

Nota Zienswijzen

Bestemmingsplan

"Glaspark 4P 2011"

Reclamant 1:

1. U bent van mening bent dat gezien het feit dat de gronden nu nog niet verkocht zijn er geen enkele noodzaak is om aan de glasbestemming vast te houden. Er zou onderzocht moeten worden op welke wijze de gronden gebruikt kunnen worden, zodat nog iets van het in het land geïnvesteerde geld terugverkregen kan worden.

Wij begrijpen uw teleurstelling, maar ruimtelijk en planologisch gezien ligt het niet voor de hand de huidige bestemming te wijzigen. Er zijn afspraken gemaakt, die vastgelegd zijn in het glasconvenant en daar zullen wij ons aan houden. Daarbij komt dat ook de provincie het huidige gebied heeft aangewezen als glasconcentratiegebied. De gemeente vertrouwt erop dat de gronden verkocht zullen worden met als resultaat de invulling als glastuinbouwgebied.

2. Tevens is volgens u niet duidelijk wat in het plan gaat veranderen.

In hoofdstuk 2 van de toelichting wordt per gewijzigd onderdeel omschreven waarom een aanpassing noodzakelijk is en op welke wijze dit op de verbeelding is geregeld. Het feit dat fouten in het vigerende plan "Glaspark 4P" hersteld worden is niet vreemd. Er dient immers zorggedragen te worden voor een juiste bestemming van de gronden. Alle overige onderzoeken zijn reeds in het kader van het bestemmingsplan "Glaspark 4P" gedaan of worden omschreven in de ruimtelijke onderbouwing welke toegezonden is aan de provincie Zuid-Holland in het kader van de ontheffing voor de uitbreiding van Glaspark 4P aan de zuidwest zijde. Alle benodigde onderzoeken zijn uitgevoerd en geconcludeerd kan worden dat op basis van de uitkomsten hiervan de ontwikkeling van Glaspark 4P mogelijk en haalbaar is.

3. Gesteld wordt dat er van de landschappelijke inpassing van de kassen niets terecht gaat komen.

Zoals uit de verbeelding behorend bij het bestemmingsplan blijkt is, is ook in dit bestemmingsplan de bestemming "groen" op de kaart opgenomen. Bij de verkoop van de gronden worden voorwaarden opgenomen om de landschappelijke inpassing te realiseren en te onderhouden. Deze landschappelijke inpassing kan echter pas gerealiseerd worden als de kassen gebouwd zijn. Het is derhalve logisch dat op dit moment nog geen groenzone is aangelegd. Dat aan de noord-oostzijde geen groenzone gerealiseerd zal gaan worden, zoals de bedoeling was, is het gevolg van bezwaarmakende omwonenden. De gemeente zal ondanks het verdwijnen van deze bestemming toch de toekomstige eigenaar verzoeken zorg te dragen voor een landschappelijke inpassing. Deze zal echter minder uitgebreid zijn dan in het vigerende bestemmingsplan "Glaspark 4P" de bedoeling was. Van het niets terecht komen van de landschappelijke inpassing van de kassen is derhalve geen sprake.

Conclusie

De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Reclamant 2:

1. Allereerst vraagt u een verklaring voor het verschil in de inrichtingsschets op bladzijde 6 van de planbeschrijving en bijlage 1 het inrichtingsplan.

Beide tekeningen geven een indicatie aan van de mogelijke inrichting van het gebied. De plankaart behorend bij het bestemmingsplan vormt het juridisch kader waarbinnen de bebouwing is toegestaan. Aan de hand daarvan zal getoetst worden of een bouwaanvraag passend is.

2. Door de uitspraak van de Raad van State is de groenstrook aan de noordzijde verdwenen. Afgevraagd wordt of de silo's aan deze zijde geplaatst worden en of ze in het groen ingepakt worden.

Op de voormalige groenzone aan de noordoost zijde rust nu een agrarische bestemming, zonder de aanduiding "glastuinbouw". Dit houdt in dat alleen grondgebonden veehouderij en akker- en vollegrondstuinbouw is toegestaan. Het plaatsen van silo's is in deze zone niet toegestaan. Alleen binnen de bestemming Agrarisch met glastuinbouw (A [gt]) is de bouw van silo's toegestaan. Deze bestemming grenst direct aan de voormalige groenzone aan de noordoost zijde.

3. Voorts vraagt u naar het aantal watersilo's nabij de Middelweg.

Momenteel is nog geen bouwvergunning verleend voor een watersilo, alleen voor een warmteopslagtank. Ons is niet bekend hoeveel watersilo's geplaatst zullen worden.

