

Nota inspraak
bestemmingsplan
Torenweg 1/5 Rockanje / Ruigendijk Tinte

Hoofdstuk 1 Inleiding

Het voorontwerp bestemmingsplan Torenweg 1/5 Rockanje / Ruigendijk Tinte heeft van 16 februari tot en met 15 maart 2017 ter inzage gelegen in het kader van de inspraakprocedure. Het voorontwerp bestemmingsplan 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 van vier weken konden inwoners en andere belanghebbenden in de gemeente een reactie geven op het voorontwerp bestemmingsplan. De start van de inspraakprocedure is bekend gemaakt op 15 februari 2017 in het Weekblad Westvoorne en op de gemeentelijke website.

Er is een inspraakreactie ingediend. De inspraakreactie is samengevat en beoordeeld en betrokken bij de opstelling van het ontwerpbestemmingsplan.

Anonimisering

Deze nota wordt bij de ter inzage legging van de ontwerpbestemmingsplannen elektronisch beschikbaar gesteld. 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. In deze nota wordt hieraan voldaan door geen namen van personen te noemen. Ook wordt de inspraakreactie zelf niet aan de nota gehecht en niet in papieren vorm ter inzage gelegd.

Hoofdstuk 2 Samenvatting en beantwoording inspraakreactie

In dit hoofdstuk is de inspraakreactie samengevat en beantwoord.

1. Den Hollander Advocaten, namens insprekers 1

Inspraakreactie

Insprekers hebben in een brief een inspraakreactie gegeven op zowel het voorontwerp bestemmingsplan 1/5 Rockanje / Ruigendijk Tinte als het voorontwerp bestemmingsplan Middelweg 13 Rockanje / Ruigendijk Tinte. Beide plannen zijn gelijktijdig in het kader van een inspraakprocedure ter inzage gelegd. Insprekers stellen dat de voorgenomen ontwikkeling leidt tot aanzienlijke schade, hinder en een aantasting van de privacy. In de omgeving worden insprekers onevenredig hard geraakt, een aspect waar onvoldoende rekening mee is gehouden. De bezwaren van insprekers raken aan de essentie van de voorgenomen ontwikkeling. Insprekers verzoeken dan ook om deze niet op de voorgenomen wijze door te voeren. Ook geeft men aan bereid te zijn tot overleg.

- a. Insprekers wijzen op het grote aantal woningen dat met de voorliggende bestemmingsplannen beoogd wordt mogelijk te maken. Naast de drie om te zetten bedrijfswoningen worden in totaal 20 nieuwe woningen mogelijk gemaakt, waarvan zeven direct grenzend aan de eigendommen van insprekers. Het aantal woningen is aanzienlijk maar in het bestemmingsplan ontbreekt ook een motivering hoe tot dit aantal is gekomen. Deze motivering had zowel vanuit financiële zin als ook vanuit ruimtelijk oogpunt gegeven moeten worden. Dit zodat duidelijk is dat het toevoegen van dit aantal woningen (ruimtelijk) aanvaardbaar is. Insprekers missen deze motivering. Alleen het argument dat ter plaatse kassen worden gesaneerd is niet voldoende. Een deel van de ontwikkeling is voorzien direct grenzend aan het perceel van insprekers. Zij worden hiermee in de omgeving onevenredig hard getroffen, zeker nu de percelen en woningen zodanig gesitueerd zijn dat deze grenzen aan en gericht zijn op het eigendom van insprekers. Daarbij wordt opgemerkt dat insprekers hobbymatig paarden houden en dat de paardenstal direct naast de voorgenomen ontwikkeling ligt. Insprekers vermoeden dat zij hiermee vatbaar worden voor potentiële klachten, wat ongewenst is. Het bezwaar telt temeer omdat er bij de inrichting van de ontwikkeling is gekozen voor een wijkachtige structuur. Daarbij is niet alleen die structuur belastend maar ruimtelijk gezien ook niet onlogisch. Insprekers kunnen zich niet vinden in de mogelijkheden om in de tweede, derde en vierde lijn te bouwen. Dit wijkt af van het ter plaatse kenmerkende bebouwingslint.
- b. Bij recht wordt het mogelijk om een gezamenlijk grondoppervlak van gebouwen en overkappingen op te richten van 300m² per woning. Insprekers worden hierdoor geconfronteerd met forse bebouwingsclusters direct grenzen aan hun eigendommen. Daarbij wordt gewezen op het feit dat bijgebouwen en vrijstaande overkappingen een bouwhoogte van 6m kunnen krijgen en tot in de perceelgrens mogen worden gebouwd. Ook biedt het bestemmingsplan op basis van een beleidsregel mogelijkheden voor een gebruik als gastenverblijf en een vijftal bed&breakfast kamers. Daarnaast kunnen nog openluchtzwembaden op de percelen worden gerealiseerd.
- c. Tot slot vragen insprekers zich af waarom, voor zover de hoeveelheid woningen al toelaatbaar is, niet inzichtelijk is gemaakt waarom de woningen niet in stedelijk gebied worden gerealiseerd. De impact zou binnen het stedelijk gebied minder zijn, ook zijn de woningen daar beter inpasbaar. Er is onvoldoende gemotiveerd waarom niet is gekozen voor bouw in het stedelijk gebied, dan wel meer verspreid binnen de gemeente.

