tussentijdse aanpassingen in conceptver-sies van het plan. De verwijzing wordt in het ontwerpomgevingsplan gecorrigeerd.
  - e. De zone die onder de Oostrand wordt verstaan, is enkel van belang binnen de delegatiebevoegdheid. De delegatiebevoegdheid staat het in algemene zin toe om binnen het glastuinbouwgebied bepaalde aanduidingen (voor toegestane functies, oppervlakte aan kassen en aantal bedrijfswo-ningen) toe te voegen, te wijzigen of weg te nemen. Bovenop de nu toegestane situatie, kan met deze delegatiebevoegdheid het glastuinbouwgebied verder ontwikkeld worden op een manier om tot optimale invulling met 55 ha glas te komen. Binnen de delegatiebevoegdheid is de Oostrand als aparte zone aangegeven, omdat in deze zone niet alle aanpassingen toegestaan zijn die wel in het overige deel van het glastuinbouwgebied zijn toegestaan. Het gaat hier om een verwerking van de huidige planologische kaders. Directe effecten voor het bedrijf van inspreker heeft dit niet. Dit mede omdat het in deze gaat om een relatief klein hoekje van het eigendom, waarop inspreker enkele wateropslagtanks heeft geplaatst. Dit gebruik van de gronden voor glastuinbouw blijft on-gewijzigd mogelijk.
  - f. De voorgeschreven maximum maatvoering voor WKK's is overgenomen uit het vigerende be-stemmingsplan, waarin WKK's ook zelfstandig waren benoemd. Gelet op de inspraakreactie wordt het ontwerpomgevingsplan zodanig aangepast dat WKK's niet meer als zelfstandige bouwwerken genoemd worden. Als in pandige installatie in de kas, hebben ze daarmee te voldoen aan de bouw-hoogte voor de kas (9 m).
  - g. De bouwregels zijn in hoofdzaak opgehangen aan de zwarte iconen in de viewer, die in beeld ko-men als op een specifiek perceel wordt ingezoomd. Hier wordt ook in de thematische beantwoor-ding (onder 2.1) nader op ingegaan. Hoewel dit in de toelichting van het plan en de uitleg bij de viewer wel is uitgelegd, kijkt de gemeente bij de doorontwikkeling van de viewer naar mogelijkhe-den om hier in de viewer zelf nog eens nader op te wijzen.  
 Specifiek voor deze locatie geldt dat op basis van de bouwregels (artikel 71 voor een glastuin-bouwbedrijf) in de regel 3 ha aan glas is toegestaan voor zover aaneengesloten vanuit het bedrijfs-complex wordt gebouwd (voor afwijkende maatvoering, zie punt b). Deze regels dienen in combi-natie gezien te worden met het feit dat in H1 (regels t.a.v. de activiteit glastuinbouw) een vlak is vastgelegd tot waar het uitoefenen van glastuinbouw is toegestaan. De combinatie van dit vlak, de maat van 3 ha en het aaneengesloten bouwen bepalen samen de reikwijdte voor het bouwen van kassen.  
 Onder andere naar aanleiding van deze reactie wordt in de bouwregels duidelijker geformuleerd dat de bouwregels in combinatie gezien moeten worden met het toegestane gebruik (en het daar-bij behorende vlak) in H1.

### *Conclusie*

Naar aanleiding van de inspraakreactie is het omgevingsplan aangepast op de punten zoals genoemd onder de beantwoording bij b, c en g.

#### **46. Den Hollander Advocaten, namens Project Konneweg BV**

##### *Inspiraakreactie*

In 2017 is voor het project vergunning verleend door de gemeente. Het ging om het oprichten van een caravanstalling en een tuinbouwbelevingscentrum aan de Konneweg in Tinte. Daarbij zijn twee bedrijfs-woningen vergund. De caravanstalling kent een oppervlak van circa 2,2 ha. Daarbij ziet de vergunning ook op het aanbrengen van een zonedak op de caravanstalling en is in een deel van de stalling een werkplaats voorzien en een beperkte winkelruimte voor artikelen gelieerd aan de caravan- en camperbranche. Het tuinbouwbelevingscentrum is circa 1,5 ha groot, waarvan circa 1,2 ha bestaat uit een kas. Verder is een bedrijfsruimte aanwezig, inclusief daglichtkas en een winkelruimte. Het project is in het voorontwerp positief bestemd, inclusief de beide bedrijfswoningen. Wel zijn er tegen onderdelen van het voorontwerp bezwaren.

- a. In de regels van het voorontwerp is niets geregeld over detailhandel bij het tuinbouwbelevingscentrum. Deze activiteiten zijn wel vergund. Weliswaar is een bestemming van die strekking op het perceel benoemd, maar in de regels komt hiervan niets terug. Dit geldt ook voor de ondergeschikte horeca-activiteiten.
- b. Gewezen wordt op een kennelijke verschrijving in de regels. Bij het aanklikken van de aanduiding op de verbeelding volgt een onjuiste benoeming van een composteringsbedrijf.
- c. Vanuit het oogpunt van rechtszekerheid wordt voorgesteld een (beknopte) omschrijving op te nemen van wat onder een tuinbouwbelevingscentrum wordt verstaan. Voor inspreker is met name van belang dat duidelijk is dat de vergunde activiteiten in ieder geval onder de toegestane activiteiten vallen.
- d. Een nadere beschrijving van de functie caravanstalling is niet direct nodig. Wel stelt inspreker vast dat de werkplaats en de winkelruimte die aan het stallingsbedrijf zijn verbonden niet zijn benoemd. Verzocht wordt dit alsnog te doen.
- e. De aanduiding van de twee bedrijfswoningen is feitelijk correct en voldoet op dit moment aan de daadwerkelijke situatie. Inspreker vraagt zich af of het, gelet op mogelijke wijzigingen in de toekomst, wellicht beter is een van de woningen nu reeds als plattelandswoning aan te duiden. Een alternatief is een regeling opnemen die het mogelijk maakt in de toekomst de aanduiding van de bedrijfswoning te wijzigen naar plattelandswoning.
- f. Inspreker geeft aan dat op het zuidelijke deel van het terrein beoogd wordt een project voor winning van aardwarmte te realiseren. Met dit project is nog geen rekening gehouden. Verzocht wordt, mede vanwege het grote maatschappelijke belang, een regeling in het ontwerp van het omgevingsplan op te nemen die realisatie en exploitatie van het project mogelijk maakt.

##### *Beantwoording*

- a. De locatie is inderdaad onjuist verwerkt. De verwijzingen naar een composteringsbedrijf is logischerwijs onjuist en wordt omgezet naar tuinbouwbelevingscentrum. Ter verduidelijking wordt bovendien een definitie aan het plan toegevoegd om vast te leggen wat onder een tuinbouwbelevingscentrum wordt verstaan. Bijbehorende detailhandel en horeca zullen daar, overeenkomstig de verleende vergunning, ook bij genoemd worden.
- b. Zie a.
- c. Zie a.
- d. De genoemde functies worden als bijbehorende functies bij de stalling in het plan opgenomen.
- e. In het glastuinbouwgebied is een delegatiebevoegdheid van toepassing, waarmee onder andere de mogelijkheid bestaat om een bestaande bedrijfswoning om te zetten naar een plattelandswoning. Wanneer inspreker in de toekomst van die mogelijkheid gebruik wenst te maken is daarvoor dus een regeling aanwezig.
- f. Het vergunningtraject voor het aardwarmte-project is op dit moment nog gaande. Gelet op de planning voor de (ambtelijke) afronding van het ontwerpomgevingsplan is het nog niet mogelijk op een goede manier het lopende traject in het ontwerp te verwerken. Uiteraard houdt de gemeente rekening met bestaande planologische mogelijkheden. Gelet op het separaat nog lopende vergunningtraject wordt er echter voor gekozen om de benodigde aanpassingen bij de vaststelling van het omgevingsplan te verwerken. Op dat moment kunnen alle bestaande vergunningen dan op de juiste wijze worden verwerkt.

##### *Conclusie*

De inspraakreactie onder a t/m d geeft aanleiding voor aanpassing van het omgevingsplan.

#### 47. Den Hollander Advocaten, namens Kaaij Brothers BV

##### *Inspiraakreactie*

Inspreker exploiteert op een vijftal locaties binnen het plangebied glastuinbouwbedrijven. Deze bedrijven zijn positief bestemd, net als in het vigerende bestemmingsplan. Tegen een aantal onderdelen van het voorontwerp heeft men echter bezwaren. Dit met name gelet op de beoogde verduurzaming van de glastuinbouwsector en op onduidelijkheden in het plan die leiden tot rechtsonzekerheid.

- a. Onduidelijk is in hoeverre het bestaande areaal aan kassen positief is bestemd. Op grond van artikel 71 voorontwerp is aangegeven dat 3 ha aan kassen is toegestaan. Voor het bedrijf is geen specifieke aanduiding opgenomen in artikel 72 voorontwerp. Dit zou betekenen dat een deel van de bestaande kassen onder het overgangsrecht is gebracht. Ook is onduidelijk hoe het oppervlak kassen wordt bepaald, doordat een koppeling met een bouwvlak, zoals in het geldende bestemmingsplan, in het voorontwerp ontbreekt.
- b. Inspreker wijst op de oppervlaktebepaling van 50 m<sup>2</sup> in artikel 100 voorontwerp bij nutsgebouwen. Gelet op de belangrijke rol die glastuinbouwbedrijven spelen in de levering van elektriciteit door warmtekraftkoppeling, is dit oppervlak te beperkt. Verzocht wordt het toegestane oppervlak te verruimen.
- c. Het voorontwerp is digitaal opgezet. De koppelingen tussen de verbeelding en de regels zijn echter niet geheel correct werkend. Niet bij alle locaties van inspreker komen de juiste regels voor glastuinbouwbedrijven in beeld wanneer op een kassencomplex wordt geklikt.
- d. Inspreker wijst op de diverse bouwregels voor goot- en bouwhoogten van diverse voorzieningen ten behoeve van de glastuinbouw. Inspreker verzoekt de regels voor goothoogten te laten vervallen en alleen uit te gaan van maximale bouwhoogtes. Verder wordt verzocht de maximale bouwhoogte van 10 m voor bedrijfsgebouwen te vergroten tot 12 m, zodat hedendaagse gebouwen kunnen worden gerealiseerd. Voor technische installaties die niet in gebouwen staan wordt gevraagd de hoogte te vergroten van 12 m uit het voorontwerp naar 15 m. Een aparte bouwhoogte voor WKK's is tot slot niet nodig, omdat dergelijke voorzieningen altijd in een gebouw staan. Het opnemen van een aparte bouwhoogte geeft onnodige regeldruk.
- e. Inspreker wijst op diverse afstandsmaten die in het voorontwerp zijn opgenomen. In twee gevallen is sprake van afstandsmaten waaraan in de bestaande legale situaties niet wordt voldaan. Aan de Ruigendijk gaat het daarbij om de afstand van diverse voorzieningen tot de Ruigendijk. Ook is onduidelijk waarop de afstandsmaat van 25 m tot burgerwoningen is gebaseerd. Inspreker pleit voor het aanhouden van een afstandsmaat van 10 m. Op grond van de VNG brochure Bedrijven en Milieuzonering is voor kassen met verwarming een maximale afstandsmaat van 30 m opgenomen. Van deze maat kan echter worden afgeweken. Nu met name geluid bepalend is geweest voor de afstand van 30 m, kan worden gesteld dat dit bij kassen niet doorslaggevend hoeft te zijn. Ook is het in een concentratiegebied voor glastuinbouw wenselijk het belang van de glastuinbouw te prevaleren. Om die reden wordt verzocht de opgenomen afstandsmaat van 25 m tot burgerwoningen te heroverwegen.
- f. Momenteel is binnen de glastuinbouwsector sprake van een ontwikkeling waarbij met name voor warmte en water clustervorming plaatsvindt. Samenwerkende bedrijven zijn goed in staat duurzaamheidsmaatregelen te financieren en gaan voor de realisatie van dergelijke initiatieven vaak nieuwe samenwerkingsverbanden aan. Het voorontwerp houdt onvoldoende rekening met deze ontwikkeling. De regels zijn te specifiek toegespitst op bedrijfsgebonden bebouwing en voorzieningen, en niet op collectieve voorzieningen. Hierbij komt dat geen begripsomschrijving is opgenomen voor een glastuinbouwbedrijf. Dit is voor inspreker ook niet direct noodzakelijk, maar mocht de gemeente dit alsnog overwegen dan zou hiermee ook de mogelijkheid voor collectieve voorzieningen kunnen worden benoemd. Inspreker doet een tekstvoorstel voor een dergelijke begripsomschrijving.
- g. Inspreker wijst op artikel 61.2 voorontwerp waarin een delegatiebevoegdheid is opgenomen waarmee het plan conform artikel 3.6 Wro kan worden gewijzigd. Inspreker is van mening dat deze bevoegdheid onvoldoende objectief begrensd is, en dat dus niet wordt voldaan aan de basisbeginselen ten aanzien van het voorkomen van rechtsonzekerheid. Onduidelijk is in welke gevallen tot welke wijziging overgegaan kan worden. Onduidelijk is waarom niet de gebruikelijke terminologie uit de Wro wordt gebruikt.

