Westvoorne

Sanering glastuinbouw cluster Achterstrypseweg 5 Rockanje

bestemmingsplan

Planstatus

datum	status
11 december 2015	ambtelijk concept
19 januari 2016	voorontwerp
21 maart 2016	ontwerp
5 juli 2016	vastgesteld

Identificatie

identificatiecode:
NL.IMRO.0614.0000bpClusterAchtwg-0100

Inhoudsopgave

		blz.
1	Inleiding	
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	3
1.4	Leeswijzer	3
2	Plangebied en voorgenomen ontwikkeling	
2.1	Inleiding	5
2.2	Beschrijving locatie	5
2.3	Beschrijving voorgenomen ontwikkeling	5
2.4	Ruimtelijke kwaliteitsverbetering	6
3	Beleidskader	
3.1	Inleiding	11
3.2	Rijksbeleid	11
3.3	Ruimtelijk beleid provincie	11
3.4	Gemeentelijk beleid	13
3.5	Conclusie	13
4	Juridische planbeschrijving	
4.1	Inleiding	15
4.2	Planvorm	15
4.3	Plansystematiek	15
5	Sectorale onderzoeken	
5.1	Inleiding	17
5.2	Milieueffectrapportage	17
5.3	Archeologie en cultuurhistorie	17
5.4	Beeldkwaliteit en welstand	19
5.5	Bodem	19
5.6	Ecologie	20
5.7	Water	21
5.8	Wegverkeerslawaai	24
5.9	Industrielawaai	24
5.10	Milieuhinder en omliggende functies	25
5.11	Luchtkwaliteit	25
5.12	Externe veiligheid	26
5.13	Kabels en leidingen	26
6	Uitvoerbaarheid	
6.1	Inleiding	29
6.2	Economische uitvoerbaarheid	29
6.3	Handhaving	29
7	Overleg en inspraak	
7.1	Inleiding	31
7.2	Overleg artikel 3.1.1 Bro	31
7.3	Inspraak	32
7.4	Zienswijzen	32

Bijlagen bij de toelichting
1. Reacties overleg artikel 3.1.1 Bro
2. Bodemonderzoeken

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan gaat over de sanering van twee agrarische glastuinbouwbedrijven in Westvoorne. Het tegengaan van verspreid gelegen kassencomplexen is een belangrijk uitgangspunt in het ruimtelijke beleid van zowel de provincie Zuid-Holland als de gemeente Westvoorne. Met ondersteuning van de provincie spant de gemeente zich in om het aantal verspreid liggende kassencomplexen buiten het in de gemeente liggende glastuinbouwgebied Tinte te verminderen.
De afgelopen jaren zijn diverse bestemmingsplannen vastgesteld voor bedrijfslocaties van glastuinbouwbedrijven, waarbij de mogelijkheden voor uitoefening van glastuinbouw zijn weggenomen. In 2009 heeft Westvoorne mede hiervoor de structuurvisie Glasherstructurering vastgesteld. De visie bevat het beleid voor de glastuinbouwsector in Westvoorne. De sanering van verspreid liggende glastuinbouwbedrijven vindt op vrijwillige basis plaats. Dit is de reden dat de sanering gefaseerd wordt uitgevoerd.
Medio 2015 is overeenstemming bereikt over de sanering van de bedrijven Kleidijk 11-13 Oostvoorne en Achterstrypseweg 5 Rockanje. De afspraken over de sanering zijn vastgelegd in anterieure exploitatieovereenkomsten tussen de gemeente en de eigenaren. Om te voorkomen dat de gronden in de toekomst nog voor glastuinbouw worden gebruikt en om de planologische situatie na de sanering goed vast te leggen, is dit bestemmingsplan opgesteld.

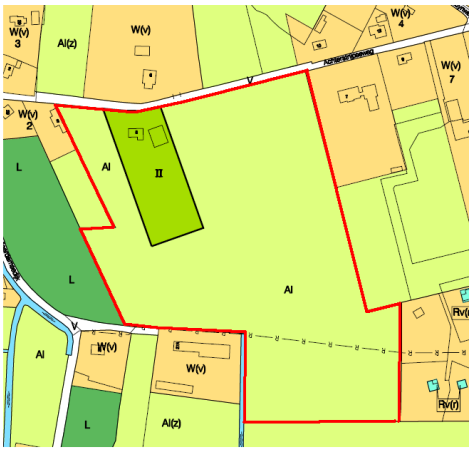
1.2 Ligging plangebied

Het plangebied bestaat uit de diverse kadastrale percelen behorend bij de twee glastuinbouwbedrijven. Deze percelen liggen verspreid in het buitengebied van Westvoorne. In paragraaf 2.2. is de huidige situatie in het plangebied uitgebreider beschreven.

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan voor het plangebied is Landelijk Gebied Westvoorne. Dit bestemmingsplan is op 29 mei 2007 vastgesteld door de gemeenteraad van Westvoorne en op 9 december 2009 onherroepelijk geworden na uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.
Het bestemmingsplan Landelijk Gebied Westvoorne is inmiddels enkele keren gedeeltelijk herzien. Daarbij zijn zowel aanpassingen aan de plankaarten als in de voorschriften vastgesteld. De 4e herziening is vastgesteld op 25 september 2012 en is op 19 november 2012 onherroepelijk in werking getreden.
Bijgaand zijn uitsneden van de plankaart van het geldende bestemmingsplan weergegeven, met daarop in rode lijnen de contouren van het plangebied van het nieuwe plan.

Locatie Kleidijk



Locatie Achterstrypseweg

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting is als volgt opgebouwd:

- hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie in het plangebied. In dit hoofdstuk wordt ook de ruimtelijke kwaliteitsverbetering als gevolg van de sanering beschreven;
- het relevante ruimtelijke beleidskader is beschreven in hoofdstuk 3. Daarbij is toegelicht op welke manier dit bestemmingsplan past binnen de beleidskaders van de diverse overheden;
- hoofdstuk 4 beschrijft de juridische opzet van dit bestemmingsplan;
- het onderzoek dat voor dit bestemmingsplan is uitgevoerd komt in hoofdstuk 5 aan de orde;
- op de economische uitvoerbaarheid en het aspect handhaving wordt in hoofdstuk 6 ingegaan;
- hoofdstuk 7 bevat de samenvatting en toelichting op het gevoerde overleg met de andere overheden en een toelichting op de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Om de toelichting beknopt te houden zijn een aantal zaken als bijlage bij de toelichting gevoegd.

2 Plangebied en voorgenomen ontwikkeling

2.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft de huidige situatie in het plangebied en geeft een toelichting op de voorgenomen ontwikkeling. In de laatste paragraaf is de ruimtelijke kwaliteitsverbetering beschreven.

2.2 Beschrijving huidige situatie

Het plangebied van dit bestemmingsplan bestaat uit twee deellocaties. Deze worden afzonderlijk beschreven. Beide locaties zijn reeds lange tijd als agrarische bedrijfspercelen in gebruik.
Voor beide locaties geldt dat op basis van het huidige bestemmingsplan, binnen het daarvoor opgenomen agrarische bouwvlak, bebouwing is toegestaan voor een volwaardig akkerbouw-, veeteelt-, open grond- of (glas)tuinbouwbedrijf. Vestiging van een productiegerichte paardenhouderij is uitgezonderd. De bouwvlakken mogen onder voorwaarden volledig worden bebouwd. De toegestane kassen bij een glastuinbouwbedrijf moeten binnen het bouwvlak worden opgericht en mogen, mits aaneengesloten gebouwd, ook deels buiten het bouwvlak worden opgericht. Aan de Achterstrypseweg is in totaal 2ha kassen toegestaan, aan de Kleidijk 3ha. Binnen het bouwvlak is bij de locatie Achterstrypseweg een bedrijfswoning toegestaan, bij de locatie Kleidijk zijn twee bedrijfswoningen toegestaan.

Achterstrypseweg 5 Rockanje
Op de bijgaande afbeelding is het plangebied van deze deellocatie van dit bestemmingsplan (rode lijnen) geprojecteerd op een luchtfoto van de bestaande situatie.
De locatie is in totaal bijna vijf hectare groot. Op het noordelijke deel is een bedrijfswoning aanwezig met diverse bedrijfsgebouwen en een waterbassin. Verder staat op het perceel een kassencomplex, bestaande uit twee delen. Het totale oppervlak kassen bedraagt circa 10.800m2. Het onbebouwde zuidelijke deel van de locatie is in gebruik als regulier akkerbouwperceel. Aan de zuidkant is het agrarisch perceel nog te ontsluiten naar de Vleerdamsedijk.
De locatie is aan diverse zijden omgeven door burgerwoningen van derden.

Kleidijk 11-13 Oostvoorne
Op de bijgaande afbeelding is het plangebied van deze deellocatie (rode lijnen) geprojecteerd op een luchtfoto van de (voorheen) bestaande situatie.
De locatie is ruim vier hectare groot. Op het perceel waren twee bedrijfswoningen met bedrijfsgebouwen en een waterbassin aanwezig. Verder stond op het perceel een kassencomplex van circa 17.000m2. Inmiddels zijn, vooruitlopend op de bestemmingswijziging, de kassen en overige bedrijfsbebouwing alvast gesloopt. De onbebouwde perceeldelen zijn nu in gebruik als erf en tuin bij de woningen en voor het overige als regulier akkerbouwperceel.
Het bedrijf ligt direct ten noorden van de Kleidijk, buiten het glastuinbouwgebied Tinte. Aan drie zijden omsloten door gronden behorend bij het bedrijf ligt een burgerwoning van derden. Over het perceel loopt een 380kV hoogspanningsverbinding. Aan de noordoostzijde van het perceel lopen divere ondergrondse transportleidingen, onder andere voor aardgas en aardolie.

2.3 Beschrijving voorgenomen ontwikkeling

Met de eigenaren is overeengekomen dat de mogelijkheden voor het uitoefenen van een agrarisch bedrijf, met de bijbehorende bouwmogelijkheden, permanent en in het geheel komen te vervallen. De bedrijven worden gestaakt en de eigenaren slopen de aanwezige bedrijfsgebouwen.

Ter compensatie voor de sanering en het wegbestemmen van de mogelijkheden voor de uitoefening van agrarische (glastuinbouw)bedrijven worden de drie bestaande bedrijfswoningen omgezet naar een burgerwoning (bestemming Wonen). Daarnaast worden in totaal zeven nieuwe burgerwoningen mogelijk gemaakt. Deze woningen worden geclusterd mogelijk gemaakt bij de locatie Achterstrypseweg. Het terrein wat nu nog grotendeels in gebruik is voor de glastuinbouw wordt omgezet naar een bestemming Wonen. Op de locatie Kleidijk worden geen nieuwe woningen mogelijk gemaakt. De betreffende gronden krijgen hier, uitgezonderd de gronden rondom de huidige agrarische bedrijfswoningen, een bestemming die voortzetting van het agrarisch gebruik mogelijk maakt. Wel is de bouw van kassen of andere bedrijfsgebouwen niet meer mogelijk.
Op de achtergronden voor de geclusterde bouw van de compensatiewoningen wordt uitgebreider ingegaan in paragraaf 2.4.

2.4 Ruimtelijke kwaliteitsverbetering

Het plangebied maakt ter plaatse van de locaties Achterstrypseweg deel uit van het zogenaamde (binnen)duinlandschap. De locatie Kleidijk ligt in de (oude) zeekleipolders.
Van oudsher werd het gebied rondom de locatie Achterstrypseweg gekenmerkt door een diversiteit aan activiteiten. Kleinschalige agrarische bedrijven met een gemengde bedrijfsvoering werden afgewisseld met burgerwoningen. De ligging op de wat hogere zandgronden maakte een gebruik van de gronden voor tuinbouw en akkerbouw mogelijk. In de loop van de 20^{e} eeuw werden de tuinbouwproducten steeds vaker onder glas geteeld in kassen. De locatie Kleidijk ligt in de oude zeekleipolders, in een voornamelijk voor de akkerbouw gebruikt gebied. Verspreid in het buitengebied zijn in de loop van de 20^{e} eeuw echter ook diverse glastuinbouwbedrijven tot ontwikkeling gekomen. Het bedrijf Kleidijk is daar een voorbeeld van, al in de jaren ’20 van de vorige eeuw werden op deze locatie druivenkassen gebouwd.
Sinds medio 20^{e} eeuw is de omvang van het agrarische gebruik in de omgeving van het plangebied langzaam verminderd. Bij de uitvoering van de ruilverkaveling in de jaren ’80 zijn veel kleinere agrarische bedrijven al beëindigd en ook daarna is de afname in het aantal bedrijven gestaag doorgegaan. Met name het gebied rondom de locatie Achterstrypseweg heeft steeds meer een functie als groen woongebied gekregen, waarbij de vrijstaande woningen op relatief ruime percelen zijn gesitueerd. De beëindiging van het bedrijf Kleidijk past in de ontwikkeling dat kleinere agrarische bedrijven in de zeekleipolders hun activiteiten beëindigen. De resterende agrarische gronden worden vaak overgedragen voor gebruik bij andere agrarische bedrijven of gebruikt voor het hobbymatig weiden van vee.

