



GEMEENTE WESTVOORNE

Raadsvoorstel 2012
Nr. 23462 / 58606

Rockanje, 6 maart 2012

Raadsvergadering van
10 april 2012

Aan

Agendanummer 9

Onderwerp:
woningbouwlocatie Hoofdweg Oostvoorne

de gemeenteraad.

1. Gevraagd besluit

Het bestemmingsplan "Hoofdweg Oostvoorne" (gewijzigd) vaststellen.
Het exploitatieplan "Hoofdweg Oostvoorne" (ongewijzigd) vaststellen.
De welstandsparagraaf "Locatie Hoofdweg" (ongewijzigd) vaststellen.

2. Begrotingsprogramma, relatie met eerdere besluiten

In 2006 heeft de gemeente afspraken gemaakt met ontwikkelaar Blokland BV over de realisering van een nieuwe woonwijk op de locatie Hoofdweg in Oostvoorne. In 2010 en 2011 zijn deze afspraken uitgewerkt in een stedenbouwkundig plan. In 2011 is een exploitatieovereenkomst gesloten met de ontwikkelaar en is het stedenbouwkundig plan vertaald in een bestemmingsplan.

3. Aanleiding

Van 8 december 2011 tot en met 18 januari 2012 hebben het ontwerp bestemmingsplan, ontwerp exploitatieplan, ontwerpbesluit hogere waarde en de ontwerp welstandsparagraaf ter inzage gelegen.

4. Argumenten

Tegen het ontwerp bestemmingsplan zijn vier zienswijzen ingediend. Dit leidt tot één belangrijke wijziging in het bestemmingsplan. Een aantal omwonenden kan zich niet vinden in het uitgangspunt (zoals opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan) dat volstaan kan worden met richtafstanden van 30 meter vanaf bedrijventerrein "De Pinnepot". Gesteld wordt dat een richtafstand van 50 meter moet worden aangehouden. Jurisprudentie op dit onderdeel laat ruimte voor een verschil in interpretatie. In het vast te stellen bestemmingsplan wordt nu uitgegaan van een 'worst-case scenario'. Woonbebouwing aan de zijde van De Pinnepot mag niet binnen een afstand van 50 meter worden opgericht. Op de verbeelding (plankaart) is dit door middel van een lijn aangegeven. Dit laat voldoende ruimte voor de beoogde woningen.

Tegen het ontwerp exploitatieplan en de ontwerp welstandsparagraaf zijn geen zienswijzen ingediend. Deze stukken worden ongewijzigd ter vaststelling aangeboden.

Ten behoeve van de woningbouwontwikkeling is op 6 maart 2012 een besluit hogere grenswaarde vastgesteld.

5. Kosten, baten en dekking

Met de projectontwikkelaar (Blokland BV) is op 19 mei 2011 een exploitatieovereenkomst gesloten. Onderdeel hiervan is een exploitatiebijdrage die de ontwikkelaar betaalt ter vergoe-

ding van de gemeentelijke kosten (o.a. bestemmingsplan, ambtelijke uren en planschade).

6. Communicatie

Het concept stedenbouwkundig plan is gepresenteerd tijdens een informatieavond in december 2010 en in het voorjaar van 2011 afgerond met een werkgroep bestaande uit omwonenden. In mei 2011 is een inloopavond georganiseerd waar mensen kennis konden nemen van het voorontwerp bestemmingsplan. De inspraakprocedure is toegepast op het voorontwerp. Het ontwerp bestemmingsplan en bijbehorende stukken hebben in december 2011 en januari 2012 volgens de wettelijke procedure ter inzage gelegen met de mogelijkheid een zienswijze in te dienen. De omwonenden zijn regelmatig over de voortgang van de procedure geïnformeerd.

De indieners van een zienswijze worden schriftelijk geïnformeerd over de besluitvorming. Na vaststelling van het bestemmingsplan en bijbehorende stukken kunnen belanghebbenden bij de Raad van State beroep instellen. Het besluit tot vaststelling en de mogelijkheid van beroep worden kenbaar gemaakt in Weekblad Westvoorne en op de gemeentelijke website.

