

Nota inspraak bestemmingsplan Middelweg 13 Rockanje / Ruigendijk Tinte

Inleiding

Het voorontwerp bestemmingsplan Middelweg 13 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 zijn twee inspraakreacties ingediend. De inspraakreacties zijn samengevat en beoordeeld en betrokken bij de opstelling van het ontwerpbestemmingsplan.

Anonimiseren

Deze nota wordt bij de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan 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 de namen van de personen die een reactie hebben ingediend niet te noemen. Ook worden de reacties zelf niet aan de nota gehecht en niet in papieren vorm ter inzage gelegd.

Samenvatting en beantwoording inspraakreacties

1. inspreker 1

Inspraakreactie

Inspreker geeft aan dat een aantal onderwerpen en thema's onvoldoende (onderbouwd) in het voorontwerp bestemmingsplan aan bod komt. De belangen van inspreker zijn daarnaast onvoldoende meegewogen bij het uitwerken van het voorontwerp.

- a. Inspreker vraagt om een nadere toelichting op de inrichting van de beoogde bedrijfsbebouwing aan de Ruigendijk. Indien sprake is van een ketelhuis verzoekt inspreker deze op minimaal 150m afstand van de perceelgrens met zijn woning te bouwen. Verzocht wordt gevraagd de ingang van het nieuwe bedrijfscentrum aan de Ruigendijk minimaal 150m naar het zuidwesten te verplaatsen. Dit om de privacy en rust te waarborgen bij de woning van inspreker.
- b. Gevraagd wordt om een nadere toelichting op het aantal verkeersbewegingen. Aanvullend wordt gevraagd een verbod op te nemen tot laden en lossen tussen 19u 's avonds en 7u 's ochtends en op zon- en feestdagen en wordt verzocht een regel in het bestemmingsplan op te nemen dat het parkeren van vrachtwagens voor en naast de bedrijfsgebouwen niet is toegestaan in de avond en nacht en in het weekeinde. Ook wordt gevraagd in het bestemmingsplan op te nemen dat een eventueel te vestigen winkel niet op zon- en feestdagen geopend mag zijn. Het aspect geluid is nog onvoldoende onderbouwd voor wat betreft de impact van de nieuwe bedrijfslocatie op de woning van inspreker. Gevraagd wordt dit aan te vullen en eventuele noodzakelijke maatregelen in het bestemmingsplan vast te leggen.
- c. Inspreker vraagt een nadere toelichting op de situering van de nieuwe bedrijfswoning aan de Aelbrechtsweg. Deze woning komt op ruime afstand van het bedrijfscentrum en ondervindt daarvan dus geen hinder. Dit terwijl de woning van inspreker op korte afstand van het nieuwe bedrijfscentrum is gelegen, met alle gevolgen van dien.
- d. Inspreker vraagt een nulmeting uit te voeren van de bestaande situatie op zijn perceel, zodat in beeld kan worden gebracht welk effect bijv. de heiwerkzaamheden en het zware vrachtverkeer hebben op de kwaliteit van de bestaande bebouwing. De woning van inspreker is ruim 100 jaar oud en is niet onderheid. Inspreker is bang voor schade als gevolg van de bedrijfsactiviteiten nabij. Inspreker vraagt daarnaast om een nadere onderbouwing van de impact van het vrachtverkeer op de kwaliteit van zijn woning.
- e. Inspreker geeft aan planschade te zullen claimen zodra de bestemmingsplanprocedure is afgerond.
- f. Gevraagd wordt het waterbassin wat wordt beoogd ten noordoosten van het perceel van inspreker op een minimale afstand van 15m van de perceelgrens aan te leggen en deze afstandsmaat in het bestemmingsplan op te nemen.
- g. Ter overweging wordt gegeven om het eigendom van inspreker op te kopen, teneinde de woning te saneren. Hiermee zou een soepelere en meer efficiënte inrichting van de bedrijfsgebouwen en het kassencomplex mogelijk worden.

Beantwoording

- a. De opmerkingen van inspreker hebben betrekking op de specifieke inrichting van het aan de Ruigendijk nieuw te vestigen glastuinbouwbedrijf. Het bestemmingsplan maakt echter alleen de vestiging van een glastuinbouwbedrijf mogelijk, met daarbij een aantal regels waaraan het gebruik en de bebouwing moet voldoen. Daarbij is geen specifiek onderscheid gemaakt in bijvoorbeeld de situering van stookruimtes binnen de bedrijfsbebouwing. Gelet op het totaal aan regels in het bestemmingsplan, in combinatie met geldende wet- en regelgeving buiten het bestemmingsplan om, is er geen noodzaak om aanvullend over dit soort aspecten regels in het bestemmingsplan op te nemen.

