

Provinciehuis
Postbus 90602
2509 LP Den Haag
T 070 - 441 66 11
www.zuid-holland.nl/contact

Datum
Zie verzenddatum links onder

Ons kenmerk
PZH-2024-848079125
DOS-2023-0006910

Uw kenmerk

Bijlagen
-

Aantekenen
Raad van State
T.a.v. Afdeling Bestuursrechtspraak
Postbus 20019
2500 EA Den Haag

Onderwerp

Aanvulling op het pro forma beroep op vastgesteld bestemmingsplan 'Omgevingsplan buitengebied Westvoorne veegplan 3'.

Geacht college,

Op 11 januari 2024 hebben wij pro forma beroep ingesteld op het vastgestelde bestemmingsplan 'Omgevingsplan buitengebied Westvoorne veegplan 3'. Het pro forma beroep is in de brief van 16 januari door u bevestigd. Via dit beroepschrift vullen wij de inhoudelijke gronden aan.

Juridisch kader

Wij baseren ons beroep op het provinciaal omgevingsbeleid dat ten tijde van de vaststelling bestemmingsplan geldend was. Het provinciaal ruimtelijk beoordelingskader van dat moment was in werking tot 1 januari 2024 vanaf 1 april 2023, bestaande uit de Omgevingsvisie Zuid-Holland, de Programma(s) en de Omgevingsverordening Zuid-Holland (met name Afdeling 3.2, 6.2 en artikel 6.40) (hierna: Verordening). In de visie, Programma(s) en de verordening zijn beleid respectievelijk regels opgenomen voor de borging en bescherming van provinciale ruimtelijke belangen.

Op 30 september 2022 hebben wij een zienswijze ingediend. Dit heeft niet geleid tot aanpassing van het plan. Het vastgestelde bestemmingsplan is in strijd met het provinciaal omgevingsbeleid en de Verordening in het bijzonder. Om die reden zien wij aanleiding om beroep in te dienen tegen het op 16 november 2023 vastgestelde bestemmingsplan.

Ons beroepschrift is gericht tegen drie ruimtelijke ontwikkelingen. Het betreft de volgende locaties.

1. Quacksedijk 2/2a Middelweg tussen 36 en 38, Vleerdamsedijk tegenover 23 en Boomweg naast 20.
2. Nieuwe Rockanjesedijk 1a
3. Langeweg 32/34

Gronden van het beroep

Ad 1. Quacksedijk 2/2a Middelweg tussen 36 en 38, Vleerдамsedijk tegenover 23 en Boomweg naast 20

Het bestemmingsplan op de onder (1.) genoemde locaties is in strijd met artikel 6.9 lid 1 van de Omgevingsverordening omdat er niet voldaan wordt aan het criterium dat de ruimtelijke kwaliteit per saldo gelijk moet blijven. Tevens heeft de gemeenteraad onvoldoende rekening gehouden met de van toepassing zijnde richtpunten zoals bedoeld in artikel 6.9 lid 2 jo. 6.9 lid 5 van de Omgevingsverordening.

Op basis van de te saneren bebouwing zijn enkele compensatiewoningen mogelijk, maar de kwaliteitswinst van het saneren weegt niet op tegen het bebouwen van 3 andere groene/onbebouwde locaties met 4 woningen. Op basis van onze voormalige provinciale ruimte-voor-ruimte regeling kon in ruil voor de sloop van 1.000 m² bebouwing of 5.000 m² kassen een woning buiten BSD worden gebouwd. Deze regeling is thans opgegaan in het ruimtelijke kwaliteitskader van het Omgevingsbeleid. Dat kader is gericht op het behoud en de versterking van de kwaliteit van het landschap. De voormalige ruimte-voor-ruimteregeling kan daarbij als richtsnoer dienen. Ook met dit richtsnoer overwogen, kunnen wij niet spreken van het tenminste gelijk blijven van de ruimtelijke kwaliteit.

De compensatielocaties liggen in een gebied waarin sprake is van het verdwijnen van de agrarische functies. Het gebied heeft bijzondere kwaliteiten, die zijn benoemd in het beleid voor ruimtelijke kwaliteit en nader zijn uitgewerkt in het gebiedsprofiel Voorne-Putten, genoemd in de beleidskeuze 'Landschap' in de Omgevingsvisie Zuid-Holland. De locaties liggen allen in een afwisselend landschap dat de overgang vormt tussen het strand- en duinlandschap en het zeeleipolderlandschap.

