

## Beleidsregel van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Westvoorne houdende regels omtrent het kwalitatief toetsingskader voor het glastuinbouwgebied Tinte

### 1. Inleiding

In 2011 is voor het glastuinbouwgebied Tinte een bestemmingsplan vastgesteld door de gemeenteraad van Westvoorne (Glastuinbouwintensiveringsgebied Tinte). In dit bestemmingsplan is, naast de vastlegging van mogelijkheden voor de bestaande functies en activiteiten binnen het plangebied, onder voorwaarden ook een groot aantal mogelijkheden voor nieuwe functies en uitbreiding van bestaande activiteiten opgenomen.

Bij de voorbereiding van het omgevingsplan Buitengebied Westvoorne is besloten om daarin ook het glastuinbouwgebied Tinte mee te nemen.

Een groot deel van de bouw- en gebruiksmogelijkheden zoals die in het bestemmingsplan uit 2011 is vastgelegd, is goed in te passen in de systematiek van het plan Buitengebied. In de plansystematiek van het omgevingsplan past het echter niet om alle regels uit het huidige bestemmingsplan een op een over te nemen. Voor diverse specifieke mogelijkheden zijn binnen de zone Glastuinbouwgebied regels opgenomen die zien op de verwerking van bestaande planologische mogelijkheden in de systematiek van het omgevingsplan (dit is met name relevant voor diverse wijzigingsmogelijkheden uit het bestemmingsplan uit 2011). In combinatie met de mogelijkheden die in het omgevingsplan zelf benoemd staan, is deze beleidsregel opgesteld.

### Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de achtergronden en opzet van de beleidsregel beschreven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de algemene voorwaarden en kwaliteitscriteria. Hoofdstuk 4 geeft een omschrijving van de specifieke voorwaarden en kwaliteitscriteria die van toepassing zijn bij toepassing van de delegatiebevoegdheid zoals die in de regels van het omgevingsplan is opgenomen. Bij dit hoofdstuk hoort ook een kaart met een nadere aanduiding van onderscheiden deelgebieden.

### 2. Achtergrond en opzet beleidsregel

In het omgevingsplan Buitengebied Westvoorne is een delegatiebevoegdheid opgenomen die specifiek ziet op het zo optimaal mogelijk benutten van het glastuinbouwgebied Tinte voor glastuinbouwactiviteiten. Daarbij is een belangrijk criterium dat de optimalisatie voor glastuinbouw niet onevenredig ten koste mag gaan van de omgevingskwaliteit en de kwaliteit van wonen, werken en recreëren van andere gebruikers van het gebied. Of aan dit criterium wordt voldaan wordt op basis van deze beleidsregel beoordeeld.

Naar analogie met andere gebieden in het buitengebied van Westvoorne is deze beleidsregel opgesteld als kwalitatief toetsingskader. Voor grote delen van het plangebied van het omgevingsplan Buitengebied is een dergelijk kwalitatief toetsingskader beschikbaar in de vorm van het Handboek kwaliteitsverbetering buitengebied (vastgesteld april 2017). In dit Handboek is voor de zones Zanderijen, Oude- en Jonge zeekelepolders een kwaliteitskader geformuleerd.

Het glastuinbouwgebied is in de systematiek van landschapszoning een wat vreemde eend in de bijt. Het gebied valt binnen de Oude zeekelepolders maar heeft door de aanwijzing als glastuinbouwgebied in de afgelopen decennia een geheel eigen dynamiek en structuur gekregen. Vooral de mogelijkheden voor bouw van (relatief) grootschalige glastuinbouwcomplexen heeft een behoorlijke impact op de karakteristieken van het gebied. Om die reden is het kwaliteitskader van de Oude zeekelepolders zoals dat in het Handboek kwaliteitsverbetering is uitgewerkt, niet een op een toepasbaar binnen het glastuinbouwgebied.

In het omgevingsplan is een aparte functie toegekend aan het Glastuinbouwgebied – Tinte. In de regels bij deze zone is het huidige glastuinbouwbeleid verwerkt. Gelet op de systematiek van het omgevingsplan Buitengebied is het wenselijk om ook voor het glastuinbouwgebied een afzonderlijk kwalitatief toetsingskader vast te leggen. Dit zodat de systematiek van planbeoordeling op dezelfde manier kan worden uitgewerkt als voor de zeekelepolders en zanderijen. Met de voorliggende beleidsregel wordt dit kwalitatief toetsingskader ingevuld.