### Beantwoording

- a. De maat van 3 ha is de standaard voor het toegestane areaal kassen voor glastuinbouwbedrijven in het glastuinbouwconcentratiegebied. Deze maatvoering is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Ook in het vigerende bestemmingsplan waren er specifieke aanduidingen opgenomen met afwijkende maatvoeringen, voor bedrijven met meer of minder glasrechten. Deze aanduidingen zijn in het omgevingsplan overgenomen en komen in beeld wanneer op het zwarte icoon van het betreffende bedrijf wordt geklikt. Naar aanleiding van de inspraakreactie zijn de diverse bedrijfslocaties van inspreker nog eens nagelopen. Relevant daarbij is om op te merken dat de kassencomplexen in het verleden zijn vergund op basis van een procedure artikel 19 WRO of op basis van eerder geldende bestemmingsplannen. Voor de realisatie van de kassencomplexen is daarbij soms een combinatie gezocht van bouwvlakken waaruit de kassen werden opgericht. Aan de Aelbrechtsweg/Konneweg is bijvoorbeeld een complex aanwezig van twee componenten, bestaande uit in totaal bijna 10 ha kassen. Deze kassen zijn echter opgericht vanuit vier verschillende bouw-/functievlakken, gebruikmakend van de planologische 12 ha bouwrechten. In het omgevingsplan zijn deze vier functievlakken overgenomen en is aan elk functievlak een recht voor bouw van 3 ha kassen gekoppeld. Er is dus geen sprake van het onder het overgangsrecht brengen van bestaande kassencomplexen. Omwille van de duidelijkheid is de opgenomen regeling met betrekking tot de bouwmogelijkheden voor glastuinbouwbedrijven nog wel tegen het licht gehouden en op onderdelen aangepast. Wij gaan ervan uit dat hiermee ook aan inspreker meer duidelijkheid geboden is over de planologische mogelijkheden ter plaatse.
- b. Artikel 100 heeft geen betrekking op het bouwen bij c.q. binnen een glastuinbouwbedrijf. Artikel 100 gaat om bouwmogelijkheden in het openbaar gebied, dus onder andere binnen groenstroken, watergangen en verkeersinfrastructuur. Voor het bouwen bij een glastuinbouwbedrijf wordt verwezen naar de bouwregels bij een glastuinbouwbedrijf (artikel 71). Als onderdeel van de bedrijfsgebouwen kunnen hier ook bedrijfsgebonden nutsvoorzieningen worden gerealiseerd. Wanneer het gaat om nutsvoorzieningen (zoals elektriciteits- of warmtevoorzieningen) waarmee ook andere (glastuinbouw)bedrijven bediend worden, geldt dat dit de definitie van een glastuinbouwbedrijf overstijgt. Dat neemt niet weg dat de gemeente positief staat tegen dergelijke ontwikkelingen binnen het glastuinbouwgebied en ten behoeve van de glastuinbouwsector. Daarom is de in het plan opgenomen delegatiebevoegdheid zodanig gewijzigd dat deze ook een kader biedt om collectieve duurzame voorzieningen binnen het glastuinbouwgebied te realiseren.
- c. De regels en in hoofdzaak de bouwregels, zijn grotendeels opgehangen aan de zwarte iconen in de viewer, die in beeld komen als op een specifiek perceel wordt ingezoomd. Hier wordt ook in de thematische beantwoording (voorin deze Nota) nader op ingegaan. Hoewel dit in de toelichting van het plan en bij de uitleg bij de viewer wel is uitgelegd, kijkt de gemeente bij de doorontwikkeling van de viewer naar mogelijkheden om hier in de viewer zelf nog eens nader op te wijzen.
- d. Voor de opgenomen goot- en bouwhoogtes is het vigerende plan als uitgangspunt genomen, waarbij deze maatvoeringen op onderdelen al verruimd zijn doordat Brielle en Westvoorne hun regels waar mogelijk op elkaar hebben afgestemd. Onder andere de verruiming van de bouwhoogte voor bedrijfsgebouwen van 9 m naar 10 m en het laten vallen van de goothoogte voor kassen komt daaruit voort. De gemeente kiest ervoor de regels voor glastuinbouwbedrijven niet in algemene zin nog verder te verruimen. Daarbij weegt ook mee dat de gemeente bebouwing die niet past binnen de bouwregels, via een kwalitatieve beoordeling alsnog kan toestaan. Voor dergelijke initiatieven is een koppeling gelegd met de delegatiebevoegdheid Glastuinbouwgebied Tinte en de daarbij behorende beleidsregel. In deze beleidsregel wordt ook ingegaan op de mogelijkheden met betrekking tot afwijkende maatvoeringen. Voor WKK's geldt dat de maximum maatvoering alleen relevant is voor zover de WKK buiten bedrijfsbebouwing wordt opgericht. Het gaat hier om de overname van geldende regels. Als in pandige installatie binnen een bedrijfsgebouw zijn ze uiteraard toegestaan voor zover binnen de maatvoering van het bedrijfsgebouw.
- e. De afstandsmaat van 25 m tot omliggende woningen is overeenkomstig de bepalingen uit het vigerende bestemmingsplan 'Glastuinbouwintensiveringsgebied Tinte'. De maat van 25 m is daarin opgenomen als het resultaat van een afweging van het ruimtelijk-landschappelijk belang, het belang van de tuinders om hun percelen maximaal te kunnen benutten en het belang van een goed woon- en leefklimaat. Aangezien dit principe sindsdien goed heeft gewerkt, ziet de gemeente geen aanleiding deze afstandsmaat in het omgevingsplan aan te passen.

- f. Zie hiervoor de beantwoording onder punt b.
- g. De mogelijkheden van de delegatiebevoegdheid zijn inhoudelijk afgestemd op de bestaande wijzigingsbevoegdheid uit het vigerende bestemmingsplan 'Glastuinbouwintensiveringsgebied Tinte'. Ook met die wijzigingsbevoegdheid kon een afgebakend aantal wijzigingen in het plan worden doorgevoerd. De wijzigingen die met de wijzigingsbevoegdheid mogelijk werden gemaakt, hadden allen betrekking op de doorontwikkeling van het glastuinbouwgebied en hadden onder andere betrekking op het wegnemen, toevoegen, samenvoegen of verplaatsen van bestemmingen en bouw mogelijkheden. Nu we in het omgevingsplan deels andere termen gebruiken, is de formulering van de delegatiebevoegdheid hier ook op aangepast. Dat neemt niet weg dat de selectie van wijzigingen die met de delegatiebevoegdheid doorgevoerd kunnen worden, en ook de nuancering voor een aantal aangewezen deelgebieden binnen het glastuinbouwgebied waar bepaalde wijzigingen expliciet niet mogelijk zijn, inhoudelijk overeenkomt met de eerdere wijzigingsbevoegdheid.

#### *Conclusie*

In de viewer wordt waar mogelijk verder verduidelijkt dat de bouwregels opgevraagd kunnen worden door op het zwarte icoon van de gewenste functie te klikken. Daarnaast wordt de delegatiebevoegdheid Glastuinbouwgebied Tinte en de bijbehorende beleidsregel zodanig aangepast dat deze ook een kader biedt om in voorkomende gevallen een afwijkende bouwhoogte van bebouwing toe te staan en het kader biedt voor collectieve duurzame voorzieningen.



## **Koppenol Bouwkundig Ontwerp & Advies, namens indiener 48**

### *Inspraakreactie*

Indiener geeft aan dat in 2018 voor een locatie aan de Nieuw Rockanjesedijk in Rockanje een omgevingsvergunning is aangevraagd voor de bouw van een bijgebouw bij een woning. Deze vergunning is verleend en inmiddels ook gerealiseerd. Gevraagd wordt of de gevraagde aanpassing van de bestemmingslegging ook wordt opgenomen in het omgevingsplan.

### *Beantwoording*

Het omgevingsplan bevat een regel waarmee is geborgd dat bestaande, legaal opgerichte gebouwen zijn toegestaan. Hiermee is de verleende omgevingsvergunning verwerkt. Daarnaast ziet het verzoek van inspreker feitelijk op een aanpassing van het functievlak Wonen. Deze aanpassing was in het voorontwerp nog niet verwerkt, maar is meegenomen bij de uitwerking van het ontwerpomgevingsplan. Hiermee is de bestemmingslegging op het perceel van inspreker in overeenstemming gebracht met de bestaande situatie.

### *Conclusie*

De inspraakreactie is aanleiding voor een aanpassing van het omgevingsplan, waarbij een functievlak Wonen wordt gelegd om het bestaande bijgebouw. De bouwregels voor een woning (met bijbehorende erfbebouwing) worden niet aan het perceel toegekend. Met het nieuwe vlak Wonen (voor het toestaan van het gebruik) en het artikel voor bestaande bebouwing, wordt de bestaande situatie voldoende vastgelegd in het omgevingsplan.

**Adviesbureau Steur, namens indiener 49***Inspraakreactie*

Door indiener wordt verwezen naar het verzoek dat eerder in 2018 is gedaan met betrekking tot een perceel aan de Schapengorsedijk in Rockanje. Verzocht is om de huidige activiteiten op het perceel (pensionstalling voor paarden) in het omgevingsplan van een bestemming te voorzien. Hierbij uitgaande van een bebouwd oppervlak van ongeveer 1.250 m<sup>2</sup> en ook verder aansluitend bij de bestaande situatie op het perceel.

*Beantwoording*

Het principeverzoek uit 2018 borduurt feitelijk voort op gesprekken die tussen inspreker en de gemeente hebben plaatsgevonden de afgelopen jaren over een juiste bestemmingslegging voor de locatie. Aanvankelijk werd daarbij door de eigenaar nog ingezet op een uitbreiding van activiteiten naar een manege. Deze plannen zijn inmiddels niet meer actueel, nu is verzocht de huidige activiteiten van een maatbestemming te voorzien.

Qua bebouwd oppervlak betekent dit dat geen sprake is van een toename aan bebouwing. Qua functie is een omzetting van de functie Wonen naar een functie Bedrijf nodig, waarbij de bedrijfsactiviteiten gespecificeerd zijn tot pensionstalling voor paarden. Ter onderbouwing van de mogelijkheid voor deze omzetting wordt een goede ruimtelijke onderbouwing aangeleverd. Ook zijn diverse afspraken tussen de eigenaar en de gemeente vastgelegd worden in een overeenkomst. De aanpassing van de bestemming kan daarna worden doorgevoerd. Hiermee wordt dan recht gedaan aan de bestaande feitelijke situatie op het perceel.

*Conclusie*

De inspraakreactie vormt aanleiding tot aanpassing van het omgevingsplan. De functieaanduiding Paardenstalling wordt op het perceel opgenomen, zodat de bestaande situatie van een juiste bestemming is voorzien.

## **Indiener 50**

### *Inspraakreactie*

In de inspraakreactie van indiener wordt gesteld dat de bouwhoogte voor kassen met betrekking tot zijn perceel aan de Heveringseweg in Rockanje is aangepast. Voor de bestemming 'Tuincentrum' is in het omgevingsplan een andere bouwhoogte opgenomen dan in het vigerende bestemmingsplan. Indiener verzoekt ons dat aan te passen.

### *Beantwoording*

In het voorontwerpomgevingsplan komen meerdere locaties voor waar een aantal functies in combinatie met elkaar is toegestaan. Waar dit gepaard gaat met uiteenlopende bouwregels op hetzelfde perceel, wordt in het ontwerpomgevingsplan een verduidelijking van de regels doorgevoerd. Gezien de functiecombinatie op dit perceel betekent dat, dat de meest ruime bouwregels (die voor het glastuinbouwbedrijf) maatgevend worden en voor beide functies (glastuinbouwbedrijf én tuincentrum) van toepassing worden.

### *Conclusie*

Op het perceel van indiener worden de nu nog afzonderlijke bouwregels voor het agrarisch bedrijf en een tuincentrum gecombineerd tot één set bouwregels, gebaseerd op de agrarische bouwmogelijkheden, die van toepassing wordt voor beide functies.

**Indiener 51***Inspraakreactie*

De inspraakreactie van indiener ziet voornamelijk op de term 'Algemeen Grondgebruik' zoals opgenomen in artikel 48 van het omgevingsplan. Indiener merkt op dat gelet op de mogelijke ontwikkeling op de locatie Discotheek N57, het mogelijk is dat gronden worden aangekocht die binnen de grenzen van de gemeente Westvoorne liggen. Deze gronden kunnen dan gebruikt worden ten behoeve van parkeren en andere mogelijkheden. Indiener verzoekt de gemeente de aangrenzende gronden (rondom Brede-weg en Zwartedijk) uit te zonderen van deze mogelijkheden.

*Beantwoording*

Wegen en andere openbare ruimten in het buitengebied zijn niet afzonderlijk bestemd. Via de regel Algemeen grondgebruik is deze openbare ruimte van een bestemming voorzien. Volgens de regel 'Algemeen grondgebruik' uit het voorontwerp kan het hele plangebied als openbaar gebied worden gebruikt. Dat was niet de bedoeling. Alleen die gebieden die daadwerkelijk openbaar gebied zijn, dienen als zodanig bestemd te zijn. Over deze bestemming zijn meerdere inspraakreacties ingediend. Om die reden passen we de formulering van de regeling aan en nemen we in combinatie daarmee een definitie op van openbaar gebied.

*Conclusie*

Het plan wordt op dit punt aangepast.

## **Indiener 52**

### *Inspiraakreactie*

De door indiener ingediende zienswijze heeft betrekking op haar camping aan de Voet- of Kraagweg in Rockanje. Voornamelijk wordt ingegaan op de bouwregels en bouwmogelijkheden zoals opgenomen in het omgevingsplan.

- a. Indiener merkt op dat zij voornemens is om de schuur aan de overzijde van de weg te vernieuwen. In het omgevingsplan is opgenomen dat bestaande (legale) bouwwerken zijn toegestaan. Voor de aanwezige schuur is vermoedelijk geen vergunning aanwezig. Indiener vraagt zich af of de schuur herbouwd mag worden.
- b. In het omgevingsplan is opgenomen dat de camping met 25% mag uitbreiden. Indiener verneemt graag of dit de bestaande (legale) bebouwing betreft plus 25% of de bouwmogelijkheden uit het bestemmingsplan (1.000 m<sup>2</sup>) plus 25%. Indiener gaat ervan uit dat de huidige oppervlakte, zoals opgenomen in het bestemmingsplan, van 1.000 m<sup>2</sup> als uitgangspunt wordt gebruikt.
- c. Indiener geeft aan dat zij vermoedt dat haar situatie onder het overgangsrecht valt zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. Indiener verzoekt ons ook in het omgevingsplan een overgangsrecht op te nemen.

