

RAADSBESLUIT

Onderwerp: Vaststelling Omgevingsplan Buitengebied Westvoorne Veegplan 3
Zaaknummer: 152180-2023

De raad van de gemeente Voorne aan Zee besluit:

gelet op het bijbehorende raadsvoorstel;

gelet op de bij het bestemmingsplan “omgevingsplan Buitengebied Westvoorne: Veegplan 3” 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 ruimtelijk ordening, de Wet milieubeheer en artikelen 7c, lid 17 en 7w van het Besluit uitvoering Crisis- en Herstelwet inclusief bijlage 102 bijbehorend dit besluit;

Besluit:

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 nota zienswijzen omgevingsplan Buitengebied Westvoorne vast te stellen, tevens als bijlage bij dit besluit gevoegd.
- III. de zienswijzen van reclamanten genoemd onder 1 tot en met 8 in behandeling te nemen, zoals samengevat in hoofdstuk 2 van de bijlage bij dit besluit;
 - a. de zienswijze van reclamanten genoemd onder 1 tegemoet te komen;
 - b. de zienswijzen van reclamanten onder 2, 6 en 8 deels tegemoet, deels niet tegemoet te komen;
 - c. aan de zienswijzen van reclamanten 3, 4, 5 en 7 niet tegemoet te komen. de wijzigingen zijn toegelicht in hoofdstuk 2 en 3 van de bijlage bij dit besluit;
- IV. de ambtshalve voorgestelde wijzigingen, opgenomen en toegelicht in hoofdstuk 3 van de bijlage bij dit besluit, vast te stellen;
- V. het bestemmingsplan “omgevingsplan Buitengebied Westvoorne: Veegplan 3” gewijzigd vast te stellen in overeenstemming met de als zodanig gewaarmerkte geometrisch bepaalde planobjecten zoals opgenomen in het GML bestand NL.IMRO.1992.OPWestvoorneHer03-0100 met bijbehorende bestanden en de als zodanig gewaarmerkte analoge verbeelding, met dien verstande dat ten opzichte van het ontwerp zoals dat ter inzage heeft gelegen, wijzigingen hebben plaatsgevonden, zoals opgenomen in de hoofdstukken 2 en 3 van de bijlage bij dit besluit.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van de gemeenteraad van Voorne aan Zee van
16 november 2023

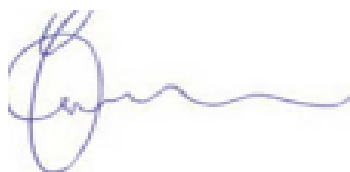
de griffier,

drs. A. (Ariette) Goslings



de voorzitter,

dr. J.P. (Peter) Rehwinkel



BIJLAGE 1

Nota beantwoording zienswijzen

Bestemmingsplan Omgevingsplan

Buitengebied Westvoorne Veegplan 3

Hoofdstuk 1 Inleiding

Het ontwerp bestemmingsplan Omgevingsplan Buitengebied Westvoorne Veegplan 3 heeft van 7 juli 2022 tot en met 17 augustus 2022 ter inzage gelegen. Het ontwerp bestemmingsplan 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 van zes weken konden inwoners en andere belanghebbenden in de gemeente een reactie geven op het ontwerp bestemmingsplan. De start van de zienswijzeprocedure is bekend gemaakt op 6 juli 2022 in het Weekblad Westvoorne, de Staats Courant, de Gemeentepagina en op de gemeentelijke website. Doordat de wettelijke vooroverlegpartners abusievelijk het bestemmingsplan niet eerder hadden ontvangen hebben zij de gelegenheid gekregen na de ter inzagelegging nog te reageren op het ontwerp. De Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond en provincie Zuid-Holland hebben hiervan gebruik gemaakt.

Er zijn in totaal 8 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ingediend en om die reden ontvankelijk verklaard. De zienswijzen zijn in deze Nota van Zienswijzen (de Nota) samengevat en van beantwoording voorzien. Daarbij is aangegeven hoe de zienswijzen zijn betrokken bij de uitwerking van het bestemmingsplan zoals dat ter vaststelling aan de gemeenteraad is voorgelegd. De Nota is door de gemeenteraad vastgesteld bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt aan de reclamanten van een zienswijze toegestuurd. Hiermee zijn de zienswijzen van een beantwoording voorzien en kan door de reclamanten ook worden bekeken op welke manier de gemeenteraad de zienswijzen in de besluitvorming heeft betrokken.

Anonimisering

De Nota wordt bij de ter inzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan elektronisch beschikbaar gesteld. Op grond van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) 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 de Nota wordt hieraan voldaan door geen namen van personen te noemen. Ook wordt de zienswijze zelf niet aan de Nota gehecht en niet in papieren vorm ter inzage gelegd.

Hoofdstuk 2 Samenvatting en beantwoording zienswijzen

In dit hoofdstuk zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord.

Reclamant 1, zienswijze ontvangen op 8 juli 2022

Onderwerp: Nieuw Rockanjesedijk 1b

Zienswijze

Reclamant merkt op dat in het ontwerpbestemmingsplan wordt aangegeven dat voor de locatie Nieuw Rockanjesedijk 1a het bestemmingsplan gewijzigd wordt van 'manege' naar 'wonen'. Reclamant geeft aan dat hij op dit adres woont en geen manege in eigendom heeft. Reclamant verzoekt de gemeente het adres aan te passen.

Beantwoording

Per abuis is in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen dat voor de locatie Nieuw Rockanjesedijk 1a de bestemming 'manege' gewijzigd wordt in 'wonen'. Het betreft echter niet de locatie Nieuw Rockanjesedijk 1a maar Nieuw Rockanjesedijk 1b. Dit zal met de vaststelling van het bestemmingsplan worden gewijzigd.

Conclusie

Gelet op de beantwoording van de zienswijze leidt de zienswijze tot wijziging van het bestemmingsplan:

- Het adres Nieuw Rockanjesedijk 1a wordt in alle stukken gewijzigd naar Nieuw Rockanjesedijk 1b.

Reclamant 2, zienswijze ontvangen op 16 augustus 2022

Onderwerp: woningbouw/RO Quacksedijk en ontwikkelingen Boomweg, Vleerdamsedijk en Middelweg

Zienswijze

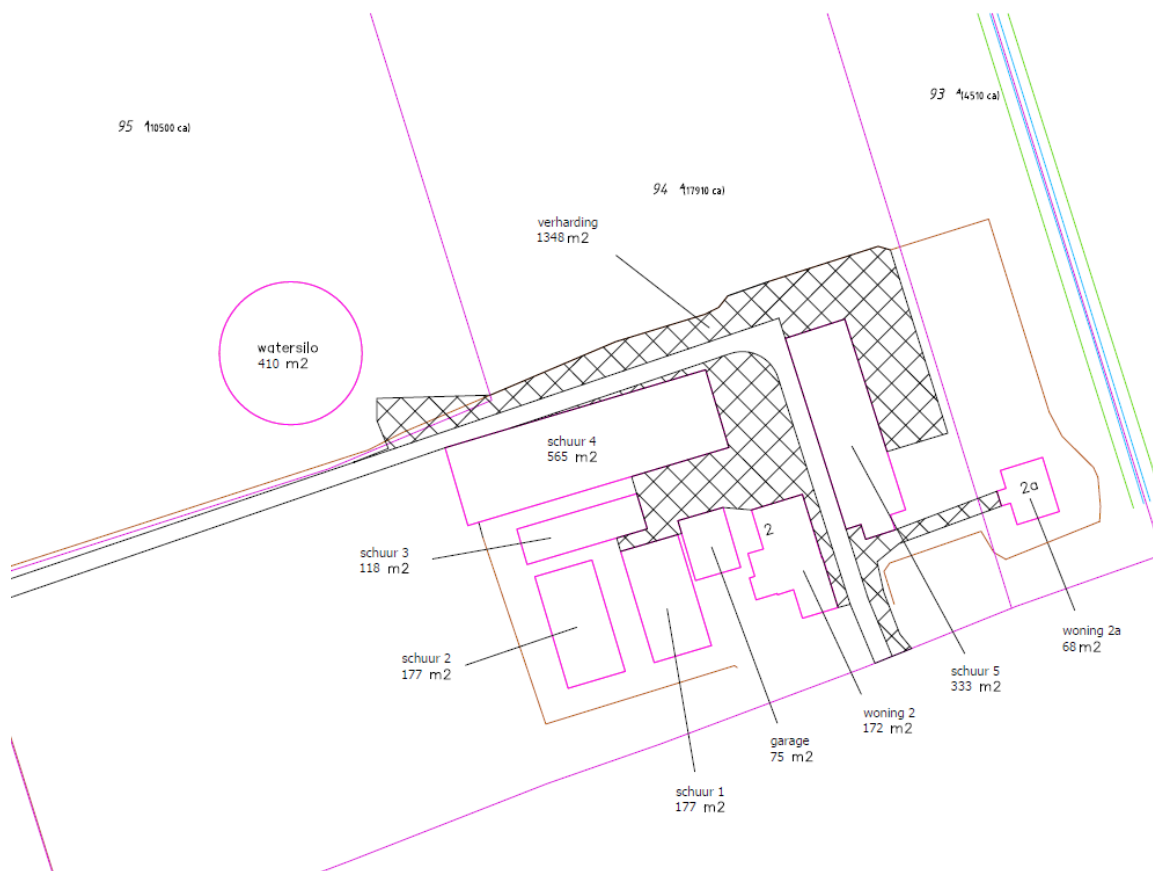
- a. Reclamant stelt dat de motivering van de bouw van 4 nieuwbouwwoningen onvoldoende is. Zo geeft reclamant aan dat niet wordt gemotiveerd waarom er geen sprake zou zijn van strijdigheid met het provinciaal beleid.
- b. Reclamant merkt op dat er in de nieuwe situatie dicht langs de plangrens kan worden gebouwd, waardoor er een bebouwingsbeeld zal ontstaan dat onrustiger is qua beeld en wellicht hoger is dan de veehouderij. Reclamant snapt dan ook niet wat bedoeld wordt met het aansluiten qua aard en omvang bij de karakteristiek en eigenschappen van het gebied of het lint waarin de woning is gelegen. Dit verdient een nadere motivering.
- c. Reclamant stelt dat de realisatie van een tweetal woningen aan de Boomweg zorgt voor een verstoring van het open landschap.
- d. Reclamant vraagt zich af waarom 3 woningen niet zouden volstaan. De motivering voor 4 woningen ontbreekt.
- e. Reclamant merkt op dat kennelijk overeen is gekomen dat de betreffende locatie als veehouderij volledig wordt gesaneerd en gebruik wordt gemaakt van de Ruimte voor Ruimte regeling om de twee bedrijfswoningen om te zetten naar burgerwoning en om twee extra woningen als compensatie te realiseren. Reclamant is van mening dat onduidelijk is hoe die overeenkomst tot stand is gekomen en of aan de voorwaarden is voldaan.

Beantwoording

- a. De zienswijze is deels gegrond. In hoofdstuk 3 van de ruimtelijke onderbouwing wordt uitgelegd dat de woningen worden gerealiseerd op basis van de provinciale ruimte voor ruimte regeling. Dat houdt in dat er ergens bebouwing wordt gesloopt om elders of op dezelfde plek nieuwe woningen te realiseren. Wij zijn het met reclamant eens dat op basis van de huidige onderbouwing onvoldoende naar voren komt waarom er 4 woningen mogen worden gebouwd. Hoofdstuk 3 van de toelichting zal worden aangevuld met onderstaande onderbouwing waarom er vier woningen mogen worden gerealiseerd. Dat zijn overigens twee ruimte-voor-ruimte woningen en twee omgezette bedrijfswoningen. Er wordt een berekening toegevoegd aan de ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat er voldoende wordt gesloopt om twee compensatiewoningen mogelijk te maken. Ook zal verder worden verduidelijkt waarom de gekozen locaties passend zijn, oftewel waarom de woningen goed inpasbaar zijn in de omgeving.