Toekomstperspectief en alternatieven
Het toekomstperspectief voor beide bedrijven is mede door de veranderingen in de omgeving niet meer van dien aard dat sprake is van op de lange termijn duurzaam voort te zetten bedrijven.
Het bedrijf Achterstrypseweg is in haar mogelijkheden beperkt door de omringende burgerwoningen van derden. De mogelijkheden voor een eventuele verbreding van de agrarische bedrijfsactiviteiten zijn daardoor beperkt, daarbij komt dat dit door de eigenaren niet wordt nagestreefd. De locatie ligt daarnaast relatief geïsoleerd ten opzichte van de glastuinbouwgebieden bij Tinte en Vierpolders (Brielle). Ook de economische binding met greenports elders in Zuid-Holland is beperkt. Herontwikkeling en verdere uitbreiding van het glastuinbouwbedrijf ligt daarom minder voor de hand.
Het bedrijf Kleidijk heeft een wat bijzondere ligging. Er is sprake van een relatief groot bedrijf (circa 1,7ha kassen) op een goed ontsloten locatie aan een provinciale weg. De glasopstanden bij het bedrijf zijn echter gedateerd. Voortzetting van de bedrijfsactiviteiten zou een forse vernieuwingsopgave betekenen, met de bijbehorende investeringsvraag. De ligging onder een hoogspanningsverbinding en nabij belangrijke ondergrondse transportleidingen betekent echter dat herontwikkeling van de locatie niet zondermeer mogelijk is. Het beleid van de diverse netwerkbeheerders ten aanzien van toegestane functies en bebouwing onder of direct nabij leidingen is de laatste decennia ook veranderd. Nieuwbouw van een kassencomplex zou bijvoorbeeld betekenen dat hogere bebouwing wordt geplaatst onder de hoogspanningsverbinding. Met de situatie zoals die op deze locatie historisch is gegroeid zou door de diverse leidingbeheerders op dit moment niet meer zomaar worden ingestemd. Dit betekent dat herontwikkeling van de locatie met als doel een toekomstbestendig glastuinbouwbedrijf te realiseren niet goed meer mogelijk is.
Vanwege de ligging buiten het glastuinbouwgebied Tinte is uitbreiding van het areaal kassen op beide locaties niet wenselijk. De bedrijven zijn daarom in het gemeentelijke glastuinbouwbeleid aangewezen als op termijn te saneren glastuinbouwbedrijven, evenals in het provinciale beleid (‘verspreid glas’).

Gelet op deze omstandigheden zijn op verzoek van de eigenaren van de bedrijven afspraken gemaakt over de permanente beëindiging van de agrarische bedrijven en de sloop van de bedrijfsbebouwing.

Ruimtelijke kwaliteitsverbetering en gevolgen (woon)omgeving
De belangrijkste ruimtelijke kwaliteitsverbetering wordt gevonden in de blijvende sanering van de agrarische bedrijven en het planologisch onmogelijk maken om op deze locaties nog nieuwe (agrarische) bedrijfsactiviteiten van enige omvang te ontplooien of agrarische bebouwing op te richten.

Realisatie van eventuele nieuwe kassencomplexen met bijbehorende bedrijfsbebouwing zou een sterk negatieve invloed hebben op de (beoogde) ruimtelijke kwaliteit in het gebied. Voor beide locaties geldt dat de betrokken bedrijven in principe voldoende aaneengesloten grond in bezit hebben om hun planologische rechten te realiseren. In totaal zou dus 5ha kas kunnen worden opgericht. Verder zijn bedrijfsgebouwen, waterbassins en andere bijbehorende bouwwerken toegestaan bij de bedrijven.
Verstoring van het landschap door dergelijke kassencomplexen is ongewenst. Om die reden wordt medewerking verleend aan het saneren van de bedrijven, waarbij ter compensatie de mogelijkheden worden geboden om zeven nieuwe vrijstaande woningen op te richten.

Uitgangspunt uit de structuurvisie Glasherstructurering is dat de compensatiewoningen bij een sanering op eigen grond worden gerealiseerd, vaak ter vervanging van de vroegere kassencomplexen. In dit geval is gekozen voor een clustering van de compensatiewoningen op de locatie Achterstrypseweg. Deze keuze is ingegeven vanuit de gewenste kwaliteitsverbetering voor de leefomgeving en de diverse beperkingen op de locatie Kleidijk zelf.
De locatie Kleidijk ligt in de oude zeekleipolders tussen Brielle en Oostvoorne. De locatie ontsluit rechtstreeks op de Kleidijk, een (relatief) drukke provinciale weg. Als gevolg van de eisen uit de Wet geluidhinder zouden eventuele nieuwe woningen vanwege het wegverkeerslawaai op ruime afstand van de weg moeten worden gerealiseerd. Bij toekenning van een maximale hogere grenswaarde zou de afstand nog ruim meer dan 100m van de weg moeten zijn. Vanuit ruimtelijk oogpunt is dit niet wenselijk geacht. Daarnaast zouden de eventuele nieuwe woningen dan onder, of direct naast, de bestaande hoogspanningsverbinding komen te liggen en in de nabijheid van ondergrondse aardgas- en olietransportleidingen. Dit is eveneens onwenselijk, voor zover hiervoor door de netwerk- en leidingbeheerders al toestemming voor zou worden verleend. Tot slot ligt de locatie qua industrielawaai binnen de grenzen van het gezoneerde terrein Maasvlakte-Europoort. De geluidbelasting als gevolg van de industrie bedraagt tussen de 51 en 52 dB. Ook dit is een argument om terughoudend om te gaan met het toestaan van nieuwe woningen, zeker in combinatie met de eerder genoemde landschappelijke- en veiligheidsoverwegingen.
Gelet hierop hebben de betrokken eigenaren onderling overeenstemming bereikt om de compensatiewoningen geclusterd te realiseren op het perceel Achterstrypseweg. Dit perceel is feitelijk reeds aan alle zijden omgeven door burgerwoningen van derden. Het terrein kan goed worden verkaveld en ontsloten voor de nieuwe woningen. De clustering van de woningen is, mede gelet op de ligging omsloten door woningen van derden, ruimtelijk aanvaardbaar. Daarbij is in de huidige situatie op het perceel reeds een relatief groot oppervlak bebouwing aanwezig. Het toevoegen van zeven nieuwe woningen betekent niet dat het bebouwd oppervlak ter plaatse toeneemt. Er is nog steeds sprake van een (per saldo) afname van bebouwing met ruim 8.000m2. Ook worden de (potentieel) overlast gevende bedrijfsactiviteiten beëindigd. Dit betekent ook op deze locatie dus een positieve ontwikkeling voor de omgeving.

Specifiek voor de locatie Kleidijk is van belang dat de sanering van het glastuinbouwbedrijf betekent dat de aanwezige bedrijfsbebouwing onder een bovengrondse hoogspanningsverbinding is gesloopt. Ook zijn de kassen die dicht op ondergrondse aardgas- en olietransportleidingen stonden gesloopt. De bereikbaarheid van de leidingen, voor regulier onderhoud of in geval van calamiteiten, is daarmee sterk verbeterd. Daarnaast zijn geen kassen meer aanwezig binnen de veiligheidszone van de olieleiding. In een kassencomplex kunnen soms relatief grote aantallen personen werkzaam zijn, ook binnen de veiligheidszone. Door de sloop van het kassencomplex is de veiligheidszone nu vrij van bebouwing. Het aantal werkzame personen op een regulier akkerbouwperceel is substantieel lager dan in een kassencomplex. Ook deze aspecten dragen bij aan de ruimtelijke kwaliteitsverbetering ter plaatse.

Borging en afspraken
De afspraken over de sanering van de bedrijven zijn vastgelegd in anterieure exploitatieovereenkomsten tussen de gemeente en de betrokken grondeigenaren. In de overeenkomsten is onder andere vastgelegd binnen welke termijn de kassencomplexen gesloopt moeten en de bedrijven ter plaatse beëindigd.
In de overeenkomsten is ook opgenomen dat bij een eventuele (gedeeltelijke) overdracht van het eigendom van de gronden de bepalingen uit de overeenkomst via een kettingbeding aan de rechtsopvolgers worden doorgelegd. Wanneer afspraken uit de overeenkomsten niet worden nageleefd kan de gemeente, naast het vorderen van naleving van de overeenkomst, ook boetes opleggen aan de eigenaren.
Aanvullend is een deel van het eigendom van de locatie Kleidijk overgenomen door de gemeente en is de bebouwing behorend bij het glastuinbouwbedrijf reeds gesaneerd. Hiermee zijn aanvullende zekerheden over de sanering verkregen.

Met het sluiten van de exploitatieovereenkomsten bestaat voldoende zekerheid over de daadwerkelijke sanering van de twee betrokken glastuinbouwbedrijven. De voor dit bestemmingsplan gevolgde systematiek is in het kader van de subsidieverlening voor de sanering van verspreide glastuinbouwlocaties door de provincie Zuid-Holland, afgestemd en in overleg met de provincie uitgewerkt. De werkwijze is de afgelopen jaren verder ook al in diverse andere bestemmingsplannen voor de sanering van glastuinbouw in Westvoorne toegepast.

3 Beleidskader

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het relevante ruimtelijke beleidskader beschreven. Achtereenvolgens komt het rijksbeleid, het provinciale beleid en het gemeentelijke beleid aan bod. Het beleid van het waterschap is verwerkt in de watertoets. De watertoets is in hoofdstuk 5 bij de sectorale onderzoeken opgenomen.

3.2 Rijksbeleid

Het rijksbeleid voor de ruimtelijke ordening is vastgelegd in de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (maart 2012). Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Om dit te bereiken is een aanpak geformuleerd die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Bij deze aanpak gaat het Rijk uit van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden en eenvoudige regels. Zo ontstaat er ruimte voor maatwerk en initiatieven van burgers en bedrijven.
Vertrouwen in medeoverheden is de basis voor het bepalen van verantwoordelijkheden, regelgeving en de betrokkenheid van het Rijk. De gemeente is de overheid die het dichtste bij de burger staat en in eerste instantie zorgt voor een veilige en leefbare woon-en werkomgeving. Bij de inrichting van de ruimte gaat het om de ruimtelijke ontwikkeling van stad en platteland in brede zin, waarbij onder meer de belangen van mobiliteit, milieu, natuur, water, economie en wonen worden afgewogen.

In de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte heeft het Rijk dertien zogenaamde ‘nationale belangen’ geformuleerd. Deze nationale belangen geven aan voor welke onderwerpen het Rijk verantwoordelijk is en waarvoor zij resultaten wil bereiken.
De sanering van de betrokken glastuinbouwbedrijven is geen onderwerp vallend binnen een van die nationale belangen. Wel draagt de sanering bij aan het waarborgen en verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving. Met de sanering vervallen de ruimtelijke impact en de mogelijke negatieve effecten op de kwaliteit van het milieu en de leefomgeving die gepaard (kunnen) gaan met een glastuinbouwbedrijf. Het bestemmingsplan past hiermee binnen de door het Rijk gestelde algemene doelen voor de ruimte. De uitwerking en verantwoordelijkheid voor de realisatie wordt aan de gemeentelijke overheid gelaten.

3.3 Ruimtelijk beleid provincie

Provinciale structuurvisie en programma Ruimte
Het relevante provinciale beleid is vastgelegd in de structuurvisie Ruimte en Mobiliteit (juli 2014). Bij deze structuurvisie hoort een programma Ruimte (juli 2014).

Een belangrijk uitgangspunt in de structuurvisie is het tegengaan en verbeteren van de ruimtelijke situatie op plekken waar sprake is van een (dreigende) verrommeling. Daarbij moet rekening worden gehouden met de kernkwaliteiten van het landschap, natuur en cultuurhistorie en moet sprake zijn van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering.
Binnen dit uitgangspunt past de sanering van verspreid liggende glastuinbouwlocaties. Een van de bijbehorende beleidsuitgangspunten is de aanpak van zogenaamde ‘papieren glaslocaties’. Het provinciale beleid gaat in principe uit van een beperking van de uitbreidingsmogelijkheden voor verspreid liggende glastuinbouwlocaties met een beperkte economische waarde in relatie tot de greenports. De provincie heeft daarnaast een faciliterende en stimulerende rol in de sanering van verspreid liggende kassen. De inzet van de provincie verschilt per gebied. Leidend is de te bereiken verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Het behalen van de doelstelling hangt vooral af van de mate waarin gemeenten zelf actie ondernemen en de bereidheid van eigenaren om te saneren.