### *Beantwoording*

- a. In het ontwerpomgevingsplan zal worden voorzien in een toegespitste regeling voor dit perceel om de aanwezige schuur te kunnen vernieuwen. Het gaat om een schuur die reeds lange tijd aanwezig is en die onder een voorgaand planologisch regime vergunningvrij mocht worden opgericht. Vanuit ruimtelijk oogpunt is er dan ook geen bezwaar om deze te vernieuwen.
- b. De gemeente heeft bij het voorontwerp een uniforme regeling voor alle recreatieterreinen geformuleerd. Die gaat uit van de bestaande oppervlakte aan bedrijfsgebouwen +25%, waarbij bestaand betrekking heeft op (legaal) aanwezige bebouwing. Bij de uitwerking van voorontwerp naar ontwerp is, mede naar aanleiding van de inspraakreactie, deze systematiek aangepast waarbij aansluiting is gezocht bij de geldende regelgeving. Dit betekent dat de bouwmogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan zijn overgenomen.
- c. Gelet op de beantwoording onder a en b is geen sprake van het onder het overgangsrecht brengen van bebouwing of gebruik.

### *Conclusie*

De inspraakreactie geeft naar aanleiding van de punten onder a en b reden om het omgevingsplan op enkele onderdelen aan te passen, zodanig dat de geldende planologische mogelijkheden op een juiste manier zijn overgenomen.

**Indiener 53***Inspiraakreactie*

- a. Indiener wijst op het agrarisch bedrijfsperceel aan de Rietdijk in Rockanje en verzoekt de gemeente het omgevingsplan aan te passen aan de feitelijke situatie. Dit gaat met name om aanpassing van het agrarisch bouwvlak.
- b. Indiener verzoekt ons, conform het ontwikkelingsplan 'ecologische verbindingzone, waterberging en recreatief facilitaire fietsverbinding tussen Strype en de Vleerdamsedijk' op het perceel (kadastraalnummer 1370 en 327) twee bouwkvavels op te nemen voor een landhuis met een oppervlakte van ieder een halve hectare. Tevens verzoekt indiener ons om op een perceel, kadastraal bekend als 1482, een mogelijkheid op te nemen voor een uitkijkpunt met een basisbreedte van 50 m en een maximale hoogte van 15 m met de optie om inwendig een educatiecentrum te realiseren. Dit betreft de planologische verwerking van een reeds eerder ingediend verzoek waarover inspreker reeds langere tijd met de gemeente in overleg is.

*Beantwoording*

- a. Met de nieuwe systematiek die met het omgevingsplan wordt geïntroduceerd, komt de strikte scheiding tussen een bouwvlak en een niet-bouwvlak te vervallen. Onder nadere voorwaarden kunnen, via een zogenaamde kwalitatieve beoordeling, functies of bouwwerken worden toegestaan die niet passen binnen de als bestaande situatie vastgelegde situatie. Dit betekent ook dat het niet altijd nodig is om uit te gaan van een vastgelegd functievak Wonen in het omgevingsplan. Een ontwikkeling kan dus ook buiten een functievak worden toegestaan, mits deze past binnen de koers voor de zone en wordt voldaan aan de diverse procedure- en beoordelingsregels. Met die kanttekening kan worden geconcludeerd dat voor het agrarisch bedrijfsperceel aan de Rietdijk sprake is van een reeds sinds medio jaren '80 van de vorige eeuw bestaande situatie die nimmer op de juiste wijze planologisch is vastgelegd. Het verzoek ziet op het toevoegen van circa 2.000 m<sup>2</sup> aan het agrarisch functievak. Het totale oppervlak van het functievak blijft beneden de 2 ha. Aanpassing van het functievak betekent niet dat sprake is van een substantiële toename aan bouw mogelijkheden, ook kan nog steeds ruimschoots worden voldaan aan relevante afstandsmaten. Het verzoek kan daarom worden verwerkt. Hierbij wordt ook de zonegrens tussen de zanderijen en de jonge zeekleipolders aangepast, zodat het functievak ook na aanpassing volledig in de zone zanderijen ligt.
- b. Inspreker haalt een eerder ingediend principeverzoek aan, welke momenteel nog in behandeling is. Het verzoek ziet onder andere op het mogelijk maken van twee nieuwe woningen, in combinatie met de aanleg van nieuwe natuur en recreatieve voorzieningen. Gelet hierop is het noodzakelijk de afspraken over realisatie vast te leggen in een overeenkomst tussen inspreker en gemeente. Hoewel de insteek om op korte termijn tot vastlegging van de afspraken te komen door zowel inspreker als de gemeente wordt nagevolgd is het gelet op de planning van het omgevingsplan niet mogelijk de aanpassingen in het ontwerp te verwerken. De daarvoor benodigde overeenkomst en onderbouwing is niet tijdig gereed. Indien mogelijk worden de benodigde wijzigingen bij de vaststelling van het omgevingsplan doorgevoerd, of eventueel via een aparte planologische procedure gereguleerd.

*Conclusie*

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het functievak voor het agrarisch bedrijfscomplex. In combinatie daarmee wordt ter plaatse ook de zonegrens tussen de zanderijen en de jonge zeekleipolders aangepast, zodanig dat het bedrijfscomplex – ook na uitbreiding – in één zone valt te weten de zanderijen.

Voor het overige behoeft het omgevingsplan geen aanpassing.

## Indiener 54

### *Inspraakreactie*

De inspraakreactie van indiener ziet voornamelijk op de in het omgevingsplan opgenomen koers met betrekking tot de oude en jonge zeeleipolders.

- a. Indiener merkt op dat de tweedeling tussen oude zeeleipolders en jonge zeeleipolders voor de bestaande agrarische bedrijven geen enkel duidelijk verband legt tussen de gebiedsaanduidingen en de schaalgrootte van aanwezige bedrijven. De verschillen tussen de jonge en oude zeeleipolders veroorzaken een ongelijke behandeling van gelijke bedrijven in eenzelfde gebied.
- b. Indiener merkt op dat de genoemde ruimte in de zone jonge zeeleipolders voor bestaande ondernemingen geen reëel alternatief is. De beschikbaarheid van alternatieve locaties is zeer beperkt en slechts zeer zelden passend bij de ontwikkeling van een bedrijf. Indiener verzoekt de gemeente de ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven in de betreffende zones gelijk te trekken.
- c. Indiener geeft aan dat voor zijn perceel aan De Rik in Tinte een ongewenste beperking van de gebruiksmogelijkheden zal optreden doordat het bestaande bouwvlak is komen te vervallen en nu de voorwaarde is opgenomen dat geconcentreerd gebouwd dient te worden. Dit aangevuld met regel 132.26 en de gemaximaliseerde uitbreidingsmogelijkheden van 10% betekent een grote beperking. Indiener verzoekt ons de huidige mogelijkheden binnen de bouwvlakken zonder aanvullende procedures te handhaven.
- d. Tot slot merkt indiener op dat op dit perceel aan De Rik meerdere activiteiten zijn toegestaan. De bouwregels bij loon- en hoveniersbedrijf (artikel 24) bevat een maximale goothoogte van 4,5 m. Dit wijkt af van de binnen hetzelfde perceel geldende bouwregels agrarisch bedrijf (artikel 76), waarbij een goothoogte van 6 m is toegestaan. Indiener verzoekt ons de goothoogte van 6 m te hanteren.

### *Beantwoording*

- a. In beide zones zijn de bestaande agrarische bedrijven vastgelegd met hun bouwvlak uit het vigerende bestemmingsplan als uitgangspunt. Hiermee is er sprake van het behoud van bestaande rechten. Voor de toegestane bebouwing is op basis van de diverse vigerende bestemmingsplannen van zowel Westvoorne als Brielle een nieuw, eenduidig artikel geformuleerd. Ook in die bouwregels bestaat er geen verschil tussen de jonge en oude zeeleipolders. Het verschil tussen beide zones komt aan bod als agrarische bedrijven willen uitbreiden (ofwel met bebouwing die niet aan de bouwregels voldoet, ofwel door gronden in gebruik te nemen die daar nog niet voor aangewezen zijn). In dat geval is bepalend of de ontwikkeling aansluit bij de Koers van het (deel)gebied en het Handboek Kwaliteitsverbetering.  
In het voorontwerpomgevingsplan was in de Koers voor de oude zeeleipolders nog opgenomen dat grootschalige uitbreidingen van agrarische bedrijven in deze zone niet zijn toegestaan. Deze bepaling wordt geschrapt. In beide zones is er namelijk ruimte voor uitbreiding van agrarische bedrijven. Daar geldt overigens bij dat voor beide zones een absoluut maximum van 2 ha zal worden vastgelegd, wat voortvloeit uit het provinciaal beleid.  
Wat in algemene zin wel van belang blijft is dat bij uitbreiding aan het Handboek Kwaliteitsverbetering voldaan moet worden en dat dit Handboek in de oude zeeleipolders een kleinschaliger landschap karakteriseert dan in de jonge zeeleipolders. Behalve de genoemde 2 ha (in beide zones) zal het omgevingsplan zelf geen specifiek onderscheid maken in de toegestane maatvoering in beide zones, maar bij een aanvraag voor uitbreiding wordt wel gekeken of de beoogde uitbreiding op de beoogde locatie aansluit bij de uitgangspunten van het Handboek Kwaliteitsverbetering. Dat hangt onder andere af van zaken als de locatie, de landschappelijke kwaliteit van de locatie, de mate van uitbreiding en het al dan niet op alternatieve wijze toevoegen van ruimtelijke kwaliteit.
- b. Verwezen wordt naar de beantwoording onder punt a.
- c. De gemeente constateert dat in het artikel 'bouwregels agrarisch bedrijf' ten onrechte de bepaling is opgenomen dat bij nieuwe bouwwerken sprake dient te zijn van geconcentreerd bouwen. Deze koers (zonder bouwvlakken, met 'geconcentreerd bouwen') is wel voor veel andere functies geïntroduceerd. Voor agrarische bedrijven zijn de oorspronkelijke bouwvlakken echter ongewijzigd opgenomen en gekoppeld aan artikel 4, waarmee binnen dat vlak het gebruik als agrarisch bedrijfscomplex wordt toegestaan. Omdat dit hele vlak, net als in het vigerende plan, benut mag worden, wordt in het ontwerpomgevingsplan de bepaling uit het artikel 'Bouwregels agrarisch bedrijf' geschrapt dat nieuwe bebouwing geconcentreerd moet plaatsvinden.

- d. In het voorontwerpomgevingsplan komen meerdere locaties voor waar een aantal functies in combinatie met elkaar is toegestaan. Waar dit gepaard gaat met uiteenlopende bouwregels op hetzelfde perceel, wordt in het ontwerpomgevingsplan een verduidelijking van de regels doorgevoerd. Gezien de functiecombinatie op dit perceel betekent dat, dat de meest ruime bouwregels (die voor het agrarisch bedrijf) maatgevend worden en voor beide functies (agrarisch bedrijf én loon- en hoveniersbedrijf) van toepassing worden.

#### *Conclusie*

De Koersomschrijving van de jonge en oude zeeleipolders wordt zodanig aangepast, dat uitbreiding van agrarische bedrijven in beide zones tot maximaal 2 ha is toegestaan, voortvloeiend uit het provinciaal beleid. De daadwerkelijke oppervlakte is in oude en jonge zeeleipolders wel afhankelijk van de afweziging welke omvang passend is op een bepaalde locatie, afhankelijk van de schaal die op de specifieke locatie bij het betreffende landschapstype past.

In artikel 76 en 77 (bouwregels voor agrarische bedrijven) wordt sub h (toepassing van geconcentreerd bouwen) geschrapt.

Op het perceel van indiener worden de nu nog afzonderlijke bouwregels voor het agrarisch bedrijf en een loon- en hoveniersbedrijf gecombineerd tot één set bouwregels, gebaseerd op de agrarische bouw mogelijkheden, die van toepassing wordt voor beide functies.



## Indiener 55

### *Inspraakreactie*

Indiener zijn inspraakreactie heeft betrekking op een gebied rond een perceel aan de Ruigendijk in Tin-te. De reactie ziet op een perceel met de bestemming agrarisch gebied met gemengd gebruik.

- a. Indiener merkt op dat waar eerder sprake was van een gebied met agrarisch en gemengd gebruik, de gemeente nu ook voornemens is om in de laatste groene zone op de Ruigendijk kassenbouw toe te staan.
- b. Volgens indiener is in eerder beleid uitgesproken dat het glasintensiveringsgebied omringd zou moeten zijn met een 'groene zone'. Dit was in het belang van de leefbaarheid van het gebied. Indiener vindt het opmerkelijk dat de gemeente nu weer afstand neemt van dit beleid. Dit komt de rechtszekerheid niet ten goede.
- c. Indiener vindt het onbegrijpelijk dat ook het stuk grond direct grenzend aan zijn perceel bestemd wordt voor glastuinbouw. Indiener merkt op dat de kassen minimaal 200 m van een burgerwoning moeten staan, in het gebied aan de Ruigendijk erg veel woningen staan, men hinder zal ondervinden en het verhalen van planschade mogelijk moet blijven, er ernstige mate van lichthinder zal optreden en de verkeersintensiviteit zal toenemen.
- d. Tot slot merkt indiener op dat, gezien het gegeven om in het buitengebied het aantal woningen toe te laten nemen, hij de gemeente verzoekt om het stuk land dat hij in eigendom heeft aan de Korteweg ook de mogelijkheden voor woningbouw of recreatie te geven.

