



provincie **HOLLAND**  
**ZUID**

**Gedeputeerde Staten**

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

Datum  
Zie verzenddatum linksonder  
Ons kenmerk  
DOS-2018-0004973/  
PZH-2020-751717592  
Uw kenmerk  
-  
Bijlagen  
-

Aan de gemeenteraad van Rotterdam  
d.t.v. de directeur van Stadsontwikkeling,  
R&W/Bestemmingsplannen  
Postbus 70012  
3000 KP ROTTERDAM

### Inleiding

Onderwerp  
Aanwijzing ex artikel 3.8, lid 6 Wro inzake het  
bestemmingsplan 'Hoek van Holland-Buitengebied n.a.v.  
bestuurlijke lus uitspraak RvS 8 april 2020  
(1807412/1/R3)'

Geachte raad,

Ingevolge artikel 3.8, lid 3 van de Wet ruimtelijke ordening (verder: Wro) ontvingen wij op 4 juli 2018 het raadsbesluit van 28 juni 2018 betreffende de (gewijzigde) vaststelling van het bovengenoemde bestemmingsplan.

Gelet op de provinciale belangen die in het geding zijn, hebben wij met betrekking tot dit bestemmingsplan bij besluit van 10 juli 2018 overeenkomstig artikel 3.8, lid 6 Wro een reactieve aanwijzing gegeven, ertoe strekkende dat de in de reactieve aanwijzing aangeduide plan(onder)delen geen deel uitmaken van dat bestemmingsplan.

Meerdere partijen hebben beroep ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State tegen de reactieve aanwijzing. De Afdeling heeft op 8 april 2020 een (tussen)uitspraak gedaan over deze beroepen. Ons college is opgedragen om binnen 26 weken (uiterlijk 6 oktober 2020) na de verzending van de tussenuitspraak het daarin omschreven gebrek te herstellen met inachtneming van hetgeen daarin onder 14, 26, 34 en 41 is overwogen. Het voorliggende besluit voorziet hierin.

### **Overwegingen**

Gelet op de provinciale belangen die in het geding zijn en gelet op de Raad van State uitspraak 20180741 2/1/R3 hebben wij de gebreken in de motivering van de reactieve aanwijzing van 10 juli 2018 hersteld. De reactieve aanwijzing ten aanzien van de woningen aan Dirk van der Burgweg 48 en de Haakweg 43, 47 en 57 en Haakpad 25 wordt ingetrokken.

Op de hieraan ten grondslag liggende feiten, omstandigheden en overwegingen gaan wij hierna in. Dit aanwijzingsbesluit strekt ertoe dat de plan(onder)delen met de bestemming "Wonen" met de omliggende gronden met de bestemming "Tuin-1", dan wel de aanduiding "specifieke vorm

Bezoekadres  
Zuid-Hollandplein 1  
2596 AW Den Haag

Tram 9 en de buslijnen  
90, 385 en 386 stoppen  
dichtbij het  
provinciehuis. Vanaf  
station Den Haag CS is  
het tien minuten lopen.  
De parkeerruimte voor  
auto's is beperkt.

van agrarisch - plattelandswoning" van een aantal in dit besluit genoemde woningen geen deel blijven uitmaken van het bestemmingsplan.

#### *Inzet aanwijzingsbevoegdheid*

Op grond van de wet is vereist dat wij aangeven waarom het provinciaal belang in casu niet met de inzet van andere (provinciale) instrumenten kan worden beschermd. In het oorspronkelijk besluit hebben wij hier al het volgende over opgenomen.

'Hierbij is van belang dat de provincie de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid heeft vastgelegd in de Visie Ruimte en Mobiliteit (hierna: de VRM) en de te beschermen provinciale ruimtelijke belangen in de Verordening ruimte 2014 (hierna: de verordening), waarvan de laatste wijziging door Provinciale Staten op 30 mei 2018 is vastgesteld en met ingang van 29 juni 2018 in werking is getreden. Wij hebben hiermee vooraf heldere kaders gecreëerd waaraan bestemmingsplannen c.q. daarmee gelijk te stellen plannen of besluiten moeten voldoen. Voor de inhoudelijke afwegingen of er provinciale belangen in het geding zijn, baseren wij ons op de verordening en op de Visie en het Programma van de VRM.'

De reactieve aanwijzing van 10 juli 2018 is genomen wegens strijd met de Verordening ruimte 2014. Deze verordening is op 1 april 2019 opgegaan in de Omgevingsverordening Zuid-Holland (hierna: Omgevingsverordening), voor het laatst gewijzigd op 1 augustus 2020.

De instructieregels voor glastuinbouwgebied zijn in de Omgevingsverordening, voor zover hier van belang, inhoudelijk niet gewijzigd ten opzichte van de Verordening ruimte. Wel hebben deze instructieregels een ander artikelnummer gekregen, namelijk artikel 6.15.

De Omgevingsverordening kent daarnaast, naast de specifieke afwijkingsmogelijkheden voor glastuinbouwgebied, een nieuwe algemene afwijkingsmogelijkheid voor maatwerk in artikel 6.34. Op grond hiervan kan een bestemmingsplan voorzien in een bestemming waarbij in relatief beperkte mate wordt afgeweken van de regels in deze afdeling, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de doelstelling van de desbetreffende regels. Deze voorwaarde komt materieel overeen met de voorwaarde bij een beperkte aanpassing van de begrenzing conform artikel 6.15, vierde lid van de Omgevingsverordening (voorheen artikel 2.1.5, vierde lid van de Verordening ruimte).

Het inhoudelijke beoordelingskader van de Verordening Ruimte 2014 is door de Omgevingsverordening niet voor de glastuinbouwgebieden in Hoek van Holland gewijzigd. Ten aanzien van de formele aspecten in dit besluit zijn we uitgegaan van het volgende uitgangspunt. Het bestuursorgaan dient het herstel te verrichten "ex nunc", met inachtneming van de omstandigheden op het moment van het herstel en het op dat moment geldende recht, en dus niet de omstandigheden en het recht zoals tijdens het initiële bestreden besluit.

Als sprake is van strijdigheid met een of meer regels van de Omgevingsverordening, waarmee het belang van een goede ruimtelijke ordening in het geding komt, is een reactieve aanwijzing het meest effectieve instrument om de inwerkingtreding van bepaalde onderdelen van een bestemmingsplan te voorkomen. Andere tot ons ter beschikking staande instrumenten zijn hiervoor niet of minder geschikt.

In de uitspraak van 8 april 2020 (20180741 2/1/R3) heeft de Afdeling onder 31.1 al geoordeeld dat het provinciaal belang bij de beoordeling van dit bestemmingsplan onvoldoende kon worden

beschermd door het toepassen van andere bevoegdheden dan het geven van een reactieve aanwijzing.

#### **Overwegingen reactieve aanwijzing 10 juli 2018**

Bij het bestreden besluit van 10 juli 2018 hebben wij de raad een reactieve aanwijzing gegeven, ertoe strekkende dat de plan(onder)delen met de bestemming "Wonen" met de omliggende gronden met de bestemming "Tuin-1", dan wel de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning" van een aantal in het besluit genoemde woningen geen deel blijven uitmaken van het bestemmingsplan.

De reactieve aanwijzing is gegeven wegens strijd met artikel 2.1.5 van de Verordening ruimte 2014. Volgens ons zijn burgerwoningen en plattelandswoningen geen glasgerelateerde functies, zodat deze niet zijn toegestaan binnen het glastuinbouwgebied, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 3 'teeltgebieden' behorende bij de Verordening ruimte 2014. Het omzetten van deze voormalige agrarische bedrijfswoningen naar burger- onderscheidenlijk plattelandswoningen zal leiden tot een belemmering voor de bestaande glastuinbouwbedrijven.

Hoewel dit in eerste instantie aan de gemeente is en de gemeente daar bij de vaststelling van het plan geen gebruik van heeft gemaakt, hebben wij bij onze afweging meegewogen of een beperkte aanpassing van de begrenzing van het glastuinbouwgebied vanwege lokale omstandigheden plaats zou kunnen vinden. Dit is mogelijk mits is aangetoond dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de omvang en de bruikbaarheid van het glastuinbouwgebied (artikel 2.1.5 van de lid 4 van de Verordening ruimte 2014). Op basis daarvan zijn wij tot de conclusie gekomen dat een aantal burgerwoningen aan de Dirk van den Burgweg en Haakweg buiten de reactieve aanwijzing konden worden gehouden omdat op die locaties voldaan wordt aan de in artikel 2.1.5 lid 4 opgenomen voorwaarden, zodat ter plekke de begrenzing van het glastuinbouwgebied in beperkte mate kan worden aangepast. In deze specifieke gevallen was er naar ons oordeel ook op voorhand geen sprake van belemmering van modernisering en herstructurering van het glastuinbouwgebied.

#### **Uitspraak Raad van State 8 april 2020 (20180741 2/1/R3)**

De Afdeling heeft ons opgedragen om met inachtneming van hetgeen in haar tussenuitspraak onder de rechtsoverwegingen 14, 26, 34 en 41 met verwijzing naar r.o. 12.2 is overwogen, het daar omschreven gebrek in ons besluit van 10 juli 2018 te herstellen.