7. Toelichting

N.v.t.

8. Adviezen

Burgemeester en wethouders van Westvoorne,
de secretaris,
J.L.M. Vlekke

de burgemeester,
P.E. de Jong



GEMEENTE WESTVOORNE

Raadsbesluit 2012
Nr. 23462 / 58574

De raad van de gemeente Westvoorne;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 6 maart 2012;

overwegende dat:

de afgelopen jaren plannen zijn ontwikkeld voor woningbouw in het gebied aan de noordwestzijde van de Hoofdweg, ten zuiden van de woningen Brielseweg 10 en Hoofdweg 2, ten noorden van het perceel Hoofdweg 4 en aan de oostzijde van de woningen aan de Kruisbooglaan en Koningslaan in Oostvoorne;

het hierdoor wenselijk is om voor dit gebied een bestemmingsplan vast te stellen;

het ook noodzakelijk is om een exploitatieplan op te stellen omdat ontwikkelingen zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening mogelijk worden gemaakt;

voor deze locatie ook welstandscriteria moeten worden vastgesteld, omdat het gebied niet is opgenomen op de typologiekaart gebiedstypen die deel uitmaakt van de Welstandsnota;

dat ten behoeve van de woningbouw op 6 maart 2012 een hogere grenswaarde (Wet geluidshinder) is vastgesteld;

het voorontwerp van het bestemmingsplan overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening aan diverse instanties is voorgelegd;

de overlegreacties als bijlage 13 bij de toelichting van het bestemmingsplan zijn gevoegd en in hoofdstuk 7 van de toelichting zijn samengevat en van commentaar zijn voorzien;

het voorontwerp van het bestemmingsplan overeenkomstig de Inspraakverordening met ingang van 26 mei 2011 gedurende een periode van zes weken ter inzage heeft gelegen en dat gedurende deze termijn inwoners van Westvoorne en belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld inspraakreacties omtrent het plan kenbaar te maken;

van de terinzagelegging mededeling is gedaan in de Westvoornse Courant van 25 mei 2011 en op de gemeentelijke website;

geen mondelinge inspraakreacties zijn ingediend;

gedurende de inzagetermijn 5 schriftelijke inspraakreacties zijn ontvangen;

de ingekomen inspraakreacties in bijlage 14 bij de toelichting van het bestemmingsplan zijn samengevat en van commentaar zijn voorzien;

het ontwerp van het bestemmingsplan naar aanleiding van de reacties waar nodig is aangepast, een en ander zoals in bijlage 14 bij de toelichting van het bestemmingsplan vermeld;

ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, het ontwerp van het bestemmingsplan "Hoofdweg Oostvoorne" met ingang van 8 december 2011 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen en dat gedurende deze termijn eenieder in de gelegenheid is gesteld zienswijzen omtrent het plan kenbaar te maken;

gedurende deze periode van zes weken eveneens het ontwerp van het exploitatieplan "Hoofdweg Oostvoorne" en het ontwerp van de welstandsparagraaf "Locatie Hoofdweg" ter inzage hebben gelegen, waarbij belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld om gedurende deze termijn zienswijzen omtrent het ontwerp van het exploitatieplan in te dienen en een ieder zienswijzen omtrent het ontwerp van de welstandsparagraaf kon indienen;

van de terinzagelegging mededeling is gedaan in de Staatscourant en Weekblad Westvoorne van 7 december 2011 en op de gemeentelijke website;

dat het tevens mogelijk was om het ontwerpbestemmingsplan digitaal te raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl;

van de gelegenheid om mondeling zienswijzen in te dienen geen gebruik is gemaakt;

gedurende de inzagetermijn 4 schriftelijke zienswijzen zijn ontvangen op het ontwerpbestemmingsplan;