4. U geeft aan dat het vrachtverkeer op de Prinsenweg tot problemen kan leiden, gezien de breedte van de weg. U stelt voor om eenrichtingsverkeer in te stellen of om passeerhavens aan te leggen.

Het waterschap Hollandse Delta is de wegbeheerder van onder andere de Prinsenweg. Er wordt vooralsnog geen reden gezien eenrichtingsverkeer in te stellen of passeerhavens aan te leggen. Ook nu worden de betreffende wegen gebruikt door het vrachtverkeer van de verschillende glastuinbouwbedrijven en dat leidt ook niet tot verkeersproblemen. De bedoeling is dat het verkeer geleid gaat worden via bebording van de N57 naar de rotonde Nieuweweg/Hellevoetsluis en de Rijksstraatweg en niet via de Middelweg.

5. Tenslotte vraagt u hoe het geregeld is met de assimilatieverlichting.

De regels voor assimilatieverlichting zijn vastgelegd in het "Besluit Glastuinbouw". Er is derhalve geen reden om hiervoor een aparte regeling in het bestemmingsplan op te nemen.

Conclusie

De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Reclamant 3:

1. Gesteld wordt dat het bestemmingsplan op losse schroeven zou staan, omdat de verkoop van de gronden geen doorgang zou vinden, omdat het bestemmingsplan maatwerk zou leveren.

Allereerst wordt opgemerkt dat niet alleen aanpassingen in het bestemmingsplan Glaspark 4P plaatsvinden die verband houden met de inpassing van het glastuinbouwbedrijf van Kwekerij PrimAviera. Daarnaast is het vergroten van het plangebied aan de zuid-oostzijde, ook indien deze koop geen doorgang zou vinden, van belang voor andere geïnteresseerde glastuinbouwbedrijven. Gebleken is dat het maximaal en efficiënt invullen van het plangebied alleen kan wanneer kassen in een rechthoekige plattegrond geplaatst worden.

2. Ten tweede heeft u bezwaar tegen het handhaven van de bestemming "Agrarisch, glastuinbouw" op de strook grond tegenover zijn woning, aan de andere zijde van de Prinsenvweg. Verwacht wordt dat overlast ontstaat door de realisatie van bedrijfsgebouwen en silo's tegenover de woning.

In het vigerende bestemmingsplan Glaspark 4P is juist een regeling opgenomen, waarin het mogelijk is de bedrijfsgebouwen en silo's te plaatsen, waar het voor het bedrijf of de bedrijven het meest praktisch is. Er is derhalve niet gewerkt met vooraf aangegeven bouwvlakken, waarbinnen de bedrijfsgebouwen geplaatst moeten worden. De reden hiervoor is dat op het moment dat het bestemmingsplan gemaakt werd niet bekend was hoeveel bedrijven zich zouden gaan vestigen en op welke locatie de bedrijfsgebouwen zouden komen. Wel is een maximum gesteld aan het totale oppervlak van de bedrijfsgebouwen, nl. maximaal 20% van het totaal glasoppervlak. Wij wensen deze flexibiliteit te behouden in het bestemmingsplan "Glaspark 4P 2011". Daarnaast merken wij op dat het wonen in een glasconcentratiegebied altijd enige overlast met zich mee zal brengen.

3. U verwacht verkeerslawaaï- en overlast van het vrachtverkeer.

Het bestemmingsplan maakt de bouw van glastuinbouwbedrijven mogelijk, wat tevens tot gevolg heeft voor het aantal verkeersbewegingen. Dit is inherent aan de ontwikkeling van het plangebied. Ook wanneer het gebied anders ingericht zou worden met verschillende bedrijven zou ook het aantal verkeersbewegingen toenemen. Dit maakt het nu vastgestelde bestemmingsplan ten opzichte van het vigerende plan niet anders. Wat betreft de ontsluiting kan opgemerkt worden dat afspraken zijn gemaakt met de gemeente Hellevoetsluis over de aantakking op de rotonde vanaf de Rijksweg. Wanneer gestart wordt met de aanleg van de rondweg rond Nieuwenhoorn kan ook een aanvang gemaakt worden met de nieuwe aansluiting op de Rijksweg. Daarnaast zal met bebording het vrachtverkeer van en naar Glaspark 4P geleid worden via N57, rotonde Nieuweweg/Hellevoetsluis en Rijksweg. Ook hier geldt weer dat het wonen tussen de glastuinbouwbedrijven enige overlast oplevert.

4. Opgemerkt wordt dat in het bestemmingsplan "Landelijk gebied" een eis gold inzake assimilatiebelichting. Verzocht wordt deze eis ook op te nemen in het bestemmingsplan "Glaspark 4P 2011".

