



GEMEENTE WESTVOORNE

Raadsbesluit 2016
Nr. 135295/135336

De raad van de gemeente Westvoorne;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 14 juni 2016;

gelet op de bij het bestemmingsplan Sanering glastuinbouw Blindeweg / Langeweg Rockanje behorende toelichting;

gelet op het ter zake bepaalde in onder andere de artikelen 3.1, 3.8 en 6.12 in de Wet ruimtelijke ordening en de bijbehorende artikelen uit 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. geen exploitatieplan vast te stellen;
- II. de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan in behandeling te nemen en te beantwoorden, een en ander zoals weergegeven in de als bijlage 1 bij dit besluit gevoegde Nota zienswijzen;
- III. het bestemmingsplan Sanering glastuinbouw Blindeweg / Langeweg Rockanje gewijzigd vast te stellen in overeenstemming met de als zodanig gewaarmerkte geometrisch bepaalde planobjecten zoals opgenomen in het GML bestand NL.IMRO.0614.1210bpBlindewgLang-0100 met bijbehorende bestanden en de als zodanig gewaarmerkte analoge verbeelding. Hierbij worden in de regels van het bestemmingsplan de volgende wijzigingen aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zoals dat ter inzage heeft gelegen (GML bestand NL.IMRO.0614.1210bpBlindewgLang-0010)"
 - a. in artikel 1 wordt het volgende begrip ingevoegd:
"1.15 beleidsregel Bed and Breakfast en Gastenverblijven
de door het college van B&W op 12 april 2016 vastgestelde 'beleidsregel Bed and Breakfast en Gastenverblijven', dan wel de opvolger van die beleidsregel";
 - b. na invoeging in artikel 1 van het begrip zoals genoemd onder a. worden de navolgende begrippen hernoemd;
 - c. in artikel 4.3 wordt sub c verwijderd;
 - d. in artikel 9 wordt een nieuw lid 3 toegevoegd, luidende als volgt:
"9.3 Bed and breakfast en gastenverblijven
Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in Hoofdstuk 2 en/of artikel 8 voor het gebruik van bijbehorende bouwwerken en/of het oorspronkelijke hoofdgebouw als gastenverblijf of bed & breakfast indien wordt voldaan aan de op moment van aanvraag van toepassing zijnde 'beleidsregel Bed and Breakfast en Gastenverblijven'."Daarnaast wordt op de verbeelding van het bestemmingsplan de situering van het bestemmingsvlak Wonen voor een vrijstaande woning aan de Blindeweg gewijzigd, een en ander zoals in bijlage 2 bij dit raadsbesluit inzichtelijk is gemaakt (Toelichting wijziging verbeelding).

Aldus besloten in de openbare vergadering
van 6 september 2016

De raad voornoemd,
de griffier, de voorzitter,

bijlagen:

1. Nota zienswijzen
2. Toelichting wijziging verbeelding

Bijlage 1 Nota zienswijzen

Bestemmingsplan

Sanering glastuinbouw Blindeweg / Langeweg Rockanje

Hoofdstuk 1 Inleiding

Het ontwerp van het bestemmingsplan Sanering glastuinbouw Blindeweg / Langeweg Rockanje heeft van 17 maart tot en met 28 april 2016 ter inzage gelegen. Het ontwerpbestemmingsplan kon in deze periode in het gemeentehuis, via de gemeentelijke website en via de website RO-Online (www.ruimtelijkeplannen.nl) worden geraadpleegd.

Tijdens deze periode is een ieder in staat gesteld een zienswijze te geven op het ontwerpbestemmingsplan. De start van de procedure is bekend gemaakt op 16 maart 2016 op de gemeentepagina in het Weekblad Westvoorne, op de gemeentelijke website en in de Staatscourant.

Er zijn in totaal drie zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en beoordeeld. Ook is aangegeven hoe de zienswijzen zijn betrokken bij de uitwerking van het bestemmingsplan zoals dat ter vaststelling aan de gemeenteraad is voorgelegd.

