

Nota van beantwoording zienswijzen verzamelplan glastuinbouw deel 2 (geanonimiseerd)

Het ontwerpbestemmingsplan 'Verzamelplan Glastuinbouw' heeft vanaf 3 september 2021 6 weken ter inzage gelegen voor zienswijzen. Naar aanleiding hiervan is door de volgende (rechts)personen zienswijzen naar voren gebracht tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Verzamelplan Glastuinbouw deel 2':

- A. [REDACTED], namens [REDACTED], [REDACTED]. De brief (d.d. 17 september 2021) is ontvangen op 20 september 2021, geregistreerd onder poststuknummer G21-001840;
- B. [REDACTED], [REDACTED]. De brief (d.d. 6 september 2021) is ontvangen op 20 september 2021, geregistreerd onder poststuknummer 21-0276187;
- C. [REDACTED], [REDACTED] te [REDACTED]. De brief (d.d. 17 september 2021) is ontvangen op 21 september 2021, geregistreerd onder poststuknummer G21-001854;
- D. [REDACTED], [REDACTED] te [REDACTED]. De brief (d.d. 22 september 2021) is ontvangen op 24 september 2021, geregistreerd onder poststuknummer G21-001902;
- E. [REDACTED], namens J [REDACTED], [REDACTED]. De brief (d.d. 24 september 2021) is ontvangen op 24 september 2021, geregistreerd onder poststuknummer G21-001923;
- F. [REDACTED], [REDACTED]. De brief (d.d. 15 september 2021) is ontvangen op 24 september 2021, geregistreerd onder poststuknummer G21-001926;
- G. [REDACTED], [REDACTED]. De brief (d.d. 20 september 2021) is ontvangen op 24 september 2021, geregistreerd onder poststuknummer G21-001903;
- H. [REDACTED], [REDACTED]. De brief (d.d. 4 oktober 2021) is ontvangen op 4 oktober 2021, geregistreerd onder poststuknummer G21-001988;
- I. [REDACTED], [REDACTED]. De brief (d.d. 9 oktober 2021) is ontvangen op 4 oktober 2021, geregistreerd onder poststuknummer G21-002028;
- J. [REDACTED], [REDACTED]. De brief (d.d. 11 oktober 2021) is ontvangen op 14 oktober 2021, geregistreerd onder poststuknummer G21-0259347;
- K. [REDACTED], namens [REDACTED], [REDACTED]. De brief (d.d. 13 oktober 2021) is ontvangen op 13 oktober 2021, geregistreerd onder poststuknummer 21-0294674);
- L. [REDACTED]. De brief (d.d. 11 oktober 2021) is ontvangen op 13 oktober 2021, geregistreerd onder poststuknummer G21-002039);
- M. [REDACTED]. De brief (d.d. 13 oktober 2021) is ontvangen op 14 oktober 2021, geregistreerd onder poststuknummer 21-0295346;
- N. [REDACTED], namens [REDACTED] te [REDACTED]. De brief (d.d. 14 oktober 2021) is ontvangen op 19 oktober 2021, geregistreerd onder poststuknummer G21-002068);
- O. [REDACTED], namens [REDACTED] te [REDACTED]. De brief (d.d. 14 oktober 2021) is ontvangen op 15 oktober 2021, geregistreerd onder poststuknummer G21-002067);
- P. [REDACTED], [REDACTED] te [REDACTED]. De brief (d.d. 14 oktober 2021) is ontvangen op 14 oktober 2021, geregistreerd onder poststuknummer 21-0296116);
- Q. [REDACTED], [REDACTED] te [REDACTED]. De brief (d.d. 10 oktober 2021) is ontvangen op 13 oktober 2021, geregistreerd onder poststuknummer G21-002041);

- R. [REDACTED], [REDACTED] te [REDACTED]. De brief (d.d. 11 oktober 2021) is ontvangen op 12 oktober 2021, geregistreerd onder poststuknummer G21-002040);
- S. [REDACTED], namens [REDACTED], [REDACTED] te [REDACTED]. De brief (d.d. 14 oktober 2021) is ontvangen op 15 oktober 2021, geregistreerd onder poststuknummer G21-002062);

De zienswijzen voldoen aan de in afdeling 6.2 van de Algemene wet bestuursrecht gestelde vereisten en zijn daardoor ontvankelijk. Onderstaand een beknopte weergave van de zienswijzen met daaronder puntsgewijs onze reactie hierop.

Zienswijze A.

██████████, namens ██████████

d.d. 20 september 2021

Zienswijze punt 1

Reclamant is eigenaar van de woning ██████████ te ██████████. In 2017 is voor het gebruik van de woning een omgevingsvergunning verleend, zodat de woning, welke voorzien is van de bestemming 'Agrarisch-Glastuinbouw', gebruikt kan worden als burgerwoning. Bij het verlenen van de omgevingsvergunning is op 31 mei 2017 met reclamant gecommuniceerd dat de woning bij de eerst volgende herziening van het bestemmingsplan voorzien zou worden van de bestemming 'Wonen'. Reclamant verzoekt daarom de woning te voorzien van de bestemming 'Wonen'.

Gemeentelijke reactie

De opmerking van reclamant is correct. De woning ██████████ wordt opgenomen in het bestemmingsplan en voorzien van de bestemming 'Wonen'.

Conclusie:

De zienswijze heeft geleid tot de volgende aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan:

- De woning ██████████ te ██████████ wordt in het bestemmingsplan opgenomen en voorzien van de bestemming 'Wonen'.

Zienswijze B.

██████████

d.d. 20 september 2021

Zienswijze punt 1

In het ontwerpbestemmingsplan is per abuis een deel van het bestemmingsvlak, ter plaatse van ██████████, voorzien van de bestemming 'Agrarisch-Glastuinbouw'. Het betreft een strook van circa 2,5 meter aan de achterzijde van het bestemmingsvlak.

Gemeentelijke reactie

De opmerking van reclamant is correct. De strook van circa 2,5 meter aan de achterzijde van ██████████ is per abuis voorzien van de bestemming 'Agrarisch-Glastuinbouw'. Dit wordt hersteld. De strook wordt voorzien van de bestemming 'Wonen-Rijwoning'.

Conclusie:

De zienswijze heeft geleid tot de volgende aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan:

- De strook aan de achterzijde van ██████████ wordt voorzien van de bestemming 'Wonen-Rijwoning'.

Zienswijze C.

██████████

d.d. 21 september 2021

Zienswijze punt 1

Het kavel van reclamant (██████████) is opgenomen in het bestemmingsplan. De woonbestemming wordt vergroot naar 700m². Reclamant verzoekt het kavel te vergroten tot 1000m². Voor de verdere vergroting van het woonvlak is een tekening opgenomen, waarbij het kavel aan de rechterzijde wordt vergroot.

Gemeentelijke reactie

Het woonvlak van ██████████ had, in het bestemmingsplan Glastuinbouwgebied Westland, een oppervlakte van 345m². In het bestemmingsplan Verzamelplan Glastuinbouw deel 2 wordt het perceel vergroot naar 818m².

Het voorstel wat is aangedragen door reclamant (uitbreiding aan de rechterzijde) zal de glastuinbouw nu en in de toekomst niet verder hinderen. Het kavel zal dan ook aan de

rechterzijde vergroot worden tot een maximum van 1000m².

Conclusie:

De zienswijze heeft geleid tot de volgende aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan:

- De woonbestemming van het perceel [REDACTED] wordt aan de rechterzijde vergroot tot maximaal 1000m².

Zienswijze D.

d.d. 24 september 2021

Zienswijze punt 1

De percelen [REDACTED] tot en met [REDACTED] zijn in het bestemmingsplan opgenomen als rijwoning. De woning van reclamant is echter een vrijstaande woning. De grotere flexibiliteit en benutting van bouw mogelijkheden op een perceel voor vrijstaande woningen wordt gewaardeerd. Door het opnemen van de woning in het bestemmingsplan als zijnde rijwoning beperkt de bouw mogelijkheden van het perceel van reclamant en zal leiden tot waardedaling van de woning.

Gemeentelijke reactie

De woning [REDACTED] is in het bestemmingsplan opgenomen omdat voor deze vrijstaande woning hetzelfde knelpunt is ontstaan als bij de rijwoningen. In het nu geldende bestemmingsplan is opgenomen dat de inhoud van de woning maximaal 1,5 het kaveloppervlak mag bedragen. Aangezien de vrijstaande woning [REDACTED] op een relatief klein kavel is gepositioneerd levert dit een beperking op voor de maximale inhoud van de woning.

De koppeling tussen het kaveloppervlak en de inhoud van de woning wordt met dit bestemmingsplan opgeheven. De bestemming Wonen-Rijwoning biedt meer flexibiliteit en bouw mogelijkheden voor de woning dan de bestemming 'Wonen' in het glastuinbouwgebied Westland.

In de situatie [REDACTED] is, uit nader onderzoek, geconcludeerd dat de maximale inhoud van de woning (net) voldoet aan de regels uit het bestemmingsplan Glastuinbouw gebied Westland. De noodzaak om de vrijstaande woning [REDACTED] op te nemen vervalt hierdoor. Gezien de zienswijze van reclamant wordt de woning [REDACTED] uit het bestemmingsplan te verwijderen.