Het voorliggende bestemmingsplan is een uitwerking van het provinciale beleid. De twee glastuinbouwbedrijven liggen buiten een aangewezen glastuinbouwgebied. Sanering van de bedrijven leidt tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering door het verdwijnen van de mogelijkheden voor uitoefening van een agrarisch (glastuinbouw)bedrijf. De bedrijven zijn relatief kleinschalig en hebben een beperkte economische waarde in relatie tot de greenports in Zuid-Holland. Met de sanering neemt het gezamenlijke bebouwde oppervlak met ruim 30.000m2 af (kassen, bedrijfsgebouwen, waterbassins etc.). Ook vervallen de planologische mogelijkheden om onder andere aanvullend nog 2ha kassen op te kunnen richten (papieren glas). Mede ook gelet op de ligging van de locaties is sprake van een sanering die past binnen de visie van de provincie en die bijdraagt aan de provinciale doelen ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit.

Provinciale verordening
Naast de structuurvisie heeft de provincie ook de verordening Ruimte 2014 vastgesteld (juli 2014). In deze verordening staan de algemeen verbindende regels waaraan een gemeentelijk bestemmingsplan moet voldoen. De verordening bevat enkele regels die relevant zijn voor dit bestemmingsplan.

Op grond van artikel 2.2.1 zijn regels voorgeschreven met betrekking tot ruimtelijke kwaliteit bij nieuwe ontwikkelingen in het landelijk gebied. De criteria die aan een ontwikkeling worden gesteld zijn afhankelijk van het type ontwikkeling. In lid 1 van het artikel staat onder andere het volgende hierover:
“a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);
b. als de ruimtelijke ontwikkeling qua aard of schaal niet past binnen het gebied (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:
i. zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
ii. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid;”

Allereerst kan worden opgemerkt dat in deze deels sprake is van ontwikkelingen die passen binnen de aard en schaal van het gebied (inpassen). De sanering van een glastuinbouwbedrijf en de omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning past binnen de bestaande ruimtelijke inrichting. Ook onder de geldende bestemmingsplanregels was een dergelijke omschakeling mogelijk. De sloop van de kassen en het wegbestemmen van de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor een glastuinbouwbedrijf zijn in dit geval niet aan te merken als nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling past dus in het bestaande karakter van het gebied (inpassing).

De zeven extra woningen die ter compensatie voor de sanering van de glastuinbouwactiviteiten mogelijk worden gemaakt worden ingepast in de ruimtelijke structuur van het gebied ter plaatse van de Achterstrypseweg. De woningen komen aan bestaande wegen en aansluitend aan het bestaande bebouwingspatroon. Zoals beschreven is in het gebied waar de woningen geclusterd worden nu reeds sprake van een gebied met een groot aantal burgerwoningen. Ter plaatse van de deellocatie Kleidijk worden geen extra woningen mogelijk gemaakt, onder andere omdat dit niet past in de ruimtelijke structuur. Omdat het plangebied in het buitengebied is gelegen, kan de motivering worden opgehangen dat met de voorgenomen bestemmingswijziging sprake is van een gebiedsvreemde ontwikkeling (aanpassen). In dat geval moet sprake zijn van een verbetering of gelijkblijvende ruimtelijke kwaliteit door een zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in het landschap ondersteund door het leveren van een maatschappelijke tegenprestatie. In dit geval worden de nieuwe woningen ingepast in de bestaande bebouwingsstructuur. Er is dus sprake van inpassing van de nieuwe ontwikkeling in het bestaande voorkomen van het landschap. Daarnaast wordt een maatschappelijke tegenprestatie geleverd. In artikel 2.2.1, derde lid, van de verordening staan welke aanvullende maatregelen de provincie als mogelijkheden ziet. Een van de mogelijkheden voor invulling van deze maatschappelijke tegenprestatie is een substantiële sanering van bebouwing in het buitengebied, waaronder kassen.
In dit geval wordt onder andere een areaal van circa 28.000m2 bestaande kassen gesaneerd en verdwijnt ook ruim 4.000m2 andere bijbehorende bedrijfsgebouwen en bouwwerken (waterbassins, watersilo’s etc.). Het plangebied ligt buiten een aangewezen glastuinbouwgebied, de sanering en blijvende beeindiging van de glastuinbouwactiviteiten is vastgelegd in anterieure exploitatieovereenkomsten die zijn gesloten tussen de gemeente en de eigenaren van de bedrijven. In de toelichting van dit plan is verder beschreven hoe de ruimtelijke kwaliteitsverbetering wordt geborgd, onder andere in een beeldkwaliteitparagraaf. Hiermee is voldoende verzekerd dat sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied.

Regionale woningmarktafspraken
In 2014 hebben de colleges van de (toenmalige) gemeenten Bernisse, Brielle, Hellevoetsluis, Rotterdam (namens de deelgemeente Rozenburg), Spijkenisse en Westvoorne de woningmarktafspraken Voorne-Putten-Rozenburg vastgesteld. Deze woningmarktafspraken zijn een nadere uitwerking van het convenant Samenwerkingsafspraken woningmarkt subregio Voorne-Putten/Rozenburg 2014-2020 zoals dat eind januari 2014 door de gezamenlijke gemeenten is getekend.
De zeven nieuwe woningen die met het voorliggende bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt zijn in de woningmarktafspraken benoemd als te realiseren in Westvoorne in de periode 2014-2020. Hiermee voldoet dit bestemmingsplan aan de voorwaarde van regionale afstemming van woningbouwplannen. Ook is in de woningmarktafspraken de regionale behoefte aan woningen onderbouwd.

Conclusies
Gelet op deze toelichting is de conclusie dat het voorliggende bestemmingsplan voldoet aan het door de provincie in haar structuurvisie Ruimte en Mobiliteit, verordening Ruimte 2014 en programma Ruimte vastgelegde beleid en de daarbij behorende regels en uitgangspunten.

3.4 Gemeentelijk beleid

Het meest relevante gemeentelijke beleid voor dit bestemmingsplan is vastgelegd in de structuurvisie Glasherstructurering (na 1e herziening, april 2011).
Uitgangspunt is een sanering van de verspreid liggende glastuinbouwlocaties in Westvoorne. De structuurvisie beschrijft hoe de sanering van de verspreide glastuinbouw samenhangt met de optimalisatie van het glastuinbouwgebied Tinte en de eventuele bouw van woningen. Ook geeft de structuurvisie aan wat de belangrijkste randvoorwaarden zijn bij de sanering van bedrijven. Tot slot wordt in de structuurvisie aangegeven hoe de sanering planologisch, financieel en juridisch mogelijk wordt gemaakt.
De financiële aspecten van de sanering zijn verder uitgewerkt in de bij de structuurvisie horende Businesscase. De Businesscase wordt jaarlijks herzien.

Dit bestemmingsplan vormt de juridisch-planologische basis voor de realisering van een deel van de sanering die is aangegeven in de structuurvisie Glasherstructurering. Het bestemmingsplan draagt bij aan de realisatie van de beleidsdoelen voor het landelijk gebied van Westvoorne.
Het bestemmingsplan is onderdeel van een recente reeks aan bestemmingsplannen met betrekking tot de sanering van verspreid liggende glastuinbouwbedrijven in Westvoorne. De afgelopen tien jaar zijn al enkele tientallen glastuinbouwbedrijven gesaneerd.

3.5 Conclusie

Het voorliggende bestemmingsplan past binnen het relevante beleid van de diverse overheden.

4 Juridische planbeschrijving

4.1 Inleiding
In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de juridische opzet van het bestemmingsplan. Er wordt ingegaan op de gekozen planvorm en de toegepaste plansystematiek wordt toegelicht.

4.2 Planvorm
Er is gekozen voor een gedetailleerde planvorm, waarbij de functies direct zijn vastgelegd op hun locatie. Hierdoor kunnen op basis van dit bestemmingsplan eventuele relevante omgevingsvergunningen worden verleend. De gekozen planvorm biedt hiermee duidelijkheid aan alle betrokkenen.
Inhoudelijk is aansluiting gezocht bij de regeling in andere recente bestemmingsplannen voor de sanering van verspreid liggende glastuinbouw in Westvoorne. Waar nodig is de regeling aangepast aan het ter plaatse toegepaste maatwerk.
De planregels zijn opgesteld met inachtneming van de regels uit de Wet ruimtelijke ordening en de bijbehorende wettelijke regelingen. De plansystematiek is in overeenstemming met de verplicht toe te passen Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012).

4.3 Plansystematiek
Verbeelding
De verbeelding is de kaart waarop te zien is welke bestemming voor welke gebieden geldt. Alle functies in dit bestemmingsplan zijn apart bestemd, waardoor het direct mogelijk is om op de verbeelding te zien welke bestemmingen aan de gronden binnen het plangebied zijn gegeven.

In dit plan wordt gebruikgemaakt van bestemmingsvlakken en bouwvlakken. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik is toegestaan. Een gebruik betekent niet altijd dat er ook mag worden gebouwd. Het bouwvlak is een gebied dat op de verbeelding is aangeven waarvoor de mogelijkheden om gebouwen te bouwen in de regels zijn aangegeven. In dit plan zijn alleen binnen delen van de bestemmingsvlakken Wonen bouwvlakken opgenomen.

Bestemmingsregels
In de bij de verbeelding horende regels zijn de bestemmingsomschrijving, de bouwregels en de gebruiksregels en de afwijkings-en wijzigingsbevoegdheden te vinden.

Begrippen en wijze van meten
Het artikel Begrippen definieert de begrippen die in het bestemmingsplan worden gebruikt. Dit wordt gedaan om interpretatieverschillen te voorkomen.
Het artikel Wijze van meten geeft aan hoe de maatvoering van bouwwerken wordt gemeten of berekend. Alle begrippen, waarin maten en waarden voorkomen, worden in dit artikel verklaard.
Voor beide artikelen geldt dat een deel bindend is voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Agrarisch en Agrarisch met waarden
De regels voor de bestemmingen ‘Agrarisch’ en 'Agrarisch met waarden' zijn gebaseerd op de regeling die is opgenomen in het bestemmingsplan Landelijk Gebied Westvoorne. Omdat er in dit geval binnen de bestemmingen geen bouwvlakken voorkomen, zijn de regels hierop aangepast.

Wonen
Met het oog op het verminderen van regeldruk is een uniforme bouwregeling voor woonbestemmingen voor het gehele grondgebied van de gemeente Westvoorne opgesteld. Deze is inmiddels doorgevoerd in bijna alle bestemmingsplannen van Westvoorne. De regeling is ook in dit plan opgenomen.
Binnen de woonfunctie is het uitoefenen van aan-huis-gebonden beroepen in hoofdgebouwen en bijgebouwen onder voorwaarden mogelijk. Eén van de voorwaarden is dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Of aan dit criterium wordt voldaan wordt getoetst aan de aanbevelingen van het ASVV. Het ASVV bundelt alle bestaande kennis over verkeersvoorzieningen. Om te garanderen dat de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft, mag ten hoogste 50 m² van het vloeroppervlak van de hoofdgebouwen, aan-, uitbouwen en bijgebouwen, worden benut voor de bedrijfsmatige activiteiten.

Leiding – Gas / Leiding – Hoogspanningsverbinding / Leiding – Olie / Leiding – Riool (dubbelbestemming)
De belemmeringen die voorvloeien uit de verschillende leidingen die in het plangebied voorkomen zijn per type leiding apart geregeld. Binnen een bepaalde afstand van deze leidingen is het in principe niet toegestaan bouwwerken op te richten, tenzij de leidingbeheerder daar toestemming voor geeft. Voor de olieleiding geldt daarnaast een veiligheidszone van 25 m aan weerszijden van de hartlijn van de leiding.

Overigens wordt opgemerkt dat in principe in dit plan geen substantiële bouwmogelijkheden voor gebouwen worden geboden binnen de gronden met een dubbelbestemming Leiding.

Waarde - Archeologie (dubbelbestemming)
De bestemming 'Waarde -Archeologie' is een dubbelbestemming. Om de (mogelijke) archeologische waarden in de ondergrond te beschermen, is binnen het plangebied de dubbelbestemming Waarde Archeologie van toepassing. Voor bepaalde bouw-of aanlegwerkzaamheden wordt pas toestemming verleend nadat de archeologische waarde van het betreffende gebied is vastgesteld en duidelijk is dat de activiteiten geen schade aan kunnen brengen aan de aanwezige archeologische resten.
Deze dubbelbestemming is, zij het met een andere naam, ook al opgenomen in het voorgaande bestemmingsplan voor het plangebied.

Algemene regels
In dit onderdeel van de regels komen algemene regels aan de orde die gelden voor alle bestemmingen in het bestemmingsplan.

Een Anti-dubbeltelregel wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. De formulering van de anti-dubbeltelregel is bindend voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.2.4 Bro).
Het artikel Algemene bouwregels bevat enkele algemene regels voor het bouwen. Zo zijn er regels over parkeergelegenheid, de geringe overschrijding van bouwgrenzen of oppervlaktematen door ondergeschikte onderdelen van gebouwen. Ook wordt voorzien in een regeling voor overkappingen, luifels, overstekken en ondergrondse gebouwen, waarin wordt vastgelegd waar deze zijn toegestaan en in hoeverre deze meetellen bij de inhouds- en oppervlaktemaat van de bovengrondse gebouwen.