### Uitgangspunten

Deze beleidsregel is van toepassing op het gebied wat in het omgevingsplan Buitengebied Westvoorne is aangeduid als Glastuinbouwgebied – Tinte.

De beleidsregel wordt vastgesteld in de aanloop naar de vaststelling van het omgevingsplan Buitengebied Westvoorne. Dit zodat op het moment dat het omgevingsplan wordt vastgesteld, deze beleidsregel ook direct als onderliggend beleidskader kan functioneren.

De beleidsregel is samengesteld uit het relevante geldende beleid uit de structuurvisie Glasherstructurering (vastgesteld in 2009 en herzien in 2011), zoals dat is verwerkt in het bestemmingsplan Glastuinbouwintensiveringsgebied Tinte (vastgesteld op 11 april 2011) en de Omgevingsvisie Westvoorne 2030 (vastgesteld 5 juli 2016).

### 3. Algemene voorwaarden en kwaliteitscriteria

Met de regels van het omgevingsplan zijn diverse algemene criteria reeds van toepassing bij de toetsing van initiatieven en bouwvoornemens. Denk aan de ligging van (beperkt) kwetsbare objecten ten opzichte van veiligheidszones of onderzoekszones (hoogspanningsverbindingen, leidingen, geluid etc.), geschiktheid van de bodem of de impact op beschermde natuurwaarden. Deze algemene regels zijn ook van toepassing op initiatieven die op basis van deze beleidsregels worden getoetst.

Deze beleidsregel ziet specifiek op de mogelijkheden die worden geboden met de delegatiebevoegdheid Glastuinbouwgebied – Tinte. Met deze delegatiebevoegdheid kan via de procedure van artikel 3.6 Wro het omgevingsplan onder voorwaarden worden gewijzigd (wijzigingsplan). De voorliggende beleidsregel geeft voor de mogelijkheden zoals benoemd in de delegatiebevoegdheid de voorwaarden en kwaliteitscriteria.

Voor de beoordeling van initiatieven die zien op andersoortige ontwikkelingen, zoals bijvoorbeeld de bouw of herinrichting van een regulier woonperceel, wordt aangesloten bij het in het Handboek kwaliteitsverbetering buitengebied opgenomen kader voor de Oude zeeleipolders. Daarbij kan in de afweging van een dergelijk initiatief indien nodig wel de ligging in het glastuinbouwgebied in algemene zin worden meegewogen.

Daarnaast ziet de beleidsregel op de toetsing van bouwwerken die niet passen binnen de reguliere bouwregels zoals die in het omgevingsplan zijn opgenomen.

### 4. Specifieke voorwaarden en kwaliteitscriteria

Bij gebruikmaking van de delegatiebevoegdheid Glastuinbouwgebied – Tinte zoals opgenomen in het omgevingsplan Buitengebied Westvoorne of de toetsing van verzoeken om afwijking van de bij recht toegestane bouwregels, worden de specifieke voorwaarden en kwaliteitscriteria aanvullend in acht genomen zoals die in dit hoofdstuk staan geformuleerd. Bij de voorwaarden en kwaliteitscriteria hoort een kaart waarop twee specifieke gebieden staan aangeduid. Deze kaart is als bijlage 1 bij deze beleidsregel gevoegd.