Conclusie:

De zienswijze heeft geleid tot de volgende aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan:

- [REDACTED] wordt uit het bestemmingsplan verwijderd.

Zienswijze E.

d.d. 24 september 2021

Zienswijze punt 1

Reclamant verzoekt om de bestemming, van het perceel [REDACTED], niet te wijzigen van een woonbestemming naar een agrarische bestemming, omdat daarmee de kans wordt ontnomen de woonbestemming elders in het Westland te gebruiken

Gemeentelijke reactie

De woning [REDACTED] is september 2021 gesloopt met toepassing van de subsidieregeling VORM. Om gebruik te kunnen maken van de subsidieregeling VORM dient de grond ingezet te worden voor de glastuinbouw. Om de grond in te kunnen zetten voor de glastuinbouw dient de grond ook voorzien te zijn van de bestemming 'Agrarisch-Glastuinbouw'

De stelling dat de woonbestemming niet elders in de gemeente ingezet kan worden is niet

correct. Bij de toekenning van de subsidie VORM is namelijk expliciet aangegeven dat het woonrecht elders in de gemeente Westland ingezet kan worden voor het realiseren van een uitplaatskavel.

Dit woonrecht is inmiddels ook ingezet voor de realisatie van een dergelijk kavel.

Een deel van de woonbestemming was niet gelegen op de kavel waarop de subsidie VORM is verleend. Het bestemmingsvlak van de woonbestemming was namelijk te ruim. Dit resterende deel van de woonbestemming kon echter niet ingezet worden ten behoeve van de woonbestemming. Ondanks dat het kadastraal 2 verschillende percelen waren behoorde de woonbestemming tot het perceel [REDACTED]. Per bestemmingsvlak (met de woonbestemming) was namelijk één woning met een bijbehorende erf toegestaan. Het betroffen derhalve geen twee woonbestemmingen.

Aangezien er geen woning op de locatie gebouwd mag worden, is de rest van het kavel (erf behorende bij een woning) ook niet bruikbaar volgens de doeleindenomschrijving van de bestemming. Het kavel is alleen te gebruiken voor de andere gebruiksmogelijkheden, die zijn opgenomen in de bestemming 'Wonen'. Denk hierbij aan ontsluiting, water en groen.

De woonbestemming op dat kavel is dus niet bruikbaar. Deze dient, net als het kavel [REDACTED], ingezet te worden voor de ontwikkeling voor de glastuinbouw.

Daarom heeft ook dit deel van de voormalige woonbestemming, net als het kavel [REDACTED], de bestemming 'Agrarisch-Glastuinbouw' gekregen.

Conclusie:

De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijze F.

[REDACTED]
d.d. 24 september 2021

Zienswijze punt 1

In februari 2021 heeft reclamant het woonhuis [REDACTED] aangekocht. Het perceel heeft een oppervlakte van 1264m², waarvan 980m² voorzien is van de bestemming 'Wonen' en 284m² van de bestemming 'Agrarisch-Glastuinbouw'.

De bestemming van de woning is omstreeks 2001 door de (voormalige) gemeente Monster gewijzigd. De (voormalige) gemeente Monster heeft destijds echter aangegeven dat het gehele perceel voorzien zou worden van de bestemming 'Wonen'. Reclamant heeft hiervoor correspondentie van de (voormalige) gemeente Monster voor aangeleverd, waaruit dit blijkt.

Reclamant verzoekt het gehele perceel te voorzien van de bestemming 'Wonen'.

Gemeentelijke reactie

Uit de aangeleverde correspondentie blijkt expliciet dat de (voormalige) gemeente Monster heeft toegezegd het gehele perceel [REDACTED] te voorzien van de bestemming 'Wonen'.

Dit is echter bij de omzetting van de bestemming in 2001 nagelaten. Er is geen informatie beschikbaar waaruit blijkt dat er een rede is waarom maar 980m² van het perceel is omgezet naar de bestemming 'Wonen'.

Het gehele perceel [REDACTED] zal worden opgenomen in het bestemmingsplan verzamelplan Glastuinbouw deel 2, waarbij het gehele perceel wordt voorzien van de bestemming 'Wonen'

Conclusie:

De zienswijze heeft geleid tot de volgende aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan:

- Het gehele perceel [REDACTED] zal worden opgenomen in het bestemmingsplan verzamelplan Glastuinbouw deel 2, waarbij het gehele perceel wordt voorzien van de bestemming 'Wonen'

Zienswijze G.

d.d. 24 september 2021

Zienswijze punt 1

Reclamant is eigenaar van de woning [REDACTED], zijnde één van de rijwoningen. Reclamant begrijpt niet waar de bestemmingsplanwijziging betrekking op heeft. Al langer dan 50 jaar staan de woningen er en reclamant heeft een perceel van 182 m² dat hoort bij de tussenwoning. De maten zoals deze in het bestemmingsplan worden aangegeven, zijn dan ook niet juist. Bouwregels hoefden ook geen aanpassing. Ook is onjuist dat de afstand tot de kassen minimaal 12.50 meter is. Al sinds jaar en dag staat de kas op circa 1 meter van onze achtergevel.

Gemeentelijke reactie

De woning [REDACTED] betreft inderdaad een van de rijwoningen. In 2012 is voor het gehele gebied een nieuw bestemmingsplan vastgesteld. De rijwoning is toen bestemd als 'Wonen'. Wat destijds niet goed is gegaan is dat alle woningen in het gebied onder 1 regeling zijn geplaatst. Dus vrijstaande woningen hebben dezelfde regeling als rijwoningen. Onlangs is geconstateerd dat voor rijwoningen, vanwege het feit dat ze in een rij zijn gebouwd en het kavel veelal kleiner is dan bij een vrijstaande woning, deze regeling niet toepasbaar is voor rijwoningen. In het bestemmingsplan Glastuinbouwgebied is immers opgenomen dat de maximale inhoud van een woning maximaal 1,5 keer de oppervlakte van een woonperceel mag zijn. Daarom zijn alle rijwoningen in het glastuinbouw in dit bestemmingsplan opgenomen en voorzien van een bestemming op maat ('Wonen-Rijwoning'). In deze bestemming is de koppeling tussen kaveloppervlakte en inhoud van de woning los gelaten. De overige afstandsmaten en regels zijn niet aangepast.

Conclusie:

De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijze H.

d.d. 4 oktober 2021

Zienswijze punt 1

In dit plan staat de boerderij [REDACTED] omschreven als 1 huishouden. Daar de situatie nu al is 2 huishoudens zou reclamant dit aangepast willen zien. Zowel reclamant als een ander huishouden wonen in de boerderij. Het andere huishouden heeft een eigen wooneenheid.

Gemeentelijke reactie

De opmerking van reclamant is correct. De boerderij [REDACTED] bestaat uit 2 wooneenheden ten behoeve van 2 huishoudens. In het bestemmingsplan zal ter plaatse een aanduiding worden opgenomen waarin is bepaald dat de boerderij [REDACTED] bestaat uit 2 wooneenheden.

Conclusie:

De zienswijze heeft geleid tot de volgende aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan:

- De boerderij [REDACTED] wordt voorzien van de aanduiding 2 wooneenheden.

Zienswijze I.

Dhr. en mevr. [REDACTED]

d.d. 9 oktober 2021

Zienswijze punt 1

Reclamant is eigenaar van de woning [REDACTED] in [REDACTED]. De woning is opgenomen in het bestemmingsplan Verzamelplan Glastuinbouw deel 2 en is daarin bestemd als 'Wonen'. Naast het perceel met daarop de woning heeft reclamant ook het naastgelegen perceel kadastraal bekend als [REDACTED] sectie [REDACTED] nummer [REDACTED] in eigendom. Dit perceel is nu nog voorzien van de bestemming 'Agrarisch-Glastuinbouw', maar wordt gebruikt als siertuin behorende bij de woning. Deze situatie is al zo sinds 2006. De gronden komen volgens reclamant, gezien hun ligging, niet meer in aanmerking voor de glastuinbouw. Daarom wordt verzocht de siertuin een passende bestemming te geven.

Gemeentelijke reactie

Het woonperceel van reclamant en het kavel met daarop de siertuin is niet gelegen op aaneengesloten grond. Tussen beide kavels is het perceel [REDACTED] gelegen. Dat is dan ook de rede dat het perceel met daarop de siertuin niet is meegenomen in het ontwerp bestemmingsplan.

Er kan, gezien de ligging van het kavel, de aanwezige watergang, en de geer in het naastgelegen tuinbouwbedrijf, geconcludeerd worden dat ook het kavel met daarop de siertuin de glastuinbouw niet hindert. Het perceel wordt voorzien van de bestemming 'Wonen' met daarop de specifieke bouwaanduiding uitgesloten-1'. Dit houdt in dat ter plaatse geen hoofdgebouwen (woningen) zijn toegestaan.

Conclusie:

De zienswijze heeft geleid tot de volgende aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan:

- Het perceel, kadastraal bekend als [REDACTED] sectie [REDACTED] nummer [REDACTED], wordt voorzien van de bestemming 'Wonen' met daarop de 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten-1'.