### *Beantwoording*

- a. In het vigerende bestemmingsplan was de zone rondom het perceel van indiener voorzien van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1'. In deze zone zijn nog geen glastuinbouwbedrijven gesitueerd. De wijzigingsbevoegdheid uit het vigerende plan, die het mogelijk maakt om in het glastuinbouwgebied nieuwe bedrijfslocaties voor glastuinbouwbedrijven aan te wijzen, was voor deze zone ook buiten werking gesteld.

Diezelfde bescherming is nu opgenomen in de delegatiebevoegdheid voor het glastuinbouwgebied in artikel 61 van het omgevingsplan. Deze delegatiebevoegdheid biedt dezelfde mogelijkheden als de oorspronkelijke wijzigingsbevoegdheid, dat wil zeggen dat er binnen het glastuinbouwgebied functies en bouwmogelijkheden toegevoegd, weggenomen, uitgewisseld of samengevoegd kunnen worden. In bijlage 5 bij de regels van het omgevingsplan is een toetsingskader opgenomen, waaraan voldaan moet worden om de delegatiebevoegdheid ook daadwerkelijk toe te passen. In die bijlage is de zone die in het vigerende plan nog was aangeduid als specifieke bouwaanduiding – 1, nu voorzien van de aanduiding Oostrand. In dit gebied is hetzelfde verbod van toepassing om nieuwe glastuinbouwbedrijven toe te staan. Het omgevingsplan biedt zodoende dezelfde beperking als het vigerende plan voor nieuwe glastuinbouwbedrijven in deze zone.

Wel wordt opgemerkt dat bestaande glastuinbouwbedrijven tot maximaal 3 ha aan kassen mogen uitbreiden zolang dit aaneensluitend en vanuit hun bedrijfscomplex gebeurt. Bestaande bedrijven die nog niet aan de 3 ha zitten en die grenzen aan het gebied waar indiener op wijst, kunnen zodoende in dit gebied nog tot 3 ha uitbreiden. Dit veronderstelt overigens wel dat zij ook over gronden beschikken, maar het omgevingsplan staat de ontwikkeling in ruimtelijke zin niet in de weg. Ook dit is overigens overeenkomstig de mogelijkheden uit het vigerende plan. Geconcludeerd wordt dat het omgevingsplan hier niet meer of minder mogelijk maakt.

- b. Verwezen wordt naar de beantwoording onder a.
- c. Verwezen wordt naar de beantwoording onder a.
- d. Het omgevingsplan staat in beginsel geen woningen toe in het buitengebied. In specifieke gevallen, bijvoorbeeld bij sanering van (voormalige) agrarische bebouwing of bij het op alternatieve wijze toevoegen van ruimtelijke kwaliteit, kan het toestaan van een extra woning onderdeel van een grotere ontwikkeling zijn. Het zonder meer toestaan van een extra woning, zoals bij dit verzoek aan de orde is, sluit niet aan bij het gemeentelijk beleid voor het buitengebied en het sturen op ruimtelijke kwaliteit zoals dat met dit omgevingsplan wordt nagestreefd.

### *Conclusie*

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het omgevingsplan.

**Indiener 56***Inspiraakreactie*

De inspraakreactie van indiener ziet op de uitbreidingsmogelijkheden voor de glastuinbouwbedrijven.

- a. Indiener merkt op dat momenteel de uitbreidingsmogelijkheden voor glastuinbouwbedrijven niet duidelijk zijn opgenomen in het omgevingsplan. De gemeente wordt verzocht dit beter aan te geven. Onduidelijk is waar uitbreiding van glastuinbouwactiviteiten mogelijk is.
- b. Tevens geeft indiener aan dat binnen de 'crisis- en herstelwet' mogelijkheden bestaan om reeds lange tijd niet gerealiseerde bestemmingen of onbenutte uitbreidingsmogelijkheden aan te passen zonder financiële consequenties (weg te bestemmen). Indiener vraagt zich af of dit ook toegepast kan worden bij papieren glasrechten die al geruime tijd niet benut zijn.

*Beantwoording*

- a. In het omgevingsplan zijn de bestaande rechten voor glastuinbouwbedrijven overgenomen. Dat wil zeggen dat de bijbehorende gronden voor glastuinbouw zijn aangemerkt en in de regel 3 ha aan glas is toegestaan. Bedrijven met afwijkende mogelijkheden voor glas (zowel binnen als buiten het glastuinbouwgebied) zijn voorzien van een eigen oppervlaktemaat. Indien een bedrijf verder wil uitbreiden dan de daarvoor aangewezen gronden en/of opgenomen oppervlaktemaat, kan dat alleen in het glastuinbouwgebied. Hiervoor is in het plan een delegatiebevoegdheid opgenomen met bijbehorende voorwaarden waar de ontwikkeling aan dient te voldoen. Hiermee kan het college van B&W het plan wijzigen voor een selectie aan type ontwikkelingen. Deze delegatiebevoegdheid is afgestemd op de wijzigingsbevoegdheid zoals die in het vigerende bestemmingsplan was opgenomen.
- b. De gemeente heeft er met het omgevingsplan voor gekozen om bestaande rechten te respecteren, mede gelet op het risico op planschade dat anders zou ontstaan.

*Conclusie*

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het omgevingsplan.

## **Indiener 57**

### *Inspraakreactie*

Indiener is eigenaar van een perceel aan de Windgatseweg in Rockanje. Op het perceel bevindt zich een complex bebouwing wat bedrijfsmatig wordt gebruikt voor de paardensport.

- a. Indiener verzoekt de functie van het terrein te bezien, in relatie tot de activiteiten zoals eerder in vooroverleg met de gemeente zijn toegelicht. De bestemming Bedrijf is correct, de exploitatie is bedrijfsmatig. De functieaanduiding Manege dekt echter niet de lading, het bedrijf richt zich met name op training en africhten van dressuurpaarden in het hogere segment. De impact van deze bedrijfsvorm is minder groot dan die van een manege, met name omdat het aantal bezoekers minder groot is.
- b. Opgemerkt wordt dat de huidige opstallen gedateerd zijn en niet meer voldoen aan de huidige maatstaven en kwaliteitseisen voor de paardensport. Indiener heeft een principeplan uitgewerkt voor vervanging van de bestaande gebouwen. Verzocht wordt het oppervlak toegestane bebouwing ten behoeve van het bedrijf te verruimen, zodat een bedrijf naar hedendaagse maatstaven kan worden gerealiseerd. Gevraagd wordt het toegestane oppervlak bedrijfsbebouwing te bepalen op 3.200 m<sup>2</sup>. Belangrijkste reden is dat de bestaande binnenbak een maatvoering heeft van 20 m bij 40 m, waar een bak van 20 m bij 60 m voor bedrijfsmatige exploitatie nodig is. Ook hebben de bestaande paardenboxen een oppervlak van ruim 8 m<sup>2</sup>, terwijl insprekers bij nieuwbouw een oppervlak van 14 m<sup>2</sup> wensen te bouwen. Een ruimere boxmaat is voor de bedrijfsmatige stalling van paarden ook noodzakelijk vanuit het oogpunt van regels voor dierwelzijn. Het aantal paarden neemt niet toe.

### *Beantwoording*

- a. Het verzoek ziet feitelijk op een aanpassing van de functieomschrijving conform het bestaand gebruik. Het bedrijf van inspreker is feitelijk te kwalificeren als africhtingsbedrijf voor paarden en paardenhandel, gecombineerd met een pensionstalling. De impact van een dergelijk bedrijf in vergelijking met de huidige aanduiding als manege met een pensionstalling is minder groot. Gelet hierop is aanpassing van de functieaanduiding niet bezwaarlijk. In het ontwerp van het omgevingsplan wordt het toegestane gebruik gewijzigd, waarbij de mogelijkheid voor een manege komt te vervallen en het huidige gebruik als africhtstal wordt benoemd.
- b. De gevraagde verruiming van het toegestane bebouwd oppervlak wordt met name veroorzaakt doordat de benodigde ruimte voor een bedrijfsmatige exploitatie door voortschrijdende inzichten groter is dan in het verleden. Daarbij komt dat de bestaande binnenbak op de locatie is afgestemd op een sportgebruik (manege), terwijl deze voor het bedrijfsmatige gebruik van inspreker onvoldoende is. Gelet op de achtergronden bij het verzoek is eerder een positief principestandpunt op het verzoek ingenomen, en is vervolgens het gesprek met inspreker over het vastleggen van de diverse afspraken gestart. De daarvoor benodigde overeenkomst en onderbouwing zijn inmiddels gereed. Daarom zijn de mogelijkheden verwerkt in het ontwerp van het omgevingsplan.

### *Conclusie*

Naar aanleiding van de inspraakreactie wordt de functieomschrijving voor het perceel aangepast in 'Dressuurstal'. Ook is het toegestane oppervlak bebouwing aangepast en is een kleine aanpassing doorgevoerd in de vormgeving van het functieveld.

**Indiener 58***Inspraakreactie*

De inspraakreactie van indiener ziet voornamelijk op de term 'Algemeen Grondgebruik' zoals opgenomen in artikel 48 van het omgevingsplan. Indiener merkt op dat gelet op de mogelijke ontwikkeling op de locatie Discotheek N57, het mogelijk is dat gronden worden aangekocht die binnen de grenzen van de gemeente Westvoorne liggen. Deze gronden kunnen dan gebruikt worden ten behoeve van parkeren en andere mogelijkheden. Indiener verzoekt de gemeente de aangrenzende gronden (rondom Brede-weg en Zwartedijk) uit te zonderen van deze mogelijkheden.

*Beantwoording*

Wegen en andere openbare ruimten in het buitengebied zijn niet afzonderlijk bestemd. Via de regel Algemeen grondgebruik is deze openbare ruimte van een bestemming voorzien. Volgens de regel 'Algemeen grondgebruik' uit het voorontwerp kan het hele plangebied als openbaar gebied worden gebruikt. Dat was niet de bedoeling. Alleen die gebieden die daadwerkelijk openbaar gebied zijn, dienen als zodanig bestemd te zijn. Over deze bestemming zijn meerdere inspraakreacties ingediend. Om die reden passen we de formulering van de regeling aan en nemen we in combinatie daarmee een definitie op van openbaar gebied.

*Conclusie*

Het plan wordt op dit punt aangepast.

**Indiener 59***Inspraakreactie*

De inspraakreactie van indiener ziet voornamelijk op de term 'Algemeen Grondgebruik' zoals opgenomen in artikel 48 van het omgevingsplan. Indiener merkt op dat gelet op de mogelijke ontwikkeling op de locatie Discotheek N57, het mogelijk is dat gronden worden aangekocht die binnen de grenzen van de gemeente Westvoorne liggen. Deze gronden kunnen dan gebruikt worden ten behoeve van parkeren en andere mogelijkheden. Indiener verzoekt de gemeente de aangrenzende gronden (rondom Brede-weg en Zwartedijk) uit te zonderen van deze mogelijkheden.

*Beantwoording*

Wegen en andere openbare ruimten in het buitengebied zijn niet afzonderlijk bestemd. Via de regel Algemeen grondgebruik is deze openbare ruimte van een bestemming voorzien. Volgens de regel 'Algemeen grondgebruik' uit het voorontwerp kan het hele plangebied als openbaar gebied worden gebruikt. Dat was niet de bedoeling. Alleen die gebieden die daadwerkelijk openbaar gebied zijn, dienen als zodanig bestemd te zijn. Over deze bestemming zijn meerdere inspraakreacties ingediend. Om die reden passen we de formulering van de regeling aan en nemen we in combinatie daarmee een definitie op van openbaar gebied.

*Conclusie*

Het plan wordt op dit punt aangepast.

## **Indiener 60**

### *Inspraakreactie*

Indiener is eigenaar van een perceel aan de Middelweg in Rockanje. Dwars door het perceel loopt een hogedrukgasleiding waardoor indiener beperkt wordt in de grootte of vorm van een eventuele nieuwbouw van een woning. Door de vormgeving van het bouwvlak Wonen is het niet goed mogelijk om een woning naar hedendaagse maatstaven te realiseren. Aan de noordkant van de gasleiding is weinig ruimte door de ligging nabij de weg, aan de zuidzijde van de gasleiding is het bouwvlak onvoldoende diep. Indiener vraagt of het bouwvlak iets vergroot kan worden zodat een gedeelte van het grasland achter de bestaande woning benut kan worden voor de nieuwe woning.

### *Beantwoording*

De gasleiding die inspreker bedoelt betreft een zogenaamd planologisch niet relevante leiding. Het gaat om een lokale gasleiding die vooral werd gebruikt door de glastuinbouwbedrijven in de omgeving, waaronder ook het bedrijf wat ooit ter plaatse op het perceel zelf gevestigd was. Inmiddels zijn overigens bijna alle glastuinbouwbedrijven in de omgeving beëindigd.

Het bouwvlak Wonen op het perceel in het huidige geldende bestemmingsplan is na beëindiging van het agrarisch bedrijf ter plaatse afgestemd op de toenmalige situatie van woning met erf en tuin. De gasleiding waar inspreker op doelt ligt dwars door het bouwvlak, deze loopt tussen de woning en de vroegere bedrijfsloods door. Aangrenzend aan het bouwvlak Wonen ligt nog een restantje van de vroegere tuinbouwkas, nu in gebruik als hobbykas. Het verzoek ziet feitelijk op de aanpassing van het functievlak Wonen. De gevraagde aanpassing heeft een beperkte impact op de omgeving, mede omdat buiten het bouwvlak nu nog de hobbykas aanwezig is. Deze wordt bij nieuwbouw van een woning gesloopt. Bij de uitwerking van het ontwerpomgevingsplan kan het verzoek worden verwerkt.

