Aangepast herzien

Rotterdam, 23 januari 2018. 18bb4440

Aan:
de gemeenteraad

Onderwerp:
Aangepast herzien raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan "Hoek van Holland – Buitengebied".

Gevraagd besluit:
Samenvattend stellen wij u voor:

1. de zienswijze met nummer 13.7, 14.7 en 42 voor kennisgeving aan te nemen;
2. de zienswijzen met nummer 1, 2, 3, 4, 5, 6.1, 7, 8, 11, 13.3, 14.3, 15.1, 16.1, 19.3, 23.1, 23.3, 24.1, 24.2, 24.3, 24.4a, 24.4b, 24.5, 24.6, 25, 26.1, 27.2, 28.1, 29.2b, 29.3 en 33 gegrond te verklaren;
3. de zienswijzen met nummer 6.2, 6.3, 9, 10, 12, 13.1, 13.2, 13.4, 13.5, 13.6a, 13.6b, 13.6c, 13.8, 14.1, 14.2, 14.4, 14.5, 14.6a,14.6b, 14.6c, 14.8, 15.2, 16.2, 16.3, 17.1, 17.2, 17.3, 18a/18b, 19.1, 19.2, 19.4, 20.1, 20.2, 20.3, 21, 22, 23.2, 24.4c, 24.7a, 24.7b, 24.8a, 24.8b, 24.9a, 24.9b, 24.9c, 24.10a, 24.10b, 24.11a, 24.11b, 24.11c, 26.2, 27.1, 28.2, 28.3, 29.1, 29.2a, 29.2c, 29.2d, 29.2e, 29.2f, 29.2g, 30, 31, 32, 34, 35, 36.1, 36.2, 37, 38, 39.1, 39.2, 40, 41 ongegrond te verklaren;
4. de zienswijze met nummer 43 buiten behandeling te laten;
5. het bestemmingsplan "Hoek van Holland – Buitengebied" met bijbehorende ondergronden BGT_10257800, BGT_10257900, BGT_10357700, BGT_10357800, BGT_10357900, BGT_10457600, BGT_10457700, BGT_10457800, BGT_10457900, BGT_10557600, BGT_10557700, BGT_10557800, BGT_10557900, BGT_10657400, BGT_10657500, BGT_10657600, BGT_10657700, BGT_10757400, BGT_10757500, BGT_10757600, BGT_10757700 en BGT_10857400 in elektronische en papieren vorm vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
6. geen exploitatieplan vast te stellen.

Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?
Met de vaststelling van dit bestemmingsplan wordt voldaan aan de actualiseringseis die voortvloeit uit de Wet ruimtelijke ordening voor bestemmingsplannen die ouder zijn dan tien jaar.

Relatie met het coalitieakkoord/collegewerkprogramma/eerder aangenomen moties en gedane toezeggingen:
Geen.

Toelichting:

Aanpassing na behandeling in de tijdelijke commissie RO van 30 mei 2018: Locatie Nieuwlandse Polderweg 11

In een schriftelijke toelichting n.a.v. de hoorzitting van 16 mei jl. brengt reclamant 30 in dat anders dan in ambtshalve aanpassing A16.1 is voorgesteld, zij wenst dat op haar perceel aan de Nieuwlandse Polderweg 11 de bestemmingsgrens van de bestemming "Tuin – 1" wordt verlegd tot de schuur ten oosten van de bestemming "Wonen" op haar perceel in plaats van tot de zijgevel van de woning. Tijdens de behandeling in de tijdelijke commissie RO is aangegeven dat tegemoet kan worden gekomen aan dit verzoek. Het raadsvoorstel is in die zin aangepast. Verwezen wordt naar ambtshalve aanpassing A16.1. De bij deze ambtshalve aanpassing horende uitsnede van de verbeelding "Voorgestelde wijziging" is aangepast aan het verzoek van reclamant.

Aanpassing na hoorzitting van 16 mei 2018: Locatie Nieuwlandseduinweg 76

Na nadere bestudering is gebleken dat het niet correct is ter plaatse van Nieuwlandseduinweg 76 een bedrijfswoning mogelijk te maken. In eerste instantie is deze bedrijfswoning ter plaatse opgenomen gelet op een in het verleden verleende vergunning. Nadien is gebleken dat de vergunning in een verdere procedure bij de Raad van State aan de orde is gesteld en dat deze vergunning is vernietigd. De uitspraak heeft u bij de wethoudersbrief van 22 mei 2018 gekregen. In lijn met deze uitspraak stellen wij u dan ook voor om de ambtshalve aanpassing A6 te laten vervallen (ambtshalve voorstel tot mogelijk maken van een bedrijfswoning). De reactie op zienswijze 6.3 zal gezien dit voorstel worden aangepast, in die zin dat de verwijzing naar ambtshalve wijziging A6 komt te vervallen en verwezen wordt naar de uitspraak van de Raad van State.

Aanleiding

De nu geldende bestemmingsplannen voor het gebied Hoek van Holland - Buitengebied zijn aan vernieuwing toe. Daarnaast is voor enkele delen van het plangebied sprake van de Bouwverordening als planologisch kader. Het opstellen van het bestemmingsplan gebeurt in het kader van het meerjarenprogramma voor de actualisering van bestemmingsplannen. Doelstelling van de actualisatie is een vastgesteld bestemmingsplan, waarin de planologische en juridische kaders voor de ruimtelijke ordening in het gebied zijn verankerd.

Plangebied

Het plangebied is het buitengebied rondom de kern Hoek van Holland. Het noordelijke en oostelijke gedeelte van het plangebied bestaan voornamelijk uit glastuinbouwgebied, grenzend aan het glastuinbouwgebied van de gemeente Westland. De noordelijke plangrens is de gemeentegrens met Westland. De oostelijke plangrens wordt gevormd door de Bonnenpolder (onderdeel van het project Oranjebonnen). Het westelijke gedeelte van het plangebied betreft de kuststrook met duinen, strand en zee. In dit gedeelte van het gebied liggen verspreid diverse functies, waaronder een camping, strandpaviljoens, strandhuisjes, enkele woningen e.d. De zuidelijke plangrens wordt gevormd door het tracé van de (verlengde) Hoekselijn en de

woonkern Hoek van Holland. Een groot gedeelte van het plangebied behoort tot het Natura2000-gebied "Solleveld & Kapittelduinen".

Uitgangspunten
Het nieuwe bestemmingsplan sluit, daar waar een bestemmingsplan geldt, zoveel mogelijk aan op de grenzen van de geldende bestemmingsplannen. De geldende bestemmingsplannen worden juridisch-planologisch dan ook zoveel mogelijk verankerd in het nieuwe bestemmingsplan. Daarnaast is voor een gedeelte van het plangebied de Bouwverordening van toepassing. Voor dit gedeelte wordt een nieuw planologisch kader gemaakt, waarbij zoveel mogelijk wordt getracht de bestaande rechten te respecteren.

Glastuinbouw
Een gedeelte van het plangebied (de gebieden Nieuwland en Krimsloot) maakt onderdeel uit van het glastuinbouwgebied Westland-Oostland. In 2007 zijn deze bestaande glastuinbouwgebieden Nieuwland en Krimsloot benoemd om te transformeren tot woningbouwlocaties. Omdat deze transformatie niet is voorzien binnen de planperiode is in dit bestemmingsplan aangesloten op de regeling voor glastuinbouw uit het voorgaande bestemmingsplan. Deze regeling is voldoende flexibel om ook de komende jaren ruimte te bieden aan het functioneren van de glastuinbouwbedrijven. Nieuwe ontwikkelingen, zoals dubbel ruimtegebruik, liggen echter niet in lijn met de beoogde transformatie van het gebied.

Voormalige agrarische bedrijfswoningen in het glastuinbouwgebied
In het glastuinbouwgebied zijn door de jaren heen nogal wat agrarische bedrijfswoningen (behorende tot een glastuinbouwbedrijf) als burgerwoning in gebruik zijn genomen. Dat gebeurde door voormalige tuinders, die na verkoop van hun bedrijf in hun bedrijfswoning zijn blijven wonen, of door burgers die een vrijgekomen bedrijfswoning hebben gekocht.
Het gebruik van een bedrijfswoning als burgerwoning is strijdig met het bestemmingsplan en dus illegaal, omdat een bedrijfswoning niet mag worden bewoond door iemand die geen relatie met het bijbehorende bedrijf heeft.

In dit bestemmingsplan "Hoek van Holland – Buitengebied" is beoogd een oplossing te vinden voor de jarenlang durende bestaande, illegale situaties en een einde te maken aan de rechtsonzekere situatie van deze specifieke gevallen. Omdat in beginsel sprake is van een glastuinbouwgebied en het niet de bedoeling is om de (toekomstige) bedrijfsvoering van glastuinbouwbedrijven te frustreren, zijn uitsluitend deze specifieke 28 bestaande gevallen beoordeeld. In het bestemmingsplan wordt geen ruimte geboden voor nieuwe gevallen van omzetting naar burgerwoningen.

In het kader van dit bestemmingsplan is per geval beoordeeld of de omzetting van deze voormalige agrarische bedrijfswoningen naar een burgerwoning kan plaatsvinden zonder dat conflicterende belangen met het voormalige glastuinbouwbedrijf en de omliggende glastuinbouwbedrijven optreden. Onderzocht is of de woning een bestemming "wonen" kan krijgen (richtafstand volgens de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" is 10 meter of meer tussen woning en dichtstbijzijnde kas). Uit dit onderzoek blijkt dat de helft van deze 28 voormalige bedrijfswoningen kan worden omgezet naar een burgerwoning met de bestemming "wonen" zonder dat sprake is van negatieve gevolgen voor het glastuinbouwbedrijf waartoe de woning behoorde danwel voor de overige omliggende glastuinbouwbedrijven. Voor enkele burgerwoningen is omzetting naar de bestemming "wonen" echter niet mogelijk vanwege een te korte afstand ten opzichte van de bedrijfsactiviteiten.

Oplossing voor de situaties waarin deze burgerwoningen geen bestemming "wonen" kunnen krijgen is geboden door de Wet plattelandswoningen (2012). Kern van deze Wet is dat gemeenten het mogelijk kunnen maken dat agrarische bedrijfswoningen kunnen worden bewoond door personen die niet functioneel zijn verbonden met het bijbehorende bedrijf, waarbij het agrarische bedrijf geen beperkingen van de nabijheid van de voormalige bedrijfswoning ondervindt.
Voor de volledigheid wordt daarbij opgemerkt dat het niveau van milieubescherming ten aanzien van bedrijven van 'derden' niet wijzigt bij gebruik van de betrokken woning als plattelandswoning. Onder de huidige wetgeving worden bedrijfswoningen namelijk reeds op dezelfde wijze beschermd tegen milieuhinder van omliggende 'derde' bedrijven als een woning met de bestemming "wonen".
In dit bestemmingsplan hebben deze burgerwoningen dus de status "plattelandswoning" gekregen. Hierbij is voor elke burgerwoning aangetoond dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Recreatieoord - Wierstraat
Het Recreatieoord aan de Wierstraat is een park met zomerhuisjes. Het park is in eigendom van de gemeente Rotterdam en in beheer bij Cluster MO/Sport en Cultuur. In 2012 is een bestemmingsplan ("Kaapweg -- eerste herziening") met een gedeeltelijke actualisering van de bouwregeling vastgesteld. In de praktijk stuit de beheerder echter op problemen: de bebouwing wordt te dicht op de erfgrens gebouwd en de zomerhuisjes zijn te hoog. Dit is niet wenselijk vanuit het oogpunt van brandveiligheid. Om die reden is er in het voorliggende plan voor gekozen om nieuwe zomerhuisjes alleen toe te staan als de goothoogte niet hoger is dan 3 meter en de bouwhoogte niet hoger is dan 3,75 meter. Tevens is een minimale afstandseis opgenomen van bebouwing tot de erfgrens. Van deze afstand kan alleen worden afgeweken na een positief advies van de Brandpreventiecommissie. Benadrukt wordt dat deze regeling alleen geldt voor nieuwe zomerhuisjes. Voor de bestaande zomerhuisjes geldt een goothoogte van 4 meter en een bouwhoogte van 0,75 meter bovenop de bestaande goothoogte.

Voorts is gebleken dat het vanuit het oogpunt van brandveiligheid ook op het kampeerterrein wenselijk is om nadere regels in het bestemmingsplan op te nemen. De beheerder van het terrein heeft dat aangegeven. Het gaat dan om regels omtrent de omvang van veranda's die bij de stacaravans gerealiseerd mogen worden. Ook hier is door de beheerder van de camping een inventarisatie uitgevoerd. Bestaande situaties die afwijken van de nieuwe regels voor veranda's mogen blijven voortbestaan. Voorgesteld is om de nieuwe regels via een ambtshalve wijziging op te nemen in het bestemmingsplan (zie ambtshalve wijziging A5).

Wateropgave glastuinbouwgebied Krimsloot
Het glastuinbouwgebied is nog niet alles volgebouwd. Nieuwe kassen en andere bebouwing op thans braakliggende gronden zijn mogelijk. Dit kan dus zorgen voor een toename van verharding en als gevolg daarvan wateroverlast. Thans is nog geen sprake van een knelpunt qua wateroverlast in het plangebied, maar met deze mogelijke toename van verharding zal er dus wel een toename van wateroverlast kunnen ontstaan. Deze gevolgen zullen zich voornamelijk voordoen buiten het plangebied (in de Bonnenpolder).
Met het Hoogheemraadschap Delfland is gezocht naar maatregelen om dit te voorkomen. Een maatregel is om geen beperkingen op te leggen aan de realisering van gietwaterbassins. Deze gietwaterbassins kunnen worden ingezet als extra hemelwaterberging. Verder zal door de verbreding van een oude kreek, de Rel, in de Bonnenpolder ook extra waterberging buiten het plangebied worden gecreëerd.

Kustbebouwing
Aan de binnen het plangebied gelegen kuststrook (ten noorden van de verlengde Hoekselijn/Zeeplein) is buiten de reeds aanwezige bebouwing, zoals de horecapaviljoens, 183 seizoensgebonden strandhuisjes, gebouwtjes voor duikschool, reddingsmaatschappij, e.d. geen nieuwe bebouwing toegestaan.

Natura2000
Een groot deel van het plangebied behoort tot het Natura2000-gebied "Solleveld- en Kapittelduinen". Dit gebied heeft de bestemming "Natuur" gekregen, waarin de natuurwaarden worden beschermd.

Voormalig VaFaMil-terrein
De voormalige camping VaFaMil zal worden omgezet in een extensief recreatief gebied. De gemeente is voornemens de gronden te verkopen. Op basis van die voorgenomen verkoop is in het voorliggende bestemmingsplan ter plaatse uitsluitend extensieve recreatie mogelijk gemaakt. Voor de toekomst zijn er nog andere plannen voor deze locatie. Deze plannen zullen echter in een groter verband moeten worden bezien en daartoe zal een masterplan worden gemaakt.

Borging cultuurhistorie
Voor Hoek van Holland is een cultuurhistorische verkenning opgesteld. De beeldbepalende panden uit deze verkenning hebben een dubbelbestemming "Waarde – Cultuurhistorie" gekregen.

Advisering gebiedscommissie Hoek van Holland

Algemeen

De gebiedscommissie Hoek van Holland is bij bericht van 24 mei 2017 gevraagd gekwalificeerd advies te geven op het ontwerpbestemmingsplan. Bij brief van 6 juli 2017 heeft de gebiedscommissie gereageerd. Hieronder is een korte samenvatting opgenomen van het advies van de gebiedscommissie en een reactie daarop.

Omzetting van voormalige agrarische bedrijfswoningen

De gebiedscommissie adviseert om bij omgezette bedrijfswoningen een algemene regel voor bijgebouwen en gronden voor de burger- en plattelandswoningen op te nemen.

Reactie

In geval van een omzetting van bedrijfswoning naar burgerwoning is aan sommige woningen een bestemming "wonen" gegeven. De bijbehorende gronden hebben dan een tuinbestemming gekregen. Op grond van deze tuinbestemming is het mogelijk om aanbouwen te realiseren. De woningen die de status plattelandswoning hebben gekregen, zijn planologisch gezien bedrijfswoningen. In de regels is voor bedrijfswoningen en plattelandswoningen een bijgebouwenregeling opgenomen. In een aantal gevallen hebben schuren en bijgebouwen bij voormalige bedrijfswoningen die omgezet zijn naar een bestemming "wonen" of plattelandswoning geen functie meer ten behoeve van het glastuinbouwbedrijf, maar worden zij voor doeleinden aangewend die gerelateerd zijn aan de woonfunctie. Voor elk van deze bijgebouwen is een afweging gemaakt of deze in het nieuwe bestemmingsplan ten behoeve de woonfunctie bestemd moeten worden. Tevens verwijzen wij naar de ambtshalve aanpassing A16.

Bouwregels zomerhuizen Recreatieoord

De gebiedscommissie is het volledig eens met de aanscherping van regels voor brandveiligheid. Ook de bouwregels t.a.v. goot- en bouwhoogte zijn verhelderend.

Reactie

Wij danken de gebiedscommissie voor deze opmerking.

Voormalig VaFaMil-terrein

De gebiedscommissie adviseert om in het bestemmingsplan de mogelijkheid te creëren voor de inrichting van (bijvoorbeeld) een betaalde camperplaats en/of andere kleinschalige en natuurgerichte activiteiten. De gebiedscommissie raadt ook aan de tekst in de toelichting hierover consistent te maken.

Reactie

De voormalige camping VaFaMil zal worden omgezet in een extensief recreatief gebied. De gemeente is voornemens de gronden te verkopen. Op basis van die voorgenomen verkoop is in het voorliggende bestemmingsplan ter plaatse uitsluitend extensieve recreatie mogelijk gemaakt. Voor de toekomst zijn er nog andere plannen voor deze locatie. Deze plannen zullen echter in een groter verband moeten worden bezien en daartoe zal een masterplan worden gemaakt.

August Reitsmahuis

De gebiedscommissie adviseert om de bestemming voor dit huis zodanig te wijzigen dat op deze locatie een hotel mogelijk is, bijvoorbeeld in de vorm van een Stayokay.

Reactie

Voor dit pand is aansluiting gezocht bij de geldende maatschappelijke bestemming.

Verdichting woonwijk rond Grootzand
De gebiedscommissie adviseert om het karakter van de wijk te beschermen, in lijn met het bestemmingsplan uit 1958, en te voorkomen dat de wijk wordt volgebouwd. Overigens zou de Bouwverordening Rotterdam 2010 ter plekke niet gelden.

Reactie
In dit bestemmingsplan is aangesloten bij de feitelijke situatie ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Van de vermeende verdichting is geen sprake, omdat voor deze wijk in dit bestemmingsplan geen nieuwe bouwmogelijkheden mogelijk worden gemaakt. Met het van rechtswege vervallen van het Uitbreidingsplan in onderdelen "Hoek van Holland – Noord – West" is de bouwverordening het planologische kader geworden.

Verdedigingslandschap
De gebiedscommissie adviseert om het militair-historisch erfgoed integraal en in samenhang te bestemmen.

Reactie
Het verdedigingslandschap is reeds uitgebreid beschreven in de cultuurhistorische verkenning Verdedigingspark. De voor het bestemmingsplan relevante zaken zijn uit de verkenning gedistilleerd en opgenomen met de dubbelbestemming "Waarde – Cultuurhistorie".

Accuraatheid
De gebiedscommissie is van mening dat e.e.a. tekstueel en/of visueel accurater kan worden opgenomen in het bestemmingsplan.

Reactie
Het (ontwerp)bestemmingsplan is op een zo zorgvuldig mogelijke wijze opgesteld. Het maken van dit bestemmingsplan betreft echter een complexe opgave. Dat heeft alles te maken met het ontbreken van een planologisch kader in grote delen van het plangebied en met de ingewikkelde kwesties die in het plan spelen, zoals de omzetting van voormalige bedrijfswoningen naar burgerwoningen. Hoewel bij de inventarisatie accuraat te werk is gegaan kan het bij een dergelijk groot plangebied niet worden uitgesloten dat toch enkele omissies in het ontwerpbestemmingsplan zijn geslopen. De ontwerpfase met terinzagelegging is bedoeld om deze omissies uit het plan te filteren en te herstellen richting de vaststelling van het plan.

Terinzagelegging

Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen van 2 juni 2017 tot en met 13 juli 2017. De volgende reclamanten hebben hun zienswijze tijdig naar voren gebracht over het ontwerpbestemmingsplan, behoudens reclamant nummer 43. Deze zienswijze is buiten de termijn ingediend. Wij stellen u in beginsel dan ook voor deze zienswijze buiten behandeling te laten. Hierna is wel inhoudelijk op de zienswijze ingegaan, mocht u willen besluiten de zienswijze inhoudelijk te willen beoordelen.

1. J.W. Prins namens de Erven Prins
2. Reclamanten 2
3. Reclamant 3
4. Reclamant 4
5. Reclamant 5
6. Reclamant 6
7. Reclamant 7
8. ROVA B.V. namens reclamant 8
9. B.J.P.M. Zwinkels (Zwinkels Advocaten te Honselersdijk) namens reclamant 9
10. B.J.P.M. Zwinkels (Zwinkels Advocaten te Honselersdijk) namens reclamant 10
11. J.C. Blom (Alfa Accountants en Adviseurs te Naaldwijk) namens reclamant 11
12. Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland
13. LTO Glaskracht Noord mede namens LTO Glaskracht Westland
14. T. Kleijweg namens Kwekerij De 3-Hoek
15. T. van Dijk namens Oranjesluis Uitzicht B.V.
16. Reclamant 16
17. P.W. Meijer (Makelaardij & Vastgoeddiensten te Boskoop) namens reclamanten 17

18a. C. Doelman namens Anjerkwekerij Nieuwland
18b. C. Doelman en E. Toussaint namens Anjerkwekerij Nieuwland

19. T.J. van der Houwen namens Houwenplant
20. Reclamant 20
21. Reclamant 21
22. W. van Baalen namens De Haak B.V.
23. W.C. Duijvesteijn namens Beyondchrysant
24. H.J. Visser (Heukels & Visser Advocaten te Haarlem) namens Hoge Weide B.V.
25. Hoogheemraadschap van Delfland
26. Gasunie Transport Services B.V.
27. A.J.A. van Schie namens Stichting Westlandse Natuur
28. Reclamant 28
29. G.J.M. de Jager (Kneppelhout Korthals Advocaten N.V. te Rotterdam)
30. Reclamant 30
31. Reclamant 31
32. Reclamant 32
33. Reclamant 33
34. P.A.L. van Santen, Nieuweweg 94B te Honselersdijk
35. P. Overvoorde (Overvoorde Makelaardij O.G. B.V. te 's-Gravenzande) namens reclamant 35
36. Reclamant 36
37. Reclamant 37
38. Reclamant 38
39. Reclamanten 39
40. Reclamant 40
41. Veiligheidsregio Rotterdam – Rijnmond (VRR)
42. Reclamant 42
43. Reclamanten 43

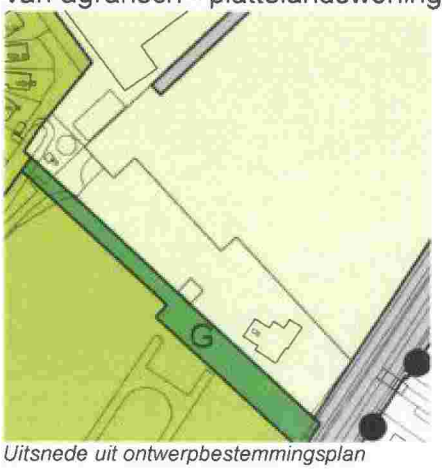
Participatie
Op 7 juni 2017 is een inloopavond georganiseerd voor bewoners, bedrijven en andere geïnteresseerden, waar men is geïnformeerd over het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijzerapportage
1. J.W. Prins namens de Erven Prins, Kaapweg 125
De ouders van reclamant hebben hun glastuinbouwbedrijf in 1978 verkocht en zijn blijven wonen in de bedrijfswoning aan de Kaapweg 125 te Hoek van Holland. Reclamant verzoekt om omzetting van deze voormalige agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning.

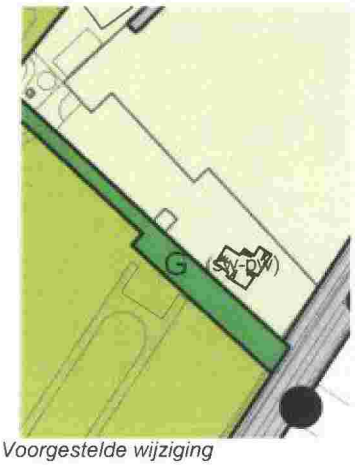
Reactie
In het ontwerpbestemmingsplan heeft deze woning de bestemming "Agrarisch – Tuinbouw" gekregen. Omdat reclamant aangeeft dat zijn woning geen bedrijfswoning meer is, is deze woning nader beoordeeld voor de omzetting naar burgerwoning.
Ten noorden van de woning aan de Kaapweg 125 liggen de dichtstbij de woning gelegen kassen. De afstand van deze kassen tot de woning bedraagt minder dan 10 meter. Deze woning kan geen bestemming "wonen" krijgen, omdat niet wordt voldaan aan de minimale richtafstand tot glastuinbouwbedrijven uit de VNG-brochure.
Het omzetten van deze voormalige bedrijfswoning naar een plattelandswoning behoort wel tot de mogelijkheden. Deze omzetting is niet belemmerend voor het agrarische bedrijf waartoe de bedrijfswoning behoorde, omdat de plattelandswoning in planologische zin nog steeds gezien wordt als bedrijfswoning. Om die reden is ook voor omliggende bedrijven geen sprake van een beperking van de exploitatiemogelijkheden. Tevens kan ter plaatse van de plattelandswoning een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd worden.

Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan als volgt aan te passen:

Verbeelding
Voorgesteld wordt de woning aan de Kaapweg 125 aan te duiden als "specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning".



Uitsnede uit ontwerpbestemmingsplan



Voorgestelde wijziging

Toelichting
Voorgesteld wordt Kaapweg 125 met beoordeling op te nemen in bijlage 2 van de toelichting.

2. Reclamanten 2

Reclamanten zijn woonachtig aan de Dirk van den Burgweg 12 te Hoek van Holland. Hun woning is in het ontwerpbestemmingsplan aangeduid als bedrijfswoning. Zij stellen dat hun woning geen bedrijfswoning is en wensen dat hun woning een (burger)woonbestemming krijgt.

Reactie

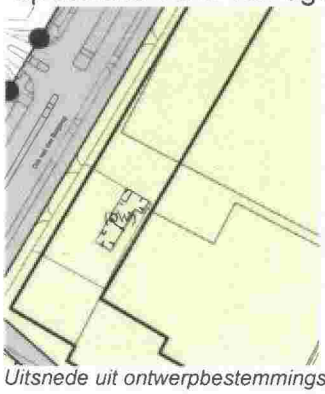
In het ontwerpbestemmingsplan heeft deze woning de bestemming "Agrarisch – Tuinbouw" met de aanduiding "bedrijfswoning" gekregen. Omdat reclamant aangeeft dat zijn woning geen bedrijfswoning meer is, is deze woning nader beoordeeld voor de omzetting naar burgerwoning.
Ten oosten van de woning aan de Dirk van den Burgweg 12 liggen de dichtstbij de woning gelegen kassen. De afstand van deze kassen tot de woning bedraagt minder dan 10 meter.
Deze woning kan geen bestemming "wonen" worden, omdat niet wordt voldaan aan de minimale richtafstand tot glastuinbouwbedrijven uit de VNG-brochure.
Het omzetten van deze voormalige bedrijfswoning naar een plattelandswoning behoort wel tot de mogelijkheden. Deze omzetting is niet belemmerend voor het agrarische bedrijf waartoe de bedrijfswoning behoorde, omdat de plattelandswoning in planologische zin nog steeds gezien wordt als bedrijfswoning. Om die reden is ook voor omliggende bedrijven geen sprake van een beperking van de exploitatiemogelijkheden. Tevens kan ter plaatse van de plattelandswoning een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd worden.