Onder r.o. 12.2 concludeert de Afdeling dat wij per perceel waarop de reactieve aanwijzing betrekking heeft, nader dienen te motiveren of sprake is van een onevenredige aantasting van de omvang en bruikbaarheid van het glastuinbouwgebied, dan wel het besluit tot het geven van de reactieve aanwijzing voor dat perceel in te trekken. Reden is dat wij in het bestreden besluit hebben geconcludeerd dat een aantal woningen aan de Dirk van den Burgweg en de Haakweg buiten de reactieve aanwijzing kunnen worden gehouden omdat op die locaties wordt voldaan aan de in artikel 2.1.5, vierde lid, van de Verordening ruimte 2014 opgenomen voorwaarden. De reactieve aanwijzing heeft ook betrekking op de woningen aan de Dirk van den Burgweg 48 en de Haakweg 43, 47 en 57. Ons college heeft volgens de Afdeling niet inzichtelijk gemaakt waarom deze woningen aan de Dirk van den Burgweg en de Haakweg niet buiten de reactieve aanwijzing konden worden gehouden en andere woningen aan deze wegen wel.

Onder 26 verwijst de Afdeling voor het beroep tegen de reactieve aanwijzing voor de woning Kapittelland 41 naar haar overwegingen onder 12.2.

Onder 34 verwijst de Afdeling voor wat betreft het beroep tegen de reactieve aanwijzing voor de woningen Nieuwlandse Polderweg 11 en 9 naar haar overwegingen onder 12.2.

Onder 41 verwijst de Afdeling voor wat betreft het beroep tegen de reactieve aanwijzing voor de woningen Nieuwlandse Molenpad 49 en 51, Dirk van den Burgweg 48, Kapittelland 16, Nieuwlandse Polderweg 7, 15, 18, 21 en 24, Haakweg 43 en Kulkweg 199 naar haar overwegingen onder 12.2.

### **Reacties partijen op tussenuitspraak**

Na de tussenuitspraak van de Afdeling heeft Taurus advocaten namens Olsthoorn Hoek van Holland BV/ Nieuwlandse Duinweg BV over Dirk van den Burgweg 46 en 48 een aanvullend beroepschrift ingediend bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarnaast hebben Kwekerij de 3-Hoek over Kapittelland 41, Zwinkels Advocaten namens de eigenaars van de woningen Nieuwlandse Molenpad 49 en 51, Dirk van den Burgweg 48, Kapittelland 16, Nieuwlandse Polderweg 7, 15, 18, 21 en 24, Haakweg 43 en Kulkweg 199 en Glastuinbouw Nederland hun zienswijze over de beoordeling per perceel bij ons ingediend. Wij hebben deze reacties bij onze beoordeling betrokken.

### **Algemene overwegingen**

Aanvullend op hetgeen wij hebben overwogen in onze reactieve aanwijzing van 10 juli 2018 willen wij nogmaals het grote belang benadrukken van het gebied voor de greenport West-Holland. De glastuinbouw daar kenmerkt zich onder andere door herstructurering en schaalvergroting. Met ons beleid, waaronder de Verordening Ruimte 2014 (thans de Omgevingsverordening), willen wij deze ontwikkeling waar nodig zoveel mogelijk faciliteren. De instructieregels zijn erop gericht om verdere versnippering van het gebied tegen te gaan en geen nieuwe beperkingen voor de herstructurering en schaalvergroting in het gebied toe te laten. Aanvullend dragen wij in de gemeente Westland al financieel bij aan het terugdringen van die versnippering. Wij beogen hiermee verpaupering van verouderd glastuinbouwgebied (op termijn) tegen te gaan en daarmee ook onnodige uitleg van nieuwe glastuinbouwgebied te beperken.

Ons beleid betekent niet dat het gebied volledig op slot zit voor andere functies. Niet voor niets zijn dan ook afwijkingsmogelijkheden in de verordening opgenomen, maar toepassing hiervan is alleen mogelijk indien geen onevenredige aantasting van de omvang en de bruikbaarheid van het glastuinbouwgebied plaatsvindt. Hiervan is in ieder geval geen sprake indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

1. De gronden hebben betrekking op voor de glastuinbouw incurante kavels;
2. De nieuwe bestemming staat de herstructurering en schaalvergroting van de glastuinbouw niet in de weg, en;
3. De nieuwe bestemming legt geen onevenredige beperking op aan de bedrijfsvoering van omliggende glastuinbouwbedrijven.

De herstructurering en schaalvergroting vraagt steeds grotere, rechthoekige percelen. Idealiter is een optimale kavel voor glastuinbouw minimaal 2 ha groot en vierkant of rechthoekig. Voor groenteteelt is vaak sprake van behoefte aan nog grotere kavels (blokken van 5 ha) die goed

bereikbaar zijn. Daarnaast dient er voldoende ruimte te zijn voor ondersteunende functies, zoals waterberging, energie, expeditie en kantoor. Courant voor de glastuinbouw zijn in ieder geval de kavels die de vorming van grote, rechthoekige glastuinbouwpercelen mogelijk maken, rekening houdend met andere aanwezige beperkingen. Incourant zijn overhoeken en gaten in aanwezige lintbebouwing met niet-glastuinbouwfuncties, voor zover deze niet benut kunnen worden voor ondersteunende functies. Onevenredige beperkingen van de bedrijfsvoering kan optreden als gevolg van bijvoorbeeld milieuregels en/of de ontsluiting van glastuinbouwpercelen.

Een bestemmingsplan voor gronden binnen het glastuinbouwgebied, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 11 behorende bij de Omgevingsverordening, laat alleen glastuinbouwbedrijven en openlucht tuinbouwbedrijven toe, alsmede de daarbij behorende voorzieningen en voorzieningen voor energieopwekking.

Het plan maakt de omzetting mogelijk van de bestemmingen van een aantal voormalige agrarische bedrijfswoningen naar burger- dan wel plattelandswoningen binnen het glastuinbouwgebied zoals aangeduid op kaart 11 bij de Omgevingsverordening. Burger- dan wel plattelandswoningen zijn geen glasgerelateerde functies.

#### *Afwijkingsmogelijkheid*

Afwijking voor de niet- glasgerelateerde functies is uitsluitend mogelijk op grond van artikel 6.15, vierde lid, van de Omgevingsverordening, of na een verkregen ontheffing. Een ontheffing hiervoor is niet verleend. Wel zullen wij bezien of er aanleiding is om op grond van artikel 6.15 lid 4, tot een beperkte aanpassing van de begrenzing van het glastuinbouwgebied te komen. Vereist is dan dat geen onevenredige aantasting van de omvang en de bruikbaarheid van het glastuinbouwgebied plaatsvindt.

Uw college heeft blijkens de toelichting op het bestemmingsplan onderzocht of de omzetting van de voormalige agrarische bedrijfswoningen naar een burger- dan wel plattelandswoning, de omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering schaadt en daarmee het glastuinbouwgebied niet aantast en of ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. U heeft daarbij in aanmerking genomen dat de woningen staan in de bestaande bebouwingsstroken met bedrijfswoningen en dat deze bebouwingsstroken liggen aan de bestaande wegenstructuren, watergangen of aan de rand van het glastuinbouwgebied. Wij vinden dat de raad bij deze beoordeling ook de toekomstige mogelijkheden voor herstructurering en schaalvergroting van de glastuinbouw had moeten betrekken.

#### *Greenport*

Het plangebied in de deelgemeente Hoek van Holland maakt onderdeel uit van de Greenport West-Holland, en betreft duurzaam glastuinbouwgebied. Het gebied biedt ruimte aan tuinbouwondernemers, en is bij uitstek geschikt voor opschaling en herstructurering van bedrijvigheid binnen deze topsector. Het omzetten van bedrijfswoningen in het plangebied naar burgerwoningen en plattelandswoningen zal de ontwikkeling van de glastuinbouw in het gebied onevenredig schaden. Om ook in de toekomst een duurzaam en levensvatbaar glastuinbouwgebied in stand te houden, is voldoende kwalitatief hoogwaardig teeltareaal nodig als schuifruimte voor opschaling en ontwikkeling. Dit plangebied is reeds decennialang te karakteriseren als hoogwaardig teeltareaal, binnen de Greenport West-Holland.

Als het gaat om herstructurering zijn huidige en toekomstige transacties leidend in de ontwikkeling van de sector. Schaalvergroting en bedrijfsoptimalisatie zijn in de planvorming bij overheden niet (altijd) bekend en hebben een vertrouwelijk karakter. Gegeven het beschikbare areaal in de Greenport West-Holland, is voldoende schuifruimte nodig binnen de sector om de beoogde rol binnen Nederland en de wereldeconomie te kunnen blijven spelen. Dit plangebied biedt deze ruimte, daar waar hij in de gemeente Westland minder aanwezig is, en omzettingen van glastuinbouw naar woonbestemmingen in dit gebied frustreert en belemmert de ontwikkeling van de sector. Zuid-Hollands Greenportbeleid maakt omzettingen van bedrijfswoningen naar burgerwoningen mogelijk, daar waar het de herstructurering van de glastuinbouw niet schaadt. Criteria hiertoe zijn het **type weg** waaraan de betreffende bedrijfswoning ligt, **de afstand** tot omliggende bedrijven, **de kavelstructuur** en **de bereikbaarheid**. Aan de hand van deze criteria zijn de woningen en hun percelen weloverwogen bekeken, en geven wij een beargumenteerde onderbouwing voor de reactieve aanwijzing van de provincie Zuid-Holland.