#### 4.1 Voorwaarden en kwaliteitscriteria voor de zone Glastuinbouwgebied-Tinte

- a. ter plaatse van het aanduidingsvlak 'Oostrand':
  1. worden geen nieuwe aanduidingen 'Glastuinbouwbedrijf' gedefinieerd;
  2. is wijziging of verplaatsing van aanduidingen 'Glastuinbouwbedrijf' of 'Agrarisch bedrijf' niet mogelijk;
  3. is vermeerdering van het ten hoogste toegestane oppervlakte aan kassen niet toegestaan;
  4. is het niet toegestaan de bij recht maximaal toegestane maatvoering van kassen te vergroten;
- b. bij vermeerdering van het toegestane oppervlak aan kassen (ofwel door een nieuwe aanduiding, ofwel door toevoeging aan een bestaande aanduiding) , wordt elders binnen de zone 'Glastuinbouwgebied Tinte' ten minste dezelfde hoeveelheid van het toegestane oppervlak aan kassen verminderd;
- c. in afwijking van het bepaalde in sub b kan, zonder dat elders binnen de zone 'Glastuinbouwgebied Tinte' hetzelfde oppervlak aan kassen wordt verminderd, het toegestane oppervlak aan kassen worden vermeerderd met ten hoogste 14,1084ha kassen overeenkomstig de door het bevoegd gezag daaraan te stellen voorwaarden. Dit oppervlak kassen is opgebouwd uit rechten uit het zogenaamde Binnenduinrandconvenant en uit rechten die aan de gemeente Westvoorne zijn overgedragen. De bouwrechten zijn momenteel niet locatiegebonden en zijn eigendom van de gemeente;
- d. nieuwe of verplaatste aanduidingen worden zo veel mogelijk langs een bestaande weg gesitueerd, rekening houdend met de ter plaatse geldende afstandsmaten;

- e. wanneer het toegestane oppervlak aan kassen per aanduiding, zoals aanwezig op moment van inwerkingtreding van dit plan, wordt vermeerderd, bedraagt, in afwijking van de regulier geldende bouwregels voor een glastuinbouwbedrijf, de afstand tussen de kassen die een vermeerdering vormen op hetgeen zonder wijziging is toegestaan en een functieaanduiding 'Wonen' minimaal 25 m;
- f. wanneer een nieuwe aanduiding 'Glastuinbouwbedrijf' wordt gedefinieerd bedraagt de afstand tussen kassen die bij deze aanduiding worden opgericht en een functieaanduiding 'Wonen' minimaal 25 m;
- g. wanneer een nieuwe aanduiding 'Glastuinbouwbedrijf' wordt gedefinieerd bedraagt het aantal bedrijfswoningen ten hoogste één per in totaal 5 ha aan toegestane kassen bij de aanduiding;
- h. de aanduiding 'Glastuinbouwbedrijf' of 'Agrarisch bedrijf' wordt uitsluitend in de aanduiding 'Bedrijf' gewijzigd wanneer:
  - 1. uit een agrarische toets blijkt dat:
    - een glastuinbouw- of agrarisch bedrijf ter plaatse niet langer met voldoende economisch perspectief te exploiteren is;
    - de beoogde nieuwe bedrijfsvorm wel voldoende economisch perspectief biedt en gelieerd is aan het buitengebied van Westvoorne;
    - omliggende (agrarische) bedrijven hierdoor niet in hun functioneren worden belemmerd;
    - de primaire functie van het glastuinbouwgebied ten behoeve van de glastuinbouw hierdoor niet onevenredig wordt beperkt;
    - geen sprake is van een onevenredig negatieve impact op omliggende woonpercelen;
  - 2. herbestemming alleen mogelijk is voor bedrijfsgebouwen. Hergebruik van kassen voor andere bedrijfsvormen dan glastuinbouw wordt niet toegestaan;
- i. wijziging van de aanduiding 'Glastuinbouwbedrijf' of 'Agrarisch bedrijf' naar 'Wonen' is uitsluitend toegestaan binnen het aanduidingsvlak 'Oostrand'. Daarbij geldt dat:
  - 1. omliggende (agrarische) bedrijven hierdoor niet in hun functioneren worden belemmerd;
  - 2. de primaire functie van het glastuinbouwgebied ten behoeve van de glastuinbouw hierdoor niet onevenredig wordt beperkt;
- j. definiëring van een nieuwe aanduiding 'Wonen in een plattelandswoning' is uitsluitend toegestaan wanneer:
  - 1. in de bestaande situatie een aanduiding 'Glastuinbouwbedrijf' of 'Agrarisch bedrijf' is opgenomen waarbij wonen in een bedrijfswoning is toegestaan;
  - 2. ter plaatse een functionerend glastuinbouw- of agrarisch bedrijf met een bestaande bedrijfswoning aanwezig is;
  - 3. gelijktijdig de functie 'Wonen in een bedrijfswoning' wordt uitgesloten bij het glastuinbouw- of agrarisch bedrijf;
  - 4. ter plaatse een functionerend glastuinbouw- of ander agrarisch bedrijf aanwezig blijft;
  - 5. omliggende (agrarische) bedrijven hierdoor niet in hun functioneren worden belemmerd;
  - 6. de primaire functie van het glastuinbouwgebied ten behoeve van de glastuinbouw hierdoor niet onevenredig wordt beperkt;
  - 7. de noodzaak voor behoud van een bedrijfswoning niet meer aanwezig is;
- k. definiëring van een nieuwe aanduiding 'Bedrijf' of 'Kantoor' is alleen toegestaan binnen het aanduidingsvlak 'wijzigingsgebied kantoor en bedrijf';
- l. de hoofdbouwmassa van nieuwe bedrijfswoningen wordt ten minste 86m uit de as van de N218 en ten minste 46 m uit de as van de N496 gebouwd;
- m. bij toevoeging van bouwmogelijkheden voor kassen wordt, ter compensatie van toename van verhard oppervlak, voorzien in een - in overleg met de waterbeheerder te bepalen - waterberging, waarbij de bergingscapaciteit van de waterbassins wordt vergroot, extra oppervlaktewater wordt gerealiseerd of de waterberging anderszins wordt gewaarborgd;
- n. gekoppeld aan de toepassing van de delegatiebevoegdheid kan het bevoegd gezag een exploitatieplan vaststellen;
- o. van het bepaalde in lid n kan worden afgeweken wanneer:
  - 1. voorafgaand aan toepassing van de delegatiebevoegdheid afspraken over de grondexploitatie zijn vastgelegd in een anterieure exploitatieovereenkomst tussen de gemeente en betrokken partijen;
  - 2. het kostenverhaal op een andere manier is verzekerd;
  - 3. er geen sprake is van een plicht tot kostenverhaal;
  - 4. er geen sprake is van noemenswaardige te verhalen kosten;
- p. bij de beoordeling van verzoeken om afwijking van de bij recht toegestane bouwregels wordt in eerste instantie bekeken in hoeverre het verzoek past binnen het uitgangspunt van een duurzaam

