



GEMEENTE WESTVOORNE

Raadsbesluit 2017
Nr. 163072/163213

De raad van de gemeente Westvoorne;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 29 augustus 2017;

gelet op de bij het bestemmingsplan Middelweg 13 Rockanje / Ruigendijk Tinte 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 Middelweg 13 Rockanje / Ruigendijk Tinte gewijzigd vast te stellen in overeenstemming met de als zodanig gewaarmerkte geometrisch bepaalde planobjecten zoals opgenomen in het GML bestand NL.IMRO.0614.bpVPKMiddelweg-0100 met bijbehorende bestanden en de als zodanig gewaarmerkte analoge verbeelding.
Daarbij is ten opzichte van het ontwerp van het bestemmingsplan (NL.IMRO.0614.bpVPKMiddelweg-0010) de verbeelding op een punt aangepast, een en ander zoals toegelicht in de als bijlage 2 bij dit besluit gevoegde Toelichting op de ambtshalve wijzigingen.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van 10 oktober 2017.

De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,

Bijlagen:

1. Nota zienswijzen
2. Toelichting op de ambtshalve wijzigingen

Bijlage 1 Nota zienswijzen bestemmingsplan Middelweg 13 Rockanje / Ruigendijk Tinte

Hoofdstuk 1 Inleiding

Het ontwerp van het bestemmingsplan Middelweg 13 Rockanje / Ruigendijk Tinte heeft van 15 mei tot en met 26 juni 2017 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 bekeken.

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 14 mei 2017 op de gemeentepagina in het Weekblad Westvoorne, op de gemeentelijke website en in de Staatscourant.

Er zijn twee zienswijzen ingediend. Deze zijn samengevat en beoordeeld. Daarbij 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 de indieners van een zienswijze toegestuurd. Hiermee zijn de zienswijzen van een beantwoording voorzien en kan door de indieners ook worden bekeken op welke manier de gemeenteraad de zienswijze in de besluitvorming heeft betrokken.

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 namen en het adres van indieners van de zienswijzen niet genoemd. Ook worden de zienswijzen zelf niet aan de nota gehecht of in papieren vorm ter inzage gelegd.

Hoofdstuk 2 Samenvatting en beantwoording zienswijzen

Indieners 1, zienswijze ontvangen op 4 juli 2017

Zienswijze

a. In de huidige situatie hebben indieners een vrij uitzicht naar het zuidoosten. Nu woningbouw mogelijk wordt op het perceel aan de Middelweg verdwijnt dit uitzicht. Door de komst van een aantal woningen grenzend aan het perceel van indieners gaat er daarnaast voor hen veel privacy verloren.

b. Door het verdwijnen van het vrije uitzicht en de verminderde privacy vrezen indieners dat de waarde van hun eigendom minder wordt. Dit ook door mogelijke klachten van de eigenaren van de nieuwe woningen over de reguliere werkzaamheden die plaatsvinden op het agrarische perceel van indieners (bemesten, hooien, oogsten etc.).

Beantwoording

a. Op basis van het momenteel geldende bestemmingsplan kan op het perceel aan de Middelweg een glastuinbouwbedrijf worden opgericht. Het toegestane areaal kassen is 20.000m², waarbij het bouwvlak ook nog met overige bedrijfsbebouwing mag worden bebouwd. In de bestaande situatie is ten zuidwesten van het perceel van indieners, langs nagenoeg de volle perceelgrens, bedrijfsbebouwing en een kas aanwezig. Aan de zuidoostzijde van het eigendom van indieners ligt een waterbassin. Naar deze zijde is het vrije uitzicht dus al enigszins beperkt. In de toekomstige situatie verdwijnt alle agrarische bedrijfsbebouwing (kassen en andere bedrijfsbebouwing), evenals de invloed van de bedrijfsvoering. In ruil daarvoor wordt op de plek van de huidige glastuinbouwactiviteiten mogelijkheid geboden voor bouw van zeven woningen, waarvan enkele grenzend aan het eigendom van indieners. De afstand van een nieuwe woning tot de woning van indieners bedraagt echter altijd minimaal 65m. Gelet op deze afstand is van een onaanvaardbare aantasting van privacy geen sprake.

