

mr. J.C. Moree
mr. Th. Dollee
mr. drs. S. Visser
mr. drs. S.O. Voogt, LL.M.
mr. P.N. Langstraat
mr. A.J.C. van Bommel
mr. E.A. Echter
mw. mr. W.J. Boer
mr. drs. M.C. van Meppelen Scheppink
mr. H.R. Flipse
mr. drs. P.A. Visser
mw. mr. G.J.J. van Dam-Lolkema
mw. mr. A.M. Bouwmeester
mr. M.J. Goedhart
mr. P. Leemans
mw. mr. A.D. van Erp
mr. D.M. Uithol
mw. mr. D.J.J. Straver
mw. mr. Y.L. Chan
mw. mr. A.I.J. Roorda-Visser
mw. mr. V.C.T. Verkróost

* Gevestigd te Hendrik-Ido-Ambacht

PER E-MAIL EN PER AANGETEKENDE POST

Burgemeester en wethouders van Ridderkerk
Afdeling Advies Ruimte
Postbus 271
2980 AG RIDDERKERK
E-MAILADRES: m.rienks@bar-organisatie.nl

Rotterdam, 16 juli 2018

Direct telefoonnr. : 010 - 244 50 86
Direct faxnummer : 010 - 425 31 70
E-mailadres : mcvanmeppelen@mglaw.nl

Rotterdam

Postbus 25006
3001 HA Rotterdam
Heemraadssingel 155-157
3022 CE Rotterdam
T 010-477 67 77
F 010-425 31 70

Hendrik-Ido-Ambacht

Postbus 477
3340 AL H.I. Ambacht
Het Tasveld 1
3342 GT H.I. Ambacht
T 078-681 44 14
F 078-681 45 44

E algemeen@mglaw.nl

I www.mglaw.nl

Inzake : Plaisier / Gemeente Ridderkerk
Onze ref. : 20180924.ME
Betreft : **zienswijze ontw. bestpl. Pruimendijk RvR tussen 180 en 184**

Geacht college,

In bovenvermelde zaak behartig ik de behandeling van Melkhandel W. Plaisier & Zn., vertegenwoordigd door [REDACTED] Pruimendijk 180 te (2989 AL) Ridderkerk.

Vanaf 7 juni 2018 tot en met 18 juli 2018 ligt ter inzage het Ontwerpbestemmingsplan Pruimendijk RvR tussen 180 en 184. Namens cliënt maak ik door deze gebruik van de mogelijkheid om terzake van dit Ontwerpbestemmingsplan een zienswijze kenbaar te maken.

Belang

Cliënt is woonachtig op het perceel Pruimendijk 180 te Ridderkerk en exploiteert op dit perceel een bedrijf in de vorm van een melkhandel. Daarmee is cliënt direct belanghebbende bij het ter inzage gelegde Ontwerpbestemmingsplan.

Aanleiding voor het plan

Aanleiding voor het opstellen van het ter inzage gelegde Ontwerpbestemmingsplan is de blijkbaar bestaande wens om de bestaande kas op het perceel tussen Pruiwendijk 180 en 184 te Ridderkerk te slopen. In ruil voor het slopen van de kas wenst de eigenaar van het perceel één burgerwoning te realiseren. Deze ontwikkeling is echter niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan.

Een opmerking tussen door met betrekking tot de kas: deze is al gesloopt en verwijderd. Is daarmee niet het recht tot herbouw c.q. gebruikmaking van de ruimte voor ruimte-regeling komen te vervallen?

Namens cliënt betwijfel ik of met het thans ter inzage gelegde Ontwerpbestemmingsplan een verantwoorde planologische regeling is ontworpen voor de herontwikkeling van het perceel. Daarbij vraag ik namens cliënt aandacht voor de volgende twee aspecten:

1. De vraag of bij de keuze van de locatie van de woning c.q. de plaats van het bouwvlak sprake is van een deugdelijke gemotiveerde afwijking van het beleid om de zone langs de Waal vrij te houden van bebouwing en direct langs de dijk te bouwen, aansluitend op de historische situatie.
2. De vraag of er op een zorgvuldige wijze is onderzocht en/of deugdelijk is gemotiveerd of ter plaatse van de woning een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd en rekening is gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de melkhandel van cliënt.

Ik ga op deze twee aspecten hierna nader in.

Locatie woning/bouwvlak

Ter compensatie van de te slopen kassen mag in totaal één burgerwoning worden gebouwd. Aan de bouw van deze woning zijn, in het kader van de “Handreiking ruimte voor ruimtelijke kwaliteit” voorwaarden verbonden. Deze voorwaarden zijn voor onderhavig perceel uitgewerkt in een zogenoemd “kavelpaspoort”.