en efficiënt ingericht glastuinbouwgebied. Belangrijk criterium daarbij is dat een verzoek ofwel moet bijdragen aan een meer duurzaam of efficiënt ingericht glastuinbouwgebied, ofwel geen onevenredige beperking van de functie van het gebied ten behoeve van de glastuinbouw betekent.

#### **4.2 Aanvullende voorwaarden en kwaliteitscriteria 'wijzigingsgebied kantoor en bedrijf'**

In aanvulling op het bepaalde in 4.1 gelden ter plaatse van het aanduidingsvlak 'wijzigingsgebied kantoor en bedrijf' de volgende aanvullende voorwaarden en kwaliteitscriteria:

- a. nieuwe aanduidingen 'Bedrijf' en 'Kantoor' zijn alleen toegestaan wanneer het gaat om vestiging van bedrijven die gelieerd zijn aan het buitengebied van Westvoorne;
- b. nieuw te vestigen bedrijven veroorzaken geen ontoelaatbare milieuhinder ten opzichte van de omliggende woningen en eventuele reeds gevestigde bedrijven en de primaire functie van het glastuinbouwgebied ten behoeve van de glastuinbouw wordt niet onevenredig beperkt;
- c. het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van de toegestane maatregelen en activiteiten gelet op de impact van de bedrijvigheid op de kwaliteit van de leefomgeving;
- d. het wonen in bedrijfswoningen wordt niet toegestaan;
- e. voordat toepassing wordt gegeven aan de delegatiebevoegdheid stelt het bevoegd gezag een stedenbouwkundige opzet vast voor het gehele wijzigingsgebied als basis voor de toekomstige inrichting van de zone. Hierin wordt onder andere vastgelegd dat:
  1. ten hoogste 70% van het wijzigingsgebied voor bebouwing wordt uitgegeven;
  2. minimaal 10% van het wijzigingsgebied wordt gebruikt voor water;
  3. het bedrijventerrein mede voorziet in een landschappelijke inpassing van het glastuinbouwgebied;
  4. het bedrijventerrein wordt voorzien van een passende verkeersontsluiting.

### Bijlage 1 Kaart met aanduidingen

Op de onderstaande figuur is aangeduid waar het aanduidingsvlak 'wijzigingsgebied kantoor en bedrijf' en het aanduidingsvlak 'Oostrand' zijn gelegen.

