VAN GASTEL EN BAL
ADVOCATEN

Algemeen
Postadres
Postbus 110
3220 AC Hellevoetsluis
E kantoor@vangastel-bal.nl
F +31 (0)181 33 35 33
I www.vangastel-bal.nl

Hellevoetsluis
Bezoekadres
Smitsweg 72
3222 AJ Hellevoetsluis
T +31 (0)181 33 35 35

Ridderkerk
Bezoekadres
Ridderpoort 36
2984 BG Ridderkerk
T +31 (0)180 82 02 23

INGEKOMEN
reg. nr.
- 9 AUG. 2017
gem. R/

AANGETEKEND
College van Burgemeester en Wethouders
van de Gemeente Ridderkerk
Koningsplein 1
2981 EA RIDDERKERK

Vooraf verzonden per e-mail: m.rienks@bar-organisatie.nl

Dossiernummer: SK/20160209: Weerdt / advies

Hellevoetsluis, 8 augustus 2017

Betreft: Ontwerp-bestemmingsplan Bezoekerscentrum Waalbos.

ZIENSWIJZEN

Geacht College,

Inleiding

Namens mijn cliënten:
a. de heer D. de Weerdt, wonende te Ridderkerk aan de Waalweg 9, en
b. de heer E.J. Verschoor, wonende te 2988 CH Ridderkerk aan de Waalweg 13,
zowel gezamenlijk als voor ieder afzonderlijk zend ik u hieronder de zienswijzen ter zake van het Ontwerp-bestemmingsplan Bezoekerscentrum Waalbos, hierna te noemen: ontwerp-bestemmingsplan.
Alvorens de zienswijzen te formuleren zal ik eerst onder "feiten" een overzicht geven van achtergronden van cliënten.

Feiten

1. De Weerdt is woonachtig en eigenaar van het perceel grond aan de Waalweg nr. 9. De Weerdt was ook eigenaar van het aan de Waalweg en er achter gelegen perceel. Aldus beschikte De Weerdt vanuit zijn woning over een geheel vrij uitzicht over de (destijds) landbouwgronden en de polder.

Iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder onze beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald.

2. Op enig moment is voormeld perceel door de provincie (met als uitvoeringsinstantie het Bureau Beheer Landbouwgronden, hierna: BBL) onteigend. Ofschoon onteigening in zijn algemeenheid voor de grondeigenaar zeer bezwarend is en De Weerdt dat ook als zeer bezwarend heeft ervaren, kon De Weerdt met de onteigening uiteindelijk wel vrede hebben nu het doel van de onteigening was gelegen in het voornemen van de gemeente om het onteigende perceel toe te voegen aan het plan Waalbos en het geheel te bestemmen als natuurgebied.
3. Vanuit die achtergrond behoefde De Weerdt geen vrees te hebben dat na onteigening er bebouwing naast zijn perceel zou gaan ontstaan en zou hij het vrije uitzicht over de landbouwgronden en polder en (na realisatie van het Waalbos) daarna van het Waalbos. Evenmin was er sprake van de aanleg van een fietspad direct naast en achter zijn woning en hoefde De Weerdt die aanleg ook niet te verwachten.
4. Het vigerende bestemmingsplan gaat dan ook uit van een rond de molen "De Kersenboom" open gebied. Het plangebied bestaat daarom uit grasland zonder hoog opgaande beplanting.
5. Verschoor is woonachtig en eigenaar van het perceel grond aan de Waalweg nr. 13. Dit perceel is sedert 1900 in het bezit van zijn familie en heeft altijd de bestemming tuinbouwbedrijf gehad.
6. Medio jaren 90 zijn de onderhandelingen gestart voor de onteigening van het tuinbouwbedrijf achter het huidige perceel van Verschoor.
7. In het kader van de onteigening is een beperkte strook grond aangekocht van de BBL naast de kavel die resulteerde na onteigening. De voorgenomen aankoop van de grond naast de kavel tot aan de molen waar jarenlang in de onderhandelingen sprake van was, is geblokkeerd door de landinrichtingscommissie omdat dit de verbinding tussen de dorpskern en het bos te veel zou doorbreken.
8. Hetgeen hierboven in de randnummers 2 en 3 is opgemerkt t.a.v. De Weerdt geldt in gelijke mate voor Verschoor.