Algemene gebruiksregels
Hoewel het gebruik van gronden en bouwwerken is geregeld in de Wro, zijn voor de duidelijkheid regels opgenomen over dit gebruik. Een voorbeeld is een algemeen verbod om gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met de bestemming of de bijbehorende regels.

Algemene aanduidingsregels
Voor enkele specifieke aanduidingen zijn aanvullende regels gesteld. Een voorbeeld is het verbod om binnen de veiligheidszone van de olieleiding kwetsbare objecten op te richten, zoals woningen. (Overigens maakt de bestemmingslegging dergelijke objecten ook niet mogelijk.)

Algemene afwijkingsregels en wijzigingsregels
In deze artikelen wordt een opsomming gegeven van de regels waarvan kan worden afgeweken. Ook wordt een opsomming gegeven van de regels waarmee door middel van een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 3.6 Wro het mogelijk is enige flexibiliteit in het plan aan te brengen. Het gaat hierbij om een bevoegdheid en dus geen verplichting.

Werking wettelijke regelingen
In de regels van een bestemmingsplan wordt in een toenemend aantal gevallen met verwijzing naar een (andere) wettelijke regeling een procedure, begrip en/of functie uit die andere regeling van toepassing verklaard. De van toepassing verklaarde wettelijke regeling geldt zoals deze luidt op het moment van de vaststelling van het plan. Wijziging van de wettelijke regeling na de vaststelling van het bestemmingsplan zou anders zonder Wro-procedure een wijziging van het bestemmingsplan kunnen betekenen.

Overgangs-en slotregel
In het afsluitende onderdeel van de regels komen de overgangs-en slotregel aan de orde. De formulering van het overgangsrecht is bindend voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.2.1 Bro). De slotregel bevat de titel van het plan.

5 Sectorale onderzoeken

5.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bevat de motivering van het bestemmingsplan voor de diverse relevante omgevingsaspecten. Uit de onderzoeken blijkt dat het bestemmingsplan voldoet aan de relevante wet- en regelgeving.

5.2 Milieueffectrapportage

Toetsingskader

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast moet het bevoegd gezag bij de activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, nagaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden hebben betrekking op:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Onderzoek en conclusies

Het bestemmingsplan omvat feitelijk niet meer dan de omzetting van drie bestaande agrarisch bedrijfswoningen met bedrijfsgebouwen naar een bestemming voor een burgerwoning met bijgebouwen. Daarbij wordt ruim 30.000m2 aanwezige agrarische bebouwing, waaronder de kassencomplexen, blijvend gesaneerd. Ook vervallen de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor agrarisch bedrijven ter plaatse, waaronder de bouwmogelijkheden voor (in totaal) nog circa 2ha extra kassen. Het aantal van zeven nieuwe woningen dat ter compensatie mogelijk wordt gemaakt is relatief beperkt, zeker in relatie tot de weg te bestemmen planologische mogelijkheden. Het gaat dus om een kleinschalige ontwikkeling in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r..
In paragraaf 5.6 is toegelicht waarom dit bestemmingsplan geen (significante) negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van (voorlopig) aangewezen Natura 2000-gebieden in de omgeving.

Gelet op de kenmerken van de aanpassing van het bestemmingsplan en de kenmerken van de potentiële effecten treden geen negatieve milieugevolgen op. Voor het merendeel van de aspecten is sprake van een verbetering van de (potentiële) gevolgen op het milieu. Voor het bestemmingsplan is dan ook geen mer-procedure of mer-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r..

5.3 Archeologie en cultuurhistorie

Beleidskader

De gemeente Westvoorne onderschrijft de uitwerking van het 'Verdrag van Malta': behoud van het archeologische erfgoed waar mogelijk en documentatie waar nodig. Westvoorne heeft op 22 april 2008 een archeologisch beleid vastgesteld, waarvan de Archeologische Waarden- en Beleidskaart (AWK) een belangrijk instrument vormt. De kaart toont de archeologische waarden en verwachtingen binnen Westvoorne en geeft aan hoe de gemeente daarmee omgaat. In het momenteel voor het plangebied geldende bestemmingsplan Landelijk Gebied Westvoorne is een dubbelbestemming ter bescherming van de mogelijk aanwezige archeologische waarden opgenomen. De AWK is het achterliggende beleidskader voor de motivering van die dubbelbestemming.
Het wettelijk kader voor de bescherming van (archeologische) monumenten en de aanwijzing van beschermde stads- of dorpsgezichten is vastgelegd in de Monumentenwet 1988.

Onderzoek AMK-terrein Achterstrypseweg

Op de bijgaande afbeelding is het plangebied van de locatie Achterstrypseweg met blauwe lijnen geprojecteerd op een uitsnede van de AWK. Het noordelijke deel van het plangebied maakt onderdeel uit van een terrein dat is opgenomen op de Cultuurhistorische Hoofdstructuur van de provincie Zuid-Holland (CHS, herziening 2007) en is te beschouwen als een archeologisch monument (‘AMK-terrein’). Het huidige beleid ten aanzien van dit gebied gaat uit van behoud in situ van de (eventuele) archeologische restanten.

In de voorbereiding van de herontwikkeling is de archeologische waarde van het perceel nader onderzocht. In deze toelichting wordt kort ingegaan op de conclusies uit het nader onderzoek en de gevolgen die dit heeft voor de bestemmingslegging. De volledige onderzoeken zijn via de voor het aspect archeologie gebruikelijke wijzen te raadplegen (o.a. via Archis).

In opdracht van de gemeente Westvoorne heeft het Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam (BOOR) in februari 2012 een bureauonderzoek verricht (BOOR-rapport 536, ISSN 1873-8923). Dit onderzoek bestaat met name uit archiefonderzoek, waarbij onder andere de beschikbare vondst- en onderzoeksinformatie uit het verleden is geïnterpreteerd naar de huidige maatstaven en beleidstoepassingen. Ook is gekeken in hoeverre een nadere duiding van de vondsten is te geven.
De aanduiding als archeologisch monument is gebaseerd op vondsten uit de jaren ’50 van de 20e eeuw. Bij het diepspitten van het perceel, bedoeld om de grondkwaliteit ten behoeve van de agrarische productie te verbeteren, zijn door de toenmalige eigenaren diverse archeologische vondsten gedaan. Na melding van deze vondsten is in 1951 een beperkt archeologisch veldonderzoek verricht onder leiding van de toenmalige Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek (tegenwoordig onderdeel van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed). Daarbij werd geconcludeerd dat een vondstlaag uit de Romeinse tijd aanwezig is op een diepte van circa 2m onder het maaiveld. Er zijn diverse (import) aardewerkfragmenten gevonden, naast glasresten, botfragmenten, metaal en bouwmateriaal. De bouwfragmenten leidden tot de aanname dat restanten aanwezig zijn van een huis met een stenen fundering en mogelijk vloer- en muurverwarming. Aanvullend werden ook restanten gevonden van houten gebouwconstructies. De samenhang tussen de vondsten leidde tot de aanname dat ter plaatse een agrarisch nederzettingscomplex aanwezig was met een villa-achtige allure. Gelet op het stenen gebouw speelde het boerenbedrijf waarschijnlijk een centrale rol in de economische structuur op Voorne-Putten in de Romeinse tijd. Dergelijke vondsten zijn zeldzaam in West-Nederland. Om die reden heeft de provincie Zuid-Holland nadien een gebied van circa 7,5ha rondom de vondstlocaties aangeduid als terrein van hoge archeologische waarde (AMK-monumentnummer 4077).
De precieze ligging van de vondstlocaties en het onderzoeksgebied is niet meer duidelijk na te gaan. Het onderzoeksrapport uit 1952 geeft hier geen duidelijkheid over en ook gesprekken met familieleden van de toenmalige eigenaar hebben geen uitsluitsel gegeven. In hoeverre het aangewezen AMK-terrein overeenkomt met daadwerkelijk nog aanwezige archeologische restanten in de bodem is onduidelijk. Zowel voor als na de vondsten is het terrein in gebruik geweest voor agrarische doeleinden. Daarbij is het perceel ook gedeeltelijk bebouwd geraakt met kassen en andere bedrijfsgebouwen.

In vervolg op het bureauonderzoek is door RAAP Archeologisch Adviesbureau in mei 2013 een inventariserend veldonderzoek (verkennende en karterende fasen) afgerond, in opdracht van de toenmalige projectontwikkelaar (RAAP-rapport 2701, ISSN 0925-6229).
In overeenstemming met wat verwacht werd op basis van het bureauonderzoek, zijn in het plangebied tijdens het veldonderzoek aanwijzingen voor een archeologische vindplaats uit de Romeinse tijd aangetroffen. Ook is in een groot deel van het plangebied een (redelijk intact) krekenlandschap in de ondergrond aangetroffen. De oevers van kreken werden in de Romeinse tijd als woonplaats benut. Een groot deel van dit krekenlandschap behoudt op basis van het veldonderzoek een hoge archeologische verwachting voor de Romeinse tijd.

Op basis van de onderzoeksresultaten en de voorgenomen bodemingrepen kan worden geconcludeerd dat bij de realisering van de plannen vrijwel zeker archeologische waarden zullen worden verstoord. Geadviseerd wordt om waarderend vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven uit voeren in een deel van het beoogde plangebied of tot planaanpassing over te gaan. Dit omdat ook na het inventariserend veldonderzoek nog onvoldoende duidelijk is in hoeverre er daadwerkelijk (behoudenswaardige) archeologische restanten aanwezig zijn en zo ja, waar die zich dan precies bevinden.
Op basis van het onderzoek wordt voor een klein deel van het gebied de conclusie getrokken dat nader archeologisch onderzoek niet nodig is omdat de archeologische waarde voldoende is zeker gesteld. Deze conclusie heeft betrekking op het zuidelijke deel van de voor woningbouw bedoelde gronden binnen het plangebied.

Op basis van het onderzoek van RAAP en in overleg met de archeologisch adviseur van de gemeente, het BOOR, is door de gemeente een beleidsbesluit genomen voor wat betreft het vervolg. Samengevat wordt ingestemd met de conclusies van het rapport van RAAP en wordt het zuidelijke deel van het voor woningbouw te ontwikkelen gebied vrijgesteld van een nadere onderzoeksplicht. De archeologische waarde is in dit gebied voldoende vastgesteld. Ook wordt ingestemd met de voorgestelde aanpak voor het nadere veldonderzoek in de vorm van proefsleuven. Op verzoek van de ontwikkelaar wordt ook ingestemd met het verzoek om dit nader onderzoek uit te voeren op het moment dat daadwerkelijk wordt gestart met de voorbereiding van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de bouw van woningen of herinrichting van het terrein. Te zijner tijd zal hiervoor een specifiek Programma van Eisen worden opgesteld door de gemeente.
Vanwege het doorschuiven van het noodzakelijke onderzoek wordt het huidige archeologische beschermingsregime voor het grootste deel van de locatie overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan. Dit betekent dat grondroerende werkzaamheden pas kunnen worden uitgevoerd op het moment dat duidelijk is geworden hoe de archeologische situatie ter plaatse is. De bescherming van de archeologische waarde van het gebied is hiermee voldoende zeker gesteld.

Overig onderzoek Achterstrypseweg en Kleidijk
Voor een klein deel van de locatie (het zuidelijke perceeldeel) geldt een redelijk hoge tot hoge archeologische verwachting (gebiedscategorie 3.2). Archeologisch onderzoek is verplicht bij ingrepen en werkzaamheden die een oppervlak beslaan van meer dan 200 m2 en die dieper reiken dan 80 cm beneden het maaiveld. Binnen dit deel van het plangebied worden geen concrete bouwmogelijkheden geboden. De huidige agrarische bestemming wordt ook in de nieuwe situatie overgenomen, zij het zonder mogelijkheid voor substantiële bebouwing. Het beschermingsregime uit het geldende bestemmingsplan wordt daarom onverkort overgenomen. Nader specifiek archeologisch onderzoek op deze locatie is niet nodig.

Voor de locatie Kleidijk is eveneens het geldende beschermingsregime overgenomen. Voor deze locatie geldt een redelijk hoge tot hoge verwachting (gebiedscategorie 3.2). Archeologisch onderzoek is verplicht bij ingrepen en werkzaamheden die een oppervlak beslaan van meer dan 200 m2 en die dieper reiken dan 80 cm beneden het maaiveld. Omdat ook op deze locatie geen nieuwe bouwmogelijkheden worden gecreëerd is geen nader archeologisch onderzoek verricht.

Cultuurhistorie
Vanuit cultuurhistorisch oogpunt heeft de bestaande bebouwing en inrichting binnen het plangebied geen bijzondere beschermde waarde. In de directe omgeving van de beide locaties bevinden zich geen aangewezen monumenten of beschermde gezichten. De beoogde wijziging in het gebruik en de sloop van bebouwing heeft een positieve invloed op het bestaande beeld van de omgeving.