Inmiddels zijn de bepalingen inzake assimilatiebelichting in de 1e herziening van het bestemmingsplan "Landelijk gebied" niet meer opgenomen. De reden hiervoor is dat de regels met betrekking tot assimilatiebelichting nu geregeld is in andere wetgeving, nl. het "Besluit Glastuinbouw". Wij zien derhalve geen aanleiding om dergelijke bepalingen op te nemen in dit bestemmingsplan.

5. In de huidige opzet is het mogelijk dat een wateropslagtank van 12 meter hoog voor de woning van cliënt geplaatst kan worden. Dit leidt tot een ontsierend effect op de omgeving en ontnemt cliënt uitzicht en zonlicht.

Naast bedrijfsgebouwen zijn ook wateropslagtanks noodzakelijk voor een glastuinbouwbedrijf. Wij achten het expliciet regelen van de bouw van wateropslagtanks en bedrijfsgebouwen niet in het belang van dit bestemmingsplan, aangezien de uiteindelijke invulling nog helemaal open is. Indien sprake zou zijn van een gerealiseerd bedrijf ligt het meer voor de hand de bebouwing van bedrijfsgebouwen en watertanks binnen een bouwvlak op te nemen. Nu is daar nog geen sprake van. Indien u overigens van mening bent dat uw cliënt schade leidt als gevolg van het bestemmingsplan, staat de mogelijkheid open om planschade te verzoeken.

6. Verwacht wordt dat u geluidsoverlast zal ondervinden van het geplande glastuinbouwbedrijf. De activiteiten hebben meer weg van lichte industrie dan van agrarische activiteiten. Dit blijkt uit de bouwaanvaag van PrimAviera, waar gesproken wordt over lichte industrie.

U woont midden in het concentratiegebied van Vierpolders, omringd door verschillende glastuinbouwbedrijven. Het ondervinden van overlast hiervan is onomkeerbaar. Er wordt in het aanvraagformulier inderdaad gesproken over lichte industrie, echter hiermee wordt de terminologie van het Bouwbesluit bedoeld. In de definitiebepaling van het Bouwbesluit wordt "industriefunctie" op de volgende wijze gedefinieerd: "gebruiksfunctie voor het bedrijfsmatig bewerken of opslag van materialen en goederen, of voor agrarische doeleinden. Hiermee wordt dus niet industrie in de zin van het normale spraakgebruik bedoeld. De term heeft rechtstreeks betrekking op bouwtechnische eisen die gesteld worden aan een dergelijk bouwwerk, zoals een kas.

Conclusie

De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Reclamant 4:

1. Gesteld wordt dat de uitbreiding van het kassengebied niet met kleine blokjes is aangegeven op de verschillende figuren in het bestemmingsplan (figuur, 2.1, 2.2, 2.5 en de plankaart).

De uitbreiding van het kassengebied is weergegeven op figuur 2.1 behorende bij het hoofdstuk 2.1 van de toelichting. Deze figuur is toegevoegd om het verschil met het vigerende bestemmingsplan "Glaspark 4P" aan te geven. Op de andere genoemde figuren worden andere zaken welke wijzigen door middel van een figuur toegelicht, niet zijnde de uitbreiding van het kassengebied. Op de plankaart wordt uiteraard niet figuur 2.1 overgenomen, hierop heeft het gebied waar de uitbreiding plaatsvindt een glasbestemming gekregen. In bijlage 2 is de ruimtelijke onderbouwing inzake de uitbreiding van het glastuinbouwgebied opgenomen. Ook hierin wordt figuur 2.1 getoond.

2. Een gedetailleerde kaart waarop in maatvoering zichtbaar is waar de bestemming glastuinbouw overgaat in de nieuwe bestemming agrarisch van de voorheen bestemde groenstrook ontbreekt.

In de toelichting wordt beschreven welke strook bedoeld wordt, namelijk "ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning uitgesloten" dient ook de aanduiding "glastuinbouw" te gelden. In dit bestemmingsplan wordt de aanduiding "glastuinbouw" tot aan de grens met de groenstrook doorgetrokken". Dit is te zien op figuur 2.5 welke zone bedoeld wordt. Op de plankaart is deze zone tevens terug te vinden met de aanduiding "A (-bw)(gt)". De plankaart is op schaal gemaakt, dus de maatvoering is wel degelijk zichtbaar. Daarnaast vormt de digitale verbeelding (plankaart) het juridisch bindende kader van het bestemmingsplan. Hierop is duidelijk te zien welk gebied welke bestemming heeft (zie www.ruimtelijkeplannen.nl).