Motivering

9. Het initiatief voor het realiseren van een bezoekerscentrum komt vanuit drie organisaties:
   - Stichting Natuurbeheer Waalbos (SNW) met als doel de recreatiewaarde van het gebied te vergroten zoekt een uitvalsbasis voor vrijwilligers die aan de slag gaan in het Waalbos en als startpunt voor excursie en activiteiten. Allereerst heeft het Waalbos de bestemming natuur en niet die van recreatie. In de optiek van cliënten is het doel van de Stichting om de recreatiewaarde te verhogen niet gepast. Indien er toch voor SNW een uitvalsbasis gecreëerd dient te worden zijn de twee locaties waar een volledig nieuwe parkeervoorziening is gerealiseerd een veel beter alternatief om hinder richting de omgeving te voorkomen. Zie **bijlage 1**.

- IJsclub Rijsoord en Omstreken (IJRO): Zonder enig overleg is er een natuurijsbaan gerealiseerd in de latere plannen van het Waalbos. Met daarbij de verzekering dat het hier uitsluitend gaat om een natuurijsbaan. Daarbij zijn toen garanties gegeven dat dit geen permanente overlast zal geven in het gebied. In de optiek van cliënten gaat dit nu veranderen met als reden de opslag van machines en apparatuur. De machines en apparatuur zijn altijd op een andere locatie opgeslagen geweest en de noodzaak om hier een ruimte voor te realiseren lijkt ons volledig overbodig. Indien gewenst wil Verschoor nog overwegen om deze machines en apparatuur voor IJRO op te slaan op de locatie van Verschoor.
- Stichting Rijsoordse Molen (SRM) de molen is zonder enig overleg naast de woning van Verschoor geplaatst in 1991. Nu na 26 jaar blijkt dat er geen vochtvrije opslagruimte is in de molen en dat een eigen sanitaire voorziening ontbreekt. Op cliënten komt dit over als een heel vreemde argumentatie. Er zijn naar de mening van cliënten voldoende mogelijkheden om in de kelder onder de molen deze voorzieningen te realiseren zonder afbreuk te doen aan de historische waarde of het op een andere authentieke wijze op te lossen zoals dat gedaan is in de tijd dat de molen nog operationeel was aan de Waaldijk.

Realisatie, ontbreken financiële middelen

10. Tijdens de informatiebijeenkomst op 5 juli 2017 is van de zijde van de twee Stichtingen en de IJsclub te kennen gegeven dat het nog allerminst vaststaat dat het bouwwerk ook gerealiseerd kan worden. De twee Stichtingen en de IJsclub zijn zelf niet in staat het bouwwerk te bekostigen. Zij zijn volledig afhankelijk van subsidie van de Provincie en de Provincie heeft dienaangaande nog geen besluit genomen. Het is derhalve op dit moment allerminst zeker of de Provincie dit geheel of gedeeltelijk zal willen gaan subsidiëren en of het plan zal worden gerealiseerd in de vorm zoals het thans voorgesteld wordt.
    De gemeente is wel erg bereidwillig het bestemmingsplan te wijzigen voor een project waarvan het nog zeer de vraag is of dit kan worden gefinancierd.

De (te) ruime kaders van de wijziging van het bestemmingsplan

11. Het gewijzigde bestemmingsplan biedt daarnaast veel te ruime mogelijkheden voor een meer traditionele bouw binnen de geschetste kaders. Als enige beperking is een maximum bouwhoogte van 3 meter aangegeven. Met deze zeer beperkte regels, die tevens een aanzienlijke uitbreiding van de bouwmogelijkheden inhouden, staat de mogelijkheid open om ook geheel andere bouwwerken te vergunnen dan die men thans voor ogen heeft.
    Als de subsidieregeling niet of niet volledig rond komt, is dat mogelijk aanleiding voor de aanvragers om uit te zien naar een meer goedkopere bouwvorm/bouwwijze die nog meer dan het huidige ontwerp in strijd is met de door de gemeente ontwikkelde visie op de totstandkoming van het Waalbos.

De te verstrekken bouwvergunning is een zogenaamde gebonden beschikking. De gemeente is gehouden een bouwvergunning te verstrekken (en mag deze zelfs niet weigeren) als deze vergunning voldoet aan het bestemmingsplan. Het gewijzigde bestemmingsplan zet de deur wagenwijd open voor allerlei bebouwing.