Conclusies
De bescherming van mogelijke archeologische waarden binnen het plangebied is gewaarborgd door middel van een dubbelbestemming. Daarbij is de kennis die recent is opgedaan door middel van nader bureau- en veldonderzoek verwerkt voor zover het nadere onderzoek leidt tot aanpassingen in het archeologische beschermingsregime.
Het aspect cultuurhistorie vraagt geen nader beschermingsregime in het bestemmingsplan.

5.4 Beeldkwaliteit en welstand
De provinciale verordening Ruimte 2014 (juli 2014) geeft aan dat een beeldkwaliteitparagraaf wordt gevraagd bij aanpassingen van het bestemmingsplan voor het buitengebied wanneer er ruimtelijke effecten te verwachten zijn voor de omgeving. In deze paragraaf worden de effecten van dit plan beschreven.

Dit bestemmingsplan levert een bijdrage aan de ambities die zijn aangeduid op de kwaliteitskaart van de provinciale structuurvisie. Het grondgebied van Westvoorne is op deze kaart voorzien van verschillende aanduidingen. De voor het plangebied relevante aanduidingen zijn 'natuurlijke duinen' en ‘herkenbare open zeekleipolders’.
Dit bestemmingsplan voorziet in het opheffen van twee (glas)tuinbouwbedrijven en sanering van bestaande bebouwing. De mogelijkheid voor onder andere het oprichten van vijf hectare kassen verdwijnt. Een deel van de bestaande woonbebouwing wordt binnen de bestemming Wonen gebracht. Daarnaast worden ter compensatie zeven nieuwe woningen toegevoegd, ter plaatse van een nu aanwezige tuinbouwkas. De uitvoering van dit bestemmingsplan betekent een verbetering van de beeldkwaliteit van het buitengebied en draagt bij aan de (provinciale) ambities ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit. Aan de Kleidijk wordt de herkenbaarheid van de open zeekleipolders sterk vergroot. Aan de Achterstrypseweg is sprake van vervanging van een kassencomplex van circa 10.000m2 door zeven woningen. Deze ontwikkeling past beter in het gebied dan een glastuinbouwbedrijf.

Voor het plangebied wordt geen afzonderlijke beeldkwaliteitparagraaf (bedoeld als aanvulling op de gemeentelijke Nota ruimtelijke kwaliteit) vastgesteld. Voor de toetsing van eventuele bouwplannen in het plangebied wordt de geldende gemeentelijke Nota ruimtelijke kwaliteit van toepassing verklaard.

5.5 Bodem
Normstelling en beleid
Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in verband met de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan rekening worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied.
Voor ruimtelijke plannen moet ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch onderzoek, worden verricht. Wanneer uit het historisch onderzoek blijkt dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging moet het volledig verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

Onderzoek en conclusies
Voor de locatie Achterstrypseweg is een milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd waaruit de geschiktheid van de bodem voor de functie Wonen blijkt (ATKB, kenmerk 20140958/rap01, september 2015). Het onderzoek is als bijlage bij de toelichting van dit bestemmingsplan gevoegd.
Voor de locatie Kleidijk is geen sprake van nieuwe woningbouwmogelijkheden. Na de sanering van het bedrijf is nog wel een eindopname van de bodemsituatie na de beëindiging van de bedrijfsactiviteiten gemaakt (Mol Ingenieursbureau, kenmerk 15721, december 2014). Hieruit blijken geen belemmeringen voor de gedeeltelijke omzetting naar de functie Wonen.

Uit de onderzoeken blijkt de voorgenomen bestemmingslegging uitvoerbaar. Het aspect bodem staat de uitvoering van het plan dan ook niet in de weg.

5.6 Ecologie

Normstelling en beleid
Het rijksbeleid ten aanzien van de bescherming van soorten (flora en fauna) en de bescherming van de leefgebieden van soorten (habitats) is opgenomen in de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De uitwerking van dit nationale belang ligt bij de provincies. De provincie Zuid-Holland heeft dit uitgewerkt in haar provinciale structuurvisie Ruimte en Mobiliteit.

Soortenbescherming
Voor de soortenbescherming is de Flora- en faunawet (hierna Ffw) van toepassing. Deze wet is gericht op de bescherming van dier- en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied. De Ffw bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dieren plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen. De wet maakt hierbij een onderscheid tussen 'licht' en 'zwaar' beschermde soorten.
Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet in het geval van zwaar beschermde soorten of broedende vogels overtreding van de Ffw voorkomen worden door het treffen van maatregelen (voor dergelijke situaties kan geen ontheffing worden verleend). De Ffw is voor dit bestemmingsplan van belang, omdat bij de voorbereiding van het plan moet worden onderzocht of deze wet de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

Gebiedsbescherming
Uit het oogpunt van gebiedsbescherming is de Natuurbeschermingswet 1998 van belang. Deze wet onderscheidt drie soorten gebieden, te weten:
a. door de minister van EZ (voorheen EL&I/LNV) aangewezen gebieden, zoals bedoeld in de Vogel- en Habitatrichtlijn;
b. door de minister van EZ (voorheen EL&I/LNV) aangewezen beschermde natuurmonumenten;
c. door Gedeputeerde Staten aangewezen beschermde landschapsgezichten.
De wet bevat een zwaar beschermingsregime voor de onder a en b bedoelde gebieden (verboden voor allerlei handelingen, behoudens vergunning van Gedeputeerde Staten of de minister van EZ). De bescherming van de onder c bedoelde gebieden vindt plaats door middel van het bestemmingplan.
Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moet worden onderzocht of de Natuurbeschermingswet 1998 de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

Onderzoek en toetsing
Soortenbescherming
Ter plaatse van de te slopen bebouwing zijn geen vleermuizen, broedvogels of zwaar beschermde grondgebonden zoogdieren, vaatplanten, insecten, amfibieën of reptielen aanwezig. De kassen vormen geen geschikt (potentieel) leefmilieu. De Ffw vormt geen belemmering voor de sloop.

Hoewel geen ontheffing nodig is voor de tabel 1-soorten van de Ffw, geldt wel de algemene zorgplicht. Dat betekent dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild voorkomende planten en dieren en hun leefomgeving. Zo moet bijvoorbeeld rekening worden gehouden met het broedseizoen. Door bij de planning van werkzaamheden zorg te dragen voor beschermde planten en dieren die eventueel in de omgeving voor zouden kunnen komen wordt overtreding van de Ffw voorkomen.

Gebiedsbescherming
Het plangebied maakt geen deel uit van het Nationaal Natuur Netwerk (de vroegere EHS). Het bestemmingsplan heeft geen invloed op de verder weg gelegen natuurwaarden van het NNN. Het plangebied maakt evenmin deel uit van aangewezen Natura 2000-gebieden.

Binnen de gemeente Westvoorne ligt het Natura 2000-gebied Voornes Duin. De kortste afstand van dit gebied tot het plangebied is circa 200m. Het Natura 2000-gebied Voornes Duin is in februari 2008 definitief aangewezen voor diverse habitattypen en voor soorten uit de Habitat- en Vogelrichtlijn.

Hoewel het gebied al in 2008 definitief is aangewezen is er nog altijd geen beheerplan vastgesteld. In april 2015 is wel het ontwerpbeheerplan in procedure gebracht. In dit ontwerpbeheerplan wordt niet specifiek ingegaan op situaties waarbij een bestaand glastuinbouwbedrijf wordt gesaneerd en enige bestaande bebouwing, waaronder de bedrijfswoning, wordt omgezet naar een burgerwoning.

De mogelijke effecten van het bestemmingsplan zijn daarom afzonderlijk beoordeeld op de effecten op de instandhoudingdoelstellingen voor het gebied.
Voor de habitattypen zijn kritische depositiewaarden voor stikstofdepositie bepaald. De kritische depositiewaarde is de waarde waarboven het risico aanwezig is dat de kwaliteit van het habitattype significant wordt aangetast door de verzurende en/of vermestende invloed van atmosferische stikstof. Op dit moment is er in het Voornes Duin sprake van een door stikstof overbelaste situatie. De achtergrondconcentratie stikstof is hoger dan de kritische depositiewaarde.
Als gevolg van dit bestemmingsplan verdwijnt de bouwmogelijkheid voor in totaal 50.000m2 kassen, evenals de overige bouwmogelijkheden ten behoeve van agrarische bedrijven. Ook wordt ruim 30.000m2 daadwerkelijk aanwezige agrarische bebouwing gesloopt. Door de sanering valt een belangrijke (potentiele) bron van stikstofdepositie weg. Door het vervallen van de mogelijkheden van een agrarisch bedrijf vervallen ook de bijbehorende verkeersbewegingen. Bij het invoeren van de gegevens van de deellocatie Achterstrypseweg in het PAS-rekenprogramma Aerius volgt de conclusie dat de depositie van stikstof op geen enkel deel van een Natura 2000-gebied met meer dan 0,05 mol/jaar toeneemt. Op grond van het relevante provinciale- en rijksbeleid betekent dit geen sprake is van vergunningplichtige of meldingplichtige activiteiten. Het toevoegen van zeven nieuwe woningen op de locatie Achterstrypseweg leidt ook niet tot een toename aan verkeersbewegingen of andersoortige uitstoot van schadelijke stoffen. Ook voor de andere mogelijk relevante aspecten uit de instandhoudingsdoelstellingen voor het gebied heeft het bestemmingsplan geen negatieve effecten.
De realisatie van dit bestemmingsplan heeft dus waarschijnlijk een positief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied Voornes Duin, waarbij negatieve effecten in ieder geval zijn uitgesloten.

Gelet op de aard van het plan, in combinatie met de afstand tot overige Natura 2000 gebieden en de instandhoudingdoelstellingen hiervoor, is evenmin sprake van negatieve effecten op deze gebieden.

Conclusies
Het bestemmingsplan heeft geen negatieve effecten op beschermde (natuur)gebieden. De relevante wet- en regelgeving staan de uitvoering van dit bestemmingsplan niet in de weg. Ook is voor de ontwikkelingen die dit bestemmingsplan mogelijk maakt geen ontheffing op grond van de Ffw noodzakelijk. De (mogelijke) verstorende invloeden van de glastuinbouwbedrijven verdwijnen met dit bestemmingsplan. De gemeente Westvoorne levert met dit bestemmingsplan een bedrage aan de (mogelijkheden voor een) duurzame instandhouding van het op Europees niveau beschermde gebied Voornes Duin. Het aspect ecologie is geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

5.7 Water

Bij ruimtelijke plannen moet in een vroeg stadium met de waterbeheerder worden overlegd over nieuwe ontwikkelingen. Hiermee wordt voorkomen dat deze ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het waterschap Hollandse Delta, dat verantwoordelijk is voor het waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheer.
In de voorbereiding van dit bestemmingsplan is op 5 oktober 2015 de watertoets uitgevoerd. Hiervoor is de website www.dewatertoets.nl gebruikt. De dossiercode is 20151005-39-11681. De uitgangspuntennotitie die als resultaat van de watertoets is ontvangen is gebruikt bij de opstelling van deze waterparagraaf. In deze waterparagraaf is de indeling aangehouden zoals die in de uitgangspuntennotitie is opgenomen. Naast de informatie uit de uitgangsnotitie is aangegeven op welke manier in het voorliggende bestemmingsplan met dit punt wordt omgegaan en hoe dit in verhouding staat tot het waterschapsbeleid.

Opgemerkt wordt dat bij het invullen van de watertoets alleen de situatie is beschreven voor de deellocatie Achterstrypseweg. Dit is immers de locatie waar ook daadwerkelijk nieuwe bouw- en gebruiksmogelijkheden worden geboden. Op de deellocatie Kleidijk wordt weliswaar de planologische situatie ook gewijzigd, maar worden alleen bouw- en gebruiksmogelijkheden wegbestemd. In de volgende toelichting wordt uiteraard wel ingegaan op de (eventuele) gevolgen voor het watersysteem.

Allereerst wordt een korte beschrijving gegeven van de huidige en toekomstige situatie in het plangebied, specifiek voor de diverse relevante wateraspecten.

Huidige situatie
Het plangebied bestaat uit diverse percelen verspreid in het buitengebied van Westvoorne. Het totale plangebied beslaat een oppervlak van circa 90.000m2. Het plangebied is deels bebouwd met kassen en

andere bedrijfsbebouwing. Het totale oppervlak (aaneengesloten) verharding binnen het plangebied bedraagt in de bestaande situatie ruim 30.000m2. De onverharde gronden binnen het plangebied worden gebruikt als tuin, erf en voor akkerbouw en open grond tuinbouw. Het plangebied valt geheel binnen het peilbesluit Groot Voorne West.
De deellocatie Achterstrypseweg ligt in peilgebied 145, waar handhaving van het bestaand peil wordt aangehouden. Aan de westzijde van het perceel ligt een hoofdwatergang (buiten het plangebied). Langs deze watergang ligt een beschermingszone waar beperkingen gelden voor bouwen en aanleggen om het onderhoud aan de watergang mogelijk te houden. De bodem ter plaatse van deze deellocatie bestaat uit zand.
De deellocatie Kleidijk valt in peilgebied 165, met een vast peil van NAP -1,50 m. Aan de noordzijde van het perceel ligt een hoofdwatergang (buiten het plangebied). Langs deze watergang ligt een beschermingszone waar beperkingen gelden voor bouwen en aanleggen om het onderhoud aan de watergang mogelijk te houden. De bodem bestaat ter plaatse uit klei.