geen zienswijzen zijn ingediend op het ontwerp van het exploitatieplan en het ontwerp van de welstandsparagraaf;

de zienswijzen tijdig aan de raad kenbaar zijn gemaakt;

de inhoud van de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan en de overwegingen waarom daar al dan niet aan tegemoet is gekomen, zijn weergegeven in de als **bijlage 1** bij dit raadsbesluit behorende Nota zienswijzen;

dat er geen sprake is van ambtshalve aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan;

gelet op de bij het bestemmingsplan "Hoofdweg Oostvoorne" behorende toelichting;

gelet op het ter zake bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening;

B E S L U I T:

Met inachtneming van de in het voorstel van burgemeester en wethouders weergegeven overwegingen, welke geacht worden deel van dit besluit uit te maken:

- I. het exploitatieplan "Hoofdweg Oostvoorne" ongewijzigd vast te stellen;
- II. het ontwerp van de welstandsparagraaf "Locatie Hoofdweg" ongewijzigd vast te stellen;
- III. de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan in behandeling te nemen;
- IV. aan de zienswijzen in zoverre tegemoet te komen, dat het onderdeel van de toelichting dat betrekking heeft op 'Bedrijven en milieuzonering' enigszins wordt aangepast;

- V. de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan "Hoofdweg Oostvoorne" gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de als zodanig gewaarmerkte geometrisch bepaalde planobjecten zoals opgenomen in het GML bestand NL.IMRO.0614.1209bpHoofdweg-0100 met bijbehorende bestanden. Daarbij zijn ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zoals dat ter inzage heeft gelegen de volgende wijzigingen aangebracht:

Verbeelding

- op de verbeelding is de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – zonder woning' toegevoegd;

Regels

- aan artikel 7.2.2 is sub i toegevoegd, dat als volgt luidt:
'ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - zonder woning' zijn gebouwen uitsluitend in de vorm van bijgebouwen toegestaan.'
- De regel in artikel 7.3 krijgt het kopje:
'7.3.1 Verhoging goothoogte 'sba-vrij tae'
- aan artikel 7.3 wordt het volgende sublid toegevoegd:
'7.3.2 Woning ter plaatse van 'sba-zw'
Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2.2 onder i om (delen van) een woning binnen de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - zonder woning' toe te staan, indien is aangetoond dat in die situatie sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en omliggende bedrijven niet onevenredig in hun bedrijfsactiviteiten worden beperkt.'

Aldus besloten in de openbare vergadering
van 10 april 2012

De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,

Bijlage bij dit besluit:

1. Nota zienswijzen

Nota zienswijzen

Bestemmingsplan Hoofdweg Oostvoorne

1. Inleiding

Termijn

Het ontwerpbestemmingsplan Hoofdweg Oostvoorne en bijbehorend ontwerp exploitatieplan hebben vanaf 8 december 2011 gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Zowel in het gemeentehuis, als via de gemeentelijke website, als via ruimtelijkeplannen.nl heeft de mogelijkheid bestaan om de plannen te raadplegen. Gedurende de periode van 6 weken heeft eenieder de mogelijkheid gehad om een zienswijze in te dienen tegen het ontwerp bestemmingsplan. Belanghebbenden konden in deze periode een zienswijze indienen tegen het ontwerp exploitatieplan.

Ontvankelijkheid

De ingediende zienswijzen zijn tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk.

Anonimisering

Vanwege het bepaalde in de Wet bescherming persoonsgegevens worden de namen en adresgegevens van de indieners van zienswijzen niet in deze nota opgenomen. Wil men deze gegevens toch inzien dan kan in concrete gevallen een verzoek tot inzage of afschrift worden gedaan op grond van de Wet openbaarheid van bestuur.