Deze Nota zienswijzen is door de gemeenteraad vastgesteld bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt aan alle indieners van een zienswijze toegestuurd. Hiermee zijn de zienswijzen van een beantwoording voorzien en kan door de indiener ook worden bekeken op welke manier de gemeenteraad de zienswijze in de besluitvorming heeft betrokken.

Anonimisering

Deze nota wordt bij de ter inzage legging van het vastgestelde bestemmingsplan elektronisch beschikbaar gesteld als bijlage bij het raadsbesluit. Op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens is het niet toegestaan om persoonsgegevens (zogenaamde NAW-gegevens: naam, adres en woonplaats) van natuurlijke personen te verwerken zonder bijvoorbeeld een wettelijke grondslag, dringende noodzaak of toestemming van de betreffende personen. Er is geen wettelijke grondslag of dringende noodzaak om de NAW-gegevens van natuurlijke personen te vermelden. Voor de inhoudelijke beoordeling van de zienswijzen en de beantwoording is dit ook niet noodzakelijk.

In deze nota worden de personen die onder hun eigen naam zienswijzen hebben ingediend, niet bij name genoemd. Ook de adressen van indieners van een zienswijze worden niet genoemd en de zienswijzen zelf worden niet aan de nota gehecht of in papieren vorm ter inzage gelegd.

Hoofdstuk 2 Samenvatting en beantwoording zienswijzen

In dit hoofdstuk worden de ontvangen zienswijzen samengevat en beantwoord.

Indiener 1 / Indiener 2

Zienswijze

Beide indieners kunnen zich niet vinden in het ontwerpbestemmingsplan zoals dat door de gemeente ter inzage is gelegd. Bij het ontwerpplan worden een aantal opmerkingen en kanttekeningen als zienswijze aan de gemeenteraad kenbaar gemaakt. Indieners zijn eigenaar van gronden in de directe nabijheid van het plangebied van het bestemmingsplan. Inhoudelijk zijn de zienswijzen van indieners 1 en 2 gelijk.

- a. De bedrijvigheid op het perceel Blindeweg 15 (glastuinbouwbedrijf) vraagt om het aanhouden van een afstand tussen nieuwe woningen van derden tot het perceel. In het bestemmingsplan is het bouwvlak voor de nieuwe woning aan de Blindeweg ingetekend op een afstand van 25 meter van het bestaande glastuinbouwcomplex. Dit terwijl feitelijk een afstand van 50 meter moet worden gehouden, met eventueel mogelijkheden dit gemotiveerd in te perken tot een afstand van 30 meter. De gehanteerde afstand van 25m is te krap en betekent dat niet is uit te sluiten dat op de nieuwe woningbouwlocatie de invloeden van het glastuinbouwbedrijf merkbaar zijn (vooral vanwege geluid).
- b. In de toelichting mist een beschrijving van de bedrijvigheid op het perceel Blindeweg 11. Op dit perceel is een taxibedrijf gevestigd, wat in principe een continue bedrijfsvoering kent. Deze bedrijvigheid vraagt om het aanhouden van een afstand van nieuwe woningen van derden tot het perceel. De stalling van taxivoertuigen en de bijbehorende werkzaamheden (waaronder gebruik van een werkplaats) betekent dat een afstand van 30 meter aan moet worden gehouden. Naast bedrijfsmatig gebruik van het perceel is ook de hobbymatige paardenhouderij met het bijbehorend gebruik (opslag van mest, paardenbak met lichtmast etc.) een relevant aspect.
- c. De percelen Blindeweg 11 en Blindeweg 15 worden vanwege de daar gevestigde bedrijven met regelmaat 's nachts en in het weekend bezocht door (vracht)verkeer. Dit beperkt de verkoopbaarheid van de nieuwe woonkavel aan de Blindeweg. Het buitengebied van Westvoorne is niet alleen een woongebied maar kent ook een grote diversiteit aan bedrijvigheid. Deze werkzaamheden kunnen door nieuwe bewoners, wanneer die deze bedrijvigheid niet gewend zijn, als hinder worden ervaren. Opgemerkt wordt dat het voor bestaande bedrijven ondoenlijk is de bedrijfsvoering hierop aan te passen, mochten daar klachten over komen.
- d. Indiener is van mening dat het idee om een nieuwe woning aan de Blindeweg mogelijk te maken, op de in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen manier niet juist is. Voorgesteld wordt de bouwlocatie te schrappen.