De in de omgeving aanwezige (overige) watergangen behoren niet tot de Kaderrichtlijn Water-lichamen (KRW). Het plangebied ligt niet in de kern-/beschermingszone van een (regionale) waterkering. Het plangebied is aangesloten op een gemengd rioolstelsel.
Ontsluiting van het plangebied op de openbare weg vindt plaats via een aantal bestaande uitwegen op de Kleidijk, de Achterstrypseweg en de Vleerdamsedijk. Deze wegen zijn in beheer en onderhoud bij het waterschap. De wegen zelf, inclusief de bermen, vallen buiten het plangebied van dit bestemmingsplan.

Toekomstige situatie
Als gevolg van dit bestemmingsplan vervallen op de twee deellocaties de agrarische bouwvlakken, onder andere bestemd voor uitoefening van een glastuinbouwbedrijf. De bestaande bedrijfswoningen worden omgezet naar een bestemming Wonen (burgerwoning) en het merendeel van de bestaande bedrijfsopstallen wordt gesloopt. In totaal wordt ruim 30.000m2 bebouwd oppervlak blijvend gesaneerd. Met het wegbestemmen van de agrarische bouwvlakken vervallen de mogelijkheden voor het oprichten van (maximaal) 50.000m2 kassen en de bijbehorende agrarische bedrijfsbebouwing (in potentie nog enkele duizenden vierkante meters oppervlak).
Behalve de omzetting van de bestaande bedrijfswoningen worden op de deellocatie Achterstrypseweg nog zeven nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Na het volledig benutten van de bouwmogelijkheden na wijziging van het bestemmingsplan, bedraagt het bebouwde oppervlak binnen deze deellocatie van het plangebied 2.400m2. Op dit moment is ter plaatse van deze deellocatie ruim 12.000m2 bebouwd oppervlak aanwezig (bedrijfswoning, kassen, bedrijfsgebouwen, waterbassin). Na de sanering van de bedrijfsopstallen is dus ook na nieuwbouw van de compensatiewoningen sprake van een forse afname aan verhard oppervlak, ook wanneer bijvoorbeeld de nieuwe erfverharding wordt meegerekend.
De functie van het plangebied wijzigt deels van agrarisch gebruik naar wonen (tuin en erf). Het merendeel van het plangebied blijft echter voor agrarisch gebruik bestemd.

Veiligheid
Hoog water vanuit zee en de rivier vormt een reële bedreiging voor de veiligheid op de Zuid-Hollandse eilanden. Waterkeringen beschermen tegen deze bedreiging. Het waterschap wil de veiligheid ook in de toekomst blijven waarborgen. Door te werken aan veilige, robuuste en duurzame waterkeringen anticipeert het waterschap op sociale ruimtelijke, economische en klimatologische ontwikkelingen.

Binnen het plangebied zijn geen waterkeringen aanwezig. Binnen het plangebied worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die invloed kunnen hebben op de waterveiligheid in de omgeving.

Voldoende water – wateroverlast en watertekort
Het waterschap wil een robuust watersysteem dat voorbereid is op de effecten van toekomstige klimaatveranderingen en bodemdaling. Zo'n systeem kan het water, conform de daarvoor vastgestelde normen en zonder overlast te veroorzaken, verwerken tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten. Aan de ene kant gaat het om het opvangen van gevolgen van meer extreme neerslag en stijging van de zeespiegel. Aan de andere kant zullen echter ook vaker extreem droge periodes voor komen. Het watersysteem moet hier op voorbereid zijn.

Het bestemmingsplan brengt geen wijzigingen aan in het bestaande watersysteem. Wel wordt het oppervlak verhard oppervlak binnen het plangebied als gevolg van de sanering fors verminderd. Hierdoor wordt de (potentiële) piekbelasting in de afvoer van het watersysteem ter plaatse minder groot. Ook wordt het oppervlak beschikbare grond voor directe (natuurlijke) infiltratie van regenwater vergroot. De afname in oppervlakteverharding is het grootste bij de deellocaties Kleidijk (ruim 20.000m2). Echter ook bij de deellocatie Achterstrypseweg neemt het oppervlak verharding met vele duizenden vierkante meters af.

Voldoende water - Goed functionerend watersysteem
Het watersysteem zorgt in normale situaties voor een goede doorstroming en afwatering in het beheergebied en maakt het realiseren van het (maatschappelijk) Gewenste Grond- en Oppervlaktewater Regime (GGOR) mogelijk. Het waterschap streeft er naar dat de feitelijke situatie van het watersysteem overeenkomt met de legger. Op die manier kan het waterschap weloverwogen anticiperen op en reageren in extreme situaties.
Het waterschap beheert het watersysteem en probeert daarbij de aan- en afvoer van water soepel te laten verlopen. Zij zorgt ervoor dat het water van een goede kwaliteit is en dat er geen problemen ontstaan door wateroverlast of wateronderlast. Een van de taken is het beheer van het oppervlaktewaterpeil. Een goed peilbeheer is een middel om de bovenstaande situatie te faciliteren.
Het watersysteem moet daarnaast robuust genoeg zijn om hevige neerslag binnen het peilgebied te kunnen opvangen alvorens af te wentelen op naburig gebied. Voor de oevers langs open water wordt gestreefd naar een onderhoudsvriendelijke inrichting (inclusief bereikbaarheid). Een hoofdwatergang moet voorzien zijn van een obstakelvrije werkstrook van minimaal 5 meter breed.

Het voorliggende bestemmingsplan heeft in principe geen gevolgen voor het watersysteem. Er zijn geen aanpassingen in het peilbeheer noodzakelijk. Door de afname aan oppervlakteverharding wordt de (potentiële) piekbelasting in de afvoer van het watersysteem ter plaatse minder groot. Ook wordt het oppervlak grond wat benut kan worden voor directe (natuurlijke) infiltratie van regenwater vergroot.
De obstakelvrije werkstrook langs de hoofdwatergangen is op grond van de Keur vereist. De Keur heeft op grond van haar wettelijke status werkingskracht ongeacht de bepalingen in een bestemmingsplan. Het is daarom niet noodzakelijk in het bestemmingsplan aanvullende voorwaarden op te nemen. De betrokken grondeigenaren zijn over de (mogelijke) beperkingen op grond van de Keur geïnformeerd. Hierbij is verder relevant dat de beide hoofdwatergangen grenzen aan deellocaties waar geen nieuwe compenserende bouwmogelijkheden worden geboden. De aan de hoofdwatergangen grenzende gronden blijven in gebruik voor een regulier agrarisch gebruik.

Schoon water
Het waterschap streeft naar goede leef-, verblijf- en voortplantingsmogelijkheden voor de watergebonden flora en fauna. De chemische toestand van de wateren vormt hier geen belemmering voor.
Uit het oogpunt van waterkwaliteit moet schoon hemelwater bij voorkeur worden afgekoppeld en direct worden geloosd op oppervlaktewater. In overeenstemming met de Leidraad Riolering en het geldend waterschapsbeleid is het voor nieuwbouw verplicht een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komt. Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande riolering. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:
I. hemelwater vasthouden voor benutting;
II. (in)filtratie van afstromend hemelwater;
III. afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater;
IV. afstromend hemelwater afvoeren naar RWZI.
Bij de aanleg van nieuwe watergangen wordt een duurzame inrichting beoogd met, wanneer dat passend is, natuurvriendelijke oevers. Natuurvriendelijke oevers hebben een talud van 1:5 of flauwer. Ook moet worden gezorgd voor voldoende wateraanvoer.

Het bestemmingsplan brengt geen wijzigingen aan in het bestaande watersysteem. De huidige situatie in de watergangen blijft in principe gehandhaafd. Door de sanering van de agrarische bedrijven vermindert het potentiële risico op verstoring of vervuiling van het oppervlaktewater als gevolg van de agrarische bedrijfsvoering. Voor dit bestemmingsplan zijn voor de verwerking van hemelwater voornamelijk stap II en III van belang. Door de sloop van de bij de glastuinbouwbedrijven horende waterbassins valt stap I weg. Dit is echter niet bezwaarlijk omdat ook het oppervlak verharding aanzienlijk afneemt.
De nieuwe woningen worden aangesloten op het bestaande systeem van waterafvoer. Deze aansluiting moet in overleg met het waterschap conform haar eisen worden aangelegd. De betrokken initiatiefnemers zijn hiervan op de hoogte.
Voor de locatie Achterstrypseweg wordt gekeken of aanleg van nieuwe watergangen is in te passen in de verkavelingsopzet. De betrokken ontwikkelaar heeft hierover inmiddels contact opgenomen met het waterschap, waarbij ook de voorwaarden waaraan nieuwe watergangen moeten voldoen zijn besproken.

Wegen
Het waterschap streeft naar een afdoende bereikbaarheid van alle bestemmingen binnen het beheersgebied. Een optimale verkeersveiligheid en een goede doorstroming op de wegen die bij het waterschap in beheer en onderhoud zijn daar bij essentieel.
Het functioneren van het huidige wegsysteem mag door de planuitvoering niet verslechteren. Dit betekent onder andere dat de wegbermen zo veel mogelijk vrij moeten blijven van obstakels (objecten die geen functionele bijdrage hebben aan de werking van de weg).

Het plangebied wordt in de huidige situatie via diverse uitwegen ontsloten op bestaande wegen. Deze situatie verandert niet. Bij de deellocatie Achterstrypseweg zullen aanvullend enkele nieuwe kavelontsluitingen, waaronder een korte insteekweg, worden gerealiseerd. Deze moeten in overleg met het waterschap conform haar eisen worden aangelegd. Ook voor eventuele werkzaamheden in de wegbermen, het aanbrengen van constructies of obstakels etc. is tot een afstand van 4,5m van de verkeersbanen een vergunning van het waterschap nodig. De betrokken initiatiefnemers zijn hiervan op de hoogte. De voor de locatie Achterstrypseweg beoogde verkavelingsopzet is ook reeds afgestemd met het waterschap.

Conclusies
De ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse. De belangen van het waterschap, en het watersysteem ter plaatse, worden niet geschaad.
De betrokken grondeigenaren zijn geïnformeerd over de (mogelijke) beperkingen en voorwaarden die er bij een herinrichting van het perceel op grond van de Keur van toepassing kunnen zijn. Naar aanleiding hiervan is over de verkavelingsopzet, inclusief eventuele nieuwe watergangen, al overleg gestart tussen de betrokken ontwikkelaar en het waterschap. De grondeigenaren is verder geadviseerd ook bij de voorbereiding van eventuele toekomstige plannen zo vroeg mogelijk in overleg te treden met de het waterschap over de diverse relevante aspecten.

5.8 Wegverkeerslawaai

Normstelling en beleid
In het plangebied worden zeven nieuwe woningen gerealiseerd. Ook worden de bestaande bedrijfswoningen omgezet naar een burgerwoning. Woningen zijn volgens de Wet geluidhinder geluidsgevoelige functies waarvoor akoestisch onderzoek dient te worden uitgevoerd.

Onderzoek en conclusies
De locatie Achterstrypseweg ligt binnen de onderzoeksplichtige geluidszones van de Achterstrypseweg, de Olaertsduijnweg en de Vleerdamsedijk.

Uit akoestisch onderzoek is gebleken dat de 48 dB-contour van de Achterstrypseweg op 20m afstand van de as van de weg ligt. Op 10m van de as van de weg ligt de 53dB-contour, de waarde tot waar ten hoogste een hogere grenswaarde zou kunnen worden verleend. Hoewel de Achterstrypseweg zelf buiten het plangebied valt reiken de geluidcontouren dus tot binnen het plangebied.
De betrokken initiatiefnemers zijn voornemens om de twee nieuwe woningen die rechtstreeks worden ontsloten op de Achterstrypseweg, zodanig te situeren dat de voorgevels op minimaal 20m van de as van de weg komen te staan. Het bouwvlak is in dit bestemmingsplan afgestemd op deze situatie. De geluidbelasting op de gevels van deze nieuwe woningen bedraagt daardoor nooit meer dan 48dB. De geluidbelasting op de gevel van de bestaande bedrijfswoning bedraagt 50dB. Dit is echter een bestaande situatie. De overige op dit perceel toe te voegen nieuwe woningen liggen op dusdanig ruime afstand van de weg dat de belasting als gevolg van wegverkeerslawaai altijd lager is dan 48dB.
Door de vormgeving van het bouwvlak binnen de bestemming Wonen wordt voorkomen dat de nieuwe woningen dichter dan 20m op de Achterstrypseweg worden gebouwd. Hiermee wordt voor de situatie qua wegverkeerslawaai voldaan aan de Wet geluidhinder.