12. De plannen van de gemeente om door middel van een bestemmingsplanwijziging alsnog toestemming te kunnen verlenen voor een bouwwerk op het bewuste stuk grond tussen de molen en het perceel van De Weerdt stuit bij cliënten op onbegrip en weerstand. Het slaat een deuk in het vertrouwen in een overheid die bij de realisatie van het Waalbos de directe belangen van een omwonende ondergeschikt maakt aan de belangen van de twee Stichtingen en de IJsclub, terwijl hun belangen in strijd zijn met de door de gemeentelijke overheid nog recentelijke geformuleerde belang dat zij hecht aan het natuurgebied, door dit uitdrukkelijk als *"bos-, en natuurgebied"* te bestemmen.
Door de gemeentelijke overheid is er bij de totstandkoming van het vigerende bestemmingsplan uitdrukkelijk voor gekozen om rond de molenbiotoop een open gebied te realiseren zonder hoog opgaande beplanting. In de Waalvisie van 23 maart 2017 is kennelijk hierop teruggekomen door de locatie rond de molen aan te wijzen als *uitvalsbasis voor recreatieve activiteiten*. Recreatieve activiteiten zijn in het vigerende bestemmingsplan echter voorzien op andere locaties Er worden geen goede gronden aangevoerd waarom dit nu opeens gewijzigd zou moeten worden. Met de realisatie van een bezoekerscentrum en de bijbehorende bouwwerken (fietsenstalling, zonnepanelen) wordt afbreuk gedaan aan het open karakter van het gebied.

Fietsenstalling c.a.

13. Nu is reeds aangekondigd dat er een fietsenstalling zal moeten worden gebouwd, blijkens de voorlichtingsbijeenkomst te situeren tussen het bezoekerscentrum en het perceel Waalweg nr. 9. Die fietsenstalling komt dan midden in het open gebied te staan. Direct nabij de molen zou een beter alternatief zijn geweest.
Dit is op zich al een bevestiging dat de voorgestelde wijziging van het bestemmingsplan meerdere vormen van bebouwing toelaat. Het beoogde en door het vigerende bestemmingsplan te beschermen open en weidse karakter van de omgeving wordt teniet gedaan door de plaatsing van een fietsenstalling. Bovendien dient volgens de plannen het bezoekerscentrum rolstoel- en rollator toegankelijk te worden gemaakt. Dat houdt in dat er naast het bestaande fietspad nieuwe en dus meer bestrating (meer asfalt) moet worden aangelegd om vanaf het fietspad bij het bezoekerscentrum en/of de fietsenstalling te komen. Ook dit tast het open en weidse karakter van het gebied aan.

Energieneutraal bouwwerk ?

14. De twee Stichtingen en de IJsclub willen een "energieneutraal bouwwerk" waarbij geen aansluitingen op het gas-, waterleiding-, of elektriciteitsnet noodzakelijk zijn. Op welke wijze de twee Stichtingen en de IJsclub dit willen realiseren en hoe deze investeringen te bekostigen zijn, is thans onduidelijk. Zij hebben tijdens de voorlichtingsbijeenkomst te kennen gegeven met zonnepanelen te willen gaan werken (ofschoon daar geen budget voor is). Zonnepanelen worden voorzien boven het terras en/of d.m.v. een "uitvouwbare bloem". Met zonnepanelen boven het terras wordt het bouwwerk nog eens benadrukt in de overigens vlakke en open omgeving. Dat is niet anders bij zonnepalen in de vorm van een "uitvouwbare bloem" waarvan een foto wordt bijgevoegd (**bijlage 2**). Een dergelijk zonnepaneel overschrijdt de hoogtegrens van 3 meter. Kan De Weerdt dan binnenkort een nieuwe wijziging van het bestemmingsplan tegemoet zien om de realisatie van zonnepanelen mogelijk te maken ? De voorgestelde wijzigingen van het bestemmingsplan doen afbreuk aan het open en vlakke gebied rond de molen. Het alsnog toestaan van bebouwing binnen het bouwvlak leidt tot andere of aanvullende bouwwerken (fietsenstalling, zonnepanelen) die afbreuk gaan doen aan het open gebied rond de molen.