Zienswijze J.

d.d. 11 oktober 2021

Zienswijze punt 1

Ter plaatse van de boerderij [REDACTED] zijn niet 1 maar 2 huishoudens aanwezig.

Gemeentelijke reactie

De boerderij van reclamant is gelegen in het duurzaam glastuinbouwgebied van de gemeente Westland. Op basis van de provinciale omgevingsverordening is bepaald dat het aantal woningen in het duurzaam glastuinbouwgebied niet mag toenemen. Het betreft een saldo-0 situatie. Voor elke toegevoegde woning dient er eerst 1 gesloopt te zijn. In de bestemmingsplannen voor het duurzaam glastuinbouwgebied is voor de overige woningen al opgenomen dat het aantal woning niet kan toenemen en dat één woning maar bewoont mag worden door één huishouden.

Hiermee is het saldo-0 principe geborgd.

Echter is geconstateerd dat deze regeling niet is opgenomen in de boerderij, welke voorzien zijn van de bestemming Wonen-Voormalige Boerderij.

Ter plaatse was het toevoegen van woningen wel rechtstreeks mogelijk, hetgeen in strijd is met de regels van de provinciale omgevingsverordening.

Dat wordt nu hersteld.

Het behouden van de mogelijkheid om woningen in een boerderij toe te voegen is in strijd met de provinciale regels.

Uit de gemeentelijke administratie blijkt dat ter plaatse niemand is ingeschreven in de woning. Ter plaatse zijn dus geen twee huishoudens woonachtig.

Het bestemmingsplan wordt ter plaatse niet aangepast.

Zienswijze punt 2

In het bestemmingsplan (artikel 13.1) is een nieuwe definitie van "horeca" opgenomen, namelijk: "ter plaatse van de functieaanduiding 'horeca', horeca activiteiten in de vorm van zalenverhuur;"

Eveneens in artikel 6.1 sub c, het volgende opgenomen: "ter plaatse van de aanduiding 'horeca', aan de bestemming ondergeschikte horeca en zalenverhuur (zonder regulier gebruik voor feesten en partijen), met een maximum bedrijfsvloeroppervlak van 250m²;" In het bestemmingsplan Glastuinbouwgebied staat in artikel 22.1 sub h: "horeca ten behoeve en ten tijde van feesten en partijen;"

De definitie in het ontwerp lijkt een inperking van de huidig geldende mogelijkheden te zijn. Hier is reclamant het niet mee eens. Reclamant wil dat de huidige definitie uit het bestemmingsplan Glastuinbouwgebied Westland gehandhaafd blijft, zodat reclamant haar huidige activiteiten kan voortzetten.

Gemeentelijke reactie

In het bestemmingsplan Glastuinbouwgebied Westland is het volgende bepaald voor de horeca activiteiten op het perceel van reclamant: horeca ten behoeve en ten tijde van feesten en partijen. In het ontwerpbestemmingsplan is het volgende opgenomen omtrent horeca activiteiten: horeca activiteiten in de vorm van zalenverhuur.

Op verzoek van reclamant zal de gebruiksmogelijkheden omtrent de horeca activiteiten aangepast worden, zodat deze gelijkloidend zijn met de gebruiksmogelijkheden uit het voorheen geldende bestemmingsplan.

Zienswijze punt 3

Het bestemmingsplan beschouwt in artikel 13.4.2 sub d "horeca" als "Strijdig gebruik" en de uitzonderingen zijn geschrapt.

In het bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebied Westland' staan die uitzonderingen wel. Deze zijn opgenomen in artikel 22.3.4. Met name sub b is voor reclamant belangrijk. Door in het ontwerp slechts op de kaart een aanduiding horeca op te nemen, maar dit niet als mogelijke uitzondering te vermelden in de bestemmingsregels lijkt dit recht verzwakt te worden. Daarom wil reclamant dat de uitzondering "horeca" ook weer in de bestemmingsregels vermeld wordt.

Gemeentelijke reactie

De gebruiksmogelijkheden van een perceel zijn opgenomen in de bestemmingsomschrijving. Daar waar er twijfel ontstaat of een bepaald gebruik wel of niet ter plaatse is toegestaan is aanvullend een regeling voor strijdig gebruik opgenomen. Aangezien in de bestemmingsomschrijving is opgenomen dat op het perceel van reclamant horeca activiteiten zijn toegestaan, is het strijdig gebruik, genoemd in artikel 13.4.2.d voor het perceel van reclamant niet van toepassing.

Het is begrijpelijk dat reclamant artikel 13.4.2.d ziet als een belemmering voor haar gebruiksmogelijkheden. In het bestemmingsplan zal worden opgenomen dat deze regeling niet van toepassing is ter plaatse van de aanduiding 'horeca'

Conclusie:

De zienswijze heeft geleid tot de volgende aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan:

- De gebruiksmogelijkheden van artikel 13.1.f. wordt aangepast in ter plaatse van de functieaanduiding "(h)", horeca ten behoeve en ten tijde van feesten en partijen;
- In artikel 13.4.2.d wordt opgenomen dat dit niet van toepassing is ter plaatse van de aanduiding 'horeca'.

Zienswijze K.

d.d. 13 oktober 2021

Zienswijze punt 1

Achter de woning [REDACTED] te [REDACTED] heeft het perceel de aanduiding gekregen 'specifieke vorm van agrarisch-2' en het perceel ernaast heeft de aanduiding gekregen 'specifiek vorm van agrarisch-1'. Ons inziens is dit abusievelijk met elkaar verwisseld.

Gemeentelijke reactie

De provincie heeft een zienswijze ingediend tegen het bestemmingsplan waarbij zij heeft onderbouwd dat de beoogde bestemmingswijziging ten behoeve van het tuincentrum in strijd is met de regels uit de provinciale omgevingsverordening. De locatie [REDACTED] wordt, vanwege strijd met de regels van een hogere overheid, uit het bestemmingsplan verwijderd.

Conclusie:

De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijze L.

d.d. 11 oktober 2021

Zienswijze punt 1

Voor het adres [REDACTED] is op 2-9-2020 een omgevingsvergunning verleend. In deze vergunning is nr. 2 benoemd als B&B gebouw. Verzocht wordt om de B&B als zodanig te bestemmen.

Gemeentelijke reactie

De opmerking van reclamant is correct. De boerderij [REDACTED] wordt voorzien van de aanduiding ten behoeve van een bed en breakfast.

Zienswijze punt 2

Daarnaast doet reclamant het verzoek om op te nemen in het bestemmingsplan dat de monumentale boerderij (is nr. [REDACTED]) bewoont kan worden door 2 huishoudens. Gezien de woonoppervlakte zien wij dit in de toekomst als reële mogelijkheid.

Gemeentelijke reactie

Op de locatie is sprake van 2 huisnummers, waardoor er feitelijk gezien sprake is van twee woningen.

In het bestemmingsplan zal ter plaatse een aanduiding worden opgenomen waarin is bepaald dat de boerderij [REDACTED] bestaat uit 2 wooneenheden

Conclusie:

De zienswijze heeft geleid tot de volgende aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan:

- De boerderij [REDACTED] wordt voorzien van de functieaanduiding bed&breakfast en de aanduiding 2 wooneenheden.

Zienswijze M.

d.d. 14 oktober 2021

Zienswijze punt 1

Reclamant heeft het perceel [REDACTED] destijds aangekocht met de toezegging van de gemeente dat de woonbestemming een oppervlakte zou krijgen van 1500m².

Gemeentelijke reactie

De bestemming van de woning is destijds, bij het bestemmingsplan Woningen Buitengebied deel 1, gewijzigd in de bestemming 'Wonen'.

Bij het ontwerp bestemmingsplan Glastuinbouwgebied Westland is de woonbestemming abusievelijk niet juist overgenomen. Daar had reclamant ook een zienswijze tegen ingediend.

Daarbij is tevens het verzoek ingediend om ter plaatse een uitplaatskavel mogelijk te maken.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebied Westland' is destijds als volgt op de zienswijze gereageerd.

"Het perceel met de bestemming "Wonen" is abusievelijk onjuist overgenomen van het bestemmingsplan WBW I. Dit is gecorrigeerd op de planverbeelding. Het idee voor een uitplaatsingslocatie kan te zijner tijd mogelijk worden gerealiseerd met toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, wanneer reclamant over een (uitplaats)woonrecht beschikt en het tot alle [REDACTED] met een oppervlakte van 2.210 m² op een stedenbouwkundig goede en logische manier verkaveld. Daarbij dienen de bijgebouwen worden teruggebracht naar 300 m³. In het huidige bestemmingsplan Glastuinbouwgebied is dit nog niet te realiseren, omdat nog niet aan de voorwaarden wordt voldaan"

Er is geen toezegging gedaan dat de woonbestemming van het perceel van reclamant vergoot zou worden tot 1500m². Er zal derhalve geen vergroting plaatsvinden van het woonkavel.

