

Structuurvisie Glasherstructurering

1^e herziening

een samenhangende visie voor:

sanering glas buitengebied,
toekomst voor de glastuinbouw
& hoogwaardig wonen



Alle rechten voorbehouden. Deze rapportage is opgesteld door Twynstra
Gudde in opdracht van de gemeente Westvoorne. De afbeeldingen zijn ge-
maakt door DN Urbland, de gemeente Westvoorne en Twynstra Gudde.

Structuurvisie Glasherstructurering

1^e herziening

een samenhangende visie voor:

**sanering glas buitengebied,
toekomst voor de glastuinbouw
& hoogwaardig wonen**

Inhoudsopgave

1	Inleiding	2
2	Samenhang sanering, herbestemming, optimalisatie en ontwikkeling	10
3	Sanering glastuinbouw	20
4	Herontwikkeling glassaneringslocaties	24
5	Woningbouwontwikkeling	28
6	Optimalisatie glasintensiveringsgebied Tinte	32
7	Financiële uitvoerbaarheid	40
8	Uitvoering	44
	Bijlagen	45



1 Inleiding

De gemeente Westvoorne wil de verrommeling van het verspreid liggend glas¹ in het buitengebied tegengaan en de binnenduinrand en het open polderlandschap herstellen. Hiervoor is het nodig dat het verspreid liggend glas in het buitengebied verdwijnt. De nieuwe invulling van de saneringslocaties moet de verrommeling in de toekomst blijvend tegengaan. Woningbouw levert hieraan een bijdrage.

Daarnaast wil de gemeente Westvoorne de bestaande glastuinbouw in haar gemeente een duurzame toekomst bieden. Hiervoor heeft de gemeente, flankerend aan de sanering van het verspreide glas, al enige tijd geleden het glasintensiveringsgebied Tinte aangewezen. Dit glasintensiveringsgebied krijgt een kwaliteitsslag voor een robuuste en duurzame toekomst.

1.1 Aanleiding

Begin twintigste eeuw verschijnen de eerste kassen op Voorne. Eind jaren zestig groeide de glastuinbouw sterk en vanaf de jaren tachtig werd in een hoog tempo schaalvergroting doorgevoerd. De glastuinbouw is een levensvatbare vorm van landbouw. Dit blijkt ook uit de ontwikkeling van de nieuwe glastuinbouwlocaties elders in Nederland en de mondiale toonaangevende positie van de nederlandse tuinbouw.

De glastuinbouwbedrijven hebben echter negatieve gevolgen voor het landschap van Westvoorne: het landschap van de kwetsbare binnenduinrand verrommelt en de kwaliteit van het open polderlandschap vermindert. De kassen geven ook spanning met burgerwoningen vanwege onder andere de lichtvervuiling en het vrachtverkeer.

1.2 Uitgangspunt: duurzame toekomst glastuinbouw

Voor de glastuinbouw is het glasintensiveringsgebied bij Tinte aangewezen. Dit glasintensiveringsgebied wordt geoptimaliseerd om een duurzame toekomst te bieden aan de glastuinbouw.

In het gebied wordt uitbreiding van het glasareaal mogelijk gemaakt. De kascomplexen mogen er groter worden. Ook kan er gebruik worden gemaakt van de synergie van meerdere glastuinbouwbedrijven bij elkaar, zoals centrumfunctie en clustervoordelen.

De gemeenteraad heeft voor het glasintensiveringsgebied Tinte de gebiedsvisie 'Glasintensiveringsgebied Tinte' vastgesteld. In deze gebiedsvisie staan de ruimtelijke uitgangspunten voor het glasintensiveringsgebied. In dit besluit is opgenomen dat er niet meer dan 55 hectare glas mag worden toegevoegd aan het aanwezige glas in het glasintensiveringsgebied. Daarnaast is besloten dat burgerwoningen in het glasintensiveringsgebied zo mogelijk worden beschermd tegen negatieve invloeden van deze ontwikkelingen. Ook krijgt het glasintensiveringsgebied Tinte een landschappelijke inpassing.

1.3 Uitgangspunt: opruimen glas buitengebied

Als eerste stap voor het opruimen van het glas in het buitengebied heeft de gemeente met haar regionale partners het 'Convenant Glastuinbouw Binnenduinrand Westvoorne' gesloten. Hierin is afgesproken de natuurwaarde en het recreatief gebruik van de Binnenduinrand te stimuleren en daartoe te streven naar het verwijderen van het daar aanwezige glas. Het Convenant is afgerond met de evaluatie in 2008.

In het bestemmingsplan Landelijk Gebied Westvoorne uit 2007 zijn de mogelijkheden voor nieuwe vestigingen van glastuinbouwbedrijven ingeperkt. Hierbij is het papierenglasⁱⁱ in het buitengebied wegbestemd, behalve voor de glastuinbouwbedrijven die al glas hadden. In totaal zijn hiermee 39 locaties met 83 hectare papierenglas wegbestemd.

Tevens maakt de gemeente Westvoorne gebruik van een gemeentelijke uitwerking van de provinciale 'Ruimte voor Ruimte'-regeling. Deze regeling maakt het mogelijk voor de sloop van iedere 5.000 vierkante meter glas een woning te bouwen. Via deze regeling zijn vijftien glastuinbouwbedrijven, van in totaal 13 hectare glas opgeruimd en 24 hectare papierenglas wegbestemd. In bijlage 1 is de 'Ruimte voor Ruimte'-regeling opgenomen.

1.4 Uitgangspunt: hoogwaardig wonen

Met het opruimen van de verrommeling in het buitengebied en het landschappelijk inpassen van het glasintensiveringsgebied Tinte, wordt het leefmilieu in Westvoorne verbeterd. De vrijkomende locaties moeten een nieuwe en duurzame invulling krijgen. Om de kwaliteitsslag in het buitengebied te waarborgen worden vrijstaande woningen passend in het landschap mogelijk gemaakt.

Het kwalitatief hoogwaardig wonen voor de sanering van glas sluit aan bij de provinciale 'Ruimte voor Ruimte'-regeling. Vanuit de landschappelijke structuur en het tegengaan van de verrommeling is realisatie van woningen op de glaslocaties zelf niet altijd gewenst. Daarom is het Eindrapport Locatiediscussie woningbouw vastgesteld door de gemeenteraad. Hierin wordt beschreven dat woningen kunnen worden gerealiseerd als onderdeel van de lintbebouwing en in clusters langs de randen van de bestaande kernen Oostvoorne,

Rockanje en Tinte. Hiermee wordt de overgang tussen de kernen en het open landschap afgerond.

1.5 Samenhang uitgangspunten

Het aanwijzen van een glasintensiveringsgebied, het uitspreken van de wens tot sanering en de 'Ruimte voor Ruimte'-regeling zijn onvoldoende gebleken om de sanering van het gehele buitengebied voor elkaar te krijgen. Reden hiervoor was vooral onvoldoende verdienmogelijkheden voor de glastuinbouwbedrijven uit de verkoop van woningbouwkavels op de saneringslocatie.

Daarnaast was de vestiging van nieuw glas in het glasintensiveringsgebied Tinte niet gekoppeld aan de sanering van het glas in het buitengebied.

In de vastgestelde Uitvoeringsstrategie deel A en de Gebiedsvisie Tinte wordt beschreven hoe sanering en de optimalisatieslag kunnen worden bekostigd met onder ander de bouw van woningen. Voor het mogelijk maken van de sanering worden kostenverhaal en verevening conform het instrumentarium uit de Wet ruimtelijke ordening ingezet.

Om de uitgangspunten integraal te realiseren worden in deze structuurvisie de optimalisatie van het glasintensiveringsgebied en de sanering aan elkaar gekoppeld.

1.6 Doel structuurvisie

Deze structuurvisie beschrijft hoe de sanering samenhangt met de optimalisatie van het glasintensiveringsgebied en de bouw van woningen; wat de belangrijkste randvoorwaarden hiervoor zijn; en de wijze waarop de gemeente zich voorstelt de sanering en de ontwikkeling planologisch, financieel en juridisch te verwezenlijken. Deze visie bevat dus het samenhangende, overkoepelende beleid. De uitvoering van deze structuurvisie wordt nader uitgewerkt in de Businesscase.

Deze structuurvisie heeft een juridisch-planologische status, conform de Wet ruimtelijke ordening. De structuurvisie vormt het kader voor de bestemmingsplannen, de exploitatieplannen en de anterieure overeenkomsten. Op basis van een bestemmingsplan kan een omgevingsvergunning voor bouwen worden afgegeven en de sanering en de ontwikkelingen daadwerkelijk worden uitgevoerd. Een belanghebbende kan dus geen directe (bouw)rechten ontleen aan de structuurvisie.

Daarnaast functioneert deze structuurvisie voor de provincie als een projectmatige ‘Ruimte voor ruimte’-regeling van de gemeente Westvoorne. Echter in deze structuurvisie wordt deze term niet gebruikt om verwarring met de reeds bestaande ‘Ruimte voor ruimte’-regeling, zie bijlage 1, te voorkomen. De regeling in deze structuurvisie heet om verwarring te voorkomen ‘*woningbouwregeling Structuurvisie glasherstructurering Westvoorne*’.

Tot slot vormt deze structuurvisie ook het kader voor de provinciale subsidie voor de sanering van het glas en eventueel andere subsidies.

1.7 Herijken structuurvisie

De drie beschreven uitgangspunten hangen onlosmakelijk samen. Het is nadrukkelijk niet de bedoeling de doelstellingen los van elkaar te realiseren. Daarom wordt de stand van zaken regelmatig getoetst. Indien één van de uitgangspunten wordt behaald of één van de uitgangspunten niet wordt behaald, wordt de structuurvisie herijkt.

1.8 Totstandkoming structuurvisie (vastgesteld december 2009)

In december 2009 is de structuurvisie Glasherstructurering vastgesteld. De structuurvisie is opgesteld aan de hand van vastgestelde beleidsstukken. De visie bundelt dit beleid en vult dit waar nodig aan. De belangrijkste door de raad vastgestelde stukken zijn:

- nota Glastuinbouw in Westvoorne (mei 2006)
- bestemmingsplan Landelijk Gebied Westvoorne (mei 2007)
- collegebesluit ‘Ruimte voor Ruimte’-regeling (november 2007)
- gebiedsvisie Glasintensiveringsgebied Tinte (december 2008)
- uitvoeringsstrategie deel A: kaders, stakeholdersanalyse, strategie op hoofdlijnen (maart 2009)
- eindrapport Locatiediscussie woningbouw gebiedsvisie Tinte (mei 2009).

Tevens is het meer algemeen gemeentelijk beleid meegenomen:

- bedrijfsmatige paardenhouderij
- grondbeleid
- milieubeleidsplan 2008- 2012 Milieu op scherp
- notitie Paardensport in Westvoorne
- woonvisie 2009.

Tenslotte is rekening gehouden met het regionaal, provinciaal en rijksbeleid. In bijlage 2 is een overzicht van de relevante stukken opgenomen. Deze structuurvisie is een logische doorvertaling daarvan.

De structuurvisie is opgesteld met inbreng van een werkgroep bestaande uit medewerkers van de gemeente Westvoorne, Agrimaco en Twynstra Gudde.

Daarnaast is over de structuurvisie voor het deel over het glasintensiveringsgebied overleg geweest met DN Urbland en RBOI. De structuurvisie is besproken met provincie Zuid-Holland, Stadsregio Rotterdam, gemeente Brielle, Waterschap Hollandse Delta en LTO Noord / Glaskracht.

De inwoners, de glastuinders en andere belanghebbenden zijn geïnformeerd middels een informatieavond. In deze periode was de structuurvisie ook beschikbaar op de website van de gemeente. Er is niet gekozen voor een inspraakperiode aangezien de structuurvisie het bestaande beleid bundelt en geen nieuwe beleidsbeslissingen bevat.

1.9 1^e herziening 2011

Op 29 december 2009 heeft de gemeenteraad de structuurvisie Glasherstructurering vastgesteld. Na de besluitvorming, is er een aantal ontwikkelingen geweest dat van invloed is op het vastgestelde glasbeleid (zienswijzen ontwerp bestemmingsplan glastuinbouwintensiveringsgebied Tinte en nieuwe collegeprogramma na verkiezingen). Dit heeft geleid tot het formuleren van nieuwe beleidsuitgangspunten die vastgelegd zijn in de op 28 september 2010 door de raad vastgestelde notitie “herzien glasbeleid mbt het bestemmingsplan Tinte”. Deze uitgangspunten zijn vervolgens verwerkt in deze eerste herziening van de structuurvisie Glasherstructurering. Het ruimtelijke beleid zoals vastgelegd in de structuurvisie Glasherstructurering blijft met de hiervoor genoemde wijzigingen nog steeds van kracht. In essentie verandert de aanpak van het integrale glasbeleid voor de gemeente Westvoorne niet.

De wijzigingen hebben met name betrekking op het glasintensiveringsgebied Tinte:

- De bestaande uitbreidingsrechten van tuinders in Tinte zijn teruggelegd
- Er is een alternatieve invulling van de Zuid-Oost hoek opgenomen, waarbij een deel wordt toegevoegd aan het glasintensiveringsgebied en een deel aan de saneringslocaties
- Binnen Tinte is de verhandelbaarheid van bestaande glasrechten mogelijk gemaakt
- De groene long van het landschappelijke raamwerk is vervallen
- Het initiatief wordt zoveel mogelijk bij de markt gelegd en er wordt ingezet op een minder actieve rol van de gemeente

Terugleggen bestaande uitbreidingsrechten

In de Structuurvisie Glasherstructurering (december 2009) werden de uitbreidingsrechten van bestaande tuinders in Tinte gekoppeld aan de uitbreidingsmogelijkheden die tuinders op eigen terrein konden realiseren (de 18ha lijst). Naar aanleiding van de zienswijzen heeft de raad besloten alle bestaande uitbreidingsrechten tot maximaal 3ha per bouwvlak terug te leggen, ook als dit betekent dat een tuinder voor deze uitbreiding afhankelijk is van aankoop van gronden van derden. De raad heeft tevens besloten de maximaal toegestane

toevoeging van 55ha glas in Tinte te handhaven. Dit heeft consequenties voor de opbouw van de 55ha (zie tevens paragraaf 2.4):

- 39 ha bestaande uitbreidingsrechten in het intensiveringsgebied Tinte (i.p.v. 18 ha);
- 12 ha uit het Convenant Glastuinbouw Binnenduinrand Westvoorne;
- 4 ha nog terug te bouwen na sanering glas in het buitengebied (i.p.v. 25 ha).

Zuid Oost hoek Tinte

In de gebiedsvisie Glasintensiveringsgebied Tinte is de Zuid Oost hoek opgenomen als een groen woonmilieu. Dit betekende dat het gebied op termijn zou gaan 'vergroenen'. Bij de besluitvorming over de structuurvisie glasherstructurering (december 2009) hebben de tuinders in de Zuid Oost hoek aangegeven tussen de wal en het schip te vallen, omdat zij geen onderdeel uitmaken van het gebied dat bestemd is voor glasintensivering, maar ook niet onder de saneringsregeling voor het buitengebied vallen. De raad heeft daarom besloten het college opdracht te geven om te onderzoeken of de bestemming van de Zuid Oost hoek in Tinte gesplitst kan worden in 2 delen. Naar aanleiding van deze studie heeft de raad op 28 september 2010 besloten de Zuid Oost hoek te splitsen. Door de nieuwe invulling ontstaat er een duidelijke scheiding tussen wonen en werken. In de buitenrand worden de bestaande glastuinbouwbedrijven op termijn gesaneerd en kan in de toekomst woningbouw plaatsvinden. Het binnenste gedeelte is toegevoegd aan het gebied dat bedoeld is voor intensivering van de glastuinbouw.



