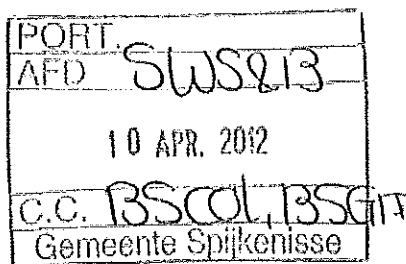


DEN HOLLANDER ADVOCATEN

anno 1934

Per telefax vooraf: 0181 - 69 63 95
Aantal pagina's: 8



Mr A.A. den Hollander
Mr G.J. Helmig
Mr J. van Groningen
Mr W.M. Bijloo
Mr A.P. Cornelissen
Mr J.M. van der Wulp
Mw Mr N. Robijn-Meijer
Mw Mr A.S. van Duijvenvoorde
Mr A. Buth
Mw Mr M. Trouwborst

AANTEKENEN
Aan de raad van de gemeente Spijkenisse
Postbus 25
3200 AA SPIJKENISSE

Adviseur:
Mr L.J. den Hollander

Juridisch medewerker:
Mw Mr M.I.J. Toonders

Oostelijke Achterweg 82
Postbus 50
3240 AB Middelharnis

Telefoon 0187 - 48 50 00
Telefax 0187 - 48 61 62
Website: www.denhollander.nl
Rabobank 34.20.59.300 derdengelden

Behandeld door : mr. A.P. Cornelissen
E-Mail : apcornelissen@denhollander.nl

Middelharnis, 6 april 2012

Inzake : Kranenburg / gemeente Spijkenisse
Uw ref. :
Onze ref. : BC/JM/148904

Geachte raad,

Momenteel ligt het ontwerpbestemmingsplan "Bultengebied Zuid-Oost" ter inzage. Dit plan regelt de bestemming van de gronden, gelegen tussen de stadsrand en het Spui. Het nieuwe bestemmingsplan heeft zodoende ook betrekking op de gronden van de heer E.M. Kranenburg, Aaldijk 3 te 3205 LG Spijkenisse. Aangezien cliënt zich niet met deze bestemmingsregeling kan verenigen, maak ik namens hem een zienswijze kenbaar.

In deze brief zal ik de zienswijze uiteenzetten. Ik geef echter eerst een overzicht van de belangrijkste feiten. Ik wijs er verder op dat ik namens cliënt niet alleen tegen het ontwerpbestemmingsplan opkom, maar daarnaast ook een zienswijze tegen de ontwerp-omgevingsvergunningen heb ingediend. Op de procedure voor het bestemmingsplan en de omgevingsvergunningen in het plangebied is immers de coördinatieregeling van toepassing verklaard.

1. Feiten

Cliënt exploiteert een akkerbouwbedrijf, waarvan het bedrijfscentrum is gesitueerd aan de Aaldijk 3. De gronden van het bedrijf liggen direct naast en op enige afstand van het

- 2 van 8 -

Middelharnis, 6 april 2012

BC/JM/148904

Inzake: Kranenburg / gemeente Spijkenisse

bedrijfscentrum. In totaal beschikt cliënt over bijna 78 hectare grond, waarvan ongeveer de helft zijn eigendom is. De overige gronden worden gepacht, waaronder ook een oppervlakte van ongeveer 14 hectare die eigendom is van uw gemeente. De laatstgenoemde gronden liggen in het zogeheten deelgebied Polder Oude Uitslag.

Tot de pachtgronden behoren onder meer de gronden langs het Spui. Verpachter en eigenaar is het waterschap Hollandse Delta. Cliënt gebruikt deze gronden als grasland. Behalve voor akkerbouw, heeft cliënt namelijk ook een veehouderijtak. Op de gronden houdt hij koeien en gemiddeld 80 schapen.

In het ontwerpbestemmingsplan zijn de onbebouwde gronden voor het grootste deel bestemd voor agrarische doeleinden. Dat geldt echter niet voor ongeveer de helft van de gronden die eigendom zijn van uw gemeente en die in de Polder Oude Uitslag zijn gelegen. Dit gedeelte wordt bestemd voor sport. Verder rust op alle gronden een dubbelbestemming voor archeologische waarden. Het grootste deel heeft de bestemming "waarden-archeologie-3", een klein deel heeft de bestemming "waarden-archeologie-2". Dat is het geval van de eigendomsgronden in de Polder Nieuwe Uitslag.

Op de gronden langs het Spui, dat wil zeggen de dijk en het talud, alsmede het gors, is de bestemming voor groendoeleinden opgenomen. Verder voorziet het bestemmingsplan in een specifieke verkeersbestemming vanwege de geplande aanleg van het fietspad langs het Spui. Ik heb voor de volledigheid een overzicht gemaakt van de ligging van de gronden van cliënt, waarvoor ik als ondergrond een afdruk van de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan heb gebruikt (productie 1).