Zienswijze punt 2

In 2012 heeft er in het kader van het bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebied Westland' overleg plaats gevonden tussen gemeente en reclamant over de woonbestemming van het perceel [REDACTED]. Vanuit de gemeente werd voorgesteld om het gehele perceel (circa 2200m²) de bestemming 'Wonen' te geven en een gedeelte daarvan beschikbaar te maken voor een uitplaatskavel. Dit is tot op heden niet gebeurd. Reclamant verzoekt dit alsnog te doen.

Gemeentelijke reactie

Voor de beantwoording van dit punt wordt doorverwezen naar de beantwoording van punt 1.

Destijds is aangegeven dat de gemeente wel wil meedenken aan de realisatie van een uitplaatskavel, maar dat reclamant ook aan een aantal voorwaarden dient te voldoen. Dit betreffen in ieder geval het aanleveren van een woonrecht, een duidelijk verkavelingsplan en een plan waarbij alle bijgebouwen worden terug gebracht tot 300m³.

Tot op heden heeft reclamant geen plannen bij de gemeente voorgelegd waaruit blijkt dat voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden.

In het bestemmingsplan zal dan ook geen mogelijkheid worden opgenomen voor het realiseren van een uitplaatskavel. Op het moment dat reclamant voldoet aan de gestelde voorwaarden kan reclamant zijn plannen presenteren aan de gemeente. Dan zal beoordeeld worden of dit afdoende is en welke ruimtelijke procedure noodzakelijk is voor het realiseren van de desbetreffende plannen.

Conclusie:

De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijze N.

d.d. 14 oktober 2021

Zienswijze punt 1

De woning van reclamant is in het bestemmingsplan voorzien van de bestemming 'Agrarisch-Glastuinbouw, met de functieaanduiding 'Wonen'. Hierdoor mag het perceel gebruikt worden ten behoeve van een particuliere woning. Echter is niet het gehele perceel voorzien van de aanduiding. Reclamant verzoekt het gehele perceel, conform oude toezegging van de gemeente Schipluiden, te voorzien van de functieaanduiding 'wonen'.

Gemeentelijke reactie

De opmerking van reclamant is correct. Conform de oude toezegging van de gemeente

Schipluiden wordt het gehele perceel, met uitzondering van de tuinderslaan, voorzien van de functieaanduiding 'wonen'.

Conclusie:

De zienswijze heeft geleid tot de volgende aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan:

- Ter plaatse van het perceel [REDACTED] wordt de functieaanduiding 'wonen' uitgebreid.

Zienswijze O.

[REDACTED]
d.d. 14 oktober 2021

Zienswijze punt 1

De aanpassing van de bestemming gaat niet alleen om de invulling van de bedrijfsbestemming, maar ook die van de recreatiefunctie. In 2009 heeft de gemeente daarover toezeggingen gedaan. Deze toezeggingen zijn gedaan in de brief van 5 november 2009. Deze brief was gericht aan de samenwerkingspartner met wie de recreatie is opgezet.

Gemeentelijke reactie

Het perceel van reclamant is in het bestemmingsplan opgenomen vanwege een uitbetaling van planschade in natura. De planschade had alleen betrekking op de bouw en gebruiksmogelijkheden van de bedrijfsbestemming en niet van de recreatieve bestemming.

In 2009 is aangegeven de recreatieve bestemming toe te voegen op het perceel. Dit is gedaan in het bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebied Boomawatering'. Voor de toevoeging van de bestemming zijn een aantal voorwaarden opgenomen, waar initiatiefnemer aan dient te voldoen.

Van het verder vergroten of uitbreiden van de bouw en gebruiksmogelijkheden van de recreatieve bestemming was destijds, maar ook nu, geen sprake van.

Zienswijze punt 2

Deze gezamenlijke parkeervoorziening zou komen op het asfalt tussen het bedrijfsterrein en de druivenkassen, derhalve op agrarische grond. Deze grond mocht volgens deze toezegging derhalve worden gebruikt als parkeerruimte ten behoeve van de recreatie en het bedrijfsterrein. Hierdoor zou deze grond, die nu nog een agrarische bestemming heeft, gebruikt mogen worden ten behoeve van parkeren. Dit dient in het plan te worden vastgelegd, om handhavingsacties op dit punt in de toekomst te voorkomen.

Gemeentelijke reactie

Reclamant refereert aan de brief die de gemeente heeft toegezonden, teneinde de recreatieve bestemming op het perceel mogelijk te maken.

In deze brief is het volgende opgenomen met betrekking tot de parkeervoorziening:

"Er komt een gezamenlijke parkeervoorziening voor beide bestemmingen. Hiertoe worden de parkeervakken ingetekend op het asfalt".

Er is dus geen sprake van het realiseren van parkeervoorzieningen op een agrarische bestemming. Daarnaast is ook niet aangegeven dat wij als gemeente deze parkeervoorziening zouden realiseren.

De parkeervoorziening zou een gezamenlijke voorziening worden voor de bedrijfsbestemming als ook voor de recreatieve voorziening.

De beoogde locatie is in eigendom van reclamant en het bestemmingsplan laat het realiseren van parkeervoorzieningen toe.

Er is geen belemmering waarom reclamant de beoogde parkeervoorzieningen niet kan realiseren.

Een aanpassing van het bestemmingsplan, om de parkeervoorzieningen te kunnen realiseren, is niet noodzakelijk.

Zienswijze punt 3

Onder punt 10 van de brief is aangegeven dat er een fysieke relatie moet worden gemaakt tussen de kassen en de fluisterbootlocatie. Reclamant heeft dit zo opgevat dat ook de (antieke, monumentwaardige) druivenkassen kunnen worden betrokken in de recreatiemogelijkheid. Bij voorkeur zouden zij ook de aanwijzing als recreatie moeten krijgen, zodat men hier bezoekers kan ontvangen.

Gemeentelijke reactie

Ook hier wordt gerefereerd aan de brief die de gemeente heeft toegezonden. In deze brief is het volgende opgenomen met betrekking tot de fysieke relatie:

“Er dient een fysieke relatie te worden gemaakt tussen de kassen (op de hoek van de [REDACTED] en de [REDACTED]) en de fluisterbotenlocatie door het pad langs de kassen door te trekken”.

Er is destijds niet gesproken over het betrekken van de druivenkassen bij het recreatieve bedrijf. Er is destijds aangegeven dat initiatiefnemer een pad dient aan te leggen naast de kassen richting de recreatieve voorziening.

De beoogde locatie is in eigendom van reclamant en het bestemmingsplan laat het realiseren van het bedoelde pad toe.

Er is geen belemmering waarom reclamant het bedoelde pad niet kan realiseren.

Een aanpassing van het bestemmingsplan, om het bedoelde pad te kunnen realiseren, is niet noodzakelijk.

Er is daarnaast nooit sprake geweest van het feit dat de recreatieve bestemming verder uitgebreid zou worden.

Conclusie:

De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijze P.

d.d. 14 oktober 2021

Zienswijze punt 1

Voor een aantal percelen (bijvoorbeeld [REDACTED] te [REDACTED], [REDACTED] en [REDACTED] te [REDACTED]) is volgens reclamant vooral legalisatie van een bestaande strijdigheid aan de orde. [REDACTED] is dan ook van mening dat deze percelen in de procedure van het bestemmingsplan LOS meegenomen hadden moeten worden en niet in het nu voorliggende verzamelplan glastuinbouw. De reden daarvoor is dat de in de toelichting van het Verzamelplan verwoorde motivatie voor de voorgestelde wijzigingen het aanpakken van bestaande strijdigheden niet is opgenomen.

Gemeentelijke reactie

De stelling van reclamant is niet correct.

Alleen voor de locatie [REDACTED] is er sprake van een legalisatie op basis van de handhavingsstrategie thema glastuinbouw 2020. De ruimtelijke afweging voor legalisatie van de percelen [REDACTED] is gebaseerd op de nieuwe handhavingsstrategie. Of deze legalisatie plaats vindt door middel van de bestemmingsplanprocedure Verzamelplan Glastuinbouw deel 2 of door middel van de bestemmingsplanprocedure LOS percelen is in feite ruimtelijk niet relevant. De ruimtelijke afweging blijft gelijk.

De overige percelen zijn met een andere oorzaak opgenomen in het bestemmingsplan.

Voor de locatie [REDACTED] is er sprake van een omzetting van de bestemming op basis van een eerder positief afgegeven advies op een ingediende aanvraag.

Dit geldt ook voor de locatie [REDACTED]. Deze maakt onderdeel uit van een groter project, waarbij naast de woning uitplaatskavels worden mogelijk gemaakt. Echter

heeft de ontwikkelaar gevraagd om de omzetting van de woning los te koppelen van het plan waarbij de uitplaatskavels worden mogelijk gemaakt.

Bij [REDACTED] is er geen sprake van een legalisatie van strijdig gebruik, maar van de aanpassing van de bestemming op basis van het meest doelmatige gebruik. De gronden worden nu namelijk niet gebruikt in strijd met het bestemmingsplan. De gronden liggen braak. Alleen zijn de desbetreffende gronden, vanwege de daadwerkelijke inrichting, niet meer te gebruiken voor de glastuinbouw. Daarom worden de gronden voorzien van de woonbestemming, waardoor de bestemming in overeenstemming wordt gebracht met het beoogde gebruik van de perceelseigenaar. De aanpassing van de bestemming heeft geen negatieve invloed op de bouw en gebruiksmogelijkheden van de omliggende percelen.

