achmea rechtsbijstand

GR BAR-organisatie
INGEKOMEN

14 JULI 2020

reg. nr.

Stichting Achmea Rechtsbijstand
Postbus 4116
7320 AC Apeldoorn

Spoorlaan 298
Tilburg

Telefoon 088 462 3700
Fax 088 462 2799
klantenservice@achmearechtsbijstand.nl
www.achmearechtsbijstand.nl

Gemeente Ridderkerk
t.a.v. de gemeenteraad
Postbus 271
2980 AG RIDDERKERK

Datum	*Ons zaaknummer*	*Behandeld door*
10 juli 2020	R216741373	[redacted]
Onderwerp	*Uw kenmerk*	
Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Woningbouw hoek Rijksstraatweg/Lagendijk		

Edelachtbare leden van de raad,

FA vd Pol VOF, Rijksstraatweg 102 C, 2988 BL in RIDDERKERK, vroeg ons om juridische hulp.

Cliënt is het niet eens met het ontwerpbestemmingsplan Woningbouw hoek Rijksstraatweg/Lagendijk
Cliënt is eigenaar van de gronden die ten noorden en noordwesten van het plangebied liggen. Dit plan heeft voor hem nadelige gevolgen. Het plan is in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Graag licht ik dat toe.

Omgevingsverordening Zuid-Holland
In de verbeelding bij de omgevingsverordening Zuid-Holland, is het plangebied in kaart 11 opgenomen **als "Greenports".**

Ingevolge artikel 6.15, eerste lid, van de Omgevingsverordening, mag een bestemmingsplan ter plaatse alleen glastuinbouwbedrijven en openlucht tuinbouwbedrijven toelaten.

Ingevolge het derde lid, mogen alleen andere activiteiten worden toegelaten indien dat een **"zwaarwegend algemeen belang" dient én "er geen reële andere mogelijkheid is"**.

Ingevolge het vierde lid, kan in het bestemmingsplan de begrenzing van het glastuinbouwgebied, bedoeld in het eerste lid, in beperkte mate worden aangepast, rekening houdend met de lokale omstandigheden en bestaande bedrijven en functies, anders dan glastuinbouwbedrijven en openlucht

0389 042009

tuinbouwbedrijven, mits aangetoond is dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de omvang en de bruikbaarheid van het glastuinbouwgebied.

Uit vorenstaande volgt dat het plan moet voorzien in een zwaarwegend algemeen belang dat niet elders kan worden gerealiseerd. Bovendien mag geen aantasting plaatsvinden van de omvang en bruikbaarheid van het glastuinbouwgebied.

In de zienswijzennota bij het voorontwerp van het plan, is uiteengezet dat de gronden op dit moment niet worden gebruikt voor glastuinbouw en dat de gronden in eigendom zijn van een partij die woningen wil realiseren en geen glastuinbouw. Daarbij wordt erop gewezen dat voor glastuinbouw een richtafstand van dertig meter geld, waardoor het plangebied maar beperkt geschikt zou zijn voor glastuinbouw.

Cliënt blijft van oordeel dat het plan in strijd is met de Omgevingsverordening. De omstandigheid dat de gronden op dit moment in eigendom zijn van een partij die daar graag woning bouw wenst, is geen **"zwaarwegend algemeen belang". Evenmin leidt die omstandigheid niet tot de** conclusie dat geen aantasting van de omvang en bruikbaarheid van het glastuinbouwgebied plaatsvindt.

Dat de huidige eigenaren de gronden in economische zin zo ruim mogelijk willen benutten is begrijpelijk. Maar daar hoort wel de kanttekening bij dat indien deze bestemmingswijziging niet doorgaat, de eigenaren de gronden op een andere wijze zullen willen benutten. Waarschijnlijk kunnen zij dan de meeste waarde creëren door de gronden aan mijn cliënt te verkopen.

Het argument dat glastuinbouw of openlucht tuinbouw ter plaatse niet mogelijk zou zijn, begrijpt cliënt niet. De gronden zijn in het bestemmingsplan al als zodanig opgenomen. De 30 meter die in de zienswijzennota wordt aangehaald, is bovendien een richtafstand die alleen voor glastuinbouw geldt en niet ook voor openlucht tuinbouw. Daarbij is het bovendien mogelijk om maatregelen te nemen om te voldoen aan het Activiteitenbesluit milieubeheer.

De conclusie is derhalve dat het plan om zuiver privaatrechtelijke redenen voorziet in woningbouw, terwijl gronden geschikt zijn voor glastuinbouw en openlucht tuinbouw. Als gevolg hiervan is de motivering om af te wijken van de Omgevingsverordening Zuid-Holland ontoereikend, en daarmee is de afwijking in strijd met artikel 6.15, eerste lid, van de Omgevingsverordening Zuid-Holland.

0389 042009

Gewasbeschermingsmiddelen
Ten aanzien van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen, geldt dat eraan voorbij wordt gegaan dat het aan cliënt is toegestaan ter plaatse van het waterbassin vijvers te realiseren die gebruikt gaan worden voor waterteelt. Daarbij zal ook het gebruik van verschillende soorten gewasbeschermingsmiddelen worden getest. Het plan kan niet worden vastgesteld, zonder nader onderzoek naar de gevolgen die deze gebruiksmogelijkheden hebben.