2. Gronden

Cliënt kan zich niet verenigen met het ontwerpbestemmingsplan. Zijn bezwaren richten zich tegen zowel de verbeelding als de planregels. Ik zal deze bezwaren in aparte paragrafen uitwerken.

2.1 Bouwblok

In het ontwerpbestemmingsplan hebben burgemeester en wethouders het bouwblok aan de Aaldijk 3 positief bestemd. De grenzen van het bouwblok zijn echter strak rondom de bestaande bebouwing gelegd. Bovendien is bij het intekenen van het bouwblok zo rigoureuus te werk gegaan, dat één van de twee loodsen, tegen de Zanddijk aan, met een punt buiten het bouwblok is gehouden. Ik heb voor de volledigheid een kopie van de uitsnede van de verbeelding bijgevoegd (productie 2).

- 3 van 8 -

Middelharnis, 6 april 2012

BC/JM/148904

Inzake: Kranenburg / gemeente Spijkenisse

Met deze grens van het bouwvlak kan cliënt zich niet verenigen. Primair stelt hij zich op het standpunt dat deze loods volledig binnen het bouwblok moet komen te liggen. Er is geen enkele ruimtelijk relevante reden voor een zodanige wijze van bestemmen.

Daarnaast is cliënt van oordeel dat het bouwvlak ook op zichzelf te klein is. Een gebruikelijke oppervlaktemaat is één hectare. De nu gekozen begrenzing laat amper ruimte voor uitbreiding van de bebouwing. Dit is te meer onaanvaardbaar, omdat in de planregels geen enkele afwijkingsbevoegdheid of bevoegdheid tot wijziging van het bestemmingsplan is opgenomen, waardoor het bouwblok kan worden vergroot.

Cliënt kan zich daarnaast ook niet verenigen met de bepalingen omtrent de goot- en bouwhoogte. Uit de verbeelding blijkt dat de goothoogte maximaal 3 meter en de bouwhoogte maximaal 7 meter mag bedragen. De goothoogte van 3 meter is echter voor de bestaande bebouwing ontoereikend en datzelfde geldt voor de bouwhoogteregeling, voor zover deze ziet op de bestaande aangebouwde schuur aan de bedrijfswoning. De bouwhoogte van deze schuur ligt op ongeveer 10 meter. Dat laatste geldt overigens ook voor de aangebouwde woning.

Naar geldend recht is het niet toegelaten bestaande legale bebouwing – dat is hier het geval – weg te bestemmen, ook niet gedeeltelijk. Daarom dient bij de vaststelling alsnog een positieve bestemmingsregeling opgenomen te worden, waarin de bestaande hoogtematen worden gerespecteerd. Ik wijs er nog op dat de regeling in artikel 24 van de regels voor cliënt onvoldoende is, omdat die regeling de bestaande maten alleen respecteert als wordt herbouwd op exact dezelfde plaats. Een dergelijke regeling is onnodig beperkend. Ik stel vast dat in de toelichting op het plan geen enkele motivering voor een dergelijke stringente wijze van bestemmen is terug te vinden.

Uit de verbeelding blijkt dat over het bouwblok ook de dubbelbestemming “waarde – archeologie -3” is gelegd. Uit artikel 20 van de planregels blijkt vervolgens dat binnen deze bestemming verschillende werken en werkzaamheden aan een (aanleg)omgevingsvergunning zijn gebonden. In lid 20.2.2 zijn uitzonderingen op deze vergunningplicht geformuleerd, maar daaraan is weer de voorwaarde verbonden dat voorafgaand archeologisch onderzoek moet zijn verricht.

Cliënt stelt dat voor het verplicht uitvoeren van archeologisch onderzoek op zijn bouwblok de noodzaak in de zin van artikel 3.3 van de Wet ruimtelijke ordening ontbreekt. De grond is hier door het bouwen en het veelal intensieve gebruik al dusdanig verstoord dat archeologische waarden zijn verdwenen. Het verrichten van

- 4 van 8 -

Middelharnis, 6 april 2012

BC/JM/148904

Inzake: Kranenburg / gemeente Spijkenisse

werken en werkzaamheden dient hier dan ook van de onderzoekplicht uitgezonderd te worden.

2.2 Wolvenpolder

Direct naast het bedrijfscentrum en de bijbehorende gronden ligt de Wolvenpolder. In het ontwerpbestemmingsplan wordt deze polder bestemd voor natuurdoeleinden. Alhoewel cliënt in de polder zelf geen gronden heeft, kan hij zich niet met deze bestemming verenigen.