Zienswijze punt 2

Voor diverse percelen wordt gesteld dat deze de ontwikkeling van de glastuinbouw nu en in de toekomst niet in de weg zouden staan. Reclamant had graag gezien dat voor de toetsing van deze cases een advies van het VCO was bijgevoegd. Reclamant is van mening dat een dergelijke stellingname onderbouwd moet worden. Daarbij gaat het met name om percelen [REDACTED] en [REDACTED] te [REDACTED], [REDACTED] te [REDACTED], [REDACTED] te [REDACTED] en [REDACTED] te [REDACTED].

Gemeentelijke reactie

In juli 2021 heeft het college besloten de adviescommissie Glastuinbouw in te stellen. Deze adviescommissie dient als opvolger van het VCO en fungeert in de rol van glastuinbouwdeskundige zoals genoemd in de bestemmingsplannen voor het duurzaam glastuinbouwgebied.

De adviescommissie adviseert alleen op aanvragen welke af te handelen zijn middels een van de opgenomen wijzigingsbevoegdheden in de bestemmingsplannen voor het duurzaam glastuinbouwgebied en men adviseert alleen op het moment dat een advies van de glastuinbouwdeskundige noodzakelijk is.

De adviescommissie glastuinbouw adviseert dus niet meer glastuinbouwgebied breed. Aangezien de wijziging van de bestemmingen nu gebeurt door middel van een herziening van het bestemmingsplan zelf (in plaats van het toepassen van een van de wijzigingsbevoegdheden) is een advies van de glastuinbouwdeskundige niet vereist. Om die reden is er geen advies gevraagd bij de glastuinbouwdeskundige.

Voor de locatie [REDACTED] heeft het (toenmalige) VCO in 2017 een positief advies afgegeven.

De locatie [REDACTED] is niet besproken in het (toenmalige) VCO, aangezien er sprake is van legalisatie op basis van de nieuwe handhavingsstrategie thema glastuinbouw 2020.

De locatie [REDACTED] is ook niet besproken met het (toenmalige) VCO aangezien dit bedrijf al ter plaatse was voor de in werking treding van het bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebied Westland'.

Hierdoor valt het bedrijf onder de overgangsbepalingen van het desbetreffende bestemmingsplan. Deze onwenselijke overgangsrechterlijke situatie wordt met dit bestemmingsplan opgeheven.

De locatie [REDACTED] is niet expliciet besproken in het (toenmalige) VCO, maar de tuinbouwontwikkeling er direct achter en de omzetting van de woningen er direct naast zijn in 2018 besproken in het (toenmalige) VCO.

[REDACTED] is destijds (als onderdeel van een groter project) besproken in het VCO in 2016

Zienswijze punt 3

Tenslotte constateert reclamant dat voor 2 percelen weliswaar een toelichtende beschrijving (toelichting paragraaf 2.2.) maar geen plankaart met het concrete wijzigingsvoorstel terug te vinden is cq ter inzage ligt. Het betreft percelen [REDACTED]

te [redacted] en [redacted] te [redacted]. Ook op ruimtelijkeplannen.nl is voor deze percelen geen ontwerpplan terug te vinden. Hierdoor is het niet helder welke planologische regeling met dit plan voor deze percelen wordt voorgesteld.

Gemeentelijke reactie

De constatering van reclamant is correct.

Het perceel [redacted] is uit bestemmingsplan verwijderd aangezien men niet voldeed aan de gestelde voorwaarden.

Abusievelijk is de onderbouwing in de toelichting niet verwijderd.

Deze wordt alsnog verwijderd.

Door een technisch knelpunt is de planverbeelding van het perceel [redacted] niet digitaal ontsloten. Het perceel [redacted] krijgt voor het gehele perceel de bestemming 'Wonen', aangezien daar destijds een ruimtelijke procedure voor doorlopen is. Deze is echter niet juist opgenomen in het bestemmingsplan Glastuinbouwgebied Westland. Dit hiaat wordt nu hersteld.

Conclusie:

De zienswijze heeft geleid tot de volgende aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan:

- De onderbouwing [redacted] is uit de toelichting verwijderd.
- De onderbouwing van de percelen [redacted] wordt uitgebreid.
- De planverbeelding [redacted] is opgenomen.

Zienswijze Q.

d.d. 13 oktober 2021

Zienswijze punt 1

In artikel 3.11 onder g van de planregels wordt, op de locatie [redacted], beoogd een tuincentrum mogelijk te maken/ te legaliseren. Op grond van de Omgevingsverordening is dit een 'nieuwe ontwikkeling' die ook aan het provinciale beleid en regelgeving getoetst dient te worden (zie artikel 6.8 Omgevingsverordening). Er is voor het tuincentrum geen advies aangevraagd bij de Adviescommissie Detailhandel als bedoeld in artikel 6.13 lid 4 van de Omgevingsverordening.

Gemeentelijke reactie

De opmerking van reclamant is correct. Aangezien nu niet voldaan wordt aan de Omgevingsverordening van de provincie Zuid-Holland wordt het perceel [redacted] uit het bestemmingsplan verwijderd.

Zienswijze punt 2

Verder verzoekt reclamant om ook de regel over nevenassortiment (art. 6.13 lid 5 van de Omgevingsverordening) toe te voegen aan dit artikel. Dat geeft aan dat niet meer dan 20% van het assortiment uit nevenassortiment mag bestaan én dat dit moet passen bij het hoofdassortiment.

Gemeentelijke reactie

Voor de beantwoording wordt verwezen naar de reactie genoemd onder 1. De locatie is uit het bestemmingsplan verwijderd en daarmee is ook de planregel verwijderd.

Zienswijze punt 3

Reclamant verzoekt detailhandel expliciet uit te sluiten in de volgende planregels: artikelen 1.6 (aan het agrarische bedrijf verwant product), 1.10 (agrarisch aanverwant bedrijf), 1.11 (agrarisch handels- en exportbedrijf), 1.16 (Bedrijf) en 1.67 (Leisure). De ruimte die in deze artikelen wordt geboden, kan ertoe leiden dat nieuwe detailhandel zich buiten de centra van steden en dorpen vestigt en dat is in strijd met het provinciale detailhandelsbeleid.

Gemeentelijke reactie

In artikel 1.6 wordt een beschrijving gegeven van een product en niet van een dienst (zoals bijvoorbeeld verkoop). Detailhandel is niet van toepassing op deze definitie.
In artikel 1.10 wordt een beschrijving geven van de toegestane activiteiten (het leveren van diensten en/of het leveren/verhandelen van producten van/aan agrarische bedrijven. Detailhandel aan particulieren valt niet onder deze definitie.
In de artikelen 1.11 en 1.16 is de detailhandel aan particulieren uitgesloten.
De definitie leisure (artikel 1.67) is verwijderd.

Zienswijze punt 4

Artikel 1.70, over ondergeschikte detailhandel, is ruimer dan wat toegestaan is in artikel 6.13 lid 3 onder c van de Omgevingsverordening. Wij verzoeken u de planregel conform de Omgevingsverordening aan te passen. Hetzelfde geldt voor artikel 4.1 lid d van de planregels.

Gemeentelijke reactie

In de provinciale omgevingsverordening is het volgende opgenomen: *“bij een agrarisch bedrijf met een assortiment van producten uit eigen teelt”*;

Het bestemmingsplan spreekt over:

“Ondergeschikte detailhandel van uitsluitend die producten die door, en in beginsel ten behoeve van, het ter plaatse aanwezige eigen glastuinbouwbedrijf worden gekweekt. Hieronder wordt niet begrepen detailhandel in producten die zijn ingekocht of worden aangeleverd van een ander (eigen) glastuinbouwbedrijf met het doel om die uitsluitend of in niet ondergeschikte mate aan particulieren te verkopen, al dan niet na een (korte) periode van kweek”

Ons inziens is de definitie zoals genoemd in artikel 1.70 niet ruimer dan hetgeen de provincie heeft opgenomen in haar omgevingsverordening.

Artikel 4.1.d is specifiek aangevuld met “in ter plaatse vervaardigde goederen bij een productiebedrijf”

Zienswijze punt 5

Vervolgens is de definitie voor Tuincentrum in artikel 1.89 van de planregels te ruim. De definitie uit bijlage 1 van de Omgevingsverordening dient hier overgenomen te worden. Het lijkt ons vanzelfsprekend om in 3.11 onder g, het beoogde tuincentrum als zodanig te benoemen zodat het aansluit op de aan te passen definitie hiervan

Gemeentelijke reactie

Voor de beantwoording wordt verwezen naar de reactie genoemd onder 1. De locatie is uit het bestemmingsplan verwijderd. De definitie van tuincentrum en tuinartikelen wordt verwijderd.

Zienswijze punt 6

Het beoogde tuincentrum wordt bestemd in een gebied dat is aangeduid als een duurzaam glastuinbouwgebied op kaart 11 van de Omgevingsverordening (behorend bij artikel 6.15 van de Omgevingsverordening). Het ontbreekt in het plan aan een onderbouwing waarom het tuincentrum het glasbelang hier niet onevenredig aantast. Wij verzoeken dit nader te onderbouwen in het licht van artikel 6.34 van de Omgevingsverordening.