Voor zover voormalige agrarische bedrijfswoningen in het plangebied worden omgezet naar een reguliere woonbestemming dan wel plattelandswoning constateren wij strijd met artikel 6.15 van de Omgevingsverordening. Zoals wij ook eerder in ons bestreden besluit van 10 juli 2018 overwogen zijn burgerwoningen en plattelandswoningen geen glasgerelateerde functies, zodat deze niet zijn toegestaan binnen het glastuinbouwgebied, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 3 Teeltgebieden (van de VR2014). Het omzetten van deze voormalige agrarische bedrijfswoningen naar burger- onderscheidenlijk plattelandswoningen kan leiden tot een belemmering voor de verdere ontwikkeling van het glastuinbouwgebied tot een economisch concurrerende en duurzame greenport.

Uitgangspunt is dat binnen de begrenzing van het glastuinbouwgebied alleen glastuinbouwbedrijven en de daarbij behorende voorzieningen worden toegelaten. Zoals wij in het bovenstaande hebben aangegeven is de begrenzing van het glastuinbouwgebied vastgelegd op kaart 11 van de Omgevingsverordening. Toch komen binnen de begrenzing van het glastuinbouwgebied ook bestaande andere functies voor (niet zijnde glastuinbouw), vaak ook met bijbehorende bebouwing. Het kan zowel gaan om een geïsoleerde afwijkende functie als om geclusterde afwijkende functies, zoals een bebouwingslint met een menging van bedrijven, woningen en andere functies. Vaak gaat het om situaties waarbij een ontwikkeling naar glastuinbouw ook in de toekomst praktisch gezien vrijwel niet mogelijk is. In het bestemmingsplan kan de begrenzing van het glastuinbouwgebied daarom in beperkte mate worden aangepast, zodat percelen met rechtmatig aanwezige afwijkende bedrijven en functies buiten het glastuinbouwgebied kunnen worden gelaten. Beperkte uitbreiding en functiewijziging naar een andere passende functie is dan mogelijk. Doordat de betreffende percelen buiten het glastuinbouwgebied vallen is ook nieuwvestiging van een andere functie dan glastuinbouw niet langer uitgesloten, bijvoorbeeld de bouw van een woning in een lint waar al meerdere woningen aanwezig zijn. Voorwaarde is wel dat het gaat om een beperkte aanpassing van de begrenzing van het glastuinbouwgebied en dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de omvang en de bruikbaarheid van het teeltgebied. Daarbij moet ook worden gekeken naar de toekomstige situatie van het teeltgebied, dus ook naar de herstructureringsmogelijkheden. Deze regeling is nadrukkelijk niet bedoeld voor het buiten het glastuinbouwgebied brengen van nog (grotendeels) onbebouwde restpercelen en overhoeken. Ook als een perceel qua omvang of qua vorm niet

geschikt is voor een moderne kas, zijn er vaak nog mogelijkheden voor voorzieningen (zoals wateropvang) of glastuinbouw gerelateerde functies.

In het navolgende wordt per perceel inzichtelijk gemaakt of de desbetreffende woning leidt tot een onevenredige aantasting van de omvang en de bruikbaarheid van het glastuinbouwgebied en derhalve wel of niet buiten de reactieve aanwijzing kan worden gehouden. Daarbij betrekken wij nadrukkelijk de afweging of de woning herstructurering en schaalvergroting binnen het glastuinbouwgebied niet in de weg staat.

### **Overwegingen per perceel**

Bij de beoordeling van de woningen hebben wij het volgende in overweging genomen.

De woningen op het grondgebied van gemeente Rotterdam zijn niet meegenomen bij de inventarisatie van woningen die is uitgevoerd in het Werkboek Westland. Dat wil dan ook zeggen dat voor deze woningen een separate beoordeling nodig is. Daarbij gaat het om de vraag of de woning een (toekomstige) herstructurering zou kunnen belemmeren.

Bij de beoordeling of een (voormalige) bedrijfswoning in een glastuinbouwgebied een woonbestemming of bestemming plattelandswoning zou kunnen krijgen, moet dus nadrukkelijk gekeken worden naar de (toekomstige) mogelijkheden voor herstructurering. Dit betreft de implicaties van omzetting voor de omliggende bedrijven en de mogelijkheid voor toekomstig gebruik van de omliggende gronden voor glastuinbouw.

De omzettingen van de woningen in het gebied dient te worden beoordeeld aan de hand van de volgende vier criteria:

### **Type weg waaraan de woning is gelegen**

Is er sprake van een doorgaande weg die behouden moet blijven of van een tuinderslaan.

Omdat een huis altijd bereikbaar moet zijn, zal het in stand houden van een burger-bestemming dan wel bestemming plattelandswoning ertoe leiden dat de weg naar de woning toe altijd in stand zal moeten blijven. Voor wegen waaraan enkel bedrijfswoningen zijn gelegen is dat niet het geval. Bij herstructurering kunnen immers bedrijfswoningen verplaatst worden dan wel overbodig worden zodat wegen naar deze woningen toe, kunnen verdwijnen.

### **Afstand tot omliggende bedrijven.**

Om ervoor te zorgen dat in de woning altijd sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de toekomst moet sprake zijn van voldoende afstand tot de perceelsgrens met de bestemming glastuinbouw. Binnen deze bestemming kan immers (als gevolg van herstructurering) geschoven worden zodat sprake kan zijn van nog ruimte voor een belendende kas, of ook voor een bedrijfsgebouw als een bedrijfswoning, een ketelhuis of een schuur. Om al die mogelijkheden met het oog op een mogelijke nieuwe herstructurering in stand te houden is het van belang dat de woning op voldoende afstand staat zodat binnen het perceel met de bestemming glastuinbouw voor een optimale indeling gekozen kan worden. Daarbij gaat het om minimaal 10 meter tussen woongedeelte van het perceel (dus zonder bijgebouwen) en bestemmingsgrens glas.

Ruimtelijk gezien is voor elke woning in het glastuinbouwgebied een acceptabel woon- en leefklimaat wenselijk. Ook voor agrarische bedrijfswoningen wordt veelal gestreefd naar een afstand van minimaal 10 meter tussen de woning en het gebied waarop glastuinbouw (en alle

daarbij behorende gebouwen/bouwwerken) gerealiseerd worden. Voor bewoning door derden geldt dit eveneens.

#### **Kavelstructuur.**

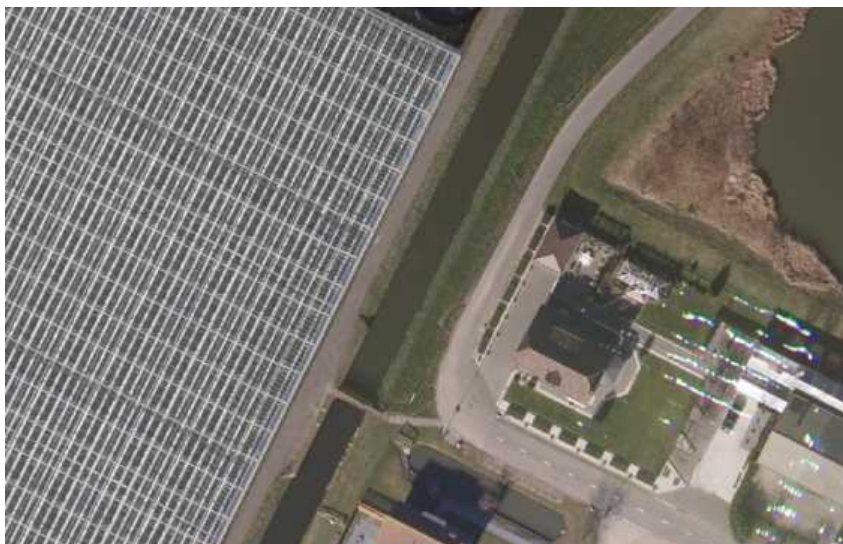
Voor de glastuinbouw is bedrijfsontwikkeling cruciaal. Dat betekent veelal schaalvergroting (samenvoegen van bedrijven) maar ook het herontwikkelen van bestaande bedrijven. Dat kan betekenen dat de indeling van een bedrijf verandert. Dat er meer bedrijfsruimte nodig is (bijv. voor kleinverpakken of vermeerdering) of meer koeling, meer laad- en losmogelijkheden, andere kassen etc. Veelal is de kavelstructuur bepalend voor de optimale bedrijfsindeling. Idealiter is een optimale kavel voor glastuinbouw minimaal 2 ha groot en vierkant. Voor groenteteelt is vaak sprake van behoefte aan nog grotere kavels (blokken van 5 ha) die goed bereikbaar zijn. Als een woning het ontwikkelen van een dergelijk blok niet mogelijk maakt, zijn de mogelijkheden voor schaalvergroting beperkt en vormt de woning een obstructie voor herstructurering. Vooral van belang is dat het mogelijk is/wordt/blijft om in een bepaald gebied een optimale glaslijn in stand te houden. Dat betekent dat de woning het realiseren van een voldoende groot (bij voorkeur zo vierkant mogelijk) blok glastuinbouw niet in de weg staat.