In de eerste plaats is dat het geval, omdat cliënt nadelige effecten op de exploitatie van zijn bedrijf voorziet. De ontwikkeling van de polder als natuurgebied zal er onmiskenbaar toe leiden dat de onkruiddruk op zijn gewassen toeneemt. Daarnaast vreest cliënt schade door ganzen, omdat door de inrichting van de polder het gebied aantrekkelijk wordt als foerageergebied voor deze dieren. Bij de keuze voor de natuurbestemming is met deze effecten onvoldoende rekening gehouden.

Het grootste bezwaar tegen de natuurbestemming heeft betrekking op een ander aspect, te weten de geplande peilverhoging in de Wolvenpolder. Cliënt heeft begrepen dat het de bedoeling is het peil met 1,35 meter op te zetten. Dat zal ertoe leiden dat ook het peil in de aangrenzende polder Nieuwe Uitslag omhoog zal gaan, naar het zich nu laat aanzien met zeker 30 centimeter ter hoogte van de boerderij. Het behoeft geen betoog dat deze verhoging van de grondwaterstand grote negatieve effecten zal hebben op vooral het teeltplan van cliënt. Bovendien kan de stijging van de grondwaterstand gevolgen hebben voor de (fundering van de) boerderij en de bijbehorende gebouwen.

Primair stelt cliënt daarom dat de Wolvenpolder niet voor natuurdoeleinden behoort te worden bestemd. Subsidiair, als de natuurbestemming toch doorgaat, dient in ieder geval in de planregels een zodanige waarborg te worden opgenomen dat de negatieve gevolgen voor het bedrijf van cliënt worden gemitigeerd. Ik pleit in dat verband voor een globale, uit te werken bestemming voor natuurdoeleinden, waarbij in de uitwerkingsregels de zojuist bedoelde waarborgen worden vastgelegd. Een mogelijk alternatief is een stelsel van omgevingsvergunningen ex artikel 2.1, 1^e lid onder b van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Het veranderen van het waterpeil in de Wolvenpolder dient dan aan een dergelijke vergunning te worden gekoppeld. Daarbij dient als voorwaarde te worden opgenomen dat voorafgaand aan de beslissing tot het verlenen van een vergunning hydrologisch onderzoek moet zijn verricht, waaruit blijkt

- 5 van 8 -

Middelharnis, 6 april 2012

BC/JM/148904

Inzake: Kranenburg / gemeente Spijkenisse

dat geen onevenredige schade aan de gronden in de aangrenzende polder Nieuwe Uitslag wordt toegebracht.

2.3 Polder Oude Uitslag

In dit deelgebied krijgen de gronden van cliënt gedeeltelijk een agrarische bestemming en gedeeltelijk een bestemming voor sportdoeleinden. Het perceelsgedeelte dat de agrarische bestemming behoudt, wordt bovendien doorsneden door een nieuw te graven watergang. Het gehele perceel wordt door cliënt van uw gemeente gepacht en als de bestemmingen worden uitgevoerd, zal cliënt deze pacht uiteindelijk kwijtraken. Omgerekend beslaat de oppervlakte van deze gronden ongeveer een vijfde deel van het totale grondareaal dat tot het bedrijf van cliënt behoort.

Het verdwijnen van een kwart van de teeltgronden heeft voor het bedrijf van cliënt ingrijpende gevolgen. De levensvatbaarheid van zijn bedrijf komt daardoor in het gedrang, te meer ook omdat hij langs het Spui gronden kwijtraakt en de exploitatiemogelijkheden van de andere gronden in meer of mindere mate worden beperkt (zie de vorige paragraaf en zie de paragrafen hierna).

Het staat uw raad in beginsel vrij bestemmingen te herzien, maar een goede ruimtelijke ordening brengt ook met zich mee dat de belangen van het bedrijf van cliënt op een afdoende wijze worden meegewogen. Aan dit vereiste hebben burgemeester en wethouders zich niet gehouden. Het bestemmingsplan is daarmee in strijd met de norm uit artikel 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) en in ieder geval met het motiveringsvereiste zoals dat in artikel 3:46 van de Awb is vastgelegd. Overigens is op dit punt ook de aanmeldingsnotitie voor het mer-beoordelingsbesluit onvolledig. Ten onrechte wordt in paragraaf 4.2.7 gesteld dat de bruikbaarheid, bereikbaarheid en doorsnijding van de percelen die hun agrarische functie behouden, niet verandert. Dat geldt in het bijzonder voor de graslanden op en langs de dijk langs het Spui, die door het geplande fietspad doorsneden zullen worden. Ik verwijs hier ook naar paragraaf 2.5, waarin ik apart op de bezwaren tegen het fietspad zal ingaan.