Met de realisatie van deze ontwikkeling wordt een volwaardige varkenshouderij beëindigd en wordt alle bebouwing gesaneerd en vervallen alle bouwrechten behorende tot het bedrijf. Ook worden alle milieurechten ingetrokken. Deze varkenshouderij kan nooit meer terugkeren. Varkenshouderijen veroorzaken veel geuroverlast, stoten stikstof uit en hebben nadelige effecten op de gezondheid van omwonenden. Het stoppen van een varkenshouderij biedt veel voordelen. Om deze reden willen wij graag meewerken aan de sanering van varkenshouderijen in onze gemeente. Veehouders ontvangen een compensatie voor het beëindigen van hun veehouderij in Nederland. Nu we hebben uitgelegd waarom wij graag meewerken aan de sanering, leggen wij hieronder uit hoe wij de veehouder compenseren voor de sanering.

De veehouderij heeft twee bedrijfswoningen, een flink aantal schuren en andere bedrijfsbebouwing, verharding en er mag op het bouwvlak 6.000 m² aan bebouwing gerealiseerd worden. Met de beoogde ontwikkeling worden twee bedrijfswoningen omgezet naar twee burgerwoningen. Dat is mogelijk doordat er in de huidige planologische regeling al twee bedrijfswoningen zijn toegestaan. Daarnaast worden twee compensatiewoningen gerealiseerd op basis van het ruimte-voor-ruimte principe dat de provincie kent. Op basis van de voormalige ruimte-voor-ruimte regeling is het mogelijk om voor iedere 1.000 m² aan bedrijfsbebouwing een ruimte-voor-ruimte woning te realiseren. De ruimte-voor-ruimte regeling is tegenwoordig niet meer het uitgangspunt, maar meer een indicatief kader. Het uitgangspunt nu is dat een verbetering van de leefomgeving wordt bereikt. Er is in totaal 1.855 m² aan bedrijfsbebouwing en 1.348 m² aan verharding aanwezig en daarnaast mag op basis van het huidige bestemmingsplan maximaal 6.000 m² aan bebouwing gerealiseerd worden binnen het bouwvlak. Voor het geheel saneren van de bedrijfsbebouwing, verharding en het beëindigen van de veehouderij wordt genoeg verbetering van de leefomgeving bereikt om twee compensatiewoningen mogelijk te maken, naast de twee om te zetten bedrijfswoningen. De sanering wordt vastgelegd in een voorwaardelijke bepaling waarin de sloop van de bebouwing en verharding binnen 24 maanden na onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan plaats vindt, zie figuur 1.



Figuur 1 - overzicht te saneren bebouwing en verharding Quacksedijk

Doordat het perceel aan de Quacksedijk vanwege de ligging aan de N57 niet erg geschikt is voor woningbouw en er andere locaties voor handen zijn, is besloten geen woonbestemming aan deze locatie toe te kennen. De locaties Vleerdamsedijk, Boomweg en Middelweg zijn locaties die ter beschikking staan van de initiatiefnemer om de woningen wel mogelijk te maken. Wij sluiten aan bij de mening van reclamant dat de onderbouwning voor het aantal woningen in de ruimtelijke onderbouwning onvoldoende is. In de ruimtelijke onderbouwning wordt toegevoegd hoe wij tot de omzetting van de bedrijfswoningen zijn gekomen en hoe op basis van een berekening van de oppervlakte aan bedrijfsbebouwing en het ruimte-voor-ruimte principe tot twee extra woningen is gekomen.

Daarnaast geeft reclamant aan dat de toetsing van de ruimtelijke kwaliteit aan het provinciaal beleid wel een strijdigheid met dit beleid kent. In de ruimtelijke onderbouwning zelf is aangegeven dat er geen strijdigheid met het provinciaal beleid is op dit punt. In de provinciale verordening wordt in artikel 6.9 weergegeven onder welke voorwaarden een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling plaats kan vinden. De provincie eist hierbij dat de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft. Om die kwaliteit te waarborgen wordt er rekening gehouden met de beschermingscategorie, het gebiedstype en de relevante richtpunten voor ruimtelijke kwaliteit. De relevante richtpunten worden benoemd op de provinciale kwaliteitskaart/in de provinciale verordening. Onderzocht dient te worden of er sprake is van inpassing, aanpassen of transformeren. Met het verplaatsen van twee bedrijfswoningen en realiseren van twee compensatiewoningen in het polderlint van de Boomweg (2 woningen) en het polderlint van de Middelweg (1 woning) en aan de Vleerdamsedijk (1 woning) kan gesteld

worden dat er sprake is van inpassen: de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en houdt rekening met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit, zodanig dat de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft.

Wat betreft de richtpunten uit de kwaliteitskaart zijn onderstaande richtpunten uit de laag cultuur en natuurlandschappen van enige relevantie.

- Lint: Linten blijven linten als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied.
- Lint: Linten behouden hun lineaire karakter, waarbij de achterzijde van de bebouwing een direct contact met het landschap heeft en de voorzijde aan de openbare weg of waterloop grenst.
- Lint: Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend.
- Zeekleipolders: Bebouwing concentreert zich in of bij compacte kernen, niet in het open middengebied van de polders.

Daarnaast is relevant dat de locaties zijn gelegen in het buitengebied. Hierover geeft de provincie in de verordening het volgende aan: een bestemmingsplan voor een locatie binnen buitengebied kan voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling mits de openheid en het groene karakter van het landschap niet onevenredig wordt aangetast, blijkens een afdoende motivering die tevens ingaat op de keuze voor een locatie buiten bestaand stads- en dorps gebied. In de motivering worden de volgende kwaliteiten betrokken:

- de openheid en de structuur van het landschap en de vergezichten daarin;
- de relatie tussen stad en buitengebied en het onderscheid daartussen;
- het groene karakter, het type functies en de kenmerkende verschijningsvormen van het landschap;
- de herkenbaarheid van de ontstaansgeschiedenis van het landschap.

Het is belangrijk om in het achterhoofd te houden dat met de realisatie van deze ontwikkeling een varkenshouderij beëindigd wordt. De bebouwing van deze veehouderij wordt gesaneerd en de milieurechten ingetrokken. De locatie buiten bestaand stads- en dorpsgebied is als volgt te motiveren: door de sanering van dit bedrijf en de realisatie van de woningen in het buitengebied wordt een veehouderij blijvend gesaneerd in ruil voor twee extra woningen. Het is logisch daar waar je bebouwing weghaalt uit het buitengebied, hiervoor ook te compenseren in het buitengebied.

De provinciale kwaliteitskaart maakt direct duidelijk dat de Middelweg en Boomweg linten zijn. De Vleerдамsedijk is niet per se zichtbaar als lint, maar de provincie geeft ook aan dat niet alle linten zijn weergegeven op de kwaliteitskaart. In het handboek kwaliteitsverbetering dat wij als gemeente hebben vastgesteld hebben wij aangegeven welke locaties wij als lint zien. De genoemde locaties (Middelweg, Vleerдамsedijk, Boomweg) liggen in het gebiedstype Zanderijen. Binnen dit gebiedstype zijn drie typen lint benoemd: dijklint, duinlint en zandlint. De Vleerдамsedijk is hierbij weergegeven als dijklint en de Middelweg en Boomweg als zandlint. Wij onderschrijven de onderbouwing van reclamant dan ook niet dat de locatie Middelweg een duinlint is. Met de toevoeging van twee woningen in het lint van de Boomweg, een woning in het lint van de Middelweg en een woning in het lint van de Vleerдамsedijk wordt geen afbreuk gedaan aan de richtpunten uit de provinciale kwaliteitskaart. Het toevoegen van enkele woningen in deze linten past binnen de karakteristieken van deze linten. Ook mag van

het hele bouwvlak slechts een beperkt deel bebouwd worden. Zo mag de oppervlakte aan gebouwen en overkappingen maximaal 300 m² bedragen en is daarnaast nog maximaal 150 m² aan vergunningvrije bouwwerken mogelijk. Er blijft voldoende ruimte over op de percelen waardoor de nieuwbouw past binnen de schaal en korrelgrootte van het lint.

De Vleerдамsedijk is gelegen in het dijklint. De bebouwing dient aan te sluiten bij de plaatsingsrichting/oriëntatie van bestaande bebouwing en dient compact en geconcentreerd aan het dijklint gerealiseerd te worden. Dit is weergegeven in onderstaande landschappelijke inpassing. Deze inpassing wordt als voorwaardelijke bepaling toegevoegd waarbij de realisatie en instandhouding ervan geborgd is. Tevens dienen open doorzichten behouden te blijven. De woning wordt gerealiseerd op een open terrein en daarbij zal een deel van het doorzicht verloren gaan, ondanks dat de bebouwing compact en geconcentreerd wordt gerealiseerd en er ook enkele doorzichten behouden blijven. Van het hele bouwvlak mag daarnaast een beperkt deel bebouwd worden. Zo mag de oppervlakte aan gebouwen en overkappingen maximaal 300 m² bedragen en is daarnaast nog maximaal 150 m² aan vergunningvrije bouwwerken mogelijk. Tegelijkertijd blijven er ook nog voldoende doorzichten over aan de Vleerдамsedijk. Ook moet niet vergeten worden dat aan de Quacksedijk een varkenshouderij gesaneerd wordt. Op deze locatie wordt weer openheid toegevoegd aan het Westvoornse landschap. Als laatste blijft het karakteristieke profiel van het dijklichaam herkenbaar in het landschap. Tussen de dijk en het perceel blijft een watergang intact. Hierdoor blijft de dijk(voet) onaangetast.



Figuur 2 - landschappelijke inpassing Vleerдамsedijk

De Middelweg en Boomweg zijn gelegen in het zandlint. Karakteristiek aan deze linten zijn de lange rechte wegen met daarlangs overwegend vrijstaande, landelijke bebouwing in verschillende dichtheden, omgeven door grote groene tuinen. Er gelden een aantal voorwaarden voor deze linten: zorg voor een compact en groen landelijk erf, koppel het erf aan het lint en niet van de weg af en sluit aan bij de plaatsingsrichting/oriëntatie van bestaande bebouwing. Dit zijn allen eisen waar bij de

uitwerking van de percelen aan voldaan kan worden. Verder vraagt het handboek om doorzichten te bewaren in het lint door niet alles vol te bouwen. Zoals eerder gezegd kennen deze linten verschillende dichtheden. Het lint mag op het ene punt wat voller gebouwd worden, zolang er elders in het lint maar open doorzichten behouden blijven. Voor de Boomweg geldt dat er in de nabije omgeving voldoende doorzichten overblijven. De Middelweg kent op dit punt in de eerste 250 meter rondom het perceel geen doorzicht naar de Noorddijk. Op dit punt is het lint ook al voller dan elders. Enerzijds pleit dat ervoor dat verdere verdichting geen punt is, maar anderzijds wil je dit doorzicht wel behouden. Om dat te verwezenlijken zal bij de stedenbouwkundige invulling van het perceel een deel van 20 meter onbebouwd blijven, zodat een doorzicht behouden blijft. Dit doorzicht ligt tussen nummer 36 en de nieuw te realiseren woning in, zoals weergegeven in de landschappelijke inpassing Middelweg.

Beide landschappelijke inpassingen worden als voorwaardelijke bepaling opgenomen in het bestemmingsplan, zodat de realisatie en instandhouding ervan geborgd wordt.



Figuur 3 - landschappelijke inpassing Middelweg



Figuur 4 - landschappelijke inpassing Boomweg

Kortom, de beoogde ontwikkeling is niet strijdig met het provinciaal beleid. In de ruimtelijke onderbouwing wordt bovenstaande motivering toegevoegd.

- b. Zie de beantwoording onder a. Er wordt een aanvulling gedaan waarom de woningen goed inpasbaar zijn in de omgeving op basis van de provinciale kwaliteitskaart/ruimtelijke kwaliteit.
- c. Zie de beantwoording onder a.
- d. Zie de beantwoording onder a. Het betreft de omzetting van twee bedrijfswoningen naar twee burgerwoningen en de toevoeging van twee extra woningen op basis van de hoeveelheid bebouwing die wordt gesloopt.
- e. Zie de beantwoording onder a.