Voorstel

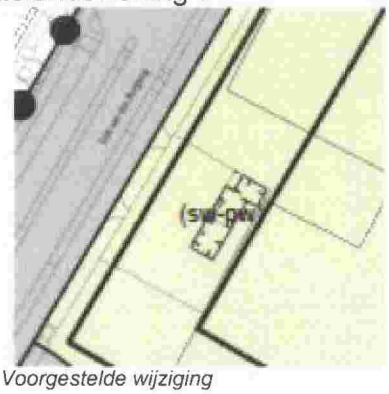
Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan als volgt aan te passen:

Verbeelding

Voorgesteld wordt de woning aan de Dirk van den Burgweg 12 aan te duiden als "specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning".



Uitsnede uit ontwerpbestemmingsplan



Voorgestelde wijziging

Toelichting

Voorgesteld wordt Dirk van den Burgweg 12 met beoordeling op te nemen in bijlage 2 "Beoordeling voormalige agrarische bedrijfswoningen" van de toelichting.

3. Reclamant 3

Reclamant is gedurende 16 jaar woonachtig aan de Dirk van den Burgweg 14 te Hoek van Holland. Zijn woning is in het ontwerpbestemmingsplan aangeduid als bedrijfswoning. Hij stelt dat zijn woning geen bedrijfswoning is en wenst dat zijn woning een burger/particuliere bestemming krijgt.

Reactie

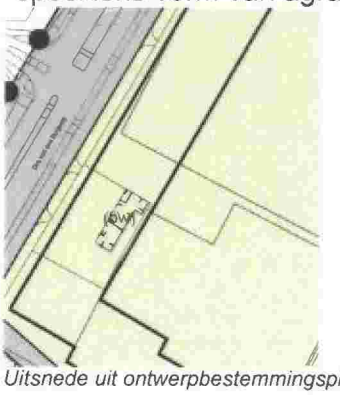
In het ontwerpbestemmingsplan heeft deze woning de bestemming "Agrarisch – Tuinbouw" met de aanduiding "bedrijfswoning" gekregen. Omdat reclamant aangeeft dat zijn woning geen bedrijfswoning meer is, is deze woning nader beoordeeld voor de omzetting naar burgerwoning.
Ten oosten van de woning aan de Dirk van den Burgweg 12 liggen de dichtstbij de woning gelegen kassen. De afstand van deze kassen tot de woning bedraagt minder dan 10 meter.
Deze woning kan geen bestemming "wonen" krijgen, omdat niet wordt voldaan aan de minimale richtafstand tot glastuinbouwbedrijven uit de VNG-brochure.
Het omzetten van deze voormalige bedrijfswoning naar een plattelandswoning behoort wel tot de mogelijkheden. Deze omzetting is niet belemmerend voor het agrarische bedrijf waartoe de bedrijfswoning behoorde, omdat de plattelandswoning in planologische zin nog steeds gezien wordt als bedrijfswoning. Om die reden is ook voor omliggende bedrijven geen sprake van een beperking van de exploitatiemogelijkheden. Tevens kan ter plaatse van de plattelandswoning een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd worden.

Voorstel

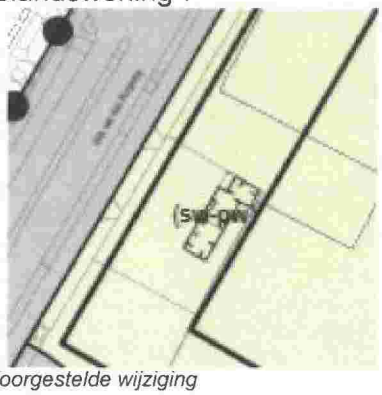
Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan als volgt aan te passen:

Verbeelding

Voorgesteld wordt de woning aan de Dirk van den Burgweg 14 aan te duiden als "specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning".



Uitsnede uit ontwerpbestemmingsplan



Voorgestelde wijziging

Toelichting

Voorgesteld wordt Dirk van den Burgweg 14 met beoordeling op te nemen in bijlage 2 "Beoordeling voormalige agrarische bedrijfswoningen" van de toelichting.

4. Reclamant 4

Omzetting voormalige agrarische bedrijfswoning

Reclamant is in 2008 gestopt met zijn glastuinbouwbedrijf. Hij heeft de bedrijfsbebouwing verkocht aan derden en is in de bedrijfswoning aan de Dirk van den Burgweg 48 te Hoek van Holland blijven wonen. Reclamant wenst dat zijn voormalige agrarische bedrijfswoning wordt omgezet in een burgerbestemming.

Reactie

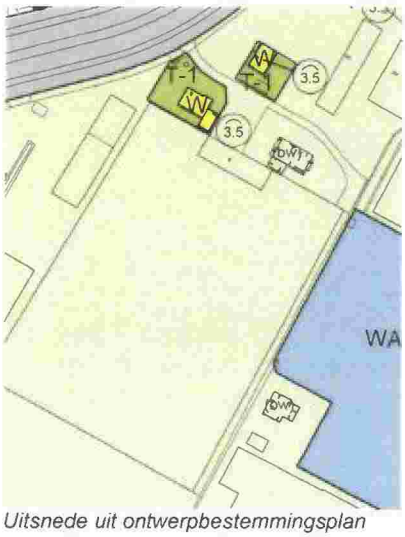
In het ontwerpbestemmingsplan heeft deze woning de bestemming "Agrarisch – Tuinbouw" met de aanduiding "bedrijfswoning" gekregen. Omdat reclamant aangeeft dat zijn woning geen bedrijfswoning meer is, is deze woning nader beoordeeld voor de omzetting naar burgerwoning.
Ten zuiden van de woning aan de Dirk van den Burgweg 48 liggen de dichtstbij de woning gelegen kassen. De afstand van de woning tot deze kassen bedraagt minder dan 10 meter.
Deze woning kan geen bestemming "wonen" krijgen, omdat niet wordt voldaan aan de minimale richtafstand tot glastuinbouwbedrijven uit de VNG-brochure.
Het omzetten van deze voormalige bedrijfswoning naar een plattelandswoning behoort wel tot de mogelijkheden. Deze omzetting is niet belemmerend voor het agrarische bedrijf waartoe de bedrijfswoning behoorde, omdat de plattelandswoning in planologische zin nog steeds gezien wordt als bedrijfswoning. Om die reden is ook voor omliggende bedrijven geen sprake van een beperking van de exploitatiemogelijkheden. Tevens kan ter plaatse van de plattelandswoning een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd worden.

Voorstel

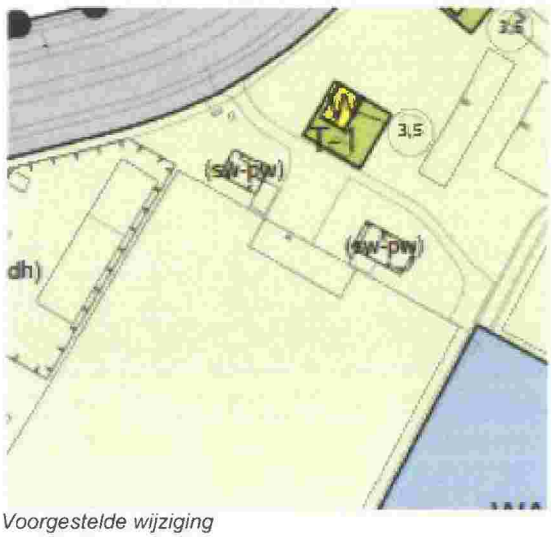
Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan als volgt aan te passen.

Verbeelding

Voorgesteld wordt de woning aan de Dirk van den Burgweg 48 aan te duiden als "specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning".



Uitsnede uit ontwerpbestemmingsplan



Voorgestelde wijziging

Toelichting

Voorgesteld wordt Dirk van den Burgweg 48 met beoordeling op te nemen in bijlage 2 "Beoordeling voormalige agrarische bedrijfswoningen" van de toelichting.

5. Reclamant 5

Reclamant woont aan de Nieuwlandse Polderweg 7 te Hoek van Holland en exploiteert een kassenbeglazingbedrijf Bokma/Voskamp. Hij wenst dat zijn woning wordt omgezet in een burgerwoning. In 2013 heeft hij daarvoor een aanvraag gedaan. Het naastgelegen bedrijf aan de Nieuwlandse Polderweg 5 is van zijn vader, die woonachtig is in 's-Gravenzande.

Reactie

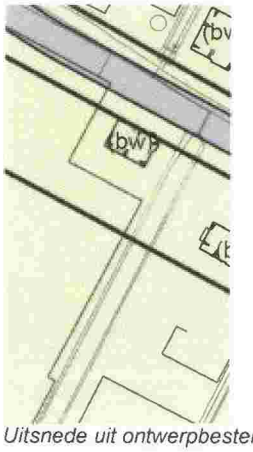
In het ontwerpbestemmingsplan heeft deze woning de bestemming "Agrarisch – Tuinbouw" met de aanduiding "bedrijfswoning" gekregen. Omdat reclamant aangeeft dat zijn woning geen bedrijfswoning meer is, is deze woning nader beoordeeld voor de omzetting naar burgerwoning.
Ten westen en ten zuiden van de woning aan de Nieuwlandse Polderweg 7 liggen de dichtstbij de woning gelegen kassen. De afstand van deze kassen tot de woning bedraagt minder dan 10 meter. Deze woning kan geen bestemming "wonen" krijgen, omdat niet wordt voldaan aan de minimale richtafstand tot glastuinbouwbedrijven uit de VNG-brochure.
Het omzetten van deze voormalige bedrijfswoning naar een plattelandswoning behoort wel tot de mogelijkheden. Deze omzetting is niet belemmerend voor het agrarische bedrijf waartoe de bedrijfswoning behoorde, omdat de plattelandswoning in planologische zin nog steeds gezien wordt als bedrijfswoning. Om die reden is ook voor omliggende bedrijven geen sprake van een beperking van de exploitatiemogelijkheden. Tevens kan ter plaatse van de plattelandswoning een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd worden.

Voorstel

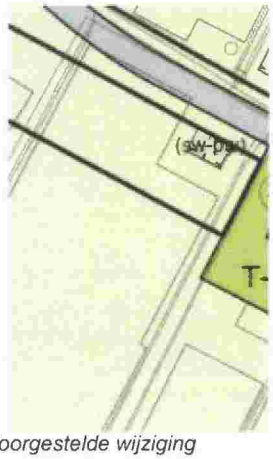
Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan als volgt aan te passen.

Verbeelding

Voorgesteld wordt de woning aan de Nieuwlandse Polderweg 7 aan te duiden als "specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning".



Uitsnede uit ontwerpbestemmingsplan



Voorgestelde wijziging

Toelichting

Voorgesteld wordt Nieuwlandse Polderweg 7 met beoordeling op te nemen in bijlage 2 "Beoordeling voormalige agrarische bedrijfswoningen" van de toelichting.

6. Reclamant 6

6.1 Omzetting voormalige agrarische bedrijfswoning

Reclamant woont aan de Nieuwlandse Polderweg 9 te Hoek van Holland. In het ontwerpbestemmingsplan hebben zijn gronden de aanduiding "bedrijfswoning" gekregen. Omdat reclamant aangeeft dat zijn woning geen bedrijfswoning meer is, verzoekt hij zijn woonhuis te bestemmen als burgerbestemming. Reclamant verzoekt om deze bestemming te baseren op het perceel dat bij besluit van 4 december 2008 t.b.v. de uitsluiting van de Wet voorkeursrecht gemeenten is ingetekend.

Reactie

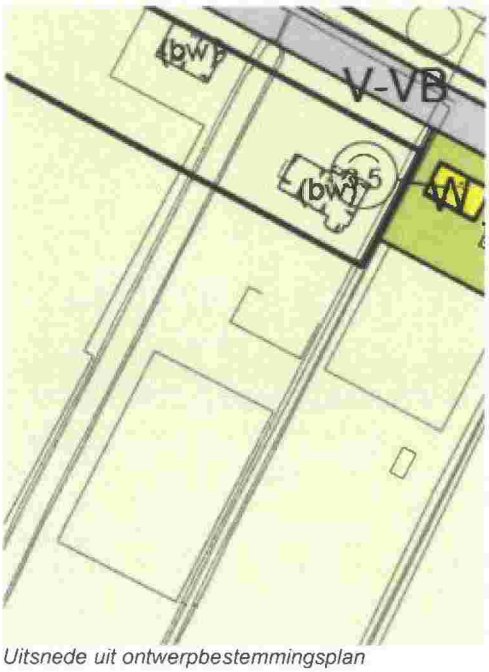
In het ontwerpbestemmingsplan heeft deze woning de bestemming "Agrarisch – Tuinbouw" met de aanduiding "bedrijfswoning" gekregen. Omdat reclamant aangeeft dat zijn woning geen bedrijfswoning meer betreft is deze woning nader beoordeeld om voor de mogelijkheid van omzetting naar burgerwoning in aanmerking te komen.
Ten westen van de woning aan de Nieuwlandse Polderweg 9 liggen de dichtstbij de woning gelegen kassen. De afstand van deze kassen tot de woning bedraagt meer dan 10 meter.
Deze woning kan een bestemming "wonen" krijgen, omdat wordt voldaan aan de minimale richtafstand tot glastuinbouwbedrijven uit de VNG-brochure.
De bijbehorende gronden die zijn ingericht als tuin zullen een tuinbestemming krijgen.
Wij merken daarbij op dat wij bij besluit van 9 november 2010 hebben besloten tot het intrekken van de aanwijzing ingevolge de Wet voorkeursrecht gemeenten op de percelen gelegen in de polders Nieuwland en Krimsloot. Dit besluit kan derhalve niet meer als basis dienen voor een nieuwe bestemming.

Voorstel

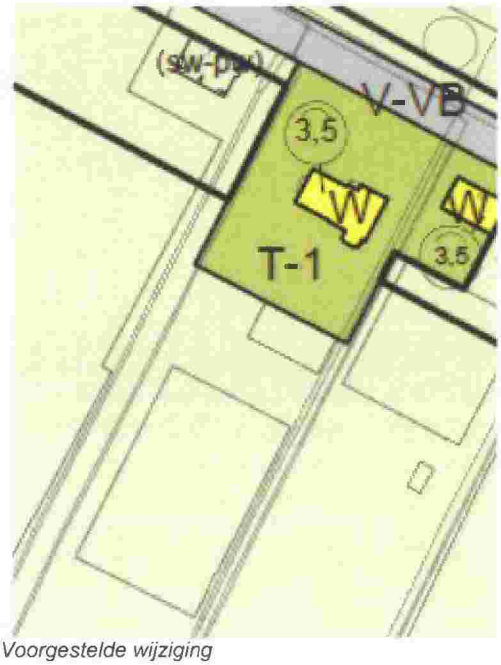
Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan als volgt aan te passen.

Verbeelding

Voorgesteld wordt de woning aan de Nieuwlandse Polderweg 9 met de bestemming "wonen" te bestemmen en de omliggende gronden met de bestemming "tuin -1".



Uitsnede uit ontwerpbestemmingsplan



Voorgestelde wijziging

Toelichting
Voorgesteld wordt Nieuwlandse Polderweg 9 met beoordeling op te nemen in bijlage 2 "Beoordeling voormalige agrarische bedrijfswoningen" van de toelichting.

6.2 Omzetting schuur
Omdat reclamant aangeeft dat zijn woning geen bedrijfswoning meer is, verzoekt hij tevens de schuur en nabije omliggende grond te bestemmen als burgerbestemming. Reclamant verzoekt om deze bestemming te baseren op het perceel dat bij besluit van 4 december 2008 t.b.v. de uitsluiting van de Wet voorkeursrecht gemeenten is ingetekend.

Reactie
De schuur die op het perceel van reclamant staat, zal niet in de tuinbestemming worden opgenomen. Wij verwijzen tevens naar ambtshalve wijziging A16.

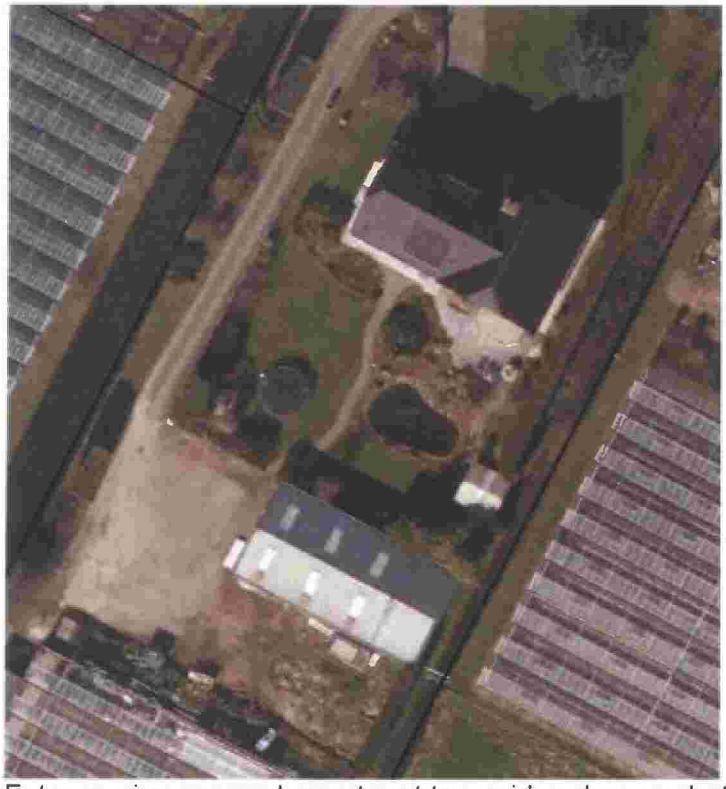


Foto: woning van reclamant met ten zuiden daarvan het bijgebouw (circa 170 m^2).

Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

6.3 Nieuwe burgerwoning
Reclamant woont aan de Nieuwlandse Polderweg 9 te Hoek van Holland. Hij geeft aan dat hij in 1985 een vergunning heeft gekregen voor de bouw van een nieuwe bedrijfswoning aan de Nieuwlandseduinweg 76 te Hoek van Holland. Er is toen aangevangen met de bouw, het heiwerk is verricht en een deel van de fundering is klaar. Helaas heeft hij het niet verder af kunnen bouwen. Reclamant verzoekt een woonbestemming (burgerwoning) voor zijn gronden.

Reactie
In het ontwerpbestemmingsplan hebben deze gronden de bestemming "Agrarisch – Tuinbouw" gekregen. Zoals reclamant aangeeft heeft hij een omgevingsvergunning

gekregen voor de bouw van een bedrijfswoning. Aangezien deze woning nog niet is gerealiseerd en dus geen sprake is van bewoning, komt de woning niet in aanmerking voor omzetting naar een burgerwoning (plattelandswoning of bestemming "wonen"). Tevens is gebleken dat de vergunning uiteindelijk bij de Raad van State is vernietigd. Gelet daarop kan er ook geen mogelijkheid voor een bedrijfswoning worden opgenomen.

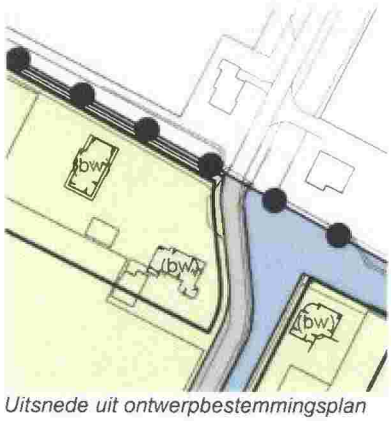
Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

7. Reclamant 7
Reclamant woont aan de Kapittelland 16 te Hoek van Holland. Tot 2002 was dit een bedrijfswoning en reclamant heeft een aanvraag gedaan om zijn woning om te zetten in een burgerwoning.

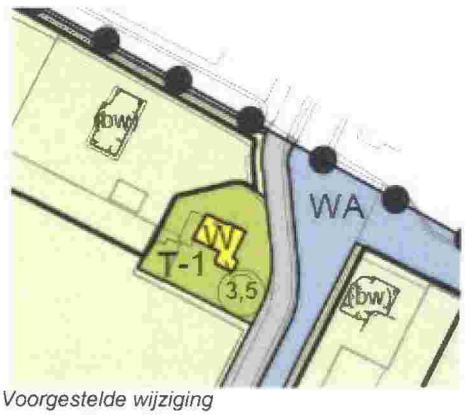
Reactie
In het ontwerpbestemmingsplan heeft deze woning de bestemming "Agrarisch – Tuinbouw" met de aanduiding "bedrijfswoning" gekregen. Omdat reclamant aangeeft dat zijn woning geen bedrijfswoning meer is, is deze woning nader beoordeeld voor de omzetting naar burgerwoning.
Ten zuiden van de woning aan het Kapittelland 16 liggen de dichtstbij gelegen kassen. De afstand van deze kassen tot de woning bedraagt meer dan 10 meter. Deze woning kan een bestemming "wonen" krijgen, omdat wordt voldaan aan de minimale richtafstand tot glastuinbouwbedrijven uit de VNG-brochure.

Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan als volgt aan te passen:

Verbeelding
Voorgesteld wordt de woning aan de Kapittelland 16 met de bestemming "wonen" te bestemmen en de omliggende gronden met de bestemming "tuin -1".



Uitsnede uit ontwerpbestemmingsplan



Voorgestelde wijziging

Toelichting
Voorgesteld wordt Kapittelland 16 met beoordeling op te nemen in bijlage 2 "Beoordeling voormalige agrarische bedrijfswoningen" van de toelichting.

8. J.Q.G. Vijverberg namens ROVA B.V.

Reclamant verhuurt onroerend vastgoed en is gevestigd in Naaldwijk.

Omzetting voormalige agrarische bedrijfswoning

Reclamant geeft aan dat de woning aan de Haakweg 25 te Hoek van Holland een aparte woning is en niet als bedrijfswoning dient te worden aangemerkt.

Reactie

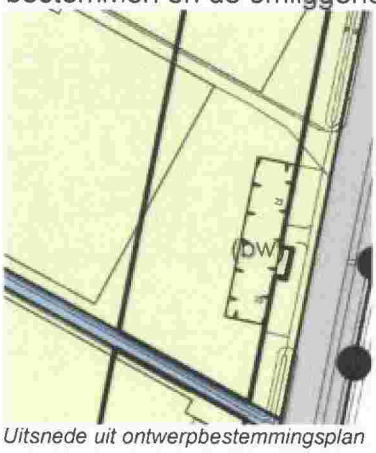
In het ontwerpbestemmingsplan heeft deze woning de bestemming "Agrarisch – Tuinbouw" met de aanduiding "bedrijfswoning" gekregen. Omdat reclamant aangeeft dat zijn woning geen bedrijfswoning meer is, is deze woning nader beoordeeld voor de omzetting naar burgerwoning.
Ten westen van de woning aan de Haakweg 25 liggen de dichtstbij de woning gelegen kassen. De afstand van deze kassen tot de woning bedraagt meer dan 10 meter. Deze woning kan een bestemming "wonen" krijgen, omdat wordt voldaan aan de minimale richtafstand tot glastuinbouwbedrijven uit de VNG-brochure.

Voorstel

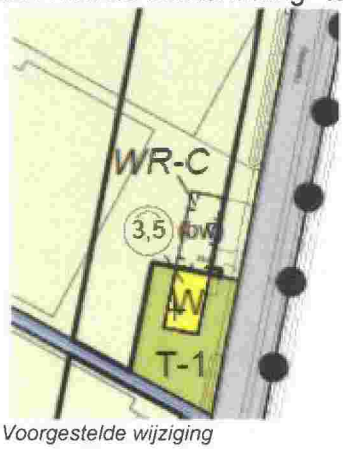
Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingplan als volgt aan te passen:

Verbeelding

Voorgesteld wordt de woning aan de Haakweg 25 met de bestemming "wonen" te bestemmen en de omliggende gronden met de bestemming "tuin -1".



Uitsnede uit ontwerpbestemmingsplan



Voorgestelde wijziging

Toelichting

Voorgesteld wordt Haakweg 25 met beoordeling op te nemen in bijlage 2 "Beoordeling voormalige agrarische bedrijfswoningen" van de toelichting.

9. B.J.P.M. Zwinkels (Zwinkels Advocaten) namens reclamant 9

Reclamant woont aan de Haakweg 47 te Hoek van Holland.

Woonbestemming

De agrarische bedrijfswoning van reclamant is in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen als plattelandswoning. Reclamant meent echter dat de woning in aanmerking komt voor een wijziging naar de bestemming "Wonen".

Reclamant is van mening dat aan de vereiste afstand van 10 meter tussen kas en woning wordt voldaan. Hij meent dat niet vanaf het juiste punt is gemeten. Hij is van

mening dat niet vanaf de uitbouw van de woning dient te worden gemeten, omdat deze uitbouw geen verblijfsruimten bevat. Volgens reclamant zou van de achtergevel van de woning moeten worden gemeten. In dat geval dient een woonbestemming te worden toegekend, omdat de afstand tot de kas van derden meer dan 10 meter bedraagt. Reclamant voegt nog toe dat bij de beoordeling rekening moet worden gehouden met de omstandigheden per geval. Daarbij geldt dat een goed woon- en leefklimaat is gegarandeerd. Dat betekent dat de afstand tot aan de kas van derden, ook als deze niet exact 10 meter bedraagt, minder belangrijk is.

Reactie
In het ontwerpbestemmingsplan hebben de gronden van reclamant de bestemming "Agrarisch – Tuinbouw" met de aanduiding "plattelandswoning" gekregen.
Deze woning kan geen bestemming "wonen" krijgen, omdat niet wordt voldaan aan de minimale richtafstand tot glastuinbouwbedrijven uit de VNG-brochure. De afstand tot de dichtstbijgelegen kas dient te worden bepaald vanaf de gevel van de woning. De uitbouw behoort naar onze mening tot de woning. Dat deze ruimte thans door reclamant wordt gebruikt als kantoorruimte doet daar niets aan af. Wij stellen dat terecht vanaf de gevel van de uitbouw tot de kas is gemeten en dat deze afstand minder dan 10 meter bedraagt. Voorgesteld wordt het ontwerp op dit punt niet aan te passen.

Uit de door de naburige tuinder (zienswijze 24) overlegde informatie is gebleken dat bij de beoordeling van de woning van reclamant ten onrechte is aangenomen dat laden en lossen plaatsvindt aan de Haakweg 37. Het laden en lossen vindt plaats op de locatie naast de woning van reclamant. Met de nieuwe informatie is de woning nogmaals beoordeeld en is gebleken dat de woning nog steeds geen bestemming "wonen" kan krijgen. Voorgesteld wordt op basis van deze beoordeling de aanduiding "plattelandswoning" niet aan te passen.

Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

10. B.J.P.M. Zwinkels (Zwinkels Advocaten) namens reclamant 10
Reclamant woont aan het Haakpad 30 te Hoek van Holland.

Woning
Reclamant constateert dat zijn woning geen aanduiding of bouwvlak op de verbeelding heeft gekregen. Hij verzoekt zijn woning alsnog op te nemen met een woonbestemming.

Reactie
In het ontwerpbestemmingsplan heeft deze woning de bestemming "Agrarisch – Tuinbouw" gekregen. Gebleken is dat op het perceel van reclamant nog sprake is van de exploitatie van een agrarisch bedrijf. Om die reden kan niet tegemoet gekomen worden aan het verzoek van reclamant om ter plaatse een burgerwoning mogelijk te maken.

Wel dient de woning als bedrijfswoning te worden bestemd. Wij verwijzen naar de beantwoording van zienswijze 24.4a.

Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

11. J.C. Blom (Alfa Accountants en Adviseurs te Naaldwijk) namens reclamant 11

Omzetting voormalige agrarische bedrijfswoning

Reclamant heeft in 2007 zijn glastuinbouwbedrijf verkocht en is in de bedrijfswoning aan de Kulkweg 199 te Hoek van Holland blijven wonen. Reclamant wenst dat zijn voormalige agrarische bedrijfswoning wordt omgezet in een burgerwoning.