Ook op de plek van het huidige waterbassin kan straks bebouwing ten behoeve van een nieuwe woning komen. De afstand van deze eventuele bebouwing tot het bouwvlak van indianers bedraagt echter ruim 150m, de afstand tot de woning van indianers bijna 200m. Dit is een relatief grote afstand.

Daarbij wordt het vrije uitzicht vanuit de woning van indianers allereerst door bebouwing en beplanting op het eigen erf onderbroken. Vanaf de zuidelijke grens van de tuin van indianers, is eerst sprake van een agrarisch perceel van zo'n 150m diepte welke zij zelf in eigendom hebben. Pas hierna kan bebouwing bij een nieuwe woning binnen het plangebied worden opgericht.

Gelet op deze relatief ruime afstanden en de bestaande situatie ter plaatse, is geen sprake van wijzigingen met een onaanvaardbare negatieve impact op de woning en gronden van indianers.

b. De Wet ruimtelijke ordening kent de mogelijkheid om een verzoek om tegemoetkoming van planschade als gevolg van een gewijzigd bestemmingsplan in te dienen. Er moet dan echter aantoonbaar sprake zijn van een dusdanig grote negatieve impact op het eigendom dat de waardedaling redelijkerwijs niet volledig voor eigen rekening van indianers hoeft te komen. Daarbij wordt gekeken naar de impact van de nieuwe invulling in verhouding tot de bestaande mogelijkheden uit het bestemmingsplan. Gelet op de relatief grote afstand van de nieuwe woningen tot de woning van indianers, en de positieve gevolgen van het saneren van de bedrijfsmatige bebouwing, is het de vraag in hoeverre er sprake zal zijn van een substantiële waardedaling van het eigendom van indianers.

Daarbij kent het buitengebied van Westvoorne ook in de toekomst een grote diversiteit aan bedrijvigheid. Dit verandert door het voorliggende bestemmingsplan niet. In de omgeving blijft agrarisch gebruik van percelen immers mogelijk. Hieronder valt ook de voortzetting van het agrarische gebruik van het perceel van indianers. Wij gaan er van uit dat de toekomstige eigenaren van de nieuwe woningen zich oriënteren op de bestaande situatie ter plaatse en zich bewust zijn van de activiteiten in het gebied.

Conclusie

De zienswijze vormt geen aanleiding voor aanpassing van het bestemmingsplan. De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

Indianers 2, zienswijze ontvangen op 20 juli 2017

Zienswijze

a. Indianers geven aan dat in de regels, onder andere bij artikel 3.5 lid c en d1, wordt opgemerkt dat waterbassins bij een bouwhoogte van maximum bouwhoogte van 5m op een afstand van minimaal 30m van de Aelbrechtsweg moeten worden gebouwd. In artikel 3.6 lid 1 wordt een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om een waterbassin tot op 10m afstand van de weg te plaatsen. Indianers verzoeken ook hier de bouwhoogte te objectiveren, zodat geen sprake zal zijn van willekeurige toepassing.

b. In artikel 3.5 lid f van de regels zijn regels opgenomen over het plaatsen van kampeermiddelen binnen of nabij het agrarisch bouwvlak. Indianers zijn van mening dat een dergelijke regeling niet specifiek hoort bij de bedrijfsvoering van kassen of bedrijfsgebouwen. Deze regels zouden ook voor indianers van toepassing kunnen zijn, gelet op de omvang van de percelen in hun eigendom.

c. In artikel 5.2 lid 1 van de regels is aangegeven dat de goot- respectievelijk bouwhoogte van de hoofdbouwmassa ten hoogste 4m en 10m mag bedragen. Indianers geven aan dat de goot- en bouwhoogte binnen het bestemmingsplan Glastuinbouwintensiveringsgebied Tinte respectievelijk 3m en 9m bedragen. Uit het oogpunt van het gelijkheidsbeginsel zou in de praktijk gelijklopende maatvoering moeten worden toegepast.