2. Behandeling zienswijzen

1. SRK rechtsbijstand, namens indieners 1 en 2

Zienswijze

- a. Bij het onderzoek naar de aanvaardbaarheid van de woningbouw moet niet worden gekeken naar de milieuvergunning van de bedrijven op De Pinnepot, maar naar de maximale planologische mogelijkheden.
- b. Er is geen geluidsonderzoek uitgevoerd, waardoor niet kenbaar is of het geluid van de bedrijven op De Pinnepot voldoet aan een goede ruimtelijke ordening gelet op de geprojecteerde woningen.
- c. Om verschillende redenen is geen sprake van een gemengd woongebied, maar van een rustig woongebied:
 1. Het gebied sluit aan op een bestaande rustige woonwijk.
 2. De ligging in de geluidscontour van de Maasvlakte-Europoort rechtvaardigt - gelet op het redelijke geluidsniveau – de typering van het plangebied als gemengd woongebied niet.

3. De omstandigheid dat de woningen tot vrij grote hoogte mogen worden gebouwd én de geprojecteerde watergang langs de Hoofdweg leiden tot ongunstige beïnvloeding van het geluidsniveau.
- Bovendien bestaan naast het aspect geluid ook andere milieuaspecten (geur, stof en gevaar) die bij de beoordeling van aanvaardbaarheid van de afstand tussen de woningen en het bedrijventerrein hadden moeten worden meegenomen.
- d. Het bestemmingsplan voor De Pinnepot wordt onuitvoerbaar door het bestemmingsplan voor de nieuw geprojecteerde woningen langs de Hoofdweg.
 - e. De optie tot het verleggen van het tracé van de Hoofdweg en de aanleg van een geluidswal zijn te gemakkelijk opzij geschoven.
 - f. Het getuigt niet van behoorlijk bestuur de woningbouw mogelijk – althans niet in deze vorm – te maken voordat de structuurvisie is vastgesteld, met name nu de hoogte van de woningen (10/11 m) het dorpse karakter aantast bij de entree van Oostvoorne.
 - g. Er is sprake van een krimpende bevolking in de gemeente Westvoorne, waardoor het de vraag is of aan deze woningbouwlocatie behoefte bestaat. In het plan wordt hiermee onvoldoende rekening gehouden.

Reactie gemeente

- a. Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan is rekening gehouden met de planologische mogelijkheden voor het bedrijventerrein De Pinnepot. De gemeente beschouwt het plangebied als gemengd gebied, als overgangszone tussen het bedrijventerrein en de bestaande woningen, liggend binnen de geluidszone van een gezoneerd industrieterrein (waarbij sprake is van een verhoogd geluidsniveau als gevolg van dat industrieterrein) en met het oog op de nabijheid van doorgaande wegen. Naar aanleiding van deze zienswijze is besloten om – in het kader van de milieuzonering – van een worst case scenario uit te gaan en de richtafstanden te hanteren ten opzichte van een rustige woonwijk. Dit heeft als consequentie dat wordt uitgegaan van een richtafstand van 50 m in plaats van de 30 m (waarvan in het ontwerpplan is uitgegaan). De bouw mogelijkheden voor woningen in het bestemmingsplan zijn hierop aangepast. De toelichting van het bestemmingsplan wordt aangevuld met een toelichting op de huidige bedrijfsactiviteiten op De Pinnepot en de gehanteerde richtafstanden.
- b. Zoals onder a uiteengezet, is bij het onderzoek in dit bestemmingsplan gebruik gemaakt van de richtafstanden die zijn opgenomen in de VNG -publicatie Bedrijven en Milieuzonering. Deze richtafstanden zorgen voor een zodanige afstemming tussen gevoelige functies en milieuhinderlijke functies dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Gelet op het feit dat geluid één van de factoren vormt bij de bepaling van deze richtafstanden, is er voor de gemeente geen redenen aanwezig om – nu voldaan wordt aan de richtafstanden, waarbij bovendien van een worst-case scenario is uitgegaan – extra geluidsonderzoek naar de betreffende bedrijfsactiviteiten op De Pinnepot te doen.
- c. De gemeente beschouwt het gebied als gemengd gebied. Zoals benoemd onder a zijn op grond van een worst-case scenario voor de nieuwe woningen de richtafstanden ten opzichte van een rustige woonwijk gehanteerd. De onderbouwing van de milieuzonering en de bouw mogelijkheden voor de nieuw te bouwen woningen zijn hierop aangepast. In de te

hanteren milieuzonering zijn naast geluid – het aspect dat in het algemeen als maatgevend milieuaspect bij bedrijvigheid wordt beschouwd - ook de andere milieuaspecten (geur, stof en gevaar) betrokken. Zie ook de reactie onder b.