#### **Bereikbaarheid.**

In de glastuinbouw is sprake van meer vervoersbewegingen en de noodzaak om snel grote hoeveelheden producten te kunnen aan- en afvoeren. Dat gebeurt zowel in grote (gekoelde) vrachtwagens als ook in kleinere voertuigen. Ook de bereikbaarheid voor personeel is van groot belang. De woningen in een gebied dienen dan ook zo gesitueerd te zijn dat vervoer van en naar de woningen bij voorkeur gescheiden kan verlopen van het vrachtverkeer naar de bedrijven. Een weg die zowel woningen als ook bedrijven ontsluit is derhalve minder wenselijk.

Daar waar een woning toekomstige herstructurering (schaalvergroting) in de weg staat, zou omzetting van de bestemming van bedrijfswoning naar burgerwoning of plattelandswoning niet aan de orde moeten zijn.

#### **Bagijneland 26**





Bagijneland is een interne ontsluitingsweg voor zowel glastuinbouwbedrijven als voor de aan de weg gelegen al gerealiseerde (burger)woningen (aan het Westlandse deel van de weg gelegen). Het betreft echter geen doorgaande weg. Bagijneland 26 ligt gescheiden van deze burgerwoningen aan de rand van het doodlopende gedeelte van de weg.

In het door de gemeente vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied is deze woning bestemd als woning (bestemming 'Wonen') op de plankaart . Rondom de woning is sprake van de bestemming 'Agrarisch – Tuinbouw'. Er is sprake van voldoende afstand tussen bestaande woning en het huidige bestemmingsvlak voor glastuinbouw (bestaande kassen bedrijfsgebouwen). De woning grenst aan een grote waterpartij en vormt weliswaar geen enkele obstructie voor bestaande bedrijven, maar kan wel de herstructurering van glastuinbouw in de toekomst in de weg staan. Het perceel is bruikbaar voor toekomstige herstructurering van het glastuinbouwgebied. Omzetting naar een burgerwoning leidt tot onevenredige aantasting van het glastuinbouwgebied.

### **Bagijneland 39**



Bagijneland is een interne ontsluitingsweg voor zowel glastuinbouwbedrijven als voor de aan de weg gelegen al gerealiseerde (burger)woningen (aan het Westlandse deel van de weg gelegen). Het betreft echter geen doorgaande weg. Bagijneland 39 ligt gescheiden van deze burgerwoningen aan de rand van het doodlopende gedeelte van het Bagijneland.

In het door de gemeente vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied is deze woning bestemd als bedrijfswoning (bestemming 'Agrarisch – Tuinbouw') met functie-aanduiding plattelandswoning, specifiek vorm van wonen - plattelandswoning en als zodanig op de plankaart vermeld. Dat betekent dat rondom de woning sprake is van de bestemming 'Agrarisch – Tuinbouw'. Daardoor zijn de afstanden van de bestaande woning tot het huidige bestemmingsvlak voor glastuinbouw (bestaande kassen en bedrijfsgebouwen) minimaal (< 5 meter). Bovendien grenst het perceel aan het glastuinbouwgebied Westland en zou samenvoeging met naastgelegen glastuinbouwbedrijven in het kader van herstructurering

mogelijk zijn. In dat geval vormt de woning een obstructie voor het glastuinbouwgebied. Omzetting naar een burgerwoning leidt tot onevenredige aantasting van het glastuinbouwgebied.

#### **Dirk van den Burgweg 48**



Dirk van den Burgweg is een parallelweg van de N211 en functioneert als interne ontsluitingsweg voor zowel glastuinbouwbedrijven als voor aan de weg gelegen al gerealiseerde (burger)woningen. Deze weg zal naar verwachting in stand blijven.

In het door de raad vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied is deze woning bestemd als bedrijfswoning (bestemming 'Agrarisch – Tuinbouw') met functie-aanduiding plattelandswoning, specifiek vorm van wonen - plattelandswoning en als zodanig op de plankaart vermeld. Dat betekent dat rondom de woning sprake is van de bestemming 'Agrarisch – Tuinbouw'. Daarbij zijn de afstanden van de bestaande woning tot het huidige bestemmingsvlak voor glastuinbouw (bestaande kassen en bedrijfsgebouwen) minimaal (< 5 meter).

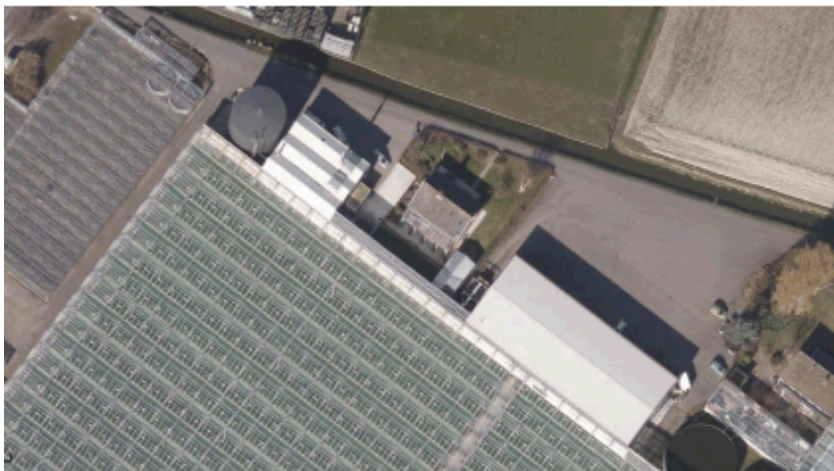
De woning is evenals de woning aan de Dirk van den Burgweg 46 gelegen aan een zijtak van deze weg die uitsluitend dient voor de ontsluiting van bedrijven die nu in het gebied zijn gelegen.

Zoals in ons besluit van 10 juli 2018 is aangegeven hebben wij geconstateerd dat in geval van de woning aan de Dirk van de Burgweg 46 de mogelijkheid daartoe was om gebruik te maken van de destijds in artikel 2.1.5 lid 4 van de verordening opgenomen afwijkingsmogelijkheid. Die bepaling, het nu geldende artikel 6.15 lid 4 van de Omgevingsverordening ziet op de mogelijkheid om de begrenzing van het glastuinbouwgebied in beperkte mate aan te passen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de omvang en de bruikbaarheid van het teeltgebied. Daarbij moet ook gekeken worden naar de toekomstige situatie van het teeltgebied, dus ook naar herstructureringsmogelijkheden. Binnen die randvoorwaarden hebben wij geoordeeld dat op basis van de betreffende afwijkingsmogelijkheid een beperkt aantal omzettingen naar

burgerwoningen aanvaardbaar te achten is, namelijk woningen aan de randen van de concentratie glastuinbouwgebied aan de Dirk van den Burgweg en de Haakweg. Voor de overige wegen geldt dit niet. Daarbij merken we op dat uit de door de gemeente aangeleverde gegevens is gebleken dat al aan drie naastgelegen percelen aan de Dirk van den Burgweg al eerder een Woonbestemming is toegekend.

De woning aan de Dirk van den Burgweg 48 verschilt gelet op de bovenstaande criteria niet wezenlijk van de woning aan de Dirk van den Burgweg 46 en het ligt in de rede gelet op de tussenuitspraak de reactieve aanwijzing ten aanzien van de woning aan Dirk van den Burgweg 48 in te trekken.

#### **Dwarshaak 44**



Dwarshaak is een ontsluitingsweg aan de Haakweg voor aan de weg gelegen glastuinbouwbedrijven. Het is geen doorgaande weg. De weg splitst zich in oostelijke en zuidelijke richting en loopt aan beide einden dood waardoor deze delen minder goed bereikbaar zijn. Dwarshaak 44 ligt in een bebouwingsstrook in een lijn met andere bedrijfswoningen waarbij ook andere bedrijfsgebouwen ten behoeve van de glastuinbouw zijn toegestaan. Deze bebouwingstrook ligt ten zuiden van de weg en sluit aan op bestaande glastuinbouwbedrijven.

In het door de gemeente vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied is deze woning bestemd als bedrijfswoning (bestemming 'Agrarisch – Tuinbouw') met functie-aanduiding plattelandswoning, specifiek vorm van wonen – plattelandswoning en als zodanig op de plankaart vermeld. Dat betekent dat rondom de woning sprake is van de bestemming 'Agrarisch – Tuinbouw' binnen een bouwvlak. Hierdoor zijn de afstanden van de bestaande woning tot het huidige bestemmingsvlak voor glastuinbouw (bestaande kassen en bedrijfsgebouwen) minimaal (< 10 meter).

Omzetting van de woning naar een plattelandswoning aan de Dwarshaak 44 kan een onevenredige aantasting zijn voor de bruikbaarheid en omvang van het bestaande glastuinbouwgebied en de bijbehorende voorzieningen en glas gerelateerde functies.



### Haakpad 25



Het Haakpad betreft een interne ontsluitingsweg voor in het gebied gelegen glastuinbouwbedrijven. De weg zou kunnen vervallen als het aantal bedrijven door herstructurering verminderd als gevolg van samenvoeging. Bovendien zou, bij een herstructurering, het hele achterste deel van het Haakpad kunnen vervallen en zou één groot glastuinbouwbedrijf gerealiseerd kunnen worden. De woning kan een obstructie zijn bij omzetting naar wonen een onevenredige aantasting van het glastuinbouwgebied als gevolg hebben.