Nieuwe invulling Zuid-Oosthoek

Verhandelbaarheid van glasrechten

Om meer flexibiliteit te kunnen bieden aan de tuinders in het glasintensiveringsgebied en daarmee duurzame glastuinbouw mogelijk te maken, is besloten

de bestaande glasrechten in het glasintensiveringsgebied Tinte verhandelbaar te maken. Hierdoor neemt de dynamiek in het gebied toe.

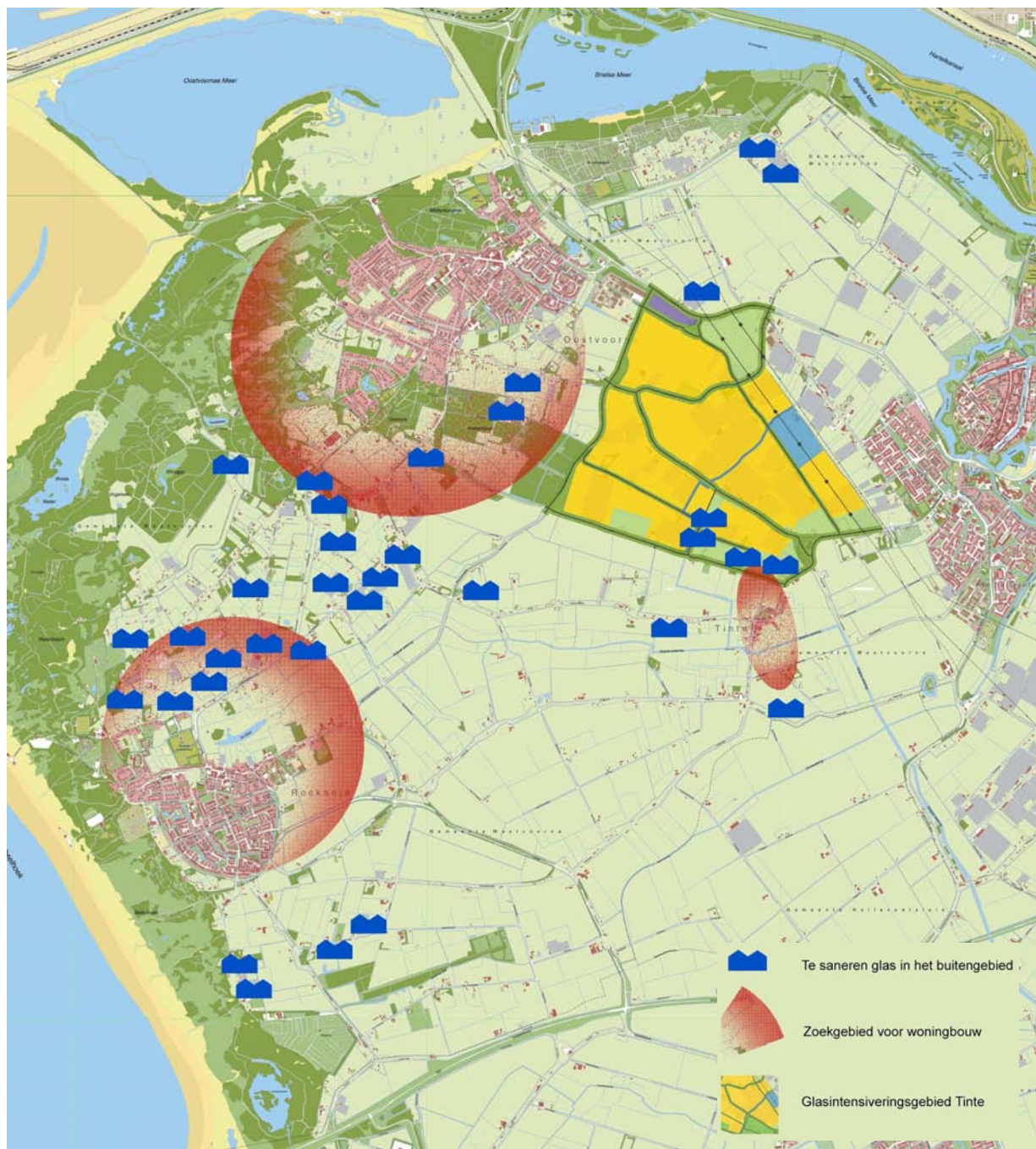
Vervallen van de groene long

Op 28 september 2010 heeft de raad bij het vaststellen van de gewijzigde beleidsuitgangspunten een amendement vastgesteld met betrekking tot de 'groene long'. Deze zone was op termijn bestemd voor groenontwikkeling. Aangezien de ontwikkeling van het groen gekoppeld was aan ontwikkeling van glas in het intensiveringsgebied en er over de termijn van realisatie nog geen duidelijkheid was, ontstond er volgens de raad rechtsonzekerheid. Met de vaststelling van het amendement is daarom besloten dat de noord zuid strook gelegen langs de Kerkhoekweg tot en met halverwege de Dwarsweg de vigerende bestemming agrarisch behoudt en gelijk gesteld wordt aan de gebieden waar glasintensivering mogelijk is.

Initiatief bij de markt

Met de besluitvorming over de gewijzigde uitgangspunten heeft de raad besloten om het initiatief zoveel mogelijk bij de markt te leggen. Daarmee wordt bedoeld dat de gemeente een faciliterende rol zal vervullen en heel terughoudend zal zijn ten aanzien van actief grondbeleid.

Naar aanleiding van de voorgenoemde wijzigingen is het bestemmingsplan glastuinbouwintensiveringsgebied Tinte opnieuw in procedure gebracht. De wijzigingen in het vastgestelde beleid zijn in het kader van het voorontwerp Bestemmingsplan Tinte voorgelegd aan de Provincie Zuid-Holland, de Stads-regio Rotterdam en de gemeente Brielle. De inwoners, glastuinders en andere belanghebbenden zijn in het kader van het ontwerp Bestemmingsplan geïnformeerd.



Figuur 1. Structuurvisiekaart

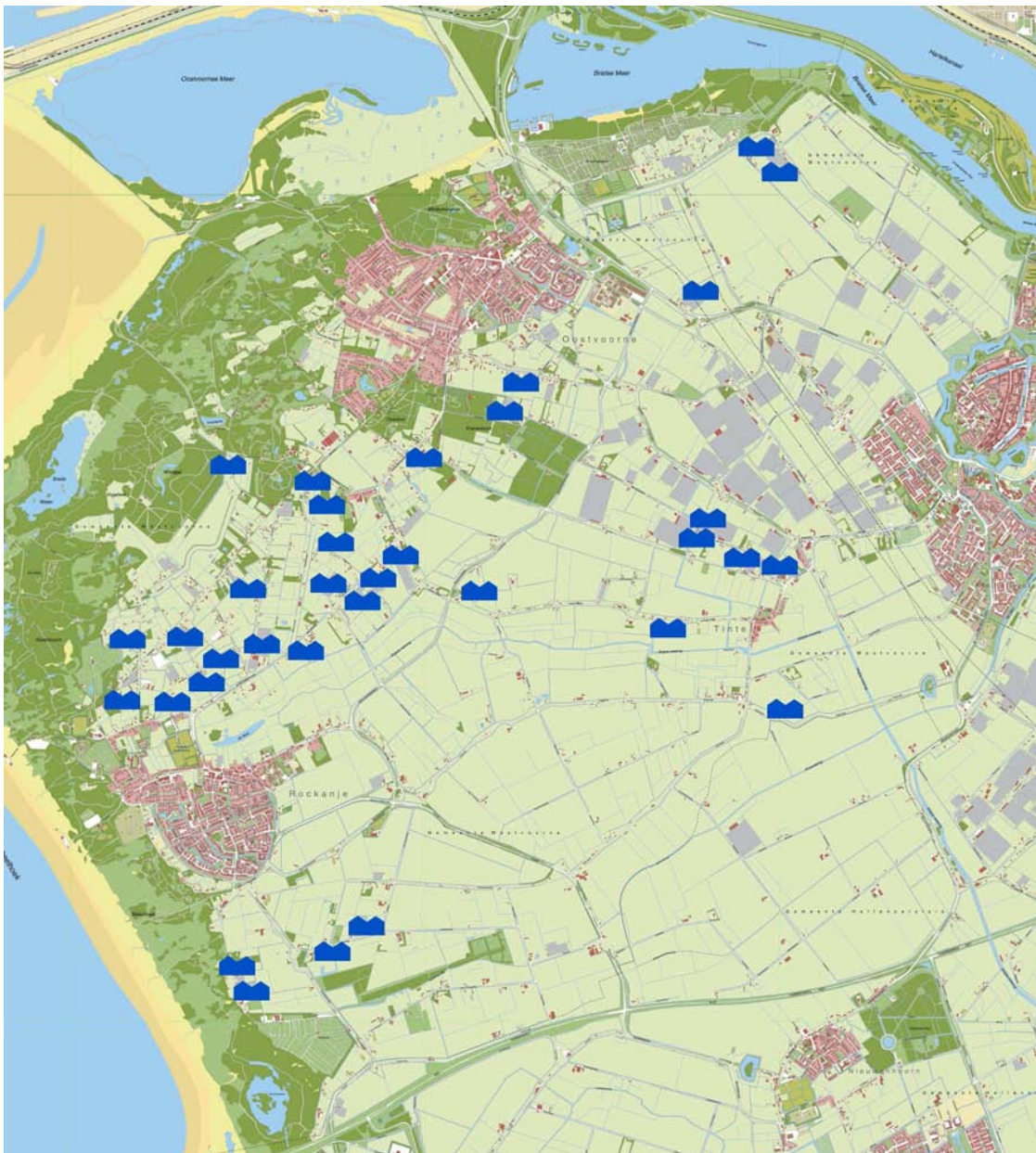
2 Samenhang sanering, herbestemming, optimalisatie en ontwikkeling

De gemeente Westvoorne wil het glas, dat zorgt voor de verrommeling in de binnenduinrand en het open polderlandschap, opruimen. Daarnaast wil de gemeente Westvoorne de glastuinbouw een duurzame toekomst bieden. Hiertoe krijgt het glasintensiveringsgebied Tinte een kwaliteitsslag. De herbestemming van het glas in het buitengebied en de optimalisatie van het glasintensiveringsgebied Tinte worden aan elkaar gekoppeld, zodat beide plaatsvinden. Om het landschap in de toekomst van verrommeling te behoeden, de randen van de kernen af te ronden en de sanering en optimalisatie mogelijk te maken, wordt onder voorwaarden woningbouw mogelijk gemaakt.

De structuurvisie beschrijft dus drie samenhangende ontwikkelingen:

- de sanering en de herbestemming glastuinbouwbedrijven in het buitengebied,
- de optimalisatie van het glasintensiveringsgebied Tinte,
- de ontwikkeling van woningbouw.

De aanleiding en de uitgangspunten voor de structuurvisie zijn beschreven in hoofdstuk 1.



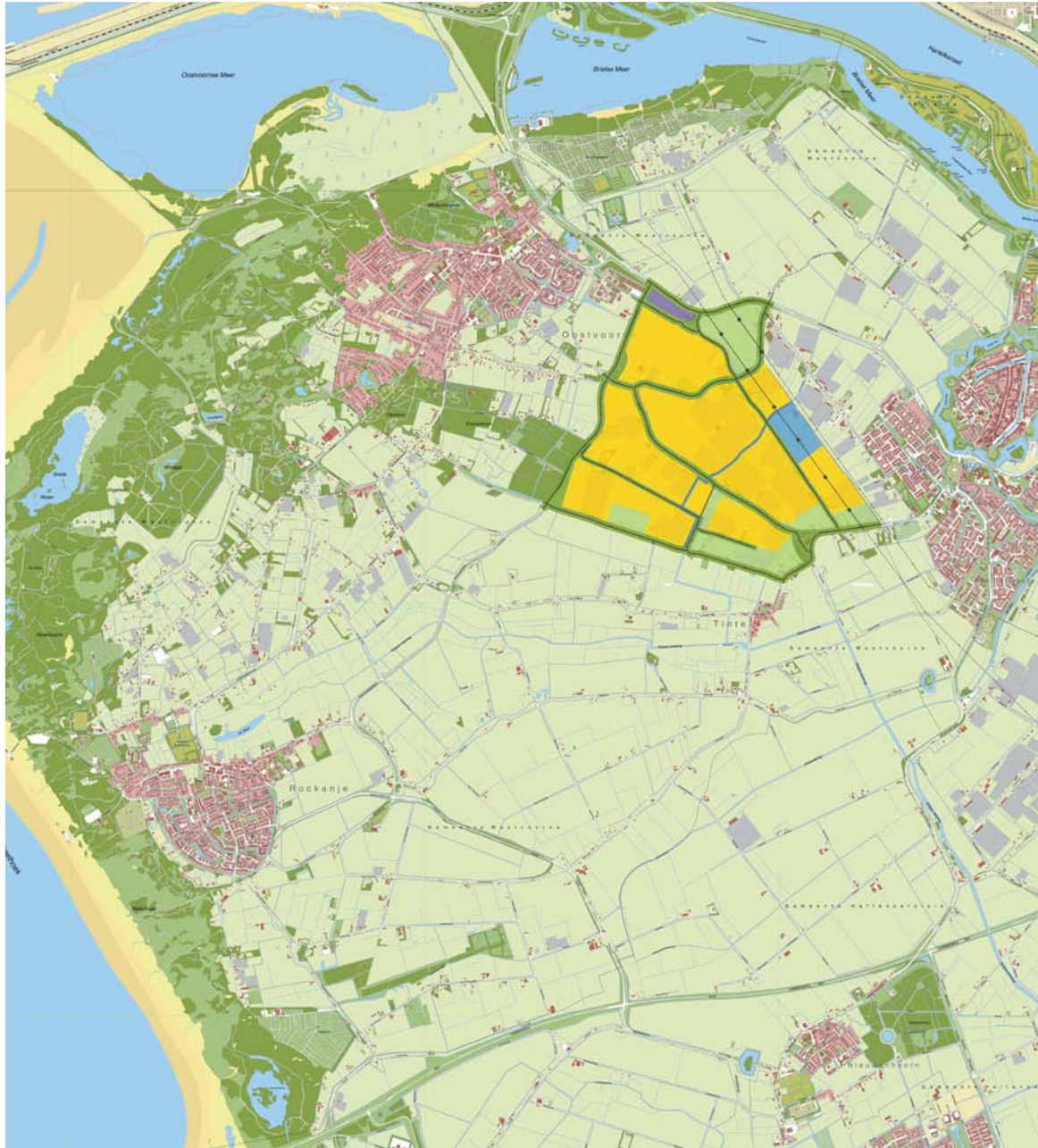
Figuur 2. Glassaneringslocaties

2.1 Sanering en herbestemming glastuinbouwbedrijven buitengebied

De gemeente streeft naar saneringⁱⁱⁱ en herbestemming van de glastuinbouwbedrijven in het buitengebied. De eigenaar van een glastuinbouwbedrijf kan daartoe zijn glaslocatie in het buitengebied saneren. De gemeente wil de glastuinbouwbedrijven die tot sanering overgaan zodanig faciliteren dat dit voor de betrokken bedrijven ook financieel mogelijk wordt.