Conclusie

De zienswijze wordt deels gegrond verklaard. Gelet op de beantwoording van de zienswijze leidt de zienswijze tot wijziging van het bestemmingsplan:

- In hoofdstuk 3 van de toelichting van de Ruimtelijke Onderbouwing Quacksedijk (bijlage 6 van het bestemmingsplan) wordt de aanvulling, zoals voorgesteld in de beantwoording onder a, toegevoegd om realisatie van de woningen uitgebreider te onderbouwen én te onderbouwen waarom dit ruimtelijk aanvaardbaar is.
- Het bestemmings- en bouwvlak van de locatie aan de Middelweg wordt met 20 meter versmald aan de zijde van Middelweg 36, zodat een doorzicht richting de duinrand behouden blijft.
- In artikel 66.2 wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin de gronden alleen gebruikt en bebouwd mogen worden ten behoeve van de functie Wonen indien de volledige sanering van de bebouwing en verharding aan de Quacksedijk 2/2a binnen 24 maanden na onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan plaats vindt, zoals weergegeven in figuur 1. Figuur 1 wordt aan deze bepaling toegevoegd.
- In artikel 66.2 wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin de gronden alleen gebruikt en bebouwd mogen worden ten behoeve van de functie Wonen indien de landschappelijke inpassing zoals weergegeven in figuur 2, 3 en 4 van de gronden aan de Middelweg, Boomweg en Vleerdamsedijk binnen 24 maanden na onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan is uitgevoerd en onverminderd in stand wordt gehouden. Figuur 2, 3 en 4 worden aan deze bepaling toegevoegd.

Reclamant 3, proforma zienswijze ontvangen op 16 augustus 2022, aangevuld op 30 augustus 2022

Onderwerp: Walinxweg 3

Zienswijze

- a. Reclamant vraagt zich af waarom artikel 87 niet wordt toegepast op de 5 woningen aan de Walinxweg 3. Voor een aantal percelen in het plangebied is namelijk een bouwvlak toegekend aan het perceel. Indien op voorliggende locatie geen bouwvlak wordt opgenomen, dan zouden de woningen op grond van dat plan binnen het gehele functievlak worden gebouwd.
- b. Daarnaast stelt reclamant dat, door de huidige wijze van bestemmen, er tot op (of 1 meter van) de plangrens vergunningsvrij kan worden gebouwd tot 5 meter hoog. En tot op 3 meter van deze grens kan een woning komen van 10 meter hoog. Reclamant is van mening dat de wijze van bestemmen anders zou moeten, door bijvoorbeeld een groene buffer zonder bouw mogelijkheden. Zonder een dergelijke zone kan er geen sprake zijn van een goede ruimtelijke onderbouwing.
- c. Reclamant geeft aan dat er geen toegangsweg gerealiseerd kan worden nu Artikel 56 geen mogelijkheid geeft tot toegang tot de woningen die niet aan de Walinxweg zijn gelegen. Er is namelijk geen sprake van bestaande wegen.
- d. In artikel 85 lid 1 staat dat per icoon 1 woning is toegestaan. Is dat dan de plek waar de woning ook daadwerkelijk dient te komen, nu er geen bouwvlak is toegekend.
- e. Niet is inzichtelijk gemaakt hoeveel oppervlakte aan op het perceel aanwezige opstallen precies wordt gesaneerd. Er is dan wel een berekening, maar deze berekening biedt volgens reclamant geen inzicht in hoe deze getallen tot stand zijn gekomen. Zo zijn tijdens de tweede meting van 10-7-2020 meer gebouwen geconstateerd dan de eerste meting. Cliënt vraagt zich af in hoeverre een groot deel van deze bebouwing een relatie heeft met het kasbedrijf en derhalve dienen te worden meegenomen bij de gemeten bedrijfsoppervlakte.
- f. Tevens is volgens reclamant de financiële afwikkeling nog te onduidelijk.
- g. Reclamant merkt op dat niet is onderzocht of de plannen leiden tot onaanvaardbare afname van zonlicht op de percelen van omwonenden. Nu is niet bekend of na realisatie van de woningen geen onevenredige gevolgen voor omwonenden optreden.
- h. Het plangebied is naar de mening van reclamant slecht landschappelijk ingepast. Er kan aan de lange zijde van het perceel intensief worden gebouwd tot dicht op de plangrens zonder enige afscherming. Reclamant vreest dan ook voor visuele en geluidsoverlast alsmede een vermindering van de privacy. Dat kan volgens reclamant worden voorkomen door een betere landschappelijke inpassing, waarbij er een groene buffer wordt aangehouden.
- i. Reclamant kan niet begrijpen hoe tot de conclusie is gekomen dat de nieuwe woningen aansluiten in een bestaand bebouwingslint.
- j. Reclamant vraagt zich af of de toetsing aan artikel 6.9a van de provinciale Omgevingsverordening daadwerkelijk heeft plaatsgevonden.
- k. Reclamant is van mening dat enige uitleg voor de te realiseren 5 woningen ontbreekt. Er wordt volgens reclamant te veel gewicht toegekend aan de economische haalbaarheid.
- l. Volgens reclamant voldoet het plan niet aan de voorwaarden die zijn opgenomen in de Structuurvisie Glasherstructurering gemeente Westvoorne. Reclamant stelt dat op grond van de visie is toegestaan om aan de bestaande bebouwingslinten te bouwen als daar voldoende onderlinge afstand wordt bewaard. Daarnaast wordt een cluster van woningen gerealiseerd en daarover wordt binnen de visie specifiek gesteld dat clusters nabij de kernen zullen moeten komen. Daar is volgens reclamant in dit geval geen sprake van omdat het plan in het buitengebied is gelegen.

- m. Reclamant stelt dat de afstand tussen de minicamping en de nieuw te realiseren woningen niet relevant is, omdat het niet mogelijk zou zijn een mini-camping te realiseren op het voorste terrein. Tevens is het niet relevant omdat er reeds een woning op veel kleinere afstand van de camping is gelegen. Reclamant acht dit van belang omdat in dit geval het bouwvlak direct naast hun woonperceel veel verder naar voren kan komen richting de Walinxweg. Die woning zou dan goed in het lint komen te staan, hetgeen een positief effect zal hebben op de woon- en leefsituatie van reclamant.
- n. Reclamant betoogt dat de gemeenteraad het plan niet in redelijkheid kan vaststellen. Reclamant voert aan dat het aannemelijk is dat in de toekomst gewasbeschermingsmiddelen op de percelen achter hen zullen worden gebruikt. Reclamant stelt dat wanneer een kortere afstand dan 50 meter wordt gehanteerd in verband met het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen, hier een deugdelijke motivering aan ten grondslag moet liggen. De uitkomst van het onderzoek is niet deugdelijk en onduidelijk. Het is reclamant niet duidelijk dat er maar 3 meter mag worden aangehouden en reclamant vraagt zich af waarom dit niet geldt voor alle grenzen van alle percelen.
- o. Reclamant merkt op dat een schouwstrook in het plangebied ontbreekt.

Beantwoording

Met betrekking tot bovenstaande zienswijze wordt meegegeven dat de locatie Walinxweg 3 geen onderdeel uitmaakt van het 'Omgevingsplan Buitengebied Westvoorne: Veegplan 3' dat aangeboden zal worden aan de gemeenteraad ter vaststelling. Derhalve is de zienswijze niet beantwoord. Er is op de locatie spuitzone-onderzoek uitgevoerd en de conclusie uit dit rapport houdt vanwege een uitspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2022:3023) op een andere zaak niet langer stand. Dat betekent dat er voor de locatie Walinxweg momenteel geen onderzoek is waaruit blijkt dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat op het aspect spuitzones. Het initiatief komt derhalve stil te liggen en wordt later mogelijk weer opgepakt in het geval uit voortschrijdend inzicht blijkt dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat in relatie tot de spuitzones.

Conclusie

Doordat de locatie Walinxweg niet langer wordt meegenomen in dit Veegplan worden eventuele wijzigingen naar aanleiding van de zienswijze ook niet doorgevoerd in het bestemmingsplan. Deze eventuele wijzigingen zullen op een later moment, wanneer de locatie Walinxweg wordt verwerkt in een bestemmingsplan, wel worden verwerkt.

Reclamant 4, proforma zienswijze ontvangen op 16 augustus 2022, aangevuld op 29 augustus 2022

Onderwerp: Walinxweg 3

Zienswijze

- a. Reclamant stelt dat de planregels onvoldoende duidelijkheid bieden omtrent de positie van de te realiseren woningen en wegen aan de Walinxweg 3.
- b. Reclamant merkt op dat de omvang van de aanwezige bebouwing die op grond van de saneringsregeling plaats maakt voor de woningen nog steeds onduidelijk is. Hiertoe voert reclamant aan dat er twee metingen zijn gedaan, waarvan de meest recente meting op 10 juli 2020. Tijdens deze tweede meting zijn meer gebouwen geconstateerd dan de eerste meting.
- c. Tevens is de financiële afwikkeling nog te onduidelijk.
- d. Waar reclamant vanuit zijn woning en tuin altijd heeft uitgekeken op agrarische grond met lage bebouwing, zal reclamant na doorzetten van dit plan in de toekomst uitzicht op hoge woningen krijgen. Het bouwen van vier extra woningen op dermate korte afstand van de woning van reclamant zal volgens hem leiden tot een onevenredig verlies van uitzicht, hetgeen in strijd is met de goede ruimtelijke ordening.
- e. Daarnaast blijkt uit het ontwerpplan volgens reclamant dat de maximale bouwhoogte bij de nieuwe woonbestemming 10 meter zal bedragen en zodoende leidt tot o.a. een fors verlies aan uitzicht vanaf het erf en de woning van reclamant. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is hier naar mening van reclamant onvoldoende aandacht aan besteed. Zonder nadere toelichting wordt het verdubbelen van de bouwhoogte (van 5 naar 10 meter) aanvaardbaar geacht.
- f. Volgens reclamant is verzuimd om te onderzoeken of de plannen leiden tot onaanvaardbare afname van zonlicht op de percelen van omwonenden. Zo had het op de weg van de planwetgever gelegen om door middel van een deskundigenonderzoeken te overwegen of na realisatie van de woningen geen onevenredige gevolgen voor omwonenden optreden.
- g. Reclamant acht het ontwerpplan in strijd met artikel 3.2 en artikel 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).
- h. De nieuwe woningen die door onderhavig ontwerpplan zijn toegestaan zijn onvoldoende stedenbouwkundig inpasbaar. Reclamant betwist — in tegenstelling tot hetgeen is gesteld in de ruimtelijke onderbouwing — dat de ontwikkeling passend is binnen het bestaande bebouwingslint.
- i. Ten aanzien van de voorziene woningen stelt reclamant zich op het standpunt dat een goed woon- en leefklimaat niet is gegarandeerd nu (aangrenzend) ten oosten van het plangebied cliënt gronden heeft die intensief worden gebruikt voor de landbouw, waaronder het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Tussen het agrarische perceel en de woningen is naast een sloot geen andere afscherming aanwezig. Er is derhalve geen reden om de ter voorkoming van onaanvaardbare gevolgen als gevolg van zijn bedrijfsactiviteiten voor een spuitvrije zone aan te houden vuistregel van 50 meter te verlaten. Ten onrechte wordt slechts een afstand van 3 meter ten opzichte van de agrarische percelen aanvaardbaar geacht. In het onderzoek (van Adromi Groep) naar de spuitzone wordt uitgegaan van een onjuiste maximale planologische situatie.
- j. Reclamant merkt op dat te weinig aandacht is besteed aan de geluidsoverlast die de toekomstige woningen van het agrarische perceel kunnen verwachten.