Gemeentelijke reactie

Voor de beantwoording wordt verwezen naar de reactie genoemd onder 1. De locatie is uit het bestemmingsplan verwijderd.

Conclusie:

De zienswijze heeft geleid tot de volgende aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan:

- De locatie [REDACTED] (inclusief bijbehorende planregels) is uit het bestemmingsplan verwijderd.
- De definitie van de artikelen 1.11 en 1.16 is aangevuld met het uitsluiten van detailhandel aan particulieren.

- De definitie leisure is verwijderd.
- Artikel 4.1.d is specifiek aangevuld met “in ter plaatse vervaardigde goederen bij een productiebedrijf”

Zienswijze R.

d.d. 11 oktober 2021

Zienswijze punt 1

Reclamant heeft de boerderij eind 2018 gekocht en de vermelding van één of meerdere huishoudens was er inderdaad niet. En dat was juist de reden dat reclamant het kocht. Niet graag ziet reclamant de aanvulling zoals verwoord in paragraaf 2.2.70, dat er nu toegevoegd wordt dat 'ter plaatse de woning bewoning alleen mag plaats hebben door één huishouden'.

Gemeentelijke reactie

De boerderij van reclamant is gelegen in het duurzaam glastuinbouwgebied van de gemeente Westland. Op basis van de provinciale omgevingsverordening is bepaald dat het aantal woningen in het duurzaam glastuinbouwgebied niet mag toenemen. Het betreft een saldo-0 situatie. Voor elke toegevoegde woning dient er eerst 1 gesloopt te zijn. In de bestemmingsplannen voor het duurzaam glastuinbouwgebied is voor de overige woningen al opgenomen dat het aantal woning niet kan toenemen en dat één woning maar bewoont mag worden door één huishouden.

Hiermee is het saldo-0 principe geborgd.

Echter is geconstateerd dat deze regeling niet is opgenomen in de boerderij, welke voorzien zijn van de bestemming Wonen-Voormalige Boerderij.

Ter plaatse was het toevoegen van woningen wel rechtstreeks mogelijk, hetgeen in strijd is met de regels van de provinciale omgevingsverordening.

Dat wordt nu hersteld.

Het behouden van de mogelijkheid om woningen in een boerderij toe te voegen is in strijd met de provinciale regels.

Zienswijze punt 2

Zoals wellicht bekend (en anders wellicht in uw gegevens te vinden), werd de woning van de gemeente Monster gekocht, door de voormalige bewoners (voormalig wethouder) onder de voorwaarde dat de kunstschilder in het voorhuis mocht blijven wonen.

Gemeentelijke reactie

Voor de beantwoording van dit punt wordt verwezen naar de beantwoording onder 1.

Uit de gemeentelijke administratie blijkt dat ter plaatse 3 huishoudens woonachtig zijn in de desbetreffende boerderij. De boerderij wordt voorzien van een aanduiding, waardoor ter plaatse drie wooneenheden zijn toegestaan.

Zienswijze punt 3

In het voorhuis waar de vorige bewoner woonde, woont inmiddels de moeder van reclamant, welke de leeftijd heeft 90 jaar. En boven woont de dochter van reclamant, zijn schoonzoon en kleinkind. Gaan zij eruit, dan moeten we daar weer een ander in kunnen laten wonen. Overigens ook gezien de kosten en ook, voor welk gezin is dit niet te groot? Totale oppervlakte van alles bij elkaar is ~750 m2. Dat zouden 7-8 eengezinswoningen kunnen zijn.

Gemeentelijke reactie

Voor de beantwoording van dit punt wordt verwezen naar de beantwoording onder 1 en 2.

Zienswijze punt 4

Over de vermelding van atelier leest reclamant niets. Reclamant gaan ervan uit dat ook dit er in blijft en alle verdere notaties, zoals bekend in 2018 ongewijzigd blijven.

Gemeentelijke reactie

De boerderij van reclamant is voorzien van de bestemming 'Wonen- Boerderijwoning'. Het perceel is tevens voorzien van de functieaanduiding 'atelier'. Op dat punt hebben er geen wijzigingen plaats gevonden ten aanzien van het voorheen geldende planregime.

Conclusie:

De zienswijze heeft geleid tot de volgende aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan:

- De boerderij [REDACTED] wordt voorzien van een aanduiding voor 3 wooneenheden.

Zienswijze S.

d.d. 14 oktober 2021

Zienswijze punt 1

Eerder is door de gemeente aangegeven dat de woning niet voldoet aan de minimale afstandsmaat van 12,5 meter tot aan een glastuinbouwbedrijf en dat het daardoor ruimtelijk niet aanvaardbaar is om de woning te voorzien van de bestemming Wonen. Reclamant constateert dat in de periode mei 2020 en augustus 2021 diverse wijzigingsplannen zijn gepubliceerd waarbij bij 6 gevallen sprake is van een kleinere afstand van 12,5 meter tot aan een glastuinbouwbedrijf. Bij die gevallen was de afstandsmaat geen belemmering voor aanpassing van de bestemming.

Gemeentelijke reactie

De afstandsmaat van 12,5 meter is oorspronkelijk (bij de vaststelling van het bestemmingsplan Glastuinbouwgebied Westland in 2012) gebaseerd op het (niet meer geldende) Besluit Glastuinbouw.

Aangezien dit besluit is vervallen, wordt terug gevallen op de VNG milieuzonering.

In deze VNG milieuzonering is een minimale afstandsmaat tussen gevel van de woning en een glastuinbouwbedrijf opgenomen van 30 meter. Aangezien het glastuinbouwgebied aangemerkt is als een zogenaamd gemengd gebied kan deze minimale afstand verkleind worden tot 10 meter.

Op het moment dat de gevel van de woning op minimaal 10 meter van een glastuinbouwbedrijf staat, kan in de woning een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd worden en zijn er milieutechnisch geen belemmeringen om de woning een woonbestemming te geven. Op het moment dat niet aan deze afstandsmaat wordt voldaan, kan in de woning geen goed woon- en leefklimaat gegarandeerd worden.

De aangehaalde wijzigingsplannen zijn niet vergelijkbaar met de situatie aan de Grote Achterweg.

Maar bij 1 wijzigingsplan was er sprake van een "omzetting". Deze is vergelijkbaar met de situatie aan de [REDACTED]. Echter staat deze woning op de vereiste minimale 10 meter afstand van het glastuinbouwbedrijf. In de situatie bij de [REDACTED] wordt de afstandsmaat van 10 meter niet gehaald. De gevel van de woning van reclamant staat namelijk op 5,5 meter van het achterliggende glastuinbouwbedrijf

Bij de overige 4 wijzigingsplannen was er sprake van woonvlakvergroting, waarbij de woonbestemming vergroot is. De woning aan zich was al voorzien van de bestemming 'Wonen'. Hiermee zijn deze wijzigingsplannen niet vergelijkbaar met de situatie aan de [REDACTED].

Zienswijze punt 2

Bij het bestemmingsplan verzamelplan deel 1 werd gezegd dat er geen nieuwe woningen bij vaststelling werden opgenomen, omdat derden dan geen zienswijze meer kunnen inbrengen. Dit argument om geen nieuwe woningen op te nemen is juridisch niet valide. Het is vaste jurisprudentie dat, als in het kader van een herziening van het

bestemmingsplan een concreet verzoek wordt gedaan tot bestemmingswijziging, de raad gemotiveerd dient te beslissen op dat op dat verzoek om opname in dat bestemmingsplan.

Gemeentelijke reactie

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Verzamelplan Glastuinbouw deel 1 is aangegeven dat er bij vaststelling geen nieuwe percelen zouden worden opgenomen. Dit voor de rechtszekerheid van perceeleigenaren en belanghebbende. Bij vaststelling heeft de gemeenteraad destijds toegezegd dat die desbetreffende percelen opgenomen zouden worden in het bestemmingsplan Verzamelplan Glastuinbouw deel 2, wat op dat moment al in voorbereiding was.

Verzamelplan Glastuinbouw deel 2 is in dit geval niet vergelijkbaar met Verzamelplan Glastuinbouw deel 1.

Bij de vaststelling van Verzamelplan Glastuinbouw deel 1 was er sprake van een in voorbereiding zijnde Verzamelplan Glastuinbouw deel 2. Nu is er echter geen Verzamelplan Glastuinbouw deel 3 in voorbereiding.

Daarnaast is in de tussenperiode jurisprudentie ontstaan welke de beroepsmogelijkheden op bestemmingsplannen heeft verruimd, waardoor de rechtszekerheid voor perceel eigenaren en belanghebbende is verruimd.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Verzamelplan deel 2 wordt niet aangegeven dat er geen nieuwe percelen in het bestemmingsplan worden opgenomen.

Zienswijze punt 3

De woning [REDACTED] wordt bewoond door een niet agrariër. Als er geen mensen zijn die binding hebben met het agrarische bedrijf die de bedrijfswoning wil bewonen, dan komt deze woning op termijn, nadat de aanvrager deze heeft verlaten, leeg te staan. De gemeente is zich er van bewust dat ook de belangen van de bewoners een rol spelen. Burgerwoningen kunnen een oplossing bieden om leegstand tegen te gaan.