Er zijn meerdere mogelijkheden om de sanering vorm te geven. Zo kan het glastuinbouwbedrijf ervoor kiezen elders nieuw glas te ontwikkelen, bijvoorbeeld in het glasintensiveringsgebied Tinte of met het glastuinbouwbedrijf te stoppen. Als een glastuinbouwbedrijf ervoor kiest het bedrijf te saneren wordt de locatie bestemd voor reguliere landbouw. Indien dit ruimtelijk past, zijn er ook andere bestemmingen denkbaar zoals een beperkte hoeveelheid woningen.

De voorwaarden en de financiële mogelijkheden voor de sanering zijn uitgewerkt in hoofdstuk 3 en de mogelijkheden en voorwaarden voor de herbestemming van de saneringslocaties in hoofdstuk 4.



Figuur 3. Glasintensiveringsgebied Tinte

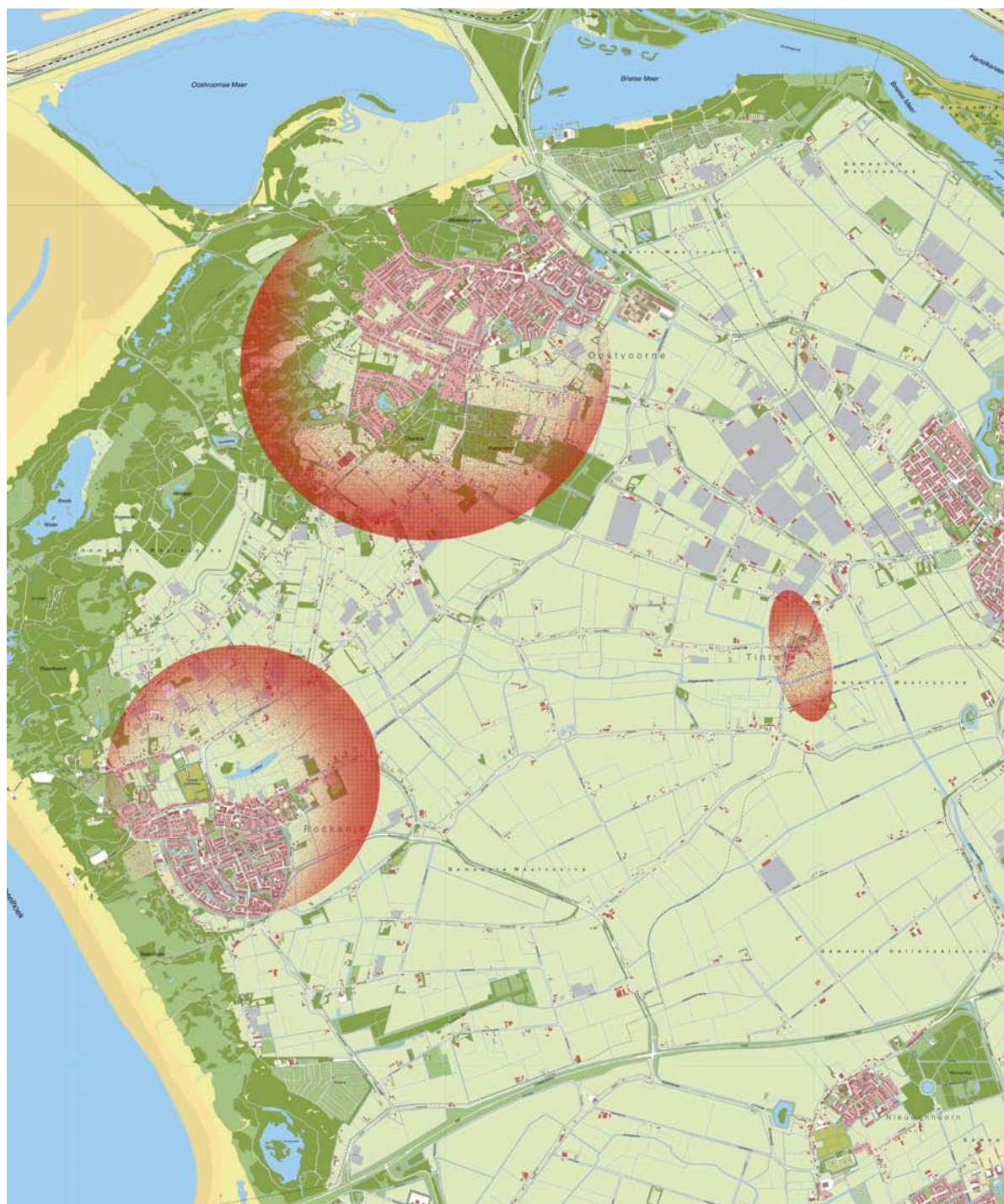
2.2 Optimalisatie glasintensiveringsgebied Tinte

Het gebied tussen de Schrijversdijk, de Kleidijk, de Westvoorneweg, de Rietdijk, de Collinslandsedijk, de Rik, de gemeentegrens met Brielle en de Aelbrechtsweg^{iv} wordt verder geoptimaliseerd als glasintensiveringsgebied Tinte. In het glasintensiveringsgebied zijn grotere kassen mogelijk. Er kan nieuw glas worden gerealiseerd door:

- de gesaneerde glastuinbouwbedrijven uit het buitengebied van Westvoorne,
- de bestaande glastuinbouwbedrijven in het glasintensiveringsgebied Tinte,
- nieuwe glastuinbouwbedrijven.

Om de optimalisatie mogelijk te maken wordt met een kwaliteitsslag de overlast voor burgerwoningen beperkt. De kwaliteitsslag bestaat uit een landschappelijke inpassing in de vorm van een groenblauw landschappelijk raamwerk.

De mogelijkheden en voorwaarden voor de ontwikkeling van glas in het glasintensiveringsgebied Tinte zijn uitgewerkt in hoofdstuk 6.



Figuur 4. Zoekgebieden woningbouw

2.3 Ontwikkeling woningbouw

Woningbouw draagt bij aan het openhouden van het buitengebied. De woningen worden deels op de glassaneringslocaties gepland. Dit is vanuit de kwaliteit van het buitengebied niet altijd gewenst. Daarom is woningbouw ook mogelijk aan de randen van de bestaande kernen om de overgang tussen het open poldergebied en de kernen vorm te geven. Ook in het glasintensiveringsgebied Tinte is beperkt woningbouw mogelijk. Hiervoor zijn bepaalde gebieden aangewezen.

De mogelijkheden en voorwaarden voor de ontwikkeling van woningen zijn uitgewerkt in hoofdstuk 5.

2.4 Glaseenheden, samenhang sanering en optimalisatie

In het glasintensiveringsgebied Tinte mag maximaal 55 hectare netto glas worden gerealiseerd. Dit maximum is opgebouwd uit:

- 39 hectare bestaande uitbreidingsrechten van glastuinbouwbedrijven in het glasintensiveringsgebied Tinte
- 12 hectare uit het 'Convenant Glastuinbouw Binnenduinrand Westvoorne
- 4 hectare terug te bouwen na saneren glas in het buitengebied.

Deze 55 hectare netto glas is herijkt. Het resultaat hiervan staat in bijlage 3.

Voor de realisatie van het nieuwe glas als compensatie voor het te saneren glas in het buitengebied, was het uitgangspunt dat de sanering van het buitengebied volledig gefaciliteerd kon worden met nieuw glas in Tinte. Door het besluit om de bestaande glasrechten in het glasintensiveringsgebied terug te leggen en vast te houden aan 55ha (zie paragraaf 1.9) is de koppeling verlaagd. Dit is mede ingegeven doordat een aanzienlijk aantal tuinders in het buitengebied heeft aangegeven de bedrijfsvoering definitief te willen staken (stoppers), tegen nader te maken afspraken. Een aanzienlijk deel van het bestaande oppervlak kassen uit het buitengebied hoeft dus niet te worden verplaatst naar het intensiveringsgebied. Hiermee ontstaat de situatie dat de beleidsmatig gewenste sanering wel tot stand komt zonder dat er gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheid om nieuw glas toe te voegen in Tinte. De gemeente zal bij stoppers de glaseenheden verwerven en nooit meer dan 16 ha aan nieuw glas (te weten 12 ha uit het convenant en 4 ha terug te bouwen na sanering) toe staan in Tinte.

Voor de monitoring hiervan worden glaseenheden ingevoerd. Hiermee wordt voorkomen dat er glas wordt gerealiseerd in het glasintensiveringsgebied zonder dat er glas in het buitengebied wordt gesloopt.

Glas dat wordt gesloopt in het kader van de 'Ruimte voor Ruimte'-regeling wordt niet in het glasintensiveringsgebied gecompenseerd.

De mogelijkheden en voorwaarden voor de glaseenheden zijn uitgewerkt in hoofdstuk 3 en hoofdstuk 6.

2.5 Glasherontwikkelingsfonds, financiële samenhang

De sanering van het glas in het buitengebied kost geld. De herontwikkeling tot landbouw geeft onvoldoende inkomsten. De optimalisatie van het glasintensiveringsgebied Tinte kost ook geld, doordat aan de herontwikkeling van het glasintensiveringsgebied ook een kwalitatieve doelstelling, in de vorm van het landschappelijk raamwerk, is meegegeven. De kosten van de sanering van het glas in het buitengebied en de optimalisatie van glasintensiveringsgebied Tinte worden gefinancierd met:

- een subsidie van de Provincie voor de sanering van het glas in het buitengebied,
- de verkoop van gronden en glaseenheden voor nieuw glas in het glasintensiveringsgebied Tinte, alsmede kostenverhaal bij zelfrealisatie,
- de ontwikkeling van woningen.

Woningbouw als kostendrager voor sanering van glas sluit aan op de provinciale ‘Ruimte voor Ruimte’-regeling. Deze is echter vaak financieel onvoldoende aantrekkelijk. Daarom heeft de gemeente een nieuwe glascompensatieregeling voor Westvoorne opgesteld: ‘woningbouw structuurvisie glasherstructurering Westvoorne’. Deze is beschreven in deze structuurvisie.

Om de opbrengsten financieel te koppelen aan kosten van de sanering van het glas in het buitengebied en de optimalisatie van het glasintensiveringsgebied Tinte, wordt een Glasherontwikkelingsfonds Westvoorne ingesteld. In het Glasherontwikkelingsfonds worden de positieve en negatieve saldi van de verschillende ontwikkellocaties en andere bijdragen verrekend. Het Glasherontwikkelingsfonds sluit budgettair neutraal.

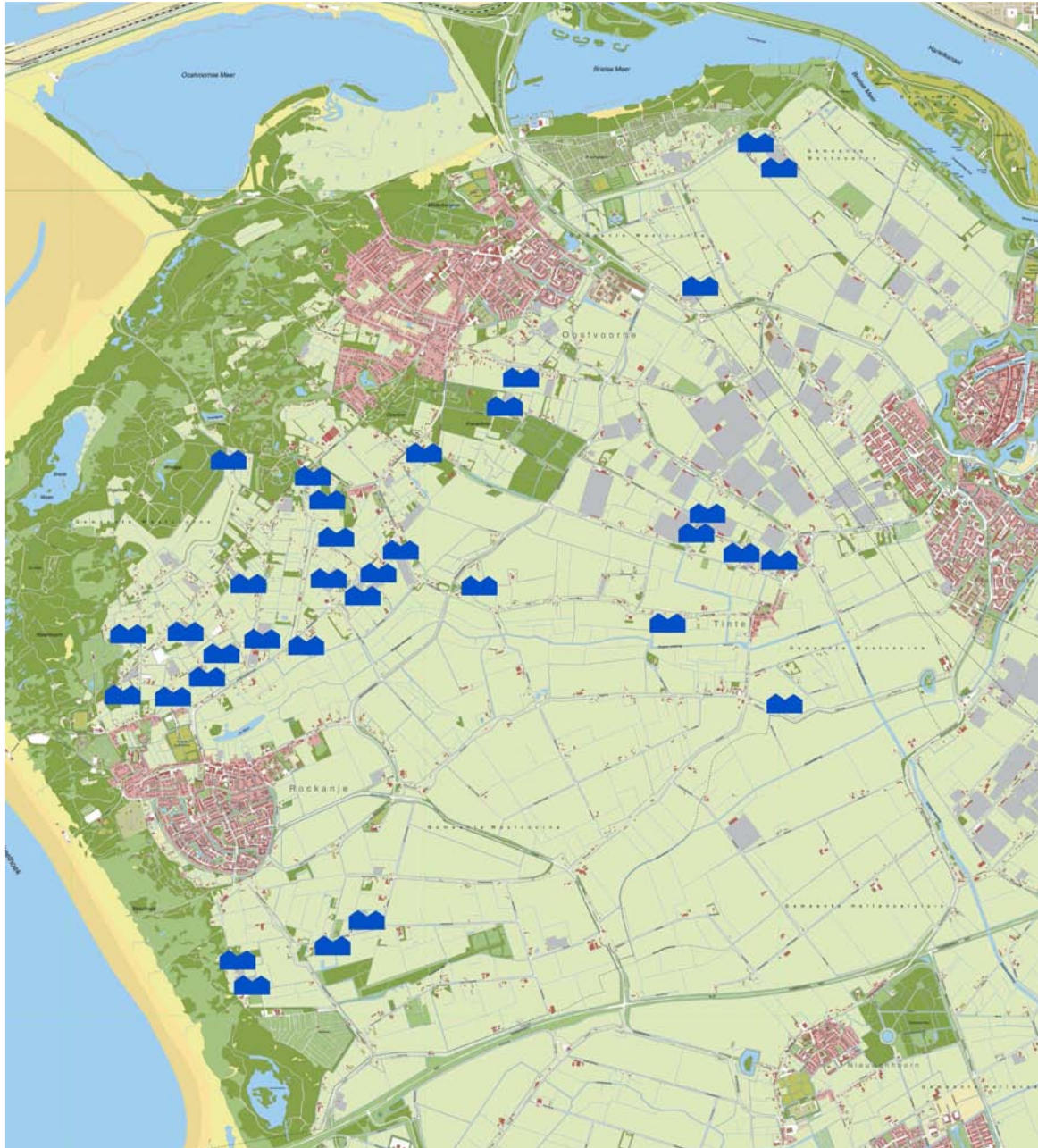
De mogelijkheden en voorwaarden voor de regeling woningbouw glasherstructurering Westvoorne zijn uitgewerkt in hoofdstuk 5. Het Glasherontwikkelingsfonds Westvoorne wordt toegelicht in hoofdstuk 7.

2.6 Uitvoering

De beschreven ontwikkelingen moeten ook in de tijd in samenhang op gang worden gebracht. Er is voorzien in een uitvoeringsperiode van 10 jaar. Om de uitgangspunten in samenhang uit te voeren, is meer nodig dan het publiekrechtelijk toestaan van de bestemmingen in een bestemmingsplan. Omdat dan waarschijnlijk alleen de financieel interessante ontwikkelingen worden gerealiseerd, terwijl de moeilijke locaties niet worden gesaneerd en de kwaliteitsslag van het glasintensiveringsgebied Tinte niet tot stand komt.

De gemeente kiest daarom voor een regisserende rol. Hiervoor zet zij een gemeentelijke projectorganisatie op. De projectorganisatie krijgt de taak het proces te faciliteren en waar nodig de regie te voeren en daarmee ontwikkelingen in gang te zetten. Het initiatief voor de realisatie zal met name bij de glastuinbouwbedrijven en mogelijk ontwikkelaars worden gelegd.

De uitvoeringsstructuur is nader beschreven in hoofdstuk 8.