Los van het voorgaande heeft cliënt ook bezwaren tegen de doeleindenomschrijving voor de bestemming "agrarisch". In artikel 3.1 onder f zijn gronden met deze bestemming namelijk ook voor natuurdoeleinden aangewezen. De formulering is zodanig, dat de desbetreffende gronden, ook al zijn ze feitelijk voor agrarische doeleinden in gebruik, toch een natuurfunctie kunnen krijgen. In de toelichting op het bestemmingsplan is voor deze wijze van bestemmen geen enkele onderbouwing te

- 6 van 8 -

Middelharnis, 6 april 2012

BC/JM/148904

Inzake: Kranenburg / gemeente Spijkenisse

vinden. Cliënt vindt deze wijze van bestemmen niet aanvaardbaar en overigens in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

2.4 Polder Nieuwe Uitslag

De bezwaren die betrekking hebben op dit plangedeelte vallen in verschillende delen uiteen. In het algemeen gelden ook hier de bezwaren tegen het bepaalde in artikel 3.1 onder f, waarin een natuurfunctie is opgenomen. Ik verwijs op dit punt kortheidshalve naar het gestelde in de vorige paragraaf, dat hier als herhaald en ingelast moet worden beschouwd.

Cliënt heeft bezwaren tegen de bestemming "recreatie-natuur", die op de gronden oostelijk van de Drogendijk zijn gelegen. Weer oostelijk van deze gronden liggen de cultuurgronden die bij het bedrijf van cliënt horen.

Cliënt kan zich niet met deze bestemming verenigen, omdat hij ook hier voorziet dat het toekomstige gebruik de exploitatie van zijn gronden danig zal beperken. Voor zover de gronden een natuurfunctie krijgen verwijs ik u hier kortheidshalve naar het gestelde in paragraaf 2.2 over de Wolvenpolder. Het gestelde over de effecten op de exploitatiemogelijkheden van de grond is hier mutatis mutandis ook van toepassing.

De bezwaren richten zich verder tegen de bestemming van de gronden langs de Zandweg. Op deze gronden rust een agrarische bestemming, een bestemming voor water en voor verkeersdoeleinden. De bestemming "water" heeft specifiek betrekking op de wegsloten.

De bezwaren houden verband met de verhoging van het peil in de polder Nieuwe Uitslag. Deze verhoging zou, zo heb ik begrepen, 55 centimeter bedragen. Het peil in de polder wordt opgezet, om op hetzelfde niveau te komen met het peil in het stedelijke gebied van Spijkenisse. Ook hier geldt echter dat voor deze ingrijpende verandering geen rekening is gehouden met belangen van cliënt. Een dergelijke verhoging heeft ingrijpende effecten op de exploitatiemogelijkheden van de gronden. De grondwaterstand is immers van grote invloed op het teeltplan dat cliënt kan uitvoeren. Ten onrechte zijn deze effecten niet onderzocht. Daarnaast geldt dat een hoger peil in de sloten tot gevolg zal hebben dat de drainageleidingen onder water komen te staan. Dit betekent onherroepelijk dat cliënt opnieuw zal moeten draineren dan wel zijn gronden zal moeten verhogen. Ook die effecten zijn ten onrechte niet meegewogen.

- 7 van 8 -

Middelharnis, 6 april 2012

BC/JM/148904

Inzake: Kranenburg / gemeente Spijkenisse

De belangenafweging en het verrichte onderzoek zijn daarnaast ontoereikend, omdat de bestaande sloot niet groot genoeg zal blijken te zijn voor de geplande grotere afvoercapaciteit van het water dat uit de polder naar het Spui moet worden afgevoerd. Cliënt voorziet dat al tijdens de planperiode dat de sloot verbreed zal moeten worden. In het verleden heeft hij ook als eens noodgedwongen aan verbreding moeten meewerken, omdat de afvoercapaciteit van de sloot moest worden vergroot. Het gevolg zal zijn dat cliënt nog minder grond voor zijn bedrijf beschikbaar heeft.

Het laatste onderdeel van de bezwaren heeft betrekking op de verkeersbestemming op de Zandweg en in de Zanddijk. Uit de verbeelding blijkt dat burgemeester en wethouders de bestemming "verkeer-2" hebben opgenomen. Uit artikel 11.1 van de planregels volgt dat gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor verblijfsgebied en niet voor verkeersdoeleinden.

Deze bestemming heeft tot gevolg dat in planologisch opzicht de bedoelde wegen in feite aan het verkeer worden onttrokken. De bestemming maakt het immers mogelijk de wegen af te sluiten, waardoor in het bijzonder vrachtverkeer van en naar het bedrijf van cliënt onmogelijk wordt. Voor een dergelijke ingrijpende beperking van de gebruiksmogelijkheden is geen steekhoudende onderbouwing in de plantoelichting te vinden. De verkeersbestemming is dan ook in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

2.5 Dijk en gors

Cliënt gebruikt de dijk en het gors voor het weiden van zijn koelen en schapen. De gronden zijn grotendeels bestemd voor groen, daarnaast voor agrarische doeleinden en, ter plaatse van het geplande nieuwe fietspad, voor verkeersdoeleinden (verkeer – 2).