In het door de gemeente vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied is deze woning bestemd als bedrijfswoning (bestemming 'Agrarisch – Tuinbouw') als zodanig op de plankaart vermeld. Dat betekent dat rondom de woning sprake is van de bestemming 'Agrarisch – Tuinbouw'. In onze eerdere reactieve aanwijzing is deze woning echter wel opgenomen. Wij zijn er bij het geven van de reactieve aanwijzing ten onrechte van uitgegaan dat aan Haakpad 25 de bestemming 'Wonen' was gegeven. Wij zullen de reactieve aanwijzing voor de bedrijfswoning aan het Haakpad 25 intrekken.

### Haakpad 27

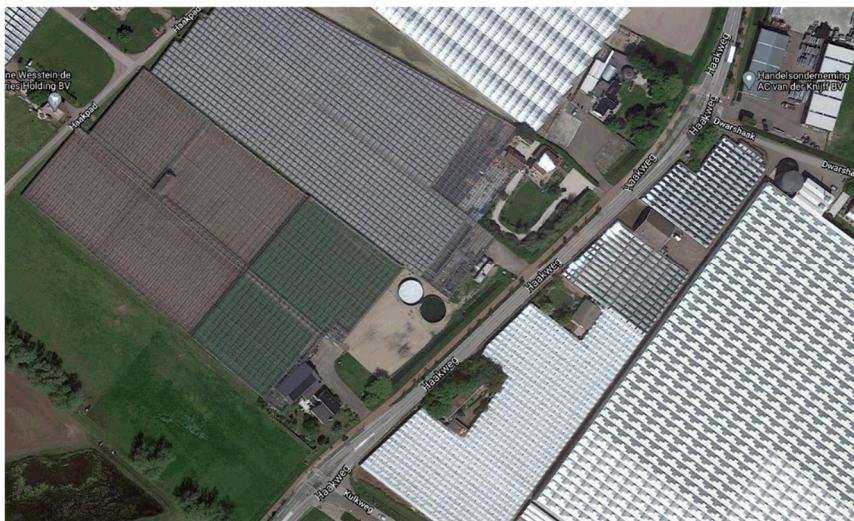


Het Haakpad betreft een interne ontsluitingsweg voor in het gebied gelegen glastuinbouwbedrijven. De weg zou kunnen vervallen als het aantal bedrijven door herstructurering verminderd als gevolg van samenvoeging.

In het door de gemeente vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied is deze woning bestemd als bedrijfswoning (bestemming 'Agrarisch – Tuinbouw') met functie-aanduiding plattelandswoning, specifiek vorm van wonen - plattelandswoning en als zodanig op de plankaart vermeld. Dat betekent dat rondom de woning sprake is van de bestemming 'Agrarisch – Tuinbouw'.

De woning ligt momenteel weliswaar op voldoende afstand van nu reeds aanwezige kassen binnen het bestemmingsvlak glas. Echter bij een herstructurering zou het hele achterste deel van het Haakpad kunnen vervallen en zou één groot glastuinbouwbedrijf gerealiseerd kunnen worden. Vanuit die optiek vormt deze woning een obstructie. Zelfs als er een suboptimalere herstructurering plaats zou vinden, zou de woning zo'n realisatie in de weg staan.

#### Haakweg 43, 47 en 57



De Haakweg is een doorgaande weg die tevens dient als ontsluitingsweg voor aangelegen bedrijven en woningen. Deze weg zal naar verwachting niet vervallen. De Haakweg sluit aan de zuidkant aan op de N223. Aan de noordkant loopt de Haakweg via een bocht over in de Nieuwelaan die aansluiting op de N220 vindt.

Hoewel wij ons op het standpunt hebben gesteld dat omzetting van deze woningen kunnen leiden tot een belemmering van de omvang en bruikbaarheid van het glastuinbouwgebied hebben wij in ons besluit van 10 juli 2018 aangegeven en geconstateerd dat de enige mogelijkheid om de strijdigheid met de Verordening op te heffen daartoe was om gebruik te maken van de destijds in artikel 2.1.5 lid 4 van de verordening opgenomen afwijkingsmogelijkheid. Die bepaling -het nu geldende artikel 6.15 lid 4 van de omgevingsverordening- ziet op de mogelijkheid om de begrenzing van het glastuinbouwgebied in beperkte mate aan te passen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de omvang en de bruikbaarheid van het teeltgebied. Daarbij moet ook

gekeken worden naar de toekomstige situatie van het teeltgebied, dus ook naar herstructurerings-mogelijkheden.

Binnen die randvoorwaarden hebben wij geoordeeld dat op basis van de betreffende afwijkingmogelijkheid een beperkt aantal omzettingen naar burgerwoningen aanvaardbaar te achten is, namelijk woningen aan de randen van de concentratie glastuinbouwgebied aan de Dirk van den Burgweg en de Haakweg. Daarbij merken we op dat uit de door de gemeente aangeleverde gegevens is gebleken dat al aan twee percelen aan de Haakweg al eerder een Woonbestemming is toegekend.

De percelen aan de Haakweg 43, 47 en 57 verschillen gelet op hun situatie niet wezenlijk van de woningen aan de Haakweg 25 en 33. Gelet op de tussenuitspraak ligt dan ook in de rede om de reactieve aanwijzing voor de Haakweg 43 47 en 57 in te trekken.

### **Kapittelland 16**



Kapittelland wordt aan de noordzijde ontsloten en is een interne ontsluitingsweg voor glastuinbouwbedrijven en woningen.

In het door de gemeente vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied is deze woning bestemd als burgerwoning (bestemming 'Wonen') op de plankaart met om de woning heen een vlak met bestemming 'Tuin - 1'. De woning ligt desondanks momenteel in de nabijheid van het bestemmingsplan glastuinbouw (kassen en bedrijfsgebouwen) (10-12 meter). Bovendien zou (in het kader van herstructurering) op het perceel Kapittelland 16 één glastuinbouwbedrijf gerealiseerd kunnen worden. De bestaande ligging van de weg en de watergangen hoeven daarvoor geen belemmering te zijn. Wij typeren dit niet als een doorgaande weg of doorgaand water. Vanuit dit oogpunt vormt omzetting van de woning een belemmering voor een herstructurering van het glastuinbouwgebied. Op basis van de gegevens aangeleverd door de gemeente over de ligging van bestaande burgerwoningen op grond van de vigerende planologie



hebben wij vastgesteld dat aan het Kapittelland (Hoek van Holland) geen burgerwoningen zijn bestemd die wij bij onze beoordeling dienen te betrekken. Economisch gezien zal eventuele herstructurering duurder uitvallen als er burger- en of plattelandswoningen in het gebied aanwezig zijn in plaats van uitsluitend bedrijfswoningen. Omzetting ligt om die reden niet voor de hand.

### **Kapittelland 41**



Kapittelland is een interne ontsluitingsweg voor glastuinbouwbedrijven en woningen en ligt midden in het glastuinbouwgebied van Hoek van Holland. De weg wordt aan één zijde ontsloten. De woning aan Kapittelland 41 ligt ingeklemd tussen twee bebouwingsvlakken waarbinnen alleen bedrijfsbebouwing is toegestaan.

De woning op adres Kapittelland 41 is op de plankaart van het vastgestelde bestemmingsplan bestemd als burgerwoning (bestemming 'Wonen') op de plankaart met om de woning heen een vlak met bestemming 'Tuin - 1'. De woning ligt momenteel op onvoldoende afstand tot op het bestemmingsplan glastuinbouw (< 10 meter).

Wat betreft de woning aan Kapittelland 41, is sprake van te weinig afstand tot het omliggende bestemmingsvlak glas en de reeds aanwezige kassen/schuren.

Daarbij betrekken we in onze beoordeling niet alleen de huidige omliggende bedrijven.

Het is niet onwaarschijnlijk dat deze woning een belemmering kan vormen voor het toekomstig glastuinbouwgebied in een toekomstige herstructurering. Voorzover er in beroep is aangevoerd dat in het verleden reeds een complexe herstructurering heeft plaatsgevonden merken wij op dat dit niet hoeft te betekenen dat er in het kader van schaalvergroting een toekomstige herstructurering van het glastuinbouwgebied is uitgesloten.

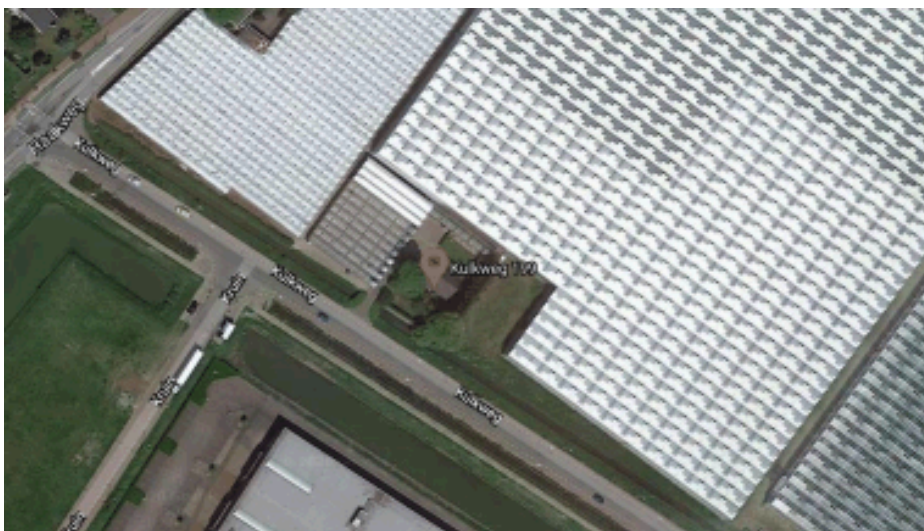
### Kapittelland 48



Kapittelland is een interne ontsluitingsweg voor glastuinbouwbedrijven en woningen en ligt midden in het glastuinbouwgebied van Hoek van Holland. De weg wordt aan één zijde ontsloten.