Reactie

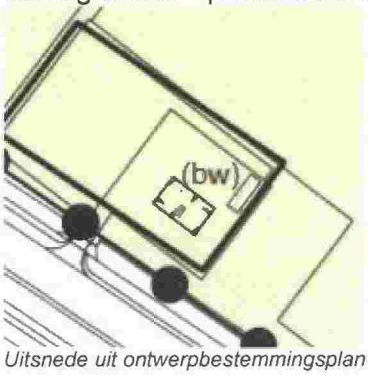
In het ontwerpbestemmingsplan heeft zijn woning de bestemming "Agrarisch – Tuinbouw" met de aanduiding "bedrijfswoning" gekregen. Omdat reclamant aangeeft dat zijn woning geen bedrijfswoning meer is, is deze woning nader beoordeeld voor de omzetting naar burgerwoning.
Ten noorden van de woning aan de Kulkweg 199 liggen de dichtstbij de woning gelegen kassen van derden. De afstand van deze kassen tot de woning bedraagt meer dan 10 meter. Op grond van de afstanden zou in beginsel de woning de bestemming "wonen" gegeven kunnen worden. Echter, ten zuiden van de woning ligt op korte afstand het bedrijventerrein De Kulk. Ingevolge het bestemmingsplan "Hoek van Holland – Bedrijventerreinen" zijn op dit bedrijventerrein bedrijven gevestigd en toegestaan tot en met milieucategorie 4.2. Volgens de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" hoort bij dergelijke bedrijfsactiviteiten een richtafstand van 200 meter ten opzichte van woningen.
Een nieuw op te nemen bestemming "wonen" is naar onze mening niet mogelijk binnen een dermate korte afstand van zulke bedrijfsactiviteiten en zou tot beperkingen voor de bedrijvigheid op bedrijventerrein De Kulk leiden. Omdat het een bestaande (voormalige) bedrijfswoning in een bestaande situatie betreft wordt voorgesteld deze woning de status van plattelandswoning te geven.

Voorstel

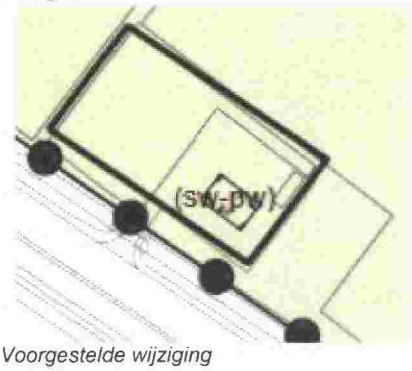
Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan als volgt aan te passen.

Verbeelding

Voorgesteld wordt de woning aan de Kulkweg 199 aan te duiden als "specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning".



Uitsnede uit ontwerpbestemmingsplan



Voorgestelde wijziging

12. Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland

Omzetting voormalige agrarische bedrijfswoningen

Reclamant geeft aan dat in de Verordening ruimte een deel van het plangebied te Hoek van Holland is aangewezen als onderdeel van het grotere glastuinbouwcomplex Westland. Dit teeltgebied is primair bedoeld voor glastuinbouwbedrijven en de daarbij behorende voorzieningen. Reclamant stelt dat de omzetting van de bestemming van een aantal voormalige bedrijfs- naar burger- respectievelijk plattelandswoningen gelegen in glastuinbouwgebied Westland in strijd is met artikel 2.1.5 van de Verordening ruimte.

Reactie

Het belang van de glastuinbouwsector wordt door de gemeente Rotterdam onderschreven. De gemeente moet echter ook kijken naar andere belangen, waaronder volkshuisvesting en ruimtelijke ordening. Op basis van die uitgangspunten past dat voor de locaties Nieuwland en Krimsloot op termijn een herontwikkeling naar woningbouw zal plaatsvinden. Op basis daarvan zijn deze locaties ook in het Programma ruimte van de provincie Zuid-Holland (Buitengebied noord en oost II) als toekomstige woningbouwlocaties opgenomen. Omdat de transformatieplannen van het gebied in dit stadium nog onvoldoende concreet zijn, is ervoor gekozen om in dit bestemmingsplan aan te sluiten bij de bestaande regeling voor het glastuinbouwgebied. Daarmee wordt recht gedaan aan de bestaande rechten en wordt de exploitatie van de bestaande glastuinbouwbedrijven ook de komende periode gefaciliteerd. Nieuwe grootschalige ontwikkelingen, zoals dubbel ruimtegebruik, zijn echter niet wenselijk.
In lijn met het vorige bestemmingsplan, waarin ook al woonbestemmingen aan de Dirk van den Burgweg en Haakweg in dit glastuinbouwgebied waren opgenomen, zijn deze woonbestemmingen opnieuw opgenomen.
Verder is in de afgelopen jaren een ontwikkeling waargenomen waarbij bedrijfswoningen behorende bij een glastuinbouwbedrijf zijn afgescheiden van dat bedrijf en in gebruik zijn genomen door personen die niet (meer) verbonden zijn aan het glastuinbouwbedrijf.
Bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan kunnen deze 28 woningen niet meer als bedrijfswoning worden opgenomen, vanwege het ontbreken van een relatie van de bewoner met het bedrijf. Indien wel opnieuw een bestemming voor een bedrijfswoning opgenomen zou worden, dan wordt opnieuw een handhavingssituatie gecreëerd. De gevolgen daarvan zijn onwenselijk. Na een uitgebreide beoordeling zijn deze voormalige bedrijfswoningen omgezet naar een burgerwoning (bestemming "wonen" of plattelandswoning). Daarbij is ook in ogenschouw genomen dat de bedrijfsvoering van de glastuinbouwbedrijven in de toekomst niet wordt beperkt. Van belang hierbij is dat het voor de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven niet uitmaakt of de woning een bedrijfswoning is, een plattelandswoning is of een bestemming "wonen" heeft, aangezien de woonfunctie vanuit de milieuwetgeving in alle gevallen een gevoelige functie betreft.
Ruimtelijk gezien liggen de woningen niet "in de weg", omdat ze zijn gelegen in de bestaande bebouwingsstroken met (bedrijfs)woningen. Deze stroken liggen aan de bestaande wegenstructuren, aan watergangen of aan de rand van het glastuinbouwgebied en zijn in het bestemmingsplan als zodanig bestemd. Daarmee vindt geen onevenredige aantasting plaats van de omvang en bruikbaarheid van het teeltgebied, omdat nieuwe kassen niet direct aan de weg, maar veelal achter de bebouwingsstroken met woningen, bedrijfsbebouwing, gietwaterbassins e.d. zullen worden opgericht. Voorts is bij de wijze van bestemmen van omvangrijke bijgebouwen bij burgerwoningen rekening gehouden met de belangen van de glastuinbouwsector (zie ambtshalve wijziging A16).

Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

13. LTO Glaskracht Noord

Reclamant dient een zienswijze in mede namens LTO Glaskracht Westland.

13.1 Conserverend karakter
Reclamant is van mening dat het bestemmingsplan meer mogelijkheden zou moeten bieden voor bedrijfsvernieuwing en herstructurering in plaats van een conserverend karakter te hebben. Reclamant wijst erop dat voor de realisatie van moderne bedrijven op basis van het vorige bestemmingsplan al omgevingsvergunningen zijn afgegeven die in strijd zijn met het voorliggende bestemmingsplan t.a.v. de bouw- en afstandsmaten.

Reactie
Het belang van de glastuinbouwsector wordt door de gemeente Rotterdam onderschreven. De gemeente moet echter ook kijken naar andere belangen, waaronder volkshuisvesting en ruimtelijke ordening. Op basis van die uitgangspunten past in de locaties op termijn een herontwikkeling naar woningbouw. Dit voornemen is vastgelegd in de Stadsvisie Rotterdam 2030. Thans zijn op basis daarvan de locaties Nieuwland en Krimsloot ook in het Programma ruimte van de provincie Zuid-Holland als toekomstige woningbouwlocaties opgenomen. Omdat de transformatieplannen van het gebied in dit stadium nog onvoldoende concreet zijn is ervoor gekozen om in dit bestemmingsplan aan te sluiten bij de bestaande regeling voor het glastuinbouwgebied. Daarmee wordt recht gedaan aan de bestaande rechten en wordt de exploitatie van de bestaande glastuinbouwbedrijven ook de komende periode gefaciliteerd. Nieuwe grootschalige ontwikkelingen, zoals dubbel ruimtegebruik, zijn echter niet wenselijk.
Zoals gezegd, is in dit bestemmingsplan de bestaande regeling voor glastuinbouwbedrijven nagenoeg één-op-één uit het geldende bestemmingsplan overgenomen. Daar is voor gekozen, omdat die regeling naar onze mening voldoende globaal is om de glastuinbouwbedrijven de flexibiliteit ten behoeve van hun bedrijfsvoering te bieden. Met de huidige globale bepalingen in de bestemming "Agrarisch – tuinbouw" kunnen naar onze mening ook moderne bedrijven de komende jaren voldoende uit de voeten. Plannen die niet binnen de toegestane kaders passen, betreffen naar onze mening maatwerk en dienen om die reden apart afgewogen te worden, buiten het voorliggende bestemmingsplan om. Op dit moment zijn ons overigens geen plannen bekend die niet aan de toegestane kaders kunnen voldoen.
Opgemerkt wordt nog dat naar aanleiding van de vooroverlegreactie van reclamant de toegestane hoogten van kassen al zijn aangepast aan de hoogten die in het bestemmingsplan van de buurgemeente Westland zijn opgenomen. Voorts is tegemoetkomen aan zienswijze 13.3 en wordt voorgesteld de regels aan te passen, in die zin dat ook binnen het bouwvlak kassen mogelijk zijn.
Tevens is bij de wijze van bestemmen van omvangrijke bijgebouwen bij burgerwoningen rekening gehouden met de belangen van de glastuinbouwsector (zie ambtshalve wijziging A16).

Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

13.2 Bestemming "Agrarisch – Tuinbouw"
Reclamant kan zich niet vinden dat aan de bestemmingsomschrijving slechts "met bijbehorende voorzieningen" is toegevoegd. Reclamant verzoekt om aan deze bestemming ook het volgende toe te voegen:
-voorzieningen voor het opwekken en leveren van energie en/of warmte ten behoeve van en bij een glastuinbouwbedrijf, waarbij de energie- en/of warmtelevering aan derden (niet-glastuinbouwbedrijven) bedrijfseconomisch ondergeschikt is;
-voorzieningen voor het bergen, leveren en zuiveren van (giet)water ten behoeve van een glastuinbouwbedrijf, zodat helder is dat al deze (bij een glastuinbouwbedrijf behorende installaties en activiteiten) toelaatbaar zijn.

Reactie
In de bestemmingsomschrijving van de bestemming "Agrarisch-Tuinbouw" is opgenomen dat bijbehorende voorzieningen zijn toegestaan. Wij zijn van mening dat deze omschrijving voldoende tegemoet komt aan het verzoek van reclamant om de genoemde voorzieningen mogelijk te maken. De omschrijving biedt zodoende een grote mate van flexibiliteit.

Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

13.3 Bedrijfsgebouwen en kassen binnen danwel buiten het bouwvlak
Reclamant constateert dat in de bestemming "Agrarisch – Tuinbouw" de bouwvlakken door bestaande bedrijfsgebouwen en kassen zijn getekend. Vernieuwing van bedrijfsgebouwen buiten het bouwvlak en kassen binnen het bouwvlak is niet mogelijk. Reclamant verzoekt of om t.a.v. deze bouwvlakken het artikel 4.4.2 a en b, van de planregels aan te passen of de bouwvlakken op de verbeelding aan te passen. Een andere optie die reclamant aanreikt is geen bouwvlakken meer te hanteren, omdat een glastuinbouwgebied zich daarvoor niet leent.

Reactie
Zoals hiervoor al aangegeven is het vanuit stedenbouwkundig oogpunt wenselijk bedrijfsgebouwen, niet zijnde kassen etc., uitsluitend op bepaalde locaties op het perceel toe te staan, te weten in een lint langs de bestaande wegenstructuur. Daartoe zijn bouwvlakken op de verbeelding opgenomen. Indien deze bepaling zou worden losgelaten dan zou dergelijke bebouwing verspreid over het perceel kunnen worden gerealiseerd. Dat wordt stedenbouwkundig niet wenselijk geacht. Daar komt bij dat ook vanuit praktisch oogpunt (ontsluiting vanaf de weg) het nodig is dat de bedrijfsgebouwen aan de weg worden gesitueerd.
Ten aanzien van de situering van kassen merken wij op dat, wij na nadere bestudering het met reclamant eens zijn dat op een groot aantal locaties de kassen het bouwvlak overschrijden. Op grond van de regels in het bestemmingsplan is dit een strijdige situatie. Het voort laten bestaan van een strijdige situatie is niet wenselijk. Gelet daarop stellen wij voor om aan het verzoek van reclamant tegemoet te komen en kassen ook binnen het bouwvlak toe te staan. Voorgesteld wordt de regels daarop aan te passen.

Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan als volgt aan te passen:

Regels
Wij stellen voor artikel 4.2.2. onder a en b als volgt aan te passen:

a. *bedrijfsgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak;*
b. *kassen zijn zowel binnen als buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak toegestaan;*

Toelichting
Wij stellen u voor om paragraaf 4.4.2 aan te passen, waarbij de tekst wordt geschrapt waarin wordt aangegeven dat kassen alleen binnen het bouwvlak zijn toegestaan. De toelichting wordt ook op andere plekken in die zin aangepast.

13.4 Bedrijfswoning
Reclamant acht een hogere bouwhoogte voor bedrijfswoningen in het glastuinbouwgebied toelaatbaar, gezien de hogere bouwmaten van kassen en bedrijfsbebouwing. Hij opteert om in artikel 4.2.1, onder h van de planregels aan te sluiten bij de regeling van de gemeente Westland, te weten een goothoogte van 6 meter, een bouwhoogte van 10 meter en een inhoud van 1.000 m^3.

Reactie
De maten van bedrijfswoningen zijn overgenomen uit het geldende bestemmingsplan. Wij zien geen aanleiding om deze maten aan te passen.

Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

13.5 Bouwhoogte kassen en installaties
Reclamant zou graag een afwijkingsbevoegdheid of wijzigingsbevoegdheid zien opgenomen om hogere goot- en bouwhoogten toe te staan dan de maten die zijn opgenomen in artikelen 4.2.2.2 (d t/m g) van de planregels.

Reactie
Wij kiezen ervoor om in geval van aanvragen voor bebouwing met hogere goot- en bouwhoogten dan toegestaan, indien gewenst, een buitenplanse procedure te volgen.

Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

13.6 Omzetting van voormalige bedrijfswoningen
13.6a Herstructurering
Reclamant stelt dat het beleid van de gemeente Rotterdam voor het glastuinbouwgebied zou moeten zijn op de verdere ontwikkeling en modernisering van de glastuinbouw. Het belang van burgerwoningen zou daaraan ondergeschikt moeten zijn.
Het toestaan van afwijkende bewoning van een bedrijfswoning bemoeilijkt het beschikbaar zijn van agrarische gronden voor een marktconforme agrarische prijs in ernstige mate.
Reclamant is van mening dat bij de omzetting niet alleen naar omgevingsfactoren moet worden gekeken, maar ook naar de mogelijkheden voor herstructurering. Daar waar een woning toekomstige herstructurering (schaalvergroting) in de weg staat, zou omzetting van de bestemming van de voormalige bedrijfswoning naar burgerwoning niet aan de orde moeten zijn, maar zou uitplaatsing van de woning meer soelaas bieden.

Reactie
Het belang van de glastuinbouwsector wordt door de gemeente Rotterdam onderschreven. De gemeente moet echter ook kijken naar andere belangen, waaronder volkshuisvesting en ruimtelijke ordening. In lijn met het vorige bestemmingsplan, waarin ook al woonbestemmingen aan de Dirk van den Burgweg en Haakweg in dit glastuinbouwgebied waren opgenomen, zijn deze woonbestemmingen opnieuw opgenomen. Verder is in de afgelopen jaren een ontwikkeling waargenomen waarbij bedrijfswoningen behorende bij een glastuinbouwbedrijf zijn afgescheiden van dat bedrijf en in gebruik zijn genomen door personen die niet (meer) verbonden zijn aan het glastuinbouwbedrijf.
Bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan kunnen deze 28 woningen niet meer als bedrijfswoning worden opgenomen, vanwege het ontbreken van een relatie van de bewoner met het bedrijf. Indien wel opnieuw een bestemming voor een bedrijfswoning opgenomen zou worden, dan wordt opnieuw een handhavingssituatie gecreëerd. De gevolgen daarvan zijn onwenselijk. Na een uitgebreide beoordeling zijn deze voormalige bedrijfswoningen omgezet naar een burgerwoning (plattelandswoning of bestemming "wonen"). Daarbij is ook in ogenschouw genomen dat de bedrijfsvoering van de glastuinbouwbedrijven in de toekomst niet wordt beperkt. Van belang hierbij is dat het voor de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven niet uitmaakt of de woning een bedrijfswoning is, een plattelandswoning is of een bestemming "wonen" heeft, aangezien de woonfunctie vanuit de milieuwetgeving in alle gevallen een gevoelige functie betreft.
Ruimtelijk gezien liggen de woningen niet "in de weg", omdat ze zijn gelegen in de bestaande bebouwingsstroken met (bedrijfs)woningen. Deze stroken liggen aan de bestaande wegenstructuren, aan watergangen of aan de rand van het glastuinbouwgebied en zijn in het bestemmingsplan als zodanig bestemd. Daarmee vindt geen onevenredige aantasting plaats van de omvang en bruikbaarheid van het teeltgebied, omdat nieuwe kassen niet direct aan de weg, maar veelal achter de bebouwingsstroken met woningen, bedrijfsbebouwing, gietwaterbassins e.d. zullen worden opgericht.

Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

13.6b Afwijkingsbevoegdheid voor omzetting voormalige bedrijfswoningen
Reclamant is van mening dat het niet wenselijk is om bestaande woningen zomaar af te breken of ongebruikt te laten. Reclamant is van mening dat bij de omzetting niet alleen naar omgevingsfactoren moet worden gekeken, maar ook naar de mogelijkheden voor herstructurering. Daarom verzoekt reclamant alle omzettingen teniet te doen en voor toekomstig omzettingen een afwijkingsbevoegdheid met randvoorwaarden op te nemen.
De randvoorwaarden zouden moeten bestaan uit dat de woning aantoonbaar niet meer als bedrijfswoning kan worden ingezet en het perceel mag maximaal 1.000 m^2 groot zijn om te voorkomen dat grote oppervlakten aan de glastuinbouwfunctie worden onttrokken. Omzetting mag toekomstige ontwikkeling van naastgelegen glastuinbouwbedrijven niet hinderen. Ook moet omzetting voorkomen dat er voor omliggende glastuinbouwbedrijven geen bedrijfswoningen meer beschikbaar zijn. Dit om te voorkomen dat er in de nabijheid van glastuinbouwbedrijven steeds meer woningen bij komen.

Reactie
In dit bestemmingsplan zijn alleen de woningen onderzocht die ten tijde van het ontwerpbestemmingsplan niet meer als bedrijfswoning dienst deden. Deze woningen

kunnen niet in dit nieuwe bestemmingsplan als bedrijfswoning worden aangeduid en hebben daarom of een bestemming "wonen" of een aanduiding "plattelandswoning" gekregen. Daarbij wordt opgemerkt dat de woningen met de status "plattelandswoning" op termijn weer als bedrijfswoning in gebruik kunnen worden genomen.
Door het bestemmen van de desbetreffende woningen wordt een einde gemaakt aan jarenlange onzekerheid over de status van die woningen. Om herstructurering in de toekomst niet te verhinderen zijn toekomstige omzettingen naar burgerwoningen en de oprichting van nieuwe bedrijfswoningen in dit bestemmingsplan niet toegestaan. Daarmee wordt voorkomen dat er steeds meer (burger)woningen bijkomen en wordt het belang van het glastuinbouwgebied gewaarborgd. Gelet daarop, is bewust de keuze gemaakt om geen binnenplanse afwijkingsbevoegdheid op te nemen op grond waarvan toekomstige omzetting mogelijk is. Tevens is geen afwijkingsmogelijkheid opgenomen om nieuwe (of tweede) bedrijfswoningen toe te staan.

Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

13.6c Beoordeling van de woningen
Ten aanzien van de beoordeling van de woningen vraagt reclamant zich af of de afstanden gelden van de gevel of van de perceelgrens van de woning tot de aangrenzende kavel. In de tuin van een burgerwoning zou namelijk ook een aanvaardbaar leefmilieu moeten gelden.
Reclamant is van mening dat het onderscheid tussen de omzetting naar woning met de bestemming "wonen" of met de aanduiding "plattelandswoning" niet relevant is, aangezien voor beide categorieën woningen hetzelfde afwegingskader en dezelfde voorwaarden zouden moeten gelden in relatie tot toekomstige herstructurering.

Reactie
Bij de beoordeling is de afstand gemeten van de gevel van de woning tot de dichtstbij gelegen kas. Voor een buitenruimte als de tuin hoeft geen aanvaardbaar woon- en leefklimaat te worden gegarandeerd. Als resultaat van de beoordeling voor de omzetting is onderscheid is de bestemming "wonen" toegekend of is de status plattelandswoning. Voor omliggende bedrijven maakt het niet uit of sprake is van een bedrijfswoning, een plattelandswoning of van een bestemming "wonen". Alleen voor de bedrijfsvoering van het agrarisch bedrijf waartoe de bedrijfswoning behoorde, is dat van belang. Op grond van de milieuwetgeving hebben agrarische bedrijfswoningen, plattelandswoningen en woningen met een bestemming "wonen" ten opzichte van omliggende bedrijven een gelijke mate van bescherming.

Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

13.7 Archeologie
Reclamant stemt in met de wijze van archeologisch onderzoek in het bestaande glastuinbouwgebied.

Reactie en voorstel
Wij danken reclamant voor deze opmerking en stellen u voor deze zienswijze voor kennisgeving aan te nemen.

13.8 Parkeernorm
Reclamant vraagt zich af welke parkeernorm van toepassing is op het glastuinbouwgebied.

Reclamant verzoekt dat per glastuinbouwbedrijf een parkeernorm wordt opgenomen van 4 parkeerplaatsen per hectare en een afwijkingsbevoegdheid om van deze regel af te wijken voor het aanleggen van minder parkeerplaatsen tot minimaal 2 parkeerplaatsen per hectare.

Reactie
De parkeernomen die in dit bestemmingsplan zijn opgenomen, zijn overgenomen uit de bouwverordening. Deze normen zijn vastgesteld voor de gehele gemeente Rotterdam. Er bestaat geen aanleiding om op dit moment van die normen af te wijken.

Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

14. T. Kleijweg namens Kwekerij De 3-Hoek

Kwekerij De 3-Hoek is een glastuinbouwbedrijf aan de Kapittelland 33 en 47 te Hoek van Holland.

14.1 Conserverend karakter
Reclamant is het niet eens met het conserverende karakter van het bestemmingsplan. Hij is van mening dat het bestemmingsplan meer mogelijkheden moet bieden voor bedrijfsvernieuwing en herstructurering.
Reclamant wijst erop dat voor de realisatie van moderne bedrijven nu al omgevingsvergunningen zijn afgegeven die in strijd zijn met het voorliggende bestemmingsplan t.a.v. de bouw- en afstandsmaten.

Reactie
Voor een reactie op deze zienswijze verwijzen wij naar de reactie op zienswijze 13.1

Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

14.2 bestemming "Agrarisch – Tuinbouw"
Reclamant kan zich niet vinden dat aan de bestemmingsomschrijving slechts "met bijbehorende voorzieningen" is toegevoegd. Reclamant verzoekt om aan deze bestemming ook het volgende toe te voegen:
-voorzieningen voor het opwekken en leveren van energie en/of warmte ten behoeve van en bij een glastuinbouwbedrijf, waarbij de energie- en/of warmtelevering aan derden (niet-glastuinbouwbedrijven) bedrijfseconomisch ondergeschikt is;
-voorzieningen voor het bergen, leveren en zuiveren van (giet)water ten behoeve van een glastuinbouwbedrijf,
zodat helder is dat al deze (bij een glastuinbouwbedrijf behorende installaties en activiteiten) toelaatbaar zijn.

Reactie
Voor een reactie op deze zienswijze verwijzen wij naar de reactie op zienswijze 13.2.

Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

14.3 Bedrijfsgebouwen en kassen binnen danwel buiten het bouwvlak
Reclamant constateert dat in de bestemming "Agrarisch – Tuinbouw" de bouwvlakken door bestaande bedrijfsgebouwen en kassen zijn getekend. Vernieuwing van bedrijfsgebouwen buiten het bouwvlak en kassen binnen het bouwvlak is niet mogelijk.

Reclamant verzoekt of om t.a.v. deze bouwvlakken het artikel 4.4.2 a en b, van de planregels aan te passen of de bouwvlakken op de verbeelding aan te passen. Een andere optie die reclamant aanreikt is geen bouwvlakken meer te hanteren, omdat een glastuinbouwgebied zich daarvoor niet leent.

Reactie
Voor een reactie op deze zienswijze verwijzen wij naar de reactie op zienswijze 13.3.

Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan als volgt aan te passen:

Regels:
Wij stellen voor artikel 4.2.2. onder a en b als volgt aan te passen:

a. *bedrijfsgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak;*
b. *kassen zijn zowel binnen als buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak toegestaan;*

Toelichting:
Wij stellen voor om paragraaf 4.4.2 aan te passen, in die zin dat de tekst wordt geschrapt waarin wordt aangegeven dat kassen alleen binnen het bouwvlak zijn toegestaan. De toelichting wordt ook op andere plekken in die zin aangepast.

14.4 Bedrijfswoning
Reclamant acht een hogere bouwhoogte voor bedrijfswoningen in het glastuinbouwgebied toelaatbaar, gezien de hogere bouwmaten van kassen en bedrijfsbebouwing. Hij opteert om in artikel 4.2.1, onder h van de planregels aan te sluiten bij de regeling van de gemeente Westland, te weten een goothoogte van 6 meter, een bouwhoogte van 10 meter en een inhoud van 1.000 m^3.

Reactie
Voor een reactie op deze zienswijze verwijzen wij naar de reactie op zienswijze 13.4.

Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

14.5 Bouwhoogte kassen en installaties
Reclamant zou graag een afwijkingsbevoegdheid of wijzigingsbevoegdheid zien opgenomen om hogere goot- en bouwhoogten toe te staan dan de maten die zijn opgenomen in artikelen 4.2.2.2 (d t/m g) van de planregels.

Reactie
Voor een reactie op deze zienswijze verwijzen wij naar de reactie op zienswijze 13.5.

Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

14.6 Omzetting van voormalige bedrijfswoningen
14.6a Herstructurering
Reclamant stelt dat het beleid van de gemeente Rotterdam voor het glastuinbouwgebied zou moeten zijn op de verdere ontwikkeling en modernisering van de glastuinbouw. Het belang van burgerwoningen zou daaraan ondergeschikt moeten zijn.

Het toestaan van afwijkende bewoning van een bedrijfswoning bemoeilijkt het beschikbaar zijn van agrarische gronden voor een marktconforme agrarische prijs in ernstige mate.
Reclamant is van mening dat bij de omzetting niet alleen naar omgevingsfactoren moet worden gekeken, maar ook naar de mogelijkheden voor herstructurering. Daar waar een woning toekomstige herstructurering (schaalvergroting) in de weg staat, zou omzetting van de bestemming van de voormalige bedrijfswoning naar burgerwoning niet aan de orde moeten zijn, maar zou uitplaatsing van de woning meer soelaas bieden.

Reactie
Voor een reactie op deze zienswijze verwijzen wij naar de reactie op zienswijze 13.6a.

Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

14.6b Afwijkingsbevoegdheid voor omzetting voormalige bedrijfswoningen
Reclamant is van mening dat het niet wenselijk is om bestaande woningen zomaar af te breken of ongebruikt te laten. Reclamant is van mening dat bij de omzetting niet alleen naar omgevingsfactoren moet worden gekeken, maar ook naar de mogelijkheden voor herstructurering. Daarom verzoekt reclamant alle omzettingen teniet te doen en voor toekomstig omzettingen een afwijkingsbevoegdheid met randvoorwaarden op te nemen.
De randvoorwaarden zouden moeten bestaan uit dat de woning aantoonbaar niet meer als bedrijfswoning kan worden ingezet en het perceel mag maximaal 1.000 m^2 groot zijn om te voorkomen dat grote oppervlakten aan de glastuinbouwfunctie worden onttrokken. Omzetting mag toekomstige ontwikkeling van naastgelegen glastuinbouwbedrijven niet hinderen. Ook moet omzetting voorkomen dat er voor omliggende glastuinbouwbedrijven geen bedrijfswoningen meer beschikbaar zijn. Dit om te voorkomen dat er in de nabijheid van glastuinbouwbedrijven steeds meer woningen bij komen.