- d. Dit bestemmingsplan staat de uitbreiding op De Pinnepot niet in de weg. Gelet op de huidige bedrijfsactiviteiten (zoals blijkt uit het onderzoek van de DCMR, d.d. 30 januari 2012) en de mogelijkheden die het bestemmingsplan voor De Pinnepot biedt, bestaan er ook bij de realisatie van de woonwijk voldoende mogelijkheden voor de betreffende bedrijven.
- e. Gelet op het feit dat de beide functies – de voorgenomen woningbouw en het bedrijventerrein – elkaar niet in de weg staan op de wijze waarop één en ander nu in het bestemmingsplan is geregeld, bestaat er geen noodzaak om de door indiener benoemde maatregelen te treffen. In deze situatie is immers aangetoond dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Nader onderzoek naar deze maatregelen is dan ook niet aan de orde.
- f. Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan voor de woningbouw op deze locatie is rekening gehouden met de specifieke locatie en is met de korrelgrootte van de bebouwing aansluiting gezocht bij de sfeer van Oostvoorne. Daarnaast wordt tegelijkertijd met dit bestemmingsplan een aanvullende paragraaf aan de welstandsnota toegevoegd, zodat ook de beoogde beeldkwaliteit wordt geborgd. De toegepaste bouwhoogte van 10/11 meter zijn voor Oostvoorne gebruikelijke hoogten. Juist door het kleinschalige karakter en de variatie van de bebouwing is aangesloten bij de sfeer van het dorp. In de uitvoerende fase zal verder door middel van onder andere materiaalgebruik, kappen en detaillering deze sfeer verder worden ingevuld. De gemeente is dan ook van oordeel dat van een aantasting van de entree van het dorp geen sprake is.

Het opstellen van een structuurvisie voor alleen deze locatie is niet noodzakelijk geacht. Het is wettelijk ook niet verplicht een structuurvisie vast te stellen alvorens een ontwikkeling via een bestemmingsplan mogelijk te maken. Bovendien is deze locatie al vanaf 1985 in de provinciale streekplannen en de recente provinciale structuurvisie aangeduid als woningbouwlocatie.

- g. Een mogelijke krimp in de gemeente Westvoorne betekent niet zonder meer dat op bepaalde locaties in de gemeente geen behoefte zou bestaan aan vergroting van het woningaanbod of een differentiatie van het woningaanbod. Bovendien wil de gemeente met interessante nieuwbouwlocaties inwoners aantrekken, niet alleen om krimp tegen te gaan, maar ook om de bevolkingsopbouw in de gemeente geschakeerd te houden. Dit blijkt onder ander de uit de Toekomstvisie 2020 (2010/2011) waarin is opgenomen dat het woningbouwbeleid van Westvoorne zich niet alleen richt op het voorzien in de woningbehoefte van de eigen bevolking, maar ook het voorzien in de extra behoefte als gevolg van de realisering van de 2^e Maasvlakte. Dit laatste uitgangspunt bewerkstelligt ook dat een afname van de bevolking wordt tegengegaan.