### *Conclusie*

De inspraakreactie vormt aanleiding tot aanpassing van het omgevingsplan voor wat betreft de vormgeving van het functievlak Wonen op het perceel van inspreker. Het functievlak wordt met circa 17 m in zuidwestelijke richting vergroot, zodat de huidige hobbykas binnen het vlak valt. Het functievlak heeft daarmee dan een oppervlak van circa 3.000 m<sup>2</sup>.

## 4. Samenvatting en beantwoording overlegreacties

### Havenbedrijf Rotterdam

#### *Overlegreactie*

De reactie van het Havenbedrijf ziet op een aantal overkoepelende aspecten zoals geluid, de beleidsregel Dialoog met de Omgeving en de vieweer.

- a. Geconstateerd wordt dat de wederzijdse bereidheid om elkaar te informeren over ruimtelijke ontwikkelingen positief is. Het Havenbedrijf waardeert de betrokkenheid in het proces en de mogelijkheid om vroegtijdig deel te nemen in het traject.
- b. In het omgevingsplan is een lijst met mogelijke wijzigingen opgenomen, onder andere functiewijzigingen naar wonen en nieuwbouw van woningen. In veel gevallen is aanvullend (geluid)onderzoek nodig. Het verzoek is om bij het ontwerpomgevingsplan duidelijk aan te geven welke wijzigingen wel zijn opgenomen en welke niet, ook zal er inzicht gegeven moeten worden in de milieueffecten. Nieuwe geluidsgevoelige objecten dienen het proces te volgen zoals opgenomen in het Convenant Ruimtelijk Afsprakenkader Geluid (RAK).
- c. Er ligt veel nadruk op participatie in het nieuwe omgevingsstelsel. Naast het verplicht stellen van participatie is er met de beleidsregel 'Dialoog met de Omgeving' concrete invulling aan die participatie gegeven. De toekomst moet uitwijzen hoe dit uitpakt, wel biedt deze beleidsregel voldoende handvatten om dit goed uit te kunnen voeren.
- d. Met de vieweer is het makkelijk om locatie-specifieke informatie te bevragen, de vragenboom en de themakaarten helpen daar ook bij. Ook de verbinding tussen de geluidcontouren op de kaart en het RAK in de regels is een goede ontwikkeling. Toch het verzoek een themakaart van de bestemmingen op te nemen en beter zichtbaar maken in welke fase het plan zich bevindt (voorontwerp, ontwerp, etc.).

#### *Beantwoording*

- a. De gemeente dankt het Havenbedrijf voor deze opmerking en zet deze werkwijze graag voort.
- b. Het lijstje met mogelijke ontwikkelingen, wordt in het ontwerpomgevingsplan omgezet naar een lijst met ontwikkelingen die daadwerkelijk in het plan zijn opgenomen. Per ontwikkeling zal een korte toelichting worden gegeven. Mocht het een ontwikkeling zijn waar met betrekking tot geluid of een ander milieuaspect onderzoek en/of afstemming voor nodig is, dient dit onderdeel uit te maken van de bijbehorende toelichting om de ontwikkeling in het plan op te kunnen nemen. Overigens maakt het ontwerpomgevingsplan nog niet direct nieuwe geluidgevoelige bestemmingen mogelijk.
- c. De gemeente dankt het Havenbedrijf voor deze positieve reactie en zal de uitwerking van de regeling na inwerkingtreding nauwlettend in de gaten houden. Daarbij zal in voorkomende gevallen ook het Havenbedrijf betrokken worden in dialogen. Graag blijven wij dan ook in gesprek over de ervaringen die het Havenbedrijf opdoet met deze nieuwe werkwijze.
- d. De themakaarten zijn een hulpmiddel om voor specifieke onderwerpen meer duidelijkheid te verschaffen. Belangrijke aanvullingen zijn nieuwe themakaarten voor risicocontouren en geluidszones industrielaawai, omdat deze onderdeel uitmaken van de regelingen. Themakaarten voor de bestemmingen voegen weinig toe aan de bestemmingen die op de vieweer al zichtbaar zijn. De fase waarin het plan zich bevindt, is op de vieweer zichtbaar. Per abuis was op het plan dat ter inzage heeft gelegen de fase 'ontwerp' opgenomen in plaats van 'voorontwerp'. Voor de komende fasen wordt dit aangepast.

#### *Conclusie*

Het plan behoeft op genoemde punten geen aanpassing.

## **Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond**

### *Overlegreactie*

- a. De VRR constateert: Rekening houdend met artikel 5.2 van het Besluit Kwaliteit Leefomgeving (BKL) is het thema fysieke veiligheid in het voorontwerpomgevingsplan Buitengebied en de bijbehorende omgevingsviewer onvoldoende meegenomen.
- b. Verzocht wordt alsnog in te gaan op branden, rampen en crises in het kader van de fysieke leefomgeving zoals:
  - 1. Op welke wijze wordt omgegaan en geanticipeerd op incidentscenario's (brand, toxisch en overdruk) vanuit Haven en Industriecomplex.
  - 2. Op welke wijze wordt omgegaan met reeds aanwezige risico's zoals bijvoorbeeld natuurbranden, vervoer van gevaarlijke stoffen, extreme neerslag en overstromingen.
  - 3. Met welke gebiedsrelevante maatregelen en voorzieningen m.b.t. brandveiligheid, zelfredzaamheid en hulpverlening wordt rekening gehouden.
  - 4. Op welke wijze wordt omgegaan met het aspect bereikbaarheid en bluswatervoorziening voor het buitengebied.Hoe gaat de gemeente nu of in de toekomst hier invulling aan geven?

### *Beantwoording*

- a. Het signaal van de veiligheidsraad wordt door de gemeente onderkend. Voor nieuwe activiteiten is het groepsrisico verantwoord. Voor uitbreiding van bestaande activiteiten wordt dit aangevuld. De toelichting wordt aangepast en er wordt een beknopte verantwoording opgenomen waarin we ingaan op de relevante scenario's bestrijdbaarheid, zelfredzaamheid en dergelijke. Daarnaast zullen we bezien of de planregels nog aanscherping behoeven.
- b. In deze pilotfase is besloten nog niet in te gaan op meer thema's dan externe veiligheid die van invloed zijn op de zogenaamde 'Ruimtelijke Veiligheid'. In overleg met de VRR is besloten om aandachts- en attentiegebieden te agenderen voor een herziening van het plan. Daarbij is zowel door de VRR als door de gemeente nadrukkelijk uitgesproken dat het gaat om een zoektocht naar een nieuwe werkwijze en plansystematiek. Dit betekent dat de komende jaren ongetwijfeld op veel vlakken wijzigingen in de regels wenselijk blijken te zijn, mede naar aanleiding van veranderende inzichten over onderwerpen. De VRR heeft in de diverse overleggen over het omgevingsplan steeds een constructieve houding ingenomen ten aanzien van proces, wat wij als gemeente zeer waarderen. Wij spreken hierbij de bereidheid uit om ook in het verdere traject het gesprek te blijven voeren over onderwerpen die de VRR aangaan in relatie tot de regelgeving in het omgevingsplan.

### *Conclusie*

Het plan wordt aangepast voor punt a. Op punt b heeft het plan vooralsnog geen aanpassing.

## Gasunie

### Overlegreactie

In het plangebied zijn gasleidingen, een Gasdrukmeet- en regelstation w-100 (hierna: GOS), het GOS w-379 van de Gasunie gelegen.

- a. De intentie van de SVBP is om diverse ruimtelijke plannen op een vergelijkbare wijze op te bouwen en weer te geven. Op grond van de huidige regeling (Crisis- en herstelwet) kan een 'omgevingsplan' vormvrij worden ingericht. Dit gaat in tegen de doelstelling waarvoor de SVBP is opgesteld. Gasunie vindt dit een ongewenste ontwikkeling. Door aansluiting te zoeken bij SVBP wordt het plan overzichtelijker. Verzoek is om meer aan te sluiten bij de werkwijze uit de SVBP.
- b. Daarnaast is in de digitale viewer een plan opgenomen waarin deels gebruik is gemaakt van de SVBP kleuren. Voor de Gasunie is het, gezien de grootte van het gastransportnetwerk, ondoenlijk om zelfstandig na te gaan of plannen ook via digitale omgevingen van de gemeente zelf worden aangeboden. Ruimtelijke Plannen is leidend en verzocht wordt hier gebruik van te blijven maken.
- c. De aanwezige buisleidingen in het plangebied zijn op juiste ligging niet te controleren en er is onvoldoende onderscheid op de verbeelding tussen de binnen het plangebied aanwezige leidingen. De gemeente wordt verzocht een contactpersoon door te geven waar de digitale leiding-gegevens naar toe gezonden kunnen worden.
- d. De aanwezige GOS w-100 heeft de bestemming 'nutsvoorziening'. Verzocht wordt de bestemming 'Bedrijf-Gasdrukmeet- en regelstation' op te nemen en te voorzien van een aanduiding 'veiligheidszone – bedrijven'.
- e. Verzocht wordt een veiligheidsafstand van 15 m, gemeten vanaf de gevel, aan te houden ten opzichte van kwetsbare objecten, waarbij in de planregels geen afwijkingsmogelijkheid wordt gegeven.
- f. Het ontbreken van een inhoudsopgave voorafgaand aan de planregels maakt het beoordelen van de regels onnodig ingewikkeld. Verzocht wordt een inhoudsopgave toe te voegen.
- g. In het Besluit externe veiligheid buisleidingen is bepaald dat een bestemmingsplan de ligging van de leidingen en de bijbehorende belemmeringenstrook weergeeft. Verzocht wordt artikel 49 'Leiding-Gas' op de volgende punten aan te passen:
  - a. Opnemen adequate bouwregels.
  - b. Opnemen adequate regeling afwijken van de bouwregels.
  - c. Opnemen van een voorrangsbepaling.
  - d. Opnemen regeling specifieke gebruiksregels.
  - e. Opnemen adequaat vergunningstelsel voor omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden.
- h. Verzocht wordt de term 'in algemene zin' in artikel 62 te verwijderen. Deze woorden geven een te ruime mate van beleidsvrijheid.
- i. Artikel 116 heeft betrekking op het toestaan van evenementen. De Gasunie merkt op dat evenementen de veilige ligging en integriteit van leidingen kunnen schaden. Een evenement binnen de belemmeringenstrook is pas toegestaan na instemming van de leidingbeheerder.
- j. Op grond van artikel 182 'Algemene regels' wordt buitenopslag toegestaan. Buitenopslag boven de buisleidingen is in het kader van de veiligheid van de ligging niet toegestaan.

### Beantwoording

- a. Op basis van artikel 7c Chw heeft onze gemeente de mogelijkheid gekregen om af te wijken van de standaarden SVBP2012. In onze keuze voor de plansystematiek is het objectgericht raadplegen en het verschaffen van directe duidelijkheid over de functie leidend geweest. Het plan wordt hierop dan ook niet aangepast. Daarnaast is voor het voorontwerp van een plan de gemeente niet gebonden om deze conform de vereisten uit de SVBP2012 beschikbaar te stellen. Gelet op de nieuwe plansystematiek is er dan ook niet voor gekozen dit te doen. Het ontwerp van het omgevingsplan zal uiteraard wel volgens de digitale vereisten ter beschikking worden gesteld op RO-online, net als te zijner tijd de vastgestelde versie van het omgevingsplan.
- b. Verwezen wordt naar de beantwoording onder a.
- c. Via de themakaart milieu is het mogelijk om alleen de leiding – gas te laten zien. Op deze manier worden alle gasleidingen binnen het plangebied zichtbaar. Tevens zijn de digitale gegevens opgevraagd om er zeker van te zijn dat de buisleidingen juist zijn weergegeven op de verbeelding.



- d. Zoals onder punt a al is aangegeven is het objectgericht raadplegen en het verschaffen van directe duidelijkheid over de functie leidend geweest. Om deze reden is het gasdrukmeet- en regelstation ook bestemd als nutsvoorziening.
- e. In de genoemde zone van 15 m is momenteel geen sprake van kwetsbare objecten. Het plan heeft op dit punt geen aanpassing.
- f. Het doel van deze systematiek is om het plan voor de gebruiker eenvoudiger hanteerbaar te maken. Het kan zo zijn dat diegene die het plan wil beoordelen meer moeite moet doen dan voorheen om een compleet beeld te hebben. Wij achten het belang van de gebruiker belangrijker. Wanneer u op de groene tekst klikt opent het gehele plan. In dit gedeelte is ook een algemene inhoudsopgave opgenomen.
- g. In het omgevingsplan zijn specifieke gebruiksregels opgenomen voor de gronden om ze te gebruiken voor een gasleiding en om te bouwen binnen een leidingstrook. Zoals bij de algemene uitleg over de systematiek van het plan is aangegeven, zijn de regels onderverdeeld in hoofdstukken. In het hoofdstuk 'Wat mag ik op deze locatie bouwen?' is geregeld dat wanneer binnen de leidingstrook gebouwd gaat worden voor andere activiteiten dan de leiding, dit uitsluitend is toegestaan wanneer in samenspraak met de leiding- of verbindingbeheerder is aangetoond dat het belang van de betreffende leiding of verbinding niet wordt geschaad. Ons inziens geeft dit voldoende bescherming voor een ongestoorde ligging van de gasleidingen. Er wordt geen voorrangsbepaling opgenomen. Wanneer meerdere leidingen aanwezig zijn, moet het initiatief voldoen aan alle voorwaarden.
- h. Artikel 72 geeft de procedurele en beoordelingsregels weer voor nieuwe activiteiten. Daarnaast wordt in het artikel aangegeven dat de andere regels uit het omgevingsplan ook van toepassing zijn. Wanneer een initiatiefnemer een nieuwe activiteit binnen de gasleidingstrook wil ontplooiën, zal de activiteit aan artikel 72 en artikel 128 moeten voldoen, maar ook aan artikel 60 en 115 en de eventuele overige artikelen die op het perceel van toepassing zijn.
- i. Wanneer het evenement plaatsvindt binnen de belemmeringsstrook, moet ook aan artikel 60 voldaan worden. Daarnaast zijn evenementen alleen toegelaten als ze passend zijn binnen de beleidsregel Evenementenbeleid. Voor het houden van een evenement is een vergunning nodig of een melding. Ook aan meldingsplichtige evenementen kan de burgemeester zo nodig voorschriften verbinden.
- j. Aan artikel 60 wordt toegevoegd dat voor het opslaan van goederen een omgevingsvergunning nodig is.