In het door de gemeente vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied is deze woning bestemd als burgerwoning (bestemming 'Wonen') op de plankaart vermeld met om de woning heen een vlak met bestemming 'Tuin -1'. De woning ligt desondanks momenteel op onvoldoende afstand tot op het bestemmingsplan glastuinbouw (< 10 meter). Het achterliggende glastuinbouwbedrijf bestaat niet meer, maar het is alleszins mogelijk hier nog een bedrijf op te richten dan wel samen te voegen met het naastgelegen bedrijf dan wel een andere herstructurering ter plekke uit te voeren. De woning kan een belemmering zijn voor de herstructurering van het glastuinbouwgebied.

### Kulkweg 199





De Kulkweg betreft een ontsluitingsweg voor aan de weg gelegen bedrijven. De weg ligt langs de rand van een glastuinbouwgebied

In het door de gemeente vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied is deze woning bestemd als bedrijfswoning (bestemming 'Agrarisch – Tuinbouw') met functie-aanduiding plattelandswoning, specifiek vorm van wonen -plattelandswoning en als zodanig op de plankaart vermeld. Dat betekent dat rondom de woning sprake is van de bestemming 'Agrarisch – Tuinbouw'. De woning is daarnaast in een bouwvlak gelegen waar bedrijfsbebouwing is toegestaan.

De afstand tussen het woongedeelte van de woning en het bestemmingsplan glas is daarvoor echter te minimaal. Ook als het gehele bouwvlak (waarin de woning is gelegen) wordt omgezet (de woning naar bestemming 'Wonen' en de rest van het bouwvlak naar bestemming 'Tuin -1') is nog steeds sprake van onvoldoende afstand (10-12 meter) tot de grens met het bestemmingsplan glas c.q. bestaande kassen/bedrijfsgebouwen. Ook is het niet onwaarschijnlijk dat het gehele bouwvlak waarin de woning is gelegen bruikbaar is in het kader van een toekomstig herstructurering.

Economisch gezien zal eventuele herstructurering duurder uitvallen als er burger- en of plattelandswoningen in het gebied aanwezig zijn in plaats van uitsluitend bedrijfswoningen. Omzetting ligt om die reden niet voor de hand.

### **Nieuwlandse Polderweg 7**



De Nieuwlandse polderweg is een tuindersweg die midden in het glastuinbouwgebied ligt. De weg is doodlopend. De weg is smal en onoverzichtelijk. Vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid is omzetting naar plattelandswoningen en burgerwoningen onwenselijk. Er is geen sprake van bestaande lintbebouwing.

In het door de gemeente vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied is deze woning bestemd als bedrijfswoning (bestemming 'Agrarisch – Tuinbouw') met functie-aanduiding

plattelandswoning, specifiek vorm van wonen - plattelandswoning en als zodanig op de plankaart vermeld. Dat betekent dat rondom de woning sprake is van de bestemming 'Agrarisch – Tuinbouw'. Hierdoor zijn de afstanden van de bestaande woning tot het huidige bestemmingsvlak voor glastuinbouw te klein (< 5 meter). De woning vormt daarnaast een obstructie in die zin dat (in geval van omzetting) vorming van een vierkant perceel door de situering van de woning bemoeilijkt wordt.

Bij de beoordeling van het onderhavige bestemmingsplan zijn wij uitgegaan van de gegevens die door de gemeente over de planologische status van de woningen zijn aangeleverd. Van de Nieuwlandse Polderweg kan niet worden gesteld dat er reeds (voorafgaand aan het besluit over dit bestemmingsplan) burgerwoningen zijn toegestaan. We delen het standpunt dat aan deze weg lintbebouwing zou zijn ontstaan niet.

Economisch gezien zal eventuele herstructurering duurder uitvallen als er burger- en of plattelandswoningen in het gebied aanwezig zijn in plaats van uitsluitend bedrijfswoningen. Omzetting ligt om die reden niet voor de hand.

#### **Nieuwlandse Polderweg 9**



De Nieuwlandse polderweg is een tuindersweg die midden in het glastuinbouwgebied ligt. De weg is doodlopend. De weg is smal en onoverzichtelijk. Vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid is omzetting naar plattelandswoningen en burgerwoningen onwenselijk. Er is geen sprake van bestaande lintbebouwing.

In het door de gemeente vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied is deze woning bestemd als burgerwoning (bestemming 'Wonen') op de plankaart vermeld met om de woning heen een vlak met bestemming 'Tuin -1'. De door de gemeente voorgestelde bestemmingswijziging betreft niet alleen de woning, maar ook de bestemming 'Tuin-1' voor de omliggende gronden. Desondanks is de afstand van de woning tot het huidige bestemmingsvlak glastuinbouw te klein. Bovendien wordt de glaslijn (de mogelijke plangrens voor het realiseren van een kas) ter plekke

dermate naar achteren verschoven dat sprake is van een grote obstructie voor het realiseren van herstructurering. Zonder omzetting van deze woning kan de glaslijn een aanzienlijk stuk naar voren worden verlegd (bijvoorbeeld na sloop). Voorzover in beroep is aangevoerd dat het perceel aan de achterzijde zijdelings over een lengte van 100 meter grenst aan een bestaande waterberging waardoor herstructurering uitgesloten zou zijn, merken wij op dat we juist de glaslijn aan de voorkant van het perceel doorslaggevend is bij deze beoordeling.

### **Nieuwlandse Polderweg 11**



De Nieuwlandse polderweg is een tuindersweg die midden in het glastuinbouwgebied ligt. De weg is doodlopend. De weg is smal en onoverzichtelijk. Vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid is omzetting naar plattelandswoningen en burgerwoningen onwenselijk. Er is geen sprake van bestaande lintbebouwing.

In het door de raad vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied is deze woning bestemd als burgerwoning (bestemming 'Wonen') op de plankaart vermeld met om de woning heen een vlak met bestemming 'Tuin -1'. De door de gemeente voorgestelde bestemmingswijziging betreft niet alleen de woning, maar ook de bestemming 'Tuin-1' voor de omliggende gronden. Het perceel blokkeert een potentiële herstructurering in het glastuinbouwgebied en bijbehorende voorzieningen en/of glas gerelateerde functies. Voorzover in beroep is aangevoerd dat het perceel reeds aan drie zijden grenst aan bestaande glastuinbouwbedrijven merken we op dat dit onze beoordeling niet anders maakt. Het perceel grenst aan de andere zijde overigens niet aan een perceel met een woonbestemming. Bij het vaststellen van de reactieve aanwijzing hebben wij ons gebaseerd op de informatie over de vigerende planologie zoals door de gemeente is aangeleverd. Ten overvloede merken wij op dat aan de Nieuwlandse Polderweg geen burgerwoningen zijn toegestaan.

## Nieuwlandse Polderweg 15



De Nieuwlandse Polderweg is een tuindersweg die midden in het glastuinbouwgebied ligt. De weg is doodlopend. Daarnaast is de weg smal en onoverzichtelijk. Vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid is omzetting naar plattelandswoningen en burgerwoningen onwenselijk. Er is geen sprake van bestaande lintbebouwing.

In het door de raad vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied is deze woning bestemd als bedrijfswoning (bestemming 'Agrarisch – Tuinbouw') met functie-aanduiding plattelandswoning, specifiek vorm van wonen - plattelandswoning en als zodanig op de plankaart vermeld. Dat betekent dat rondom de woning sprake is van de bestemming 'Agrarisch – Tuinbouw'. De afstanden van de bestaande woning tot het huidige bestemmingsvlak voor glastuinbouw (kassen en bedrijfsgebouwen) zijn dan ook minimaal. De afstand tot de nu al bestaande kassen/bedrijfsgebouwen ter plekke is bovendien klein (5-10 meter).

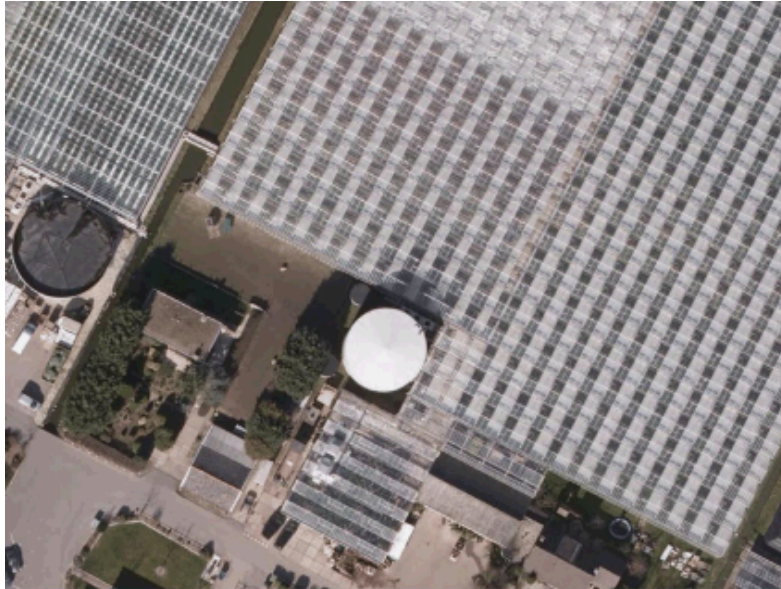
Het perceel blokkeert een potentiële herstructurering in het glastuinbouwgebied en bijbehorende voorzieningen en/of glas gerelateerde functies.