- k. Reclamant is van mening dat het plangebied in casu zich niet bevindt in een bebouwingslint. Tevens bevindt het plangebied zich niet in een bestaand stads- of dorpsgebied. Het betreft het buitengebied. Uit de provinciale Omgevingsvisie volgt dat stedelijke ontwikkelingen enkel in landelijk gebied kunnen plaatsvinden indien dit in aansluiting is op bestaande stads- en dorpsgebieden of in bebouwingslinten. Dit is ook als zodanig gemotiveerd in de stedenbouwkundige onderbouwing van het ontwerpplan.
- l. Naast het voorgaande stelt reclamant zich op het standpunt dat het ontwerpplan in strijd is met artikel 6.9a van de provinciale Omgevingsverordening.

Beantwoording

Met betrekking tot bovenstaande zienswijze wordt meegegeven dat de locatie Walinxweg 3 geen onderdeel uitmaakt van het 'Omgevingsplan Buitengebied Westvoorne: Veegplan 3' dat aangeboden zal worden aan de gemeenteraad ter vaststelling. Derhalve is de zienswijze niet beantwoord. Er is op de locatie spuitzone-onderzoek uitgevoerd en de conclusie uit dit rapport houdt vanwege een uitspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2022:3023) op een andere zaak niet langer stand. Dat betekent dat er voor de locatie Walinxweg momenteel geen onderzoek is waaruit blijkt dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat op het aspect spuitzones. Het initiatief komt derhalve stil te liggen en wordt later mogelijk weer opgepakt in het geval uit voortschrijdend inzicht blijkt dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat in relatie tot de spuitzones.

Conclusie

Doordat de locatie Walinxweg niet langer wordt meegenomen in dit Veegplan worden eventuele wijzigingen naar aanleiding van deze zienswijze ook niet doorgevoerd in het bestemmingsplan. Deze eventuele wijzigingen zullen op een later moment, wanneer de locatie Walinxweg wordt verwerkt in een bestemmingsplan, wel worden verwerkt.

Reclamant 5, zienswijze ontvangen op 17 augustus 2022

Onderwerp: Walinxweg 3

Zienswijze

- a. Reclamant is van mening dat de realisatie van woningen afbreuk zal doen aan hun bedrijf. Reclamant biedt verblijf aan in een open landelijk omgeving. Het realiseren van een bungalowwijkje op een steenworp afstand van hun bedrijf, doet grote afbreuk aan deze belevingswaarde en reclamant vreest dat het bedrijf daardoor minder aantrekkelijk wordt voor huidige en potentiële nieuwe gasten.
- b. Reclamant stelt problemen te hebben met de voorgestelde situatie van de ontsluitingsweg voor de woningen. Uit het ontwerpbestemmingsplan wordt niet duidelijk op welke locatie deze uitrit zal worden aangelegd.
- c. Door het "opschuiven" van de uitrit richting het perceel van reclamant wordt reclamant geconfronteerd met de extra verkeersbewegingen die bij de 5 woningen horen. Reclamant wijst erop dat het perceel nabij de geplande nieuwe locatie(s) van de uitrit hun eigendom is. Reclamant wensen niet het risico te lopen dat hij als gevolg van deze nieuwe ontwikkeling nu of in de toekomst op zijn perceel (meer) last gaan krijgen van de geplande woningbouwontwikkeling en het bijbehorende verkeer.

Beantwoording

Met betrekking tot bovenstaande zienswijze wordt meegegeven dat de locatie Walinxweg 3 geen onderdeel uitmaakt van het 'Omgevingsplan Buitengebied Westvoorne: Veegplan 3' dat aangeboden zal worden aan de gemeenteraad ter vaststelling. Derhalve is de zienswijze niet beantwoord. Er is op de locatie spuitzone-onderzoek uitgevoerd en de conclusie uit dit rapport houdt vanwege een uitspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2022:3023) op een andere zaak niet langer stand. Dat betekent dat er voor de locatie Walinxweg momenteel geen onderzoek is waaruit blijkt dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat op het aspect spuitzones. Het initiatief komt derhalve stil te liggen en wordt later mogelijk weer opgepakt in het geval uit voortschrijdend inzicht blijkt dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat in relatie tot de spuitzones.

Conclusie

Doordat de locatie Walinxweg niet langer wordt meegenomen in dit Veegplan worden eventuele wijzigingen naar aanleiding van deze zienswijze ook niet doorgevoerd in het bestemmingsplan. Deze eventuele wijzigingen zullen op een later moment, wanneer de locatie Walinxweg wordt verwerkt in een bestemmingsplan, wel worden verwerkt.

Reclamant 6, zienswijze ontvangen op 17 augustus 2022

Onderwerp: woningbouw/RO Quacksedijk en ontwikkelingen Boomweg, Vleerdamsedijk en Middelweg

Zienswijze

- a. Reclamant geeft aan dat de toetsing van de woning aan de Middelweg aan het provinciaal beleid onvoldoende is. In de ruimtelijke onderbouwing wordt aangegeven dat de woningen *'qua aard en omvang aansluiten bij de karakteristiek en eigenschappen van het gebied of het lint waarin het gelegen is'* en dat met de omvang van de ontwikkeling er geen sprake van strijdigheid is met het provinciaal beleid. Reclamant stelt dat deze strijdigheid er wel is. Reclamant stelt verder dat door de realisatie van de woning het karakteristieke element van de Zanderijen verloren gaat en dat de openheid van het duinlint in het geding is. Het duinlint kenmerkt zich door verspreide kleinschalige bebouwing met doorzichten. Daarnaast stelt reclamant dat de locatie gelegen is aan een polderweg en dat niet is getoetst aan de ambitie het vrijhouden van doorgaande beplanting is en het behouden van het zicht op het polderlandschap.
- b. Het is reclamant onduidelijk of de ruimtelijke onderbouwing bij de provincie is aangeboden ter advisering.
- c. Er zijn voor de ruimtelijke onderbouwingen QuickScans uitgevoerd in het kader van ecologie. Reclamant merkt op dat deze niet als bijlage zijn toegevoegd bij de ruimtelijke onderbouwing. Verder merkt reclamant op dat de conclusie in paragraaf 4.2 ontbreekt.
- d. Reclamant geeft verder aan dat het plangebied meer dan 'minimaal' geschikt is, zoals wordt gesteld in tabel 4.1. De bosrand van het perceel ernaast wordt gebruikt als ecologische verbindingzone door de gewone dwergvleermuis, zo blijkt uit gegevens van de NDFF. Tabel 4.1 en de NDFF zijn niet in overeenstemming.
- e. Er is geen toetsing opgesteld voor de effecten van het gebruik van de woning en tuin in de gebruikssituatie op vleermuizen, terwijl vaak nachtenlang tuinverlichting aanstaan bij vele mensen. Dit gaat ten koste van het foerageergebied van deze soort. Reclamant stelt dat paragraaf 4.2 aandacht moet besteden aan deze effecten uit de gebruikssituatie en eventuele te nemen mitigerende maatregelen.
- f. Reclamant stelt dat het perceel in gebruik is als foerageergebied voor onder andere de ree, haas en voor vogels als de kerkuil, bosuil, huiszwaluw en boerenzwaluw. Ook is het gebied in gebruik als ecologische verbindingzone door de ree en haas tussen het aangrenzende Natura 2000 gebied Voornes Duin en de percelen die liggen tussen de Middelweg en de Torenweg, alsmede het meer oostelijk hierachter liggend natuurgebied de Strypse Wetering. Het verlenen van toestemming van bebouwing op het perceel betekent dat foerageergebied, gebied voor het werpen- en opvoeden van jongeren en als Ecologische verbindingzone voor deze dieren vernietigd wordt. Ook zorgt de toenemende bebouwing voor verdere versnippering van het leefgebied. Door het perceel onbebouwd te laten wordt de versnippering tegengegaan.
- g. Reclamant stelt dat het een gemis is dat in de ecologische afweging niet is meegenomen dat het bebouwing van dit perceel desastreus is voor alle aanwezige (rode lijst) diersoorten.
- h. Het rapport bodemkwaliteit is uit 2016 en maximaal 5 jaar geldig. Desondanks is aangegeven dat het rapport bruikbaar is doordat er geen activiteiten hebben plaatsgevonden die zorgen voor een verontreinigde bodem. Reclamant plaats hier een kanttekening bij doordat er regelmatig materiaal op het perceel wordt opgeslagen, bijvoorbeeld oude tractoren met kans op lekkages. Er bestaat volgens reclamant dus een reële kans op bodemverontreiniging.

- i. In paragraaf 4.3 is aangegeven dat *"Ook de omliggende sloten zijn daarbij onderhouden volgens het beleid van het waterschap"*. Echter is recent geconstateerd dat er in het broedseizoen is gemaaid. De sloot is eigendom van het waterschap. Onduidelijk is wie hiervoor opdracht heeft gegeven en welke schade dit heeft veroorzaakt. Navraag leert dat het waterschap dit niet heeft gedaan.
- j. Reclamant merkt op dat de opdrachtgever en -begeleider van het rapport Ruimtelijke Onderbouwing dezelfde persoon is als de projectontwikkelaar en initiatiefnemer van de drie genoemde locaties. Hiermee ontstaat naar inzien van reclamant een 'slager keurt zijn eigen vlees' principe. De onderzoeken dienen onafhankelijk te worden opgesteld. Reclamant stelt dat de ruimtelijke onderbouwing hierdoor te eenzijdig in elkaar steekt.
- k. Het is reclamant niet duidelijk waarom er geen woning kan worden ontwikkeld op het perceel aan de Quacksedijk, of er andere/geschiktere locaties voor handen zijn en waarom het perceel aan de Middelweg één van de drie meest geschikte locaties zou zijn.
- l. Het is reclamant niet duidelijk op welke wijze het gemeentelijke perceel aan de Quacksedijk wordt gecompenseerd met de overige drie percelen van private partijen en of die compensatie in verhouding is. Reclamant stelt dat in de ruimtelijke onderbouwing de aanleiding ontbreekt en dat onduidelijk is wat de wederzijdse financiële belangen zijn.
- m. Het college heeft beleidsregels opgesteld omtrent de dialoog met de omgeving. Reclamant geeft aan dat er nog geen dialoog met de omgeving is gevoerd, terwijl in de beleidsregel staat geschreven dat de dialoog is vereist om een omgevingsvergunning te kunnen krijgen voor realisatie. Na contact tussen reclamant en een ambtelijk medewerker is ook benoemd dat er geen dialoog noodzakelijk is bij wijziging van het bestemmingsplan. Reclamant ziet niet in waarom dit niet het geval is. Doordat de dialoog ontbreekt en de aanvraag omgevingsvergunning dus zal worden afgewezen is volgens reclamant de wijziging van het bestemmingsplan niet noodzakelijk.

Beantwoording

- a. Zie de beantwoording onder zienswijze 2, sub a. Hierin wordt uitgebreid ingegaan op hoe wij tot twee extra woningen zijn gekomen en hoe op de verschillende locaties aan het provinciaal beleid is voldaan. Ook de locatie Middelweg is hierin specifiek behandeld en het bouwvlak op deze locatie wordt versmald, zodat niet over de gehele breedte gebouwd kan worden. Daarnaast is het goed te beseffen dat de gezamenlijke bebouwing van de nieuwe woningen/gebouwen en overkappingen per locatie niet meer dan 300 vierkante meter mag bedragen. De nieuwe woning aan de Middelweg dient qua afmeting aansluiting te vinden bij de kleinschaligheid van de huidige korrel van de Middelweg, waardoor kleinschalige bebouwing inpasbaar is en aansluit bij het provinciale beleid. Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel transparantie en respect voor de historische gaafheid van een lint richtinggevend. Op de nieuwbouwlocatie aan de Middelweg zal met de bouwmogelijkheden aansluiting worden gezocht bij de huidige bebouwingsmogelijkheden van het lint. Slechts een klein deel van het gehele perceel zal bebouwd (kunnen) worden. Reclamant stelt verder dat de Middelweg een polderweg is. Zoals in zienswijze 2, sub a, omschreven is het een zandlint en geen polderweg. Hoewel ook voor het zandlint de ambitie geldt van het bewaren van doorzichten naar het achterliggende landschap is dit al geborgd door het versmallen van het bouwvlak aan de Middelweg naar 30 meter. De door reclamant gesuggereerde ambitie voor het vrijhouden van doorgaande beplanting komt niet voor in ons beleid en hier is derhalve dan ook niet aan getoetst.