Daarbij wordt een eventueel alternatief voorgesteld, waarbij de bouwlocatie door middel van een insteekweg vanaf de Blindeweg verder zuidelijk op de kavel wordt geplaatst. Op die manier kan voldoende afstand worden aangehouden tot de bedrijven op de percelen Blindeweg 11 en 15.

Als tweede alternatief voor de situering aan de Blindeweg wordt voorgesteld de woning aan de Korteweg te situeren of aan de Langeweg. Op beide locaties is sprake van ruime percelen, waarbij ontsluiting van de (dan) twee woningen op die locaties via een insteekweg kan plaatsvinden. In het omringende Stuifakker gebied zijn meerdere voorbeelden aanwezig van een woning op enige afstand van de weg. Een dergelijke situering is te verkiezen boven de nu gekozen variant waarbij de woning tussen twee bestaande kavels is 'gepropt'.

Beantwoording

- a. Het bestemmingsvlak van de nieuwe woning aan de westzijde van het glastuinbouwbedrijf bevindt zich op een minimale afstand van 28,5m van de bestaande kassen. De bedrijfsgebouwen van het glastuinbouwbedrijf staan op een afstand van ruim 50m van het bestemmingsvlak van de nieuwe woning. Het mogelijk maken van een nieuwe woning met het voorgestelde bestemmingsvlak betekent niet direct dat sprake is van een inperking van de bedrijfsvoering van het glastuinbouwbedrijf. Daarbij kan gemotiveerd worden afgeweken van de afstandsmaat van 50m tot het glastuinbouwbedrijf en kan een afstand van 30m worden aangehouden. Dit omdat aan de noordzijde van de Blindeweg in de bestaande situatie al een burgerwoning van derden aanwezig is op relatief korte afstand van het bedrijf (minder dan 30m afstand).
. Om minimaal te kunnen voldoen aan een afstandscriterium van 30m tussen de nieuwe woning en de bestaande kassen hebben de eigenaren van de bij de sanering betrokken glastuinbouwbedrijven een alternatief voorstel voor de situering van het bestemmingsvlak Wonen neergelegd. Het bouwvlak van de nieuwe woning aan de Blindeweg wordt daarbij zodanig aangepast dat de minimale afstand van de nieuwe woning tot de kassen altijd 30m bedraagt. Ook bedraagt de afstand tot het bouwvlak voor het glastuinbouwbedrijf minimaal 50m. Dit wordt bereikt door het be-

stemmingsvlak Wonen voor de nieuwe woning op enige afstand van de Blindeweg te situeren. Gelet op de vormgeving van het perceel en het bestemmingsvlak Wonen kan worden voldaan aan de relevante afstandsmaten op dit punt. De aanpassing van het bestemmingsplan voor deze locatie is inzichtelijk gemaakt in bijlage 2 bij het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan (Toelichting wijziging verbeelding). In overleg met de beide indieners van de zienswijzen hebben deze aangegeven dat met deze oplossing aan hun bezwaar tegemoet wordt gekomen.

- b. Het taxibedrijf wat op het perceel Blindeweg 11 is gevestigd, valt gelet op haar aard en omvang niet onder de werking van de Wet milieubeheer. Dit betekent dat geen afstandseisen tot eventuele omliggende woningen van toepassing zijn. Op het perceel Blindeweg 11 is een vrijstaande woning aanwezig binnen de bestemming Woondoeleinden. Binnen deze bestemming is het in principe toegestaan om kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten te ontplooiën of om een beroep aan huis uit te oefenen. Het taxibedrijf is aan te merken als kleinschalige bedrijfsmatige activiteit. Voorwaarde waaronder dit is toegestaan is dat er geen sprake is van een bedrijf waarvoor een melding op grond van de Wet milieubeheer noodzakelijk is. Het bedrijf is niet als zodanig geregistreerd bij de regionale milieudienst DCMR. Mocht het bedrijf wel een dussdanige omvang kennen dat deze onder de werking van de Wet milieubeheer valt, dan is vestiging op het perceel Blindeweg 11 binnen de bestemming Woondoeleinden niet toegestaan. Het bedrijf zou dan in strijd met het bestemmingsplan ter plaatse gevestigd zijn.