Voor het strand- en duinlandschap zijn de volgende richtpunten van belang:

- Ontwikkelingen dragen bij aan of versterken de bijzondere landschappelijke en natuurlijke kwaliteit van het strand en de duinen.
- Ontwikkelingen dragen zorg voor het behoud van het openbare karakter en de afwisseling in de belevingskwaliteit (van druk naar rustig) langs de kust van Zuid-Holland.'

Dit overgangsgebied wordt ook wel zanderij genoemd en is in het gebiedsprofiel nader omschreven: 'De Schapengors en de Stuijfakker liggen in het overgangsgebied tussen de duinen en de zeeleipolders. Deze gebieden zijn van oorsprong zeeleipolders die in de loop van de eeuwen met duinzand zijn overstoven. De laag duinzand maakte de bodem geschikt voor tuinbouw, waardoor een zeer divers en kleinschalig landschap is ontstaan van bebouwingslinten, boomgaarden, kassen, akkers en bospercelen.'

Ook is De Schapengors een voor de provincie belangrijk gebied met natuurwaarden. In dit gebied heeft de provincie een ambitie om de natuur te versterken en uit te breiden. Door de ligging, de bijzondere kenmerken en de natuurdoelen kan dit type natuur niet op een andere plek worden gerealiseerd.

Met het bebouwen van de agrarische tussenliggende percelen in dit gebied verdwijnt het afwisselende landschap van de zanderij/ het overgangsgebied tussen de duinen en het

zeeleipolderlandschap. Waarmee de openheid en het karakter van het gebied blijvend zullen veranderen. De afwisseling en gedeeltelijke openheid van het landschap gaan verloren. Dit weegt niet op tegen de kwaliteitswinst op één perceel aan de Quacksedijk. Wij zouden willen zien dat compensatie beperkt wordt tot één compensatielocatie waarop de impact op het landschap acceptabel is.

Ad 2. Nieuw Rockanjesedijk 1a

Het bestemmingsplan op de onder (2.) genoemde locatie is in strijd met artikel 6.9 lid 1 van de Omgevingsverordening omdat er niet voldaan wordt aan het criterium dat de ruimtelijke kwaliteit per saldo gelijk moet blijven. Tevens heeft de gemeenteraad onvoldoende rekening gehouden met de van toepassing zijnde richtpunten zoals bedoeld in artikel 6.9 lid 2 jo. 6.9 lid 5 van de Omgevingsverordening. De ruimtelijke kwaliteit neemt af met deze ontwikkeling.

Het perceel is gelegen in het zeeleipoldergebied, zoals omschreven in de beleidskeuze 'Landschap' in de Omgevingsvisie Zuid-Holland. Een zeeleipolder is qua oorsprong een ronde opwaspolder (oorspronkelijk opgeslibde en daarna ingepolderde eilandjes in getijdenwater) of langgerekte aanwaspolder (aangeslibd en ingepolderd land tegen bestaande polders) en daarna omgeven door dijken.

Een richtpunt van het zeeleipoldergebied is:

- Bebouwing concentreert zich in of bij compacte kernen, niet in het open middengebied van de polders.

Inzet op een minimale bebouwing zorgt ervoor dat het karakteristieke open zeeleipolderlandschap behouden blijft. Een rij van drie woningen draagt niet bij aan het open houden van het middengebied van de polders. Er is op de Nieuw Rockanjesedijk geen sprake van een bebouwingslint, met bijvoorbeeld woningen voor de oorspronkelijke landarbeiders aan de dijk. De hoeveelheid woningen zorgt voor strijdigheid met het bovenstaande richtpunt.

In het gebiedsprofiel van Voorne-Putten, genoemd in de beleidskeuze 'Landschap' in de Omgevingsvisie Zuid-Holland, wordt openheid ook als ambitie benoemd:

- Behouden van de openheid en uitgestrektheid van de polder.
- Eventuele nieuwe ontwikkelingen doen geen afbreuk aan de openheid en de weidsheid van de polder.

Op zich biedt het saneren van de manege de mogelijkheid om ter compensatie een of twee vrijstaande woningen te bouwen, maar deze dienen op een kwalitatief goede manier landschappelijk ingepast te worden op deze zeer zichtbare locatie. Vanaf de provinciale weg is er, vanaf de N57 komend, goed zicht op deze plek. Het aantal woningen is nu te hoog, waardoor er een kort rijtje vrijstaande woningen ontstaat dat niet goed aansluit bij de andere bebouwing aan het lint (zoals omschreven in het richtpunt voor linten). De openheid en weidsheid wordt onevenredig aangetast. Ook de landschappelijke inpassing ontbreekt. Met een beeldkwaliteitsplan zou de landschappelijke inpassing kunnen worden beoordeeld.