Bij de beoordeling van het onderhavige bestemmingsplan zijn wij uitgegaan van de gegevens die door de gemeente over de planologische status van de woningen zijn aangeleverd. Van de Nieuwlandse Polderweg kan niet worden gesteld dat er reeds (voorafgaand aan het besluit over dit bestemmingsplan) burgerwoningen zijn toegestaan. We delen het standpunt dat aan deze weg lintbebebouwing zou zijn ontstaan niet.

Economisch gezien zal eventuele herstructurering duurder uitvallen als er burger- en of plattelandswoningen in het gebied aanwezig zijn in plaats van uitsluitend bedrijfswoningen. Omzetting ligt om die reden niet voor de hand.



## Nieuwlandse Polderweg 18



De Nieuwlandse Polderweg is een tuindersweg die midden in het glastuinbouwgebied ligt. De weg is doodlopend. Daarnaast is de weg smal en onoverzichtelijk. Vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid is omzetting naar plattelandswoningen en burgerwoningen onwenselijk. Er is geen sprake van bestaande lintbebouwing.

In het door de gemeente vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied is deze woning bestemd als bedrijfswoning (bestemming 'Agrarisch – Tuinbouw') met functie-aanduiding plattelandswoning, specifiek vorm van wonen - plattelandswoning en als zodanig op de plankaart vermeld. Dat betekent dat rondom de woning sprake is van de bestemming 'Agrarisch – Tuinbouw'. De afstanden van de bestaande woning tot het huidige bestemmingsvlak voor glastuinbouw zijn daardoor minimaal. Bovendien is de afstand tot bestaande kassen/bedrijfsgebouwen tot de woning te klein (5=10 meter).

Het perceel blokkeert een potentiële herstructurering in het glastuinbouwgebied en bijbehorende voorzieningen en/of glas gerelateerde functies.

Bij de beoordeling van het onderhavige bestemmingsplan zijn wij uitgegaan van de gegevens die door de gemeente over de planologische status van de woningen zijn aangeleverd. Van de Nieuwlandse Polderweg kan niet worden gesteld dat er reeds (voorafgaand aan het besluit over dit bestemmingsplan) burgerwoningen zijn toegestaan. We delen het standpunt dat aan deze weg lintbebouwing zou zijn ontstaan niet.

Economisch gezien zal eventuele herstructurering duurder uitvallen als er burger- en of plattelandswoningen in het gebied aanwezig zijn in plaats van uitsluitend bedrijfswoningen. Omzetting ligt om die reden niet voor de hand.

## Nieuwlandse Polderweg 21



De Nieuwlandse Polderweg is een tuindersweg die midden in het glastuinbouwgebied ligt. De weg is doodlopend. Daarnaast is de weg smal en onoverzichtelijk. Vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid is omzetting naar plattelandswoningen en burgerwoningen onwenselijk. Er is geen sprake van bestaande lintbebouwing.

In het door de gemeente vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied is deze woning bestemd als burgerwoning (bestemming 'Wonen') op de plankaart vermeld met om de woning heen een vlak met bestemming 'Tuin -1'. De door de gemeente voorgestelde bestemmingswijziging betreft niet alleen de woning, maar ook de bestemming 'Tuin-1' voor de omliggende gronden. De woning is zodanig op het perceel gerealiseerd dat geen sprake is van voldoende afstand (0-5 meter). Bovendien is sprake van een gezamenlijke parkeerplaats en oprit.

Het perceel blokkeert een potentiële herstructurering in het glastuinbouwgebied en bijbehorende voorzieningen en/of glas gerelateerde functies.

Bij de beoordeling van het onderhavige bestemmingsplan zijn wij uitgegaan van de gegevens die door de gemeente over de planologische status van de woningen zijn aangeleverd. Van de Nieuwlandse Polderweg kan niet worden gesteld dat er reeds (voorafgaand aan het besluit over dit bestemmingsplan) burgerwoningen zijn toegestaan. We delen het standpunt dat aan deze weg lintbebouwing zou zijn ontstaan niet.

Economisch gezien zal eventuele herstructurering duurder uitvallen als er burger- en of plattelandswoningen in het gebied aanwezig zijn in plaats van uitsluitend bedrijfswoningen. Omzetting ligt om die reden niet voor de hand.

## Nieuwlandse Polderweg 24



De Nieuwlandse Polderweg is een tuindersweg die midden in het glastuinbouwgebied ligt. De weg is doodlopend. Daarnaast is de weg smal en onoverzichtelijk. Vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid is omzetting naar plattelandswoningen en burgerwoningen onwenselijk. Er is geen sprake van bestaande lintbebouwing.

In het door de gemeente vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied is deze woning bestemd als burgerwoning (bestemming 'Wonen') op de plankaart vermeld met om de woning heen een vlak met bestemming 'Tuin -1'. De door de gemeente voorgestelde bestemmingswijziging betreft niet alleen de woning, maar ook de bestemming 'Tuin-1' voor de omliggende gronden. De woning is zodanig op het perceel gerealiseerd dat geen sprake is van voldoende afstand (0-5 meter). Bovendien is sprake van een gezamenlijke parkeerplaats en oprit.

Het perceel blokkeert een potentiële herstructurering in het glastuinbouwgebied en bijbehorende voorzieningen en/of glas gerelateerde functies.

Bij de beoordeling van het onderhavige bestemmingsplan zijn wij uitgegaan van de gegevens die door de gemeente over de planologische status van de woningen zijn aangeleverd. Van de Nieuwlandse Polderweg kan niet worden gesteld dat er reeds (voorafgaand aan het besluit over dit bestemmingsplan) burgerwoningen zijn toegestaan. We delen het standpunt dat aan deze weg lintbebouwing zou zijn ontstaan niet.

Economisch gezien zal eventuele herstructurering duurder uitvallen als er burger- en of plattelandswoningen in het gebied aanwezig zijn in plaats van uitsluitend bedrijfswoningen. Omzetting ligt om die reden niet voor de hand.

### Nieuwlandse Molenpad 46



Het Nieuwlandse Molenpad is een interne ontsluitingsweg midden in het glastuinbouwgebied en geen doorgaande weg. De percelen aan het Molenpad zijn in beginsel bruikbaar voor herstructurering van het glastuinbouwgebied.

In het door de gemeente vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied is deze woning bestemd als burgerwoning (bestemming 'Wonen') op de plankaart vermeld met om de woning heen een vlak met bestemming 'Tuin -1'. De door de gemeente voorgestelde bestemmingswijziging betreft niet alleen de woning, maar ook de bestemming 'Tuin-1' voor de omliggende gronden. Het is niet uitgesloten dat de huidige aan de overzijde gesitueerde waterberging als gevolg van toekomstige herstructureringen zal wijzigen. Daarvoor zal elders watercompensatie moeten worden gevonden. In een herstructureringscenario waarbij oud glas wordt gesloopt en nieuw glas wordt opgericht is dat niet ondenkbaar. Omzetting naar een burgerwoning betekent een onevenredige aantasting van de omvang en de bruikbaarheid van het glastuinbouwgebied.

### Nieuwlandse Molenpad 49





Het Nieuwlandse Molenpad is een interne ontsluitingsweg midden in het glastuinbouwgebied en geen doorgaande weg. De percelen aan het Molenpad zijn in beginsel bruikbaar voor herstructurering van het glastuinbouwgebied.

In het door de gemeente vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied is deze woning bestemd als burgerwoning (bestemming 'Wonen) op de plankaart vermeld met om de woning heen een vlak met bestemming 'Tuin -1'. De door de gemeente voorgestelde bestemmingswijziging betreft niet alleen de woning, maar ook de bestemming 'Tuin-1' voor de omliggende gronden.

Het is niet uitgesloten dat de huidige aan de overzijde gesitueerde waterberging als gevolg van toekomstige herstructureringen zal wijzigen. Daarvoor zal elders watercompensatie moeten worden gevonden. In een herstructureringscenario waarbij oud glas wordt gesloopt en nieuw glas wordt opgericht is dat niet ondenkbaar. Omzetting naar een burgerwoning betekent een onevenredige aantasting van de omvang en de bruikbaarheid van het glastuinbouwgebied. Het feit dat in 2008 een reconstructie heeft plaats gevonden betekent niet dat een eventuele verdergaande herstructurering niet meer mogelijk zal zijn. Voorzover is aangevoerd dat de bestaande waterberging zal moeten worden aangekocht en reconstructie i.v.m. demping en sloop financieel onhaalbaar is geworden merken wij het volgende op. Economisch gezien zal eventuele herstructurering duurder uitvallen als er burger- en of plattelandswoningen in het gebied aanwezig zijn in plaats van uitsluitend bedrijfswoningen. Omzetting ligt om die reden niet voor de hand.