Gelet op de aanpassing van de verbeelding zoals toegelicht onder a., wordt de afstand van de nieuwe woning tot de woning en bijgebouwen op het perceel Blindeweg 11 overigens dussdanig vergroot dan ook aan de bezwaren van indieners op dit punt is tegemoet gekomen.

- c. De stelling van indieners dat het buitengebied van Westvoorne niet alleen een gebied is voor woningen wordt door ons gedeeld. Ook in de toekomst blijft ons buitengebied een grote diversiteit aan bedrijvigheid kennen. Hieronder valt ook zeker de voortzetting van de agrarische bedrijfsvoering van de bestaande bedrijven. Wij gaan er van uit dat de toekomstige bewoner van de nieuwe woning aan de Blindeweg rekening houdt met de situatie zoals die ter plaatse bestaat. Aanpassing van de bedrijfsvoering als gevolg van de nieuwe woning is wat de gemeente betreft niet aan de orde. Bij het bepalen van de bouwmogelijkheid voor de nieuwe woning wordt immers voldaan aan de relevante afstandseisen. Wij gaan er daarbij verder ook van uit dat een toekomstige bewoner van de woning zich oriënteert op de bestaande situatie ter plaatse en zich bewust is van de activiteiten in het gebied, voordat wordt besloten een woning op deze locatie te gaan bouwen.
- d. Gelet op gegeven toelichting is er geen noodzaak om de bestemmingslegging zoals die in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen, te wijzigen. Om die reden wordt vastgehouden aan de bestemmingslegging zoals die al in het ontwerpbestemmingsplan was opgenomen.

Conclusie

De zienswijzen leiden gelet op de aanpassing zoals beschreven bij de beantwoording onder a. op een punt tot aanpassing van juridisch bindende delen van het bestemmingsplan. Het bouwvlak van de nieuwe woning wordt op de verbeelding dussdanig verschoven dat aan de relevante afstandsmaten wordt voldaan. De zienswijzen worden op dit punt gegrond verklaard. Voor het overige worden de zienswijzen ongegrond verklaard.

Naar aanleiding van de zienswijzen wordt ook de toelichting aangevuld. Hierbij wordt nader ingegaan op afstanden tot de nabijgelegen percelen, gelet op de daar plaatsvinden activiteiten. Volledigheidshalve wordt echter opgemerkt dat de toelichting geen juridisch bindend onderdeel van het bestemmingsplan is.

Indiener 3

Zienswijze

- a. Indiener stelt dat het ontwerpbestemmingsplan in strijd is met het uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening. Indiener exploiteert een intensieve veehouderij (varkenshouderij) in de directe nabijheid van het plangebied en geeft aan dat dit bedrijf in ontwikkeling is. Het mogelijk maken van drie nieuwe 'burgerwoningen' nabij het veehouderijbedrijf is in strijd met de relevante wet- en regelgeving. De gemeenteraad wordt gevraagd het college te dwingen om het bestemmingsplan in te trekken, dan wel via het raadsbesluit het bestemmingsplan te vernietigen en het huidige bestemmingsplan in stand te laten.
- b. Indiener vraagt de gemeenteraad verder nogmaals om het college te bewegen om (met terugwerkende kracht tot 1996) de noodzakelijke vergunningen aan indiener te verstrekken, waarmee uitbreiding van het intensieve veehouderijbedrijf mogelijk wordt tot een omvang van 2.437 vleesvarkens. Indiener vraagt de gemeenteraad om het onrecht wat hem sinds 1996 wordt aangedaan recht te zetten en recht te doen aan de Grondwet.