2. SRK rechtsbijstand, namens indiener 3

Zienswijze

- a. Bij het onderzoek naar de aanvaardbaarheid van de woningbouw moet niet worden gekeken naar de milieuvergunning van de bedrijven op De Pinnepot, maar naar de maximale planologische mogelijkheden.
- b. Er is geen geluidsonderzoek uitgevoerd, waardoor niet kenbaar is of het geluid van de bedrijven op De Pinnepot voldoet aan een goede ruimtelijke ordening gelet op de geprojecteerde woningen.
- c. Om verschillende redenen is geen sprake van een gemengd woongebied, maar van een rustig woongebied:
 1. Het gebied sluit aan op een bestaande rustige woonwijk.
 2. De ligging in de geluidscontour van de Maasvlakte-Europoort rechtvaardigt - gelet op het redelijke geluidsniveau – de typering van het plangebied als gemengd woongebied niet.
 3. De omstandigheid dat de woningen tot vrij grote hoogte mogen worden gebouwd én de geprojecteerde watergang langs de Hoofdweg vormen leiden tot ongunstige beïnvloeding van het geluidsniveau.

Bovendien bestaan naast het aspect geluid ook andere milieuaspecten (geur, stof en gevaar) die bij de beoordeling van aanvaardbaarheid van de afstand tussen de woningen en het bedrijventerrein hadden moeten worden meegenomen.
- d. Het bestemmingsplan voor De Pinnepot wordt onuitvoerbaar door het bestemmingsplan voor de nieuw geprojecteerde woningen langs de Hoofdweg.
- e. De optie tot het verleggen van het tracé van de Hoofdweg en de aanleg van een geluidswal zijn te gemakkelijk opzij geschoven.
- f. Het getuigt niet van behoorlijk bestuur de woningbouw mogelijk – althans niet in deze vorm - te maken voordat de structuurvisie is vastgesteld, met name nu de hoogte van de woningen (10/11 m) het dorpse karakter aantast bij de entree van Oostvoorne.
- g. Er is sprake van een krimpende bevolking in de gemeente Westvoorne, waardoor het de vraag is of aan deze woningbouwlocatie behoefte bestaat. In het plan wordt hiermee onvoldoende rekening gehouden.

Reactie gemeente

- a. Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan is rekening gehouden met de planologische mogelijkheden voor het bedrijventerrein De Pinnepot. De gemeente beschouwt het plangebied als gemengd gebied, als overgangszone tussen het bedrijventerrein en de bestaande woningen, liggend binnen de geluidszone van een gezonde industriezone (waarbij sprake is van een verhoogd geluidsniveau als gevolg van dat industriezone) en met het oog op de nabijheid van doorgaande wegen. Naar aanleiding van deze zienswijze is besloten om – in het kader van de milieuzonering – van een worst case scenario uit te gaan en de richtafstanden te hanteren ten opzichte van een rustige woonwijk. Dit heeft als consequentie dat wordt uitgegaan van een richtafstand van 50 m in plaats van de 30 m (waarvan in het ontwerpplan is uitgegaan). De bouw mogelijkheden voor woningen in het

bestemmingsplan zijn hierop aangepast. De toelichting van het bestemmingsplan wordt aangevuld met een toelichting op de huidige bedrijfsactiviteiten op De Pinnepot en de gehanteerde richtafstanden.