Beantwoording

a. De toegestane bouwhoogte van 5m voor een waterbassin is een algemene regel, uitgaande van een vergunningplichtig bouwwerk. Deze bouwhoogte is niet gerelateerd aan de afstand van een waterbassin tot de weg. In theorie zou dus ook een waterbassin die met toepassing van de afwijkingsbevoegdheid dichterbij dan 30m op de Aelbrechtsweg worden gesitueerd, een bouwhoogte van 5m kunnen hebben. Relevant daarbij is wel dat als voorwaarde voor toepassing van de afwijkingsbevoegdheid geldt dat het waterbassin landschappelijk moet worden ingepast. Dit biedt zo nodig mogelijkheden om de hoogte van een waterbassin te beperken wanneer dit vanuit landschappelijk oogpunt wenselijk is.

Overigens is deze regel overgenomen uit het momenteel van toepassing zijnde bestemmingsplan Glastuinbouwintensiveringsgebied Tinte. Het gaat dus feitelijk om bestaande mogelijkheden.

b. Bij nagenoeg alle agrarische bedrijven in Westvoorne is het van oudsher toegestaan om gedurende het zomerseizoen een aantal kampeerplaatsen in te richten. Deze regeling biedt agrariërs door het 'kamperen bij de boer' mogelijkheden voor een geringe verbreding van de bedrijfsvoering. De regeling is niet gekoppeld aan het oppervlak van een perceel. De regel is overgenomen uit het momenteel van toepassing zijnde bestemmingsplan Glastuinbouwintensiveringsgebied Tinte. Nut en noodzaak van het voortzetten van deze regel wordt in algemene zin bekeken in het kader van het momenteel in voorbereiding zijnde omgevingsplan Buitengebied Westvoorne. Dat plan vormt de algehele herziening van de di-

verse geldende ruimtelijke plannen voor het grondgebied van Westvoorne buiten de dorpsgebieden en het zeegebied. Op dit moment is er voor gekozen dit soort specifieke regels uit het geldende bestemmingsplan over te nemen.

c. Het aangehaalde artikel 5.2 lid 1 ziet specifiek op de bestemming Wonen. Deze is alleen van toepassing op de percelen aan de Middelweg, dus niet gelegen in het glastuinbouwgebied. In algemene zin wordt echter opgemerkt dat de standaard toegestane goot- en bouwhoogte voor woningen in het buitengebied in de bestemmingsplannen van de afgelopen jaren op 4m respectievelijk 10m is gesteld. Deze maatvoering is nog niet voor alle gebieden in het buitengebied van onze gemeente van toepassing. Dit wordt echter rechtgezet met het in voorbereiding zijnde omgevingsplan Buitengebied Westvoorne. Daarbij worden de regels voor onder andere de standaard toegestane bouw- en goothoogten van woningen gelijkgetrokken.

Conclusie

De zienswijze is geen aanleiding voor aanpassing van het bestemmingsplan. De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

Bijlage 2

Toelichting op de ambtshalve wijzigingen

In het ontwerpbestemmingsplan was ter plaatse van de nieuwe verkeersontsluiting aan de Middelweg 13 de bestemming Verkeer gelegd. De vormgeving van het bestemmingsvlak Verkeer is bij de vaststelling aangepast, zodat deze aansluit bij de toekomstig beoogde verkaveling op het perceel. Hiermee is voorkomen dat delen van de toekomstige weg als Wonen zijn bestemd, of dat delen van de voortuinen van de woningen de bestemming Verkeer dragen. De doorgevoerde wijziging heeft geen noemenswaardige gevolgen voor de bouw- of gebruiksmogelijkheden binnen het plangebied.

Onderstaand is ter informatie een uitsnede van de analoge weergave van het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. Het ovaalvormige deel van het bestemmingsvlak Verkeer is bij de vaststelling aangepast.