De bezwaren richten zich tegen de aanleg van het fietspad en dus ook tegen de zojuist genoemde verkeersbestemming. De bestemming heeft immers tot gevolg dat de weidegronden zullen worden doorsneden. Dat beperkt de gebruiksmogelijkheden en bovendien raakt cliënt opnieuw gronden kwijt. Als gezegd komt daardoor de levensvatbaarheid van zijn bedrijf in het geding en is de aanmeldingsnotitie voor de mer-beoordeling in zoverre onvolledig en dus onrechtmatig¹.

Cliënt stelt zich op het standpunt dat de bestemming voor het fietspad in strijd met de wet is. De gevolgen van de aanleg en vooral ook van het gebruik van het fietspad voor de natuur zijn niet of onvoldoende onderzocht. Als onderbouwing geldt het volgende. In artikel 5, eerste lid van de Verordening ruimte van de provincie Zuid-Holland is bepaald

¹ Zie paragraaf 2.3 van deze zienswijze.

DEN HOLLANDER ADVOCATEN

- 8 van 8 -

Middelharnis, 6 april 2012

BC/JM/148904

Inzake: Kranenburg / gemeente Spijkenisse

dat, kort gezegd, bestemmingsplannen geen bestemmingen mogen bevatten die bestaande natuurwaarden significant kunnen aantasten. Uit de toelichting op dit artikel blijkt, dat onder deze bepaling in ieder geval ook de gebieden vallen die behoren tot de Ecologische Hoofdstructuur. Vast staat dat de dijk langs het Spui waarlangs het fietspad is gepland, tot deze Ecologische Hoofdstructuur behoort. Bovendien staat vast dat de dijk ook deel uitmaakt van de zogeheten ecologische verbindingszone Deltawig/Voornse Zoom.

In de gehele toelichting en ook in de bijbehorende natuuronderzoeken is over de effecten van het fietspad op de natuurwaarden niets terug te vinden. De natuuronderzoeken hebben slechts betrekking op de aanleg van de natuurgebieden in de Willemspolder en de Wolvenpolder, maar zien nergens ook op de aanleg van het fietspad, in ieder geval niet specifiek. Bovendien komt ook nergens de zojuist genoemde ecologische verbindingszone ter sprake. In zoverre is het ontwerpbestemmingsplan onrechtmatig.


Daarnaast is ook de aanmeldingsnotitie voor het MER-beoordelingsbesluit onvolledig. Ook in deze notitie wordt namelijk met geen woord over de effecten van de aanleg en het gebruik van het fietspad gerept. Ook om die reden is het bestemmingsplan onvoldoende zorgvuldig voorbereid en behoort het niet te worden vastgesteld.

3. Conclusies

Samengevat kom ik tot de slotsom dat het ontwerpbestemmingsplan op de aangegeven onderdelen niet in stand kan blijven. Ik verzoek u daarom bij de vaststelling gevraagde veranderingen door te voeren. Ik verzoek u ook mij te zijner tijd van de vaststelling op de hoogte te brengen, zodat ik zo nodig beroep kan instellen.

Ik zend u deze zienswijze vooraf per telefax toe, exclusief de producties. Deze bijlagen heb ik wel aangehecht aan het origineel, dat ik vandaag ook per post aan u heb verstuurd.