Reactie
Voor een reactie op deze zienswijze verwijzen wij naar de reactie op zienswijze 13.6b.

Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

14.6c Beoordeling van de woningen
Ten aanzien van de beoordeling van de woningen vindt reclamant dat meer aandacht besteed had moeten worden aan het aspect "geluid". Reclamant vraagt zich af of de afstanden gelden van gevel of van perceelgrens van de woning tot de aangrenzende kavel. In de tuin van een burgerwoning zou namelijk ook een aanvaardbaar leefmilieu moeten gelden.
Reclamant is van mening dat het onderscheid tussen de omzetting naar burgerwoning en de omzetting naar plattelandswoning niet relevant is, aangezien voor beide categorieën woningen hetzelfde afwegingskader en dezelfde voorwaarden zouden moeten gelden in relatie tot toekomstige herstructurering.

Reactie
Voor een reactie op deze zienswijze verwijzen wij naar de reactie op zienswijze 13.6c.

Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

14.7 Archeologie
Reclamant stemt in met de wijze van archeologisch onderzoek in het bestaande glastuinbouwgebied.

Reactie en voorstel
Wij danken reclamant voor deze opmerking en stellen u voor deze zienswijze voor kennisgeving aan te nemen.

14.8 Parkeernorm
Reclamant vraagt zich af welke parkeernorm van toepassing is op het glastuinbouwgebied.
Reclamant verzoekt dat per glastuinbouwbedrijf een parkeernorm wordt opgenomen van 4 parkeerplaatsen per hectare en een afwijkingsbevoegdheid om van deze regel af te wijken voor het aanleggen van minder parkeerplaatsen tot minimaal 2 parkeerplaatsen per hectare.

Reactie
Voor een reactie op deze zienswijze verwijzen wij naar de reactie op zienswijze 13.8.

Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

15. T. van Dijk, namens Oranjesluis Uitzicht B.V.
Oranjesluis Uitzicht B.V. is een glastuinbouwbedrijf aan het Kapittelland 20 te Hoek van Holland.

15.1 Bouwvlak
Reclamant constateert dat voor zijn bedrijf een bouwvlak dwars over de bestaande kassen is ingetekend. Dat betekent dat bestaande kassen binnen dit bouwvlak niet mogen worden vernieuwd.

Reactie
Voor een reactie op deze zienswijze verwijzen wij naar de reactie op zienswijze 13.3.

Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan als volgt aan te passen:

Regels
Wij stellen voor artikel 4.2.2. onder a en b als volgt aan te passen:
a. *bedrijfsgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak;*
b. *kassen zijn zowel binnen als buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak toegestaan;*

Toelichting
Wij stellen voor om paragraaf 4.4.2 aan te passen, in die zin dat de tekst wordt geschrapt waarin wordt aangegeven dat kassen alleen binnen het bouwvlak zijn

15.2 Omzetting voormalige agrarische bedrijfswoning

Reclamant maakt bezwaar dat de woning aan de Nieuwlandse Polderweg 24 de bestemming "Wonen" heeft gekregen. De woning ligt op korte afstand van zijn bedrijf, waardoor de bewoners allerlei zaken als overlast kunnen aandragen, wat de bedrijfsvoering ernstig kan benadelen.

Reactie

Wij hebben vastgesteld dat deze woning niet meer in gebruik is als bedrijfswoning. In dit nieuwe bestemmingsplan is het dan ook niet mogelijk om deze woning aan te duiden als bedrijfswoning, omdat dat niet in overeenstemming is met de feitelijke situatie. Er is onderzocht of de woning een bestemming "wonen" kan krijgen zonder dat de omliggende glastuinbouwbedrijven in hun bedrijfsvoering beperkt worden. Uit het onderzoek is gebleken dat dat mogelijk is.
Op grond van de milieuwetgeving hebben agrarische bedrijfswoningen en burgerwoningen ten opzichte van derde bedrijven overigens een gelijke mate van bescherming.

Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

16. Reclamant 16

Reclamant heeft een glastuinbouwbedrijf aan het Kapittelland 40 te Hoek van Holland.

16.1 Bouwvlak

Reclamant constateert dat voor zijn bedrijf een bouwvlak dwars over de bestaande kassen is ingetekend. Dat betekent dat bestaande kassen binnen dit bouwvlak niet mogen worden vernieuwd.

Reactie

Voor een reactie op deze zienswijze verwijzen wij naar de reactie op zienswijze 13.3.

Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan als volgt aan te passen:

Regels:

Wij stellen voor artikel 4.2.2. onder a en b als volgt aan te passen:

a. *bedrijfsgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak;*
b. *kassen zijn zowel binnen als buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak toegestaan;*

Toelichting:

Wij stellen u voor om paragraaf 4.4.2 aan te passen, in die zin dat de tekst wordt geschrapt waarin wordt aangegeven dat kassen alleen binnen het bouwvlak zijn

16.2 Bedrijfswoning

Reclamant heeft serieuze nieuwbouwplannen voor zijn bedrijfswoning. Hij geeft aan dat de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen goothoogte van 3,5 meter te laag is. Hij verzoekt daarom de bouwhoogten van bedrijfswoningen in het bestemmingsplan aan te passen naar een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 10 meter.

Reactie
De maatvoeringen van bedrijfswoningen zijn overgenomen uit het geldende bestemmingsplan. Wij zien geen aanleiding om deze maten aan te passen. Als de plannen van reclamant concreet worden, dan kan dat plan apart worden beoordeeld.

Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

16.3 Afwijkingsbevoegdheid voor toekomstige omzetting
Reclamant opteert voor het opnemen van een afwijkingsbevoegdheid voor toekomstige omzettingen van bedrijfswoningen naar burgerwoningen. Hij verwacht dat er de komende jaren veel zal veranderen in de tuinbouw, waarmee het bestemmingsplan al rekening dient te houden. Gezien de ligging van zijn bedrijf zal in geval van herstructurering een omzetting van zijn bedrijfswoning zijn te voorzien.

Reactie
Voor een reactie op deze zienswijze verwijzen wij naar de reactie op zienswijze 13.6b.

Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

17. P.W. Meijer namens J.N. Olsthoorn en A.M.M. Olsthoorn
Reclamanten hebben een glastuinbouwbedrijf aan de Dirk van den Burgweg 44 te Hoek van Holland.

17.1 Herstructurering
Reclamant is van mening dat de omzetting van voormalige bedrijfswoningen pas plaats zou moeten vinden na reconstructie (modernisering en/of schaalvergroting) van de tuinbouwbedrijven. Dan pas kan het als stimulans dienen om in het gebied gunstige voorwaarden te creëren voor het opzetten van moderne, energiezuinige, milieuvriendelijke en rendabele tuinbouwbedrijven. Reclamant vreest dat de omgezette woningen nadelig zullen zijn voor de toekomstige tuinbouwontwikkeling, omdat het herstructurering zal belemmeren.

Reactie
Voor een reactie op deze zienswijze verwijzen wij naar de reactie op zienswijze 13.6b.

Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

17.2 Omzetting voormalige agrarische bedrijfswoning Dirk van den Burgweg 46
Reclamanten hebben een glastuinbouwbedrijf aan de Dirk van den Burgweg 44. Zij maken bezwaar tegen de omzetting van de woning aan de Dirk van den Burgweg 46. Reclamanten geven aan dat de uitgangspunten van de afweging voor omzetting niet kloppen. De afstand van de woning tot de dichtstbijgelegen kas bedraagt minder de minimale richtafstand uit de VNG-brochure en er is geen sprake van leegstand van de betreffende kassen.

Reactie
Uit de door reclamant overlegde informatie is gebleken dat bij de beoordeling van deze woning van de verkeerde aannames t.a.v. het bedrijf van reclamant is uitgegaan.
Aan het verzoek van reclamant om deze woning de status bedrijfswoning te geven kan niet worden tegemoetgekomen, aangezien deze woning al jaren niet meer wordt

bewoond door een persoon die is gerelateerd aan het glastuinbouwbedrijf van reclamant.
Wel is op basis van de nieuwe informatie de woning nogmaals ambtshalve beoordeeld (zie ambtshalve wijziging A15.5). en anders dan in het ontwerpbestemmingsplan is bepaald, kan deze woning geen bestemming "wonen" krijgen, omdat niet wordt voldaan aan de minimale richtafstand tot glastuinbouwbedrijven uit de VNG-brochure. Ambtshalve is voorgesteld op basis van deze beoordeling het ontwerpbestemmingsplan aan te passen en de aanduiding "plattelandswoning" voor deze woning op te nemen.

Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

17.3 Omzetting voormalige agrarische bedrijfswoning Nieuwlandse Polderweg 11
Reclamant stelt dat het onwenselijk is dat de bedrijfswoning aan de Nieuwlandse Polderweg 11 in aanmerking komt voor omzetting naar de bestemming "Wonen".

Reactie
Wij hebben vastgesteld dat deze woning niet meer in gebruik is als bedrijfswoning. In het nieuwe bestemmingsplan is het niet mogelijk om deze woning te bestemmen als bedrijfswoning, omdat dat niet in overeenstemming is met de feitelijke situatie. De desbetreffende woning is op dit onderdeel onderzocht. Uit het onderzoek is gebleken dat omzetting mogelijk is.

Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

18a. C. Doelman namens Anjerkwekerij Nieuwland, Nieuwlandse Polderweg 14
18b. C. Doelman en E. Toussaint namens Anjerkwekerij Nieuwland, Nieuwlandse Polderweg 16
Anjerkwekerij Nieuwland is een glastuinbouwbedrijf aan de Nieuwlandse Polderweg 14/16 te Hoek van Holland.
Voornoemde zienswijzen zijn gelijkluidend en worden om die reden tegelijkertijd behandeld.

Omzetting voormalige bedrijfswoningen
Reclamant geeft aan dat de woningen, die een woonbestemming hebben gekregen, herstructurering in de weg zullen staan. Hij is van mening dat omwonenden naast zijn bedrijf zullen worden beperkt in hun woongenot vanwege het glastuinbouwbedrijf. Hij begrijpt de maatschappelijke relevantie niet dat deze woningen een woonbestemming hebben gekregen. Deze keuze zet namelijk een heel tuinbouwgebied op slot met uitsluitend negatieve, economische gevolgen. Reclamant krijgt de indruk dat eerst is gekeken naar de belangen van de woningen en daarna pas naar de belangen van de bedrijven in plaats van andersom.

Reactie
Wij hebben vastgesteld dat enkele woningen in de nabijheid van het bedrijf van reclamant niet meer in gebruik zijn als bedrijfswoningen. In het nieuwe bestemmingsplan is het niet mogelijk om deze woningen te bestemmen als bedrijfswoning, omdat dat niet in overeenstemming is met de feitelijke situatie. De desbetreffende woningen zijn op dit onderdeel onderzocht. Uit het onderzoek is gebleken dat omzetting naar burgerwoning mogelijk is. Overigens merken wij nog op

dat agrarische bedrijfswoningen en burgerwoningen op grond van de milieuwetgeving een gelijke mate van bescherming hebben ten opzichte van derde bedrijven.
Voor een reactie op deze zienswijze verwijzen wij tevens naar de reactie op zienswijze 13.6a.

Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

19. T.J. van der Houwen namens Houwenplant, Nieuwlandse Polderweg 17
Houwenplant is een glastuinbouwbedrijf aan de Nieuwlandse Polderweg 17 te Hoek van Holland.

19.1 Herstructurering
Reclamant maakt bezwaar tegen de omzetting van voormalige bedrijfswoningen naar burgerwoningen. Herstructurering zal niet meer plaats kunnen vinden.

Reactie
Voor een reactie op deze zienswijze verwijzen wij naar de reactie op zienswijze 13.6a.

Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

19.2 Omzetting voormalige bedrijfswoningen
Reclamant maakt bezwaar tegen de omzetting van agrarische bedrijfswoningen naar burgerwoningen aan de Nieuwlandse Polderweg. De bewoners van drie woningen (de nummers 15, 18 en 21) rond zijn bedrijf hebben een aanvraag ingediend voor een woonbestemming. Hij bekritiseert deze voormalige tuinders, die hiermee hun woning kunnen verkopen aan particulieren, die geen affiniteit met de glastuinbouw hebben. Tevens vormen deze burgerwoningen een belemmering voor de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden vanwege de strengere milieueisen.

Reactie
Zoals reclamant al aangeeft in zijn zienswijze zijn de drie woningen in de nabijheid van zijn bedrijf niet meer in gebruik als bedrijfswoningen. In het nieuwe bestemmingsplan is het niet mogelijk om deze woningen te bestemmen als bedrijfswoning, omdat dat niet in overeenstemming is met de feitelijke situatie. De desbetreffende woningen zijn op dit onderdeel onderzocht. Uit het onderzoek is gebleken dat omzetting naar burgerwoning mogelijk is.

Gezien de huidige situatie constateren wij dat het bedrijf van reclamant op het huidige perceel geen uitbreidingsruimte meer heeft. Het hele perceel is volgebouwd met kassen.
In geval van een nieuwe bedrijfsvoering zal reclamant evenveel rekening moeten houden met de burgerwoningen (plattelandswoningen of woningen met een bestemming "wonen") als met de bedrijfswoningen van derden, omdat die op grond van de milieuregelgeving een gelijke mate van bescherming hebben.

Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

19.3 Bouwvlakken

Reclamant constateert dat voor zijn bedrijf een bouwvlak dwars over de bestaande kassen is ingetekend. Dat betekent dat bestaande kassen binnen dit bouwvlak niet mogen worden vernieuwd.

Reactie

Voor een reactie op deze zienswijze verwijzen wij naar de reactie op zienswijze 13.3.

Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan als volgt aan te passen:

Regels

Wij stellen voor artikel 4.2.2. onder a en b als volgt aan te passen:

a. *bedrijfsgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak;*
b. *kassen zijn zowel binnen als buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak toegestaan;*

Toelichting

Wij stellen voor om paragraaf 4.4.2 aan te passen, in die zin dat de tekst wordt geschrapt waarin wordt aangegeven dat kassen alleen binnen het bouwvlak zijn toegestaan. De toelichting wordt ook op andere plekken in die zin aangepast.

19.4 Bouwhoogte

Reclamant geeft aan dat voor bedrijven die vanwege dubbel ruimtegebruik een hogere maatvoering nodig hebben, een wijzigingsbevoegdheid opgenomen zou kunnen worden om tot een goothoogte van 15 meter te kunnen bouwen. Dat komt overeen met het bestemmingsplan in de gemeente Westland.

Reactie

Voor een reactie op deze zienswijze verwijzen wij naar de reactie op zienswijze 13.5.

Voorstel

Wij stellen u voor zienswijze ongegrond te verklaren.

20. Reclamant 20

Reclamant heeft een glastuinbouwbedrijf aan de Nieuwlandse Polderweg 22 te Hoek van Holland.

20.1 Herstructurering

Reclamant maakt bezwaar tegen de omzetting van voormalige bedrijfswoningen naar burgerwoningen. Herstructurering zal niet meer plaats kunnen vinden, omdat burgerwoningen volgens reclamant een belemmering voor de bedrijfsvoering en ontwikkelmogelijkheden van agrarische bedrijven zullen vormen.
Hij opteert ervoor dat burgerwoningen in het tuinbouwgebied wordt aangekocht en gesloopt, zoals in de gemeente Westland wordt gedaan.

Reactie

Voor een reactie op deze zienswijze verwijzen wij ten eerste naar de reactie op zienswijze 13.6a.

Naar onze mening is het niet wenselijk en niet noodzakelijk om tot aankoop en sloop van burgerwoningen in het gebied over te gaan. Bovendien betekent het aankopen en slopen van woningen dat er aanzienlijke financiële middelen beschikbaar moeten zijn. Daar is geen sprake van.

Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

20.2 Omgezette voormalige agrarische bedrijfswoningen
Reclamant geeft aan dat aan drie kanten rondom zijn glastuinbouwbedrijf voormalige bedrijfswoningen zijn omgezet naar burgerwoningen. Hij is van mening dat t.a.v. burgerwoningen voor de omliggende bedrijven strengere milieunormen gelden dan t.a.v. bedrijfswoningen. Bij eventuele nieuwbouw zullen de afstand van bedrijfsbebouwing tot de woningen veel groter moeten worden dan in de huidige situatie. Ook zal de bedrijvigheid van een tuinbouwbedrijf veel overlast veroorzaken bij de particuliere bewoners.
Reclamant geeft aan dat als de agrarische bedrijfswoningen worden omgezet naar een burgerwoning en er strengere regels voor zijn bedrijf komen; hij geen mogelijkheid meer ziet om zijn bedrijf voort te zetten en uit te breiden of te vernieuwen.

Reactie
Zoals reclamant al aangeeft in zijn zienswijze zijn drie woningen in de nabijheid van zijn bedrijf niet meer in gebruik als bedrijfswoningen. In het nieuwe bestemmingsplan is het niet mogelijk om deze woningen te bestemmen als bedrijfswoning, omdat dat niet in overeenstemming is met de feitelijke situatie. De desbetreffende woningen zijn op dit onderdeel onderzocht. Uit het onderzoek is gebleken dat omzetting naar burgerwoning mogelijk is.

Gezien de huidige situatie constateren wij dat het bedrijf van reclamant op het huidige perceel geen uitbreidingsruimte meer heeft. Het hele perceel is volgebouwd met kassen.
In geval van een nieuwe bedrijfsvoering zal reclamant evenveel rekening moeten houden met de burgerwoningen (plattelandswoningen en woningen met een bestemming "wonen") als met de bedrijfswoningen van derden, omdat die op grond van de milieuregelgeving een gelijke mate van bescherming hebben.

Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

20.3 Nieuw bestemmingsplan
Reclamant stelt dat een nieuw bestemmingsplan opstellen niet nodig is, omdat het huidige bestemmingsplan nog niet is verouderd. Het betreft nog steeds een tuinbouwgebied, zoals in het geldende bestemmingsplan.

Reactie
Wij zijn het met reclamant eens dat het oude bestemmingsplan een goede regeling kent voor het glastuinbouwgebied. Om die reden is in het nieuwe bestemmingsplan een nagenoeg vergelijkbare regeling opgenomen. Omdat de wet voorschrijft dat bestemmingsplannen om de 10 jaar moeten worden vernieuwd, is het wel nodig een nieuw bestemmingsplan te maken.

Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

21. Reclamant 21

Reclamant heeft een glastuinbouwbedrijf aan de Haakweg 23 te Hoek van Holland. Hij geeft aan dat hij heeft vernomen dat de bewoner van de woning aan de Haakweg 25 van plan is een bestemmingswijziging van agrarisch naar burger- of plattelandwoning aan te vragen. De huidige eigenaar van de woning heeft deze in september 2016 gekocht van de voormalige bewoner, een pluimveehouder. Reclamant is van mening dat wanneer de naastgelegen woning een woonbestemming krijgt; zijn bedrijf daarvan last zal ondervinden.

Reactie
Zoals reclamant al aangeeft in zijn zienswijze is de woning aan de Haakweg 25 niet meer in gebruik als bedrijfswoning. In het nieuwe bestemmingsplan is het niet mogelijk om deze woning te bestemmen als bedrijfswoning, omdat dat niet in overeenstemming is met de feitelijke situatie. De desbetreffende woning is op dit onderdeel onderzocht. Uit het onderzoek is gebleken dat omzetting naar burgerwoning mogelijk is (zie zienswijze 8).
Overigens zal reclamant evenveel rekening moeten houden met de burgerwoningen (plattelandswoningen en woningen met de bestemming "wonen") als met de bedrijfswoningen van derden, omdat die op grond van de milieuregelgeving een gelijke mate van bescherming hebben.

Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

22. W. van Baalen namens De Haak B.V., Haakweg 27a

De Haak B.V. is een glastuinbouwbedrijf aan de Haakweg 27a te Hoek van Holland.

Reclamant geeft aan burgerwoningen te kunnen accepteren, maar hij vreest dat de wijze waarop deze nu zijn bestemd problemen zal geven voor de huidige glastuinbouwbedrijven. Voor zijn zoon, die hem op gaat volgen zal het bijvoorbeeld haast onmogelijk worden om het bedrijf te zijner tijd te vernieuwen, zo stelt hij.

Reactie
Zoals reclamant al aangeeft in zijn zienswijze zijn enkele woningen in het gebied niet meer in gebruik als bedrijfswoning. In het nieuwe bestemmingsplan is het niet mogelijk om deze woningen te bestemmen als bedrijfswoning, omdat dat niet in overeenstemming is met de feitelijke situatie. De desbetreffende woningen zijn op dit onderdeel onderzocht. Uit het onderzoek is gebleken dat omzetting naar burgerwoning mogelijk is.

Gezien de huidige situatie constateren wij dat het bedrijf van reclamant op het huidige perceel geen uitbreidingsruimte meer heeft. Het hele perceel is volgebouwd met kassen.
In geval van een nieuwe bedrijfsvoering zal reclamant evenveel rekening moeten houden met de burgerwoningen (plattelandswoningen en woningen met de bestemming "wonen") als met de bedrijfswoningen van derden omdat die op grond van de milieuregelgeving een gelijke mate van bescherming hebben.

Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

23. W.C. Duijvesteijn namens Beyondchrysant, Dwarshaak 36

Beyondchrysant is een glastuinbouwbedrijf aan de Dwarshaak 36 te Hoek van Holland.

23.1 Maximale bouwhoogte van bedrijfsgebouw

Reclamant merkt op dat zijn bedrijfsgebouw met een hoogte van 10 meter hoger is dan in het ontwerpbestemming voor overige bedrijfsgebouwen wordt mogelijk gemaakt, namelijk 8 meter. Reclamant wenst dat de maximaal toelaatbare bouwhoogte voor zijn bedrijfsgebouw aan de feitelijke situatie wordt aangepast.

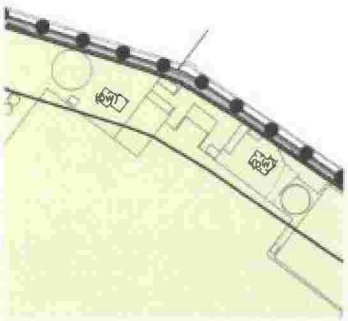
Reactie

Voorgesteld wordt om de afwijkende hoogte van het bestaande bedrijfsgebouw op te nemen.

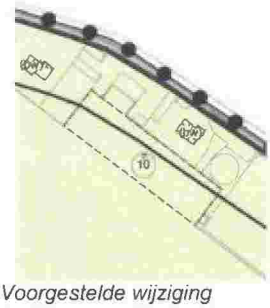
Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan als volgt aan te passen.

Verbeelding



Uitsnede uit ontwerpbestemmingsplan



Voorgestelde wijziging

23.2 Bouwhoogte kassen

Reclamant acht de hoogte voor kassen te beperkend om dubbel grondgebruik toe te kunnen passen.

Reactie

Wij kiezen ervoor om in geval van aanvragen voor bebouwing met hogere goot- en bouwhoogten dan toegestaan, indien gewenst, een buitenplanse procedure te volgen.

Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

23.3 Bouwvlak

Reclamant wijst erop dat in artikelen 4.4.2. sub a en b, van de planregels is aangegeven dat bedrijfsgebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak en kassen alleen buiten het bouwvlak mogen worden opgericht. Reclamant constateert dat voor zijn bedrijf een bouwvlak dwars over de bestaande kassen is ingetekend. Dat betekent dat bestaande kassen binnen dit bouwvlak niet mogen worden vernieuwd. Reclamant verzoekt daarom deze artikelen in de planregels ofwel het ingetekend bouwvlak op de verbeelding aan te passen.

Reactie

Voor een reactie op deze zienswijze verwijzen wij naar de reactie op zienswijze 13.3.

Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan als volgt aan te passen:

Regels
Wij stellen voor artikel 4.2.2. onder a en b als volgt aan te passen:

c. *bedrijfsgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak;*
d. *kassen zijn zowel binnen als buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak toegestaan;*

Toelichting
Wij stellen voor om paragraaf 4.4.2 aan te passen, in die zin dat de tekst wordt geschrapt waarin wordt aangegeven dat kassen alleen binnen het bouwvlak zijn toegestaan. De toelichting wordt ook op andere plekken in die zin aangepast.

24. H.J. Visser (Heukels & Visser Advocaten te Haarlem) namens Hoge Weide B.V.
Hoge Weide B.V. is een glastuinbouwbedrijf aan het Haakpad te Hoek van Holland. De verschillende eigenaren zijn woonachtig aan Haakpad 29, Haakpad 35, Haakpad 41, Haakpad 53 en Haakpad 57 te Hoek van Holland.

24.1 Bouwvlakken
Reclamant constateert dat voor zijn bedrijf enkele bouwvlak dwars over de bestaande kassen zijn ingetekend. Dat betekent dat bestaande kassen binnen dit bouwvlak niet mogen worden vernieuwd. Reclamant is van mening dat de artikelen 4.2.2a en b, van de planregels onnodig beperkend zijn voor een optimale bedrijfsvoering en wenst dat bedrijfsgebouwen ook buiten het bouwvlak en kassen ook binnen het bouwvlak kunnen worden opgericht of dat de bouwvlakken worden aangepast aan de situatie van het bedrijf van reclamant. Reclamant stelt dat in het bestaande bestemmingsplan het bouwen van kassen binnen het bouwvlak wel was toegestaan.

Reactie
Voor een reactie op deze zienswijze verwijzen wij naar de reactie op zienswijze 13.3.

Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan als volgt aan te passen:

Regels
Wij stellen voor artikel 4.2.2. onder a en b als volgt aan te passen:

a. *bedrijfsgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak;*
b. *kassen zijn zowel binnen als buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak toegestaan;*

Toelichting
Wij stellen voor om paragraaf 4.4.2 aan te passen, in die zin dat de tekst wordt geschrapt waarin wordt aangegeven dat kassen alleen binnen het bouwvlak zijn toegestaan. De toelichting wordt ook op andere plekken in die zin aangepast.

24.2 Haaklaan

Reclamant constateert dat de Haaklaan geen verkeersbestemming heeft gekregen en verzoekt om de Haaklaan alsnog als zodanig te bestemmen, omdat hij anders vreest voor beperkingen t.a.v. de bereikbaarheid van de bedrijven aan het Haakpad.

Reactie

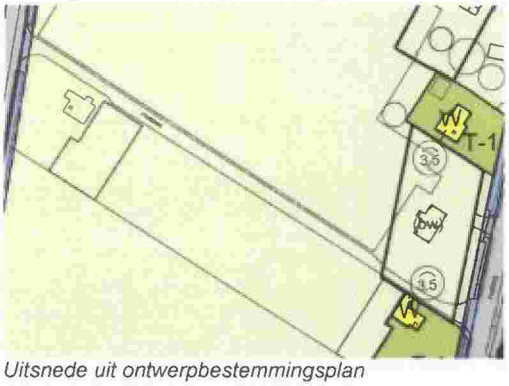
Wij hebben geconstateerd dat de Haaklaan de ontsluitingsweg naar de Haakweg vormt van het achtergelegen glastuinbouwgebied rondom het Haakpad. Wij stellen u voor de Haaklaan een verkeersbestemming te geven.

Voorstel

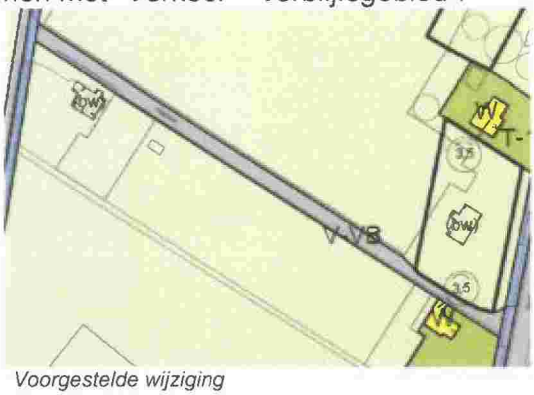
Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan als volgt aan te passen.