### **Nieuwlandse Molenpad 51**



Het Nieuwlandse Molenpad is een interne ontsluitingsweg midden in het glastuinbouwgebied en geen doorgaande weg. De percelen aan het Molenpad zijn in beginsel bruikbaar voor herstructurering van het glastuinbouwgebied.

In het door de gemeente vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied is deze woning bestemd als burgerwoning (bestemming 'Wonen) op de plankaart vermeld met om de woning heen een vlak met bestemming 'Tuin -1'. De door de gemeente voorgestelde bestemmingswijziging betreft niet alleen de woning, maar ook de bestemming 'Tuin-1' voor de omliggende gronden.

Het is niet uitgesloten dat de huidige aan de overzijde gesitueerde waterberging als gevolg van toekomstige herstructureringen zal wijzigen. Daarvoor zal elders watercompensatie moeten worden gevonden. In een herstructureringscenario waarbij oud glas wordt gesloopt en nieuw glas wordt opgericht is dat niet ondenkbaar. Omzetting naar een burgerwoning betekent een onevenredige aantasting van de omvang en de bruikbaarheid van het glastuinbouwgebied. Het feit dat in 2008 een reconstructie heeft plaats gevonden betekent niet dat een eventuele verdergaande herstructurering niet meer mogelijk zal zijn. Voorzover is aangevoerd dat de bestaande waterberging zal moeten worden aangekocht en reconstructie i.v.m. demping en sloop financieel onhaalbaar is geworden merken wij het volgende op. Economisch gezien zal eventuele herstructurering duurder uitvallen als er burger- en of plattelandswoningen in het gebied aanwezig zijn in plaats van uitsluitend bedrijfswoningen. Omzetting ligt om die reden niet voor de hand.

#### **Nieuwlandse Molenpad 54**



Het Nieuwlandse Molenpad is een interne ontsluitingsweg midden in het glastuinbouwgebied en geen doorgaande weg. De percelen aan het Molenpad zijn in beginsel bruikbaar voor herstructurering van het glastuinbouwgebied.

In het door de gemeente vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied is deze woning bestemd als burgerwoning (bestemming 'Wonen') op de plankaart vermeld met om de woning heen een vlak met bestemming 'Tuin -1'. De door de gemeente voorgestelde bestemmings-wijziging betreft niet alleen de woning, maar ook de bestemming 'Tuin-1' voor de omliggende gronden. De woning zou de ontwikkeling van een modern glastuinbouwbedrijf niet in de weg hoeven te staan. De afstand van de woning tot het dichtstbijzijnde bestemmingsvlak glastuinbouw is echter minder dan 10 meter en daarmee klein te noemen.

Het is niet uitgesloten dat de huidige aan de overzijde gesitueerde waterberging als gevolg van toekomstige herstructureringen wijzigingen. Daarvoor zal elders watercompensatie moeten worden gevonden. In een herstructureringscenario waarbij oud glas wordt gesloopt en nieuw

glas wordt opgericht is dat niet ondenkbaar. Omzetting naar een burgerwoning betekent een onevenredige aantasting van de omvang en de bruikbaarheid van het glastuinbouwgebied. Alle woningen die in het vigerende plan ook al een burgerwoonbestemming hadden beschouwen wij op grond van artikel 6.8 'Bestaand en nieuw' niet als nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en worden derhalve niet in deze reactieve aanwijzing meegenomen.

### **Conclusie**

Het voorgaande geeft ons aanleiding om vast te houden aan onze reactieve aanwijzing van 10 juli 2018 voor de percelen:

- Bagijneland 26 en 39,
- Dwarshaak 44,
- Haakpad 27,
- Kapittelland 16, 41 en 48,
- Kulkweg 199,
- Nieuwlandse Polderweg 7, 9, 11, 15, 18, 21 en 24
- Nieuwlandse Molenpad 46, 49, 51 en 54

Van een aantal woningen zijn wij na de hernieuwde afweging tot de conclusie gekomen dat deze buiten de reactieve aanwijzing kunnen worden gehouden omdat op die locaties voldaan wordt aan de in artikel 2.1.5 lid 4 opgenomen voorwaarden, zodat ter plekke de begrenzing van het glastuinbouwgebied in beperkte mate kan worden aangepast.

De reactieve aanwijzing wordt ingetrokken voor de percelen:

- Dirk van den Burgweg 48
- Haakweg 43, 47 en 57
- Haakpad 25

Deze woningen maken geen onderdeel meer uit van de reactieve aanwijzing. Naar aanleiding van deze intrekking kunt u het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan met betrekking tot De percelen Dirk van den Burgweg 48, Haakweg 43, 47 en 57, Haakpad 25 onverwijld en met inachtneming van de daarvoor geldende voorschriften bekend maken. Belanghebbenden kunnen hiertegen separaat beroep indienen.

Het besluit van Gedeputeerde Staten tot geven van een reactieve aanwijzing d.d. 10 juli 2018 komt als volgt te luiden:

### **Besluit**

Gelet op het voorgaande is het bestemmingsplan op voornoemde onderdelen in strijd met de verordening vastgesteld. Met een ongewijzigde inwerkingtreding van het bestemmingsplan worden de provinciale belangen geschaad en is een goede ruimtelijke ordening in het geding. Daarom geven wij op grond van artikel 3.8, lid 6 Wro een aanwijzing, ertoe strekkende dat de hieronder aangegeven onderdelen geen deel blijven uitmaken van het op 28 juni 2018 vastgestelde bestemmingsplan Hoek van Holland-Buitengebied met het plannummer NL.IMRO.0599.BP1080HvHBuitengeb-va01:

De woonbestemming met de omliggende gronden 'tuin -1' dan wel de specifieke vorm van agrarisch – plattelandswoning van de volgende woningen:

ADRES	BESTEMMING/ FUNCTIEAANDUIDING
Bagijneland 26	'Wonen' met de omliggende gronden 'tuin-1'
Bagijneland 39	'Specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning'
Dwarshaak 44	'Specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning'
Haakpad 27	'Specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning'
Kapittelland 16	'Wonen' met de omliggende gronden 'tuin-1'
Kapittelland 41	'Wonen' met de omliggende gronden 'tuin-1'
Kapittelland 48	'Wonen' met de omliggende gronden 'tuin-1'
Kulkweg 199	'Specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning'
Nieuwlandse Polderweg 7	'Specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning'
Nieuwlandse Polderweg 9	'Wonen' met de omliggende gronden 'tuin-1'
Nieuwlandse Polderweg 11	'Wonen' met de omliggende gronden 'tuin-1'
Nieuwlandse Polderweg 15	'Specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning'
Nieuwlandse Polderweg 18	'Specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning'
Nieuwlandse Polderweg 21	'Wonen' met de omliggende gronden 'tuin-1'
Nieuwlandse Polderweg 24	'Wonen' met de omliggende gronden 'tuin-1'
Nieuwlandse Molenpad 46	'Wonen' met de omliggende gronden 'tuin-1'
Nieuwlandse Molenpad 49	'Wonen' met de omliggende gronden 'tuin-1'
Nieuwlandse Molenpad 51	'Wonen' met de omliggende gronden 'tuin-1'
Nieuwlandse Molenpad 54	'Wonen' met de omliggende gronden 'tuin-1'

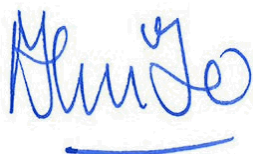
Dit aanwijzingsbesluit tevens digitaal vast te stellen en langs elektronische weg beschikbaar te stellen onder planIDN: NL.IMRO.9928.DOSx2018x0004973AW-VA02

### Bekendmaking

Wij verzoeken u dit aanwijzingsbesluit bekend te maken overeenkomstig artikel 3.8, lid 6 Wro en daarvan tevens melding te doen aan degene die tegen het betrokken planonderdeel een zienswijze naar voren heeft gebracht.

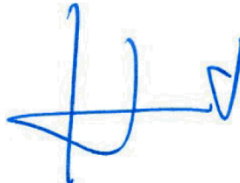
Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,  
secretaris,



drs. H.M.M. Koek

voorzitter,



drs. J. Smit

### **Beroepsmogelijkheid**

Ingevolge Bijlage 1 van de Algemene wet bestuursrecht kan een belanghebbende rechtstreeks beroep instellen tegen deze reactieve aanwijzing bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, postbus 20019, 2500 EA Den Haag. De beroepstermijn bedraagt **zes weken** en vangt aan met ingang van de dag na die waarop het aanwijzingsbesluit door burgemeester en wethouders ter inzage is gelegd. Belanghebbenden hebben ingevolge artikel 8:81 Awb ook de mogelijkheid om, indien – gelet op de betrokken belangen – onverwijlde spoed dit vereist, gelijktijdig met of na indiening van het beroepschrift, een verzoek om voorlopige voorziening in te dienen bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Indien u van de voorgaande rechtsmiddelen gebruik maakt, verzoeken wij u om een kopie van het beroepschrift dan wel verzoek om voorlopige voorziening ook toe te zenden aan Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland, postbus 90602, 2509 LP Den Haag onder vermelding van het DOS-nummer rechts bovenaan in deze brief.