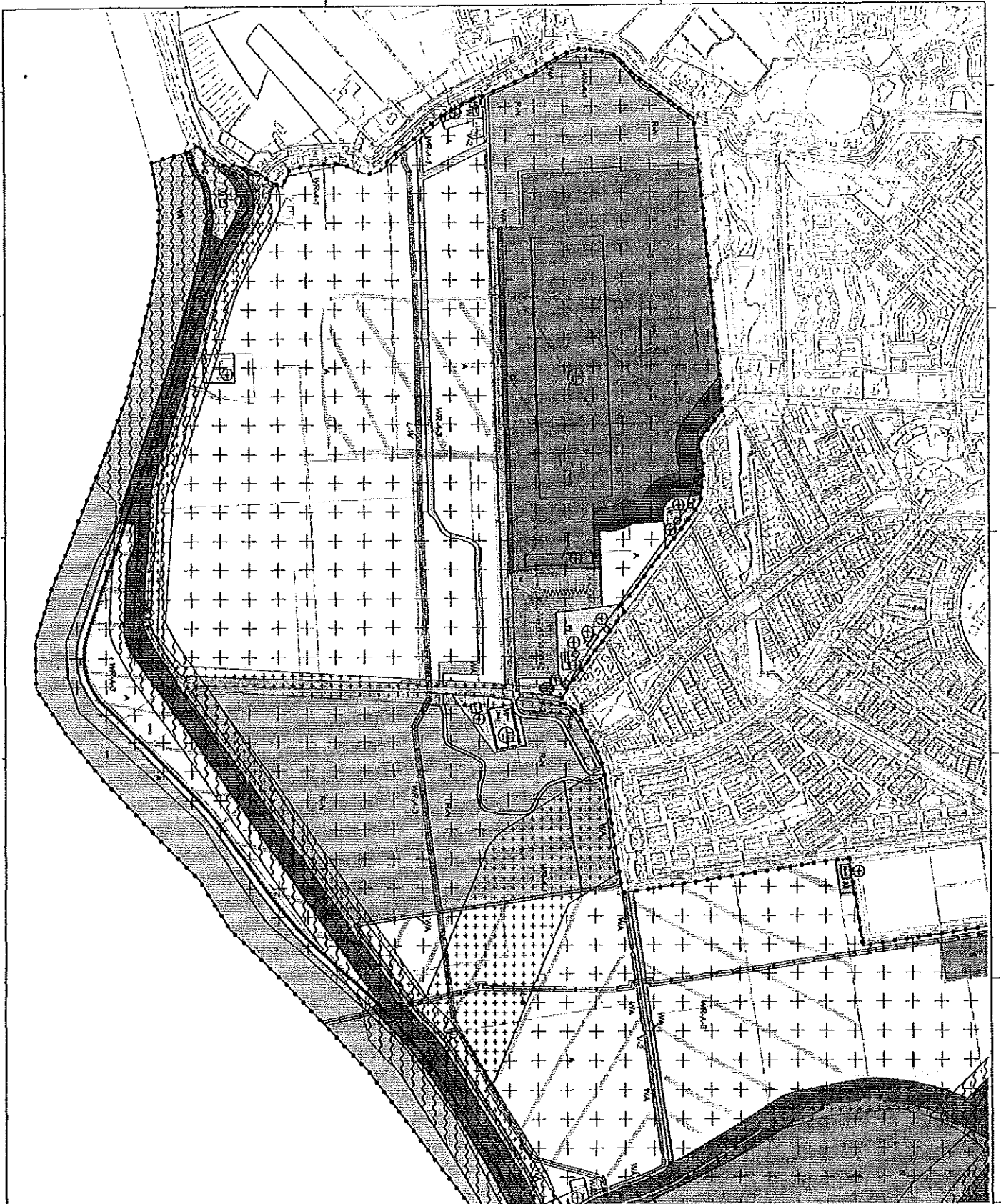
Met vriendelijke groet,



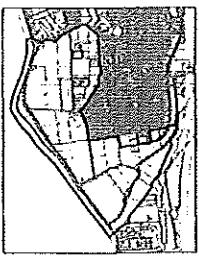
A.P. Cornelissen





























DEN HOLLANDER ADVOCATEN

PRODUCTIE 1



<p>  Nord </p>	<p>  Maßstab </p>
---	--

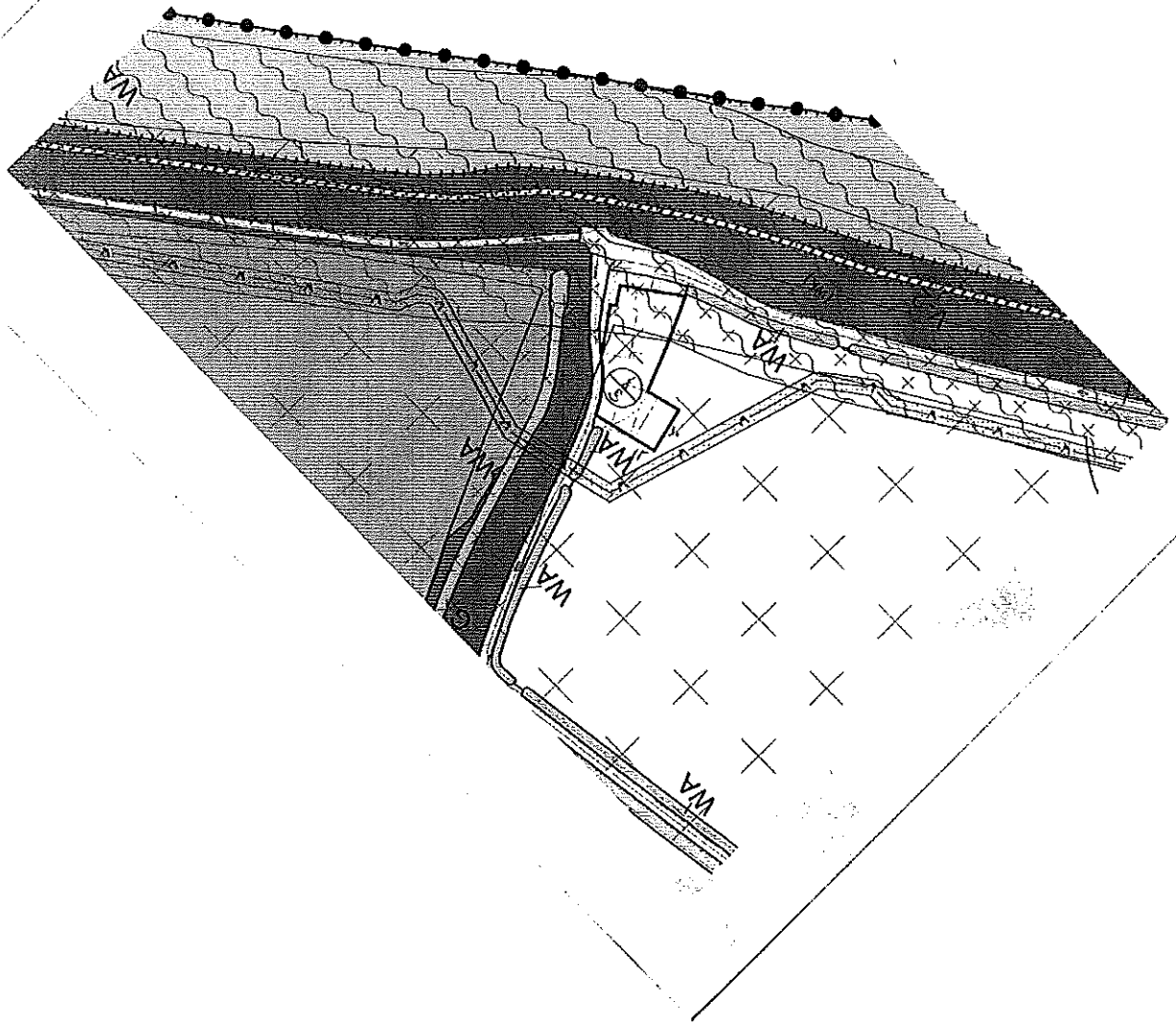


<p>  ... </p>	<p>  ... </p>	<p>  ... </p>	<p>  ... </p>	<p>  ... </p>	<p>  ... </p>	<p>  ... </p>	<p>  ... </p>	<p>  ... </p>	<p>  ... </p>	<p>  ... </p>	<p>  ... </p>	<p>  ... </p>	<p>  ... </p>	<p>  ... </p>	<p>  ... </p>	<p>  ... </p>	<p>  ... </p>	<p>  ... </p>	<p>  ... </p>	<p>  ... </p>	<p>  ... </p>	<p>  ... </p>	<p>  ... </p>	<p>  ... </p>	<p>  ... </p>	<p>  ... </p>	<p>  ... </p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

...

DEN HOLLANDER ADVOCATEN

PRODUCTIE 2



DEN HOLLANDER ADVOCATEN

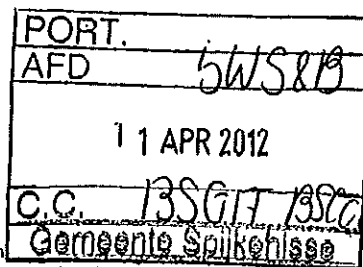
anno 1934

Per telefax vooraf: 0181 - 69 63 95
Aantal pagina's: 2

AANTEKENEN

Aan de raad van de gemeente Spijkenisse

Postbus 25