- b. Zoals onder a uiteengezet, is bij het onderzoek in dit bestemmingsplan gebruik gemaakt van de richtafstanden die zijn opgenomen in de VNG -publicatie Bedrijven en Milieuzonering. Deze richtafstanden zorgen voor een zodanige afstemming tussen gevoelige functies en milieuhinderlijke functies dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Gelet op het feit dat geluid één van de factoren vormt bij de bepaling van deze richtafstanden, is er voor de gemeente geen redenen aanwezig om – nu voldaan wordt aan de richtafstanden, waarbij bovendien van een worst-case scenario is uitgegaan – extra geluidsonderzoek naar de betreffende bedrijfsactiviteiten op De Pinnepot te doen.
- c. De gemeente beschouwt het gebied als gemengd gebied. Zoals benoemd onder a zijn op grond van een worst-case scenario voor de nieuwe woningen de richtafstanden ten opzichte van een rustige woonwijk gehanteerd. De onderbouwing van de milieuzonering en de bouw mogelijkheden voor de nieuw te bouwen woningen zijn hierop aangepast. In de te hanteren milieuzonering zijn naast geluid – het aspect dat in het algemeen als maatgevend milieuaspect bij bedrijvigheid wordt beschouwd - ook de andere milieuaspecten (geur, stof en gevaar) betrokken. Zie ook de reactie onder b.
- d. Dit bestemmingsplan staat de uitbreiding op De Pinnepot niet in de weg. Gelet op de huidige bedrijfsactiviteiten (zoals blijkt uit het onderzoek van de DCMR, d.d. 30 januari 2012) en de mogelijkheden die het bestemmingsplan voor De Pinnepot biedt, bestaan er ook bij de realisatie van de woonwijk voldoende mogelijkheden voor de betreffende bedrijven.
- e. Gelet op het feit dat de beide functies – de voorgenomen woningbouw en het bedrijventerrein - elkaar niet in de weg staan op de wijze waarop één en ander nu in het bestemmingsplan is geregeld, bestaat er geen noodzaak om de door indiener benoemde maatregelen te treffen. In deze situatie is immers aangetoond dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Nader onderzoek naar deze maatregelen is dan ook niet aan de orde.
- f. Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan voor de woningbouw op deze locatie is rekening gehouden met de specifieke locatie en is met de korrelgrootte van de bebouwing aansluiting gezocht bij de sfeer van Oostvoorne. Daarnaast wordt tegelijkertijd met dit bestemmingsplan een aanvullende paragraaf aan de welstandsnota toegevoegd, zodat ook de beoogde beeldkwaliteit wordt geborgd. De toegepaste bouwhoogte van 10/11 meter zijn voor Oostvoorne gebruikelijke hoogten. Juist door het kleinschalige karakter en de variatie van de bebouwing is aangesloten bij de sfeer van het dorp. In de uitvoerende fase zal verder door middel van onder andere materiaalgebruik, kappen en detaillering deze sfeer verder worden ingevuld. De gemeente is dan ook van oordeel dat van een aantasting van de entree van het dorp geen sprake is.
Het opstellen van een structuurvisie voor alleen deze locatie is niet noodzakelijk geacht. Het is wettelijk ook niet verplicht een structuurvisie vast te stellen alvorens een ontwikkeling via een bestemmingsplan mogelijk te maken. Bovendien is deze locatie al vanaf 1985 in de provinciale streekplannen en de recente provinciale structuurvisie aangeduid als woningbouwlocatie.
- g. Een mogelijke krimp in de gemeente Westvoorne betekent niet zonder meer dat op bepaalde locaties in de gemeente geen behoefte zou bestaan aan vergroting van het woningaanbod of

een differentiatie van het woningaanbod. Bovendien wil de gemeente met interessante nieuwbouwlocaties inwoners aantrekken, niet alleen om krimp tegen te gaan, maar ook om de bevolkingsopbouw in de gemeente geschakeerd te houden. Dit blijkt onder ander de uit de Toekomstvisie 2020 (2010/2011) waarin is opgenomen dat het woningbouwbeleid van Westvoorne zich niet alleen richt op het voorzien in de woningbehoefte van de eigen bevolking, maar ook het voorzien in de extra behoefte als gevolg van de realisering van de 2e Maasvlakte. Dit laatste uitgangspunt bewerkstelligt ook dat een afname van de bevolking wordt tegengegaan.

3. Indiener 4

Zienswijze

- a. Als gevolg van de aanleg van de waterpartij bestaat de kans dat de huidige bomen langs de erf scheiding omvallen en daarmee schade kunnen berokkenen aan de eigendommen van indiener. Indiener verzoekt om vooraf in overleg de bomenrij te vervangen door kleine bomen.
- b. Als gevolg van de aanleg van de waterpartij is de kans aanwezig dat er waterschade ontstaat. Indiener verzoekt om de noordzijde van de oever van een deugdelijke damwand te voorzien.
- c. Indiener voorziet een sterke toename van geluidsoverlast als gevolg van de waterpartij in samenhang met de nieuwe bebouwing.
- d. Indiener verwacht een afname van het woongenot als gevolg van toename van verkeer op de Hoofdweg en de daarmee samenhangende geluidshinder.