Beantwoording

Insprekers geven aan bereid te zijn tot overleg over de voorgenomen herontwikkeling. In eerste instantie heeft dit overleg bij voorkeur plaats met de betrokken initiatiefnemer. Inmiddels heeft dit overleg tussen insprekers, initiatiefnemer en de betrokken projectontwikkelaar ook plaatsgevonden. Daarbij is gesproken over diverse concrete aspecten van de herontwikkeling, waarbij ook aandacht is besteed aan de punten die in de inspraakreactie zijn benoemd.

- a. Voor het bepalen van het aantal (compensatie)woningen vormt de Structuurvisie glasherstructurering 1ste herziening (april 2011) het uitgangspunt. Hierin is verwoord dat het uitgangspunt voor de sanering van kassen 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 ont-

staan bij verkoop van de gesaneerde locatie en/ of de herbestemming. Daarnaast worden nog een aantal andere omstandigheden meegewogen, bijvoorbeeld de eventuele kosten van herinvestering in een nieuw bedrijf elders. Uitgangspunt voor de sanering is dat gelijke gevallen op dezelfde wijze worden behandeld.

De glasopstallen inclusief de nog niet benutte bouwrechten voor kassen (papieren glas) 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 papieren glas meegenomen. Om de objectiviteit te waarborgen gebeurt de taxatie door een beëdigde taxateur. De getaxeerde waarde van een bedrijf wordt vervolgens vergoed door het toestaan van de bouw van zogenaamde compensatiewoningen op het betreffende perceel en/of door een vergoeding in geld vanuit bijvoorbeeld de provinciale subsidieregeling. De kaders zijn in de Structuurvisie glasherstructurering 1ste herziening (april 2011) gesteld.

Binnen deze kaders is tot het onderhandelingsresultaat gekomen om twintig compensatiewoningen mogelijk te maken (het totaal van de nieuwe woningen in de bestemmingsplannen Middelweg 13 Rockanje / Ruigendijk Tinte en Torenweg 1/5 Rockanje / Ruigendijk Tinte). Deze oplossing past binnen de uitgangspunten van het gemeentelijk beleid zoals dat is gesteld in de Structuurvisie glasherstructurering 1ste herziening.

- b. Het plangebied van het bestemmingsplan Torenweg 1/5 Rockanje / Ruigendijk Tinte bevindt zich op afstand van het perceel van insprekers. De kortste afstand bedraagt ruim 400m², waarbij zich tussen de eigendommen van insprekers en het plangebied diverse andere bebouwde percelen bevinden.

Op basis van het momenteel nog geldende bestemmingsplan kan op de percelen aan de Torenweg een glastuinbouwbedrijf worden geëxploiteerd. In de bestaande situatie is ook daadwerkelijk een kassencomplex aanwezig. In de beoogde toekomstige situatie verdwijnt de agrarische bedrijfsbebouwing. In ruil daarvoor worden mogelijkheden geboden voor bouw van woningen. Per saldo is sprake van een afname aan bebouwd oppervlak van circa 90%. Ook wordt een agrarisch perceel omgezet naar natuur.

Mede gelet op de ruime afstand tot het perceel van insprekers is voor hen dan ook geen sprake van een verslechtering van de omgevingskwaliteit.

- c. Uitgangspunt in het gemeentelijk beleid ten aanzien van de glastuinbouw is dat bij sanering en herontwikkeling de eventuele compensatiewoningen op eigen gronden worden gerealiseerd. Dit bij voorkeur op de plaats waar zich voorheen kassen en andere bedrijfsbebouwing bevond. De voorgenomen ontwikkelingen voldoen aan dit uitgangspunt. Eventuele bouw van de woningen binnen het stedelijk gebied is hierdoor niet aan de orde. Daarbij wordt opgemerkt dat per saldo sprake is van een verbetering van de (ruimtelijke) kwaliteit ter plaatse door de sanering van relatief grote arealen kassen, bedrijfsgebouwen en andere bedrijfsbebouwing. De voorgenomen ontwikkeling past hiermee binnen de beleidsuitgangspunten ten aanzien van de glastuinbouw in Westvoorne, zoals deze onder andere zijn vastgelegd in de structuurvisie Glasherstructurering en de bijbehorende beleidsdocumenten.

Conclusie

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassingen in de juridisch relevante delen van het bestemmingsplan (de regels en de verbeelding). Met de beantwoording van deze inspraakreactie, en de opname van de Nota inspraak als bijlage, is de toelichting van het plan wel concreter uitgewerkt en aangevuld.