3200 AA SPIJKENISSE



Behandeld door : mr. A.P. Cornelissen
E-Mail : apcornelissen@denhollander.nl

Mr A.A. den Hollander
Mr G.J. Helmig
Mr J. van Groningen
Mr W.M. Bijloo
Mr A.P. Cornelissen
Mr J.M. van der Wulp
Mw Mr N. Robijn-Meijer
Mw Mr A.S. van Duijvenvoorde
Mr A. Buth
Mw Mr M. Trouwborst

Adviseur:
Mr L.J. den Hollander

Juridisch medewerker:
Mw Mr M.I.J. Toonders

Oostelijke Achterweg 82
Postbus 50
3240 AB Middelharnis

Telefoon 0187 - 48 50 00
Telefax 0187 - 48 61 62
Website: www.denhollander.nl
Rabobank 34.20.59.300 derdengelden

Middelharnis, 10 april 2012

Inzake : Kranenburg / gemeente Spijkenisse

Uw ref. :

Onze ref. : BC/MS/148904

Geachte raad,

Bij brief van 6 april jongstleden heb ik namens cliënt, de heer E.M. Kranenburg, Aaldijk 3 te 3205 LG Spijkenisse, een zienswijze kenbaar gemaakt tegen het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied Zuid-Oost" van uw gemeente. In aanvulling daarop stelt cliënt het volgende.