Ongeschiktheid locatie.

15. De locatie van het bezoekerscentrum is totaal ongeschikt en dient als deze er moet komen op een andere locatie in het Waalbos gerealiseerd te worden. Hiervoor zijn de volgende redenen:
    a. De landinrichtingscommissie die de plannen voor het Waalbos heeft gerealiseerd heeft tijdens de onderhandelingen altijd aangegeven dat er zoveel mogelijk open stukken tussen de Waalweg en het achterliggende gebied dienen te zijn. Zeker dichter bij de kern van Rijsoord. De argumentatie was dat het achterliggende gebied zichtbaar moet zijn om een verbondenheid te behouden. De locatie van het bezoekerscentrum is het meest cruciale punt tussen het centrum van Rijsoord en het Waalbos.

    b. Parkeeroverlast: De verwachting is dat veel auto's zullen parkeren langs de waterkant van de Waal zeker als andere bezoekers van het Restaurant Ross Lovell en het Waalbos gebruik maken van de aanwezige parkeergelegenheid en daarna gebruik maken van het fietspad om bij het bezoekerscentrum te komen. Dat fietspad ligt pal langs het perceel van De Weerdt, wat extra overlast met zich brengt. Tevens verwachten cliënten veel overlast van kerende auto's aan de Waalweg. Na plaatsing van de molen in 1991 is deze overlast al fors toegenomen wat ook geregeld tot schade aan eigendommen resulteert. De verwachting is dat deze overlast alleen maar toe zal nemen. Een goed alternatief voor het bezoekerscentrum is de parkeerplaats gesitueerd aan de Langeweg. Auto's kunnen hier via twee richtingen weg en het is momenteel de parkeerplaats met de minste parkeerbelasting. Ook bevind deze locatie zich op

geruime afstand van de bestaande bebouwing en zal het bezoekerscentrum nog meer opgaan in de meer bosrijke omgeving in plaats van het 'lege en kale' molenbiotoop.

Door de gemeente is geen onderzoek gedaan naar de gevolgen voor de verkeersintensiteiten op de Waalweg. Reeds nu wordt – mede door de afsluiting van de Waalweg – een toename van de verkeersactiviteiten waargenomen en dit zal alleen nog maar toenemen na realisatie van het bezoekerscentrum waardoor een zodanige verkeerstoename moet worden verwacht dat dit tot knelsituaties en parkeerproblemen op de Waalweg zal leiden. Door de gemeente is evenmin onderzocht of de parkeerplaatsen bij Ross Lovell voldoende soelaas zullen bieden.

Richtafstand perceel Waalweg nr. 9

16. In de toelichting (blz. 22) wordt gesteld dat "De dichtstbijzijnde woning is gelegen aan de *oostkant van het plangebied en ligt op een afstand van circa 10 m tot aan de grens van het plangebied. Het bezoekerscentrum zal op minimaal 15 m van het woonperceel gerealiseerd worden. De totale afstand tussen de woning en het beoogde bezoekerscentrum bedraagt daarom minimaal 25 meter."*

Enige garantie dat het bezoekerscentrum op minimaal 15 meter van het woonperceel Waalweg nr. 9 wordt gerealiseerd is er niet. Binnen het plangebied kan het bezoekerscentrum overal worden gerealiseerd. Wat nu nog als locatie wordt aangegeven kan in de toekomst worden gewijzigd.

De gemeente hanteert terecht de VNG-publicatie "Bedrijven en Milieuzonering" uit 2009 (ook wel het groene boekje genoemd). Anders dan waar de gemeente van uit gaat zal – nu in het groene boekje niet in een bezoekerscentrum is voorzien – niet de categorie "Bibliotheken, musea, ateliers" e.d. als uitgangspunt moeten worden genomen, maar de categorie "buurt- en clubhuizen", Dat leidt tot een richtafstand van 30 meter. De voorgestelde situering is in strijd met de richtafstand volgens de VNG-brochure.

De werkelijke afstand van de zijgevel van de woning Waalweg nr. 9 tot aan de perceelgrens bedraagt geen 10 meter, maar feitelijk slechts 8,60 meter.