- b. De ruimtelijke onderbouwing is niet voorafgaand aan het bestemmingsplan ter advisering voorgelegd aan de provincie. De provincie is in het kader van het wettelijk vooroverleg gelijktijdig met de ter inzagelegging geïnformeerd over dit ontwerpbestemmingsplan en haar ontwikkelingen. De zienswijze van de provincie is terug te vinden in deze nota onder zienswijze 8.
- c. De quickscans ontbreken helaas in de bijlage. Er zijn twee quickscans opgesteld. Een voor de Quacksedijk en een voor de Boomweg/Middelweg/Vleerdamsedijk. Beide quickscans worden toegevoegd als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing. Het aanvullend ecologisch onderzoek naar de Quacksedijk is inmiddels ook afgerond en wordt ook verwerkt in de stukken. De paragraaf ecologie bevatte nog geen conclusie. Dit is hersteld nu alle stukken compleet zijn.
- d. Het klopt dat er geschikt leefgebied voor vleermuizen aanwezig is in het gebied. Zo kan het gebied, zoals genoemd, functioneren als foerageergebied en als vliegroute van vleermuizen. Volgens de NDFF zijn er waarnemingen van de laatvlieger en de rosse vleermuis gedaan in het gebied. Hier staat echter niet specifiek bij vermeld dat er sprake is van een vliegroute langs de bosrand. Deze functies zijn daarnaast pas beschermd wanneer het wegnemen van de functies mogelijk zal resulteren in het verlies van de functionaliteit van verblijfplaatsen in de omgeving. Het wegnemen van een foerageergebied of een vliegroute is in beginsel niet ontheffingsplichtig. De laatvlieger en de rosse vleermuis, die zijn waargenomen in het plangebied, zijn geen lichtgevoelige soorten. Deze soorten foerageren zelfs in de verlichting van lantarenpalen op insecten. Omdat er in de omgeving van het plangebied alternatief leefgebied en alternatieve lijnvormige elementen die kunnen dienen als vliegroute aanwezig zijn, is beoordeeld dat er geen sprake is van een essentieel (dat wil zeggen: dat verblijfplaatsen in de omgeving hun functie niet zullen verliezen) foerageergebied of vliegroute. Hierdoor volstaan de in tabel I van de Quickscan voor de Middelweg, Boomweg en Vleerdamsedijk genoemde mitigerende maatregelen.
- e. Zoals uitgelegd onder de beantwoording bij sub d, hierboven, is verdere toetsing van de effecten van bijvoorbeeld tuinverlichting, in het kader van de Wet natuurbescherming, niet noodzakelijk. De laatvlieger en rosse vleermuis zijn geen lichtgevoelige soorten. In tabel I is een overzicht van de geadviseerde mitigerende maatregelen opgenomen, maar de aanwezige soorten hebben geen last van lichthinder. Toetsing van effecten op soorten heeft daarmee daadwerkelijk plaats gevonden en hier zijn geen (negatieve) effecten bij waargenomen.
- f. Uit de QuickScan en het aanvullend ecologisch onderzoek blijkt dat er geen sprake is van de vernietiging van foerageergebied van de genoemde soorten. Sterker nog: de QuickScan onderbouwt waarom het mogelijk is op deze locatie toestemming te verlenen voor bebouwing zonder negatieve effecten op beschermde soorten en/of significante vernietiging/versnippering van leefgebied van deze soorten.
- g. De toetsing van effecten op rode lijstsoorten is niet opgenomen in de QuickScan Wet natuurbescherming. Rode lijst soorten vallen niet onder het beschermingsregime van de Wet natuurbescherming. Hier hoeft niet aan getoetst te worden in het kader van een bestemmingsplanprocedure. Zoals aangegeven bij de beantwoording onder sub a wordt een strook van 20 meter behouden als doorzicht. Deze strook, waarin niet gebouwd mag worden, zal de effecten van de nieuwbouw op onder andere de rode lijstsoorten beperken. Er blijft immers een gebied bestaan dat zijn huidige functie behoudt.

- h. Op het onderzoeksgebied worden geen (oude) tractoren opgeslagen. Het onderzoeksgebied is elk jaar in gebruik als landbouwgrond zonder dat daar bodemverontreinigende activiteiten plaatsvinden. De bodemonderzoeken zijn derhalve aan het DCMR voorgelegd ter beoordeling. Uit de reactie blijkt niet dat de onderzoeken niet langer houdbaar zijn. Er wordt door de DCMR geconcludeerd dat de onderzoeken voldoen aan de norm voor dit type onderzoek. Alleen de twee asbestverdachte locaties dienen nader onderzocht te worden wanneer het gebruik hier wijzigt naar wonen (met tuin). Besloten is om de asbest verdachte locatie aan de Vleerdamsedijk buiten de woonbestemming gehouden. Voor de Boomweg was dit al het geval.

De huidige activiteiten geven geen aanleiding om te veronderstellen dat de bodem verontreinigd zou zijn. Bij de omgevingsvergunningaanvraag zal de initiatiefnemer moeten aantonen dat de bodem geschikt is voor woningbouw zoals staat omschreven in het artikel 'kwalitatieve toetsing in de zone zanderijen' wanneer een ontwikkeling aangevraagd wordt. Hiervoor kan het huidige rapport worden gebruikt.

- i. Deze zienswijze gaat niet in op het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen, maar op mogelijke schade die is ontstaan door te maaien in het broedseizoen. Met het melden van dergelijke overtredingen bij het waterschap is juist gehandeld.
- j. Er is zeker geen sprake van een 'slager keurt zijn eigen vlees' principe. De gemeente is opdrachtgever voor de ontwikkelingen aan de Quacksedijk, Boomweg, Vleerdamsedijk en Middelweg. De projectontwikkelaar is de initiatiefnemer in het geheel. De projectontwikkelaar levert op eigen initiatief een aantal onderzoeken aan, maar toetst zijn eigen ontwikkeling en ook de onderzoeken niet. De gemeente ziet toe op een goede ruimtelijke ordening en toetst zowel het initiatief als de onderzoeken aan de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Wij delen de mening van reclamant dat de ruimtelijke onderbouwing te eenzijdig in elkaar steekt dan ook niet.
- k. Het is niet gezegd dat het onmogelijk is om woningen aan de N57 te realiseren. Gezien de ligging aan de N57 en de doodlopende weg is er in een vroeg stadium voor gekozen alternatieve woningbouwlocaties te onderzoeken. Dit heeft te maken met de geluidsbelasting op deze woningen en (de kosten van) te nemen maatregelen om tot een goed woon- en leefklimaat te komen. Of er andere geschikte locaties voor handen zijn is altijd een samenspel van grondbezit, kostenafwegingen en risico-inschattingen. Of een locatie geschikt is voor een bepaalde functie wordt uiteindelijk bepaald door het schrijven van een ruimtelijke onderbouwing of een bestemmingsplan. Daaruit moet blijken of aan bestaand beleid wordt voldaan en of het woon- en leefklimaat op orde is voor de beoogde functie. De Middelweg is een bestaand lint en is hierom gekozen om verder te onderzoeken middels de ruimtelijke onderbouwing. In de ruimtelijke onderbouwing wordt vervolgens aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

- l. Het perceel aan de Quacksedijk is in het verleden (2020) aangekocht door initiatiefnemer. Daarvoor behoorde het perceel vele jaren toe aan de gemeente. De percelen aan de Boomweg, Vleerдамsedijk en Middelweg waren al in bezit van initiatiefnemer en zijn geen onderdeel van de overeenkomst. De overdracht van het perceel aan de Quacksedijk is budgettair neutraal afgewikkeld tussen de gemeente en initiatiefnemer. Voor de ontwikkeling van woningen op de locaties Boomweg, Vleerдамsedijk en Middelweg wordt gebruik gemaakt van het principe 'Ruimte voor Ruimte'. Met de sanering van de varkenshouderij en de sloop van de bebouwing aan de Quacksedijk kunnen conform het gemeentelijk beleid twee burgerwoningen worden gerealiseerd. In zienswijze 2, sub a, is de verantwoording voor dit aantal grondig uiteengezet. Wij verwijzen voor de inhoudelijke uitgangspunten dan ook graag naar deze onderbouwing. Daarnaast mag de initiatiefnemer de twee bedrijfswoningen omzetten naar burgerwoning vanwege de bedrijfsbeëindiging. In de aanleiding van de ruimtelijke onderbouwing (hoofdstuk 1) voor de Quacksedijk zullen wij bovenstaande uitleg toevoegen waaruit blijkt dat de (financiële) compensatie in verhouding is.
- m. Met voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat er op de locatie woningbouw mogelijk is en dat dit gebeurt conform een goede ruimtelijke ordening. De ruimtelijke onderbouwing zal op een aantal van bovenstaande punten worden aangepast om deze sluitend te maken. Er is dan nog geen vergunning afgegeven voor de beoogde activiteit. Om te komen tot de realisatie van de woning dient vervolgens nog te worden voldaan aan artikel 138 – kwalitatieve toetsing Zanderijen uit de regeling van het bestemmingsplan. De initiatiefnemer zal een concreet bouwplan moeten opstellen. Hiermee wordt eerst het gesprek met de gemeente en later met de buurt (omgevingsdialoog) gevoerd. Op basis van deze gesprekken en de andere voorwaarden uit dit artikel wordt uiteindelijk besloten of er een omgevingsvergunning kan worden verleend. De gesprekken zelf zijn overigens al gestart waarbij er per brief (informerend) contact is geweest tussen initiatiefnemer en de omgeving. Tevens zijn er enkele pogingen geweest om tot een datum te komen voor een presentatie van het voornemen. Deze presentatie heeft nog niet plaatsgevonden.

Conclusie

De zienswijze wordt deels gegrond verklaard. Gelet op de beantwoording van de zienswijze leidt de zienswijze tot wijziging van het bestemmingsplan:

- In hoofdstuk 3 van de toelichting van de Ruimtelijke Onderbouwing Quacksedijk (bijlage 6 van het bestemmingsplan) wordt de aanvulling, zoals voorgesteld in de beantwoording onder zienswijze 2a, toegevoegd om realisatie van de woningen uitbreider te onderbouwen én te onderbouwen waarom dit ruimtelijk aanvaardbaar is.
- De twee quickscans Flora en Fauna voor de locatie Quacksedijk en de locaties Boomweg/Middelweg/Vleerдамsedijk zijn toegevoegd als bijlage 8 en 9 bij de ruimtelijke onderbouwing. Het aanvullend ecologisch onderzoek naar de Quacksedijk is inmiddels ook afgerond en toegevoegd als bijlage 7. Ook is een conclusie toegevoegd aan de paragraaf Ecologie.
- De woonbestemming aan de Vleerдамsedijk wordt verkleind, zodat de asbestverdachte locatie geen onderdeel meer uitmaakt van deze locatie.

Reclamant 7, zienswijze Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond

Onderwerp: Colinslandsedijk 4

Zienswijze

Reclamant merkt op dat de ontwikkeling (realiseren van een Bed & Breakfast) op de Colinslandsedijk 4 te Tinte is gelegen nabij buisleiding W-538-02 en in het worstcasescenario binnen het effectgebied ligt. Daarom adviseert de VRR de volgende maatregelen:

- a. Construeer eventuele (her)ontwikkeling van (beperkt) kwetsbare bestemmingen binnen de 1% letaliteitscontour (15 meter vanuit het hart van de leiding) van de W-538-02 zodanig dat aanwezigen bij een (dreigende) fakkelbrand goede ontluchtingsmogelijkheden hebben. Voor het ontluchten is het wenselijk om minimaal één (nood)uitgang van de buisleiding W-538-02 af te richten en deze in voldoende mate aan te laten sluiten op de infrastructuur van de omgeving.
- b. Draag zorg voor een goede voorlichting en instructie van de aanwezige personen zodat men weet hoe te handelen tijdens een calamiteit door middel van de campagne "Goed voorbereid zijn heb je zelf in de hand". Er kan informatie worden verstrekt over de maatregelen die zijn getroffen ter voorkoming en bestrijding van incidenten en over de daarbij te volgen gedragslijn.