Beantwoording

- a. De minimale afstand tussen het bestemmingsvlak Wonen in het voorliggende bestemmingsplan en de eerste mogelijkheid voor bebouwing ten behoeve van de intensieve veehouderij van indiener is 100 meter. De intensieve veehouderij is op grond van het voor de bijbehorende gronden geldende bestemmingsplan beperkt in haar mogelijkheden tot bedrijfsontwikkeling. Het totale oppervlak aan bedrijfsbebouwing ten behoeve van de intensieve veehouderij mag 1.250m² bedragen. Op relatief korte afstand van het agrarisch bouwvlak ten behoeve van de intensieve veehouderij bevinden zich in de huidige situatie reeds meerdere woningen van derden. De afstand van deze woningen tot het agrarisch bouwvlak bedraagt tussen 25 en 30 meter. De afstand van deze woningen tot de bestaande agrarische bedrijfsbebouwing voor de intensieve veehouderij (niet zijnde de bedrijfswoning of de hobbykas), bedraagt circa 85 meter. Deze afstanden zijn in de huidige situatie reeds maatgevend bij de bepaling van de mogelijkheden voor bedrijfsontwikkeling van de intensieve veehouderij. Het eventueel toevoegen van nieuwe woningen op een afstand van meer dan 100 meter van de intensieve veehouderij heeft daarmee geen gevolgen voor de bedrijfsvoering van indiener.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan voor het veehouderijbedrijf zelf is een geuronderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage bij dat bestemmingsplan gevoegd (IMRO code van het bedoelde bestemmingsplan is NL.IMRO.0614.1542600-0100, datum vaststelling 14 december 2010). Bij de uitvoering van het geuronderzoek is rekening gehouden met een uitbreiding van de veehouderij tot de omvang die zij volgens het bestemmingsplan maximaal kan bereiken. Daarbij is berekend dat de geurbelasting voor de drie dichtst bijgelegen woningen van derden tussen de 1,5 en 2,7 ou/m³ bedraagt (hierbij zijn twee scenario's doorgerekend). Hiermee wordt voor deze bestaande woningen ruimschoots voldaan aan de ter plaatse relevante norm voor geurbelasting van maximaal 8 ou/m³. De woningen die met het voorliggende bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt liggen allen op ruim grotere afstand van het veehouderijbedrijf (100 tot ruim 300 meter afstand). Dit betekent dat ook voor de nieuwe woningen die met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt ruimschoots wordt voldaan aan de relevante norm voor geurbelasting. Hierbij wordt nog opgemerkt dat het geuronderzoek uitgegaan is van de maximale mogelijkheden qua veebezetting, terwijl in de huidige bestaande situatie deze maximale mogelijkheden niet zijn benut. De feitelijke geurbelasting op de omgeving is dus lager dan berekende geurbelasting.

Naar oordeel van de gemeente is dan ook geen sprake van een bestemmingsplan dat in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De afstanden tot de veehouderij van de drie nieuwe woningen die met het voorliggende bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt zijn ruim voldoende en leiden niet tot beperkingen in de bedrijfsvoering van indiener. Verder is de systematiek die met het voorliggende bestemmingsplan is toegepast voor de sanering van verspreid liggende glastuinbouwbedrijven in het buitengebied in het recente verleden al regelmatig toegepast. De sanering van de betrokken glastuinbouwbedrijven past binnen het staande glastuinbouwbeleid van de gemeente, zoals dat onder andere is vastgelegd in de structuurvisie Glasherstructurering (na 1^e herziening).

Tot slot merken wij op dat indiener in januari 2015 melding heeft gedaan bij de DCMR in het kader van de stoppersmaatregelen varkenshouderij. De door indiener gebruikte stalsystemen voldoen niet aan het Besluit emissiearme huisvesting voor de varkenshouderij. Door de melding te ondertekenen valt het bedrijf nu onder een overgangsregeling. Dit betekent dat de varkenshouderij-activiteiten uiterlijk 31 december 2019 worden gestaakt. Het staken van de varkenshouderij ter plaatse kan alleen worden voorkomen voor wat betreft het bedrijfsdeel dat voor 1 januari 2020 wel voldoet aan het Besluit emissiearme huisvesting voor de varkenshouderij. Indiener heeft in de melding aangegeven dat, om de vereiste ammoniakreductie te bereiken, (tijdelijk) minder dieren worden gehouden. Een van de varkensstallen staat leeg, in de andere wordt per jaar op maximaal 110.715,45 dierdagen varkens gehouden. Dit komt neer op het jaarrond houden van 303,33 varkens. Hoewel indiener in de melding heeft aangegeven te werken aan bedrijfsontwikkeling door onder andere toepassing van luchtwassers, is hiervoor geen aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van een nieuwe stal of nieuwe stallen ingediend. Evenmin zijn de gemeente andere concrete vergunningaanvragen, of voorbereidingen daartoe, bekend waaruit de door indiener aangehaalde toekomstige bedrijfsontwikkeling blijkt.