Gemeentelijke reactie

Bij woningen in het duurzaam glastuinbouwgebied geldt dat de woningen te gast zijn in het gebied. Het glastuinbouwbelang staat hier voorop. Op het moment dat de woningen de glastuinbouw (nu en in de toekomst) niet hinderen kan per situatie beoordeeld worden of deze woningen voorzien kunnen worden van een niet-glastuinbouwfunctie. De belangrijkste afweging is dat de woning en het glastuinbouwbedrijf geen onevenredige hinder naar elkaar toe veroorzaken.

De woning mag geen milieubelemmering zijn ten aanzien van de gebruiksmogelijkheden van het bedrijf en het bedrijf moet op voldoende afstand staan ten aanzien van de woning om een goed woon- en leefklimaat in de woning te garanderen.

Op het moment dat blijkt dat de woning de glastuinbouw (nu en in de toekomst) of dat de woning milieubelemmeringen oplevert ten aanzien van het bedrijf of dat het bedrijf niet op voldoende afstand staan ten aanzien van de woning om een goed woon- en leefklimaat in de woning te garanderen kan de woning niet voorzien worden van een woonbestemming.

De woning zal, indien er geen concrete interesse is in de woning, als zijnde een agrarische dienstwoning, moeten verdwijnen.

Het bestemmingsplan biedt dan de mogelijkheid om de woning "uit te plaatsen". Hetgeen de achterliggende tuinder al bij meerdere woningen heeft gedaan. De woning kan dan op een andere locatie (waar deze de glastuinbouw nu en in de toekomst niet hindert) in het glastuinbouwgebied worden herbouwd.

Uiteindelijk zal er dan geen sprake zijn van leegstand maar van een duurzame woonlocatie elders in het gebied.

Zienswijze punt 4

Reclamant heeft de bedrijfsruimte mee verkocht, op een klein vlakje van de bedrijfsruimte na en heeft een perceel van minder dan 1000m2 behouden. De bedrijfsruimte is afgeschermd en in gebruik als garage en privé berging. De bedrijfsruimte staat op dit moment leeg en het bedrijf heeft geen belangstelling voor het gebruik van deze

bedrijfsruimte.
<u>Gemeentelijke reactie</u>
Een deel van de bedrijfsruimte is kadastraal op een onlogische manier afgescheiden van de overige bedrijfsruimte. Daarnaast is de ruimte op een beperkte manier fysiek afgescheiden van de bestaande bedrijfsruimte. Het is relatief eenvoudig om de bedrijfsruimte weer door het bedrijf in gebruik te laten nemen. Dat het huidige bedrijf geen directe belangstelling in de ruimte heeft doet hier niets aan af. Het achterliggende bedrijf kan verkocht worden aan een bedrijf welke de ruimte wel nodig heeft. Daarnaast leidt de huidige indeling (een hap uit de bedrijfsruimte) tot een onlogische verkaveling van het woonkavel op. Indien er sprake is van nieuwbouw van het achterliggende glastuinbouwbedrijf, zal de hap uit de bedrijfsruimte er voor zorgen dat de kas nog verder naar achter gepositioneerd dient te worden, wat een verlies van glasareaal oplevert. Door dit gedeelte van de bedrijfsruimte aan te merken als een bijgebouw behorende bij de woning wordt het maximum aantal m2 aan bijgebouwen, behorende bij een woning, ruimschoots overschreden. Bij een woning is maximaal 100m2 aan bijgebouwen toegestaan. Met het gebruik van de bedrijfsruimte is er sprake van meer dan 200m2 aan bijgebouwen.

<u>Zienswijze punt 5</u>
Reclamant heeft de bedrijfsruimte mee verkocht, op een klein vlakje van de bedrijfsruimte na en heeft een perceel van minder dan 1000m2 behouden. De bedrijfsruimte is afgeschermd en in gebruik als garage en privé berging. De bedrijfsruimte staat op dit moment leeg en het bedrijf heeft geen belangstelling voor het gebruik van deze bedrijfsruimte.
<u>Gemeentelijke reactie</u>
Voor de beantwoording van dit punt wordt verwezen naar de beantwoording onder punt 4.

<u>Zienswijze punt 6</u>
Het overnemende bedrijf heeft geen belangstelling voor de bedrijfswoning, zodat niet vastgehouden hoeft te worden aan het feit dat per bedrijf ten minste 1 bedrijfswoning aanwezig blijft. Het bedrijf heeft zelf al een aantal bedrijfswoningen uitgeplaatst en daarmee aangegeven geen behoefte te hebben aan een bedrijfswoning
<u>Gemeentelijke reactie</u>
Het achterliggende glastuinbouwbedrijf heeft beschikking over een bedrijfswoning. De woning hoeft niet aangewezen te worden als bedrijfswoning behorende bij het glastuinbouwbedrijf. Voor de rest van de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording onder punt 3.

<u>Zienswijze punt 7</u>
De woning staat de toekomstige ontwikkelingen voor de glastuinbouw niet in de weg. De woning is gelegen aan een doorgaande weg tussen Naaldwijk en 's-Gravenzande. De woning is op een redelijke afstand van de weg gelegen en het perceel steekt ook niet ver het glastuinbouwgebied in. De woning is gelegen in een lint van meerdere woningen waarvan het merendeel al een woonbestemming heeft. De woning staat de reconstructie niet in de weg
<u>Gemeentelijke reactie</u>
Op het moment dat de woningen de glastuinbouw (nu en in de toekomst) niet hinderen kan per situatie beoordeeld worden of deze woningen voorzien kunnen worden van een niet-glastuinbouwfunctie. De belangrijkste afweging is dat de woning en het glastuinbouwbedrijf geen onevenredige hinder naar elkaar toe veroorzaken. De woning mag geen milieubelemmering zijn ten aanzien van de gebruiksmogelijkheden van het bedrijf en het bedrijf moet op voldoende afstand staan ten aanzien van de woning

om een goed woon en leefklimaat in de woning te garanderen.

Op het moment dat blijkt dat de woning de glastuinbouw (nu en in de toekomst) of dat de woning milieubelemmeringen oplevert ten aanzien van het bedrijf of dat het bedrijf niet op voldoende afstand staan ten aanzien van de woning om een goed woon- en leefklimaat in de woning te garanderen kan de woning niet voorzien worden van een woonbestemming. De woning hindert de glastuinbouw in de toekomst waarschijnlijk niet, maar in de huidige situatie wel.

Op het moment dat de gevel van de woning op minimaal 10 meter van een glastuinbouwbedrijf staat, kan in de woning een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd worden en zijn er milieutechnisch geen belemmeringen om de woning een woonbestemming te geven. Op het moment dat niet aan deze afstandsmaat wordt voldaan (waar in case sprake van is, aangezien de woning op een afstand van 5,5 meter van het glastuinbouwbedrijf is gelegen), kan in de woning geen goed woon- en leefklimaat gegarandeerd worden.

Daarnaast zorgt dit ervoor dat de woning in de milieuzone van het glastuinbouwbedrijf is gelegen. Het bedrijf zal met haar bedrijfsvoering rekening moeten houden met de aanwezigheid van deze woning. Dit belemmert het glastuinbouwbedrijf in haar bedrijfsvoering.

Er kan geconcludeerd worden dat de woning de glastuinbouw in de huidige situatie hindert.

Zienswijze punt 8

Het volledige woonperceel van reclamant heeft een oppervlakte van minder dan 1000m²

Gemeentelijke reactie

Dat is correct. Het perceel (met uitzondering van de hap uit de bedrijfsruimte) is 775m².

Zienswijze punt 9

Aan de voorwaarde in de bestemming 'Wonen' is grotendeels voldaan. Er is nog slechts 100m² aan bijgebouwen aanwezig. Er wordt niet voldaan aan de geldende afstandsmaat van 12,5 meter

Gemeentelijke reactie

De stelling van reclamant is niet correct. Ter plaatse mag 100m² (met een maximum van 300m³) aan bijgebouwen aanwezig zijn. Ter plaatse is ruim 200m² aan bijgebouwen aanwezig. De maximale inhoud van deze bijgebouwen is om en nabij 600m³. Er bevinden zich dus het dubbel aantal toegestane hoeveelheid aan bijgebouwen. Er wordt dus niet voldaan aan de voorwaarde uit de bestemming 'Wonen'.

Zienswijze punt 10

Er is advies ingewonnen bij de glastuinbouwdeskundige

Gemeentelijke reactie

Op 11 april 2018 heeft de glastuinbouwdeskundige een advies uitgebracht over de wijziging van de bestemming van de desbetreffende woning. Het advies was negatief.

Zienswijze punt 11

Het omzetten van de woning leidt niet tot landschappelijke, cultuurhistorische, stedenbouwkundige, waterstaatkundige en milieu hygiënische bezwaren.

Gemeentelijke reactie

Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording onder punt 7. Er zijn in iedere geval milieuhygiënische bezwaren voor het omzetten van de bestemming naar 'Wonen'.