#### *Conclusie*

Het plan heeft op de punten a t/m i geen aanpassing. Op punt j wordt het plan aangepast.

## **Waterschap Hollandse Delta**

### *Overlegreactie*

- a. In het voortraject is aangegeven door het Waterschap dat de belangen van het Waterschap opgenomen dienen te worden, deze belangen worden in het voorontwerpomgevingsplan gemist.
- b. In hoofdstuk 3.2 wordt de afstemming met het Waterschap benoemd; in de beleidsregel 'dialoog met de omgeving' staat het Waterschap niet genoemd. Graag het Waterschap hier ook bij betrekken.
- c. Bij de themakaarten en legenda ontbreekt de kaartlaag van hoofdwatervanggebieden, welke een belangrijke functie hebben voor het gehele watersysteem.
- d. Onder artikel 55 Waterstaat-Waterkering staat: de gronden worden mede gebruikt voor de waterkering; wat wordt er bedoeld met medegebruik? De waterveiligheid moet gewaarborgd blijven. Indien er ander gebruik is van de waterkeringen zal vooraf aangetoond moeten worden dat deze veiligheid gegarandeerd blijft.
- e. Bij de themakaarten mist de kaart van wegen (van WSHD).
- f. Graag wil het WSHD een keer aan tafel voor een nadere toelichting over de systematiek en achtergronden van deze omgevingsplannen.

### *Beantwoording*

- a. In het voorontwerpomgevingsplan is de waterstaat van de waterkeringen opgenomen met de bijbehorende regels voor bouwen binnen waterkering en de hoofdwatervanggebieden voorzien van de aanduiding Algemeen grondgebruik. Daarnaast is voor alle nieuwe activiteiten de beoordelingsregel opgenomen dat de nieuwe activiteit hydrologisch neutraal ontwikkelen en de waterkwaliteit niet nadelig mag beïnvloeden. Daarmee zijn de belangen van het Waterschap opgenomen in het plan.
- b. In de beleidsregel wordt niet specifiek genoemd welke belanghebbenden betrokken moeten worden in het dialoog. Dit zal per geval verschillen en is maatwerk vereist. In het gemeentelijke vooroverleg wordt besproken welke belanghebbenden bij het dialoog moeten worden betrokken. Wanneer het van belang is dat het Waterschap wordt betrokken bij het initiatief zal dit in het vooroverleg met de gemeente naar boven komen. Vanuit het oogpunt van duidelijkheid wordt de beleidsregel Dialoog met de omgeving op dit punt echter aangevuld. Dit zodat duidelijk vastligt dat het Waterschap een belanghebbende is op het moment dat belangen van het Waterschap aan de orde zijn bij een initiatief.  
Bij de afweging of een omgevingsvergunning verleend kan worden is het Waterschap uiteraard ook een reguliere overlegpartner.
- c. Er is niet voor gekozen om voor alle thema's een kaartlaag te maken. Met name die thema's die een signaalfunctie hebben voor nieuwe ontwikkelingen zijn als themakaart opgenomen. Hoofdwatervanggebieden hebben dat niet. Bovendien kunnen de kaarten van hoofdwatervanggebieden via de website van het Waterschap geraadpleegd worden. De kans op verouderde informatie is daardoor ook kleiner.
- d. De waterveiligheid wordt gewaarborgd via artikel 102 bouwen binnen waterkering. Wanneer op deze gronden gebouwd wordt ten behoeve van andere ter plaatse toegestane activiteiten, is dit uitsluitend toegestaan indien in samenspraak met de waterkeringbeheerder is aangetoond dat het belang van de betreffende waterkering niet wordt geschaad.
- e. Zie de beantwoording onder punt c.
- f. In het voortraject heeft het Waterschap deelgenomen aan de klankbordgroep en is de gelegenheid geboden om mee te praten over de invulling van het plan. Voor algemene uitleg over de plansystematiek verwijzen wij naar paragraaf 2.1. Uiteraard bestaat de bereidheid vanuit de gemeente om het ontwerp van het omgevingsplan aan geïnteresseerden bij het Waterschap toe te komen lichten.

### *Conclusie*

Het plan behoeft op genoemde punten geen aanpassing.

## **TenneT TSO**

### *Overlegreactie*

De reactie ziet op de regelgeving die in het omgevingsplan is opgenomen met betrekking tot de hoogspanningsverbindingen. Binnen de grenzen van het omgevingsplan Buitengebied Westvoorne bevinden zich de 380 kV-hoogspanningsverbinding Maasvlakte-Simonshaven en de 150 kV-verbinding Brielle-Europoort. TenneT ziet dit omgevingsplan als een pilot en wil graag mee denken in dit nieuwe proces. Verzocht wordt in gesprek te gaan over de manier waarop de regels in een omgevingsplan vorm kunnen worden gegeven, zodat dit zowel recht doet aan het gedachtegoed van de Omgevingswet als dat het plan het elektriciteitsnetwerk in Nederland afdoende bescherming biedt.

- a. De regels van de dubbelbestemming Leiding hoogspanningsverbinding (bijv. artikel 2) zijn versnipperd opgenomen in het plan en de activiteiten voor werken en werkzaamheden waar een omgevingsvergunning voor nodig is zijn erg summier opgenomen. Dit geeft niet voldoende bescherming voor een ongestoorde ligging van het hoogspanningsnet.
- b. Graag wil TenneT met de gemeente Brielle en de gemeente Westvoorne in gesprek om mee te denken hoe de regels in een omgevingsplan vormgegeven moeten worden zodat het recht doet aan het gedachtegoed van de Omgevingswet en dat het plan tevens het elektriciteitsnetwerk in Nederland afdoende bescherming biedt.

### *Beantwoording*

- a. Zoals bij algemene uitleg over de systematiek van het plan is aangegeven, zijn de regels onderverdeeld in hoofdstukken. In het hoofdstuk 'Wat mag ik op deze locatie bouwen?' is geregeld dat wanneer binnen de leidingstrook gebouwd gaat worden voor andere activiteiten dan de leiding, dit uitsluitend is toegestaan wanneer in samenspraak met de leiding- of verbindingbeheerder is aangetoond dat het belang van de betreffende leiding of verbinding niet wordt geschaad. Ons inziens geeft dit voldoende bescherming voor een ongestoorde ligging van het hoogspanningsnet.
- b. Op 18 februari heeft het gesprek plaatsgevonden tussen de gemeente en TenneT. In het gesprek is aandacht gevraagd voor de sloop van bebouwing en het kappen van bomen binnen de zone van hoogspanningsleidingen. Deze activiteiten worden vergunningsplichtig gemaakt. Ook heeft TenneT aandacht gevraagd voor de indicatieve magneetveldzones vanuit het RIVM. In dit bestemmingsplan wordt de vigerende regeling overgenomen. Mogelijk dat bij een eerste herziening van het plan rekening gehouden kan worden met indicatieve magneetveldzones zoals het RIVM voorstelt.

### *Conclusie*

Het plan behoeft op punt b aanpassing.

## Delta Infra BV

### Overlegreactie

- a. Op de verbeelding staat de ZR-leiding met hartlijn en bijbehorende belemmeringsstrook weergegeven. In hoeverre is geborgd dat er geen ongewenste activiteiten oftewel wordt voorkomen dat er geen (zeer) kwetsbare objecten in de  $10^{-6}$ -plaatsgebonden contour van de leiding kunnen gaan plaatsvinden dan wel worden omgezet? Er is een aantal voorbeelden van regels waarbij er zorgen zijn.
- b. Verzocht wordt expliciet in de regels (per activiteiten en/of een algemene afwijkingsregel) op te nemen dat er geen nieuwe kwetsbare objecten of beperkt kwetsbare objecten kunnen worden gerealiseerd binnen de PR  $10^{-6}$ -contouren van risicobronnen. Daarnaast dient bij ontwikkelingen binnen het invloedgebied voor het groepsrisico een verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden.
- c. Door tevens de  $10^{-6}$ -contouren op de verbeelding weer te geven wordt meer duidelijkheid richting de initiatiefnemers, bevoegd gezag en leidingbeheerders gegeven (nu wel in de regels, maar niet op de verbeelding weergegeven). Of een expliciete regel toevoegen, bijvoorbeeld 'Veiligheidszone leidingen', waarbij binnen deze aanduiding geen kwetsbare objecten worden gerealiseerd en wordt voorkomen dat door conversie van beperkt kwetsbare objecten alsnog kwetsbare objecten ontstaan.
- d. Verzocht wordt een voorrangregeling toe te kennen, een voorbeeld kan zijn: indien strijd ontstaat tussen het belang van de bescherming van de leidingen als bedoeld in dit artikel en het bepaalde in overige artikelen prevaleert de bestemming 'Leiding-Olie'.
- e. In Bijlage 1 staat 'beleidsregel Dialoog met de omgeving' in plaats van 'omgeving'.
- f. Verzocht wordt in het plan te borgen dat in de toekomst wordt voorkomen dat een ongewenste situatie gaat ontstaan door een omzetting en/of uitbreiding en of andere ontwikkeling naar een kwetsbare bestemming.
- g. Tevens behouden zij zich het recht om deze reactie aan te vullen of om mee te denken.

### Beantwoording

- a. Voor de pijpleidingen waarbij de risicocontour nog niet is opgenomen, wordt alsnog de risicocontour opgenomen en artikel 111 risicocontour aan toegekend. Binnen deze contour zijn geen nieuwe kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten toegestaan. *(voor overige objecten ook de  $10^{-6}$ -contouren intekenen?)*
- b. Het plan voorziet in een regeling om binnen PR  $10^{-6}$ -contouren geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten toe te staan. Dit artikel is specifiek opgenomen ter plaatse van de betreffende contouren van de in het plangebied aanwezige risicobronnen. Nog niet alle contouren voor de leidingen zijn overgenomen in het voorontwerp. Deze worden alsnog opgenomen in het ontwerp.
- c. Zie onder b. Op de themakaart 'milieu' zijn deze contouren af te lezen. Ook als men zich niet binnen deze themakaart bevindt, zal de regeling die nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten ter plaatse verbiedt in beeld komen bij het aanklikken van een locatie binnen die zone.
- d. Artikel 50 voorziet in een regeling waarbij werkzaamheden (mede ten behoeve van andere aanwezige functies) binnen de belemmeringsstrook alleen uitgevoerd kunnen worden indien dit het leidingbelang niet schaadt. In diezelfde strook is tevens een bouwregel opgenomen, dat bouwen ten behoeve van functies anders dan de leiding uitsluitend is toegestaan indien uit overleg met de leidingbeheerder is gebleken dat dit het leidingbelang niet schaadt. Tot slot is een verbod op nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten vastgelegd binnen de PR  $10^{-6}$ -contour van de leiding. Met deze regelingen acht de gemeente het leidingbelang voldoende beschermd.
- e. Het plan wordt op dit punt tekstueel gecorrigeerd.
- f. Met de regelingen als bedoeld onder b en d heeft de gemeente voldoende vastgelegd om dit te voorkomen.
- g. De gemeente verneemt het graag als Delta-Infra aanvullende opmerkingen heeft.

### Conclusie

Het plan behoeft op de punten a, b en e aanpassingen. De overige punten behoeven geen aanpassing.