Beantwoording

- a. Wij communiceren deze adviezen en verantwoordelijkheden met de initiatiefnemer, zodat deze hier tijdens de uitvoering van het plan rekening mee kan houden.
- b. Wij communiceren deze adviezen en verantwoordelijkheden met de initiatiefnemer, zodat deze hier tijdens het gebruik rekening mee kan houden.

Conclusie

Gelet op de beantwoording leidt de zienswijze niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

Reclamant 8, zienswijze Provincie Zuid-Holland

Onderwerp: RO Walinxweg 3, RO Quacksedijk en ontwikkelingen Boomweg, Vleerdamsedijk en Middelweg, RO Langeweg 32/34, RO Nieuw Rockanjesedijk 1b.

Zienswijze

Reclamant merkt op dat Ruimtelijke ontwikkelingen zijn toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft. Sturen op ruimtelijke kwaliteit betekent voor de provincie richting en ruimte geven aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit. Het kwaliteitsbeleid van de provincie gaat uit van 'ja, mits': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De provincie hanteert hier het handelingskader ruimtelijke kwaliteit: een benadering die enerzijds onderscheid maakt in drie soorten ruimtelijke ontwikkelingen (nieuwe bebouwing of nieuw gebruik van grond of bebouwing) naar gelang hun impact op de omgeving en anderzijds de realisatie van bepaalde soorten ruimtelijke ontwikkelingen uitsluit in gebieden met een bepaalde beschermingscategorie.

Onderhavig Veegplan maakt 13 ontwikkelingen mogelijk ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan. Op grond van ons ruimtelijke kwaliteitsbeleid hebben wij bezwaren tegen de volgende van deze locaties in Rockanje: Walinxweg 3, Quacksedijk 2/2a Middelweg tussen 36 en 38, Vleerdamsedijk tegenover 23 en Boomweg naast 20, Nieuwe Rockanjesedijk 1a en Langeweg 32/34. Al deze locaties zijn op grond van de Omgevingsverordening aangewezen als 'Beschermingscategorie 3 Buitengebied'.

Op grond van artikel 6.9a van de verordening kan een bestemmingsplan voor een locatie binnen buitengebied waarvan de plaats geometrisch is verbeeld op kaart 14 in bijlage II voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling mits de openheid en het groene karakter van het landschap niet onevenredig wordt aangetast, blijkens een afdoende motivering die tevens ingaat op de keuze voor een locatie buiten bestaand stads- en dorps gebied (BSD). Voor genoemde locaties is de provincie van mening dat onvoldoende rekening is gehouden met behoud van de openheid en het groene karakter van het landschap en dat de locatiekeuze buiten BSD onvoldoende is gemotiveerd. Daarbij nemen wij nog in aanmerking dat alle ontwikkelingen op zich wellicht bezien geen nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft die ladderplichtig is (want minder dan 12 woningen), maar dat op deze wijze via het veegplan over het geheel genomen veel nieuwe stedelijke bebouwing aan het buitengebied wordt toegevoegd.

- a. Aan de Walinxweg 3 is sprake van de sanering van een glastuinbouwbedrijf en de herontwikkeling naar wonen. Op deze locatie wordt volgens de ruimtelijke onderbouwing 12.450 m² aan kassen en 961 m² aan overige objecten gesaneerd. Op een groot deel van het terrein wordt na de sanering in dit plan een woonbestemming gelegd. Vijf in totaal, waarvan één de regulier bestemde bedrijfswoning betreft. In de ruimtelijke onderbouwing is opgenomen dat de belangrijkste ruimtelijke kwaliteitsverbetering wordt gevonden in de blijvende sanering van de bedrijfsbebouwing en dat per saldo het verhard bebouwd oppervlak afneemt. Reclamant is van mening dat de onderbouwing voor de toevoeging van vijf woningen op deze plek echter onvoldoende is onderbouwd.

- b. Reclamant erkent dat de sanering van de agrarische bebouwing aan de Quacksedijk 2/2a een kwaliteitswinst op kan leveren. De inwisseling voor 4 nieuwe compensatie woningen aan de genoemde bewoningslinten vindt reclamant echter te fors. In het richtpunt ruimtelijke kwaliteit voor linten (Omgevingsbeleid) vraagt de provincie om de doorzichten aan de linten te behouden. De provincie kan dan ook niet instemmen met het zonder meer volbouwen van de linten zoals nu met het plan wordt mogelijk gemaakt. Op grond van het richtpunt voor de stads- en dorpsranden willen zij het buitengebied beleefbaar maken en dat kan op deze plekken. Dit plandeel is daarmee strijdig met de richtpunten en ambities voor ruimtelijke kwaliteit. De provincie kan daarmee dan ook niet instemmen en verzoeken de gemeente het plan in overeenstemming te brengen met de richtpunten van ruimtelijke kwaliteit voor dit gebied en de omvang van de bebouwing terug te brengen.
- c. Ook de omzetting van de bedrijfswoning en de toevoeging van drie extra woningen vindt reclamant te fors op de locatie Nieuw Rockanjesedijk 1b. In totaal zou de te slopen bebouwing en verharding op deze locatie gezamenlijk 3.700 m² bedragen. In dat kader verwijst de provincie wederom naar het richtsnoer ruimte-voor-ruimte waarbij zij tevens benadrukken dat de provincie uitgaat bij dat richtsnoer van te slopen bebouwing en niet van afname in het verhard oppervlak. Dit plandeel is daarmee strijdig met de richtpunten en ambities voor ruimtelijke kwaliteit. Zij kunnen daarmee dan ook niet instemmen en verzoeken de gemeente het plan in overeenstemming te brengen met de richtpunten van ruimtelijke kwaliteit voor dit gebied en de omvang van de bebouwing terug te brengen.
- d. Reclamant merkt op dat ook aan de Langeweg 32/34 een glastuinbouwbedrijf met bijbehorende bedrijfsbebouwing gesloopt zal worden. De totale oppervlakte van de bebouwing die gesloopt zal worden bedraagt ca. 5.800 m². Voor de sanering van de kassen komt ter plaatse een woning terug, de bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning en de voormalige vakantiewoning wordt ook omgezet naar een burgerwoning. Ook hier acht de provincie de toevoeging van woonfuncties op deze plek te fors. Daarbij vinden zij onvoldoende gemotiveerd hoe de woning achter op de kavel (voorm. vakantiewoning) zich verhoudt tot het richtpunt ruimtelijke kwaliteit voor de linten. De omzetting van een recreatiewoning naar een bestemming burgerwoning vinden zij niet zonder meer aanvaardbaar, maar zal gemotiveerd moeten worden in relatie tot het handelingskader ruimtelijke kwaliteit. Er wordt in het geheel geen aandacht besteed aan landschappelijke inpassing. Dit plandeel is daarmee strijdig met de richtpunten en ambities voor ruimtelijke kwaliteit. Zij kunnen daarmee dan ook niet instemmen en verzoeken de gemeente het plan in overeenstemming te brengen met de richtpunten van ruimtelijke kwaliteit voor dit gebied en de omvang van de bebouwing terug te brengen.

Beantwoording

Wat betreft de opmerkingen over het toevoegen van meer dan 12 woningen aan het buitengebied geldt dat deze projecten niet samenhangen met elkaar. Dit zijn op zichzelf staande projecten waarbij geen van deze projecten ladderplichtig is. Door ze in een veegplan op te nemen betekent niet dat er directe samenhang is tussen de projecten en daarom zijn ze gezamenlijk niet ladderplichtig.

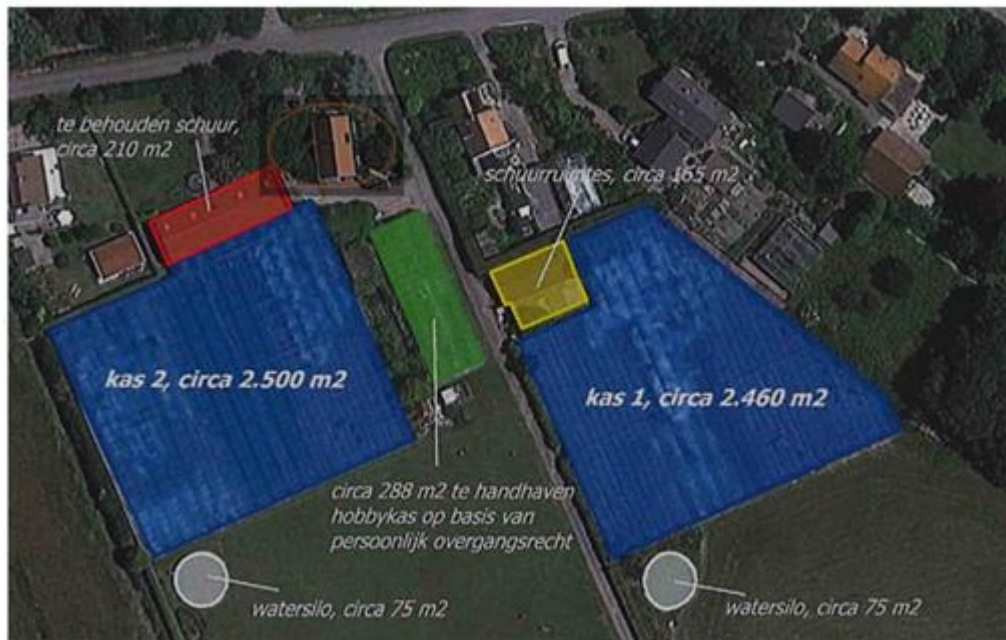
- a. Met betrekking tot bovenstaande zienswijze over de Walinxweg 3 wordt meegegeven deze locatie niet langer onderdeel uitmaakt van het 'Omgevingsplan Buitengebied Westvoorne: Veegplan 3' dat aangeboden zal worden aan de gemeenteraad ter vaststelling. Derhalve is de zienswijze niet beantwoord. Er is op de locatie spuitzone-onderzoek uitgevoerd en de conclusie uit dit rapport houdt vanwege een uitspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2022:3023) op een andere zaak niet langer stand. Dat betekent dat er voor de locatie Walinxweg momenteel geen onderzoek is waaruit blijkt dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat op het aspect spuitzones. Het initiatief wordt derhalve geparkeerd en later mogelijk weer opgepakt in het geval uit voortschrijdend inzicht blijkt dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat in relatie tot de spuitzones.
- b. De provincie stelt dat er vier compensatiewoningen worden opgericht. Dit is niet correct. Met de beoogde ontwikkeling worden twee bedrijfswoningen omgezet naar twee burgerwoningen. Daarnaast wordt voor de sanering van meer dan 2.000 m² aan varkenshouderij ook nog twee compensatiewoningen gerealiseerd. Voor verdere beantwoording van de zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording onder zienswijze 2, onder a. Hier gaan wij in op de motivering van zowel het aantal woningen als de toetsing van de locatiekeuze aan het provinciaal beleid. De ruimtelijke onderbouwing wordt aangepast op basis van deze zienswijze.
- c. Wij vinden 3 compensatiewoningen geen te grote compensatie. Het provinciaal beleid is gericht op het behouden en verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Hiervoor is de ontwikkeling getoetst aan artikel 6.9 uit de provinciale verordening. Op basis van dit artikel is een ontwikkeling mogelijk binnen de eisen zoals die gelden ten aanzien van de beschermingscategorie (buitengebied), het gebiedstype en de relevante richtpunten voor ruimtelijke kwaliteit. Met dit initiatief is sprake van inpassen. Hierbij dient de ruimtelijke kwaliteit ten minste gelijk te blijven. Met de beoogde ontwikkeling aan de Nieuw Rockanjesedijk 1b wordt ruim 1.500 m² bebouwing gesaneerd in ruil voor 1,5 compensatiewoningen. In totaal worden er 3 compensatiewoningen gerealiseerd. De ruimtelijke kwaliteitsvoordelen die de sanering van de manege oplevert zijn relatief fors: de sanering levert een aanzienlijke stikstofverbetering op doordat de manege verdwijnt en daarmee ook het houden van paarden, de opslag van mest en de vele verkeersbewegingen die bij een manege horen. Tevens wordt asbest gesaneerd met het slopen van de bebouwing. Er is daarmee naar onze mening sprake van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Wij kennen hier nog 1,5 compensatiewoning aan toe. De beleidstoets wordt tevens aangepast, zodat duidelijker naar voren komt wat de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van deze ontwikkeling is. Naast de sanering levert een andere situering van de bebouwing ook meer doorzichten naar de polder op.