Zienswijze punt 12

Eerder is deze aanvraag negatief beoordeeld omdat de afstand van 12,5 meter tot het achterliggende glastuinbouwbedrijf niet gehaald wordt. De afstand van de gevel en de

agrarische bestemming is straks 6,5 tot 8,5 meter. Het lijkt erop dat deze voorwaarde alleen is gesteld bij een nieuwbouwsituatie en derhalve bij nieuwbouw van de woning. In dat geval kan de woning zo gesitueerd worden dat een afstand van 12,5 meter gewaarborgd kan worden.

Gemeentelijke reactie

Deze stelling is niet correct. De voorwaarden waar reclamant aan refereert in haar zienswijze aan refereert hebben betrekking op artikel 3.7.1 van het bestemmingsplan Glastuinbouwgebied Westland. Dit artikel geeft betrekking op het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar wonen. Het betreft dus geen nieuwbouw maar de wijziging van de functie van de al aanwezige agrarische dienstwoning. Ook bij woningen die onttrokken worden van de glastuinbouw dient de minimale afstandsmaat geborgd te worden om zo een goed woon en leefklimaat in de woning te kunnen garanderen. Zie hiervoor de eerdere beantwoording inzake de belemmering voor de glastuinbouw en de garantie voor een goed woon- en leefklimaat.

Zienswijze punt 13

Als het bedrijf van koper zal gaan nieuwbouwen, dan zal op grotere afstand worden aanhouden ten aanzien van de woning. Bij nieuwbouw van glasopstanden gelden de afstandsmaten uit het bestemmingsplan. Reclamant vindt dat deze afstandsmaat nu niet gesteld moet worden aangezien er geen sprake is van nieuwbouw.

Gemeentelijke reactie

Zoals eerder aangegeven dient de gestelde minimale afstandsmaat van 12,5 meter, welke is opgenomen in het bestemmingsplan Glastuinbouwgebied Westland, (en waarbij de nu toegepaste afwijking naar een minimale afstandsmaat van 10 meter) er om te zorgen dat een goed- woon en leefklimaat in de woning gegarandeerd kan worden en dat het achterliggende glastuinbouwbedrijf geen milieubeperkingen ondervindt ten aanzien van de desbetreffende woning. Die afstand geldt ten alle tijde of er nu sprake is van nieuwbouw of niet.

Op het moment dat de achterliggende glastuinbouwondernemer nieuwbouw gaat plegen zal, ook vanwege andere afstandsregels, de kas verder naar achteren moeten. Bij nieuwbouw zal de woning waarschijnlijk wel gaan voldoen aan de gestelde afstandsnorm. Aangezien hier nu geen sprake van is (en er ook geen concreet zicht is op nieuwbouw van het achterliggende glastuinbouwbedrijf), kan hier ook niet vanuit worden gegaan. Op het moment van nieuwbouw van de kas kan opnieuw naar het plan van reclamant gekeken worden, aangezien er dan sprake is van nieuwe feiten en omstandigheden.

Zienswijze punt 14

De woning heeft via de naastgelegen uitrit van het tuinbouwbedrijf toegang tot de [REDACTED]. Te verwachten valt dat deze uitrit bij een eventuele herstructurering niet als belangrijkste uitrit voor aan- en afvoer van planten en materialen gebuikt zal worden. Te verwachten valt dat bij een eventuele nieuwbouw van het glastuinbouwbedrijf elders een bedrijfsruimte gerealiseerd zal worden.

Om de mogelijkheid om gebruik als inrit voor het achterliggende glastuinbouw te behouden heeft reclamant een koopoptie voor een verbreding van de inrit. Mocht deze uitrit wel als belangrijkste uitrit van het bedrijf gaan functioneren is dat ook te combineren met het gebruik van de woning.

Gemeentelijke reactie

Op dit moment zijn er te veel onzekerheden met betrekking tot het gebruik van de uitrit. Verkeerskundig is het onwenselijk dat een uitrit gebruikt wordt voor de ontsluiting van een burgerwoning, alsmede de ontsluiting van een glastuinbouwbedrijf. Zoals reclamant al aangeeft is het huidige, maar ook het toekomstige gebruik van de uitrit nog in ongewis. Er kan, door het (beoogde) gecombineerde gebruik geen verkeersveilige situatie gecreëerd worden.

Op het moment dat de woning voorzien zou worden van de bestemming 'Wonen' dient de

ontsluiting van de woning volledig los gekoppeld te worden van de ontsluiting van het achterliggende glastuinbouwbedrijf.
Daar is op dit moment geen sprake van.

Zienswijze punt 15

De woning is gelegen in een lint, waarbij zes woningen al een woonbestemming hebben. Het woonvlak van deze woningen steken veel verder het gebied in. Het perceel van reclamant steekt veel minder het gebied in. Het betreft in casu maar 28 meter in plaats van 40 meter, zoals bij vergelijkbare percelen. Perceel eigenaar zou een geluidswerende voorziening kunnen aanbrengen, waardoor er geen geluidsoverlast ontstaat in de woning, ook als er aan en afrijden vrachtverkeer is.

Gemeentelijke reactie

Zoals eerder aangegeven dient de gestelde minimale afstandsmaat van 12,5 meter, welke is opgenomen in het bestemmingsplan Glastuinbouwgebied Westland, (en waarbij de nu toegepaste afwijking naar een minimale afstandsmaat van 10 meter) er om te zorgen dat een goed woon- en leefklimaat in de woning gegarandeerd kan worden en dat het achterliggende glastuinbouwbedrijf geen milieubeperkingen ondervindt ten aanzien van de desbetreffende woning.

De diepte van het kavel is, op dit moment, niet de afweging om wel of niet mee te werken aan de wijziging van de bestemming.

De diepte van een eventueel woonperceel zal beoordeeld worden op basis van de beoogde glaslijn van het nieuw te bouwen tuinbouwbedrijf.

Voor het beoordelen of het aanbrengen van een geluidswerende voorziening afdoende is om in de woning een goed woon- en leefklimaat te garanderen is een specifiek akoestisch onderzoek noodzakelijk. Reclamant heeft niet voorzien in een desbetreffend onderzoek. Buiten het onderzoek blijven ook de overige bezwaren tegen omzetten van de bestemming aanwezig.

Zienswijze punt 16

Vanuit de gemeente is aangegeven dat men vindt dat het achterliggende glastuinbouwbedrijf op dit adres de bedrijfsruimte en uitrit moet realiseren en de bedrijfsruimte achter de woning moet gebruiken.

De huidige glastuinbouwondernemer heeft alle bedrijven in dit cluster verworpen en gebruikt alleen de bedrijfsruimtes aan het [REDACTED]. Het is niet aannemelijk dat de glastuinbouwondernemer zijn bedrijfsruimte gaat verplaatsen naar de [REDACTED].

Gemeentelijke reactie

De stelling van reclamant is niet correct. De gemeente heeft aan de glastuinbouwondernemer niet aangegeven dat de glastuinbouwondernemer de bestaande bedrijfsruimte aan de [REDACTED] in gebruik moet nemen. Het wel of niet gebruiken van bedrijfsruimtes is aan de ondernemer zelf.

Gezien het feit dat de ondernemer alle glastuinbouwbedrijven in dit cluster heeft verworpen is aannemelijk dat in de toekomst een optimalisatie plaatsvindt van het gehele gebied. Vanuit de gemeente is gekeken wat de meest optimale invulling van het gebied zou kunnen zijn. Hieruit kwam naar voren dat een bedrijfsruimte nabij de [REDACTED], met een ontsluiting ter plaatse van de huidige ontsluiting aan de [REDACTED], de meest optimale invulling is van het cluster. Op het moment dat de woning voorzien zou worden van de bestemming 'Wonen' zou deze meest optimale invulling van het achterliggende glastuinbouwcluster grotendeels geblokkeerd worden.

Vanuit de gemeente is niet aangegeven dat de ondernemer in de toekomst toe moet werken naar de meest optimale ruimtelijke invulling. Uiteindelijk bepaald de glastuinbouwondernemer wat voor hem de ideale invulling is voor zijn bedrijf.

Zienswijze punt 16

Reclamant wijst erop dat vrijwel alle woningen, in het bestemmingsplan LOS percelen,

aan de [REDACTED] een woonbestemming hebben gekregen. Dit betreft ook woningen die op zeer korte afstand van het achterliggende glastuinbouwbedrijf zijn gelegen.

Gemeentelijke reactie

De stelling van reclamant is niet correct. Aan de [REDACTED] is maar 1 woning welke is opgenomen in het bestemmingsplan LOS percelen. Dit betreft [REDACTED]. Deze woning was al voorzien van een woonbestemming, maar had gronden in gebruik welke niet voorzien waren van de bestemming 'Wonen'. De bestemming van de woning an sich is met dit bestemmingsplan niet gewijzigd. Alleen is het woonvlak vergroot. De positie van de woning ten aanzien van het tuinbouwbedrijf wijzigt niet, ook niet met de woonvlak vergroting. Daarnaast bevindt de woning [REDACTED] zich op een afstand van meer dan 11 meter van het glastuinbouwbedrijf. De situatie [REDACTED] is dus niet vergelijkbaar met [REDACTED].

Conclusie:

De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.