Figuur 5. Glassaneringslocaties

3 Sanering glastuinbouw

De glastuinbouwbedrijven in het buitengebied van Westvoorne worden benaderd om op vrijwillige basis hun glas (bedrijfsopstanden en bestemming) te saneren.

De mogelijkheden voor uitbreiding van het glas in het buitengebied zijn conform het huidige bestemmingsplan beperkt: in de open polder met bestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijke waarde' tot 2 hectare en in gebieden met de bestemming 'Agrarisch gebied' tot 3 hectare, met een maximale bouwhoogte van 5 meter. Extra uitbreidingen in oppervlak en/ of hoogte worden niet meer toegestaan.

3.1 Saneringslocatie

De locaties die voor sanering in aanmerking komen zijn opgenomen in bijlage 3.

Aan de lijst met de te saneren glastuinbouwbedrijven in het buitengebied van Westvoorne, zijn in deze 1^e herziening de glastuinbouwbedrijven in de groene rand van de zuidoosthoek in het glasintensiveringsgebied Tinte toegevoegd.

Naast locaties waar in het buitengebied daadwerkelijk glas staat, is er ook nog een locatie waar conform het bestemmingsplan Landelijk Gebied Westvoorne glas kan worden toegevoegd, maar nog geen fysiek glas staat. Deze locatie wordt ook in de toekomst wegbestemd.

3.2 Financiële bijdrage sanering

Het uitgangspunt voor de sanering van het glas is dat voor het glastuinbouwbedrijf geen negatief financieel resultaat ten opzichte van hun huidige bedrijfsvoering ontstaat. Om dit te bepalen worden de kosten voor het saneren van het glas vergeleken met de opbrengsten die ontstaan bij verkoop van de gesaneerde locatie en/ of de herbestemming. Daarnaast worden nog een aantal andere omstandigheden meegewogen, bijvoorbeeld kosten herinvestering in een nieuw bedrijf elders. Uitgangspunt voor de sanering is dat gelijke gevallen op dezelfde wijze worden behandeld.

De glasopstallen inclusief het papierenglas worden getaxeerd op marktwaarde. Het uitgangspunt daarbij is de WEVAB (waarde in economisch verkeer bij agrarische bedrijfsvoering, dus in huidige bestemming, zonder verwachtingswaarde). In deze taxatie wordt zowel het bestaande glas als het papierenglas meegenomen. Om de objectiviteit te waarborgen gebeurt de taxatie door

een beëdigde taxateur. De kosten van de taxateur worden door de gemeente betaald. Indien gewenst kan een glastuinbouwbedrijf zelf een deskundige inschakelen om hem bij te staan. De gemeente zal de hiermee gemoeide kosten naar redelijkheid vergoeden. Hiernaast is een nader vast te stellen vergoeding in de verplaatsingskosten bespreekbaar, als wordt aangetoond dat er daadwerkelijk sprake is van verplaatsing van het glastuinbouwbedrijf.

De bestaande bedrijfswoningen krijgen, indien de agrarische bedrijfsvoering wordt beëindigd, een bestemming tot burgerwoning. Een eventuele waardestijging wordt meegenomen bij de berekening voor een eventuele bijdrage.

Op basis hiervan worden de opbrengsten en kosten per geval vergeleken. Indien voor het glastuinbouwbedrijf een negatief resultaat ontstaat, wordt vanuit het Glasherontwikkelingsfonds Westvoorne een bijdrage verstrekt. Deze bijdragen worden bij verstrekking getoetst aan de regels voor staatsteun. Indien de opbrengsten hoger zijn, wordt mogelijk een bijdrage in de ruimtelijke ontwikkeling ten gunste van het Glasherontwikkelingsfonds overeengekomen.

3.3 Glaseenheden

De sanering van het glas in het buitengebied wordt gekoppeld aan de ontwikkeling van nieuw glas op het glasintensiveringsgebied Tinte. Om dit proces goed te kunnen monitoren, wordt het begrip glaseenheid ingevoerd. Deze glaseenheid is in de eerste plaats een teleenheid voor het bijhouden van de hoeveelheid glas die wordt gesaneerd en die nieuw wordt ontwikkeld.

Eén vierkante meter netto bestaand glas in het buitengebied komt overeen met één glaseenheid. De bouwhoogte en de inhoud van de kassen zijn niet relevant. Met dien verstande dat pas over glas wordt gesproken als het glas minimaal één meter hoog is en geen plastic tunnel betreft. Elk gesloopte glaseenheid geeft in het glasintensiveringsgebied weer de mogelijkheid een vierkante meter netto glas nieuw te realiseren, behalve wanneer dit een stopper in het buitengebied betreft. De gemeente zal in het geval van stoppers de glaseenheden overnemen en terughoudend omgaan met uitgifte van deze glaseenheden. Daarmee wordt verzekerd dat er nooit meer dan 16 ha nieuw wordt toegevoegd aan het glasintensiveringsgebied.

Glas dat is of wordt gesaneerd met de ‘Ruimte voor Ruimte’-regeling, levert geen glaseenheden op. Ook papierenglas in het buitengebied levert geen glaseenheden op. Papierenglas in het glasintensiveringsgebied Tinte levert wel glaseenheden op.

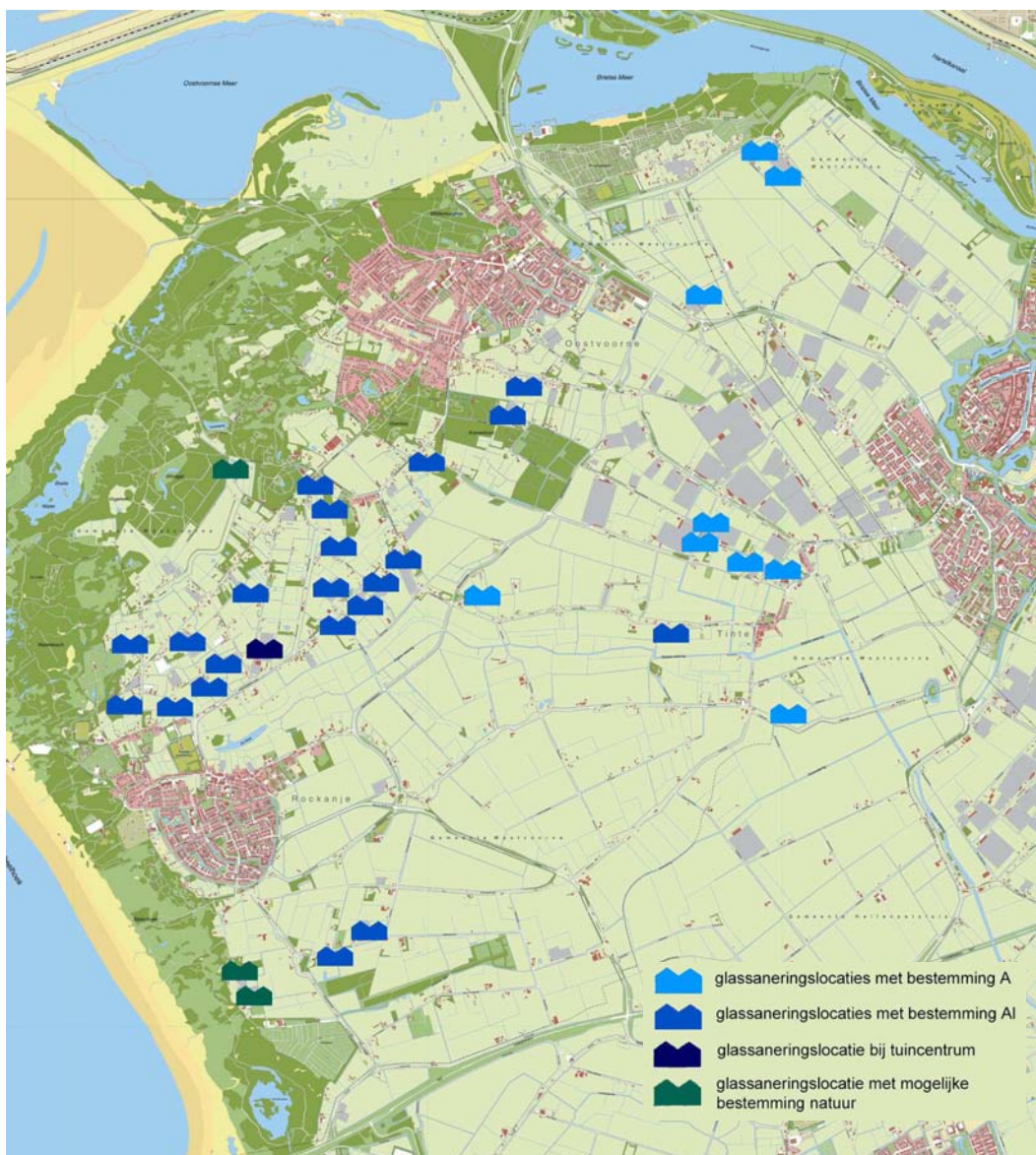
Er zijn 522.630 glaseenheden, zie onderstaand overzicht. De tabel is een samenvatting van de uitgebreide tabel in bijlage 3. In de tabel in de bijlage staat het huidige aantal vierkante meters glas per locatie. Bouwvergunningen die tot en met de datum van vaststelling van de structuurvisie zijn verleend

(december 2009), geven ook glaseenheden, maar bouwvergunningen verleend daarna niet meer.

Tabel 1. Glaseenheden (in m²)

	Glaseenheden	opnieuw in te zetten
Uitbreidingsrechten/ papierenglas in Tinte	392.200	362.200
Fysiek te saneren glas in het buitengebied (incl. ZO hoek)	301.531	40.430
Rechten vanuit het Convenant Glastuinbouw Binnenduinrand Westvoorne	120.000	120.000
Papierenglas in het buitengebied (al dan niet in bezit bij glastuinbouwbedrijven)		0
Totaal		522.630

Een gesaneerd glastuinbouwbedrijf kan ervoor kiezen zijn glaseenheden in het glasintensiveringsgebied in te zetten als het bedrijf daarheen wil verplaatsen. De glaseenheden zijn vrij verhandelbaar. Indien het bedrijf echter geen herbouw in het glasintensiveringsgebied realiseert, gaan de glaseenheden bij sanering over aan de projectorganisatie.



Figuur 6. Herbestemming saneringslocaties

4 Herontwikkeling glassaneringslocaties

De vrijkomende gronden door de sanering van het glas kunnen door het glastuinbouwbedrijf zelf worden herontwikkeld. Dit kan echter ook door derden. Indien de gemeente een bijdrage levert uit het Glasherontwikkelingsfonds en een glastuinbouwbedrijf de gronden niet zelf herontwikkelt, kan de gemeente de grond mogelijk overnemen.

Voorwaarden voor de herbestemming van de saneringslocaties zijn:

- vermindering van de verrommeling van het landschap
- een bestemming passend bij de omliggende percelen
- een bestemming die geen overlast veroorzaakt op zijn omgeving
- het behouden van karakteristieke bebouwing en landschapselementen.

De mogelijke invulling van de glassaneringslocatie is afhankelijk van de ligging van de gronden in Westvoorne. Agrarisch gebruik van de glassaneringslocaties is volgens het huidige bestemmingsplan mogelijk. Voor andere functies is een bestemmingswijziging nodig. Dit kan alleen indien hiertoe goede gronden zijn en de voorgenoemde voorwaarden worden gerespecteerd. Ook voor het wegbestemmen van de glasbestemming is een bestemmingsplanwijziging nodig.

4.1 Agrarisch gebruik

In het bestemmingsplan Landelijk Gebied Westvoorne hebben de glastuinbouwbedrijven een specifieke aanduiding II binnen de bestemmingen 'Agrarisch gebied' of 'Agrarisch gebied met landschappelijke waarde'. Indien een glastuinbouwbedrijf wordt gesaneerd, vervalt de aanduiding II. De bestemming blijft dan 'Agrarisch gebied' of 'Agrarisch gebied met landschappelijke waarde'. Binnen deze bestemmingen is agrarisch gebruik met extensief recreatief medegebruik mogelijk. Daarnaast kan de aanduiding II worden vervangen door de aanduiding I. Hiermee wordt een glastuinbouwbedrijf omgezet in een graasdierbedrijf, akkerbouwbedrijf of open grond tuinbouwbedrijf, uitgezonderd productiegerichte paardenhouderij.

4.2 Natuur

Enkele glastuinbouwbedrijven liggen in het gebied dat in Ruimtelijk Plan Regio Rotterdam 2020 is aangewezen als (te ontwikkelen) natuurgebied. Het betreft de bedrijven aan de Rondeweiweg, de Langeweg en de Berkenrijsweg. Bij herontwikkeling van deze locaties is en blijft de bestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijke waarde', met een wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming 'Natuur'.

De gronden krijgen direct de natuurbestemming wanneer deze worden verkocht aan Bureau Beheer Landbouwgronden/ Dienst Landelijk Gebied of een natuurorganisatie. Geen van de locaties zijn gelegen in het Natura 2000 gebied 'Voornes Duin'.

4.3 Tuincentra

In het buitengebied van Westvoorne zijn vier tuincentra gelegen:

- Oostvoorne, Heindijk 17
- Rockanje, Molendijk 4
- Rockanje, Heveringseweg 3
- Rockanje, Torenweg 1.

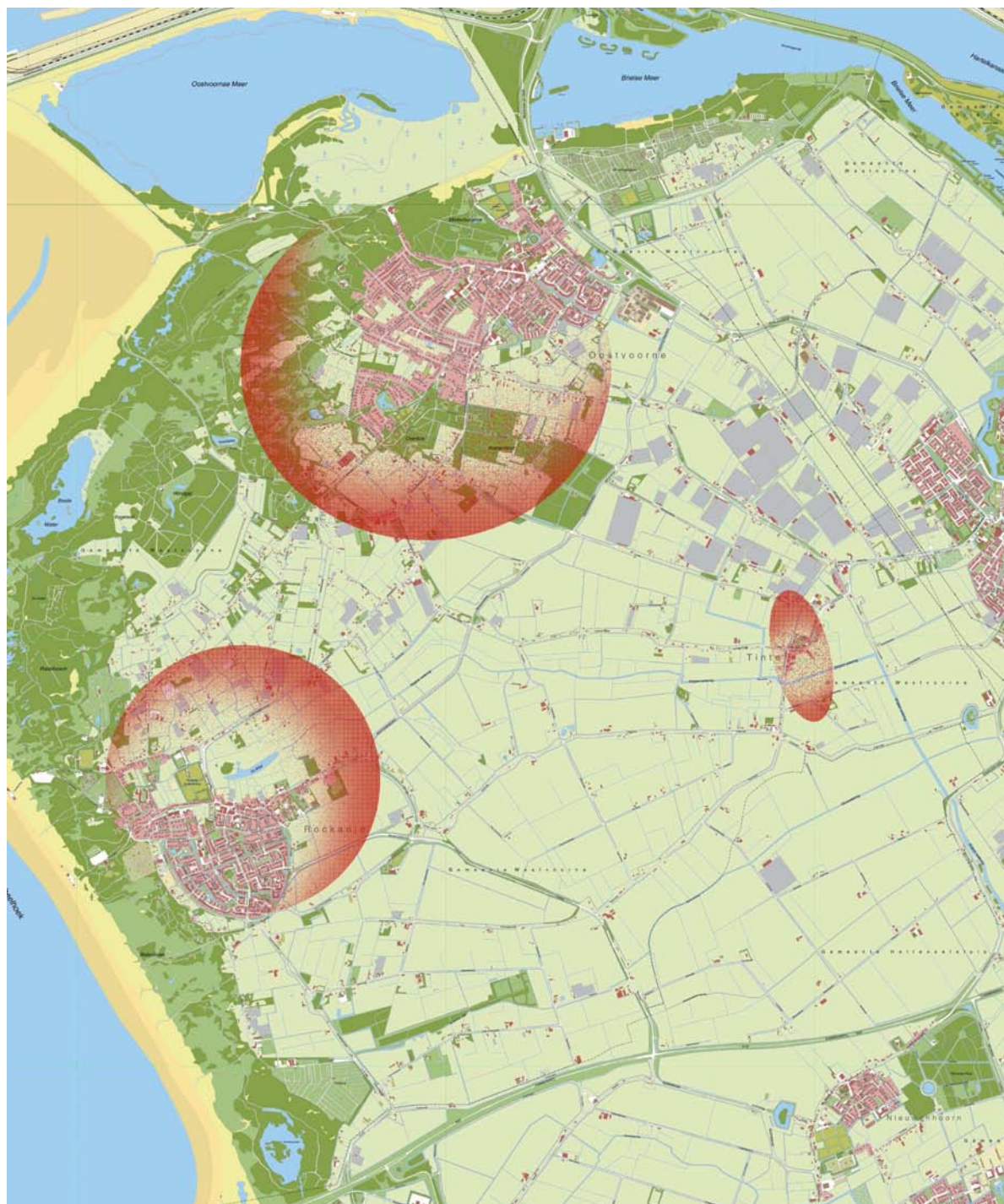
Deze tuincentra mogen hun verkoopfunctie in het buitengebied handhaven. De tuincentra worden daartoe specifiek in het bestemmingsplan bestemd. Voor het tuincentrum aan de Heindijk is dit reeds gebeurd in het bestemmingsplan Kruiningergors. Per tuincentrum wordt een beperkt oppervlakte glas toegestaan tot ongeveer 7.500 m² netto glas en ongeveer 650 m² netto overige bebouwing.