Uitvoerbaarheid verleggen sloot
Ten zuiden van het plangebied is voorzien in het dempen van een sloot, en ten noorden van het plangebied dient de compensatie daarvoor te worden gerealiseerd. Uit de toelichting blijkt dat het waterschap hiervoor vergunningen dient te verlenen. Uit de toelichting blijkt niet of het op voorhand aannemelijk is dat deze vergunningen kunnen en zullen worden verleend.

Daarnaast geldt dat het plan uitgaat van de stedenbouwkundige verkaveling, zoals die in figuur 2.4 is opgenomen. In het noordwesten van het plangebied, dient een groenstrook te komen met het **'compenserende water'.** Hoewel de bestemmingsregels niet in de weg staan aan dit gebruik, geldt dat het ook mogelijk is om ter plaatse parkeervoorzieningen te realiseren. Het zou de rechtszekerheid ten goede komen indien ten behoeve van het realiseren van de landschappelijke inpassingen ofwel een **aparte bestemming "groen"** wordt opgenomen zonder de mogelijkheid daarbinnen parkeervoorzieningen te realiseren, ofwel dat een voorwaardelijke verplichting in het plan wordt opgenomen om de landschappelijke inpassing overeenkomstig figuur 2.4 te borgen.

Gelet op het vorenstaande is onvoldoende aangetoond dat het plan uitvoerbaar is. Bovendien is het ontwerp in strijd met de rechtszekerheid.

Geluid
Ten aanzien van het geluid wordt in de zienswijzennota op het voorontwerp geschreven dat mijn cliënt niet zou meewerken aan het aanleveren van informatie. Door de leverancier van de koelmotoren van cliënt is contact opgenomen met Rho, en daarbij is de gevraagde informatie aangeleverd. Cliënt begrijpt daarom ook niet dat wordt gesteld dat hij niet mee zou willen werken.

Daarnaast is geschreven dat mijn cliënt aan de eisen van het Activiteitenbesluit Milieubeheer dient te voldoen. Op zichzelf is dat inderdaad niet nieuw, wel is nieuw dat er nieuwe kwetsbare objecten in de omgeving zijn voorzien. Bij het plaatsen van de koelmotoren heeft cliënt in het verleden rekening gehouden met de bestaande bouw; de koelmotoren zijn gericht op de nieuwbouw. Nieuwe maatregelen ten behoeve van te realiseren bouw kosten gewoon geld. Cliënt wenst te vernemen op

0389 042009

welke wijze hij gecompenseerd gaat worden, en of deze kosten ook in het kostenverhaal zijn betrokken. Daarbij wijst cliënt erop dat planschade hierbij niet het aangewezen instrument is, aangezien hij dan wordt **geconfronteerd met een aftrek van het "normaal maatschappelijk risico".**

Bovendien wordt in de beantwoording van de zienswijzen op het voorontwerp impliciet toegegeven dat de komst van de woningbouw leidt tot een belemmering in de huidige bedrijfsvoering. Daar hoort een belangenafweging bij, een belangafweging die op dit punt volledig ontbreekt. In het bijzonder verneemt cliënt graag waarom van de richtafstand voor geluid, gevaar en licht van 30 meter wordt afgeweken, waardoor zowel de huidige bedrijfsvoering als eventuele ontwikkelingsruimte wordt beperkt. Het bouwvlak bevindt zich op minder dan 10 meter van het perceel van cliënt.

Gelet op het vorenstaande acht cliënt het plan niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

Schaduwhinder
Cliënt kan de gronden in de nabijheid van het plangebied nog gewoon gebruiken voor glastuinbouw of openlucht tuinbouw. Cliënt gaat een zogenoemd demoveld realiseren. In de toelichting ontbreekt een beschouwing over de gevolgen die het plan heeft voor de bezonning van het perceel van cliënt.
Als gevolg hiervan is het plan onzorgvuldig voorbereid.

Concreet bouwplan
Tenslotte geldt dat indien uw raad toch tot vaststelling van het plan overgaat, cliënt ook graag een woning op zijn perceel wil bouwen. Daartoe heeft hij een concreet bouwplan ingediend bij het college. Het verzoek is afgewezen, omdat de woning onvoldoende zou kunnen worden ontsloten. Naar het oordeel van cliënt, is er zowel binnen als buiten het huidig plangebied voldoende ruimte voor een invulling die voorziet in de noodzakelijke ontsluiting. Indien uw raad het onderhavige plan wil vaststellen, verzoek ik u om het bouwplan alsnog in het plan op te nemen.

Cliënt vraagt u het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen
In ieder geval vraagt hij u tegemoet te komen aan deze zienswijze en het plan aan te passen.

achmea rechtsbijstand

Bel of mail mij gerust als u nog vragen hebt
U bereikt mij op telefoonnummer 088 462 3700. Mailen kan naar klantenservice@achmearechtsbijstand.nl. Ons zaaknummer is R216741373. Wilt u dit nummer altijd noemen als u belt of mailt? Wij kunnen u dan sneller helpen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

jurist

achmea rechtsbijstand

FRANKERING
GECONTROLEERD
U03.200713.502686

PostNL
Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas

INGEKOMEN 14 JULI 2020

N08CC #X840X0X#00#0000#

0651

Stichting Achmea Rechtsbijstand
Postbus 4116
7320 AC Apeldoorn