- d. Reclamant geeft aan dat zij de hoeveelheid toe te voegen bebouwing te fors vindt en dat onduidelijk is hoe de bebouwing zich verhoudt tot de richtpunten en ambities voor ruimtelijke kwaliteit. In de ruimtelijke onderbouwing is aangegeven dat er circa 5.800 vierkante meter aan kassen en bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Er wordt geconcludeerd dat dit voldoende is voor de bouw van één compensatiewoning en het omzetten van de zomerwoning naar een permanente woning. Deze onderbouwing is achteraf gezien te minimaal. Wij stellen voor om de hoeveelheid aan bebouwing beter te onderbouwen en meer aandacht te besteden aan de ambities/richtpunten voor ruimtelijke kwaliteit. Wij zijn wel van mening dat deze locatie voldoet aan het provinciaal beleid. Daarnaast maken wij als gemeente gebruik van het handboek kwaliteitsverbetering.

Allereerst gaan wij in op de hoeveelheid toe te voegen bebouwing. Het perceel aan de Langeweg bestaat uit een bedrijfswoning, een zomerwoning en een kassencomplex. De bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning. Dit is niet strijdig met het provinciaal beleid. Voor de andere twee woningen dient op basis van het provinciale beleid ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit in relatie met de gemeentelijke structuurvisie 'Glaserstructurering (na 1e herziening)' te worden berekend hoeveel woningen er mogelijk gemaakt kunnen worden door permanente beëindiging van het glastuinbouwbedrijf en sanering van het kassencomplex. Op het perceel zijn twee kassen aanwezig van respectievelijk circa 2.500 m² en circa 2.460 m². Er is dus 4.960 m² aan glas op het perceel aanwezig. In totaal mag de eigenaar 20.000 m² aan glas realiseren. Er is naast het fysieke glas ook nog 15.000 m² aan papieren glas aanwezig. Verder bestaat het perceel uit twee watersilo's à 150 m², een schuurruimte à 165 m², een te behouden schuur (nummer 34a) à 210 m² en een hobbykas à 288 m². De hobbykas komt te vallen onder het persoonsgebonden overgangsrecht. Dit is per abuis niet aangegeven in de ruimtelijke onderbouwing en de regels van het bestemmingsplan. In de toelichting van de ruimtelijke onderbouwing wordt dit onderbouwd en in het bestemmingsplan wordt een artikel toegevoegd waarin de hobbykas wordt gekoppeld aan de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - persoonsgebonden overgangsrecht'. Hier mag dit gebouw (de hobbykas) worden gebruikt als hobbykas. Op deze locatie geldt vervolgens dat het gebruik van de hobbykas mag worden voortgezet door diegene(n) die de Langeweg 34 bewoont/bewonen ten tijde van het vaststellen van dit bestemmingsplan Veegplan 3. Uitbreiding van de hobbykas is niet toegestaan. Zodra het gebruik van de hobbykas en/of woning aan de Langeweg 34 door de bestaande gebruikers wordt beëindigd, vervalt het recht op gebruik van het gebouw als hobbykas en dient deze te worden gesaneerd. Als bestaande gebruiker wordt aangemerkt de persoon/personen die op het moment van het van kracht worden van deze regels volgens de gemeentelijke basisadministratie van de gemeente Voorne aan Zee staan ingeschreven op het betreffende adres.

Op basis van de voormalige provinciale ruimte voor ruimte regeling gold altijd dat per 5.000 m² aan te saneren kassen of 1.000 m² aan te saneren bedrijfsbebouwing een woning mag worden gerealiseerd. Er is 4.960 m² aan glas aanwezig. Dat is afgerond al 1 woning. Verder wordt nog 150 + 165 + 288 m² = 603 m² te saneren bedrijfsbebouwing, zie onderstaande figuur. Waarvan de hobbykas niet direct, maar op termijn wordt gesaneerd. De te saneren bedrijfsbebouwing is in totaal goed voor 0,6 woning. Dat betekent dat er nog 0,4 woning te kort komt aan fysieke bebouwing. Omdat er ook nog 15.000 m² aan papieren glas bestaat zijn wij coulant in de afronding. Er wordt met de sanering en beëindiging van het bedrijf immers een grote ruimtelijke

kwaliteitswinst geboekt. Hiermee wordt naast de om te zetten bedrijfswoning ook een nieuwe woning mogelijk gemaakt en wordt een woonbestemming, inclusief bouwregels toegekend aan de zomerwoning.



Verder vraagt reclamant om ook aandacht te besteden aan de ruimtelijke kwaliteit/licging in bestaand lint. Op basis van artikel 6.9 uit de provinciale verordening kan gesteld worden dat er sprake is van inpassen: de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en houdt rekening met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit, zodanig dat de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft. In het glasbeleid van de gemeente wordt ook aangehouden dat woningen het liefst worden gerealiseerd op de locatie van het voormalige kassencomplex. Bovendien ligt deze locatie op de rand van het zoekgebied voor woningen. Dit houdt in dat er (clusters van) woningen mogelijk zijn op deze locatie mits deze goed worden ingepast in de landschappelijke structuur. Voor een goede landschappelijke inpassing in de landschappelijke structuur kijken we verder naar het provinciaal en gemeentelijk beleid (handboek kwaliteitsverbetering). Op de provinciale kwaliteitskaart is het gebied gelegen in een polderlint. Dit houdt in dat de bebouwing op één niveau ligt met de omgeving. Dit biedt ruimte voor plaatselijke verbreding van het profiel door differentiatie in kaveldiepte en daarmee mogelijk tot ligging achterop de kavel. Er liggen hier kansen voor ontwikkeling, mits rekening wordt gehouden met de overige karakteristieken van het lint. Wanneer we verder kijken naar het gemeentelijk beleid (Handboek kwaliteitsverbetering buitengebied) zien we dat de locatie is gelegen in het zandlint binnen het deelgebied Zanderijen. Dit zijn rechte wegen met halfopen landschappen met doorzichten naar het achterliggende landschap. Door de compensatiewoningen achter de voorste woning te situeren wordt openheid gecreëerd ten opzichte van de bestaande situatie op het perceel en wordt voorkomen dat het lint aan de Langeweg verder wordt verdicht en verlengd. Bovendien past de beoogde situering bij de karakteristiek van de Langeweg. Dat in de huidige situatie al drie vertakkingen kent (op de locatie van de beoogde ontwikkeling, langs de Langeweg 40/42 en bij het Waterbospad). De situering van de compensatiewoning en de

zomerwoning passen daarmee in het karakteristiek van het lint. De Langeweg 32, de zomerwoning en nieuw te realiseren woning kunnen mede worden gezien als cluster van woningen, zoals omschreven in ons glasbeleid, met daartussen open doorzichten naar het achterliggende gebied. Hiermee wordt voldaan aan de structuurvisie 'Glasherstructurering (na 1e herziening)'.

Voor de zomerwoning specifiek geldt nog dat wanneer er herbouw plaatsvindt buiten de bestaande fundering er opnieuw getoetst zal worden aan het artikel voor kwalitatieve toetsing binnen het deelgebied Zanderijen. Hiermee behouden wij als gemeente de regie over de aansluiting van deze locatie bij het lint van de Langeweg.

Met een zorgvuldige invulling van de locatie is zoveel mogelijk aangesloten bij de uitgangspunten voor woningclusters in de zoekgebieden en met de uitgangspunten voor woningbouw binnen de bestaande bebouwingslinten (zie paragraaf 5.3 van de structuurvisie). Met een forse sanering van agrarische bebouwing en een zorgvuldige invulling van de locatie, doet het bestemmingsplan geen afbreuk aan de richting die met de structuurvisie wordt beoogd, namelijk het behouden van de openheid van het buitengebied. Bovendien wordt er nog getoetst aan het handboek kwaliteitsverbetering bij realisatie van de woning. In het handboek worden kwaliteitseisen gesteld aan de inpassing van het perceel. Voor de Langeweg gelden de voorwaarden binnen het deelgebied Zanderijen. Wanneer de initiatiefnemer voldoende aanbevelingen uit dit handboek overneemt zal de gemeente akkoord gaan met de omgevingsvergunning voor realisatie van de woning.

Conclusie

De zienswijze wordt deels gegrond verklaard. Gelet op de beantwoording van de zienswijze leidt de zienswijze tot wijziging van het bestemmingsplan:

- Doordat de locatie Walinxweg niet langer wordt meegenomen in dit Veegplan worden bovenstaande wijzigingen ook niet doorgevoerd in het bestemmingsplan. Deze wijzigingen zullen op een later moment, wanneer de locatie Walinxweg wordt verwerkt in een bestemmingsplan, wel worden verwerkt.
- In hoofdstuk 3 van de toelichting van de Ruimtelijke Onderbouwing Quacksedijk (bijlage 6 van het bestemmingsplan) wordt de aanvulling, zoals voorgesteld in de beantwoording onder zienswijze 2 sub a, toegevoegd om realisatie van de woningen uitgebreider te onderbouwen én te onderbouwen waarom dit ruimtelijk aanvaardbaar is.
- Bijlage 1 van de RO Nieuw Rockanjesedijk 1b wordt vervangen door een aangepaste beleidstoets met een duidelijker overzicht over de te saneren bebouwing en ruimtelijke kwaliteitsverbetering en daarmee in het aantal toegestane compensatiewoningen.
- Hoofdstuk 3 van de toelichting van de Ruimtelijke Onderbouwing Langeweg 32a/34a wordt aangevuld met waarom dit plandeel niet strijdig is met de richtpunten en ambities voor ruimtelijke kwaliteit, zoals voorgesteld in de beantwoording sub d.
- In hoofdstuk 3 van de toelichting van de Ruimtelijke Onderbouwing Langeweg 32a/34 wordt onderbouwd waarom met de ontwikkeling twee woningen kunnen worden toegevoegd.
- Hoofdstuk 2 van de toelichting van de Ruimtelijke onderbouwing Langeweg 32a/34a wordt aangevuld met een toelichting over plannen voor de hobbykas.
- In het bestemmingsplan wordt een nieuw artikel (artikel 166, navolgende artikelen vernummeren) toegevoegd waarin de hobbykas wordt gekoppeld aan de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - persoonsgebonden overgangsrecht'. Hier mag dit gebouw (de hobbykas) worden gebruikt als hobbykas bij de functie Wonen. Op deze locatie geldt vervolgens dat het gebruik van de hobbykas mag worden voortgezet door diegene(n) die de Langeweg 34 bewoond/bewonen ten tijde van het vaststellen van dit bestemmingsplan Veegplan 3. Uitbreiding van de hobbykas is niet toegestaan. Zodra het gebruik van de hobbykas en/of woning aan de Langeweg 34 (kadastraal perceel gelegen op kadastraal perceel WVN00-B-817) door de bestaande gebruikers wordt beëindigd, vervalt het recht op gebruik van het gebouw als hobbykas en dient deze te worden gesloopt. Als bestaande gebruiker wordt aangemerkt de persoon/personen die op het moment van het van kracht worden van deze regels volgens de gemeentelijke basisadministratie van de gemeente Voorne aan Zee staan ingeschreven op het betreffende adres. Voorgaande wordt ook zo aangegeven in de ruimtelijke onderbouwing van de Langeweg.