3. De Raad van State heeft op 29 september 2010 het beroep van belanghebbende tegen de in het vorige bestemmingsplan opgenomen groenstrook aan de noordoostelijke zijde van het plan gegrond verklaard. Volgens belanghebbende heeft de gemeente in de brief van de eerdere zienswijze verwoord dat de groenstrook 10 meter breed zou worden. Belanghebbende is van mening dat deze zone 15 meter bedroeg zonder watergang met een maximale inkrimping van 15% (10 meter groenstrook en 5 meter afstand tussen kas en groenstrook). De bestemming Groen is verwijderd van de plankaart en vervangen door de bestemming Agrarisch. De invulling van deze strook is onduidelijk, omdat figuur 2.1 de inrichtingsschets en figuur 2.2 de landschappelijke inpassing en de plankaart van elkaar verschillen. Belanghebbende maakt bezwaar tegen de bestemming Agrarisch en tegen deze elkaar tegensprekende onduidelijke en onjuiste invullingen.

Maatgevend voor de van toepassing zijnde bestemming is de plankaart en niet de mogelijke inrichting die is opgenomen in Bijlage 2. In de figuren in Bijlage 2, werd op dat moment nog uitgegaan van het behoud van de bestemming "Groen" aan de noordoostzijde. Uitgegaan dient derhalve te worden van de plankaart en de toelichting in paragraaf 2.7. De agrarische bestemming komt in de plaats van de bestemming "Groen" en is niet te smal aangegeven.

4. Gesteld wordt dat de bepaling opgenomen in artikel 4.3 onder b niet meer van toepassing is, omdat de gronden die voorheen de bestemming "Groen" hadden nu agrarisch bestemd zijn.

Voor de gronden aan de noordoostzijde geldt inderdaad dat deze niet meer de bestemming "Groen" hebben, maar de bestemming "Groen" is niet verdwenen uit het bestemmingsplan. Er zijn nog steeds gronden binnen het plangebied die wel deze bestemming hebben. Voor deze gronden gelden nog wel de bepalingen uit artikel 4.

5. Belanghebbende maakt bezwaar tegen de bestemming "Agrarisch" omdat de gemeente hierdoor nu de mogelijkheid heeft om de bebouwing (de kassen) zo dicht en optimaal mogelijk met haakse hoeken tegen de erfafscheiding te plaatsen c.q. door de mogelijkheid hiervan (volledig) af te wijken. Hierbij wordt verwezen naar artikel 10.2, inzake de afstand tot de zijerfafscheiding.

Door het opnemen van de bestemming "Agrarisch" wordt het niet mogelijk om dichter op de perceelsgrens te bouwen. Alleen ter plaatse van de aanduiding "glastuinbouw" is het mogelijk kassen te bouwen. De bepaling uit artikel 10.2 heeft alleen betrekking op de gronden waarop gebouwd mag worden en die tevens grenzen aan de zijerfafscheiding. Op de bestemming "Agrarisch" mogen geen kassen of bijbehorende bouwwerken gebouwd worden. Er is derhalve geen sprake van het dichter dan voorheen positioneren van kassen tegen de erfgrens.

6. Binnen de bestemming "Agrarisch" zijn de voorzieningen, zoals ontsluitingswegen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, schouwpaden en water ten behoeve van wateraanvoer- en afvoer, waterberging en sierwater rechtstreeks toelaatbaar. Belanghebbende is het niet eens met deze rechtstreekse toelaatbaarheid omdat bouwregels en maatvoering vrijwel ontbreken.

Voor het aanleggen van bovengenoemde voorzieningen kan niet gesproken worden van bouwen in de zin van de Wabo. Er worden derhalve geen bouwregels hiervoor opgenomen. Opgemerkt kan worden dat ook belanghebbende een perceel grond heeft met de agrarische bestemming daarop rustend. Daar gelden dezelfde mogelijkheden op grond van het bestemmingsplan "Landelijk gebied". Wij hechten eraan gelijke regels te stellen voor dezelfde bestemming.

7. Belanghebbende wenst geen bomen of 12 knotwilgen grenzend aan zijn perceel te krijgen, een afscheiding door middel van een watervoorziening was en is wel bespreekbaar. De zinsnede in de brief van de gemeente van 8 september 2011 waarin gesproken wordt over de voorkeur van belanghebbende om de knotwilgen aan de kaszijde van het water te plaatsen als voorkeursvariant op te nemen, geeft belanghebbende onvoldoende zekerheid.

In het ontwerp dat is besproken met belanghebbende staan circa twaalf knotwilgen opgenomen op voldoende afstand van de grens met het perceel. De bezwaren die eerder bestonden, namelijk overlast van bladeren, schaduw en wortels wordt door het plaatsen van knotwilgen tot een minimum beperkt. Wij hechten belang aan het nog op enige wijze groen afscheiden van de kassen. Daarnaast is het binnen de agrarische bestemming toegestaan groenvoorzieningen aan te brengen.

Conclusie

De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.