Indien bij een tuincentrum meer glas heeft dan ongeveer 7.500 m² netto glas, dan valt dit glas ook onder de sanering. Dit geldt alleen voor het tuincentrum aan de Torenweg 1 in Rockanje. In bijlage 3 is dit glas opgenomen als onderdeel van het te saneren glas.

4.4 Woningbouw

Op de saneringslocaties kunnen volgens de 'Ruimte voor Ruimte'-regeling woningen worden gerealiseerd. Ook kunnen conform het bestemmingsplan Landelijk Gebied Westvoorne bedrijfswoningen worden omgezet in burgerwoningen.

Een aantal glassaneringslocaties zijn gelegen in een gebied dat in aanmerking komt voor woningbouw. De mogelijkheden en voorwaarden hiervoor zijn in het volgende hoofdstuk uitgewerkt. De voorwaarden bij herbestemming worden vastgelegd in een apart op te stellen bestemmingsplan.



Figuur 8. Zoekgebied woningbouw

5 Woningbouwontwikkeling

Een van de uitgangspunten voor deze structuurvisie is het ontwikkelen van hoogwaardige woningen. Een deel van de vrijkomende glassaneringslocaties krijgt hiermee een nieuwe, duurzame invulling en de kwaliteitsslag in het buitengebied wordt hiermee gewaarborgd. De bouw van nieuwe woningen draagt bij aan de leefbaarheid van de gemeente Westvoorne.

5.1 Woningbouw

Het kwalitatief hoogwaardig wonen draagt bij aan de sanering van glas in het buitengebied van Westvoorne en sluit daarmee aan bij de provinciale ‘Ruimte voor Ruimte’-regeling. Vanwege de landschappelijke structuur is de woningbouw niet altijd op de saneringslocatie gewenst. Daarom worden de woningen ook gerealiseerd als onderdeel van de lintbebouwing en in clusters langs de randen van de bestaande kernen Oostvoorne, Rockanje en Tinte. Hiermee wordt de overgang tussen de kernen en het open landschap afgerond. In aanvulling op de hoogwaardige woonmilieus in Westvoorne, worden op deze locaties nieuwe interessante woonmilieus in het hogere segment toegevoegd.

Door het ontwikkelen van vrijstaande woningen in clusters aan de randen van de bestaande kernen wordt een hoogwaardig woonmilieu gecreëerd. De verwachting is dat naar het hogere segment vraag zal blijven, vanwege de realisatie van de Tweede Maasvlakte. Voor dit woningbouwprogramma is de volkshuisvestelijke verdeling uit de woonvisie van Westvoorne niet van toepassing. Deze woningen vallen buiten de regionaal afgesproken verstedelijkingsafspraken⁵. De vraag naar woningen en het mogelijke afzettempo is onderzocht in een marktanalyse. Gedurende de uitvoering worden deze gegevens voortdurend getoetst.

5.2 Locaties

Het glas wordt gesaneerd om het landschap te versterken en de polder open te houden. De woningbouw moet dus zorgen voor een verbetering van het landschap en het openhouden van de polder. De nieuwe woningen worden bij voorkeur ontwikkeld in clusters aan de kernen Tinte, Oostvoorne en Rockanje in aansluiting bij de bestaande woonmilieus. In het tussengebied kunnen enkele kleine clusters van woningen worden gerealiseerd als dit landschappelijk past.

Bij de uitwerking wordt onderzocht wat de consequenties van de ontwikkeling voor de omgeving zijn. Nadelige consequenties worden zo veel mogelijk voorkomen.



Figuur 9. Referentie Warande



Figuur 10. Referentie Egelantierslaan

5.3 Ruimtelijk kader

Voor de realisatie van de clusters van woningen nabij de kernen gaat de voorkeur uit naar de realisatie van ruime groene woongebieden. Deze woongebieden moeten aansluiten bij de karakteristiek van Westvoorne:

- goede inpassing in de landschappelijke structuur
- goede aansluiting op omliggende wegen
- voornamelijk vrijstaande woningen
- openbaar groen in de woonstraten
- voldoende waterberging, bij voorkeur in het openbaar gebied.

Buiten de clusters is op beperkte schaal woningbouw mogelijk binnen de bestaande bebouwingslinten:

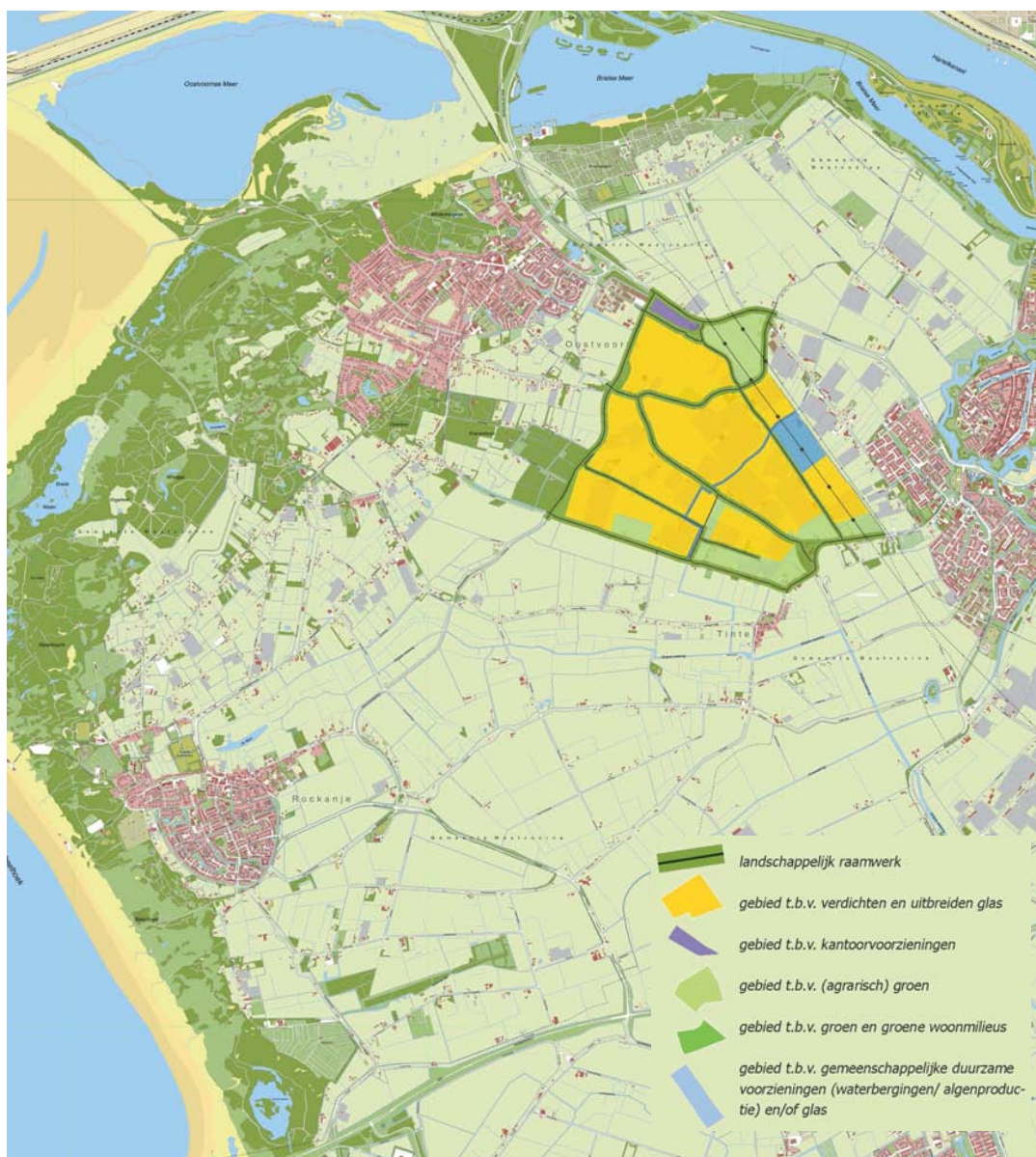
- voornamelijk op glassaneringslocaties
- met een goede landschappelijke inpassing aan de bestaande bebouwingslinten met voldoende onderlinge afstand
- niet in natuurgebieden, in de open polder of nabij landschappelijke elementen zoals dijken, groenzones, molens en monumenten.

Als referenties zijn benoemd de Egelantierlaan en de Warande in Oostvoorne.

5.4 Financieel kader

De ontwikkeling van de woningen levert financiële middelen voor de sanering van glas en de optimalisatie van het glasintensiveringsgebied. Hiervoor zijn maximaal ongeveer 150 woningen nodig en beschikbaar. In de zoekgebieden zijn voldoende locaties waarbinnen de woningen kunnen worden gerealiseerd. De capaciteit van de woningbouwlocaties heeft een overmaat zodat in het proces moet worden afgewogen welke locaties wel en welke niet worden ontwikkeld. Bij deze afweging zijn de uitspraken van de gemeenteraad uit de Locatiediscussie woningbouw gebiedsvisie Tinte (mei 2009) leidend. Aangezien de woningbouw los van de andere uitgangspunten geen doel is, zal als de sanering van het glas en de optimalisatie van het glasintensiveringsgebied verzekerd zijn deze structuurvisie worden herzien.

De herbestemming van een locatie tot woningbouw moet voldoende verdien-capaciteit hebben. In principe worden woningbouwclusters ontwikkeld door particuliere ontwikkelaars, tenzij de grond nu reeds in eigendom van de gemeente is. Uitgangspunt is dat met eventuele particuliere ontwikkelaars van tevoren contractuele afspraken worden gemaakt over een bijdrage aan de saneringsoperatie. In voorkomende gevallen werkt de projectorganisatie de plannen uit en laat de markt de gronden ontwikkelen.



Figuur 11. Glasintensiveringsgebied Tinte

6 Optimalisatie glasintensiveringsgebied Tinte

Het glasintensiveringsgebied Tinte is aangewezen als gebied waar de huidige glastuinbouwbedrijven kunnen groeien en andere glastuinbouwbedrijven zich kunnen vestigen. Het plangebied is begrensd door de Schrijversdijk, de Kleidijk, de Westvoorneweg, de Rietdijk, de Collinslandsedijk, de Rik, de gemeentegrens met Brielle en de Aelbrechtsweg.

6.1 Gebiedsvisie

Voor de optimalisatie van het glasintensiveringsgebied Tinte zijn de belangrijkste uitgangspunten:

- het bieden van een duurzame toekomst voor glastuinbouwbedrijven in Westvoorne,
- het mogelijk maken tot 55 hectare netto glasuitbreiding te realiseren,
- het optimaliseren van (vracht)verkeerssituatie,
- het verbeteren van de ruimtelijke en landschappelijke inpassing en kwaliteit,
- de optimalisatie moet financieel sluitend zijn,
- bestaande functies hoeven niet te wijken voor de nieuwe, tenzij ze de totstandkoming van het landschappelijk raamwerk in de weg staan.

Op basis van deze uitgangspunten is in een interactief proces met belanghebbende burgers en ondernemers een gebiedsvisie opgesteld. De gebiedsvisie heeft geen status conform de Wet ruimtelijke ordening, daarom zijn in dit hoofdstuk de essenties van de gebiedsvisie opgenomen.

6.2 Landschappelijk raamwerk

De structuur voor het glasintensiveringsgebied wordt gevormd door het landschappelijk raamwerk. Het landschappelijk raamwerk bevat de cultuurhistorische waarde van het gebied, het historisch systeem van dijken, wegen, ondergrondse infrastructuur en waterlopen. Het raamwerk geeft het glasintensiveringsgebied een duurzame, robuuste structuur voor nu en de toekomst.

In het landschappelijk raamwerk is de verkeersstructuur opgenomen. De huidige verkeerstructuur wordt gehandhaafd en de wegen worden indien nodig aangepast en verbreed voor het (toekomstige) vrachtverkeer. Voor het vrachtverkeer worden de wegen richting de Rik afgesloten en het vrachtverkeer wordt afgewikkeld via de Westvoorneweg, de N218 en de A15.



Figuur 12. Begrenzing glasintensiveringsgebied Tinte

Het landschappelijk raamwerk zorgt, naast de ontsluiting, voor het versterken van de ruimtelijke kwaliteit voor bewoners en bedrijven in het gebied én voor passanten, recreanten of omwonenden. De hoofdwatgang, een oude kreek centraal in het gebied gelegen, blijft gehandhaafd. De randen en dragers van het intensiveringgebied worden ingericht als groenblauwe zone met brede bermen met bomen en andere beplanting. De secundaire structuur wordt gevormd door de overige wegen. De secundaire structuur krijgt een soberdere invulling.

Het landschappelijk raamwerk wordt in het (toekomstige) openbaar gebied gerealiseerd, maar ook deels op particuliere kavels. Hiervoor is op particuliere grond een landschappelijke kwaliteitszone aangewezen. Deze zone levert een bijdrage aan de kwaliteit van het glasintensiveringsgebied. Maar, in deze kwaliteitszone is het ook mogelijk functionele zaken zoals parkeren en een waterberging, mits goed ingepast, te realiseren. Het landschappelijke raamwerk en de landschappelijke kwaliteitszone worden nog nader uitgewerkt, onder andere in het bestemmingsplan Tinte. Uitgangspunt is dat met betrokkenen afspraken worden gemaakt over aankoop van de gronden voor dit openbare gebied. Indien dit niet mogelijk blijkt zal de gemeente in het uiterste geval gebruik maken onteigening.

6.3 Nieuw glas

Het grootste deel van het glasintensiveringsgebied is in de gebiedsvisie Glasintensiveringsgebied Tinte bestemd voor glas. In de volgende paragrafen staan locaties beschreven waar andere functies mogelijk zijn.