Verbeelding

Voorgesteld wordt de Haaklaan te bestemmen met "Verkeer – verblijfsgebied".



Uitsnede uit ontwerpbestemmingsplan



Voorgestelde wijziging

24.3 Haakpad

Reclamant verzoekt om de situatie omtrent het Haakpad, ter hoogte van nummer 21, in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie.

Reactie

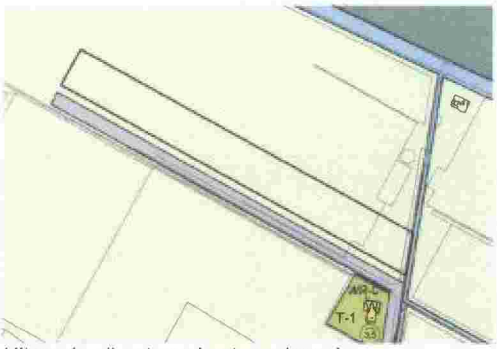
Het Haakpad wordt gebruikt als een ontsluitingsweg voor de aanliggende tuinbouwbedrijven. Wij stellen u voor het Haakpad met een verkeersbestemming conform de feitelijke situatie op te nemen.

Voorstel

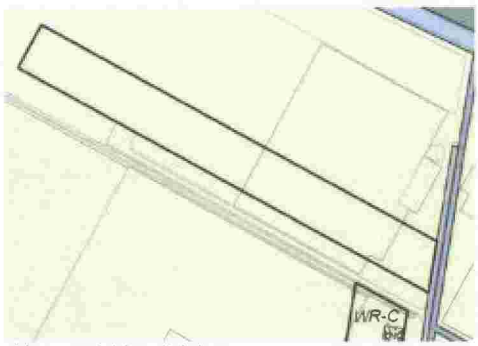
Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan als volgt aan te passen.

Verbeelding

Voorgesteld wordt de bestemming "Verkeer – verblijfsgebied" van dit gedeelte van het Haakpad te schrappen.



Uitsnede uit ontwerpbestemmingsplan



Voorgestelde wijziging

24.4a Haakpad 30

Reclamant constateert dat het pand aan het Haakpad 30 niet is aangemerkt als woning op de verbeelding. Reclamant verzoekt deze woning alsnog op te nemen.

Reactie

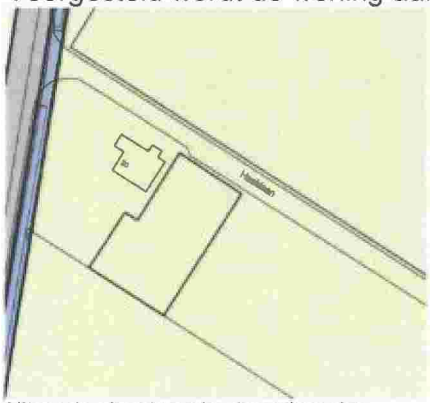
In het ontwerpbestemmingsplan hebben de gronden aan het Haakpad 30 de bestemming "Agrarisch – tuinbouw" gekregen. De woning ontbreekt echter op de verbeelding. Wij danken reclamant voor deze constatering en stellen voor deze woning alsnog op te nemen. Ter plaatse zal een aanduiding voor een bedrijfswoning worden opgenomen.

Voorstel

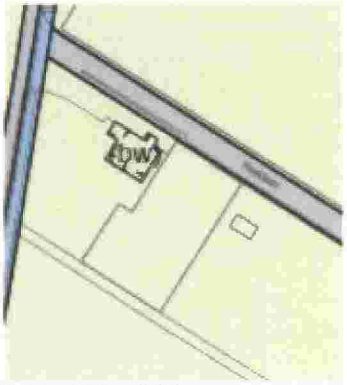
Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan als volgt aan te passen.

Verbeelding

Voorgesteld wordt de woning aan het Haakpad 30 aan te duiden met "bedrijfswoning".



Uitsnede uit ontwerpbestemmingsplan



Voorgestelde wijziging

24.4b Haakpad 41

Reclamant constateert dat het pand aan het Haakpad 41 niet is aangemerkt als woning op de verbeelding. Reclamant verzoekt deze woning alsnog op te nemen.

Reactie

In het ontwerpbestemmingsplan hebben de gronden aan het Haakpad 41 de bestemming "Agrarisch – tuinbouw" gekregen. De woning ontbreekt echter op de verbeelding. Wij danken reclamant voor deze constatering en stellen voor deze bedrijfswoning alsnog op te nemen.

Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan als volgt aan te passen.

Verbeelding
Voorgesteld wordt de woning aan het Haakpad 41 aan te duiden met "bedrijfswoning".

Uitsnede ontwerpbestemmingsplan

Voorgestelde wijziging

24.4c Haakpad 23
Reclamant merkt op dat de woning aan de Haakweg 23 niet is aangemerkt als woning op de verbeelding. Reclamant verzoekt deze woning alsnog op te nemen.

Reactie
Het pand aan de Haakweg 23 heeft in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming "Agrarisch – tuinbouw" met de aanduiding "bedrijfswoning" gekregen. In tegenstelling tot wat reclamant stelt is deze woning wel opgenomen op de verbeelding.

Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

24.5 Bouwvlak opnemen aan de Nieuwlandseduinweg 70
Reclamant heeft aan de Nieuwduinseweg 70 een vestiging van zijn glastuinbouwbedrijf met bijbehorende bedrijfsbebouwing en een bedrijfswoning. Reclamant verzoekt om ter plekke een bouwvlak op te nemen, aangezien die op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan ontbreekt

Reactie
In het ontwerpbestemmingsplan hebben deze gronden de bestemming "Agrarisch – Tuinbouw" gekregen. Reclamant stelt terecht dat het bouwvlak ontbreekt. Abusievelijk is het bouwvlak aan de Nieuwlandseduinweg niet overgenomen uit het vigerende bestemmingplan. Voorgesteld wordt dit alsnog op te nemen.

Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan als volgt aan te passen.

Verbeelding
Voorgesteld wordt aan de Nieuwlandseduinweg het bouwvlak op te nemen.

Uitsnede uit ontwerpbestemmingsplan

Voorgestelde wijziging

24.6 "Waarde – Cultuurhistorie"

Reclamant merkt op dat per abuis de woning aan het Haakpad 25 de dubbelbestemming "Waarde – Cultuurhistorie" heeft gekregen in plaats van de woning aan de Haakweg 25. Reclamant verzoekt dit aan te passen op de verbeelding.

Reactie

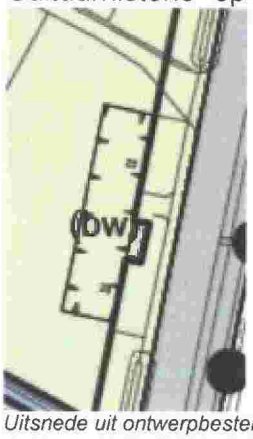
In het ontwerpbestemmingsplan heeft de woning aan het Haakpad 25 de dubbelbestemming "Waarde – Cultuurhistorie" gekregen. Beoogd was het voormalige dienstgebouw van de Duitse Wehrmacht, het Hertog Albrechthof" deze dubbelbestemming te geven. Wij danken reclamant voor de constatering dat deze dubbelbestemming niet aan het pand aan het Haakpad 25 diende te worden toebedeeld, maar aan het pand aan de Haakweg 25.

Voorstel

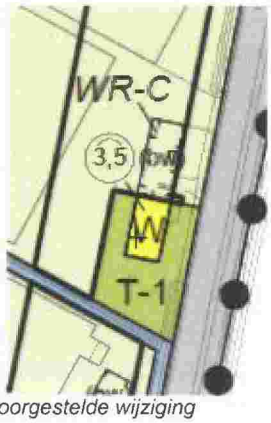
Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan als volgt aan te passen.

Verbeelding

Voorgesteld wordt voor het pand Haakweg 25/27 de dubbelbestemming "Waarde – Cultuurhistorie" op te nemen.



Uitsnede uit ontwerpbestemmingsplan



Voorgestelde wijziging

24.7 Haakpad 25

24.7a Woon- en leefklimaat

Reclamant geeft aan dat bij deze woning niet kan worden voldaan aan een goed woon- en leefklimaat. De laad- en losactiviteiten vinden plaats over het naast deze woning gelegen Haakpad. Er wordt daarmee wordt niet voldaan aan de minimale richtafstand uit de VNG-brochure. Tevens bevindt zich op een afstand van 16 meter van de woning een (stook)installatieruimte, die overlast kan veroorzaken.

Reactie
Wij verwijzen naar ambtshalve wijziging A20.

Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

24.7b Beperkt de ontwikkelingsmogelijkheden
De woonbestemming van de woning aan het Haakpad 25 staat volgens reclamant toekomstige herstructurering van zijn bedrijf in de weg. Dat komt o.a. doordat de ontsluiting van dit gedeelte van het bedrijf slecht is, omdat deze via het perceel van de woning loopt. Reclamant vreest dat hij, als deze woning een burgerwoning wordt, nieuw te bouwen kassen niet op een afstand van minder dan 30 meter van de perceelgrens kan realiseren. Voor de stookinstallatie zal een afstand van 65 meter gelden.

Reactie
Wij verwijzen naar ambtshalve wijziging A20.

Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

24.8 Haakpad 27
24.8a Woon- en leefklimaat
Reclamant geeft aan dat bij deze woning niet kan worden voldaan aan een goed woon- en leefklimaat. Op een afstand van 10 meter van de woning vinden de laad- en losactiviteiten plaats van het bedrijf. Tevens bevindt zich op een afstand van 24 meter van de woning een (stook)installatieruimte, die geluidsoverlast kan veroorzaken.

Reactie
In het ontwerpbestemmingsplan hebben de gronden van de woning aan het Haakpad 27 de bestemmingen "Wonen" en "Tuin – 1" gekregen. Uit de door reclamant overlegde informatie is gebleken dat bij de beoordeling van de woning aan het Haakpad 27 van de verkeerde aannames is uitgegaan. Met de nieuwe informatie is de woning nogmaals ambtshalve beoordeeld (zie ambtshalve wijziging, A15.1). Uit de beoordeling is gebleken dat omzetting naar burgerwoning mogelijk is.

Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

24.8b Beperkt de ontwikkelingsmogelijkheden
De woonbestemming van de woning aan het Haakpad 27 staat volgens reclamant toekomstige herstructurering van zijn bedrijf in de weg.

Reactie
Wij hebben geconstateerd dat deze woning niet meer in gebruik is als bedrijfswoning. In het nieuwe bestemmingsplan is het niet mogelijk om deze woning te bestemmen als bedrijfswoning, omdat dat niet in overeenstemming is met de feitelijke situatie. De desbetreffende woning is op dit onderdeel onderzocht. Uit het onderzoek is gebleken dat omzetting mogelijk is.

In geval van een herstructurering van zijn bedrijf zal reclamant evenveel rekening moeten houden met burgerwoningen als met bedrijfswoningen van derden, omdat ten opzichte van beide type woningen dezelfde milieunormen gelden.

Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

24.9 Haakweg 33
24.9a Woon- en leefklimaat
Reclamant geeft aan dat bij deze woning niet kan worden voldaan aan een goed woon- en leefklimaat. Op een afstand van 25 meter van de woning vinden de laad- en losactiviteiten van het bedrijf plaats.

Reactie
In het ontwerpbestemmingsplan hebben de gronden van de woning aan de Haakweg 33 de bestemmingen "Wonen" en "Tuin – 1" gekregen. Ook na nader onderzoek is gebleken dat geen sprake is van laad- en losactiviteiten binnen een afstand van 25 meter. Er bestaat dan ook geen aanleiding om de bestemming te wijzigen.

Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

24.9b Beperkt de ontwikkelingsmogelijkheden
De woonbestemming van de woning aan het Haakweg 33 staat volgens reclamant toekomstige herstructurering van zijn bedrijf in de weg.

Reactie
Zoals reclamant aangeeft is deze woning niet meer in gebruik als bedrijfswoning. In het nieuwe bestemmingsplan is het niet mogelijk om deze woning te bestemmen als bedrijfswoning, omdat dat niet in overeenstemming is met de feitelijke situatie. De desbetreffende woning is op dit onderdeel onderzocht. Uit het onderzoek is gebleken dat omzetting mogelijk is.
In geval van een herstructurering van zijn bedrijf zal reclamant evenveel rekening moeten houden met burgerwoningen als met bedrijfswoningen van derden, omdat ten opzichte van beide type woningen dezelfde milieunormen gelden.

Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

24.9c Woonbestemming niet doelmatig
Reclamant brengt naar voren dat de bewoner van Haakweg 33 tevens eigenaar is van circa 1,5 hectare akkerbouwgrond aan de oostzijde van de Haakweg. Reclamant oordeelt dan deze bewoner als agrariër kan worden beschouwd en dat de omzetting van deze woning dus niet als doelmatig kan worden beschouwd. Het hoofdberoep van de eigenaar is woningmakelaar.

Reactie
De bewoner van deze woning exploiteert geen agrarisch bedrijf. De woning is dus niet meer in gebruik als bedrijfswoning. In het nieuwe bestemmingsplan is het niet mogelijk om deze woning te bestemmen als bedrijfswoning, omdat dat niet in overeenstemming is met de feitelijke situatie. Anders dan reclamant stelt, achten wij de bestemming van deze woning met de bestemming "wonen" daarom het meest passend.

Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

24.10 Haakweg 43
24.10a Woon- en leefklimaat
Reclamant geeft aan dat bij deze woning niet kan worden voldaan aan een goed woon- en leefklimaat. Direct naast de woning vinden namelijk de laad- en losactiviteiten van zijn bedrijf plaats. Hij is tevens van plan om op deze plaats een nieuw bedrijfsgebouw met laad- en losfaciliteiten te realiseren. De eigenaar van de woning heeft deze woning in 2006 gekocht en zal naar verwachting bewust zijn geweest van de beperkingen die dat voor bewoning met zich meebrengt.

Reactie
In het ontwerpbestemmingsplan hebben deze gronden de bestemmingen "Wonen" en "Tuin – 1" gekregen. Zoals reclamant aangeeft is deze woning niet meer in gebruik als bedrijfswoning. In het nieuwe bestemmingsplan is het niet mogelijk om deze woning te bestemmen als bedrijfswoning, omdat dat niet in overeenstemming is met de feitelijke situatie. Met de door reclamant overlegde informatie t.a.v. de laad- en losplek is de desbetreffende woning nogmaals ambtshalve beoordeeld (zie ambtshalve wijziging A15.2). Uit de beoordeling is gebleken dat omzetting naar burgerwoning mogelijk is.

Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

24.10b Beperkt de ontwikkelingsmogelijkheden
De woonbestemming van de woning aan het Haakweg 43 staat volgens reclamant toekomstige herstructurering van zijn bedrijf in de weg.

Reactie
In geval van een herstructurering van zijn bedrijf zal reclamant evenveel rekening moeten houden met burgerwoningen (plattelandswoning en woningen met een bestemming "wonen") als met bedrijfswoningen van derden, omdat ten opzichte van beide type woningen dezelfde milieunormen gelden.

Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

24.11 Haakweg 47
24.11a Woon- en leefklimaat
Reclamant geeft aan dat bij deze woning niet kan worden voldaan aan een goed woon- en leefklimaat. Direct naast de woning vinden namelijk de laad- en losactiviteiten van zijn bedrijf plaats en niet aan de Haakweg 37. De eigenaar van de woning heeft deze woning in 2006 gekocht en zal naar verwachting bewust zijn geweest van de beperkingen die dat voor bewoning met zich meebrengt.

Reactie
In het ontwerpbestemmingsplan hebben de gronden aan de Haakweg 47 de bestemming "Agrarisch – tuinbouw" met de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning" gekregen. Zoals reclamant aangeeft is deze woning niet meer in gebruik als bedrijfswoning. In het nieuwe bestemmingsplan is het niet mogelijk om deze woning te bestemmen als bedrijfswoning, omdat dat niet in overeenstemming is met de feitelijke situatie. Met de door reclamant overlegde informatie t.a.v. de laad- en

losplek is de desbetreffende woning nogmaals beoordeeld. Uit de beoordeling is gebleken dat omzetting mogelijk is.

Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

24.11b Beperkt de ontwikkelingsmogelijkheden
De woonbestemming van de woning aan het Haakweg 47 staat volgens reclamant toekomstige herstructurering van zijn bedrijf in de weg vanwege de milieu-eisen. Bij de woning hoort een kas met een oppervlakte van 1.400 m^2. Daardoor is efficiënt aanbouwen van nieuwe kassen niet mogelijk.

Reactie
De kas waarop reclamant doelt, is geen eigendom van reclamant, maar van de bewoner van Haakweg 47 en heeft een agrarische bestemming. Niet duidelijk is waarom deze kassen herstructurering van het bedrijf van reclamant in de weg staan.

Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

24.11c Omzetting woningen
Reclamant is van mening dat het onderscheid tussen de omzetting naar burgerwoning en de omzetting naar plattelandswoning niet relevant is, aangezien voor beide categorieën woningen hetzelfde afwegingskader en dezelfde voorwaarden zouden moeten gelden, mee in relatie tot toekomstige herstructurering.

Reactie
In het afwegingskader is onderscheid tussen een bestemming "wonen" en een plattelandswoning gemaakt. De plattelandswoningen zijn namelijk niet beschermd tegen het voorheen bij de woning behorende bedrijf. Dat betekent dat de voorwaarden voor bedrijven hetzelfde zullen zijn als bij hun bedrijfswoning. De voorwaarden voor een woning met een bestemming "wonen" of een plattelandswoning zijn gelijkwaardig aan de voorwaarden voor een bedrijfswoning van derden.

Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

25. Hoogheemraadschap van Delfland
Reclamant wenst voldoende zekerheid dat de wateropgave daadwerkelijk zal worden opgelost door het realiseren van een natuurvriendelijke oever langs de Rel in de Bonnenpolder. Reclamant verzoekt om het vastleggen hiervan in het nog op te stellen bestemmingsplan "Oranjebonnen".

Reactie
Op 8 december 2014 heeft de gemeente Rotterdam (en andere gemeenten in het beheersgebied van Delfland) samen met het Hoogheemraadschap Delfland de bestuursovereenkomst "Schoon en gezond water Delfland 2015 – 2021 – Aanpak waterkwaliteit op een hoger plan" getekend. Maatregelen die zijn afgesproken zijn o.a. het aanleggen van natuurvriendelijke oevers in de Bonnenpolder. Een en ander zal worden vastgelegd in het bestemmingsplan "Oranjebonnen".

Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren.

26. Gasunie Transport Services B.V.

26.1 Breedte belemmeringenstrook

Reclamant beheert in het plangebied één regionale aardgastranspostleiding. Hij wijst erop dat de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen belemmeringenstrook van deze gasleiding breder is dan wettelijk nodig is. Hij verzoekt deze belemmeringenstrook te beperken tot 4 meter aan weerszijden van de hartlijn van de leiding.

Reactie

Wij zullen tegemoet komen aan het verzoek van reclamant en de breedte van de dubbelbestemming "Leiding – Gas" op de verbeelding beperken tot een breedte van 4 meter aan weerszijden van de hartlijn van de gasleiding.

Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en wij stellen voor de verbeelding aan te passen, in voornoemde zin.

26.2 Bestemming "Leiding – Gas"

Reclamant verzoekt om het artikel "Leiding – Gas" in de planregels aan te passen/aan te vullen.

Reactie

Met de Gasunie zijn wij het eens dat het Bevb verankerd moet zijn in het bestemmingsplan. Na nadere bestudering van het door de Gasunie en het in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen artikel "Leiding - Gas" zijn wij van mening dat laatstgenoemd artikel voldoende tegemoet komt aan de eisen uit het Bevb. In het desbetreffende artikel is geregeld dat binnen de dubbelbestemming "Leiding - Gas" alleen gebouwd mag worden ten behoeve van de gasleiding. Voor alle andere bestemmingen die in de dubbelbestemming vallen, geldt - behoudens voor bestaande bebouwing - een bouwverbod. Pas na advies van de leidingbeheerder (de Gasunie) kan op basis van die andere bestemmingen gebouwd worden. Op basis van dat advies kunnen bovendien voorwaarden verbonden worden aan een eventueel te verlenen omgevingsvergunning. Ook voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of werkzaamheden geldt dat deze pas na advies van de leidingbeheerder gerealiseerd kunnen worden. Ten aanzien van de voorrangsregeling die in het tekstvoorstel van de Gasunie voor de bestemming "Leiding - Gas" is opgenomen, merken wij op dat, nu in de regels is opgenomen dat voor de andere bestemmingen een bouwverbod geldt waar pas na advies van de leidingbeheerder van kan worden afgeweken, de belangen van de gasleiding voldoende beschermd worden. De voorrangsregeling heeft geen toegevoegde waarde. Bovendien ligt de gasleiding in gronden die de bestemming "Groen", "Natuur" en "Verkeer - Wegverkeer". Op grond van deze bestemmingen is slechts bebouwing van beperkte omvang toegestaan. De enige dubbelbestemming die op de gronden met de bestemming "Leiding - Gas" is geprojecteerd, betreft de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie". Op grond van deze bestemming kan niet gebouwd worden.
Gezien het voorgaande kan worden gesteld, dat de strekking van het artikel dat de Gasunie ons heeft toegestuurd gelijk is aan het artikel dat in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen. Omdat de gemeente Rotterdam waarde hecht aan uniformiteit in de planregels, zal laatstgenoemd artikel dan ook gehandhaafd worden.

Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

27. A.J.A. van Schie namens Stichting Westlandse Natuur

27.1 Natura2000, EHS/NNN

Reclamant brengt naar voren dat delen van het Natura2000-gebied, en het Natuurnetwerk Nederland een andere bestemming hebben gekregen dan de bestemming "Natuur". Hij verzoekt om de bestemming van deze delen aan te passen en de bestemming "Natuur" te geven.

Reactie

In het ontwerpbestemmingsplan is onderscheid gemaakt tussen de gronden die uitsluitend tot Natura2000 behoren en de gronden die ook tot Natuurnetwerk Nederland behoren.
De gronden die overeenkomen met het Natura2000-gebied "Solleveld- en Kapittelduinen en onderdeel vormen van het netwerk van natuurgebieden in de EU hebben de bestemming "Natuur" gekregen. Dit gebied wordt beschermd op grond van de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. De gronden waarop reclamant doelt, nabij de Schelpweg en de Hilwoning, vallen buiten het Natura2000-gebied, maar behoren tot het Natuurnetwerk Nederland (voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS)). Naar onze mening hebben deze gronden de functie van ecologische verbindingszone en is de bestemming "Groen" daarvoor een geschikte bestemming, die de instandhouding en ontwikkeling van deze natuurgebieden niet beperkt.

Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

27.2 Zeetoren

Reclamant brengt naar voren dat de bestemming "Cultuur en ontspanning" veel groter is ingetekend dat de exclavering van het Natura2000-gebied.

Reactie

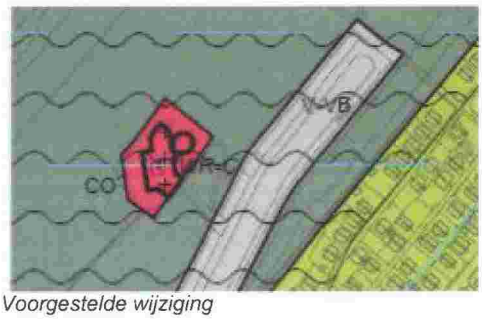
Met reclamant zijn wij van mening dat de bestemming "Cultuur en ontspanning" iets te ruim rond de Zeetoren is gepositioneerd. Voorgesteld wordt deze bestemming aan te passen aan de feitelijke situatie.

Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan als volgt aan te passen.

Verbeelding

Uitsnede uit ontwerpbestemmingsplan



Voorgestelde wijziging

28. Reclamant 28

Reclamant heeft een omgevingsvergunning om te bouwen op het onbebouwde perceel, kadastraal bekend als Hoek van Holland, sectie B2208 en B5333, te Hoek van Holland (zie de ligging op het kaartje).

28.1 Verbeelding

Reclamant maakt enkele opmerkingen t.a.v. de verbeelding. Reclamant merkt op dat het op de verbeelding opgenomen bouwvlak voor het pand aan de Duinweg 25 niet klopt met de feitelijke bebouwing. Verder ontbreekt de woning aan de Kleinzand 4.

Reactie

Reclamant maakt opmerkingen t.a.v. het pand aan de Duinweg 25, maar hij zal naar wij vermoeden, mede gezien de omschrijving in zijn zienswijze, doelen op het pand aan de Duinweg 35. Wij danken reclamant voor de opmerking en stellen u voor de woonbestemming conform de feitelijke situatie op te nemen op de verbeelding.
Ten aanzien van het ontbreken van de woning aan de Kleinzand 4 op de verbeelding verwijzen wij naar de reactie op zienswijze 29.3.

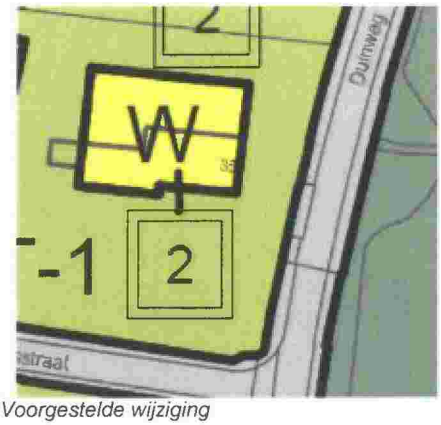
Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan als volgt aan te passen.

Verbeelding

Voorgesteld wordt de bestemming "Wonen"

Uitsnede uit ontwerpbestemmingsplan



Voorgestelde wijziging

28.2 Archeologie

Reclamant verzoekt om de tekst in de toelichting over "waarden archeologie" consistent te maken. Er wordt gesproken over "werken, geen bouwwerk zijnde", terwijl het ook betrekking heeft op bouwwerken.

Reactie

In de toelichting staat per dubbelbestemming dat zowel een bouwregeling als een omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerk zijnde geldt. Daarmee is volgens ons de tekst voldoende duidelijk.

Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

28.3 Verdere verdichting van bebouwing

Reclamant wenst dat geen verdere bouwregels worden opgesteld voor de villawijk t.a.v. maximale bebouwingsvlakken, grotere afstanden tot aan erfgrenzen, hoogtebeperkingen e.d. Reclamant geeft aan dat aanvragen voor nieuwe bebouwing in het wijkje zeer uiteenlopend zullen zijn en dat daarom per geval maatwerk zal moeten worden geleverd. Een uniforme bouwregeling voor het wijkje is daarom niet gepast.

Reactie

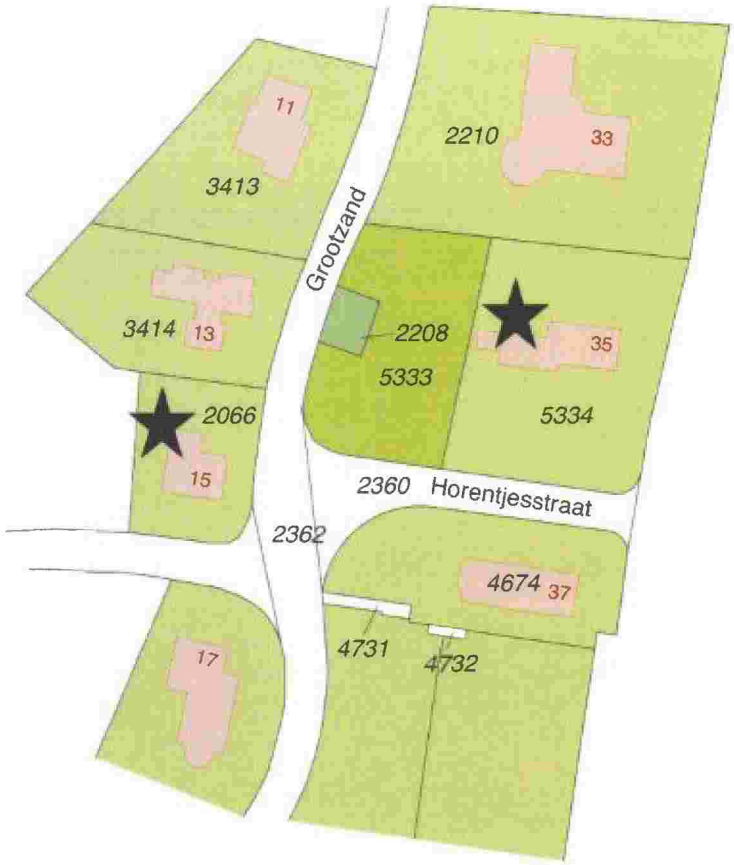
De regeling in het nieuwe bestemmingsplan is opgenomen op basis van de bestaande situatie en verleende vergunningen. Het bestemmingsplan staat niet meer bebouwing toe.

Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

29. G.J.M. de Jager (Kneppelhout Korthals Advocaten N.V. te Rotterdam) namens drie reclamanten

Reclamanten zijn woonachtig aan Duinweg 35, Grootzand 15 en Kleinzand 4.



= ligging woningen reclamanten (derde reclamant woont elders in de wijk)

29.1 Opzet van de wijk

Reclamant stelt dat de wijk zich kenmerkt door haar openheid, dankzij de regels uit het oude bestemmingsplan (uit 1958). Het voorliggende bestemmingsplan doet die openheid zodanig teniet dat de wijk haar kwaliteit zal gaan verliezen. Reclamanten wijzen op de recent verleende vergunning voor een nieuwe vrijstaande woning aan het Grootzand.

Reclamant stelt dat er in het kader van het bouwplan een nadere afweging had plaats moeten vinden en het bouwplan niet klakkeloos in het bestemmingsplan had moeten worden overgenomen. Het bouwplan maakt mogelijk dat er een grote villa zal verrijzen, die meters uittorent boven de rest van de omgeving en direct zicht geeft op alle belendende percelen die op hun beurt weer moeten zorgen voor afscherming op de privacy te bewaken met alle gevolgen voor de openheid van de wijk.

Reactie

Op 3 juli 2017 is een omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van een woning op het onbebouwde perceel (kadastraal bekend als Hoek van Holland, sectie B2208 en

B5333, te Hoek van Holland). In het voorliggende bestemmingsplan is de verleende omgevingsvergunning overgenomen.
Ter plaatse geldt de Bouwverordening (het oude bestemmingsplan uit 1958 is per 1 juli 2013 komen te vervallen). In eerste instantie is de aanvraag voor de woning passend geacht binnen de Bouwverordening. In de bezwaarprocedure is echter gebleken dat vergunning in afwijking van de Bouwverordening verleend had moeten worden. De woning past namelijk niet binnen regels die de Bouwverordening kent met betrekking tot de voorgevelrooilijn. In bezwaar is deze omissie hersteld.
In het kader van de omgevingsvergunning is een afweging gemaakt over de wenselijkheid van de bebouwing. Opgemerkt wordt verder dat de nieuwe woning bestaat uit één bouwlaag met een platte afdekking. De nieuwe woning wordt bovendien half verdiept gebouwd en daarmee landschappelijk ingepast in de omgeving. Andere woningen in de wijk hebben een aanzienlijk hogere bouwhoogte. Dat de nieuwe woning boven de andere woningen in de omgeving uittorent, zoals reclamanten stellen, is dan ook onjuist.

Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

29.2 Bouwplan nabij Grootzand 15
29.2a Voorgevelrooilijn
Reclamanten geven aan dat voor de gronden grenzend aan de Duinweg 35 geen voorgevelrooilijn is opgenomen, waardoor de woning zodanig wordt gesitueerd dat deze niet in een lijn staat met de woning aan de Duinweg 35 en daarmee onacceptabel detoneert in de omgeving. Reclamanten verzoeken een voorgevelrooilijn voor deze gronden aan de zijde van de Horentjesstraat op te nemen.

Reactie
Wij merken op dat de wijk is gebouwd op grond van het uitbreidingsplan in onderdelen Hoek van Holland oost. Als de plankaart behorende bij dit plan geprojecteerd wordt over het bouwplan voor de nieuwe woning, dan blijkt dat de nieuwe woning de grenzen van de bestemming richting de weg niet overschrijdt. Opgemerkt zij daarbij dat de voorgevel van de nieuwe woning georiënteerd is op het Grootzand en niet op de Horentjesstraat.
Voorts merken wij op dat in het ontwerpbestemmingsplan de woonbestemming op de woningen strak bestemd is. Gelet daarop, is er ook geen reden om een voorgevelrooilijn op te nemen.

Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

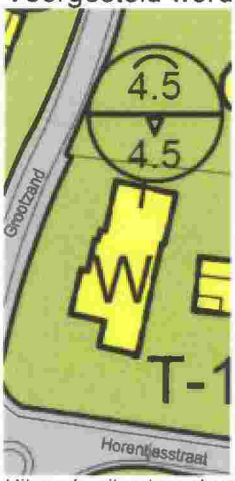
29.2b Peilen en souterrains
Reclamanten zijn van mening dat de bouwregels ter plaatse toestaan om tot 4,5 meter boven peil te bouwen. De definitie van peil is zodanig ingewikkeld dat deze feitelijk alles toestaat, aangezien het gebied zich kenmerkt door de grote hoogteverschillen in het duinlandschap.
Reclamanten zijn tevens van mening dat door het toestaan van souterrains er twee verdiepingen met een hoogte van 6,5 meter boven het niveau van de straat kunnen worden gerealiseerd. Tezamen met de omvang van het bouwvlak ontstaat er een ongekende inhoud, aldus reclamanten.

Reactie
We zijn het met reclamanten eens dat de begripsbepaling van peil niet geschikt is voor bouwwerken gelegen in de villawijk. Om die reden zal de begripsbepaling worden aangepast voor de villawijk. Er zal uitgegaan worden van de bovenkant van de afgewerkte begane grond vloer. Daaruit volgt tevens dat de hoogtebepaling ter plaatse van de vergunde woning op de verbeelding zal worden aangepast naar 3,2 meter.

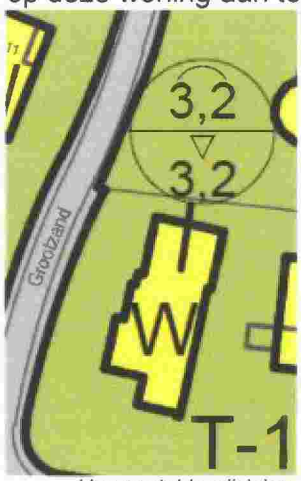
Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan als volgt aan te passen.

Regels
Wij stellen u voor om artikel 1.51 als volgt aan te vullen.
Ter plaatse van de villawijk die begrensd wordt door het Kleinzand, de Doornstraat en de Duinweg geldt in afwijking van het voorgaande de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer als peil.

Verbeelding
Voorgesteld wordt de hoogten op deze woning aan te passen.



Uitsnede uit ontwerpbestemmingsplan



Voorgestelde wijziging

29.2c Afstand tot de erfgrenzen
Reclamanten verwijzen naar het oude bestemmingsplan (1958), waarin staat dat de afstand tussen twee villa's ten minste 10 meter moet bedragen en die van een villa tot de zij-erfafscheiding ten minste 5 meter. Reclamanten verzoeken om deze bepaling opnieuw op te nemen.

Reactie
Op dit moment is de Bouwverordening het geldende planologische kader voor de gronden ter plaatse van het wijkje. Het oude bestemmingsplan uit 1958 is komen te vervallen. Voor het voorliggende bestemmingsplan is de bestaande situatie, inclusief verleende vergunningen. uitgangspunt geweest. De bestaande woningen (inclusief de vergunde) hebben een woonbestemming gekregen en de omliggende gronden hebben een tuinbestemming gekregen. Gelet daarop bestaat er geen aanleiding om in het bestemmingsplan minimale afstanden tussen gebouwen op te nemen.

Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

29.2d Woon- en leefklimaat

Reclamanten stellen dat de woning zo dicht op de woning aan de Duinweg 35 is geprojecteerd dat zij een aanmerkelijke vermindering van lichtinval in hun woning zullen hebben. Zeker nu de woning met een hoogte van 4,5 meter en een lengte van 25 meter op korte afstand ten westen van hun woning wordt geplaatst. Reclamanten stellen dat voor dit bouwplan geen bezonningsstudies zijn verricht.

Reactie

De afstand van de westelijke gevel van de woning van reclamanten Smit tot de gevel van de nieuwe woning bedraagt 10 meter. De afweging ten aanzien van bezonning cq lichttoetreding is in het kader van de omgevingsvergunning gemaakt. De woning wordt verdiept aangelegd en zal daarom geen negatieve relevante invloed hebben op de lichttoetreding in de woning van reclamanten.

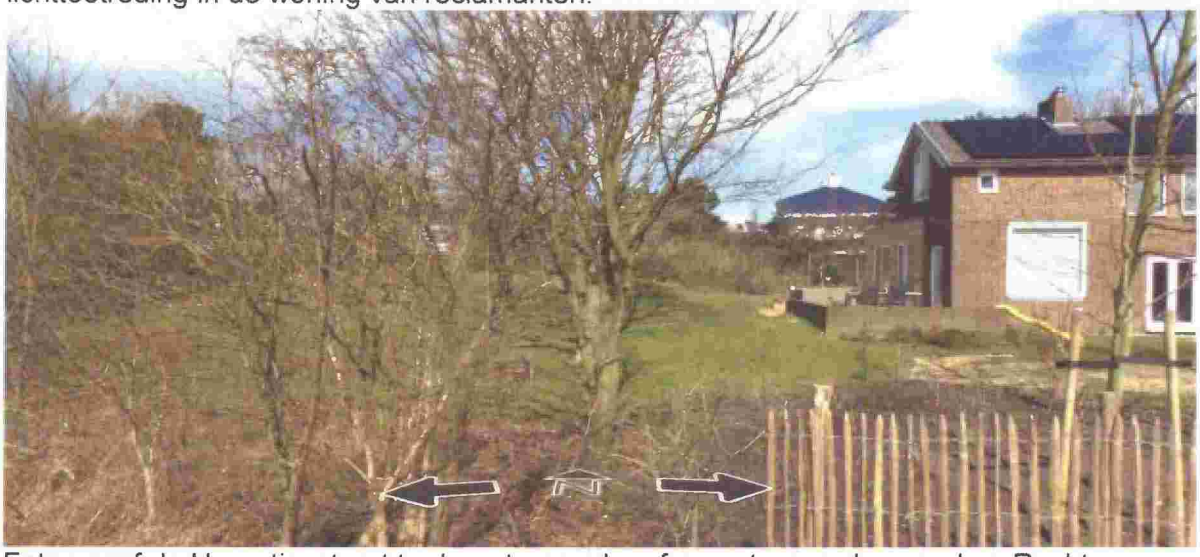


Foto vanaf de Horentjesstraat ter hoogte van de erfgrens tussen de percelen. Rechts de westelijke gevel van de woning van reclamanten aan de Duinweg 35) en links het te bebouwen perceel.

Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

29.2e Flora en Fauna

Het ecologisch onderzoek is niet gepubliceerd of ter inzage gelegd. Vanwege het ontbreken van dit onderzoek is het ontwerpbestemmingsplan niet met de vereiste zorgvuldigheid voorbereid.
Reclamanten zijn van mening dat in dit gedeelte van het plangebied zoveel beschermde flora en fauna, waaronder vleermuizen en diverse beschermde plantensoorten, voorkomt dat het niet mag worden aangetast. Het wijkje ligt te midden van een Natura2000-gebied.
Zij zijn van mening dat activiteiten buiten het Natura2000-gebied ook het gebied kunnen beïnvloeden (externe werking). Het ter plaatse aanwezige habitatgebied is volgens reclamanten met name gevoelig voor vernatting. Extra bebouwing zal van invloed zijn op de waterhuishouding, aldus reclamanten. Er had daarom een passende beoordeling moeten worden gedaan.

Reactie

Ten behoeve van het ontwerpbestemmingsplan is een flora en fauna onderzoek opgesteld. Het onderzoek is weliswaar niet zelf op www.ruimtelijkeplannen.nl gepubliceerd, maar de uitkomsten van het onderzoek zijn evenwel in het

bestemmingsplan verwerkt (zie daarvoor paragraaf 6.8 (Natuur) van de toelichting van het bestemmingsplan). Daarmee zijn reclamanten dus op de hoogte van de inhoud en de conclusies van het onderzoek.
Niet duidelijk is waarom reclamanten geen contact hebben gezocht met de gemeente. In de bekendmaking van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is een telefoonnummer vermeld van een van de ambtenaren die het plan behandeld. Reclamant had het onderzoek dus telefonisch kunnen opvragen. Voorts had ook tijdens de inloopavond de opgevraagde informatie verschaft kunnen worden. Reclamanten hebben zich tijdens de inloopavond echter niet met deze vraag gemeld. Naar onze mening is reclamant dus niet in zijn belangen geschaad door het ontbreken van het genoemde onderzoek op www.ruimtelijkeplannen.nl.
In het kader van het de verlening van de omgevingsvergunning zijn de door reclamanten genoemde aspecten wederom onderzocht. Ook daaruit is gebleken dat deze aspecten geen belemmering vormen voor het realiseren van de nieuwe woning.

Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

29.2f Archeologie
Reclamanten zijn van mening dat de regeling van de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 2" onduidelijk is. Zij verzoeken om de term "archeologische waarden" nader te definiëren. Tevens wensen zij dat de bunker, die is gelegen op het perceel nabij de Grootzand 15, wordt beschermd.

Reactie
De regeling voor de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie - 2" betreft een bepaling die in alle bestemmingsplan van de gemeente Rotterdam wordt gebruikt. De strekking van de bepaling is dat eventuele archeologische waarden die zich in de grond bevinden niet mogen worden aangetast. Daarom moet bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport worden overgelegd aan burgemeester en wethouders waaruit blijkt dat dat niet het geval is. Ook bij het uitvoeren van een werken of werkzaamheden moet toestemming van burgemeester en wethouders gegeven worden als het werk of de werkzaamheden dieper gaat dan 1 meter en een oppervlak van meer dan 200 m^2 beslaat. Gezien het voorgaande, zien wij geen aanleiding om de regeling aan te passen.
Ten aanzien van een bouwwerk op het perceel, door reclamanten "bunker" genoemd, merken wij op dat uit onderzoek ten behoeve van de omgevingsvergunning is gebleken dat op deze kavel weliswaar ten tijde van de Tweede Wereldoorlog een vermoedelijk militair bouwwerk zou hebben gestaan, maar dat dit in de jaren 60 geheel is gesloopt.

Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

29.2g Planschade
Reclamanten stellen dat zij als gevolg van de nieuwe woning planschade zullen lijden.

Reactie
Als reclamanten van mening zijn dat zij recht hebben op planschade dan kunnen zij daartoe een aanvraag voor een tegemoetkoming in te dienen. In dat kader zal dan ingegaan worden op hetgeen reclamanten aandragen en zal bekeken worden of reclamanten recht hebben op een tegemoetkoming.

Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

29.3 Nieuwe woning

Eén van de reclamanten woont aan de Kleinzand 4 te Hoek van Holland. Recent heeft hij een vergunning gekregen voor de bouw van deze woning. Hij merkt op dat zijn woning ontbreekt op de verbeelding.

Reactie

Ten behoeve van de bouw van een nieuwe woning aan Kleinzand 4 is een omgevingsvergunning verleend. De omgevingsvergunning is inmiddels onherroepelijk. Abusievelijk is deze nieuwe woning niet opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Wij stellen u voor dit de woning alsnog daarin op te nemen.

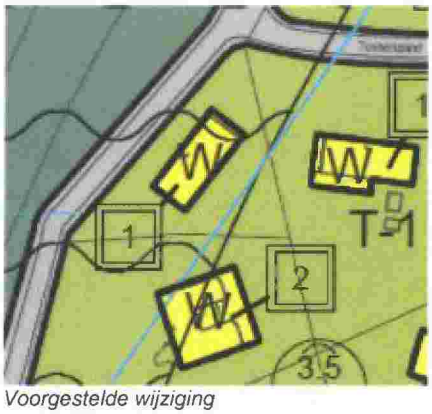
Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan als volgt aan te passen.

Verbeelding

Voorgesteld wordt de woning aan de Kleinzand 4 met de bestemming "Wonen" op te nemen.

Uitsnede uit het ontwerpbestemmingsplan



Voorgestelde wijziging

30. Reclamant 30

Reclamant woont aan de Nieuwlandse Polderweg 11 te Hoek van Holland. In het ontwerpbestemmingsplan hebben zijn gronden de bestemmingen "Wonen" en "Tuin" gekregen. Reclamant wenst dat deze bestemming wordt aangepast en van dezelfde omvang wordt voorzien als het perceel dat bij besluit van 4 december 2008 t.b.v. de uitsluiting van de Wet voorkeursrecht gemeenten is ingetekend.

Reactie

Wij merken op dat wij bij besluit van 9 november 2010 hebben besloten tot het intrekken van de aanwijzing ingevolge de Wet voorkeursrecht gemeenten op de percelen gelegen in de polders Nieuwland en Krimsloot. Het besluit kan dan ook niet meer als basis dienen voor de wijze van bestemmen.
Wij verwijzen tevens naar ambtshalve wijziging A16.1.

Foto: De inrit naar de woning van reclamant met het bijgebouw (circa 200 m^2).

Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

31. Reclamant 31
Reclamant is woonachtig aan de Nieuwlandse Polderweg 21 te Hoek van Holland en geeft aan dat zijn schuur en erf niet op de verbeelding zijn ingetekend.

Reactie
De woning en de gronden die ingericht zijn als tuin hebben een woon- cq tuinbestemming gekregen. Dit is leidend geweest voor de wijze van bestemmen en niet de eigendomssituatie. Wij verwijzen tevens naar ambtshalve wijziging A16.

De inrit naar de gronden van reclamant met woning en schuur (circa 130 m^2) en links de toegang tot de naburige kas.

Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

32. Reclamant 32

Reclamant wijst erop dat zijn garage/schuur aan het Nieuwlandse Molenpad 49 niet op de verbeelding is ingetekend. Hij verzoekt om deze schuur op te nemen met een woonbestemming.

Reactie
De woning en de gronden die ingericht zijn als tuin hebben een woon- c.q. tuinbestemming gekregen. Dit is leidend geweest voor de wijze van bestemmen en niet de eigendomssituatie. Wij verwijzen tevens naar ambtshalve wijziging A16.

Foto: De inrit naar de woning van reclamant met rechts van de woning het bijgebouw (circa 200 m^2)

Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

33. Reclamant 33

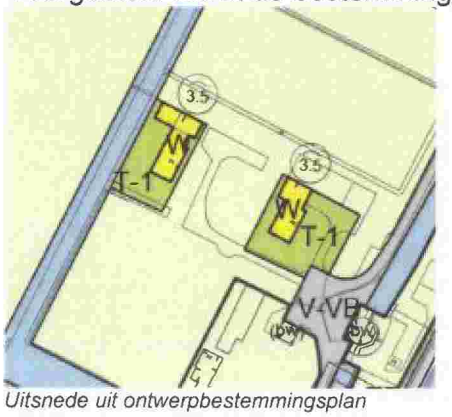
Reclamant geeft aan dat de wijze waarop zijn gronden aan het Nieuwlandse Molenpad 51 in het ontwerpbestemming zijn opgenomen niet overeenkomen met zijn eigendomssituatie (percelen A1915 en A1916). Graag wil hij dat de bestemming "Tuin – 1" op de juiste wijze wordt aangepast.

Reactie
Op basis van de inrichting van het perceel zullen wij de tuinbestemming verruimen. Wij verwijzen tevens naar ambtshalve wijziging voor wat betreft het bijgebouw op het perceel van reclamant A16.2.

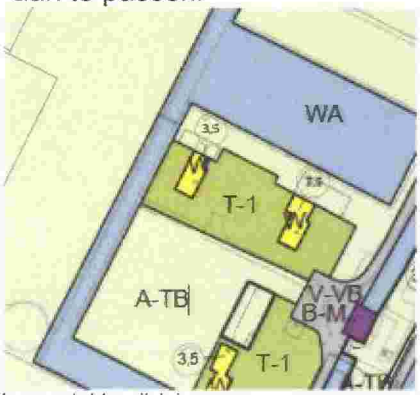
Foto: De woning van reclamant met het bijgebouw (circa 110 m^2).

Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan als volgt aan te passen:

Verbeelding
Voorgesteld wordt de bestemming "Tuin – 1" aan te passen.



Uitsnede uit ontwerpbestemmingsplan



Voorgestelde wijziging

34. Reclamant 34

Reclamant heeft een glastuinbouwbedrijf aan de Bonnenweg 30 te Hoek van Holland. Zijn gronden zijn gelegen buiten het plangebied. Reclamant wenst dat zijn gronden in dit bestemmingsplan worden opgenomen.

Reactie
De gronden van reclamant liggen niet in het plangebied. Reclamant is in overleg met de projectleiding van Oranjebonnen over mogelijke transformatie van zijn kassen. Voorgesteld wordt deze gronden buiten dit bestemmingsplan te laten.

Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

35. P. Overvoorde (Overvoorde Makelaardij O.G. B.V. te 's-Gravenzande) namens reclamant 35
Reclamant woont aan de Kapittelland 41 te Hoek van Holland. Een gedeelte van zijn gronden gelegen tussen zijn woning/tuin en het kassencomplex heeft de bestemming "Agrarisch - Tuinbouw" gekregen. Reclamant verzoekt de bestemming van deze gronden aan te passen in een tuin/erfbestemming.

Reactie
Uit de door reclamant overlegde informatie blijkt dat de strook tussen de woning en het kassencomplex in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming "Tuin -1" reeds heeft gekregen, zoals reclamant wenst.

Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

36. Reclamant 36
Reclamant is woonachtig aan de Nieuwlandse Polderweg 15 te Hoek van Holland. Tevens is hij eigenaar van de voormalige woning van zijn moeder aan de Nieuwlandse Polderweg 18. Zijn woning wordt omringd door het glastuinbouwbedrijf Houwenplant.

36.1 Nieuwlandse Polderweg 15
Reclamant wenst dat zijn woning en het bijgebouw wordt bestemd als burgerwoning.

Reactie
De woning hebben wij ambtshalve nader onderzocht. Wij verwijzen naar ambtshalve wijziging A15.3

Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

36.2 Nieuwlandse Polderweg 18
Reclamant wenst dat deze woning en het bijgebouw wordt bestemd als burgerwoning.

Reactie
De woning hebben wij ambtshalve nader onderzocht. Wij verwijzen naar ambtshalve wijziging A15.4.

Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

37. Reclamant 37

Reclamant geeft aan volledig in te kunnen stemmen met de bestemming "Wonen" voor zijn woning. De kadastrale percelen 1580 en 1581 dienen hierbij volledig te worden betrokken.

Reactie

De woning hebben wij ambtshalve nader onderzocht. Wij verwijzen naar ambtshalve wijziging A15.5.

Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

38. Reclamant 38

Reclamant woont aan de Nieuwlandse Polderweg 24 te Hoek van Holland. Hij wenst dat zijn woning en bijgebouwen worden omgezet naar een burgerwoning.

Reactie

De woning en de gronden die ingericht zijn als tuin hebben een woon- c.q. tuinbestemming gekregen. Dit is leidend geweest voor de wijze van bestemmen en niet de eigendomssituatie. Wij verwijzen tevens naar ambtshalve wijziging A16.

Foto: De gronden van reclamant met woning, tuin, schuur van circa 300 m^2.

Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

39. Reclamanten 39

39.1 Woonbestemming

Reclamanten wonen aan de Haakweg 33 te Hoek van Holland en geven aan dat een gedeelte van hun gronden een agrarische bestemming hebben gekregen. Zij verzoeken om de bestemming van deze gronden en de privé-kas te wijzigen in de bestemming "Wonen".

Reactie

De woning en de gronden die ingericht zijn als tuin hebben een woon- c.q. tuinbestemming gekregen. Dit is leidend geweest voor de wijze van bestemmen en niet de eigendomssituatie. Wij verwijzen tevens naar ambtshalve wijziging A16.

Foto: De woning van reclamant met het bijgebouw (circa 450 m^2).

Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

39.2 Bouwmogelijkheid voor nieuwe woning

Reclamanten hebben plannen om een tweede burgerwoning te realiseren op het perceel aan de Haakweg 33. Graag wensen zij dat deze mogelijkheid wordt opgenomen in dit bestemmingsplan.

Reactie
Het voorliggende bestemmingsplan is conserverend van aard. Dat wil zeggen dat alleen de bestaande situatie is bestemd. In dit bestemmingsplan worden daarom buiten de bestaande naar burgerwoning omgezette voormalige agrarische bedrijfswoningen geen nieuwe burgerwoningen in het glastuinbouwgebied mogelijk gemaakt.

Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

40. Reclamant 40
Reclamant heeft een plan gemaakt voor het VaFaMil-terrein. Hij wenst dat zijn plan wordt mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan.

Reactie
Wij danken reclamant voor de inbreng van zijn plan. De voormalige camping VaFaMil zal worden omgezet in een extensief recreatief gebied. De gemeente is voornemens de gronden te verkopen. Op basis van die voorgenomen verkoop is in het voorliggende bestemmingsplan ter plaatse uitsluitend extensieve recreatie mogelijk gemaakt. Voor de toekomst zijn er nog andere plannen voor deze locatie. Het plan van reclamant zal echter in een groter verband moeten worden bezien en daartoe zal een masterplan worden gemaakt.

Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

41. Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR)
Reclamant heeft plannen om een nieuw gebouw in twee bouwlagen voor de Strandwacht op het strand bij opgang Rechtestraat te realiseren ter vervanging van de huidige strandpost. Reclamant verzoekt om dit plan in het bestemmingsplan op te nemen.

Reactie
Thans heeft de Strandwacht een strandpost bij de opgang aan de Rechtestraat. Dit gebouw is gelegen in een rijtje met andere strandpaviljoens (zie cirkel in onderstaande foto voor de ligging). De wens van reclamant om een nieuw gebouw te realiseren op een locatie die een stuk naar voren het strand opschuift (met "X" aangegeven op de foto) achten wij onwenselijk. Het nieuwe gebouw zal bijvoorbeeld het zicht vanuit de horecapaviljoens op strand en zee beperken. Wij opteren voor nieuwbouw op dezelfde plek als het huidige pand, zodat de paviljoens op één lijn blijven liggen.

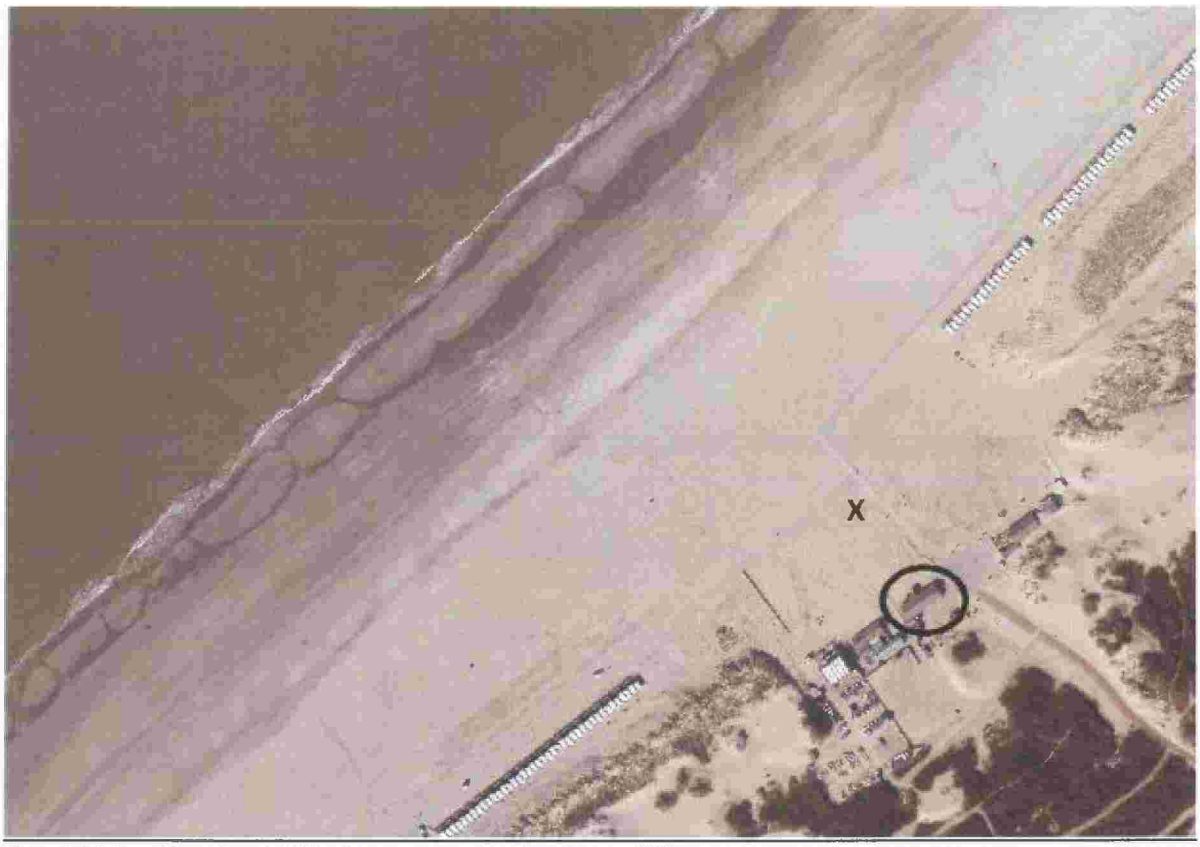


Foto: Huidige Strandpost (Cirkel) en gewenste nieuwbouw ("X").

Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

42. Reclamant 42

Reclamant heeft een glastuinbouwbedrijf aan de Haakweg 19 te Hoek van Holland. Hij geeft aan niet te zijn geïnformeerd over het nieuwe bestemmingsplan. Hij verzoekt om op de hoogte te worden gebracht van wat voor zijn perceel is gepland.

Reactie
Zoals een ieder heeft reclamant de gelegenheid gehad om gedurende de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan kennis te nemen van het bestemmingsplan en zijn perceel. De publicaties voor de terinzagelegging zijn gedaan in het lokale huis-aan-huisblad, de Staatscourant en de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Graag verwijzen wij reclamant naar de website www.ruimtelijkeplannen.nl voor het raadplegen van het bestemmingsplan "Hoek van Holland – Buitengebied".

Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijze voor kennisgeving aan te nemen.

43. Reclamanten 43

Reclamanten wonen aan de Dirk van den Burgweg 54 te Hoek van Holland en exploiteren ter plekke een bedrijf. Opgemerkt wordt dat deze zienswijze buiten de termijn is ingediend. Om die reden stellen wij in beginsel voor de zienswijze buiten behandeling te laten. Indien de zienswijze toch inhoudelijk wordt behandeld stellen wij u het volgende voor.

Woning

Reclamanten geven aan dat hun woning aan de Dirk van den Burgweg 54 momenteel een bedrijfswoning is, en wensen dat deze wordt aangepast naar een particuliere woonbestemming. Reclamanten exploiteren ter plekke Green Care Tuinaanleg en Home & Garden Resort.

Reactie

In het ontwerpbestemmingsplan heeft deze woning de bestemming "Agrarisch – Tuinbouw" met de aanduiding "bedrijfswoning" gekregen. Zoals reclamanten in hun zienswijze aangeven is nog sprake is van de exploitatie van een bedrijf. Om die reden kan niet worden tegemoet gekomen aan het verzoek van reclamant om ter plaatse een burgerwoning mogelijk te maken.

Wij verwijzen naar de ambtshalve aanpassingen A19.

Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

AMBTSHALVE AANPASSINGEN

A1 Polderkades

Enkele polderkades ontbraken op de verbeelding. Voorgesteld wordt deze alsnog op te nemen en de verbeelding als volgt aan te passen.

Uitsnede uit ontwerpbestemmingsplan

Voorgestelde wijziging

A2 Hoofdrioolpersleiding

Op verzoek van het Hoogheemraadschap Delfland wordt voorgesteld om de hoofdrioolpersleiding op te nemen op de verbeelding met de dubbelbestemming "Leiding – riool" en in de planregels.

Verbeelding

Uitsnede uit ontwerpbestemmingsplan

Voorgestelde wijziging

Regels

Voorgesteld wordt om "Leiding – riool" toe te voegen aan de planregels:

Artikel 25 Leiding - Riool

25.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een rioolwater persleiding, met een diameter van 400 mm.

25.2 Bouwregels

25.2.1 Verbod

Op de voor Leiding - Riool bestemde gronden, mag in afwijking van de bouwregels voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) dan 'Leiding - Riool', op bedoelde gronden niet worden gebouwd.

25.2.2 Uitzondering op verbod

Het bouwverbod bedoeld in 25.2.1 geldt niet voor bebouwing welke is toegestaan ingevolge de bestemming 'Leiding - Riool' en (vervangende nieuwbouw van) bebouwing welke aanwezig is op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

25.2.3 Toegestane bouwwerken

Ten behoeve van de functie 'Leiding - Riool' mogen worden gebouwd in de bestemming passende bouwwerken zoals pomp-, regel-, meetstations e.d., elk niet groter dan 80 m^3.

25.3 Afwijken van de bouwregels

25.3.1 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning voor het bouwen afwijken van het bepaalde in lid 25.2.1 ten behoeve van bouwwerken welke toegelaten zijn krachtens de andere bestemmingen dan 'Leiding - Riool', mits het belang van de leiding hierdoor niet wordt geschaad. Geen ontheffing kan worden verleend voor bebouwing binnen 5 meter gemeten aan weerszijden uit de hartlijn "leiding - riool".

25.3.2 Advies

Alvorens vergunning te verlenen winnen zij het schriftelijk advies in van de beheerder van de leiding aan de hand waarvan zij desgewenst voorwaarden kunnen verbinden aan de vergunning, ter bescherming van het leidingbelang.

25.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

25.4.1 Verbod

Op de voor Leiding - Riool bestemde gronden is het verboden zonder schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de onderstaande werken (geen bouwwerken zijnde) en/of werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
b. Het indrijven van voorwerpen in de bodem (incl. heiwerkzaamheden);
c. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, afgraven alsmede door ophogen;
d. het aanbrengen van gesloten verhardingen;
e. het verrichten van grondroer werkzaamheden, anders dan ten behoeve van leidingen;
f. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;
g. het plaatsen van objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.

25.4.2 Uitgezonderde werkzaamheden

Zulks geldt niet voor werken en werkzaamheden gericht op het normale onderhoud en beheer van de betreffende gronden en evenmin voor werken en werkzaamheden welke ten tijde van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren.

25.4.3 Vergunning

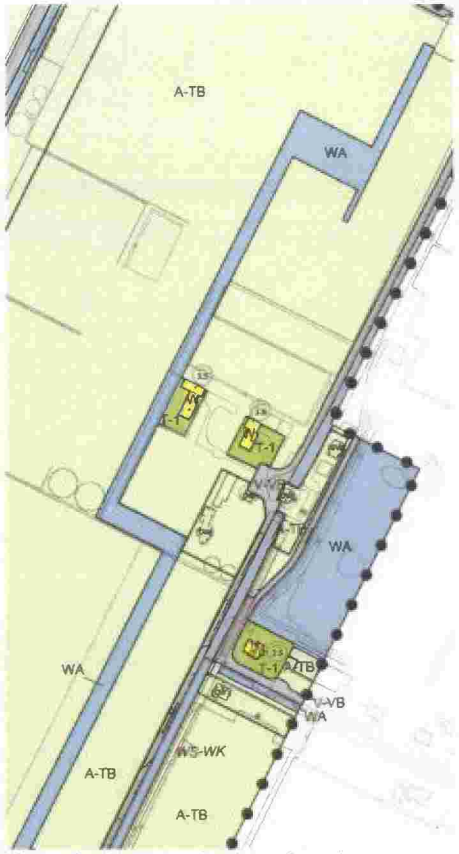
Vergunning wordt verleend, indien de uitvoering van de werken c.q. werkzaamheden zoals vermeld in lid 25.4.1 geen gevaar oplevert voor de ondergrondse leiding of het goed functioneren ervan.

25.4.4 Advies

Alvorens vergunning te verlenen winnen burgemeester en wethouders het schriftelijk advies in van de beheerder van de leiding, aan de hand waarvan zij desgewenst voorwaarden kunnen verbinden aan de vergunning, ter bescherming van het belang van de leiding.

A3 Watergangen

Feitelijk hebben enkele watergangen in het oostelijke gedeelte van polder Nieuwland in de loop der tijd een ander verloop gekregen dan in het ontwerpbestemmingsplan was weergegeven. Gelet daarop stellen wij u voor om deze watergangen in overeenstemming met de feitelijke situatie te brengen en de verbeelding als volgt aan te passen.



Uitsnede uit ontwerpbestemmingsplan

Voorgestelde wijziging

A4 Dammen in de waterbestemming

Feitelijk zijn dammen aanwezig in het water. Gelet daarop stellen wij u voor om artikel 22 ("Water") aan te vullen en daarin op te nemen dat dammen zijn toegestaan.

Wij stellen u voor artikel 22.1 onder a als volgt aan te passen:

a. *waterlopen en waterberging, de aan- en afvoer van oppervlaktewater, met bijbehorende voorzieningen alsmede dammen.*

Wij stellen u voor artikel 22.2.1 onder b als volgt aan te passen:
Op de voor 'Water' bestemde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van waterbouwkundige aard, zoals keerwanden, beschoeiingen, duikers, bruggen, gemalen, dammen e.d.

A5 Recreatieoord: veranda's op het kampeerterrein

De beheerder van Recreatieoord aan de Wierstraat acht het vanuit het oogpunt van brandveiligheid wenselijk om nadere regels in het bestemmingsplan op te nemen voor het kampeerterrein. Het gaat dan om regels omtrent de veranda's die bij de stacaravans gerealiseerd mogen worden. Door de beheerder is een inventarisatie

uitgevoerd. Bestaande situaties die afwijken van de nieuwe regels voor veranda's mogen blijven voortbestaan. Voor nieuwe veranda's geldt dat deze niet breder mogen zijn dan 5 meter en de diepte niet meer mag bedragen dan 2,5 meter. Voorts moet een afstand van 3 meter tot de bebouwing die op het perceel aanwezig is, anders dan het kampeermiddel, bewaard worden en 0,5 meter tot de erfafscheiding c.q. de weg. Voorgesteld wordt om het ontwerpbestemmingsplan in voornoemde zin aan te passen.

Regels
Voorgesteld wordt om artikel 16.2.2. aan te passen, in die zin dat aan dit artikel wordt toegevoegd;

f. aan een kampeermiddel mag maximaal één veranda worden gebouwd waarbij geldt dat:

1. de veranda een breedte mag hebben van niet meer dan 5 meter (gemeten langs de langste zijde van het kampeermiddel);

2. de veranda een diepte mag hebben van niet meer dan 2,5 meter (loodrecht gemeten ten opzichte van het kampeermiddel);

3. de afstand van de veranda tot bouwwerken, behoudens het kampeermiddel waar de veranda aangebouwd wordt, tenminste 3 meter dient te bedragen;

4. de afstand van de veranda tot een erfafscheiding c.q. de weg tenminste 0,5 meter dient te bedragen;

5. het voorgaande niet geldt voor veranda's die op de kaarten die behorend bij bijlage XX met een rode stip zijn aangeduid; in die gevallen geldt de bestaande situatie als maximum maatvoering;

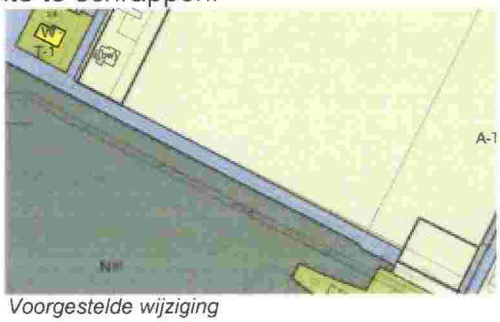
6. voor de veranda's bedoeld onder 5 geldt dat in geval van sloop/nieuwbouw voldaan dient te worden aan het bepaalde onder 1 t/m 4.

Toelichting:
Wij stellen u voor de wijzigingen te verwerken in de toelichting en de inventarisatie als bijlage bij de toelichting op te nemen.

A6 Nieuwlandseduinweg 76 (zie zienswijze 6.3)
Deze voorgestelde ambtshalve aanpassing is komen te vervallen. Voor een toelichting wordt verwezen naar de algemene toelichting onder "aanpassing na hoorzitting: locatie Nieuwlandseduinweg 76" en de reactie op zienswijze 6.3.

A7 Verkeersbestemming Nieuwlandseduinweg
Op basis van het vorige bestemmingsplan was de verkeersbestemming in het ontwerpbestemmingsplan opnieuw opgenomen. Feitelijk is deze weg nooit helemaal doorgetrokken. Voorgesteld wordt dat gedeelte te schrappen.

Uitsnede uit ontwerpbestemmingsplan



Voorgestelde wijziging

A8 Opgang Rechtestraat:
A8.1 Terrassen
De gebouwen bij de strandopgang aan de Rechtestraat, waaronder 2 horecapaviljoens, zijn in de bestemming "Natuur – Recreatie" mogelijk gemaakt door het opnemen van de aanduiding "gemengd" en de daaraan gekoppelde regels. Bij de horecapaviljoens zijn terrassen aanwezig. Deze terrassen zijn in het

ontwerpbestemmingsplan niet positief bestemd. Wij stellen u voor de regels van het bestemmingsplan op dit onderdeel aan te passen conform de voormalige afspraken op grond waarvan een terras van maximaal 200 m^2 mogelijk was.
Tevens blijkt het gebouw van de watersportvereniging hoger te zijn dat op grond van de bouwregels uit het ontwerpbestemmingsplan is toegestaan. Wij stellen voor dit aan te passen.

Regels
Wij stellen u voor om aan artikel 14.1 onder e sub 3 als volgt aan te passen:
3. maximaal 2 horecapaviljoens met bijbehorend terras; het terras mag een oppervlak hebben van maximaal 200 m^2, inclusief het gedeelte van het terras dat buiten de aanduiding "gemengd" op grond van het bepaalde onder f mogelijk is;

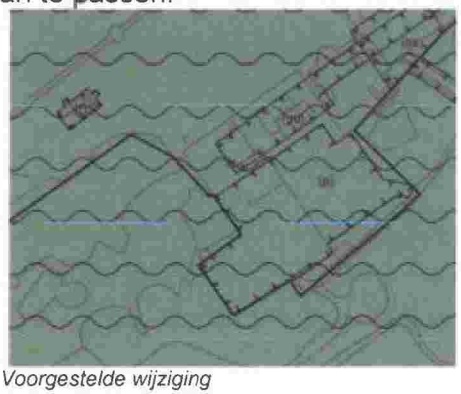
en aan artikel 14.1 onder f het volgende toe te voegen:
f. een terras behorende bij een horecapaviljoen genoemd onder e; het terras mag een oppervlak hebben van maximaal 200 m^2, inclusief het gedeelte van het terras dat binnen de aanduiding "gemengd" op grond van het bepaalde onder e mogelijk is;

Wij stellen u voor om aan artikel 14.2.1 onder b onderdeel 4 toe te voegen:
4. in afwijking van het bepaalde onder 2 en 3 geldt dat het gebouw van de watersportvereniging uit maximaal 2 bouwlagen mag bestaan.

A8.2 Parkeerterrein
Gebleken is dat de aanduiding "parkeerterrein" achter de gebouwen aan de Rechtestraat te beperkt is. Feitelijk is het terrein groter dan op de verbeelding is aangegeven. Wij stellen u voor de aanduiding op de verbeelding te vergroten.

Verbeelding:
Wij stellen u voor de verbeelding als volgt aan te passen:

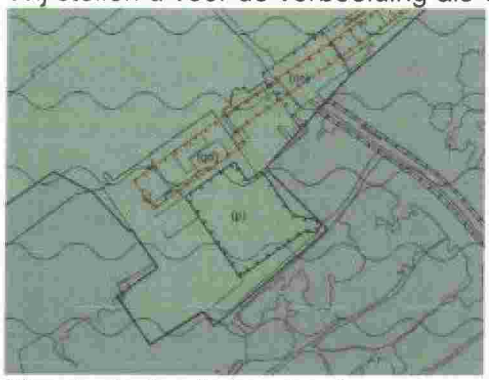
Uitsnede uit ontwerpbestemmingsplan


Voorgestelde wijziging

A8.3 Surfschool
Bij strandopgang Rechtestraat ligt een gebouwtje ten behoeve van de surfschool. Het gebouw is in het ontwerpbestemmingsplan niet bestemd. Wij stellen u voor dit alsnog positief te bestemmen door het opnemen van een aanduiding binnen de bestemming "Natuur - Recreatie" en daaraan regels te koppelen.

Regels
Wij stellen u voor om aan artikel 14.1 het volgende onderdeel toe te voegen:
Ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – 1" is een gebouw ten behoeve van sport gerelateerde voorzieningen toegestaan.

Verbeelding
Wij stellen u voor de verbeelding als volgt aan te passen:



Uitsnede uit ontwerpbestemmingsplan

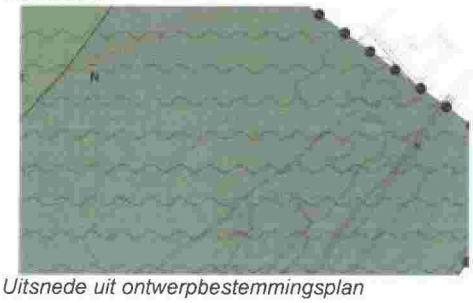
Voorgestelde wijziging

A9 Opgang Stuifkenszand: paviljoen
In de voormalige Strandregeling was de mogelijkheid opgenomen om ter plaatse van de strandopgang Struikenszand een seizoensgebonden horecapaviljoen op te richten. Dit paviljoen is op grond van het ontwerpbestemmingsplan echter niet mogelijk. Wij stellen u voor om het paviljoen alsnog in het bestemmingsplan op te nemen. Daartoe zal op de verbeelding een aanduiding worden opgenomen en zullen regels worden opgenomen.

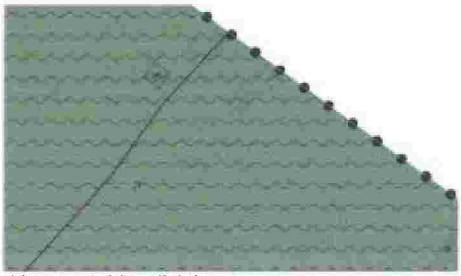
Regels
Wij stellen u voor om aan artikel 14.1 het volgende onderdeel toe te voegen:
Ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – 2" is een seizoensgebonden horecapaviljoen toegestaan

En aan artikel 1 de volgende begripsbepaling toe te voegen:
Seizoensgebonden horecapaviljoen: tijdelijk bouwwerk voor horeca, dat van 1 maart tot en met 31 oktober is toegestaan.

Verbeelding
Wij stellen u voor de verbeelding als volgt aan te passen en ter plekke van het paviljoen in de bestemming "Natuur – Recreatie" de aanduiding "gemengd" op te nemen.



Uitsnede uit ontwerpbestemmingsplan



Voorgestelde wijziging

Toelichting:
Wij stellen voor de wijzigingen met betrekking tot de Stuifkenszand te verwerken in de toelichting.

A10 Seizoensgebonden strandhuisjes

Feitelijk bevinden zich op het strand 180 seizoensgebonden strandhuisjes. De beheerder van de strandhuisjes heeft aangegeven dat vergunning voor 183 strandhuisjes is verleend. Wij stellen u voor om de regels in de bestemming "Natuur – Recreatie" aan te vullen in voornoemde zijn.

Regels

Wij stellen voor artikel 14.1 onder d aan te passen in de volgende zin:

d. maximaal 183 seizoensgebonden huisjes;

A11 Afstemming Hoekse Lijn

Gebleken is dat ten behoeve van de realisering van de Hoekse Lijn hekwerken gerealiseerd moeten worden met een bouwhoogte van maximaal 2 meter. De hekwerken zullen deels binnen het plangebied van het voorliggende bestemmingsplannen vallen. Op grond van het ontwerpbestemmingsplan zijn deze hekwerken binnen de bestemming "Natuur" niet mogelijk. Wij stellen u voor om het bestemmingsplan aan te passen en binnen de bestemming "Natuur", langs de Hoekse Lijn, hekwerken met een bouwhoogte van maximaal 2 meter mogelijk te maken.

Regels

Wij stellen voor artikel 13.1 aan te passen in volgende zin

e. langs de hoekse lijn tevens hekwerken ten behoeve van de Hoekse Lijn.

en artikel 13.2.1 aan te passen in volgende zin:

(..) alsmede behoudens hekwerken langs de Hoekse Lijn met een bouwhoogte van niet meer dan 2 meter.

A12 Bestemming "Natuur": fiets- en voetpaden en (onverharde) wegen

Op de gronden met de bestemming "Natuur" is feitelijk sprake van fiets- en voetpaden, maar ook van (vaak onverharde) wegen voor gemotoriseerd verkeer. Op grond van de natuurbestemming uit het ontwerpbestemmingsplan zijn alleen paden mogelijk. Gezien de feitelijke situatie wordt voorgesteld om de bestemmingsomschrijving aan te vullen in voornoemde zin.

Regels

Wij stellen u voor om artikel 13.1 onder c als volgt aan te passen:

c. de daarbij behorende werken, geen bouwwerken zijnde, zoals fiets- en voetpaden en ontsluitingswegen, waterlopen;

A13 Bestemming "Natuur": troposcatter

De bestaande troposcatter/straalzender uit de Koude Oorlog is niet in de natuurbestemming van het voorliggende bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Wij stellen u voor dit alsnog te doen. Daartoe zal een aanduiding op de verbeelding worden opgenomen en in de regels een bepaling worden toegevoegd.

Regels

Wij stellen u voor aan artikel 13.1 het volgende onderdeel toe te voegen:

Ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - 1 is een troposcatter toegestaan.

en artikel 13.2.1 als volgt aan te vullen:

alsmede behoudens een troposcatter ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – 1"

Verbeelding
Wij stellen u voor de verbeelding als volgt aan te passen:

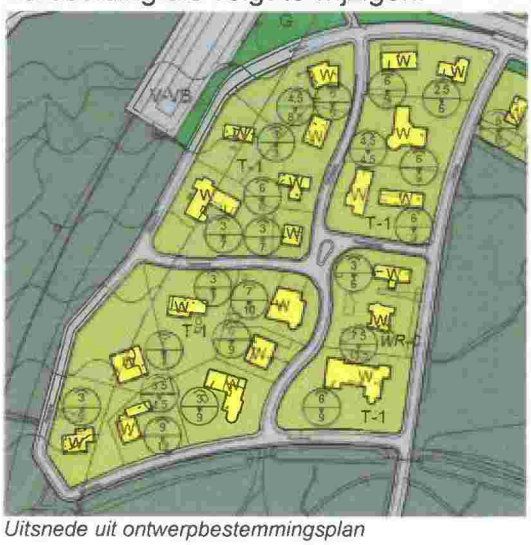
Uitsnede uit ontwerpbestemmingsplan

Voorgestelde wijziging

A14 Villawijk in de duinen (Grootzand e.o.)
Op grond van de zienswijze 29.2b is voorgesteld de begripsbepaling van het begrip "peil" voor de villawijk die begrensd wordt door het Kleinzand, de Doornstraat en de Duinweg te wijzigen.

Regels
De begripsbepaling (artikel 1 van de planregels) komt voor die wijk als volgt te luiden:
de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer.

Verbeelding
Gelet op de gewijzigde zienswijze stellen wij u voor de hoogtebepalingen op de verbeelding als volgt te wijzigen:



Uitsnede uit ontwerpbestemmingsplan

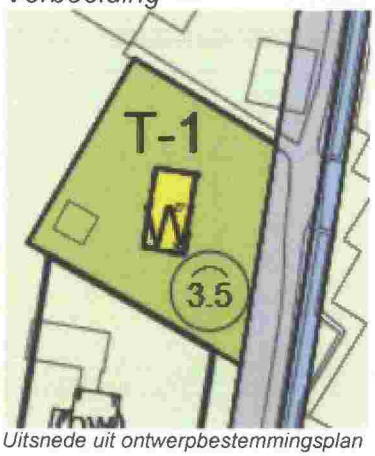
Voorgestelde wijziging

Toelichting:
Wij stellen u voor de wijzigingen te verwerken in de toelichting.

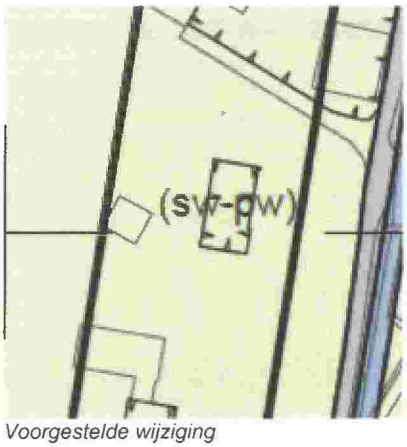
A15 Omzetting van voormalige agrarische bedrijfswoningen
A15.1 Haakpad 27 (zie zienswijze 24.8)
In het ontwerpbestemmingsplan hebben de gronden van de woning aan het Haakpad 27 de bestemmingen "Wonen" en "Tuin – 1" gekregen.

Uit de door reclamant 24 overlegde informatie is gebleken dat bij de beoordeling van de woning aan het Haakpad 27 van de verkeerde aannames is uitgegaan. Met de nieuwe informatie is de woning nogmaals beoordeeld.
Anders dan in het ontwerpbestemmingsplan is bepaald kan deze burgerwoning geen bestemming "wonen" krijgen. Hoewel wordt voldaan aan de minimale richtafstand tot glastuinbouwbedrijven uit de VNG-brochure, zijn de afstanden tot de aanwezige bronnen onvoldoende (geluid vanwege installaties). Voorgesteld wordt op basis van deze beoordeling de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning" voor deze burgerwoning op te nemen en de bijbehorende gronden de bestemming "Agrarisch – tuinbouw" te geven.

Verbeelding



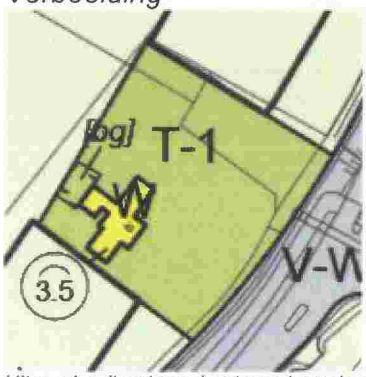
Uitsnede uit ontwerpbestemmingsplan



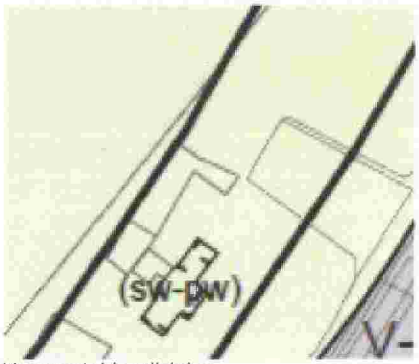
Voorgestelde wijziging

A15.2 Haakweg 43 (zie zienswijze 24.10)
In het ontwerpbestemmingsplan hebben deze gronden de bestemmingen "Wonen" en "Tuin – 1" gekregen. Uit de door reclamant 24 overlegde informatie is gebleken dat bij de beoordeling van de woning aan de Haakweg 43 van de verkeerde aannames is uitgegaan. Met de nieuwe informatie is de woning nogmaals beoordeeld.
Anders dan in het ontwerpbestemmingsplan is bepaald kan deze woning geen bestemming wonen" krijgen. Hoewel wordt voldaan aan de minimale richtafstand tot glastuinbouwbedrijven uit de VNG-brochure, zijn de afstanden tot de aanwezige bronnen (geluid vanwege laden en lossen) onvoldoende. Voorgesteld wordt op basis van deze beoordeling de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning" voor deze woning op te nemen en de bijbehorende gronden de bestemming "Agrarisch – tuinbouw" te geven.

