



GEMEENTE WESTVOORNE

WIJZIGINGSPLAN

Artikel 11 Wet op de Ruimtelijke Ordening wijzigingsplan "Landelijk Gebied Westvoorne"
voor het perceel Panneweg 4 te Oostvoorne

Op 13 november 2007 is een aanvraag voor reguliere bouwvergunning ontvangen van de heer G.W. Geeve voor het vernieuwen en oprichten van een woning en enkele bijgebouwen op het perceel Panneweg 4, 3233 KD te Oostvoorne (kadastraal bekend Westvoorne, sectie C, nummers 123 en 125).

Burgemeester en wethouders van Westvoorne;

Gelet op het bepaalde in artikel 4 lid 2 en artikel 8, lid 4 sub 2 van het bestemmingsplan "Landelijk Gebied Westvoorne" en het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;

BESLUITEN:

1. het wijzigingsplan "Landelijk Gebied Westvoorne" voor het perceel Panneweg 4, 3233 KD te Oostvoorne vast te stellen, een en ander conform de bij dit besluit behorende kaart;
2. belanghebbenden erop te wijzen dat zij binnen zes weken na bekendmaking van dit besluit op grond van de Algemene wet bestuursrecht een beroepsschrift kunnen indienen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA te 's-Gravenhage.

Het besluit is genomen op grond van de volgende overwegingen:

Het betreffende perceeldeel ligt in het geldende bestemmingsplan "Landelijk Gebied Westvoorne". Het perceel heeft de bestemming 'A1' (agrarisch gebied met landschappelijke waarde) met een aanduiding I (agrarisch bouwvlak categorie I) en de dubbelbestemming 'gebied met archeologische (verwachtings)waarde', gebied A3.

Gronden met de bestemming 'A1' en een bouwvlak categorie I zijn onder andere bestemd voor de vestiging en uitoefening van een volwaardig graasdier-, akkerbouw of open grond tuinbouwbedrijf (uitgezonderd productiegerichte paardenhouderijen) en voor het behoud, versterking en ontwikkeling van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Vanwege de dubbelbestemming 'gebied met archeologische (verwachtings)waarde' geldt in principe een bouwverbod voor werkzaamheden dieper dan 0.40m beneden het maaiveld.

Binnen het agrarisch bouwvlak is alleen bebouwing ten behoeve van en noodzakelijk voor uitoefening van het agrarische bedrijf toegestaan.

Aanvrager oefent ter plaatse geen agrarisch bedrijf uit, de woning waarvoor een aanvraag bouwvergunning is ingediend zal in gebruik worden genomen als burgerwoning. Dit is in strijd met de voorschriften uit het bestemmingsplan en de aanvraag bouwvergunning zou dan ook moeten worden geweigerd.

Het bestemmingsplan "Landelijk Gebied Westvoorne" biedt in artikel 8, lid 4 sub 2 echter aan burgemeester en wethouders de mogelijkheid om bij algehele bedrijfsbeëindiging een agrarisch

bouwvlak geheel of gedeeltelijk te wijzigen in de bestemming 'Woondoeleinden'. Hierbij moet worden voldaan aan een aantal voorwaarden. Gezien de situatie ter plaatse is de verwachting dat de gronden nog voor agrarische doeleinden worden gebruikt gering.

Beoordeeld is of de omzetting van het agrarisch bouwvlak naar 'woondoeleinden' onevenredige gevolgen zou hebben voor nabijgelegen agrarische bedrijven, onevenredig afbreuk zou doen aan de gebruiksmogelijkheden voor omliggende gronden en of sprake is van onaanvaardbare risico's op het gebied van externe veiligheid. De DCMR heeft bij advies d.d. 17 maart 2008 (kenmerk 20702737 423312) geconcludeerd dat geen sprake is van onevenredige afbreuk van de belangen van in de omgeving gelegen agrarische bedrijven.

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid is geen sprake van onaanvaardbare risico's. Het perceel ligt binnen de zonegrens industrielawaai Europoort-Maasvlakte, de geluidsbelasting ligt echter tussen de 48 en 49 dB(A) en leidt dus niet tot beperkingen.

In het kader van de aanvraag bouwvergunning zijn voorts nog diverse andere onderzoeken uitgevoerd (o.a. bodemonderzoek, archeologisch onderzoek). Uit deze onderzoeken blijken geen belemmeringen voor het bouwplan.

Het is dan ook aanvaardbaar het agrarische bouwvlak deels om te zetten in 'woondoeleinden'. Dit betreft het noordelijk deel van het agrarische bouwvlak, gelegen op het kadastrale perceel Westvoorne, sectie C, nummer 125. Volgens de aanvraag bouwvergunning worden hier de woning en bijgebouwen gerealiseerd. Het bestemmingsvlak krijgt de nadere aanduiding '(v)', wat betekent dat maximaal één vrijstaande woning mag worden gerealiseerd. Hiermee wordt de bestaande (voormalige) agrarische bedrijfswoning bestemd tot burgerwoning. Na wijziging van de bestemming is artikel 12 van de voorschriften van het bestemmingsplan "Landelijk Gebied Westvoorne" van toepassing op dit perceeldeel.

Het zuidelijke deel van het bouwvlak (op het kadastrale perceel Westvoorne C 123) verliest haar aanduiding 'agrarisch bouwvlak categorie I' en wordt daarmee bestemd tot 'AI' (agrarisch gebied met landschappelijke waarde). Na wijziging blijft artikel 8 van de voorschriften van toepassing. De dubbelbestemming 'gebied met archeologische (verwachtings)waarde', gebied A3, blijft op beide perceeldelen van toepassing. Artikel 6 van de voorschriften van het bestemmingsplan "Landelijk Gebied Westvoorne" geeft de voorschriften bij deze bestemming.

Op grond van artikel 4 lid 2 van het bestemmingsplan "Landelijk Gebied Westvoorne" hebben het ontwerpwijzigingsplan en de bijbehorende kaart met ingang van 26 juni 2008 gedurende zes weken ter inzage gelegen. De terinzagelegging is op 25 juni 2008 bekend gemaakt in de Westvoornse Courant en op de gemeentelijke publicatieborden. Een ieder is gedurende de terinzagelegging in staat gesteld een bezwaar tegen het ontwerpwijzigingsplan in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Bij haar besluit tot gedeeltelijke goedkeuring van het bestemmingsplan "Landelijk Gebied Westvoorne" (kenmerk PZH-2008-28395, d.d. 29 januari 2008) hebben Gedeputeerde Staten reeds aangegeven dat een wijzigingsplan op grond van artikel 8 lid 4 van het bestemmingsplan geen afzonderlijke goedkeuring meer behoeft.

Rockanje, 19 augustus 2008

Burgemeester en wethouders van Westvoorne

mr. J.M.C. Postema
secretaris

P.E. de Jong
burgemeester

Panneweg 4 te Oostvoorne, situatie na omzetting van het agrarisch bouwvlak categorie I

Behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders van Westvoorne,
d.d. 19 AUG 2008

de secretaris.



BESTEMMINGEN

Agrarisch gebied met landschappelijke waarde

AI

Woondoeleinden
- vrijstaande woningen

W

M