Ook indien wordt uitgegaan van een richtafstand van 10 meter, dan nog is dit in strijd met voormelde VNG-brochure;

a. De richtafstanden volgens de VNG-brochure moeten gemeten worden tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is, aldus de Raad van State (22 augustus 2012 in zaak nr. 201113021/1/R1). Blijkens de plankaart van blz. 16

(ontwerp-bestemmingsplan) is het deel van het perceel Waalweg nr. 9 tot aan de perceelgrens bestemd voor woningbouw. Het gaat er niet om wat de feitelijke situatie is, maar wat bestemmingsplan-technisch mogelijk is.

b. Als in een bestemmingsplan aan de richtafstanden wordt voldaan wil dat niet altijd zeggen dat er derhalve sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ook indien aan de richtafstand is voldaan dient er nog te worden onderzocht of er geen andere belemmerende factoren zijn, zoals geluidshinder. Van geluidshinder is hier sprake. Het bezoekerscentrum wordt niet allen gebruikt voor het onderbrengen van schoolklassen die de molen bezoeken, maar ook als uitvalsbasis voor de Stichting Natuurbeheer Waalbos e.e.a. zoals verder omschreven op blz. 10 van het bestemmingsplan. Dit leidt tot een continue overlast van verkeersbewegingen en van bezoekers, die zeker ook gebruik zullen maken van het terras, gedurende 7 dagen per week. Een overlast die zeker maximaal is gedurende de periode dat de IJsclub de ijsbaan exploiteert.

Noodzakelijkheid/wenselijkheid aanpassing bestemmingsplan

17. Er is geen enkele objectief aanwijsbare grond om het bestemmingsplan te wijzigen dan wel zijn er voldoende alternatieven;
    a. De wijziging bestemmingsplan dient niet de belangen van het Waalbos, maar de belangen van drie private organisaties. Hierdoor wordt in strijd gehandeld met het vertrouwensbeginsel. De door de overheid gewekte verwachtingen (bestaande uit de eenmaal gegeven bestemming van bos-, en natuurgebied) jegens de burger (i.c. De Weerdt en Verschoor) dienen te worden gehonoreerd.
    b. De Stichting Natuurbeheer Waalbos heeft als doel beheer van het Waalbos. Dat is wat anders dan recreatieve doeleinden en de daarmee kennelijke verbonden activiteiten waarvoor deze Stichting een uitvalsbasis nodig heeft. Die uitvalsbasis kan ook elders in het Waalbos worden gerealiseerd met name in de gebieden door het vigerend bestemmingsplan zijn aangewezen voor recreatie.
    c. Er is geen noodzaak om een zo uitgebreid plangebied te creëren voor een bezoekerscentrum. Het bezoekerscentrum kan ook worden gesitueerd direct nabij de molen grenzend aan de Waalweg. Er is geen bijzondere noodzaak waarom dit bezoekerscentrum zou moeten worden gerealiseerd zo dicht nabij het perceel Waalweg nr. 9.
    d. Restaurant Ross Lovell kan gebruikt worden voor vergaderingen van de besturen of als uitvalsbasis dienen voor excursies e.d.
    e. De molen staat reeds sinds 1991 op de huidige plek. In het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan was bekend dat de molen niet was aangesloten op het waterleidingnet, geen vergaderruimte had voor het bestuur, geen sanitaire voorzieningen had en geen ruimte beschikbaar was voor de ontvangst van groepen van schoolkinderen. De afgelopen 26 jaar is dat kennelijk nooit een probleem geweest

en ook ten tijde van de totstandkoming van het vigerende bestemmingsplan was dat kennelijk geen probleem.

f. Ten aanzien van alle hiervoor genoemde elementen zijn ook andere – minder ingrijpende – oplossingen denkbaar. De molen kan worden aangesloten op het waterleidingnet (hetgeen met het bezoekerscentrum vermoedelijk ook het geval zal zijn). Weliswaar wil men een "energieneutraal gebouw" realiseren, maar daarover bestaat nog geen inzicht/plan hoe men dat wil realiseren en hoe dit te bekostigen is).

g. Verkoop van natuurproducten en gemalen molenproducten kan ook plaatsvinden vanuit de molen.