Verbeelding



Uitsnede uit ontwerpbestemmingsplan

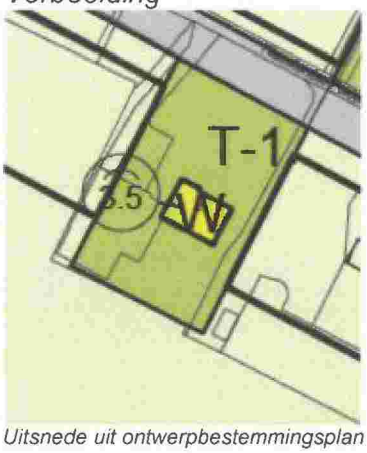


Voorgestelde wijziging

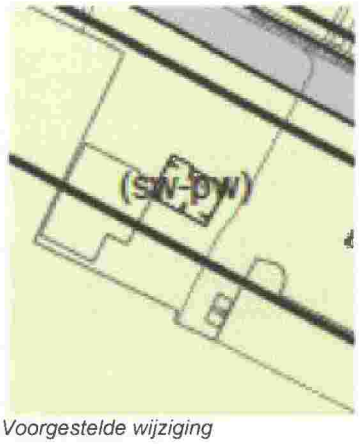
A15.3 Nieuwlandse Polderweg 15 (zie zienswijze 36)

In het ontwerpbestemmingsplan hebben de gronden aan de Nieuwlandse Polderweg 15 de volgende bestemmingen gekregen: de woning is bestemd als "Wonen", de tuin is bestemd als "Tuin – 1". Naar aanleiding van zienswijzen van reclamant 19 met aanvullende informatie is de bestemde situatie nader beoordeeld.
Ten westen van de woning aan de Nieuwlandse Polderweg 15 liggen de dichtstbij de woning gelegen kassen. De afstand van deze kassen tot de woning bedraagt meer dan 10 meter. Het laden en lossen van het naastgelegen bedrijf vindt plaats op een afstand van minder dan 30 meter van de woning.
Anders dan in het ontwerpbestemmingsplan is bepaald kan deze woning geen bestemming wonen" krijgen. Hoewel wordt voldaan aan de minimale richtafstand tot glastuinbouwbedrijven uit de VNG-brochure, zijn de afstanden tot de aanwezige bronnen onvoldoende. Voorgesteld wordt op basis van deze beoordeling de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning" voor deze woning op te nemen en de bijbehorende gronden de bestemming "Agrarisch – tuinbouw" te geven.

Verbeelding



Uitsnede uit ontwerpbestemmingsplan

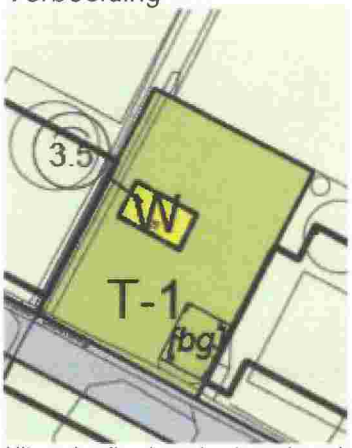


Voorgestelde wijziging

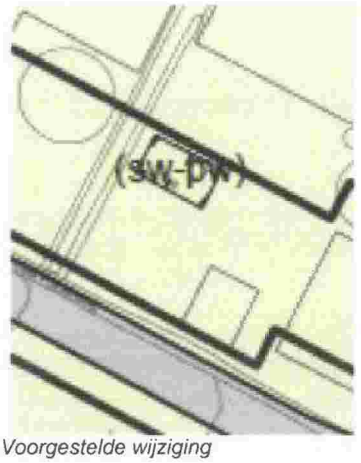
A15.4 Nieuwlandse Polderweg 18 (zie zienswijze 36)

In het ontwerpbestemmingsplan hebben de gronden aan de Nieuwlandse Polderweg 18 de volgende bestemmingen gekregen: de woning is bestemd als "Wonen", de tuin is bestemd als "Tuin – 1" en de schuur is aangeduid als "bijgebouw". Naar aanleiding van zienswijzen van reclamant 19 met aanvullende informatie is de bestemde situatie nader beoordeeld.
Ten noorden van de woning aan de Nieuwlandse Polderweg 18 liggen de dichtstbij de woning gelegen kassen. De afstand van deze kassen tot de woning bedraagt meer dan 10 meter. Het laden en lossen vindt plaats op een afstand van minder dan 30 meter van de woning en op een afstand van minder dan 30 meter van de woning is een Wkk-installatie aanwezig.
Anders dan in het ontwerpbestemmingsplan is bepaald kan deze woning geen bestemming wonen" krijgen. Hoewel wordt voldaan aan de minimale richtafstand tot glastuinbouwbedrijven uit de VNG-brochure, zijn de afstanden tot de aanwezige bronnen onvoldoende. Voorgesteld wordt op basis van deze beoordeling de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning" voor deze woning op te nemen en de bijbehorende gronden de bestemming "Agrarisch – tuinbouw" te geven.

Verbeelding



Uitsnede uit ontwerpbestemmingsplan



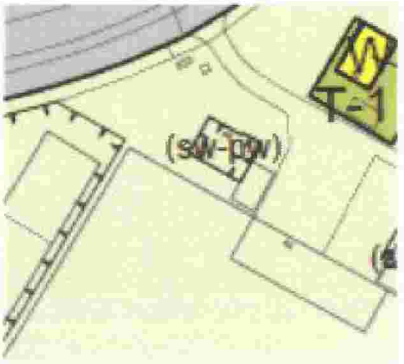
Voorgestelde wijziging

A15.5 Dirk van den Burgweg 46 (zie zienswijze 37)

In het ontwerpbestemmingsplan hebben de gronden aan de Dirk van den Burweg 46 de bestemmingen "Wonen" en "Tuin - 1". Uit de door de naburige tuinder van het glastuinbouwbedrijf aan de Dirk van den Burgweg 44 (reclamant 17) overlegde informatie is gebleken dat bij de beoordeling van de woning van de verkeerde aannames is uitgegaan.
Met de nieuwe informatie is de woning nogmaals beoordeeld.
Ten zuiden van de woning aan de Dirk van den Burgweg 46 liggen de dichtst bij de woning gelegen kassen. De afstand van deze kassen tot de woning bedraagt minder dan 10 meter. Het laden en lossen vindt plaats op een afstand van minder dan 30 meter van de woning. Anders dan in het ontwerpbestemmingsplan is bepaald, kan deze woning geen bestemming "wonen" krijgen, omdat niet wordt voldaan aan de minimale richtafstand tot glastuinbouwbedrijven uit de VNG-brochure. Voorgesteld wordt op basis van deze beoordeling de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning" voor deze woning op te nemen en de bijbehorende gronden de bestemming "Agrarisch – tuinbouw" te geven.

Verbeelding

Uitsnede uit ontwerpbestemmingsplan



Voorgestelde wijziging

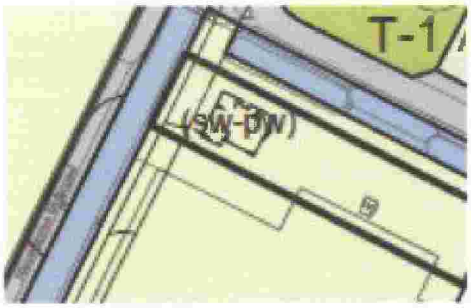
A15.6 Bagijneland 39

In het ontwerpbestemmingsplan hebben de gronden aan het Bagijneland 39 de bestemming "Agrarisch – Tuinbouw" met de aanduiding "bedrijfswoning" gekregen. Uit nieuwe informatie is gebleken dat ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan deze woning als burgerwoning in gebruik is. Om die reden is deze woning beoordeeld voor omzetting naar burgerwoning.

Ten zuiden van de woning aan het Bagijneland 39 liggen de dichtstbij de woning gelegen kassen. De afstand van deze kassen tot de woning bedraagt 10 meter. Het laden en lossen vindt plaats op een afstand van minder dan 30 meter van de woning. Deze woning kan geen bestemming "wonen" krijgen. Hoewel wordt voldaan aan de minimale richtafstand tot glastuinbouwbedrijven uit de VNG-brochure zijn de afstanden tot de aanwezige bronnen onvoldoende. Voorgesteld wordt op basis van deze beoordeling de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning" voor deze woning op te nemen en de bijbehorende gronden de bestemming "Agrarisch – tuinbouw" te geven.

Verbeelding

Uitsnede uit ontwerpbestemmingsplan

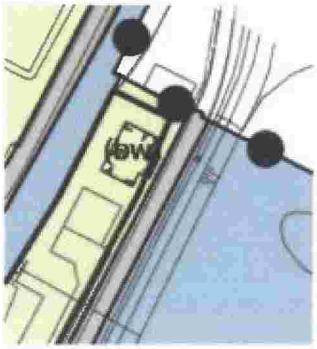


Voorgestelde wijziging

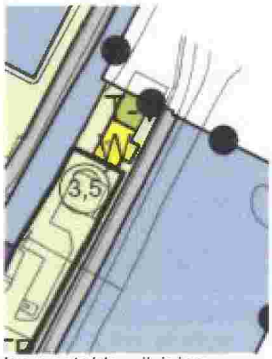
A15.7 Nieuwlandse Molenpad 46

In het ontwerpbestemmingsplan hebben de gronden aan het Nieuwlandse Molenpad 46 de bestemming "Agrarisch – Tuinbouw" met de aanduiding "bedrijfswoning" gekregen. Uit nieuwe informatie is gebleken dat ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan deze woning als burgerwoning in gebruik is. Om die reden is deze woning beoordeeld voor omzetting.
Ten noorden van de woning aan het Nieuwlandse Molenpad 46 liggen de dichtstbij de woning gelegen kassen. De afstand van deze kassen tot de woning bedraagt meer dan 10 meter, daarmee wordt voldaan aan de minimale richtafstand tot glastuinbouwbedrijven uit de VNG-brochure. Voorgesteld wordt op basis van deze beoordeling de bestemming "wonen" voor deze woning op te nemen en het ontwerpbestemmingsplan als volgt aan te passen.

Verbeelding



Uitsnede uit ontwerpbestemmingsplan



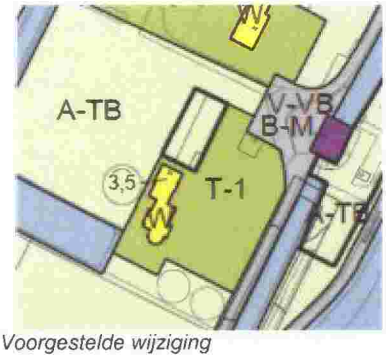
Voorgestelde wijziging

A15.8 Nieuwlandse Molenpad 54

In het ontwerpbestemmingsplan hebben de gronden aan het Nieuwlandse Molenpad 54 de bestemming "Agrarisch – Tuinbouw" met de aanduiding "bedrijfswoning" gekregen. Uit nieuwe informatie is gebleken dat ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan deze woning als burgerwoning in gebruik is. Om die reden is deze woning beoordeeld voor omzetting. Ten zuiden van de woning aan het Nieuwlandse Molenpad 54 liggen de dichtstbij de woning gelegen kassen. De afstand van deze kassen tot de woning bedraagt meer dan 10 meter, daarmee wordt voldaan aan de minimale richtafstand tot glastuinbouwbedrijven uit de VNG-brochure. Voorgesteld wordt op basis van deze beoordeling de bestemming "wonen" voor deze woning op te nemen en het ontwerpbestemmingsplan als volgt aan te passen.

Verbeelding

Uitsnede uit ontwerpbestemmingsplan



Voorgestelde wijziging

A15.9 Beoordeling voormalige bedrijfswoningen (bijlage 2 bij de toelichting)

Voorgesteld wordt de naar aanleiding van zienswijzen nader onderzochte woningen aan de Haakpad 27, Haakweg 43, Nieuwlandse Polderweg 15, Nieuwlandse Polderweg 18, Dirk van den Burgweg 48 en Bagijneland 39 met een (herziene) beoordeling op te nemen in bijlage 2 "Beoordeling voormalige agrarische bedrijfswoningen" van de toelichting.

A16 Bijgebouwen bij woningen met bestemming "wonen" in het glastuinbouwgebied

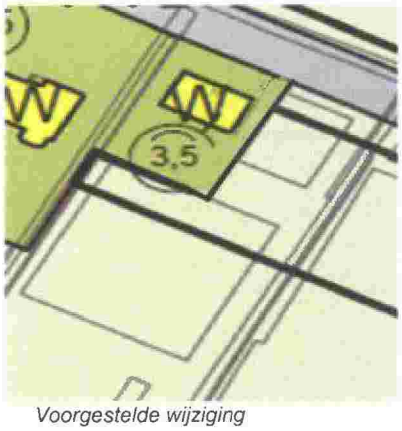
Voor de burgerwoningen in het glastuinbouwgebied is een oplossing geboden in dit bestemmingsplan. Uitgangspunt van het bestemmingsplan is echter ook dat de glastuinbouw in dit gebied niet mag worden beperkt. Dat betekent dat de woonfunctie niet in te grote mate ten koste mag gaan van de agrarische functie.
In het gebied heeft de situatie zich vaak voorgedaan dat bij verkoop van het glastuinbouwbedrijf de voormalige tuinder zijn woning met bijgebouwen, zoals voormalige bedrijfsbebouwing, dierenverblijven of hobbykassen etc. buiten de verkoop heeft gehouden. Deze bijgebouwen zijn echter aanzienlijk groter (vaak meer dan 100 m^2) dan de in dit bestemmingsplan voor bijgebouwen bij (bedrijfs)woningen geregelde oppervlaktemaat van maximaal 30 m^2. Deze gebouwen en hobbykassen hebben nog steeds een bedrijfsuitstraling qua omvang en uiterlijk. Kortom, deze bebouwing is ooit opgericht ten behoeve van het glastuinbouwbedrijf en dat betekent naar onze mening niet dat deze bebouwing nu tot de woonfunctie kan worden gerekend. In het glastuinbouwgebied zijn dergelijke bijgebouwen behorende bij woningen met de bestemming "wonen" daarom niet in de tuinbestemming, maar in de agrarische bestemming opgenomen.

Toelichting
Wij stellen voor de hiervoor genoemde wijzigingen met betrekking tot de bijgebouwen te verwerken in de toelichting.

A16.1 Nieuwlandse Polderweg 11 (zie zienswijze 30)
Gezien het voorgaande stellen wij voor om het bijgebouw op genoemd perceel een agrarische bestemming te geven.

Verbeelding

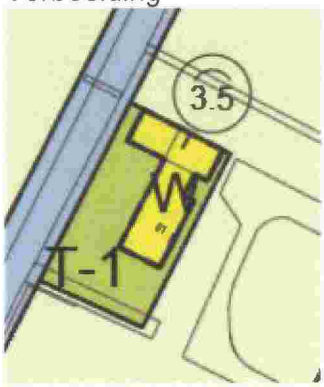
Uitsnede uit ontwerpbestemmingsplan



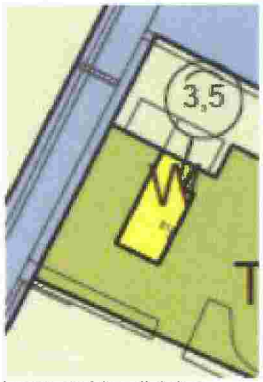
Voorgestelde wijziging

A16.2 Nieuwlandse Molenpad 51 (zie zienswijze 33)
Gezien het voorgaande, stellen wij u voor om het bijgebouw op genoemd perceel een agrarische bestemming te geven.

Verbeelding



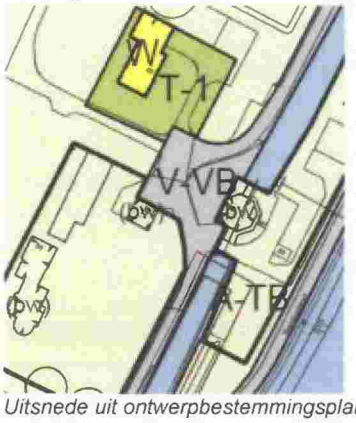
Uitsnede uit ontwerpbestemmingsplan



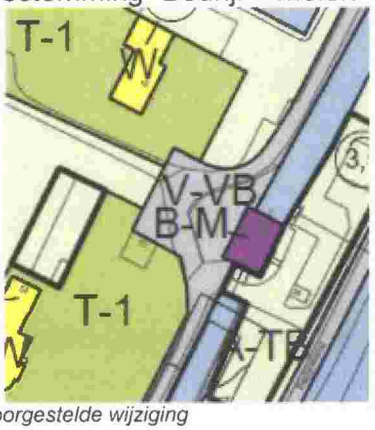
Voorgestelde wijziging

A17 Nieuwlandse Molen
In het ontwerpbestemmingsplan was deze molen bestemd als "bedrijfswoning". Voorgesteld wordt voor deze molen de meer gepaste bestemming "Bedrijf – molen" te geven en het ontwerpbestemmingsplan als volgt aan te passen.

Verbeelding
Voorgesteld wordt voor de molen de bestemming "Bedrijf – molen" op te nemen.



Uitsnede uit ontwerpbestemmingsplan



Voorgestelde wijziging

Regels
Wij stellen u voor om aan de regels het volgende artikel toe te voegen:

xx.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Molen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

h. een traditionele windmolen (type grondzeiler), alsmede voor de daarbij behorende bijgebouwen en erf.

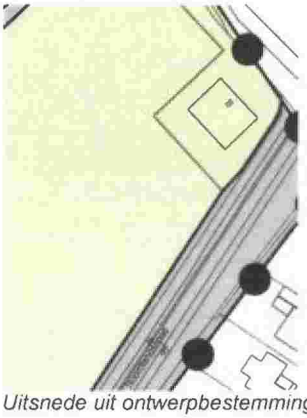
xx.2 Bouwregels

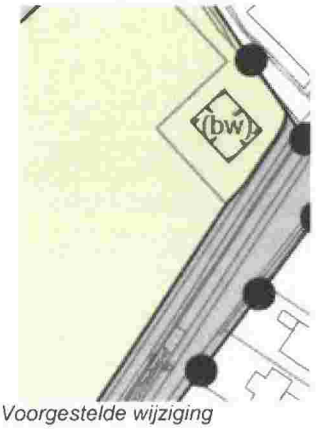
5.2.1 Algemeen

Op de voor 'Bedrijf - Molen' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functie.

A18 Kaapweg 69: bedrijfswoning
Nadere inventarisatie heeft uitgewezen dat de bedrijfswoning van het glastuinbouwbedrijf aan de Kaapweg 69 te Hoek van Holland niet is aangeduid op de verbeelding. Voorgesteld wordt het ontwerpbestemmingsplan als volgt aan te passen.

Verbeelding
Voorgesteld wordt voor deze bedrijfswoning de aanduiding "bedrijfswoning" op te nemen.


Uitsnede uit ontwerpbestemmingsplan



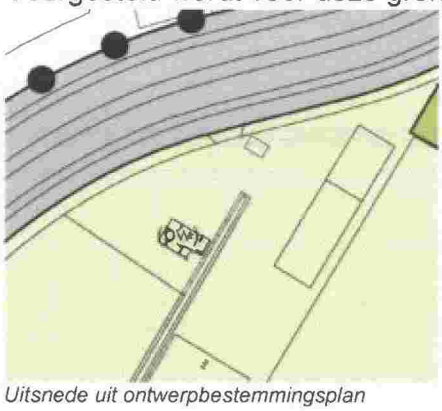
Voorgestelde wijziging

A19 Dirk van den Burgweg 54 (zie zienswijze 43)

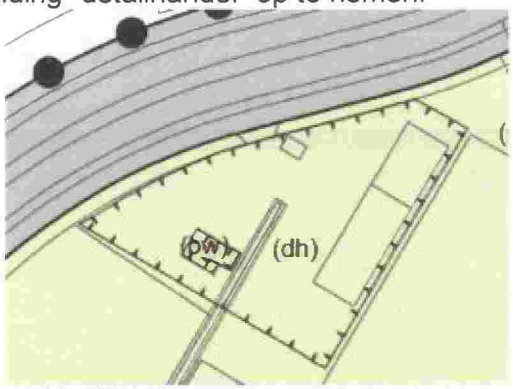
Nadere inventarisatie heeft uitgewezen dat ter plekke van de Dirk van den Burgweg 54 te Hoek van Holland een detailhandelsbedrijf in whirlpools, jacuzzi's e.d. is gevestigd. Voorgesteld wordt het ontwerpbestemmingsplan aan te passen en de gronden als volgt te bestemmen:

Verbeelding

Voorgesteld wordt voor deze gronden de aanduiding "detailhandel" op te nemen.



Uitsnede uit ontwerpbestemmingsplan



Voorgestelde wijziging

Regels

Wij stellen u voor om in artikel 4 (Agrarisch – tuinbouw) het volgende onderdeel toe te voegen:

Ter plaatse van de aanduiding "detailhandel" tevens voor detailhandel voor spa's, buitenkeukens, buitenmeubels e.d. en een bedrijf in tuinaanleg met showtuin.

Toelichting

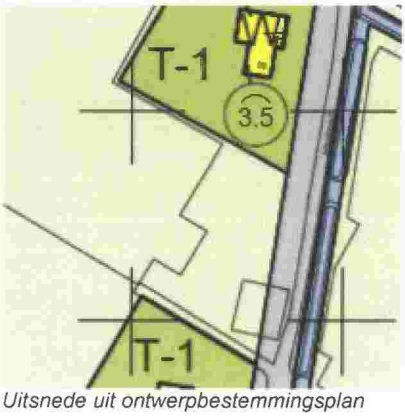
Wij stellen voor de genoemde wijzigingen te verwerken in de toelichting.

A20 Haakpad 25

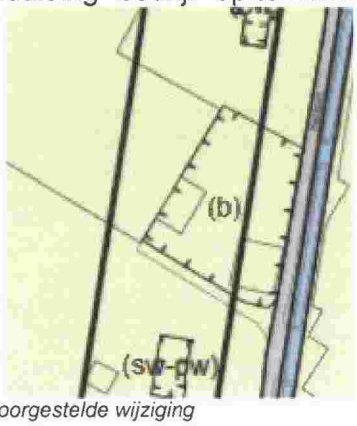
Nadere inventarisatie heeft uitgewezen dat ter plekke van het Haakpad 25 te Hoek van Holland een bedrijf in onderhoud en reparatie van hijs-, hef- en transportwerktuigen is gevestigd. De bijbehorende woning betreft een bedrijfswoning.
Voorgesteld wordt het ontwerpbestemmingsplan aan te passen en de gronden als volgt te bestemmen:

Verbeelding

Voorgesteld wordt voor deze gronden de aanduiding "bedrijf" op te nemen.



Uitsnede uit ontwerpbestemmingsplan



Voorgestelde wijziging

Regels
Wij stellen u voor om in artikel 4 (Agrarisch – tuinbouw) het volgende onderdeel toe te voegen:
Ter plaatse van de aanduiding "bedrijf" tevens voor een bedrijf in onderhoud en reparatie van hijs-, hef- en transportwerktuigen.

Toelichting
Wij stellen u voor de genoemde wijzigingen te verwerken in de toelichting.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:
Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. De planologische mogelijkheden uit het voorheen geldende bestemmingsplan zijn overgenomen en daar waar de bouwverordening gold is aansluiting gezocht bij de feitelijke c.q. vergunde situatie. Om die reden is geen sprake van negatieve financiële gevolgen voor de gemeente. Wij stellen u voor het voorstel aan de raad tot besluit bij vaststelling van dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

C.M. Sjerps

De burgemeester,

A. Aboutaleb

Bijlagen:
Dit raadsvoorstel bevat de volgende bijlagen:
Bijlage 1: ontwerpbestemmingsplan "Hoek van Holland - Buitengebied";
Bijlage 2: verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan;
Bijlage 3: ingekomen zienswijzen;
Bijlage 4: gekwalificeerd advies Gebiedscommissie Hoek van Holland.

Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 23 januari 2018 (raadsvoorstel nr. "Dit vult griffie later in");

gelet op Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening;

besluit:

1. de zienswijze met nummer 13.7, 14.7 en 42 voor kennisgeving aan te nemen;
2. de zienswijzen met nummer 1, 2, 3, 4, 5, 6.1, 7, 8, 11, 13.3, 14.3, 15.1, 16.1, 19.3, 23.1, 23.3, 24.1, 24.2, 24.3, 24.4a, 24.4b, 24.5, 24.6, 25, 26.1, 27.2, 28.1, 29.2b, 29.3 en 33 gegrond te verklaren;
3. de zienswijzen met nummer 6.2, 6.3, 9, 10, 12, 13.1, 13.2, 13.4, 13.5, 13.6a, 13.6b, 13.6c, 13.8, 14.1, 14.2, 14.4, 14.5, 14.6a,14.6b, 14.6c, 14.8, 15.2, 16.2, 16.3, 17.1, 17.2, 17.3, 18a/18b, 19.1, 19.2, 19.4, 20.1, 20.2, 20.3, 21, 22, 23.2, 24.4c, 24.7a, 24.7b, 24.8a, 24.8b, 24.9a, 24.9b, 24.9c, 24.10a, 24.10b, 24.11a, 24.11b, 24.11c, 26.2, 27.1, 28.2, 28.3, 29.1, 29.2a, 29.2c, 29.2d, 29.2e, 29.2f, 29.2g, 30, 31, 32, 34, 35, 36.1, 36.2, 37, 38, 39.1, 39.2, 40 en 41 ongegrond te verklaren;
4. de zienswijze met nummer 43 buiten behandeling te laten;
5. het bestemmingsplan "Hoek van Holland – Buitengebied" met bijbehorende ondergronden BGT_10257800, BGT_10257900, BGT_10357700, BGT_10357800, BGT_10357900, BGT_10457600, BGT_10457700, BGT_10457800, BGT_10457900, BGT_10557600, BGT_10557700, BGT_10557800, BGT_10557900, BGT_10657400, BGT_10657500, BGT_10657600, BGT_10657700, BGT_10757400, BGT_10757500, BGT_10757600, BGT_10757700 en BGT_10857400 in elektronische en papieren vorm vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
6. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van "Dit vult griffie later in"

De griffier, De voorzitter,

Bestemmingsplan Hoek van Holland – Buitengebied

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het (herziene) voorstel van burgemeester en wethouders van 23 januari 2018 (raadsvoorstel nr. 18bb4440);

gelet op Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening;

besluit:

1. de zienswijze met nummer 13.7, 14.7 en 42 voor kennisgeving aan te nemen;
2. de zienswijzen met nummer 1, 2, 3, 4, 5, 6.1, 7, 8, 11, 13.3, 14.3, 15.1, 16.1, 19.3, 23.1, 23.3, 24.1, 24.2, 24.3, 24.4a, 24.4b, 24.5, 24.6, 25, 26.1, 27.2, 28.1, 29.2b, 29.3 en 33 gegrond te verklaren;
3. de zienswijzen met nummer 6.2, 6.3, 9, 10, 12, 13.1, 13.2, 13.4, 13.5, 13.6a, 13.6b, 13.6c, 13.8, 14.1, 14.2, 14.4, 14.5, 14.6a,14.6b, 14.6c, 14.8, 15.2, 16.2, 16.3, 17.1, 17.2, 17.3, 18a/18b, 19.1, 19.2, 19.4, 20.1, 20.2, 20.3, 21, 22, 23.2, 24.4c, 24.7a, 24.7b, 24.8a, 24.8b, 24.9a, 24.9b, 24.9c, 24.10a, 24.10b, 24.11a, 24.11b, 24.11c, 26.2, 27.1, 28.2, 28.3, 29.1, 29.2a, 29.2c, 29.2d, 29.2e, 29.2f, 29.2g, 30, 31, 32, 34, 35, 36.1, 36.2, 37, 38, 39.1, 39.2, 40 en 41 ongegrond te verklaren;
4. de zienswijze met nummer 43 buiten behandeling te laten;
5. het bestemmingsplan 'Hoek van Holland – Buitengebied' met bijbehorende ondergronden BGT_10257800, BGT_10257900, BGT_10357700, BGT_10357800, BGT_10357900, BGT_10457600, BGT_10457700, BGT_10457800, BGT_10457900, BGT_10557600, BGT_10557700, BGT_10557800, BGT_10557900, BGT_10657400, BGT_10657500, BGT_10657600, BGT_10657700, BGT_10757400, BGT_10757500, BGT_10757600, BGT_10757700 en BGT_10857400 in elektronische en papieren vorm vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
6. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 28 juni 2018.

De griffier,

De voorzitter,