De kortste afstand van de Olaertsduijnweg en de Vleerdamsedijk tot aan het bestemmingsvlak Wonen bedraagt respectievelijk circa 66m en circa 120m. Gelet op deze ruime afstanden en de geluidproductie als gevolg van wegverkeer afkomstig van deze wegen, zijn deze wegen voor wat betreft de invloed van wegverkeerslawaai voor dit plan verder dan ook niet relevant.

Bij de locatie Kleidijk worden geen nieuwe woningen toegevoegd. De bestaande woningen zijn niet aan te merken als nieuwe geluidgevoelige objecten voor wat betreft de Wet geluidhinder.

De bestemmingslegging voldoet voor het aspect wegverkeerslawaai aan de Wet geluidhinder.

5.9 Industrielawaai

Normstelling en beleid
Volgens de Wet geluidhinder moeten alle industrie- en bedrijventerreinen, waarop inrichtingen zijn of kunnen worden gevestigd die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken, gezoneerd zijn. Voor Westvoorne zijn de gezoneerde industrieterrein Europoort-Maasvlakte en Maasvlakte II relevant.

Onderzoek en conclusies
Het plangebied ligt ter plaatse van de locatie Kleidijk binnen de geluidszone van de industrieterreinen Europoort-Maasvlakte. Op deze deellocatie worden echter geen nieuwe geluidgevoelige functies mogelijk

gemaakt. De bestaande bedrijfswoningen worden omgezet naar een burgerwoning. Dit betekent echter niet dat nieuwe geluidgevoelige objecten worden mogelijk gemaakt.
De deellocatie Achterstrypseweg ligt geheel buiten de geluidzones van gezoneerde industrieterreinen. Voor de hier nieuw mogelijk te maken woningen wordt dus voldaan aan de Wet geluidhinder.

Het bestemmingsplan voldoet dus voor dit aspect aan de Wet geluidhinder.

5.10 Milieuhinder en omliggende functies

Normstelling en beleid
In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet in ruimtelijke plannen rekening worden gehouden met afstemming tussen gevoelige functies en milieuhinderlijke functies. Uitgangspunt daarbij is dat nieuwe en bestaande bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De afstemming beperkt zich tot de volgende milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof.

Onderzoek en conclusies
Het bestemmingsplan voorziet in het wegbestemmen van enkele glastuinbouwbedrijven en de omzetting van bestaande bedrijfswoningen naar een burgerwoning. Ook worden op de locatie Achterstrypseweg zeven nieuwe woningen toegevoegd.

Bij de deellocatie Kleidijk wordt het agrarisch bedrijf gesaneerd, waarbij de bestaande bedrijfswoningen naar een burgerwoning worden omgezet. Op enige afstand van de locatie liggen diverse (agrarische) bedrijven. Geen van deze bedrijven wordt echter beperkt in haar bedrijfsvoering. Hierbij is mede relevant dat deze vaak al in hun activiteiten worden beperkt door andere, dichterbij gelegen woningen van derden.
Bij de locatie Achterstrypseweg wordt de bestaande bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning en worden zeven nieuwe woningen toegevoegd. In de directe nabijheid van de locatie bevinden zich geen (agrarische) bedrijven. De locatie wordt in de huidige situatie feitelijk aan alle zijden door burgerwoningen van derden omgeven. De meest nabije (agrarische) bedrijven liggen op een afstand van meer dan 100m van de locatie. Deze bedrijven worden door de voorgenomen planwijziging niet in hun bedrijfsvoering geraakt, mede ook door de ligging van bestaande woningen van derden dichterbij.

Voor beide deellocaties geldt dat de situatie voor de bestaande burgerwoningen (buiten het plangebied) rondom de huidige agrarische bedrijven verbeterd. Het merendeel van de bestaande bedrijfsbebouwing bij de glastuinbouwbedrijven verdwijnt, evenals de (mogelijke) hinder die ervaren kan worden als gevolg van de agrarische bedrijfsvoering.

Het aspect milieuhinder en omliggende functies vormt dan ook geen belemmering voor het bestemmingsplan.

5.11 Luchtkwaliteit

Toetsingskader
Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door titel 5.2 van de Wet milieubeheer (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang.
De vaststelling van een bestemmingsplan mag niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden. Toetsing aan de grenswaarden is niet nodig wanneer een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie in de buitenlucht. Dit laatste is geregeld in het Besluit niet in betekenende mate (nibm).

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van ruimtelijke plannen, uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid, ook rekening gehouden met de luchtkwaliteit.

Onderzoek en conclusies
De omzetting van bestaande bedrijfswoningen naar een reguliere bestemming Wonen geeft geen toename van verkeer aantrekkende activiteiten. De bewegingen ten behoeve van de agrarisch bedrijven vervallen. De bestemming van zeven nieuwe woningen bij de deellocatie Achterstrypseweg leidt voor wat betreft het effect op de luchtkwaliteit in geen geval tot meer dan 3% toename van de jaargemiddelde grenswaarden voor PM10 en NO2.
Omdat geen sprake is van een toename is het Besluit niet in betekenende mate van toepassing. Een toetsing aan de grenswaarden kan achterwege blijven.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de monitoringstool die op de www.nsl-monitoring.nl te raadplegen is. Hieruit blijkt dat de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof langs de wegen nabij het plangebied onder de grenswaarden uit de Wet milieubeheer liggen.

5.12 Externe veiligheid

Toetsingskader

Voor externe veiligheid moet naar verschillende aspecten worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, spoor of water en door buisleidingen.

Onderzoek en conclusies

In de omgeving van de locatie Achterstrypseweg zijn geen risicovolle BEVI-inrichtingen gelegen en vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de weg, het spoor, het water of via buisleidingen.

De locatie Kleidijk ligt in een onderzoeksgebied voor wat betreft de bovengrondse hoogspanningsverbinding en diverse ondergrondse transportleidingen, waaronder die voor de aardgas en aardolie. Op dit aspect wordt nader ingegaan in paragraaf 5.13.
In de directe omgeving van de locatie Kleidijk zijn verder geen risicovolle BEVI-inrichtingen gelegen. Er worden ook geen nieuwe kwetsbare objecten mogelijk gemaakt. Door de sanering van het bedrijf zijn er in de toekomst gemiddeld minder personen op het perceel aanwezig dan wanneer daar een volledig functionerend glastuinbouwbedrijf zou zijn gevestigd. De omzetting van de twee bestaande bedrijfswoningen naar burgerwoningen is voor dit aspect verder niet relevant.

Het aspect externe veiligheid is dan ook geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

5.13 Kabels en leidingen

Afwegingskader

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen moeten in een ruimtelijk plan worden geborgd. Ook moet rond dergelijke leidingen rekening worden gehouden met zones waarbinnen beperkingen kunnen gelden. Planologisch relevante leidingen zijn de volgende leidingen:

- gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen/goederen;
- aardgas met een diameter groter of gelijk aan 18”;
- defensiebrandstoffen;
- warmte en afvalwater, ruwwater of halffabrikaat voor de drink- en industriewatervoorziening met een diameter groter of gelijk aan 18 inch.

Onderzoek Kleidijk

Op grond van het externe veiligheidsbeleid voor buisleidingen is de ontwikkeling van kwetsbare objecten, bijvoorbeeld woningen, binnen de zogenaamde PR 10-6-contour niet toegestaan. Dit betekent dat het niet wenselijk is om de ontwikkeling van beperkt kwetsbare objecten mogelijk te maken binnen de PR 10-6-contour van buisleidingen. Hiervan kan om gewichtige redenen worden afgeweken.
Het aspect kabels en leidingen is voor de locatie Kleidijk direct relevant voor zover het gaat om de bovengrondse 380kV hoogspanningsverbinding Crayestein - Maasvlakte die over het perceel loopt. Aan de uiterste noordzijde van het perceel loopt verder een hoofdaardgastransportleiding en een aardolietransportleiding. Op korte afstand ten noorden van het plangebied loopt daarnaast nog een hoofdaardgastransportleiding en een hoofdwatertransportleiding.

Met dit bestemmingsplan worden de twee bestaande bedrijfswoningen omgezet naar burgerwoningen. Hoewel hierbij geen sprake is van het mogelijk maken van nieuwe kwetsbare objecten wordt in het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing wel ingegaan op de gevolgen van de aanwezigheid van de diverse leidingen binnen het plangebied.

Aardgastransportleidingen

Voor de beide aardgastransportleidingen in en direct nabij het plangebied aan de Kleidijk geldt een PR 10-6-contour van 0 m. De afstand van de beide om te zetten bedrijfswoningen tot aan de dichtst bijgelegen aardgasleiding bedraagt circa 125m.
Aangenomen kan worden dat het aantal ter plaatse werkzame personen bij een glastuinbouwbedrijf groter is dan bij een gebruik als regulier akkerbouwperceel. Daarbij vinden de werkzaamheden op het agrarische perceel na sanering niet langer meer plaats in gebouwen en is het overgrote deel van de bebouwing behorend bij het kassencomplex gesloopt.
Het wegbestemmen van het agrarisch bouwvlak en de verdere regels die dit bestemmingsplan aan het gebruik van de gronden stelt, betekenen ook dat in de toekomst geen substantiële bebouwing meer in de

nabijheid van de gasleidingen kan worden opgericht. De belangen van de leidingbeheerder zijn hiermee voldoende geborgd.

Olieleiding
De PR 10-6-contour van de olieleiding loopt tot 25 m aan weerswijzen van de leiding. Binnen deze veiligheidszone worden geen nieuwe kwetsbare objecten mogelijk gemaakt. De kortste afstand van de beide om te zetten bedrijfswoningen tot aan de olieleiding bedraagt eveneens circa 125m. Dit betekent dat de omzetting van de bestaande bedrijfswoningen naar burgerwoningen mogelijk is.
Aangenomen kan worden dat het aantal ter plaatse werkzame personen bij een glastuinbouwbedrijf groter is dan bij een gebruik als regulier akkerbouwperceel. Daarbij vinden de werkzaamheden op het agrarische perceel niet langer plaats in gebouwen en is het overgrote deel van de bebouwing gesloopt. Binnen de veiligheidszone is dus geen kassencomplex meer aanwezig.
Het wegbestemmen van het agrarisch bouwvlak en de verdere regels die dit bestemmingsplan aan het gebruik van de gronden stelt, betekenen ook dat in de toekomst geen substantiële bebouwing meer in de nabijheid van de olieleiding kan worden opgericht. De belangen van de leidingbeheerder zijn hiermee voldoende geborgd.

Hoogspanningsleidingen
De relevante indicatieve zone bedraagt 200 m aan weerszijden van de 380 kV hoogspanningsleiding Crayestein - Maasvlakte. Binnen deze indicatieve zone rond de hoogspanningsleidingen worden geen nieuwe situaties gecreëerd waar kwetsbare groepen zich langdurig ophouden. De bestaande bedrijfswoningen worden omgezet naar burgerwoningen. Verder kan worden aangenomen dat het aantal ter plaatse werkzame personen bij een glastuinbouwbedrijf groter is dan bij een gebruik van de gronden als regulier akkerbouwperceel. Verder onderzoek is daarom achterwege gelaten.
Aan weerszijden van de verbinding ligt een zakelijke rechtsstrook van 38m aan elke zijde. Het perceeldeel behorend bij de om te zetten bedrijfswoningen wat in dit bestemmingsplan een bestemming Wonen krijgt, ligt buiten de rechtsstrook. Door de sloop van de kassen die onder de hoogspanningsverbinding aanwezig waren, is de verbinding beter bereikbaar in geval van calamiteiten of regulier onderhoud. Het wegbestemmen van het agrarisch bouwvlak en de verdere regels die dit bestemmingsplan aan het gebruik van de gronden stelt, betekenen ook dat in de toekomst geen substantiële bebouwing meer kan worden opgericht onder de hoogspanningsverbinding. De belangen van de netwerkbeheerder zijn hiermee voldoende geborgd.

Op een afstand van circa 140m ten noorden van het plangebied loopt de 150kV hoogspanningsverbinding Geervliet – Europoort. De zakelijke rechtsstrook bij deze leiding bedraagt 27,5m aan weerzijden. De strook valt daarmee buiten het plangebied. Ook de relevante indicatieve zone reikt niet tot de kavels van de om te zetten bedrijfswoningen.