## LTO NOORD, mede namens LTO Noord afd. Voorne-Putten

### Overlegreactie

- a. De bouwhoogte voor agrarische bedrijven is met een goothoogte van maximaal 6 m en een bouwhoogte van maximaal 10 m achterhaald. Doelstellingen op onder andere het gebied van duurzaamheid en dierwelzijn vragen om een hogere bouwhoogte. Verzocht wordt deze hoogten bij te stellen naar een goothoogte van 10 m en een bouwhoogte van 14 m bij recht.
- b. De bouwhoogte voor kassen van maximaal 9 m in het voorontwerp is ook achterhaald. Verzocht wordt om ten minste een hoogte van 12 m mogelijk toe te staan. Dit is nodig om de nieuwste teeltmogelijkheden met oog op duurzaamheidsdoelstellingen en optimale teelt te kunnen bewerkstelligen. Tevens wordt verzocht de hoogte van bedrijfsgebouwen te verruimen van 10 m naar 15 m.
- c. Verzocht wordt nauwkeurig de begrenzing van bestemmingen te bekijken en waar nodig op een juiste manier te herbegrenzen waar het gaat om bouwvlakken. In één geval is de begrenzing van de bestemming Glastuinbouwbedrijf onjuist waardoor er circa 3.000 m<sup>2</sup> aan glasrechten niet meer beschikbaar zou zijn. Het is wenselijk bestaande rechten te respecteren.
- d. Er wordt om duidelijkheid verzocht of kuilvoerplaten en mestopslag al dan niet binnen de bouwvlakgrenzen dienen te liggen. Verzocht wordt om met een omgevingsvergunning de aanleg van kuilvoerplaten en mestopslag buiten het bouwvlak toe te staan. Op deze manier kan er maximaal ingezet worden op verduurzaming en dierwelzijn binnen de stallen door voldoende beschikbare ruimte. Ook komt extra ruimte tussen gebouwen ten goede aan brandveiligheid en zijn er meer mogelijkheden voor landschappelijke inpassing.
- e. De maximale oppervlakte van kassen is vastgesteld op ten hoogste 3 ha, tenzij er een afwijkende oppervlaktemaat is vastgelegd. Het past niet bij een duurzaam glastuinbouwgebied om een maximum van 3 ha per glastuinbouwbedrijf te stellen. Uit het programma Ruimte blijkt dat de glastuinbouw op Voorne als duurzaam glas wordt gezien. Verzocht wordt deze beperking te verwijderen.
- f. Verwezen wordt naar de beleidsregel 'Kwalitatief toetsingskader voor glastuinbouwgebied Tinte' met betrekking tot één bedrijfswoning per 5 ha aan toegestane kassen, dit staat haaks op het maximale areaal van 3 ha per bedrijf. Echter ook bij kleinere bedrijven is een bedrijfswoning noodzakelijk. Tevens verzoek om wijzigingsmogelijkheid naar kantoor en bedrijf te verwijderen omdat dit ten koste gaat van de glastuinbouw.
- g. In de toelichting over welke regels er gelden voor het woon- en leefklimaat staat "Van het depositie-standstill kan worden afgeweken indien er nog ontwikkelingsruimte is binnen de kaders van PAS (binnen de segmenten 'onder grenswaarde' en 'vrije ontwikkelingsruimte')". Zorg dat dit overeenkomt met de juridisch bindende regels en dat de toelichting daar daadwerkelijk een toelichting op geeft.
- h. De kwalitatieve beoordeling voor bouwvlakken kan gewijzigd worden door een regel toe te voegen waardoor het mogelijk wordt de bouwvlakken vrij te stellen van archeologisch onderzoek. Immers op bestaande erven hebben al jarenlang bodemingrepen plaatsgevonden voor fundering, onderheien van bebouwing, aanleg van kabels en leidingen en herstructureren van de verkaveling.
- i. Artikel 88 en 89 zijn letterlijk een herhaling, de functie hiervan is onduidelijk.
- j. Bij het begrip agrarisch bedrijf wordt op verschillende plekken gesproken over het 'verbouwen van gronden'. Verzocht wordt dit te beschrijven als 'verbouwen van teelten op gronden'.

### Beantwoording

- a. De ontwikkeling naar hogere bedrijfsgebouwen is in de diverse takken van agrarische (gerelateerde) bedrijven reeds lange tijd gaande. In algemene zin wordt opgemerkt dat, ondanks de sterke verbondenheid met het buitengebied, de door de LTO voorgestelde hoogtes voor bedrijfsbebouwing niet in algemene zin noodzakelijk lijken in Westvoorne. Bouwplannen of wensen met de gevraagde goot- en bouwhoogten zijn tot op heden nog niet bekend gemaakt. In algemene zin onderkent de gemeente echter de noodzaak om in bepaalde situaties een grotere bouwhoogte toe te staan. Dit zou eventueel via maatwerk kunnen worden vergund. Gelet op het aantal bedrijven in onze gemeente en het aard en karakter hiervan kan echter deels tegemoet worden gekomen aan het verzoek om de toegestane maatvoering te verruimen. In het ontwerp wordt de goothoogte voor bedrijfsgebouwen op 6,5m gesteld, waarbij de bouwhoogte op 10m wordt gesteld. Met deze maatvoering is sprake van mogelijkheden die enerzijds een beperkte verruiming betekenen ten opzichte van de veelal bestaande planologische situaties, terwijl anderzijds wordt voorkomen dat een te forse impact wordt gepleegd op het landschap. Daarbij wordt opgemerkt dat het omgevingsplan ook

voorziet in een regeling waarmee via een kwalitatieve afweging in voorkomende gevallen alsnog medewerking zou kunnen worden verleend aan afwijkende maatvoeringen. Mocht zich zo'n situatie voordien dan kan immers voor dat specifieke geval een goede motivering worden uitgewerkt en kunnen de diverse belangen goed worden afgewogen. Insteek van de gemeente daarbij is dat bij een goede kwalitatieve onderbouwing via een relatief eenvoudig en kort vergunningstraject medewerking kan worden verleend. Hoewel de directe bouwmogelijkheden dus niet substantieel ruimer worden, is er na een afweging alsnog wel binnen de kaders van de nu voorgelegde plansystematiek vergunning te verlenen. Daarbij is, bij bestaande bedrijven die ter plaatse gebonden zijn, het argument van duurzaamheid, dierwelzijn, bedrijfsefficiency en bedrijfseconomische noodzaak van een bouwplan een aspect wat zeker mee wordt gewogen bij de oordeelsvorming.

- b. In algemene zin wordt verwezen naar de beantwoording onder punt a. In aanvulling op hetgeen onder punt a. voor agrarische bedrijfsgebouwen is opgemerkt, wordt specifiek voor glastuinbouwbedrijven in de zone Glastuinbouwgebied Tinte opgemerkt dat ook hier het argument van technische en bedrijfseconomische noodzaak voor eventuele afwijkende maatvoering in de beoordeling wordt meegewogen. Zeker wanneer ook duurzaamheidsargumenten aan de orde zijn kan dit immers goed worden ondergebracht binnen de koers voor deze zone. Ook binnen de zone Glastuinbouwgebied blijft een beoordeling van de impact van een hogere bouwhoogte echter wenselijk, onder andere gelet op de woon- en andere functies die het gebied ook kent.
- c. De begrenzingen van de activiteiten zijn overgenomen uit de vigerende plannen. Zie ook de algemene uitleg over de plansystematiek in paragraaf 2.1 van deze Nota. Uitgangspunt daarbij is dat bestaande planologische rechten zijn overgenomen. Helaas heeft LTO-Noord het adres niet benoemd waar de begrenzing niet correct zou zijn. Wij kunnen hierdoor niet nagaan of de begrenzing op dat perceel moet worden herzien.
- d. Met artikel 4 worden agrarische bedrijfscomplexen toegestaan. In de viewer kan bij het raadplegen van dit artikel het bijbehorende vlak worden geraadpleegd, hiermee voorziet het plan in een duidelijke begrenzing. Overigens is op basis van de begripsbepaling van een 'agrarisch bedrijfscomplex' te lezen dat hier ook zaken als hooibergen, voersilo's, kuilvoerplaten, mestopslag, erfverharding en dergelijke onder geschaard worden.
- e. Binnen het glastuinbouwgebied gelden afspraken over de totale ontwikkeling van glas. Indien de beperking van 3 ha glas per bedrijf wordt losgelaten, komen deze afspraken onder druk te staan. Bovendien is de 3 ha afkomstig uit het vigerende bestemmingsplan voor het glastuinbouwgebied. Omdat het glastuinbouwgebied uiteraard bedoeld is voor de verdere ontwikkeling van glas, is de wijzigingsbevoegdheid uit het vigerende plan om dit mogelijk te maken (onder andere door het toevoegen van nieuwe glastuinbouwbedrijven en uitbreiding van bestaande glastuinbouwbedrijven) als delegatiebevoegdheid in het omgevingsplan overgenomen. Hiermee is de bevoegdheid om het plan te wijzigen voor dergelijke ontwikkelingen gedelegeerd door de gemeenteraad aan het college, wat tot kortere procedures leidt.
- f. In zijn algemeenheid wordt opgemerkt dat de criteria in het kwalitatief toetsingskader en in de delegatiebevoegdheid voor het glastuinbouwgebied zijn gebaseerd op de geldende planologische mogelijkheden uit het bestemmingsplan Glastuinbouwintensiveringsgebied Tinte. Daarbij is inhoudelijk zo veel mogelijk aangesloten bij de geldende regelingen, en is deze alleen zodanig herschreven dat deze beter aansluit bij de algemene systematiek van het omgevingsplan. De mogelijkheid om een nieuwe bedrijfswoning mogelijk te maken bij een areaal van 5 ha kassen of meer, is een mogelijkheid die ook nu van toepassing is. Het gaat daarbij nadrukkelijk om nieuwvestiging, dus in geval een nieuw bedrijf mogelijk wordt gemaakt. Voor bestaande bedrijven, ook met een areaal kassen van minder dan 5 ha, blijft het mogelijk een bedrijfswoning op te richten wanneer daar de planologische mogelijkheden al aanwezig zijn. De regeling om aanduidingen Kantoor en Bedrijf te bestemmen is in principe alleen toepasbaar binnen een klein gebied in de noordwesthoek van het glastuinbouwgebied. Dit gebied kent ook in het huidige bestemmingsplan reeds een wijzigingsbevoegdheid om deze functie mogelijk te maken. Bij het ontwerp van het omgevingsplan wordt een gewijzigd concept van de beleidsregel Kwalitatief toetsingskader voor het glastuinbouwgebied Tinte gevoegd. In dit gewijzigde concept zijn de criteria om andersoortige functies toe te staan nog verduidelijkt en waar wenselijk aangescherpt. Dit mede vanuit het oogpunt dat de functie glastuinbouw in het gebied inderdaad voldoende mogelijkheden moet behouden voor een zo optimaal mogelijke invulling, binnen de kaders zoals die momenteel ook van toepassing zijn.
- g. Op dit punt wordt verwezen naar de reactie van de provincie en de beantwoording daarop (reactie 8 onder k).

- h. Het algemeen vrijstellen van agrarische bouwvlakken is geen reële optie gelet op het gemeentelijk archeologisch beleid. De gemeente wijst op de formulering van de archeologische beschermingsregeling, waarbij onder a de ruimte wordt geboden om medewerking te verlenen aan plannen waarvan de gemeente ook zonder onderzoek kan beoordelen dat (bijv. gelet op historische activiteiten op een perceel) geen sprake (meer) kan zijn van aantasting van archeologische waarden.
- i. De betreffende verwijzing naar artikel 88 en 89 heeft betrekking op Brielle en gaat over 2 identieke artikelen met bouwregels voor een agrarisch bedrijf. Ook in Westvoorne zijn deze 2 artikelen op identieke wijze opgenomen, als artikel 76 en 77. Dit komt voort uit eerdere conceptversies waarin 2 verschillende artikelen waren opgenomen voor agrarische bedrijven in verschillende zones. Volstaan kan worden met één van de twee artikelen. Het tweede artikel zal om die reden geschrapt worden.
- j. Deze formulering wordt logischerwijs gecorrigeerd.

#### *Conclusie*

Het plan heeft op de punten e, i en j aanpassing. Op de overige genoemde punten heeft het plan geen aanpassing.

## Provincie Zuid-Holland

### Overlegreactie

Het omgevingsplan geeft aanleiding tot een reactie in het kader van de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn. Dit beoordelingskader is vastgelegd in de provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit en de Verordening Ruimte 2018.

- a. In hoofdstuk 3.2 Visie op het buitengebied wordt onder het kopje 'andere overheden' gezegd: 'Mochten zich in de voorbereiding van het omgevingsplan initiatieven aandoen die in strijd zijn met de provinciale verordening, dan bieden onze omgevingsvisies wellicht basis om in overleg met de provincie te gaan over aanpassing of ontheffing van de verordening'. Bestemmingsplannen dienen echter in overeenstemming te zijn met de verordening. Er kan alleen worden afgeweken van de regels van deze verordening voor zover het gaat om gronden die door het Rijk zijn aangewezen bij de toepassing van hoofdstuk 2 van de Crisis- en Herstelwet, mits dit niet leidt tot onevenredige afbreuk aan provinciale belangen (artikel 3.3, lid 2). Dit moet dan expliciet gemotiveerd worden in de toelichting van het plan.
- b. Ten aanzien van de inzet van ontheffingen geeft de provincie aan zeer terughoudend om te gaan met het verlenen van ontheffingen. Uit diverse uitspraken van de Raad van State is gebleken dat er zware eisen worden gesteld aan de aanwezigheid van bijzondere omstandigheden. Geadviseerd wordt om terughoudend om te gaan met het aanvragen van een ontheffing.
- c. Op grond van de regels van het plan wordt onder voorwaarden de mogelijkheid gegeven voor het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als plattelandswoning. Als voorwaarde is onder meer opgenomen dat er geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de omgeving. Voor zover dat deze aanduiding ook geldt voor het glastuinbouwgebied Tinte zoals geometrisch bepaald en verbeeld op 'Kaart 3 Teeltgebieden' van de verordening, is deze regeling echter onvoldoende gemotiveerd en wellicht te ruim. Nu plattelandswoningen niet glas gerelateerd zijn zou er strijdigheid kunnen bestaan met artikel 2.1.5 van de verordening. Voor Tinte geldt wel een afwijkingsmogelijkheid voor bestemmingen die voortzetting van het huidige gemengde agrarische grondgebruik mogelijk maken in een deel van het gebied, maar deze afwijkingsmogelijkheid dient wel nader gemotiveerd te worden.
- d. Bovenstaande geldt ook voor de nevenfuncties bij glastuinbouwbedrijven: aangetoond dient te worden dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de omvang en de bruikbaarheid van het glastuinbouwgebied.
- e. De molenbiotoopregeling in het voorontwerp sluit niet goed aan op wat is opgenomen in de verordening ten aanzien van de molenbiotoop. Voorgesteld wordt de planregels ten aanzien van de molenbiotoop als volgt aan te passen:
  - Artikel 136.1 lid 2 1 maximale bouwhoogte zou moet worden: voor zover dit gebied is gelegen buiten bestaand stads- en dorpsgebied bedraagt de maximale hoogte niet meer dan 1/100ste van de afstand tussen bouwwerk en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek; voor zover dit gebied is gelegen binnen bestaand stads- en dorpsgebied bedraagt de maximale hoogte van bebouwing niet meer dan 1/30ste van de afstand tussen bouwwerk en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek.
  - Artikel 136.1 lid 3 anders formuleren: Er kan worden afgeweken van artikel 136.1 lid 2 1 als er sprake is van een ontwikkeling binnen een molenbiotoop waarin vrije windvang en het zicht op de molen al zijn beperkt door bebouwing, zolang de vrije windvang en het zicht op de molen niet verder worden beperkt, of zeker is gesteld dat de belemmering van de windvang en het zicht op de molen door maatregelen elders in de molenbeschermingszone worden gecompenseerd.
  - Artikel 136.1 lid 4 moet dan worden: vooraf een molendeskundige in de gelegenheid is gesteld schriftelijk advies uit te brengen omtrent de beoordeling als bedoeld onder artikel 136.1 lid 3.
- f. Geconstateerd is dat er in het gebied diverse caravanstallingen in kassen voorkomen en ook als zodanig bestemd zijn in het omgevingsplan. Niet duidelijk is of deze caravanstallingen legaal aanwezig zijn. Graag hier meer duidelijkheid over. Legalisatie van overige caravanstalling is uitsluitend mogelijk mits wordt voldaan aan voorgaand beschreven richtpunt voor ruimtelijke kwaliteit.
- g. Onder de bestemming wonen is een aan-huis-gebonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteit toegestaan onder een aantal voorwaarden. Onder andere kleinschalige detailhandel is



toegestaan. Ingevolge artikel 2.1.4 Detailhandel van de verordening is één van de uitzonderingen voor detailhandel buiten de centra: ondergeschikte detailhandel bij een beroep aan huis of bij een ambachtelijk of dienstverlenend bedrijf met een assortiment dat aansluit bij de hoofdbestemming. Verzocht wordt om de planregel aan te passen zodat deze in overeenstemming is met de regels van de verordening.

