

## afdeling Stedelijke Ontwikkeling

Gijs Heutink Advocaten  
Keizersgracht 477  
1017 DL AMSTERDAM

ambtenaar	: mw. A.C.P. van Kruijssen	uw brief d.d.	: 25 januari 2010
doorkiesnr	: 0180 451 222	uw kenmerk	: 200990496
fax	:	ons kenmerk	: RU10/03991
email	: info@ridderkerk.nl		
bijlage(n)	:	Ridderkerk,	

Onderwerp: Afwijzing verzoek tot vaststelling van een bestemmingsplan

Geachte heer Heutink,

Op 27 januari 2010 ontvingen wij uw brief, namens uw cliënt Tuincentrum Kooijman BV. Uit uw brief blijkt vooral dat de huidige bestemming van het perceel van het tuincentrum aan de Schaapherderweg voor uw cliënt te beperkend is. U verzoekt ons om een nieuw bestemmingsplan vast te stellen voor de gronden van het tuincentrum. Daarbij heeft uw cliënt de voorkeur voor een detailhandelsbestemming zonder branchebeperking of anders een algemene bedrijfsbestemming (zonder detailhandel).

In deze brief leest u wat wij hebben besloten en onze motivering daarvan.

### **Ons besluit**

Wij hebben besloten uw verzoek om vaststelling van het bestemmingsplan voor de gronden van het tuincentrum af te wijzen omdat:

- een complete herziening van het bestemmingsplan is gepland voor 2012; ons inziens is er geen spoedeisend belang waardoor een partiële herziening voor de gronden van het tuincentrum vooruitlopend op dit nieuwe bestemmingsplan noodzakelijk is;
- een ontwikkeling ten behoeve van grootschalige detailhandel zonder branchebeperking in strijd is met het gemeentelijke beleid voor Cornelisland;
- de economische uitvoerbaarheid van een ontwikkeling ten behoeve van regulier bedrijfsterrein (zonder detailhandel) niet gegarandeerd is.

Een afschrift van dit besluit treft u bijgaand aan.

### **Herziening bestemmingsplan Cornelisland-Ridderkerk**

Het perceel van het tuincentrum Staelduinsebos is gelegen in het plangebied van bestemmingsplan Cornelisland-Ridderkerk. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 22 februari 1999, goedgekeurd op 5 oktober 1999 en onherroepelijk geworden op 5 oktober 2000. Vanwege de actualiseringsplicht op grond van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening hebben wij het voornemen dit bestemmingsplan in 2012 te herzien.

U vraagt ons om vooruitlopend op deze herziening, een nieuw bestemmingsplan vast te stellen voor slechts een klein gedeelte daarvan, namelijk het perceel van het tuincentrum. U verwijst daarbij naar een nieuw bestemmingsplan dat in procedure is voor direct aan het perceel van het tuincentrum grenzende percelen. U vraagt zich af waarom het perceel van het tuincentrum niet in deze herziening is meegenomen.

Onderwerp: Afwijzing verzoek tot vaststelling van een bestemmingsplan (vervolg)

Het bestemmingsplan "Kop van Cornelisland" waarnaar u verwijst, omsluit niet het perceel van uw cliënt, maar ligt daar oostelijk van. De regeling voor deze voor bedrijvigheid te ontwikkelen percelen, zoals die geldt op grond van het 1<sup>e</sup> uitwerkingsplan Cornelisland 2007, is globaler dan voor de overige percelen met een bedrijfsbestemming.

Omwille van de beoogde representatieve uitstraling van dit deel van het bedrijvenpark hebben wij de wens te beschikken over een juridisch-planologisch document dat meer ruimtelijke sturingsmiddelen en stedenbouwkundige randvoorwaarden bevat dan het geldende bestemmingsplan. Dit is tevens van belang nu gebleken is dat de gemeente naar verwachting niet alle gronden in het gebied kan verwerven.

Omdat deze percelen op grond van het geldende bestemmingsplan beschikken over een bouwtitel ten behoeve van ontwikkeling van bedrijfsterrein, is besloten om vooruitlopend op de algehele herziening, het bestemmingsplan voor deze percelen partieel te herzien. De partiële herziening beperkt zich tot de gronden waarvoor een dergelijk spoedeisend belang geldt. Om die reden is het perceel van het tuincentrum niet in deze partiële herziening meegenomen.

Nu geen sprake is van een spoedeisend belang, bestaat er ons inziens geen noodzaak een partiële herziening voor de gronden van het tuincentrum in procedure te brengen, zo kort voor de complete herziening van het bestemmingsplan.

**Grootschalige detailhandel zonder branchebeperking**

Wij hebben u al meerdere keren laten weten dat herontwikkeling van het perceel ten behoeve van detailhandel niet strookt met het gemeentelijk beleid voor Cornelisland. Ons beleid is er met name op gericht ruimte te bieden aan grootschalige en transportgeoriënteerde bedrijven. Wij zijn dan ook niet bereid om het bestemmingsplan voor een dergelijke ontwikkeling te herzien.

Een uitgebreide argumentatie van dit standpunt heeft u al gekregen in het kader van eerdere besluitvorming waarover de Raad van State op 29 juli 2009 uitspraak heeft gedaan. Wij verwijzen u daarvoor dan ook naar de in deze procedure met u gewisselde stukken.

**Ontwikkeling regulier bedrijfsterrein (zonder detailhandel)**

Wij hebben u eerder laten weten bereid te zijn om in overleg te treden over een ontwikkeling van het perceel ten behoeve van regulier bedrijfsterrein (zonder detailhandel). Overleg is noodzakelijk om te kunnen komen tot een overeenkomst over grondexploitatie (artikel 6.24 Wet ruimtelijke ordening), op basis waarvan de economische uitvoerbaarheid van een ontwikkeling voor regulier bedrijfsterrein voor de gemeente is gegarandeerd.

Overigens hebben deze aspecten een belangrijke rol gespeeld bij het bepalen van de hoogte van het bod dat wij op het complex van het tuincentrum hebben uitgebracht.

Aangezien met u geen anterieure overeenkomst is gesloten, en het verzoek ook niet is voorzien van een exploitatieplan, is de economische uitvoerbaarheid van de ontwikkeling voor ons niet gegarandeerd. Gelet daarop zijn wij niet bereid om een partiële herziening van het bestemmingsplan in procedure te brengen.

afdeling Stedelijke Ontwikkeling

Onderwerp: Afwijzing verzoek tot vaststelling van een bestemmingsplan (vervolg)

**Volgnr 3 van 3**

**Bezwaarmogelijkheden**

Als u het niet eens bent met ons besluit kunt u op grond van het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht binnen 6 weken na de datum van verzending van het besluit een **gemotiveerd** bezwaarschrift indienen.

Het bezwaarschrift moet ondertekend zijn en dient ten minste te bevatten:

- a. de naam en het adres van de indiener;
- b. een dagtekening;
- c. een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht;
- d. de gronden van het bezwaar;
- e. in de linkerbovenhoek dient te worden vermeld: **Awb-bezwaarschrift**.

Het bezwaarschrift dient te worden gericht aan de gemeenteraad van Ridderkerk, Postbus 271, 2980 AG Ridderkerk.

Hoogachtend,

De raad voornoemd,  
de griffier,

de voorzitter,