Ad 3. Langeweg 32/34

Het bestemmingsplan op de onder (3.) genoemde locatie is in strijd met artikel 6.9 lid 1 van de Omgevingsverordening omdat er niet voldaan wordt aan het criterium dat de ruimtelijke kwaliteit per saldo gelijk moet blijven. Tevens heeft de gemeenteraad onvoldoende rekening gehouden met de van toepassing zijnde richtpunten zoals bedoeld in artikel 6.9 lid 2 jo. 6.9 lid 5 van de Omgevingsverordening.

Het perceel is gelegen in het duinlandschap, zoals omschreven in de beleidskeuze 'Landschap' in de Omgevingsvisie Zuid-Holland, waarvoor de volgende richtpunten van belang zijn:

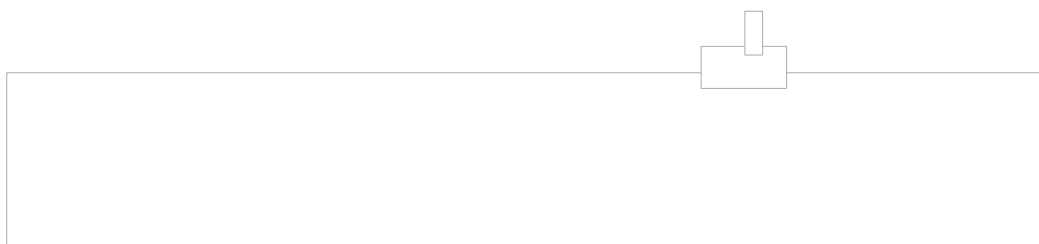
- Ontwikkelingen dragen bij aan of versterken de bijzondere landschappelijke en natuurlijke kwaliteit van het strand en de duinen.
- Ontwikkelingen dragen zorg voor het behoud van het openbare karakter en de afwisseling in de belevingskwaliteit (van druk naar rustig) langs de kust van Zuid-Holland.

Er wordt 0,5ha aan kas gesloopt, wat volgens de oude ruimte-voor-ruimte-regeling recht gaf op één compensatiewoning. Volgens het huidige omgevingsbeleid wordt het nog wel gebruikt als richtsnoer voor de omvang van ontwikkelingen aangezien deze regeling is opgegaan in onze huidige regels voor de ruimtelijke kwaliteit. In dit geval gaat het om een waardevol landschap (het duinlandschap), waarin nieuwe bebouwing zorgvuldig ingepast dient te worden in kleine aantallen.

De locatie aan de Langeweg ligt ook in het overgangsgebied tussen de duinen en de zeekleipolders, de zanderij. Deze gebieden zijn van oorsprong zeekleipolders die in de loop van de eeuwen met duinzand zijn overstoven. De laag duinzand maakte de bodem geschikt voor tuinbouw, waardoor een zeer divers en kleinschalig landschap is ontstaan van bebouwingslinten, boomgaarden, kassen, akkers en bospercelen.

Met het bebouwen van de agrarische tussenliggende percelen in dit gebied verdwijnt het afwisselende landschap van de zanderij/ het overgangsgebied tussen de duinen en het zeekleipolderlandschap, waarmee de openheid en het karakter van het gebied blijvend zullen veranderen. De afwisseling en gedeeltelijke openheid van het landschap gaan verloren.

Voor deze locatie geldt dat het omzetten van de bedrijfswoning en het bouwen van een extra woning meer dan voldoende compensatie is voor het saneren van het grootste deel van de kassen. Drie bouwrechten voor woningen is te veel compensatie en is niet gewenst in dit bijzondere landschap. Met een beeldkwaliteitsplan kan de landschappelijke inpassing worden beoordeeld.



Conclusie

Wij verzoeken uw college onze aangevoerde beroepen gegrond te verklaren en het bestreden besluit te vernietigen.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
secretaris,

voorzitter,

--

drs. M.J.A. van Bijnen MBA

drs. J. Smit

Wij verzoeken u in uw correspondentie altijd het DOS-nummer (DOS-2023-0006910) te vermelden.
Meer informatie www.zuid-holland.nl/contact