Hoofdwaterleiding
Deze leiding maakt deel uit van het regionaal netwerk van schoonwaterleidingen en heeft een diameter van circa 100 cm. Relevant is dat een zakelijke rechtsstrook van toepassing is aan weerszijden van de hartlijn van de leiding van vijf meter.
De minimale afstand van de hartlijn van de leiding tot de grens van het plangebied bedraagt 14 m. Dit betekent dat de rechtsstrook niet binnen het plangebied valt. Voor dit bestemmingsplan is deze leiding dus verder niet relevant.

Onderzoek Achterstrypseweg
Aan de zuidzijde van het perceel Achterstrypseweg loopt een bestaande ondergrondse rioolpersleiding van oost naar west. Vanuit het hart van de leiding is een zakelijke rechtsstrook van vier meter aan weerszijden van de leiding van toepassing. De gronden waarop deze rechtsstrook ziet worden niet beoogd om te worden bebouwd. De rechtsstrook valt voor een klein deel over de meest zuidelijke rand van enkele beoogde woonpercelen. Door het opnemen van een dubbelbestemming worden de belangen van de leidingbeheerder geborgd.
Er zijn verder geen planologisch relevante buisleidingen, hoogspanningsverbindingen of straalpaden aanwezig in de directe nabijheid van de locatie Achterstrypseweg. Met eventuele planologisch gezien niet-relevante leidingen (zoals reguliere rioolleidingen, leidingen voor nutsvoorzieningen, drainageleidingen) in of nabij het plangebied hoeft in het bestemmingsplan geen rekening te worden gehouden.

Conclusies
Het aspect kabels en leidingen staat de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg. Voor zover noodzakelijk zijn zakelijke rechtsstroken opgenomen ter zekerstelling van de belangen van de diverse leiding- en netwerkbeheerders. Rondom de olieleiding ter plaatse van de locatie Kleidijk is ook de veiligheidszone opgenomen.

Door de sanering van de glastuinbouwbedrijven en het planologisch onmogelijk maken om nog nieuwe kassencomplexen en andere agrarische bedrijfsbebouwing op te richten is verder vastgelegd dat zich geen nieuwe situaties kunnen voordoen waarbij substantiële bebouwing ten behoeve van (beperkt) kwetsbare groepen wordt opgericht onder, boven of nabij de diverse leidingen en verbindingen. Door de sanering van met name het glastuinbouwbedrijf aan de Kleidijk is verder sprake van een verbetering van de situatie doordat de leidingen beter bereikbaar zijn na sloop van het kassencomplex. Hiermee is sprake van een verbetering van de ruimtelijke situatie ter plaatse.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een korte toelichting gegeven op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Naast de economische uitvoerbaarheid wordt ook ingegaan op de handhaving van het bestemmingsplan.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkelingen die met dit bestemmingsplan worden beoogd, vinden plaats in het kader van de concentratie van glastuinbouwactiviteiten in het glastuinbouwgebied bij Tinte en de sanering van de verspreide glastuinbouwbedrijven in het overige deel van het buitengebied van Westvoorne. Het glastuinbouwbeleid is vastgelegd in de structuurvisie Glasherstructurering (na 1e herziening). De financiële aspecten zijn verder uitgewerkt in de daarvoor bij de structuurvisie opgestelde Businesscase. Met de eigenaren van de agrarische bedrijven uit het voorliggende bestemmingsplan zijn anterieure exploitatieovereenkomst gesloten. Met deze overeenkomsten en de borging in de Businesscase is sprake van een volledig kostenverhaal, waardoor het niet nodig is om een exploitatieplan vast te stellen.
De gesloten exploitatieovereenkomsten bevatten specifieke informatie in relatie tot de financiële belangen van de betrokken grondeigenaren. Deze informatie is alleen van belang voor de afspraken tussen gemeente en grondeigenaren en wordt daarom aangemerkt als vertrouwelijk.
De sanering van de bedrijven vindt plaats voor rekening en risico van de betrokken eigenaren.

De gemeente is (inmiddels) als grondeigenaar betrokken bij de bestemmingswijzigingen. Een deel van de gronden behorend bij de locatie Kleidijk is eigendom van de gemeente geworden. De eigendomsoverdracht heeft plaatsgevonden nadat de betreffende bedrijfsbebouwing was gesloopt. Beoogd wordt de gronden voor regulier agrarisch gebruik te verkopen nadat de planologische wijzigingen onherroepelijk zijn geworden. Op dit moment wordt het perceel verpacht voor regulier agrarisch gebruik.

De financiële aspecten vormen geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

6.3 Handhaving

Het college van burgemeester en wethouders is het bevoegd gezag voor de handhaving van het bestemmingsplan. De gemeente heeft een beginselplicht tot handhaving. Ook in Westvoorne is de afgelopen decennia de handhaving steeds meer tot ontwikkeling gekomen. Door de vroegere Inspectie VROM is vastgesteld dat de gemeente Westvoorne adequaat reageert op geconstateerde overtredingen en op eventuele klachten van burgers.

In het Beleidsplan toezicht en handhaving is het handhavingsbeleid voor ruimtelijke ordening en bouwen neergelegd. In het beleidsplan wordt aangegeven hoe de gemeente handhavend optreedt tegen overtredingen van de regelgeving. Het formuleren en vaststellen van het handhavingsbeleid biedt onder andere meer duidelijkheid (intern en extern), bevordert de rechtszekerheid en voorkomt rechtsongelijkheid.
Het plan vormt een beleidsmatige onderlegger voor een jaarlijks op te stellen uitvoeringsprogramma.
Het uitvoeringsprogramma is een schriftelijke vastlegging van alle uit te voeren handhaving activiteiten in het aankomende jaar. Bij nieuw op te stellen bestemmingsplannen wordt bovendien een handhaving paragraaf opgenomen, waarin beschreven staat hoe en met welke middelen wordt gehandhaafd.

Handhavingmiddelen
De gemeente heeft verschillende instrumenten tot haar beschikking om handhavend op te treden. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen bestuursrechtelijke, privaatrechtelijke en strafrechtelijke instrumenten. De bestuursrechtelijke handhaving staat in het Beleidsplan toezicht en handhaving centraal.
De bestuursrechtelijke instrumenten kunnen onderverdeeld worden in preventieve en repressieve instrumenten. Preventieve instrumenten hebben tot doel het begaan van overtredingen te voorkomen. Hierbij moet niet alleen worden gedacht aan het houden van goed toezicht, maar onder andere ook aan het tijdig actualiseren en handhaafbaar houden van bestemmingsplannen en het verstrekken van juiste informatie en gerichte voorlichting aan inwoners en eigenaren.
Met behulp van repressieve instrumenten kan worden opgetreden tegen geconstateerde overtredingen. De gemeente is bijvoorbeeld bevoegd een last onder bestuursdwang of een last onder dwangsom op te leggen om te bewerkstelligen dat de strijdige situatie wordt beëindigd.

7 Overleg en inspraak

7.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het gevoerde overleg beschreven.

7.2 Overleg artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro is afstemming nodig met de vooroverlegpartners. De ontvangen overlegreacties zijn als bijlage bij de toelichting van dit bestemmingsplan gevoegd. In deze paragraaf staat kort een samenvatting van de reacties gegeven en is aangegeven hoe de reacties eventueel in het plan zijn verwerkt.
Vanwege de ligging van enkele olietransportleidingen is het bestemmingsplan toegestuurd aan de relevante leidingbeheerder. Er is echter geen reactie ontvangen op het voorontwerp. Het geldende beschermingsregime voor de olieleiding is onverkort overgenomen.

Rijksoverheid
Zoals in hoofdstuk 3 is toegelicht zijn er bij dit bestemmingsplan geen rijksbelangen in het geding. De verantwoordelijkheid voor de voorgenomen bestemmingswijziging ligt bij de gemeente. Er is geen specifieke afstemming met het Rijk nodig. Om die reden is het voorontwerp bestemmingsplan niet afzonderlijk in het kader van het vooroverleg aan rijksdiensten toegezonden.

Provincie Zuid-Holland
Omdat het (voorontwerp) bestemmingsplan voldoet aan het provinciale beleid is het voorontwerp in het kader van het vooroverleg niet afzonderlijk aan de provincie toegezonden. Wel is de planvoorbereiding via het digitale aanbiedingsformulier bij de provincie bekend gemaakt.

Waterschap Hollandse Delta
Het voorontwerp van het bestemmingsplan is aan het waterschap Hollandse Delta toegestuurd.
In reactie heeft het waterschap aangegeven (dossier nr. D0032245) dat het plan voldoende rekening houdt met de waterstaatkundige- en wegbelangen van het waterschap. Er zijn geen waterstaatkundige bezwaren tegen de planontwikkeling.

Gasunie (aardgastransportleiding)
Het voorontwerp van het bestemmingsplan is toegestuurd aan de Gasunie, beheerder van de aardgastransportleidingen in en nabij het plangebied.
De Gasunie heeft in reactie aangegeven dat zij het plan heeft getoetst aan het geldige externe veiligheidsbeleid voor aardgastransportleidingen. De Gasunie concludeert dat de aardgastransportleidingen geen invloed hebben op de verdere planontwikkeling.

TenneT (hoogspanningsverbinding)
Het voorontwerp is toegestuurd aan TenneT, beheerder van de hoogspanningsverbindingen die over en nabij het plangebied lopen.

TenneT heeft gereageerd op het plan (referentie GSN-REM 16-0179 MWY/LDO) en concludeert dat in het plan rekening is gehouden met de hoogspanningsverbinding. Ter aanvulling van de regels, specifiek de werkzaamheden waarvoor een omgevingsvergunning nodig is (artikel 7.5), vraagt TenneT medewerking om een aantal aanvullende activiteiten onder het vergunningstelsel te brengen. Dit voor zover het ziet op werkzaamheden in de directe nabijheid van de hoogspanningsverbinding. Tot slot maakt TenneT enkele algemene opmerkingen over haar beleid ten aanzien van het beheer en onderhoud van hoogspanningsverbindingen.
De suggesties voor aanvulling van de regels worden overgenomen. Dit met uitzondering van de opmerkingen over het plaatsen van onroerende objecten. De plaatsing van dergelijke objecten is op grond van de artikelen 7.2 en 7.3 al beperkt, waarbij in voorkomende gevallen de leidingbeheerder ook om advies wordt gevraagd voordat vergunning wordt verleend. In dit geval is overigens sprake van agrarische gronden, zonder substantiële bouwmogelijkheden anders dan ten behoeve van de diverse leidingen.

Veiligheidsheidsregio Rotterdam Rijnmond (externe veiligheid)
Het voorontwerp bestemmingsplan is toegestuurd aan de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond.

De VRR heeft een reactie gegeven op het plan (kenmerk RL/BvdW/16UIT00574) voor wat betreft de verantwoording van het groepsrisico en de mogelijkheden voor hulpverlening en zelfredzaamheid. De VRR heeft zich daarbij alleen gericht op de deellocatie Kleidijk omdat bij de deellocatie Achterstrypseweg geen sprake is van relevante risicobronnen.

De VRR maakt enkele opmerkingen met betrekking tot uitgangspunten bij (her)ontwikkeling van de woningen op het perceel. Dit met het oog op de bescherming tegen de gevolgen van bijvoorbeeld een plasbrand of giftige wolk veroorzaakt door een incident op de naastgelegen N218.
Daarnaast wordt opgemerkt dat er voor moet worden gezorgd dat aanwezige personen op het terrein weten hoe ze moeten te handelen in geval van een calamiteit.

De opmerkingen van de VRR hebben geen gevolgen voor het bestemmingsplan. Bij de locatie Kleidijk worden alleen de twee bestaande bedrijfswoningen omgezet naar een reguliere bestemming Wonen. Dit heeft geen functionele gevolgen. Door het wegbestemmen van de mogelijkheden voor een agrarisch bedrijf neemt het gemiddeld aantal aanwezige personen op het perceel af.

Conclusies
Het wettelijk vooroverleg geeft aanleiding tot aanpassingen in het plan. Naar aanleiding van de reactie van TenneT worden in de regel Leiding-Hoogspanningsverbinding enkele aanvullingen gemaakt. Voor het overige leiden de reacties niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

7.3 Inspraak

De sanering van de verspreid liggende glastuinbouwbedrijven buiten het glastuinbouwgebied Tinte is onderdeel van het algemene beleid ten aanzien van de glastuinbouw in Westvoorne. De afgelopen jaren zijn diverse bestemmingsplannen vastgesteld waarin dit beleid is verwerkt en uitgevoerd.
Het voorliggende bestemmingsplan heeft geen betrekking op nieuwe beleidsvoornemens en betekent voor de omliggende percelen een verbetering van de ruimtelijke situatie. Daarnaast hecht de gemeente veel waarde aan een snelle uitvoering van de sanering. Om deze redenen is geen afzonderlijke inspraakprocedure gevolgd.
Een ieder is in het kader van de wettelijke procedure in de gelegenheid gesteld een zienswijze te geven op het ontwerpbestemmingsplan.

7.4 Zienswijzen

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft van 14 april tot en met 25 mei 2016 ter inzage gelegen. Er zijn in deze periode geen zienswijzen ontvangen.