Om glas te kunnen realiseren, moet een glastuinbouwbedrijf glaseenheden inbrengen. Elke glaseenheid komt overeen met de realisatie van een vierkante meter netto nieuw glas. Bestaande glastuinbouwbedrijven in het glasintensiveringsgebied hebben mogelijk al glaseenheden in de vorm van papierenglas. Uiteraard moet het glastuinbouwbedrijf wel grond in gebruiksrecht hebben, waarop de bestemming glas eventueel via een wijziging mogelijk is.

Bij het wijzigen van een bestemmingsplan en afgeven van een bouwvergunning toetst het college van Burgemeester en Wethouders of de tuinder over voldoende glaseenheden beschikt. De glastuinbouwbedrijven uit het buitengebied hebben glaseenheden in bezit en die willen doorstarten in Tinte kunnen deze inzetten voor de ontwikkeling van glas in het glasintensiveringsgebied Tinte. Daardoor hebben ze voorrang op glastuinbouwbedrijven van buiten de gemeente.



Figuur 13. Landschappelijk raamwerk

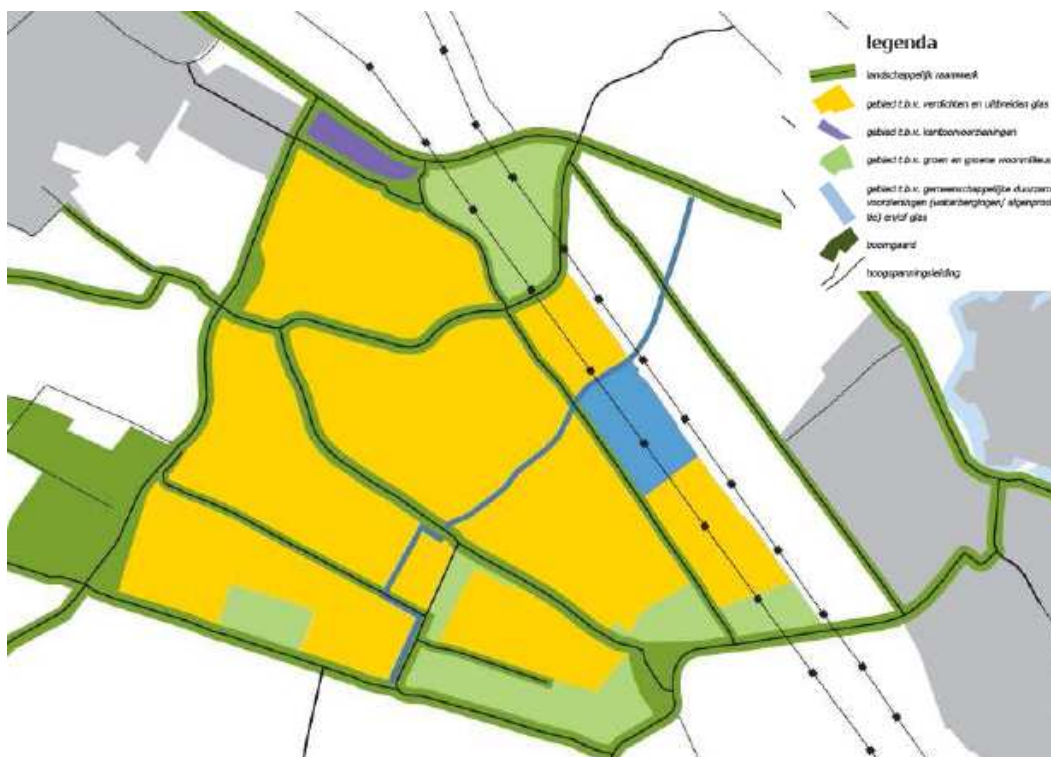
Indien een glastuinbouwbedrijf onvoldoende glaseenheden heeft, kan een glastuinbouwbedrijf glaseenheden van de projectorganisatie toegewezen krijgen of glaseenheden verwerven van tuinders in Tinte. De projectorganisatie heeft glaseenheden in bezit en kan nieuwe eenheden krijgen indien met een glastuinbouwbedrijf een overeenkomst over het saneren van het glas is gesloten. Per glaseenheid kan, onder voorwaarden, een nader te bepalen financiële bijdrage aan de ruimtelijke ontwikkeling worden gekoppeld. Deze mogelijkheid wordt nog nader onderzocht en uitgewerkt.

Voor de realisatie van glas geldt kwalitatief dat de overlast op burgerwoningen zo klein mogelijk moet zijn. Hiervoor moeten onder andere de landschappelijke kwaliteitszone worden gerespecteerd. Een strook van opgaand groen tussen de kas en de woningen kan in overleg met betrokkenen worden aangeplant^{vi}.

6.4 Duurzame voorziening en servicecentrum

Het glasintensiveringsgebied krijgt een belangrijke entree aan de Westvoorneweg. Deze entree moet herkenbaar worden. Om dit te bereiken is in de gebiedsvisie aansluitend op het bestaande bedrijventerrein Pinnepot in de noordwest hoek van het glasintensiveringsgebied een servicecentrum voorgesteld. In dit servicecentrum kunnen kantoorfuncties en bedrijfsgebouwen van of voor verschillende glastuinbouwbedrijven worden geclusterd, bijvoorbeeld in de vorm van een gezamenlijke huisvesting met collectieve voorzieningen. Ook kunnen hier functies komen die een meerwaarde hebben met de glastuinbouwsector, zoals onderwijs, groen vergaderen. Het gebied wordt ontsloten via een nieuwe weg ter plaatse van de voormalige Tramkade. De haalbaarheid van het servicecentrum wordt onderzocht. Indien dit niet haalbaar is, behoudt de locatie zijn agrarische functie.

In het gebied onder de hoogspanningsmasten is het mogelijk een gemeenschappelijk duurzame voorziening te realiseren. Dit kan in de vorm van bijvoorbeeld een waterberging, een gemeenschappelijk gietwaterbassin of een voorziening voor algenteelt. De haalbaarheid van de voorziening wordt ook eerst onderzocht. Indien dit niet haalbaar is, kan de locatie middels een wijzigingsplan gebruikt worden voor glas.



Figuur 14. Gebiedsvisie glasintensiveringsgebied Tinte

6.5 Groen

Aan de randen van het glasintensiveringsgebied Tinte worden groene gebieden behouden en uitgebreid. Het gaat om het gebied onder de hoogspanningsmasten tussen de Ruggeweg, Aelbrechtsweg en Schrijversdijk. Dit gebied sluit aan op het open polderlandschap en vormt een landschappelijk waardevolle onderbreking van de geplande verdichting met glas. Verder gaat het om groene gebieden aan de Rietdijk en de Rik met veel bestaande (groene) burgerkavels.

De gebieden geven lucht en ruimte in het glasintensiveringsgebied en dragen bij aan een verankering van het gebied in de grotere landschapsstructuur van bossen en landgoederen langs de Rietdijk vanaf de Rik tot aan de binnenduinrand. Het betreft voornamelijk de gebieden met een hogere woningdichtheid, waardoor onnodige overlast van nieuwe kassen wordt voorkomen. Met de groene gebieden in Tinte wordt de groene structuur versterkt. De gebieden kunnen bestaan uit groene functies, agrarisch weidegebied, bomen of groene woonmilieus. Groene woonmilieus kunnen alleen aan de zuidkant van het glasintensiveringsgebied worden gerealiseerd.

De boomgaard tussen de Ruigendijk en de Westlandseweg kan worden gehandhaafd. Dit is echter geen structuurbepalend element in het landschappelijk raamwerk en kan ook worden herbestemd tot glas.

6.6 Burgerwoningen

De bestaande burgerkavels worden gehandhaafd. In het voor glas gemarkeerde gebied zijn nieuwe burgerwoningen uitgesloten.

De groene buitenrand van de zuidoosthoek is toegevoegd aan de saneringslocaties. Op deze locatie is het middels een bestemmingsplanwijziging mogelijk om nieuwe burgerwoningen te ontwikkelen op ruime kavels (5.000 tot 10.000 m² per kavel).

Indien woningen in het voor glasintensivering bestemde gebied worden gesloopt, kan de bestemming worden gewijzigd van woningbouw naar glastuinbouw.



7 Financiële uitvoerbaarheid

De uitgangspunten van de structuurvisie hangen inhoudelijk samen, maar zijn ook sterk financieel verweven. De voorgenomen sanering en ontwikkelingen zijn financieel haalbaar doordat rekening wordt gehouden met een bijdrage in de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling vanuit de woningbouw en de andere ontwikkelingen.

7.1 Glasherontwikkelingsfonds Westvoorne

De ontwikkeling van de verschillende glassaneringslocaties, de woningbouwlocaties en de locaties in het glasintensiveringsgebied Tinte verschillen sterk in fysieke en financiële omvang, in tijdstip van uitvoeren en in tijd benodigd voor de realisatie. Om de financiële samenhang te garanderen is gekozen een vereveningsfonds in te stellen. Dit fonds heet het Glasherontwikkelingsfonds Westvoorne. Dit is een fonds conform artikel 6.13.7 van de Wet ruimtelijke ordening^{vii}.

Het Glasherontwikkelingsfonds Westvoorne draagt bij in de kosten van:

- de sanering van de glaslocaties in het buitengebied, indien het saldo negatief is,
- de optimalisatie van Tinte, indien het saldo negatief is,
- de kosten voor de projectorganisatie.

Het Glasherontwikkelingsfonds Westvoorne wordt gevuld met:

- rekenen uit actief grondbeleid, hoofdzakelijk uit de ontwikkeling van woningen op de clusterlocaties die in eigendom zijn van de gemeente,
- bijdragen van derden aan de ruimtelijke ontwikkeling, via overeenkomsten,
- exploitatiebijdragen van derden/ kostenverhaal, mogelijk gemaakt via exploitatieplannen,
- verkoop van glaseenheden,
- een subsidie van de provincie Zuid-Holland voor de sanering van het glas in het buitengebied,
- eventueel andere subsidies, dit moet nog nader worden onderzocht.

Het Glasherontwikkelingsfonds sluit uiteindelijk budgettair neutraal.

7.2 Actief grondbeleid bij woningbouwclusters

De projectorganisatie zal in een aantal gevallen een actief grondbeleid voeren. Actief grondbeleid betekent dat de projectorganisatie zelf de locatie in eigendom heeft of krijgt, bouw- en woonrijp maakt en vervolgens de bouwrijpe grond uitgeeft. De projectorganisatie laat de winst ten gunste komen van het

totale glasproject, zo nodig via een storting in het Glasherontwikkelingsfonds Westvoorne. Voor de ontwikkeling van de saneringslocaties en de glasontwikkeling in Tinte zal het initiatief zoveel mogelijk aan de markt worden gelaten (tuinders en ontwikkelaars).

7.3 Bijdrage ruimtelijke ontwikkeling en kosten

Het heeft de voorkeur dat glastuinbouwbedrijven of ontwikkelaars en niet de gemeente op de saneringslocaties nieuwe bestemmingen, zoals woningbouw realiseren. Indien glastuinbouwbedrijven/ ontwikkelaars een ontwikkeling, zoals woningbouw, willen realiseren, moeten zij een bijdrage leveren aan het Glasherontwikkelingsfonds, in de vorm van een bijdrage in de ruimtelijke ontwikkeling. Zoals in deze structuurvisie beschreven hangen de (her)ontwikkelingen zeer nauw samen. Zo wordt de bouw van de woningen rond de kernen in Westvoorne mede mogelijk gemaakt door de bestaande glastuinbouwbedrijven te saneren, waardoor een open landschap ontstaat. De kosten van de sanering worden daarom mede op de woningen verhaald. Naast deze kosten worden uiteraard ook andere kosten zoals plankosten/ leges verrekend met de initiatiefnemers.

Conform de huidige berekeningen voor de businesscase is deze bijdrage gelegen tussen de € 250 en € 350 per m² uitgeefbare woningbouwkwartel. De bijdrage kan niet zodanig hoog zijn dat de ontwikkeling voor de particuliere eigenaar financieel niet meer haalbaar is. De hoogte van de bijdrage is daarom afhankelijk van de draagkracht van de ontwikkelingslocatie.

In het kader van de bijdrage in de kosten van de ruimtelijke ontwikkeling wordt ook aan tuinders die nieuwbouw in Tinte realiseren een bijdrage aan de sanering van het glas in het buitengebied gevraagd. Indien een tuinder gebruikmaakt van de bestaande 3ha uitbreidingsrechten per bouwvlak, op een wijze die ook is toegestaan binnen het geldende bestemmingsplan landelijk gebied Westvoorne, wordt geen bijdrage gevraagd. Indien glastuinbouwbedrijven grond kopen van de projectorganisatie wordt deze bijdrage verrekend in de grondprijs.

Bij de (her)ontwikkeling van locaties door particulieren sluit de projectorganisatie zoveel mogelijk vooraf privaatrechtelijke overeenkomsten over de bijdrage in de kosten van de totale ruimtelijke ontwikkeling en de andere kosten. Deze overeenkomsten heten anterieure overeenkomsten. Na het sluiten van een anterieure overeenkomst wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Voordat het nieuwe bestemmingsplan/ de bestemmingsplanwijziging wordt vastgesteld is er de mogelijkheid om via een anterieure overeenkomst afspraken te maken over het storten van een mogelijk positief saldo van de grondexploitatie in het fonds (artikel 6.13.7 Wro). Het is, in afwachting van de ontwikkeling van de jurisprudentie, nog onduidelijk onder welke omstandigheden dit instrument kan worden toegepast.

Indien het niet lukt een anterieure overeenkomst te sluiten, zet de gemeente de instrumenten van de Wet ruimtelijke ordening in en worden publiekrechtelijk bijdragen in de ruimtelijke ontwikkeling en andere kosten afgedwongen^{viii}.

7.4 Kostenverhaal in Tinte

Voor het glasintensiveringsgebied Tinte wordt een bestemmingsplan opgesteld. Een gemeente is verplicht bij een bestemmingsplan een exploitatieplan op te stellen wanneer er sprake is van een aangewezen bouwplan en als zij niet alle grond in eigendom heeft of met de eigenaren die ontwikkelmogelijkheden in het bestemmingsplan krijgen een overeenkomst heeft. Het bestemmingsplan voorziet onder ander in een wijzigingsbevoegdheid voor het toevoegen van glas dat niet gebaseerd is op de bestaande uitbreidingsrechten. Het college zal indien zij gebruik maakt van deze wijzigingsbevoegdheid, zo nodig een exploitatieplan opstellen. In principe geeft de gemeente bij deze individuele gevallen de voorkeur aan het opstellen van overeenkomsten in plaats van een exploitatieplan. De groene structuur is direct bestemd in het bestemmingsplan glastuinbouwintensiveringsgebied Tinte. De hiermee gemoeide kosten zullen niet worden verhaald in de vorm van een exploitatiebijdrage bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid.

In een exploitatieplan worden de kosten verhaald die in het kader van het bestemmingsplan cq wijzigingsplan worden gemaakt. De kosten die verhaald worden, worden gelimiteerd door de mogelijke opbrengsten. In het exploitatieplan worden, conform de Wet ruimtelijke ordening zoveel mogelijk kosten voor de optimalisatie van het glasintensiveringsgebied verhaald op de glastuinbouwbedrijven/ ontwikkelaars. De verrekening van deze kosten worden indien er sprake is van een exploitatieplan posterieur verrekend tussen de glastuinbouwbedrijven/ ontwikkelaars en de projectorganisatie, ten gunste van het Glasherontwikkelingsfonds Westvoorne. De verrekening van deze kosten kan ook via een exploitatiebijdrage bij het afgeven van een omgevingsvergunning. De gemeente int in dit geval de bijdrage en stort deze in het Glasherontwikkelingsfonds Westvoorne.