Reactie gemeente

- a. De bomen langs het perceel van indiener vormen inderdaad een aandachtspunt. Voorkomen moet worden dat het graven van de waterpartij kan leiden tot het omvallen van bomen. Zoals ook meegedeeld aan indiener op de informatieavond van 12 oktober 2011 zal de ontwikkelaar voor aanvang van de werkzaamheden een inspectie uitvoeren en waar nodig, in overleg met indiener, de huidige bomen vervangen.
- b. Langs het perceel van indiener wordt, naast een onderwaterbeschoeiing, ook een talud aangebracht. Hiermee is verzekerd dat de nieuwe waterpartij geen nadelige gevolgen heeft voor de oever. Nu de aanleg van de verzochte damwand niet noodzakelijk is in het kader van de ontwikkelingen waarin dit bestemmingsplan voorziet, wordt de aanleg hiervan niet als voorwaarde voor de ontwikkeling opgenomen.
- c. Aan de overzijde van de waterpartij, tegenover de woning van indiener kunnen op grond van dit bestemmingsplan maximaal 12 woningen worden gebouwd. Uiteraard verandert dit de omgeving van de woning, er zal mogelijk meer reuring aan deze zijde van de woning ontstaan. De gemeente is echter niet van oordeel dat deze wijziging, als ook de tussenliggende waterpartij een zodanige geluidstoename veroorzaken dat sprake is van een onevenredige aantasting van het leefklimaat bij de woning van indiener. Verder hoeft voor woningen ten opzichte van elkaar geen milieuzonering te worden toegepast. De nieuwe

- woningen liggen op een afstand van de bestaande woningen die past binnen woongebieden zoals deze in Nederland worden ontwikkeld.
- d. Als gevolg van de ontwikkeling neemt het verkeer op de Hoofdweg uiteraard toe. Gelet echter op het nog steeds beperkte aantal verkeersbewegingen op de Hoofdweg, maximaal 650 motorvoertuigen per etmaal, kan deze toename niet als zodanig worden beoordeeld dat hierdoor het woongenot onevenredig afneemt.

4. Kamer van Koophandel Rotterdam, mede namens Ondernemers platform Westvoorne

Zienswijze

De combinatie van een woonwijk en een bedrijventerrein is zowel schadelijk voor het woongenot in de woonwijk als voor de economische ontwikkeling van het bedrijventerrein. De verlaging van de milieucategorie op het bedrijventerrein vormt een belemmering voor toekomstplannen van ondernemers op het terrein en leidt tot een waardevermindering van het perceel.

Reactie gemeente

In de streekplannen en de structuurvisie van de provincie wordt deze locatie al vanaf 1985 aangeduid als woningbouwlocatie. De gemeente heeft jaren geleden al besloten op deze locatie een woonwijk te realiseren. Om de woningbouw mogelijk te maken is voor een beperkt aantal percelen op het bedrijventerrein de toegestane milieucategorie verlaagd. Er treedt hierdoor enige beperking op ten opzichte van de vigerende mogelijkheden. Hier staat tegenover dat uit onderzoek van DCMR (d.d. 30 januari 2012) blijkt dat de bedrijven op de betreffende locaties ook met deze verlaging van de milieucategorie nog steeds beschikken over uitbreidingsruimte, zodat het terrein niet op slot wordt gezet. Gelet op het voorstaande is de gemeente van oordeel dat van een waardevermindering op de betreffende percelen geen sprake is. Mocht de eigenaar een andere mening zijn toegedaan, dan biedt de wet de mogelijkheid om een planschadeverzoek in te dienen.