De initiatiefnemer heeft een ter voorbereiding van de concrete vergunningaanvraag een voorlopige bedrijfsopzet uitgewerkt. Daarbij is onder andere rekening gehouden met de op grond van relevante wet- en regelgeving aan te houden afstanden ten opzichte van woningen van derden. In het nu voorlopige ontwerp voor de inrichting van het bedrijfscentrum is de stookruimte op ruim 200m afstand van de woning van inspreker gelegen. Daarnaast heeft de initiatiefnemer er voor gekozen om voor de ontsluiting van zijn bedrijf in principe gebruik te maken van de bestaande perceelontsluitingen vanaf de openbare weg. Daarbij is

voor een goede verkeersafwikkeling een route uitgewerkt die er in de voorlopige opzet toe leidt dat aan de zijde van de woning van inspreker alleen sprake is van uitgaand verkeer. Wanneer voor een goede verkeersafwikkeling aanpassingen aan de ontsluiting nodig zijn dan kan de initiatiefnemer hiervoor in overleg met de wegbeheerder (het waterschap) maatregelen treffen. Een goede bereikbaarheid van het bedrijfscentrum, en een probleemloze afwikkeling van komend en gaand verkeer, is immers ook voor initiatiefnemer van belang. In de voorbereiding van het bestemmingsplan is ook verder rekening gehouden met de belangen van inspreker. Mede om die reden zijn bijvoorbeeld in een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer afspraken gemaakt over de aanleg en instandhouding van een groenstrook langs het perceel van inspreker. In artikel 3.5 van de regels is ook opgenomen dat de groenstrook binnen een jaar na ingebruikname van een nieuw gebouw op het perceel wordt aangelegd met opgaande beplanting. Ook is in deze regel vastgelegd dat de groenstrook in stand moet worden gehouden. Dergelijke specifieke regels zijn op dit moment niet van toepassing rondom het perceel van inspreker. Wel wordt opgemerkt dat de locatie van het nieuwe bedrijf is gelegen in het glastuinbouwgebied Tinte, en dat dit gebied reeds lange tijd is aangewezen voor de uitbreiding en nieuwvestiging van glastuinbouwbedrijven. Daarbij is het nu voorliggende bestemmingsplan uitgewerkt binnen de kaders van het bestaande glastuinbouwbeleid in Westvoorne. Onder andere ook in het kader van deze beleidsvorming heeft uitgebreid een afweging van de diverse belangen binnen het glastuinbouwgebied plaatsgevonden.

- b. In de toelichting van het bestemmingsplan is ingegaan op de aspecten verkeer, parkeren, geluidsproductie etc.. Daarbij is geconcludeerd dat de ontsluiting van het gebied voldoende is om de toename aan verkeer op een goede manier te kunnen verwerken. Het bestemmingsplan is niet het instrument om de laad- en lostijden of de openingstijden van een eventuele winkel bij het bedrijf te regelen. De wijze waarop de bedrijfsvoering wordt ingericht wordt op moment van concrete planuitwerking getoetst aan de geldende wet- en regelgeving voor de diverse aspecten. Op voorhand worden dergelijke specifieke aspecten van de bedrijfsvoering niet in het bestemmingsplan bepaald. Overigens wordt opgemerkt dat detailhandel alleen is toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit bij het bedrijf. Er is geen sprake van een afzonderlijke bestemming voor detailhandel. De impact van eventuele ondergeschikte detailhandel is dus in het geheel van de bedrijfsvestiging beoordeeld. Voor zover bekend is de initiatiefnemer overigens ook niet van plan om een winkel als ondergeschikt deel van zijn bedrijf te starten.

Qua parkeren moet het bedrijf voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Wanneer een concrete aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van het bedrijfscomplex wordt ingediend wordt deze op dit aspect getoetst aan de geldende regelgeving. Het opnemen van een parkeerverbod in avond, nacht en weekend is niet aan de orde. Het bestemmingsplan is hier allereerst niet de plaats voor, daarnaast is het niet wenselijk om het parkeren op eigen terrein op die momenten te verbieden. Dit zou immers leiden tot een verhoging van de parkeerdruk elders (in de openbare ruimte). Dit is niet gewenst.

In de toelichting van het bestemmingsplan is tot slot ingegaan op de relevante situatie van milieuhinder als gevolg van de vestiging van het bedrijf. Aangegeven is dat een richtafstand van 10m tussen het glastuinbouwbedrijf en woningen van derden kan worden aangehouden. In de voorliggende situatie wordt hier ruimschoots aan voldaan, onder andere door de regels die voor de bouw en gebruiksmogelijkheden zijn opgenomen. Het is mede daarom niet nodig om aanvullende regels over dit aspect in het bestemmingsplan op te nemen.