Hoofdstuk 3 Ambtshalve wijzigingen

- a. In de toelichting in paragraaf 1.3.9 is per abuis opgenomen dat artikel 87 – bouwvlak woning op de locatie Strypsedijk van toepassing is. Artikel 87 wordt verwijderd uit deze tabel.
- b. Voor de locatie Achterstrypseweg 9c zijn per abuis onjuiste gegevens overgenomen in het bestemmingsplan. De juiste gegevens uit de overeenkomst worden hersteld in artikel 84 – Bouwregels Achterstrypseweg 9c. Hierin wijzigt de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen en overkappingen per woning van 225 m² naar ten hoogste 250 m². De bouw- en goothoogte van de hoofdbouwmassa, inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde overkappingen, wijzigt voor de bouwhoogte van ten hoogste 5 naar 10 meter en voor de goothoogte van ten minste 3 naar 4,5 meter. De bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen en vrijstaande overkappingen wijzigt van ten hoogste 5 naar ten hoogste 6m.
- c. Voorafgaand aan het ontwerp is een nieuw artikel toegevoegd aan het bestemmingsplan. Dit betreft artikel 85 – bouwregels nieuwbouwwoning. Per abuis is in de toelichting geen onderbouwing opgenomen voor deze toevoeging. Deze onderbouwing wordt alsnog toegevoegd en luidt als volgt: Artikel 85 is een nieuw artikel dat is toegevoegd voor nieuwbouwwoningen vanaf Veegplan 3. Dit betekent dat artikel 85 niet komt te gelden voor locaties waar al een nieuwbouwwoning is toegekend in eerdere veegplannen. Artikel 87 – bouwvlak woning werd gebruikt in combinatie met artikel 75 – bouwregels woning om te regelen waar een woning kan worden gebouwd. De bouwregels voor een woning in artikel 75 zijn gericht op vervangende nieuwbouw en niet op complete nieuwbouw. In het geval van artikel 75 dient een woning altijd te worden teruggebouwd op de bestaande fundering (vervangende nieuwbouw) en anders moet een omgevingsvergunning worden aangevraagd wanneer hiervan wordt afgeweken. Deze eis is ook bedoeld voor complete nieuwbouw, maar sub k van artikel 75 voorziet niet in bouwregels voor complete nieuwbouw. Feitelijk is het daarmee niet mogelijk binnenplannen een nieuwbouwwoning te realiseren via de artikelen voor kwalitatieve toetsing (138 – 142). Hierdoor hebben wij een nieuw artikel 85 – bouwregels nieuwbouwwoning toegevoegd waarin wel regels voor nieuwbouwwoningen zitten. Met artikel 85 – Bouwregels nieuwbouwwoning wordt zowel een bouwvlak aangeduid als een toetsmoment ingebouwd. Voorheen werkten wij hier met de artikelen 75 (toetsmoment) en 87 (bouwvlak). Artikel 85 – bouwregels nieuwbouwwoning en artikel 75 – bouwregels woning verschillen alleen in sub k. Voor artikel 85 is daar het woordje vervangende tussen haakjes gezet om aan te geven dat deze sub ook geldt voor niet vervangende nieuwbouw. Voor de huidige nieuwbouwsituaties (t/m veegplan 1 en 2) laten wij deze situatie bestaan. Voor nieuwe situaties werken wij vanaf dit bestemmingsplan (veegplan 3) met artikel 85.

- d. In artikel 66.2 is een voorwaardelijke bepaling opgenomen voor de locatie Quacksedijk/Boomweg/Middelweg/Vleerdamsedijk. In deze bepaling staat dat de gronden aan de Middelweg (WVN00-B-419), Vleerdamsedijk (WVN00-B-920) en Boomweg (WVN00-B-1949, WVN00-B-1950 en WVN00-B-1951) niet gebruikt of bebouwd mogen worden als er voorafgaand aan de sloop op de Quacksedijk 2/2a geen aanvullend ecologisch onderzoek is gedaan naar de soorten uit bijlage 5 van het ontwerp. Ook stond er dat een van de maatregelen getroffen diende te worden ten aanzien van vogels zonder jaarrond beschermd nest. Het ecologisch vervolgonderzoek is inmiddels uitgevoerd en hierin is vastgesteld dat er ontheffing dient te worden aangevraagd voor de gewone dwergvleermuis en de steenmarter. Het is waarschijnlijk dat deze ontheffing wordt verleend, zo is bevestigd door de uitvoerders van het ecologisch adviesbureau. De ontheffing is inmiddels aangevraagd. Doordat er nog geen ontheffing is mag het initiatief (sloop) niet worden uitgevoerd. Om te voorkomen dat er gesloopt en gebouwd wordt voordat de ontheffing is verleend wijziging wij de voorwaardelijke bepaling zo dat de genoemde gronden niet gebruikt en bebouwd mogen worden als er niet voorafgaand aan de sloop op de Quacksedijk 2/2a ontheffing is verleend op de Wet natuurbescherming voor het vernietigen van de verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis en van de steenmarter binnen de bebouwing aan de Quacksedijk en er voldaan wordt aan alle voorwaarden en maatregelen voortkomend uit de verleende ontheffing.
- e. Voor een aantal locaties is stikstofonderzoek uitgevoerd. Ten tijde van de ter inzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan bestond die alleen nog uit de gebruiksfase. Voor de realisatiefase kregen initiatieven destijds vrijstelling. In november 2022 heeft een rechter in de uitspraak Porthos (ECLI:NL:RVS:2022:3159) een streep door deze vrijstelling gehaald. Alle initiatieven met een bouwfase dienen vanaf heden dan ook de realisatiefase te berekenen. Voor de projecten Langeweg 32/34a, Nieuwe Rockanjesedijk 1b, Achterweg/Strypsedijk en Quacksedijk/Boomweg/Vleerdamsedijk/Middelweg is voor vaststelling een Aeriusberekening voor de realisatiefase toegevoegd. Ook is de Aeriusberekening voor de gebruiksfase opnieuw berekend. Deze berekeningen zijn opnieuw toegevoegd aan de diverse ruimtelijke onderbouwingen en de paragrafen ecologie zijn hierop aangepast. De stikstofdepositie van alle berekeningen is 0,00 mol/ha/jr. Voor de locaties Vleerdamsedijk en Middelweg geldt als aanvullende voorwaarde dat er modulair gebouwd wordt en gewerkt wordt met elektrisch materieel om op een stikstofdepositie van 0,00 mol/ha/jr uit te komen.
- f. De voorwaardelijke bepaling onder artikel 66.2 in relatie tot bodemkwaliteit wordt verwijderd uit het stuk. Voor de Boomweg was verder onderzoek niet relevant, doordat het bestemmingsvlak niet ligt ter locatie van de verdachte grond. Voor de Vleerdamsedijk geldt ook dat het bestemmingsvlak wordt verkleind. Hierdoor komt de asbest verdachte locatie buiten het bouw- en functievlak voor Wonen te liggen en geldt er geen verdere onderzoeksverplichting.

- g. In de ruimtelijke onderbouwing van de Quacksedijk (bijlage 6 bij het bestemmingsplan) corresponderen de namen van bijlagen 2 t/m 5 (2: Quacksedijk, 3: Middelweg, 4: boomweg en 5: Vleerdamsedijk) niet met de inhoud van de rapporten. Bijlage 2 verwijst naar de Middelweg in plaats van de Quacksedijk. Bijlage 3 verwijst naar de Boomweg in plaats van de Middelweg. Bijlage 4 verwijst naar de Vleerdamsedijk in plaats van de Boomweg en bijlage 5 verwijst naar de Quacksedijk in plaats van de Vleerdamsedijk. Het juiste bodemonderzoek wordt nu geplaatst bij de juiste naamgeving. Kortom: aan bijlage 2 Bodemonderzoek Quacksedijk wordt ook inhoudelijk het bodemonderzoek van de Quacksedijk gekoppeld. Ditzelfde geldt voor bijlage 3 Bodemonderzoek Middelweg, bijlage 4 Bodemonderzoek Boomweg en bijlage 5 Bodemonderzoek Vleerdamsedijk.
- h. Voor de locatie Nieuw Rockanjesedijk 1b is voor de meest oostelijk gelegen woning in 2022 al een hogere waarde besluit genomen. Deze is per abuis nog niet toegevoegd aan de ruimtelijke onderbouwing en wordt nu alsnog toegevoegd als bijlage bij de onderbouwing.
- i. In het ontwerpbestemmingsplan is de locatie Colinslandsedijk 4 opgenomen. Op deze locatie wordt een grotere bed&breakfast toegestaan, van 55 vierkanter meter. Inmiddels is de vergunning verleend (d.d. 10 maart 2022) en ook onherroepelijk geworden. In paragraaf 1.3.1 van het vast te stellen bestemmingsplan is aangegeven dat deze onherroepelijke vergunning is verwerkt.
- j. In paragraaf 4.3 van de ruimtelijke onderbouwing van de locatie Quacksedijk (bijlage 6 bij het bestemmingsplan) wordt eerst beschreven dat er voor de locatie aan de Quacksedijk gronden verontreinigd zijn met minerale olie en dat de initiatiefnemer deze gaat saneren. Waarna vervolgens wordt geschreven dat er mogelijk saneringsmaatregelen nodig zijn om de locatie geschikt te maken voor toekomstig gebruik. Met de initiatiefnemer is afgesproken dat er een saneringsplan wordt opgesteld om de verontreinigde grond te saneren. Hierbij willen wij wel aangeven dat de saneringsopgave geen deel uitmaakt van de voorwaarden om de bouwwerkzaamheden te kunnen starten. Aansluitend op de sloopwerkzaamheden zal nader bodemonderzoek worden uitgevoerd en het saneringsplan met de DCMR worden afgestemd en uitgevoerd. Dit is ook in het belang voor de verkoop van de locatie als agrarische grond (zonder verontreinigingen en/of saneringsplicht) aan een volgende eigenaar. De laatste alinea van paragraaf 4.3 over de locatie Quacksedijk wordt hierop aangepast.
- k. In artikel 56 – Algemeen grondgebruik wordt weidegang toegestaan bij een agrarisch bedrijf en voor hobbymatig gebruik. Wij menen dat weidegang voor andere bedrijfsmatige functies als een manege, paardenstalling of dressuurstal ook bedoeld is als toegestaan gebruik voor weidegang ten behoeve van een bedrijfsmatige functie. Om dit daadwerkelijk mogelijk te maken wordt sub a van artikel 56 daarom opgedeeld in twee subs waarin enerzijds weidegang toegestaan wordt voor de functies die hierboven benoemd zijn en daarnaast wordt een extra sub na a ingelast waarin het gedeelte waarin productiegronden bij agrarische bedrijven worden toegestaan in geplaatst wordt. De nieuwe subs a en b luiden vervolgens: a. weidegang bij een agrarisch bedrijf als bedoeld in artikel 4, een manege als bedoeld in artikel 13, een dressuurstal als bedoeld in artikel 14 en een paardenstalling als bedoeld in artikel 12; en b. productiegrond bij een agrarisch bedrijf als bedoeld in artikel 4. De andere reeds bestaande subs vernummeren naar sub c en d.

Aan de aanleiding van het Veegplan 3 wordt in de toelichting, paragraaf 1.1, toegevoegd dat de gemeenten Westvoorne, Hellevoetsluis en Brielle per 1 januari 2023 zijn gefuseerd tot de gemeente Voorne aan Zee. In de ruimtelijke onderbouwingen is dit ook aangepast waar mogelijk, maar op onderdelen (in sommige onderzoeken) zal nog 'gemeente Westvoorne' vermeld staan. Per 1 januari is dit de gemeente Voorne aan Zee gewo