h. De grootte en de situering van het bezoekerscentrum en het terras aan de achterzijde: Zoals in **bijlage 3** aangegeven worden de zichtlijnen vanuit de woning van Verschoor volledig geblokkeerd door het bezoekerscentrum. Hierdoor wordt er inbreuk gepleegd op hun huidige woongenot en privacy. Zeker doordat bezoekers gebruik maken het terras en ingang aan de achterzijde. Dit zal resulteren in geluidsoverlast en van bezoekers die een rondje zullen gaan lopen in de cirkel van het molenbiotoop. Het komt nu al regelmatig voor dat personen in de tuin van Verschoor komen om foto's te maken van de molen. Verschoor verwacht dat deze overlast door de locatie van het bezoekerscentrum alleen maar zal toenemen.

i. In het ontwerp-bestemmingsplan is de bestemming ondergeschikte horeca, een terras en zelfs ondergeschikte detailhandel opgenomen. Dit is in de optiek van cliënten volledig ongepast. Het risico bestaat dat hier in de zomer vaak een feestje en BBQ gehouden gaat worden door een van de (bestuurs)leden van de verschillende Stichtingen omdat het een beter alternatief is dan de eigen achtertuin. Zelfs het risico van 'commerciële activiteiten' op termijn onder het uitgangspunt om geld voor het goede doel van de stichtingen binnen te halen is aanwezig.

j. Er is geen enkele dwingende noodzaak dat het de besturen van de twee Stichtingen en de IJsclub in het bezoekerscentrum zouden moeten vergaderen. Dat kan ook elders (Ross Lovell of bij de bestuurders thuis). Daarvoor is een bezoekerscentrum niet nodig.

k. Voor de ontvangst van groepen en voor de sanitaire voorzieningen zijn er mogelijkheden om in de kelder van de molen deze voorzieningen te realiseren, dan wel bovengronds op een wijze die geen afbreuk doet aan de historische of authentieke waarde van de molen. Daar sluit situering van het bezoekerscentrum onmiddellijk naast de molen en gelegen aan de Waalweg mooi op aan.

Conclusie

Op grond van het bovenstaande wordt verzocht het ontwerp-bestemmingsplan niet in procedure te brengen. Cliënten wensen hun zienswijzen mondeling toe te lichten.