7.5 Financiële haalbaarheid

De looptijd van het project is van 2010 tot 2020. De financiële haalbaarheid van het voorgenomen beleid is doorgerekend in de businesscase. Uitgangspunt is dat een projectorganisatie voor de gemeente de volledige uitvoering ter hand neemt. In de businesscase is een integraal rekenmodel met alle potentiële (her)ontwikkellocaties: de saneringslocaties, de woningbouwlocaties en de ontwikkeling van locaties in het glasintensiveringsgebied Tinte opgenomen. Uit de berekening blijkt dat de totale operatie sluitend kan mits de winstgevendere locaties bijdragen aan de verliesgevende locaties.

Tabel 2. Financiële doorrekening^{ix}

Saldo optimalisatie Tinte	- € 1.737.000
Saldo ontwikkeling woningbouw	€ 19.013.000
Saldo glassaneringslocaties	- € 16.621.000
Saldo totaal	€ 653.000



8 Uitvoering

De gemeente Westvoorne geeft de voorkeur aan passieve uitvoering van de ontwikkelingen in het buitengebied. De gemeente zal zoveel mogelijk faciliteren en waar nodig regie voeren. De ontwikkeling van het glasintensiveringsgebied Tinte wenst zij zoveel mogelijk over te laten aan particuliere initiatieven.

Voor een daadkrachtige en efficiënte realisatie van deze structuurvisie wordt een aparte gemeentelijke projectorganisatie ingezet.

Het doel van de gemeentelijke projectorganisatie is om de sanering van het glas in buitengebied, de herontwikkeling van Tinte en de woningbouwopgave als regisseur tot uitvoering te brengen. De gemeentelijke projectorganisatie krijgt een projectmanager, die verantwoordelijk is voor de werkzaamheden van de gemeentelijke projectorganisatie. De gemeentelijke projectorganisatie moet snel, adequaat en efficiënt kunnen optreden binnen de vastgestelde kaders, waaronder de grondexploitatie. Hiertoe dient de projectmanager voldoende mandaat te krijgen.

Om gelijktijdig met de drie uitgangspunten van de structuurvisie te kunnen starten, moet de gemeentelijke projectorganisatie over voldoende financiële middelen beschikken. Indien in aanvang onvoldoende financiële middelen beschikbaar worden gesteld, zullen de pijlers gefaseerd opgepakt worden. Dit betekent dat de plandelen met negatieve exploitatie –in dit geval de sanering van het buitengebied– pas op termijn kunnen worden opgepakt.

De gemeentelijke projectorganisatie zal voldoende kennis en ervaring moeten mobiliseren, om de opgave te kunnen realiseren. Zij zal daartoe (tijdelijke) contracten aangaan met ambtenaren en externen. Bij de uitvoering werkt de gemeentelijke projectorganisatie nauw samen met de gemeentelijke lijnorganisatie en bij voorkeur ook met de glastuinbouwbedrijven en ontwikkelaars. Indien particuliere initiatieven uitblijven, kan de gemeentelijke projectorganisatie zelf de ontwikkelingen ter hand nemen.

Voor het slagen van de uitvoering van de sanering van het glas in het buitengebied, de herontwikkeling van Tinte en de woningbouwopgave is het noodzakelijk dat er één aanspreekpunt is. Dit aanspreekpunt is de gemeentelijke projectorganisatie. De gemeentelijke projectorganisatie communiceert over het project met alle betrokkenen. Het is noodzakelijk dat de uitvoeringsorganisatie op een heldere manier verantwoording aflegt zodat er toezicht op de gemeentelijke projectorganisatie is. Hiervoor rapporteert de projectmanager van de gemeentelijke projectorganisatie jaarlijks over de voortgang.

De gemeente vervult, naast haar private rol in de gemeentelijke projectorganisatie, haar publiekrechtelijk taken. Dit betekent dat de gemeente bestemmingsplannen en daar waar nodig exploitatieplannen opstelt, bouwvergunningen afgeeft en exploitatiebijdragen int. Ook houdt de gemeente de financiële stand bij van het Glasherstructureringsfonds Westvoorne en is hiervoor verantwoordelijk. De uitvoeringsorganisatie stort de exploitatieresultaten in het Glasherontwikkelingsfonds Westvoorne.

Voetnoten

ⁱ Met glas wordt bedoeld agrarische bedrijfsgebouwen van glas of ander lichtdoorlatend materiaal ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering met een bouwhoogte van minimaal 1 meter met uitzondering van plastic tunnels.

ⁱⁱ Papierenglas is glas dat volgens het bestemmingsplan mag worden gebouwd, maar waarvoor nog geen bouwvergunning is aangevraagd en er dus ook nog niet fysiek staat. Papierenglas is zowel een papieren glaslocatie, een locatie waar een glastuinbouwbedrijf mogelijk is maar geen glastuinbouwbedrijf aanwezig is als papieren uitbreidingsrechten, uitbreidingsmogelijkheden van bestaande glastuinbouwbedrijven.

ⁱⁱⁱ Sanering betekent het fysiek weghalen van het bestaande glas en het herbestemmen en anders invullen van de vrijkomende gronden.

^{iv} Het glasintensiveringsgebied ligt ook deels in de gemeente Brielle. Deze structuurvisie gaat uitsluitend over het glasintensiveringsgebied in de gemeente Westvoorne.

^v Dit is met de provincie en de stadsregio afgesproken in het kader van RR2020.

^{vi} De kwaliteitszone en de zone tussen de burgerwoningen en het glas wordt in het bestemmingsplan glastuinbouwintensiveringsgebied Tinte uitgewerkt.

^{vii} Artikel 6.13.7 Wro: Bovenplanse kosten kunnen voor meerdere locaties of gedeeltes daarvan in de exploitatieopzet worden opgenomen in de vorm van een fonds bijdrage, indien er voor deze locaties of gedeeltes daarvan een structuurvisie is vastgesteld welke aanwijzingen geeft over de bestedingen die ten laste van het fonds kunnen komen.

^{viii} Het is in afwachting van de jurisprudentie op de Wro en in het bijzonder de afdeling 6.4 Grondexploitatie onder welke omstandigheden het kostenverhaal kan worden toegespast.

^{ix} Deze getallen zijn afgerond overgenomen uit de businesscase. De waarden zijn uitgedrukt in Netto Contante Waarde met een peildatum van 1-1-2010.

Bijlage 1. Ruimte voor ruimte-regeling

Collegebesluit december 2007 'Ruimte voor Ruimte'-regeling van de gemeente Westvoorne.

1. Aanleiding

De "Ruimte voor Ruimte" regeling van de provincie bestaat inmiddels 4 jaar. In Westvoorne is het bestemmingsplan waarin de regeling wordt toegepast voor enkele percelen in procedure. De eerste kassen zijn al gesloopt. En wanneer het bestemmingsplan in werking is getreden kunnen de bouwvoorvragen voor de eerste woningen worden verwacht.

Tijdens het verloop van het proces is gebleken dat met een gebiedsgerichte toepassing de regeling zou kunnen worden verbeterd. Ook door de provincie zijn er voor een aantal aspecten veranderingen in de regeling aangebracht. De huidige regeling Ruimte voor Ruimte is weergegeven in de nota "Regels voor Ruimte" van de provincie.

De regeling is onderdeel van het provinciale beleid. De provincie toetst gemeentelijk RO-beleid. Doel van de regeling is dat de kwaliteit van het landschap verbetert. Door sloop van bedrijfsbebouwing en kassen wordt het landschap minder rommelig. Als (financiële) compensatie voor de sanering kunnen woningen worden gebouwd. Het aantal is afhankelijk van de gesloopte oppervlakte.

2. Argumenten

Gemeenten kunnen nadere eisen stellen binnen de kaders van de provinciale regeling.

Voor Westvoorne zouden de volgende aanvullende regels kunnen worden toegevoegd:

- **In principe de regeling alleen toepassen bij de sanering van glastuinbouw bedrijven en intensieve veehouderijen.**
De landschappelijke verbetering is hierbij over het algemeen een feit. In Westvoorne worden vooral deze verspreide kassen gezien als verstorende elementen in het landschap. Bij andere bedrijven (bijvoorbeeld de sloop van stallen, schuren) weegt de verbetering door sloop vaak niet op tegen de schaalverkleining en functiemenging, die ontstaat door toevoeging van woningen. In geval van uitzonderingen kan het college besluiten de regeling voor andere bebouwing toe te passen.
- **In principe worden de compensatie woningen gebouwd op het perceel zelf (waar wordt gesloopt).**
Soms is compensatie op het perceel zelf niet mogelijk, dan kan de aanvrager een andere woningbouwlocatie voorstellen.
 - Bij compensatie elders wordt de bouw van woningen niet toegestaan in het open buitengebied, in het intensiveringsgebied en in (te ontwikkelen) natuurgebieden. Nieuwe woningen mogen bestaande bedrijven niet hinderen.
 - De bouw van woningen is tevens niet toegestaan, wanneer de landschappelijke waarde wordt aangetast. Per situatie zal dit worden beoordeeld (door het college van B&W). *(voorbeelden daarvan zijn situaties nabij historische gebouwen, dijken of kreken, of wanneer een woning in de tweede lijn staat.)*
 - Uiteraard kunnen ook geen woningen worden toegestaan in situaties waar de bestemming niet kan worden gewijzigd in een woonbestemming (bijvoorbeeld binnen geluid- of bedrijfszones of op archeologisch waardevol terrein).
- **Voor de compensatie woningen gelden dezelfde bebouwingsregels (oppervlakte, hoogte, afstanden e.d.) als die gelden voor woningen in het betreffende bestemmingsplan.**
Er wordt niet gewerkt met een glijdende schaal zoals die is aangegeven in de nota Regels voor Ruimte: alle woningen in het buitengebied hebben dezelfde maximale afmetingen. De gemeente blijft het aantal compensatie woningen naar beneden afronden naar een geheel aantal.
(een voorbeeld: bij sloop van 6000 m² kassen zou de provincie kunnen instemmen met de bouw van een extra grote woning die 1,2 maal de maximale afmetingen heeft. Nadeel daarvan is dat voor deze woning een aparte bestemmingsregel gaat gelden.)
Als sprake is van betere landschappelijke inpassing kunnen woningen samen in één volume worden gerealiseerd.
- **Om de grootste bedrijven te kunnen saneren kan B&W besluiten het maximum aantal van 3 compensatiewoningen los te laten.**
- **Het bedrijf dient te worden beëindigd. In het bestemmingsplan wordt het bouwvlak verwijderd en de bedrijfswoning krijgt een woonbestemming.**

Voor het overige worden de regels gehanteerd die door de provincie zijn opgesteld. In uitzonderlijke situaties kan B&W besluiten af te wijken van deze regels. Bij deze gevallen kan in overleg met de provincie een afwijkende toepassing van de regels worden overwogen.

3. Aanpak/uitvoering

Voorgesteld wordt om te besluiten de bovenstaande regels te hanteren bij toekomstige toepassingen van de regel Ruimte voor Ruimte.

4. Communicatie

5. Kosten, baten en dekking

6. Risicomanagement en weerstandvermogen

7. Toelichting

8. Samenvatting (indien de omvang van dit advies daar aanleiding toe geeft)

n.v.t.

gebiedsgerichte toepassing Ruimte voor Ruimte (concept)

Provinciale regeling	Toepassing Westvoorne
In het kader van 'Ruimte voor Ruimte' mogen ter compensatie van de sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, niet-agrarische bedrijfsgebouwen of kassen (verspreid liggende kassen buiten de concentratiegebieden voor glastuinbouw, met uitzondering van 'papieren glas'), onder voorwaarden één of meer burgerwoningen worden gebouwd, in afwijking van de bepaling in de nota 'Regels voor Ruimte' (paragraaf 3.2) dat niet-agrarische nieuwbouw in het buitengebied dient te worden geweerd. Compensatie kan zowel ter plekke als elders. Daarbij gelden de volgende voorwaarden:	In principe de regeling alleen toepassen bij de sanering van glastuinbouw bedrijven en intensieve veehouderijen. De landschappelijke verbetering is hierbij over het algemeen een feit. In Westvoorne worden vooral deze verspreide kassen gezien als versturende elementen in het landschap. Bij andere bedrijven (bijvoorbeeld de sloop van stallen, schuren) weegt de verbetering door sloop vaak niet op tegen de schaalverkleining en functiemenging, die ontstaat door toevoeging van woningen. In geval van uitzonderingen kan het college besluiten de regeling voor andere bebouwing toe te passen.
de nieuwbouw mag alleen plaatsvinden indien de ruimtelijke kwaliteit van het gebied verbetert en geen aantasting plaatsvindt van bestaande of te ontwikkelen bijzondere waarden (landschappelijke, natuurwetenschappelijke of cultuurhistorische waarden) op het perceel of in de directe omgeving daarvan; beeldkwaliteit is een belangrijk aandachtspunt;	In principe worden de compensatie woningen gebouwd op het perceel zelf (waar wordt gesloopt). Soms is compensatie op het perceel zelf niet mogelijk, dan kan de aanvrager een andere woningbouwlocatie voorstellen. Bij compensatie elders wordt de bouw van woningen niet toegestaan in het open buitengebied, in het intensiveringsgebied en in (te ontwikkelen) natuurgebieden. Nieuwe woningen mogen bestaande bedrijven niet hinderen. De bouw van woningen is tevens niet toegestaan, wanneer de landschappelijke waarde wordt aangetast. Per situatie zal dit worden beoordeeld (door het college van B&W). <i>(voorbeelden daarvan zijn situaties nabij historische gebouwen, dijken of kreken, of wanneer een woning in de tweede lijn staat.)</i>
voor de sloop van iedere 1000 m2 bedrijfsbebouwing of 5000 m2 kassen kan een woning worden teruggebouwd, met een maximum van drie;	Om de grootste bedrijven te kunnen saneren kan B&W besluiten het maximum aantal van 3 compensatiewoningen los te laten.
de bestaande bedrijfswoning mag worden omgezet naar een burgerwoning;	Het bedrijf dient te worden beëindigd. In het bestemmingsplan wordt het bouwvlak verwijderd en de bedrijfswoning krijgt een woonbestemming.
indien sprake is van sloop op meerdere percelen dient per perceel minimaal 250 m2 bebouwing of 1000 m2 kassen te worden gesloopt;	Idem
voor de maximale inhoudsmaat van de compensatiewoning gelden in kwetsbaar agrarisch gebied (agrarische gebied plus of agrarisch gebied met bijzondere natuur- en/of landschapswaarden) beperkingen op grond van het provinciaal	Voor de compensatie woningen gelden dezelfde bebouwingsregels (oppervlakte, hoogte, afstanden e.d.) als die gelden voor woningen in het betreffende bestemmingsplan. Er wordt niet gewerkt met een glijdende

beleid ('Regels voor Ruimte', paragraaf 3.2 onder c) ; in het overige landelijk gebied gelden eventueel beperkingen op grond van het gemeentelijk beleid, waarbij als ondergrens geldt een percentage geldt van "ontstening" van per saldo 90% danwel "ontglazing" van per saldo 98%; de inhoudsmaat wordt bepaald door een glijdende schaal, dat wil zeggen dat indien meer dan 1000 m2 (steen) respectievelijk 5000 m2 (glas) wordt gesloopt, de woning evenredig groter mag zijn;	schaal zoals die is aangegeven in de nota Regels voor Ruimte: alle woningen in het buitengebied hebben dezelfde maximale afmetingen. De gemeente blijft het aantal compensatie woningen naar beneden afronden naar een geheel aantal. Als sprake is van betere landschappelijke inpassing kunnen woningen samen in één volume worden gerealiseerd.
• uitgangspunt is de sloop van alle bedrijfsbebouwing op het perceel;	• idem
• bij sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing (niet zijnde kassen) dient te worden aangetoond dat de agrarische functie niet meer kan worden vervuld;	• (niet van toepassing)
• karakteristieke en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing mag niet worden gesloopt;	• idem
• de regeling is van toepassing op gebouwen die zijn opgericht voor de peildatum van 1 januari 2003;	• idem
• de ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven in de omgeving mogen niet worden belemmerd;	• idem
• planologisch-juridische medewerking aan de bouw van een compensatiewoning wordt alleen verleend, indien de sloop van de bedrijfsbebouwing voldoende is gewaarborgd. Indien sprake is van sloop van glas wordt planologisch-juridische medewerking slechts verleend in het kader van de herziening van een bestemmingsplan (geen procedure ex artikel 19 WRO), zodat oude bouwmogelijkheden niet opnieuw benut kunnen worden;	• idem
• bij gebiedsgerichte toepassing van 'Ruimte voor Ruimte' is een gebiedsspecifieke regeling (maatwerk) mogelijk, op basis van een structuurplan of een structuurvisie.	
(Uit: Regels voor Ruimte; provincie Zuid-Holland)	

Bijlage 2. Rijks- en provinciaal beleid

Rijksbeleid

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Streekplannen en planologische kernbeslissingen zijn vanaf 1 juli 2008 gelijkgesteld aan structuurvisies.