- b. Het geldende bestemmingsplan voor het bedrijf van indiener biedt de mogelijkheden waarbinnen bedrijfsontwikkeling mogelijk is. Het maximum oppervlak voor bedrijfsbebouwing ten behoeve van de intensieve veehouderij is in dat bestemmingsplan gesteld op 1.250m². Gelet op de relevante eisen voor het minimale oppervlak aan stalruimte per dier is uitbreiding naar een omvang van 2.437 vleesvarkens niet mogelijk. Het met terugwerkende kracht verlenen van vergunningen voor uitbreiding van de varkenshouderij is evenmin niet mogelijk.

Conclusie

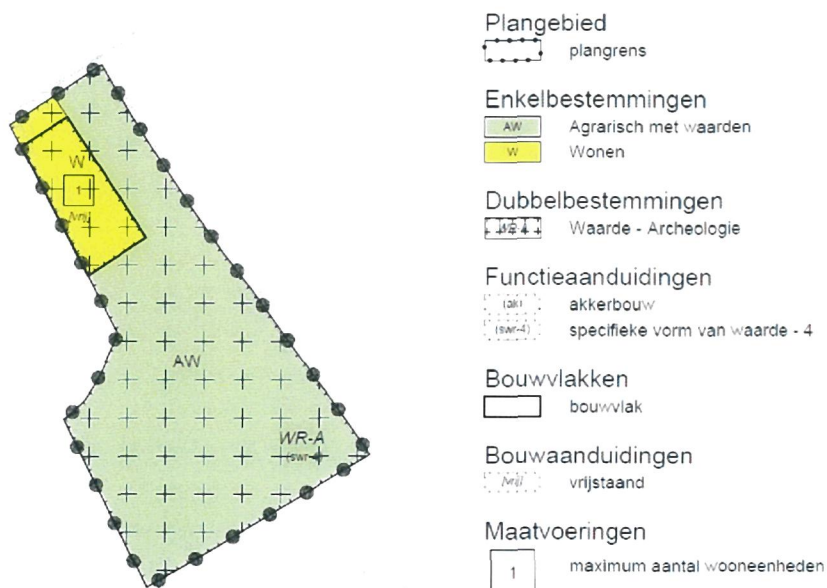
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van juridisch bindende delen van het bestemmingsplan (de verbeelding en de regels). De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

Naar aanleiding van de zienswijze wordt de toelichting op enkele punten aangevuld. Hierbij wordt nader ingegaan op de relevante aan te houden afstanden tot de nabijgelegen percelen, gelet op de daar plaatsvinden activiteiten. De toelichting is echter geen juridisch bindend onderdeel van het bestemmingsplan.

Bijlage 2 Toelichting wijziging verbeelding

Ontwerpbestemmingsplan

In het ontwerpplan NL.IMRO.0614.bpBlindewgLang-0010 was voor de deellocatie Blindeweg op de verbeelding de onderstaande bestemmingslegging ingetekend. Omwille van de leesbaarheid ziet u de uitsnede uit de analoge verbeelding.



Vastgesteld bestemmingsplan

In het bestemmingsplan NL.IMRO.0614.bpBlindewgLang-0100 is voor de deellocatie Blindeweg op de verbeelding de onderstaande bestemmingslegging ingetekend. Omwille van de leesbaarheid ziet u de uitsnede uit de analoge verbeelding.