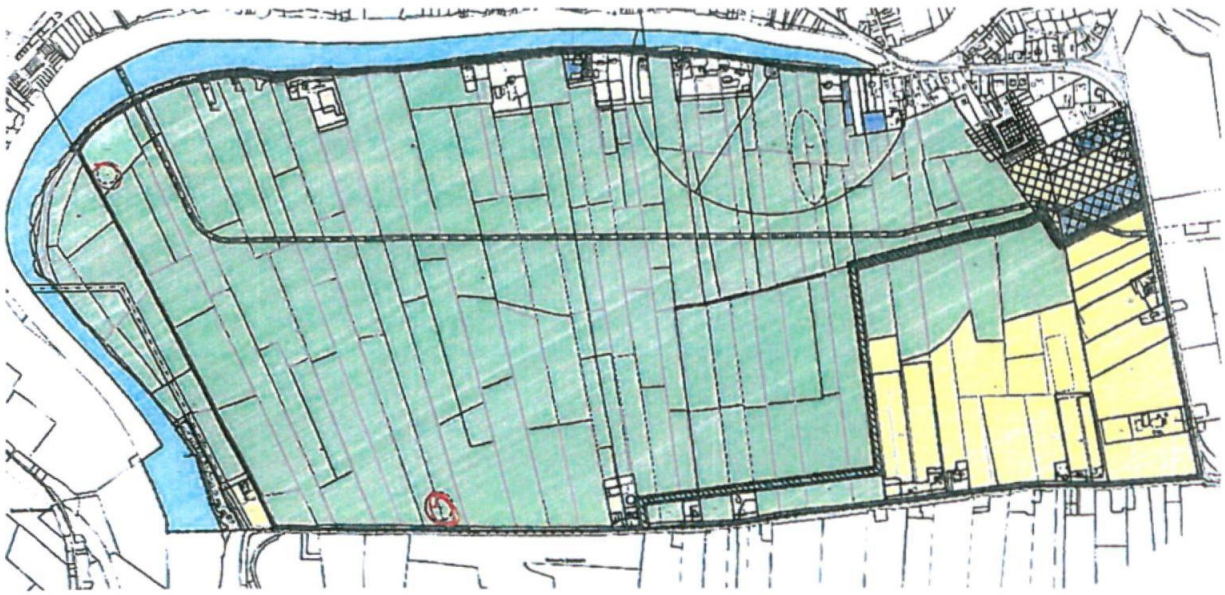
Hoogachtend,

M. van Gastel

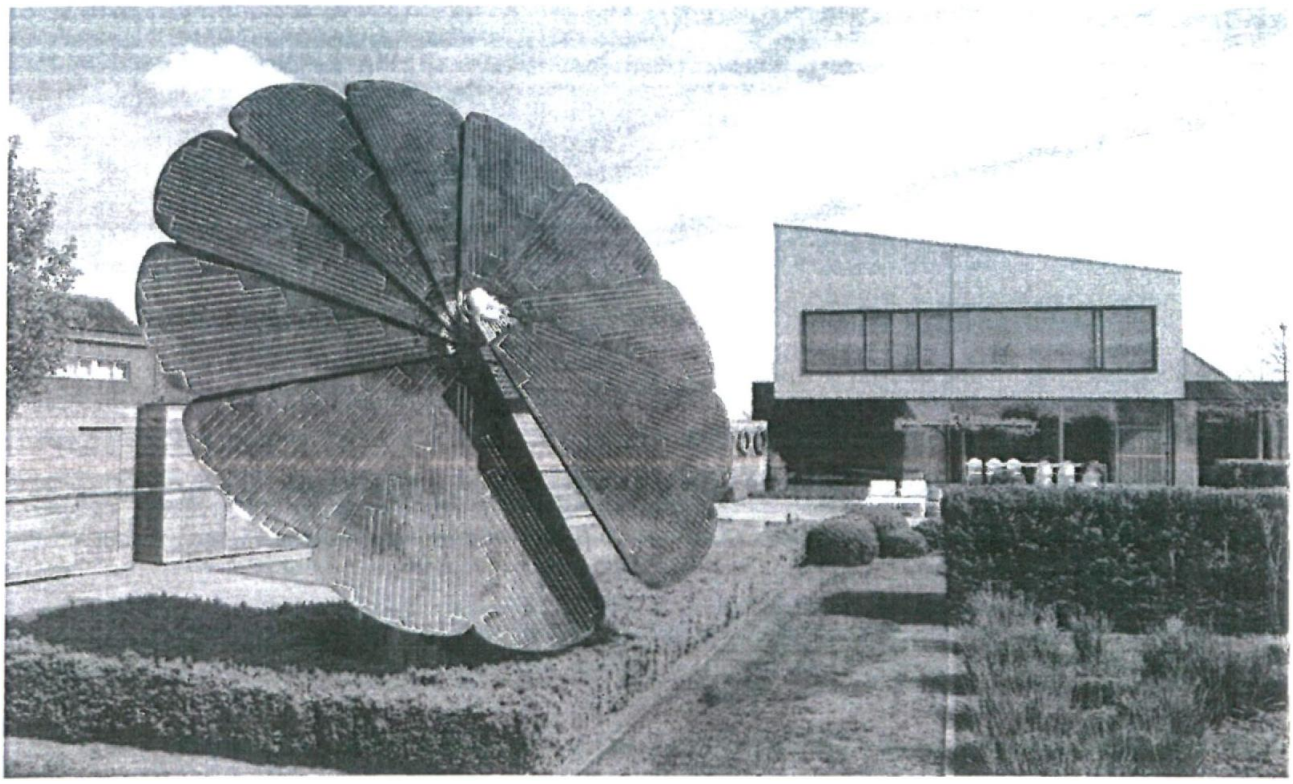
BIJLAGE 1

Bijlage 1

In het Waalbos zijn twee parkeergelegenheden gerealiseerd op geruime afstand van bestaande bebouwing om parkeeroverlast zoveel mogelijk te beperken. (Rode cirkels) Het realiseren van een bezoekerscentrum aan een niet doodlopende weg is een veel beter alternatief.