- h. Aangehaald wordt dat de provincie in de meeste gevallen bevoegd gezag is voor de vergunningverlening in het kader van de Wet natuurbescherming. Ook wordt verwezen naar het programma Ruimte onder 3.4. Specifiek wordt tevens de stikstofdepositie aangehaald. Aandachtspunt daarbij is dat voor het opvullen van bestaande stallen bij bedrijven die (nog) niet beschikken over een vergunning Wet natuurbescherming, toch ontwikkelingsruimte nodig kan zijn. Dit komt doordat voor het bepalen van benodigde ontwikkelingsruimte ofwel wordt uitgegaan van de feitelijk gehouden dieraantallen of een eerder verleende vergunning Wet natuurbescherming. Geadviseerd wordt in overleg te treden met de omgevingsdienst Haaglanden - die belast is met het uitvoeren van de wettelijke milieutaken in het kader van de Wet natuurbescherming namens de provincie Zuid-Holland - over de mogelijke effecten van de plansituatie op het thema natuur.

#### *Beantwoording*

De provincie is bij de totstandkoming van het omgevingsplan uitgenodigd deel te nemen in de klankbordgroep. Hiervan is slechts éénmaal gebruikgemaakt. De gemeente betreurt dit, omdat nu in de overlegreactie in het geheel niet ingegaan wordt op de nieuwe systematiek die vooruit loopt op de Omgevingswet. Sterker nog, in haar reactie toetst de provincie op een wijze die tot nu toe gebruikelijk was, maar die haaks staat op de bedoeling van de Omgevingswet; een gemiste kans om samen tot betere planvorming te komen. Ook is niet de moeite genomen onderscheid te maken tussen beide gemeenten. Zo is een aantal reacties gericht op een specifieke situatie die in Brielle gelegen is en dus niet relevant is voor Westvoorne. De beantwoording op de reacties van de provincie is puntsgewijs weergegeven:

- a. Mochten zich initiatieven aandienen die in strijd zijn met het omgevingsplan en de provinciale verordening, dan bieden onze omgevingsvisies wellicht basis om in overleg met de provincie te gaan over aanpassing of ontheffing van de verordening'. De tekst in de toelichting wordt hierop aangepast.
- b. De gemeente werkt alleen mee aan verzoeken die passen bij het beleid van de gemeente (Koers van de deelgebieden, omgevingsvisies) en waarvoor tevens een kwalitatieve tegenprestatie wordt geleverd. Wij gaan ervan uit dat ons beleid in de meeste gevallen in overeenstemming is met de verordening van de provincie. Het gaat ons inziens inderdaad om uitzonderingsgevallen die dermate bijdragen aan doelen en kwaliteit, dat ze op zijn minst een gesprek met de provincie over mogelijke ontheffing waard zijn.
- c. Het omgevingsplan geeft geen directe mogelijkheden om bedrijfswoningen om te zetten naar plattelandswoningen. In voorkomende gevallen is altijd een afweging nodig. Een aantal woningen in het glastuinbouwgebied krijgt de status plattelandswoning in dit omgevingsplan en kunnen in de toekomst daardoor weer gebruikt worden als bedrijfswoning wanneer dit noodzakelijk is. De bedrijfswoningen die in dit omgevingsplan de status plattelandswoning krijgen zijn allemaal ruimtelijk onderbouwd. Hierin is bekeken of ze een belemmering vormen voor het glastuinbouwconcentratiegebied. Geconcludeerd is dat geen sprake is van een belemmering van de functie glastuinbouw. Dit is feitelijk immers ook niet mogelijk, gelet op de aard en achtergrond van het instrument plattelandswoning.
- d. De nevenfuncties die zijn toegestaan bij glastuinbouwbedrijven in de glastuinbouwgebieden zijn in het vigerende plan ook al bij recht toegestaan. De betreffende nevenfuncties zijn beperkt in hun omvang en zo toegekend, dat ze geen belemmering vormen voor het glastuinbouwgebied.
- e. De regeling over molenbiotopen is in Westvoorne geregeld in artikel 124 en niet in artikel 136. Wij gaan ervan uit dat de provincie artikel 124 bedoeld. De molenbiotoopregeling wordt aangepast naar de regeling zoals opgenomen in de verordening.
- f. Het klopt dat er diverse caravanstallingen voorkomen in het gebied. Deze plekken zijn in het huidige bestemmingsplan ter plaatse ook al bestemd als caravanstalling. In alle gevallen is dus sprake van legaal aanwezige caravanstallingen. Overigens wordt daarbij opgemerkt dat Westvoorne, met name binnen het plangebied van het omgevingsplan, vele duizenden recreatieve standplaatsen kent die onder andere gebruikt mogen worden voor de plaatsing van een caravan. De behoefte aan caravanstallingen in ons buitengebied is daaraan inherent, en maakt de functie caravanstalling dus ook een onder voorwaarden passende functie in ons buitengebied.

- g. Onder de bestemming wonen is een aan-huis-gebonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteit toegestaan onder voorwaarden. In het voorontwerp bestemmingsplan is aangegeven dat detailhandel uitsluitend is toegestaan voor zover geen sprake is van etalages en reclame-uitingen. Deze regel wordt zo aangepast dat detailhandel uitsluitend is toegestaan als het ondergeschikte detailhandel betreft bij een beroep aan huis en voor zover geen sprake is van etalages en reclame-uitingen.
- h. U merkt terecht op dat rekening gehouden moet worden met de feitelijke dieraantallen. De toetsing van de effecten van de veehouderijen en de borging in het omgevingsplan was zo praktisch mogelijk ingestoken gezien de beperkte omvang van de veehouderijsector in beide gemeenten. De regeling wordt op dit punt aangescherpt, rekening houdend met de actuele ontwikkelingen rondom het PAS. Daarnaast zullen we in overleg treden met de omgevingsdienst over de mogelijke effecten van de plansituatie op het thema natuur. Hierbij wordt overigens opgemerkt dat het omgevingsplan ten aanzien van de geldende planologische kaders geen nieuwvestiging van veehouderijen mogelijk maakt. Daarnaast is de intensieve veehouderij binnen het plangebied nagenoeg afwezig en zijn de twee bestaande intensieve veehouderijlocaties op maat bestemd.

#### *Conclusie*

Het plan behoeft aanpassing op de punten a, e, g en h. Op de overige genoemde punten behoeft het plan geen aanpassing.

- a. Nieuwe geluidgevoelige ontwikkelingen hebben te maken met het Regionaal afsprakenkader (RAK) Geluid & Ruimtelijke ontwikkelingen. In het omgevingsplan is dit nog niet verwerkt. In het ontwerpplan wordt een link opgenomen met het RAK, zodat initiatiefnemers zich op de hoogte kunnen stellen van de geldende geluidszones en procesregels die daarbij horen.
- b. In de verordening Ruimte van de provincie Zuid-Holland is in artikel 2.3.1, lid 1 onder k opgenomen dat nieuwe geitenhouderijen worden uitgesloten als hoofdtak en als neventak, evenals uitbreiding of ingebruikname van bebouwing ten behoeve van een bestaande geitenhouderij, tenzij het aantal geiten niet toeneemt. Dit wordt verwerkt in het ontwerpplan.
- c. De inpassing van de energietransitie in het landschap is een actueel onderwerp dat in 2019 regionaal wordt uitgewerkt tot een ruimtelijke verkenning voor Voorne-Putten. In de toelichting wordt ingegaan op dit belangrijke thema.
- d. In de bouwregels bij agrarische bedrijven is per abuis voor voedersilo's een maximale bouwhoogte van 10 m opgenomen. In de vigerende plannen was dit 12 m. De bouwhoogte wordt naar 12 m aangepast.
- e. Op een aantal punten zijn regels aangepast. Het betreft:
  - Naar analogie van de beantwoording van inspraakreactie nr. 4 wordt op Zeehoeveweg 21a te Oostvoorne het aantal eenheden recreatief nachtverblijf op 9 gesteld en mag het oppervlak voor recreatief nachtverblijf 70 m<sup>2</sup> beslaan.
  - Om ook hobbymatig gebruik van weidegronden toe te kunnen staan, wordt bij algemeen grondgebruik (artikel 48) in alle zones een nieuw lid toegevoegd: 'hobbymatige weidegang bij een woning als bedoeld in artikel 15'.
  - In de zone Duingebied is de koers gericht op behoud en versterking van natuur. Ander gebruik is alleen toegestaan als het bestaand gebruik betreft. Om die reden wordt bij algemeen grondgebruik weidegang en productiegrond bij een agrarisch bedrijf alleen toegestaan voor zover het bestaand gebruik betreft. Dit geldt ook voor hobbymatige weidegang. Artikel 48 wordt hierop aangepast.
  - Per abuis heeft op Doornweg 3a Rockanje (perceel nr. 1086) een verkeerde koppeling plaatsgevonden. Het icoontje Recreatiewoning moet aan artikel 41 worden gekoppeld in plaats van aan artikel 42 (permante bewoning is bij deze toegestaan).
  - Om de duurzame energie-ambitie van de gemeente te benadrukken, wordt binnen functievlakken de opwekking van duurzame energie voor eigen gebruik d.m.v. zonnepanelen toegestaan.
  - In de bouwregels is geregeld dat er geconcentreerd moet worden gebouwd, om de openheid van het landschap te borgen. Deze regel blijkt in de praktijk lastig te hanteren. Om die reden geven we aan dat gebouwen en bouwwerken binnen het functievlak moeten worden opgericht, en bijgebouwen achter de voorgevellijn. Tegelijkertijd kan dan de regel over geconcentreerd bouwen komen te vervallen.
  - Voor de 2<sup>e</sup> Slag 1 te Rockanje zijn de maatwerk bouwregels uit het geldend plan niet goed overgenomen. Dit gebeurt alsnog.
  - Voor Doornweg 4 te Rockanje is een overeenkomst afgesloten. Het maatwerk van de overeenkomst wordt in de regels verwerkt.
  - Bij toegestane maar nog niet gerealiseerde woningen waar een bouwvlak is aangeduid (artikel 68 voorontwerp) ontbrak een koppeling met de bouwregels voor wonen (artikel 64 voorontwerp). Deze koppeling is alsnog gemaakt.
  - In de regels voor de functies Bedrijf en Verblijfsrecreatie zijn de toegestane oppervlakken bebouwing uit de geldende bestemmingsplannen overgenomen in het ontwerp omgevingsplan. Dit zodat de bestaande rechten in het omgevingsplan als direct recht te benutten blijven.

- f. Op een aantal percelen is de verbeelding/het functievlak aangepast conform de werkelijke situatie.
- Het betreft in Rockanje de percelen:
    - Achterstrypseweg 5c en 5d,
    - Achterweg 11,
    - Berkenrijs 1b,
    - Boomweg 6 en 8,
    - Doornweg 3a,
    - Doornweg 6,
    - Doornweg 1d,
    - Duinrand 7b,
    - Duinrand 14,
    - Hilseweg 4-10,
    - Middelweg 28,
    - Middelweg 35,
    - Molendijk 66,
    - Naterseweg 6,
    - Sliklandseweg 2b-2c en 4,
    - Strypsedijk 6,
    - Strypsedijk 26,
    - Vleerdamsedijk 32,
    - Windgatseweg 1a.
  - Het betreft in Oostvoorne de percelen:
    - Duinoordseweg 14,
    - Groeneweg 6,
    - Hoonardweg 9,
    - Kleidijk 12,
    - Molendijk 4,
    - Valweg 3,
    - Zandweg 77.
  - Het betreft in Tinte de percelen:
    - Konneweg 11-13.
  - De overeenkomst die is gesloten over de locatie Berkenrijs 1b / Berkenrijsweg Rockanje wordt in het plan verwerkt.
  - De concept beleidsregels Kwalitatief toetsingskader Glastuinbouwgebied Tinte en Dialoog met de omgeving zijn aangepast en als nieuw concept toegevoegd aan het omgevingsplan.
- g. Voor de locatie Walinxweg 3 in Rockanje is in december 2018 een afzonderlijk bestemmingsplan vastgesteld door de gemeenteraad. Dit bestemmingsplan is verwerkt in het ontwerp.