Nota Ruimte (2006)

Op 17 januari 2006 is door de Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal ingestemd met de Nota Ruimte “Ruimte voor ontwikkeling”. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om op een duurzame en efficiënte wijze ruimte te scheppen voor de verschillende ruimteveragende functies, de leefbaarheid van Nederland te waarborgen en te vergroten en de ruimtelijke kwaliteit van stad en platteland te verbeteren, waarbij speciaal aandacht wordt geschonken aan het scheppen van de juiste condities voor het toepassen van ontwikkelingsplanologie.

Doelstellingen voor het ruimtelijk beleid die van belang zijn voor het buitengebied, zijn: ontwikkeling van natuur- en cultuurhistorische waarde en ontwikkeling van landschappelijke kwaliteit. De vitaliteit van het platteland wil het Rijk versterken door ruimte te bieden voor hergebruik van bebouwing en nieuwbouw in het buitengebied, vergroting van toeristisch-recreatieve mogelijkheden en door een duurzame en vitale landbouw. Vitale landbouw betekent bundeling van niet-grondgebonden landbouw en meer mogelijkheden voor een bredere bedrijfsvoering.

Natura 2000 (2009)

Op 19 februari heeft de minister de eerste drie gebieden definitief aangewezen: Voornes Duin, Duinen Goeree & Kwade Hoek en Voordelta. De Natura 2000-gebieden zijn Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden. De gebieden zijn beschermd op grond van de Natuurbeschermingswet, samen met de Beschermde Natuurmonumenten en Wetlands. De Voornes Duin is gelegen in Westvoorne en omvat nagenoeg de hele duinrand.

Brief minister over aanpak verspreid liggende kassen (2009)

In een brief informeert de minister over de voorgenomen aanpak van de verrommeling van het landschap door verspreid liggende kassen en de verduurzaming van de glastuinbouw.

De minister ziet de volgende stappen:

- Ruimtelijk kader verstevigen: provinciale structuurvisies en verordeningen zorgen voor de continuering van het bundelingsbeleid en bieden ten aanzien van verspreid liggende kassen duidelijkheid over de maatvoering en oppervlakte per locatie in bestemmingsplannen. De VROM Inspectie (VI) zal de vinger aan de pols houden bij de uitvoering hiervan.
- Verantwoord herbestemmen van niet benutte bebouwingsmogelijkheden en voorkomen van nieuwvestiging. Hiervoor stelt zij een handreiking op.
- Via 10 gebiedsgerichte projecten de aanpak van verspreid liggende kassen vanuit het Rijk bespoedigen.
- Verduidelijken van de fiscale mogelijkheden bij beëindiging en in geval van verplaatsing naar een nieuwe locatie én verduidelijken van regelgeving ten aanzien van staatssteun.
- Expertise opbouwen en kennisuitwisseling bevorderen via het Innovatieprogramma Mooi Nederland.

Actieprogramma Greenports (2008)

Het actieprogramma Greenports is provinciale glasbeleid. In het actieprogramma worden actiepunten geformuleerd. Een van de 'urgente en belangrijke' actiepunten betreft het saneren van het verspreide glas. Hierbij gaat het niet alleen over fysieke glasopstanden, maar ook over het 'wegbestemmen' van nog niet verwezenlijkte glastuinbouwbestemmingen, papierenglas.

Om de gestelde doelstellingen te halen zorgt de Provincie ervoor dat:

- sanering lokaal en regionaal projecten van de grond komen en dat bestemmingsplannen worden opgesteld of worden geactualiseerd;
- financiële ondersteuning en instrumenten ter beschikking worden gesteld, waarbij gedacht kan worden aan:
 - . op termijn saneren van relatief nieuwe bedrijven;
 - . hanteren van een 'glas-voor-glas-regeling';
 - . gebiedsgericht maatwerk m.b.t. de regeling Ruimte voor Ruimte;
 - . onderzoeken van mogelijkheden om bij bouw van nieuwe kassen financiële reserves op te bouwen, die vervolgens weer kunnen worden aangewend om glastuinbouwopstallen op ongewenste locaties te kunnen verwijderen.

Provinciaal en regionaal beleid

Ruimtelijk Plan Regio Rotterdam 2020 (december 2005)

Het ruimtelijk plan Regio Rotterdam 2020 (RR2020) is een gezamenlijk product van de provincie Zuid-Holland en de gemeente Rotterdam en geldt formeel als structuurvisie. Samengevat worden in deze nota de volgende drie hoofdpogaven genoemd:

- versterken van het groenblauwe raamwerk, ingebed in het omringende deltalandschap;
- aansluiting op economische netwerken en gelijktijdige verbetering van de leefkwaliteit in de regio;
- grotere diversiteit aan woon-, werk- en verblijfsgebieden en een verbeterde sociale diversiteit.

In het RR2020 is ten aanzien van het saneren van het glas aangegeven dat het gewenst is om het verspreid liggend glas buiten de glastuinbouwconcentratiegebieden op Voorne op te ruimen, waarbij speciale aandacht vereist is voor papierenglas. Instrumenten die in aanmerking komen zijn:

- de Ruimte-voor-Ruimteregeling;
- het in 2002 ingestelde Fonds voor de sanering van verspreid glas (de Reserve Glastuinbouw);
- het wegbestemmen van papierenglas;
- het bieden van nieuwe locaties, waarheen bedrijven kunnen worden verplaatst.

Streekplanuitwerking Voorne (maart 2007)

De streekplanuitwerking Voorne komt voort uit het RR2020. Reden voor de streekplanuitwerking is dat in het planproces van het RR2020 een aantal onderwerpen in Voorne niet tot finale besluitvorming zijn gekomen. Het betreft de sanering van de glastuinbouw en een locatieaanduiding voor twee golfbanen.

Voorne is geen onderdeel van de glas-as. In de 'Aanpak verspreide glastuinbouw' (2004) van de Provincie is Voorne-Putten aangewezen als prioritair gebied voor de aanpak van verspreid glas. Al eerder is in Voorne-Putten een aanzet gegeven voor de aanpak van verspreid glas in het convenant 'binnen-duinrand'. Op basis van vrijwilligheid zijn kassen in het gebied ten noorden van de Middelweg gesaneerd waarvoor natuurontwikkeling in de plaats komt.

Het beleid van de Provincie is in Voorne gericht op het glas zoveel mogelijk te concentreren in een aantal glastuinbouwgebieden rond Tinte en Vierpolders. Door de aanwezigheid van glastuinbouw nabij het havengebied doen zich kansen voor om restwarmte uit de haven te benutten voor de verwarming van kassen. Om de ruimtelijke kwaliteit van landschappelijk kwetsbare gebieden buiten de gebieden te verbeteren is het beleid er op gericht verspreid fysiek

glas te verplaatsen naar de aangewezen glastuinbouwgebieden of te saneren. Daarnaast geldt dat uitbreiding of ontwikkeling geen doel is, maar altijd een middel is om sanering of concentratie van verspreid glas te ondersteunen. Dit beleid moet mede leiden tot glastuinbouw binnen Tinte en Vierpolders die duurzaam is in twee opzichten:

- met toekomstperspectief voor de gevestigde ondernemers in het gebied;
- met optimale benutting van kansen op milieugebied, zoals lichthinder, waterkringloop, energie, minimalisatie van emissies.

Aan de streekplanuitwerking zijn een aantal uitwerkingsregels gekoppeld, waarvan de volgende relevant zijn voor dit plan:

- Extra ruimte voor glas wordt in beginsel alleen toegestaan in de glastuinbouwconcentratiegebieden en alleen indien dit een bijdrage levert aan de sanering van het verspreide glas;
- Nieuwe bedrijven mogen zich alleen vestigen op Voorne-Putten indien zij een substantiële (financiële) bijdrage leveren aan de sanering van het verspreide glas.

Bijlage 3. Opbouw glaseenheden

Onderstaand geeft het overzicht van de opbouw van de hectares glas en daarmee de glaseenheden.

Bestaande uitbreidingsrechten glasintensiveringsgebied Tinte

Adres	Kadastraal	ha
Aelbrechtsweg 5	WVN C 1274, 1275	0,49
Aelbrechtsweg 7	WVN C 1274, 1275	0,49
Aelbrechtsweg 8a	WVN C 469	3,00
Aelbrechtsweg 12	WVN C 482	2,20
Aelbrechtsweg 12a	WVN C 483	1,85
Aelbrechtsweg 16	WVN C 485, 486, 1561	2,10
Blindeweg 1	WVN C 1463, 1464	0,00
Blindeweg 3	WVN C 1327, 1295	0,54
De Rik 3a	WVN C 1391, 1392	0,59
Dwarsweg 1a	WVN C 706, 707	0,00
Konneweg 1a	WVN C 1338, 1339, 1340, 1383, 1485	0,00
Konneweg 2	WVN C 1272, 1443	1,18
Konneweg 2a	WVN C 1587	0,24
Konneweg 2b	WVN C 1587	0,24
Konneweg 2c	WVN C 1443	1,18
Konneweg 2d	WVN C 1275	0,51
Konneweg 2e	WVN C 1275	0,51
Konneweg 4a	WVN C 670, 671, 672	0,53
Konneweg 6	WVN C 1189, 1190	2,04
Konneweg 7	WVN C 635, 636, 637, 638, 639, 646, 647, 1081	0,01
Konneweg 8	WVN C 1298	0,00
Konneweg 8a	WVN C 677, 678, 1638	0,65
Konneweg 9	WVN C 635, 636, 637, 638, 639, 646, 647, 1081	0,08
Konneweg 10	WVN C 677, 678, 1638	0,65
Konneweg 13	WVN C 635, 636, 637, 638, 640, 646, 647, 1081, 1389, 1390, 1446	0,18
Rietdijk ong. (bij 36)	WVN C 430, 433, 1481, 1232, 1233, 1571, 1572	0,46
Rietdijk 48	WVN C 1636, 1470	0,00
Rietdijk 50	WVN C 1636, 1470	0,00
Rietdijk ong. (bij 68a)	WVN C 734, 1277	0,00
Rietdijk 68a	WVN C 734, 1277	0,00
Rietdijk 70	WVN C 1166	0,00
Ruggeweg 6	WVN C 478, 479, 481, 1502	0,15
Ruigendijk 2	WVN C 1124, 1474	0,33
Ruigendijk 5b	WVN C 502, 1496	1,78
Ruigendijk 6b	WVN C 1139, 1291	1,21
Ruigendijk 6c	WVN C 1249, 1299, 1300, 1430, 1454, 1465, 1466	0,02
Ruigendijk 9a	WVN C 1235, 1236	1,10
Ruigendijk 9b	WVN C 1236	1,10
Ruigendijk 11	WVN C 660, 1237, 1238	0,00
Ruigendijk 11a	WVN C 656, 1585	0,00
Ruigendijk 14a	WVN C 696, 697	2,98
Ruigendijk 14b	WVN C 700, 1302, 1424	0,49
Westerlandseweg 4	WVN C 430, 433, 1232, 1481, 1571, 1572	0,46
Westerlandseweg 5	WVN C 419	2,31
Westerlandseweg 6	WVN C 430, 433, 1481, 1233, 1571, 1572	0,46
Willemansweg 1	WVN C 1472, 1473	1,36
Willemansweg 3	WVN C 422, 423	2,78
		36,22

Van de oorspronkelijke hectares uitbreidingsrechten in Tinte is inmiddels 3 hectare vergund. Deze zijn niet meegenomen in het bovenstaande overzicht. Het ijkmoment is 1 januari 2009.

Glassaneringslocaties

Te saneren locaties fysiek glas	Adres	1-1-2009
	Lodderlandsedijk 18, Rockanje	4.800
	Walinxweg 14, Rockanje	8.800
	Vogelenzangweg 3, Rockanje	5.900
	Walinxweg 3, Rockanje	12.700
	Berkenrijsweg 11, Oostvoorne	5.335
	Langeweg 34, Rockanje	4.738
	Rondeweiweg 12, Rockanje	3.600
	Rondeweiweg 18a, Rockanje	1.200
	Blindeweg 6, Rockanje	5.100
	Blindeweg 15, Rockanje	5.050
	Doornweg 6, Rockanje	10.089
	Middelweg 13, Rockanje	20.000
	Torenweg 10, Rockanje	1.869
	Groeneweg 7, Oostvoorne	9.800
	Molendijk 20, Oostvoorne	3.650
	Bollaarsdijk 4a, Oostvoorne	6.700
	Bollaarsdijk 6a, Oostvoorne	7.665
	Kleidijk 11, Oostvoorne	16.600
	Achterstrypseweg 5, Rockanje	10.150
	Boomweg 3a, Rockanje	5.700
	Boomweg 13a/b, Rockanje	6.000
	Boomweg 18a, Rockanje	14.500
	Boomweg 19, Rockanje	13.000
	Boomweg 30, Rockanje	17.900
	Heveringseweg 13, Rockanje	3.800
	Vleerdamsdijk 31a, Rockanje	3.000
	Ziekewei 14, Rockanje	1.100
	Torenweg 1, Rockanje	20.930
	Peltersdijk 5, Tinte	2.400
	Langeweg 8, Rockanje	4.200
	Hortweg 10	1.000
Totaal fysiek glas		237.276
verleende bouwvergunningen	Boomweg 18a	2.394
	Boomweg 19	5.967
	Peltersdijk 5	1.500
	Langeweg 8	3.494
Totaal bouwvergunning		13.355
ZO hoek		
	Dwarsweg 1, Tinte	8.600
	Blindeweg 1, Tinte	7.200
	Rietdijk 68a, Tinte	23.800
	Rietdijk 70, Tinte	11.300
subtotaal groene rand ZO hoek		50.900
Totaal		301.531