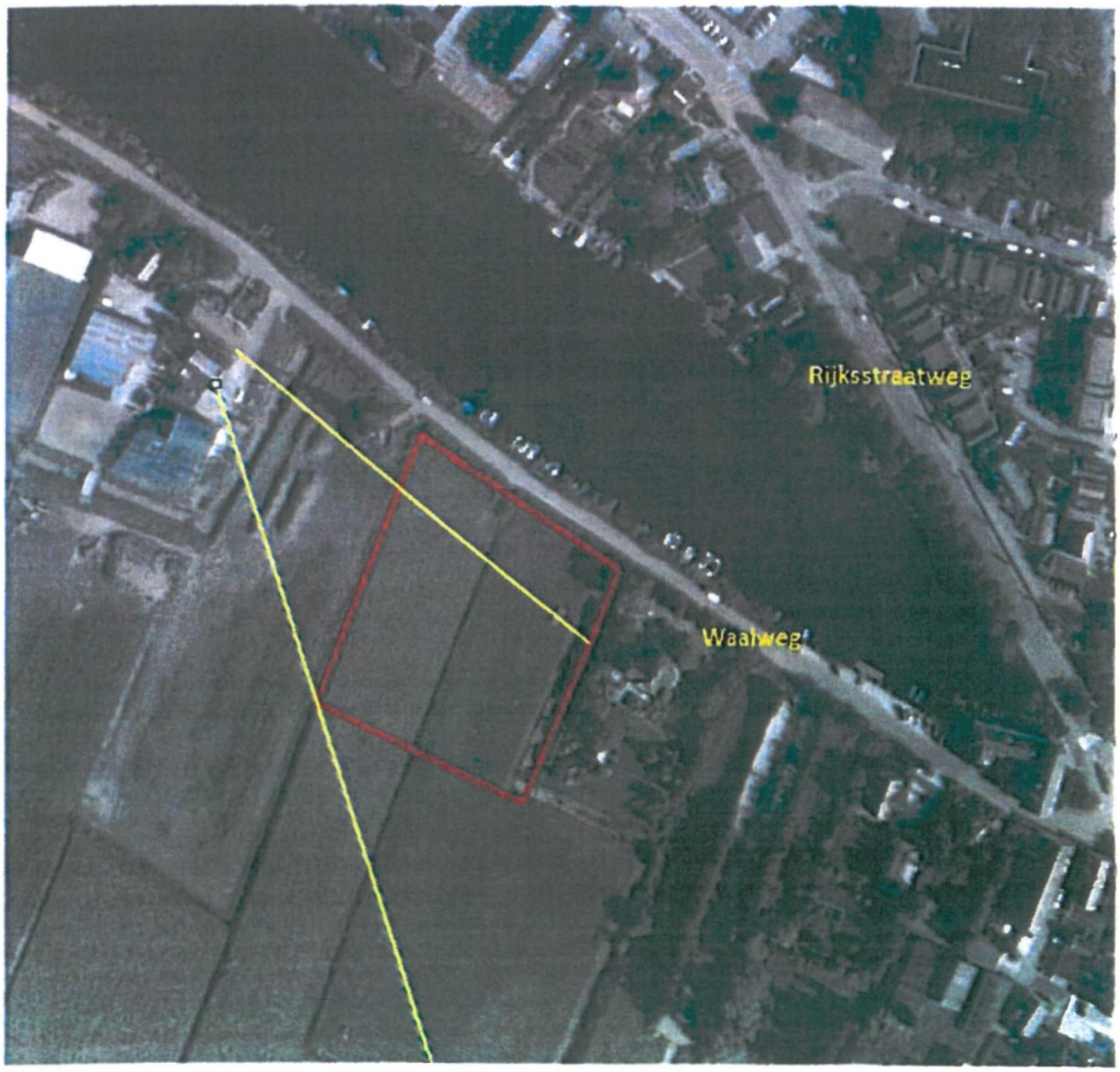
BIJLAGE 2



BIJLAGE 3

Bijlage 3:

De rode lijnen zijn de aangegeven kaders voor de locatie van het bezoekerscentrum. De gelen lijnen zijn de zichtlijnen vanuit de woning van Verschoor. Zoals u kunt zien worden deze volledig geblokkeerd door het kader van het geplande bezoekerscentrum.



VAN GASTEL EN BAL
ADVOCATEN

ONTVANGEN
09 AUG 2017

6591202814 11

Reference: 20160209
Piece(s): 1
Route: 311

Postbus 110, 3220 AC Hellevoetsluis