Blijkens dat kavelpaspoort wordt afgeweken van het gebruikelijke uitgangspunt bij woonbebouwing langs de Pruimendijk om de zone langs de Waal vrij te houden van bebouwing en direct langs de dijk te bouwen, aansluitend op de historische situatie. De motivering daarvoor is, dat - blijkens uitgevoerd archeologisch onderzoek- sprake is van archeologische resten nabij de dijk. Om die reden is het gebruikelijke uitgangspunt losgelaten en is gekozen voor bebouwing nabij de Waal.

Door de thans gekozen locatie voor de bebouwing wordt ernstig afbreuk gedaan aan de historische situatie en de ruimtelijk uitstraling ter plaatse (lintbebouwing). Bovendien gaat cliënt als gevolg van de locatie van de bebouwing ernstig belemmerd worden in het zicht dat hij thans nog over de Waal heeft. Dit betekent een forse aantasting van zijn woonomgeving.

In het licht van het gebruikelijke uitgangspunt bij woonbebouwing langs de Pruimendijk, is voor cliënt onbegrijpelijk, dat geen onderzoek is gedaan naar de vraag in hoeverre bebouwing langs de dijk zich laat combineren met het behoud van de aangetroffen archeologische resten danwel welke mogelijkheden er zijn om deze archeologische resten op andere wijze te behouden. Er heeft op dat punt naar het oordeel van cliënt geen zorgvuldige of in ieder geval geen uitputtende afweging plaatsgevonden.

Niet deugdelijk is gemotiveerd waarom in het ontwerpbestemmingsplan, uitsluitend op basis van de aangetroffen archeologische resten zo'n

vergaande afwijking van het gebruikelijke uitgangspunt bij woonbebouwing langs de Pruimendijk mogelijk wordt gemaakt.

Namens cliënt ben ik van oordeel, dat deze keuze op basis van de thans voorliggende motivering niet in redelijkheid kan en mag worden gemaakt.

Bedrijf en milieuhinder

In paragraaf 4.7 van het Ontwerpbestemmingsplan wordt terecht aangegeven, dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening het van belang is dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd,
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Met de beoogde herontwikkeling van het perceel wordt in de vorm van de geplande woning naast de naburige melkhandel van cliënt een milieugevoelige functie mogelijk gemaakt.

In het licht van het aangegeven beleid en normstelling is onbegrijpelijk waarom de melkhandel van cliënt niet is meegenomen in het onderzoek zoals dat in paragraaf 4.7 van het Ontwerpbestemmingsplan wordt beschreven. De melkhandel van cliënt wordt daarin niet eens genoemd.

Gevreesd moet worden, dat de geplande woning geluidhinder c.q. overlast gaat ondervinden van de melkhandel waar van 's ochtends vroeg tot 's avonds laat de nodige activiteiten plaatsvinden. In het bijzonder zij gewezen op de dagelijkse bevoorrading van de melkhandel die in de nachtelijke uren tussen 4.00 en 5.00 uur plaatsvindt. Voorzover bekend, heeft geen akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting van deze activiteiten en de

milieuruimte van de melkhandel van cliënt plaatsgevonden en is ook geen onderzoek gedaan naar de gevolgen van het woon- en leefklimaat voor de beoogde woning bekend.

Cliënt vreest dat door de thans voorgestane herontwikkeling problemen gaan ontstaan als gevolg van overlast en geluidhinder en een ongewijzigde voortzetting van zijn bedrijfsvoering daarmee niet is gegarandeerd.

De conclusie is dan ook, dat in het ter inzage gelegde Ontwerpbestemmingsplan niet deugdelijk wordt gemotiveerd, dat ter plaatse van de geplande woning en goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd en – belangrijker nog – in voldoende mate rekening wordt gehouden met de (ongewijzigde) bedrijfsvoering en milieuruimte van de melkhandel van mijn cliënt.

Conclusie

Op basis van het vorenstaande ben ik namens cliënt van mening, dat geen sprake is van een verantwoorde planologische regeling en het Ontwerpbestemmingsplan in strijd is met het vereiste van een goede ruimtelijke ordening. Ik verzoek u dan ook om het Ontwerpbestemmingsplan, rekening houdend met onderhavige zienswijze, te wijzigen, en van ongewijzigde vaststelling daarvan af te zien.

Cliënt is niet tegen woningbouw op het betreffende perceel, maar dan wel woningbouw die past bij de bestaande lintbebouwing en op een zodanige afstand van de panden van cliënt wordt gerealiseerd dat een ongewijzigde en ongestoorde bedrijfsvoering mogelijk blijft zonder dat het woon- en leefmilieu voor de nieuwe woning daaronder lijdt.

Namens cliënt ben ik graag bereid deze zienswijze van een nadere mondelinge en/of schriftelijke toelichting te voorzien.

Voorts behoud ik mij namens cliënt nadrukkelijk het recht voor om onderhavige zienswijze op een later moment zo nodig aan te vullen danwel te wijzigen.

Onder dankzegging voor de door u aan deze brief bestede tijd en aandacht en in afwachting van uw berichten, teken ik,

met vriendelijke groet,

hoogachtend,



M.C. van Meppelen Scheppink