- c. De situering van de bedrijfswoning aan de Aelbrechtsweg heeft te maken met het efficiënt benutten van de beschikbare gronden voor het inrichten van het glastuinbouwbedrijf. Vanuit het oogpunt van bouw van kassen is de locatie aan de Aelbrechtsweg een 'overhoekje', uitgaande van een rechthoekige, optimale benutting van het terrein ten behoeve van kassen en bedrijfsgebouwen. Het perceeldeel aan de Aelbrechtsweg is echter wel geschikt voor de bouw van een bedrijfswoning. Dit is vergelijkbaar met de bestaande woningen Aelbrechtsweg 5 en 7 (buiten het plangebied) waar in het verleden een zelfde argumentatie is gevolgd. De keuze voor deze plek heeft dus niets te maken met de eventuele hinder die zou ontstaan vanuit het bedrijfscentrum.
- d. Het uitvoeren van een nulmeting, voor het doel zoals inspreker dat aangeeft, is geen aspect wat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan aan de orde komt. Eventuele schade als gevolg van werkzaamheden of activiteiten op het perceel zijn ook niet voor rekening van de

gemeente. De gemeente is immers niet betrokken bij de bouw of exploitatie van het beoogde nieuwe bedrijfscomplex. Evenmin is de gemeente op een andere manier betrokken bij de uitoefening van agrarische activiteiten op het perceel. De verantwoordelijkheid voor eventuele schade als gevolg van de bouw of van andere activiteiten op het perceel ligt dan ook bij de eigenaar van het perceel of de initiatiefnemer van dergelijke activiteiten. Daarbij gaan wij er uiteraard van uit dat bij een reguliere bedrijfsvoering geen schade aan percelen of eigendommen van derden wordt aangericht.

- e. De Wet ruimtelijke ordening biedt aan diegenen die menen planschade te lijden die voor vergoeding in aanmerking komt, een kader voor het indienen van een claim. Het staat inspreker vrij van deze mogelijkheid gebruik te maken.
- f. Het voorontwerp bevat een regel voor de minimale afstand tussen een waterbassin en woningen van derden. Deze afstand bedraagt minimaal 25m. De regel is overgenomen uit het momenteel ter plaatse geldende bestemmingsplan Glastuinbouwintensiveringsgebied Tinte. Omwille van een eenduidige regelgeving in het gehele glastuinbouwgebied heeft het niet de voorkeur om nu gewijzigde regels op te nemen. Daarbij is een afstandsmaat van 25m tussen een waterbassin en een woning van derden ruim voldoende om te waarborgen dat geen sprake is van onaanvaardbare situatie.
- g. Het opkopen van het eigendom van inspreker, met als doel deze te saneren en de vestiging van het glastuinbouwbedrijf efficiënter te maken, is vanuit beleid of andere regelgeving niet noodzakelijk. Voor de gemeente is die noodzaak er hoe dan ook niet, de betrokken initiatiefnemer heeft daarbij evenmin gemeend hierin stappen te moeten ondernemen. Binnen de kaders van bedrijfsvestiging is het voor de initiatiefnemer mogelijk een courante bedrijfsopzet uit te werken. Dit laat onverlet dat de diverse betrokkenen wellicht in onderling overleg afspraken kunnen maken over aan- of verkoop van gronden. Dit is voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan zelf echter niet noodzakelijk.

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.

2. Den Hollander Advocaten, namens insprekers 2

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 wijk-achtige 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 openluchtwembaden 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 ontstaan 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. Op basis van het momenteel nog geldende bestemmingsplan kan op het perceel aan de Middelweg een glastuinbouwbedrijf worden opgericht. De bebouwing behorend bij dit bedrijf kan voor wat betreft het areaal kassen tot een oppervlak van 20.000m² worden opgericht van het bouwvlak. In de bestaande situatie is dit kassencomplex ook daadwerkelijk aanwezig, waarbij behalve een kas langs nagenoeg de volle lengte van het perceel van insprekers ook de bedrijfsontsluiting direct langs het perceel van insprekers loopt. Dit betekent dat in de huidige situatie dus reeds sprake van een groot bedrijfsmatig bebouwingscluster direct nabij het perceel van insprekers. In de beoogde toekomstige situatie verdwijnt de ruim 20.000m² agrarische bedrijfsbebouwing (kassen plus andere bedrijfsbebouwing), evenals de invloed van de bedrijfsvoering. In ruil daarvoor worden op het perceel mogelijkheden geboden voor bouw van enkele woningen, waarvan er drie grenzend aan het eigendom van insprekers ge-

realiseerd kunnen worden. Het totale (potentiële) oppervlak bebouwing is per woning 300m², optellend tot 2.400m² totaal op het perceel. Dit betekent een afname aan bebouwd oppervlak van bijna 90%. Als gevolg van de herontwikkeling vervalt ook de bedrijfstoegang langs het perceel van insprekers. Ten opzichte van de huidige situatie zal in de toekomst dan ook sprake zijn van een verbetering van de situatie, zowel qua bebouwd oppervlak als qua mogelijke hinder als gevolg van de bedrijfsmatige activiteiten op het perceel.

- 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.