Een deel van het bestemmingsplan heeft betrekking op het gebied dat in de toelichting wordt aangeduid als deelgebied Polder Oude Uitslag. In dit deelgebied bevinden zich gronden die eigendom van uw gemeente zijn en die cliënt van u pacht. In het ontwerpbestemmingsplan worden deze gronden gedeeltelijk bestemd voor agrarische doeleinden en gedeeltelijk voor sportdoeleinden. Het gedeelte dat een agrarische bestemming krijgt, wordt doorsneden door een nieuw te graven watergang. Voor de daarmee verband houdende werkzaamheden -en in het algemeen voor de werkzaamheden in dit deelgebied- hebben burgemeester en wethouders inmiddels ook de ontwerpomgevingsvergunningen gepubliceerd.

In de zienswijze die ik tegen deze ontwerpbesluiten vandaag heb ingediend, heb ik gesteld dat de uitvoerbaarheid van deze vergunningen niet is gegarandeerd. In

DEN HOLLANDER ADVOCATEN

- 2 van 2 -

Middelharnis, 10 april 2012


BC/MS/148904

Inzake: Kranenburg / gemeente Spijkenisse

aanvulling op de zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan stel ik namens cliënt dat ditzelfde ook geldt voor de uitvoerbaarheid van het ontwerpbestemmingsplan. De pacht van de bewuste gronden vindt namelijk plaats op basis van een mondelinge pachtovereenkomst. Deze mondelinge pachtovereenkomst geldt voor onbepaalde tijd en kan dus niet worden opgezegd. Daarmee staat niet vast dat binnen de planperiode daadwerkelijk de geplande bestemmingen zullen worden verwezenlijkt. Het ontwerpbestemmingsplan voldoet daarmee niet aan het vereiste van uitvoerbaarheid, zoals vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Samengevat dient het bestemmingsplan "Buitengebied Zuid-Oost" ook vanwege (de financiële) onuitvoerbaarheid niet te worden vastgesteld. Ik verzoek u in die zin te beslissen.

Met vriendelijke groet,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'A.P. Cornelissen', with a large circular flourish at the beginning and a horizontal line extending to the right.

A.P. Cornelissen

From: Andries Middag
Sent: Friday, April 06, 2012 12:31:28 PM
To: gemeente
Cc:
Subject: Zienswijze LTO Noord Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Zuid-Oost

Geachte mevrouw, mijnheer,

Hierbij ontvangt u namens LTO Noord de digitale versie van onze zienswijze op het Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Zuid-Oost, dat tot en met 10 april 2012 ter inzage ligt.

Ik verzoek de goede ontvangst van deze mail en bijgevoegde zienswijze schriftelijk (per e-mail en/of brief) te bevestigen.

De analoge versie van onze zienswijze wordt vandaag per post verstuurd.

Met vriendelijke groeten,

ir. Andries Middag

Beleidsadviseur omgevingsbeleid provincie Zuid-Holland

T 088-8886666

M 06-53728355

E amiddag@ltonoord.nl

I <http://www.ltonoord.nl>



Land- en Tuinbouw Organisatie Noord

Vestiging Haarlem

Aan de raad van de gemeente Spijkenisse
Postbus 25
3200 AA SPIJKENISSE

PORT.
AFD 5WS&B
10 APR 2012
C.C. BSCOL, BSGT
Gemeente Spijkenisse

Doorkiesnummer: 088 - 888 66 66
Faxnummer: 088 - 888 66 40

Datum: 6 april 2012

Referentie: ZH/AM/mvd/12.041

Betreft: **Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Zuid-Oost**

Geachte raad,

In nauw overleg met de afdeling Voorne-Putten van LTO Noord maken wij bij deze van de gelegenheid gebruik een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Zuid-Oost van de gemeente Spijkenisse in te dienen. In onze zienswijze gaan wij op vier onderwerpen in, die hierna afzonderlijk aan bod komen:

- Voorkomen beperkingen nieuwe natuur.
- Ruimte voor agrariërs.
- Archeologie in perspectief.
- Volwaardige verkeersbestemmingen.

Voorkomen beperkingen nieuwe natuur

In zowel de Wolvenpolder als polder Nieuwe Uitslag heeft u een natuurbestemming opgenomen. Wij maken bezwaar tegen deze bestemming, omdat onvoldoende rekening is gehouden met de beperkingen die deze nieuwe natuur heeft voor de agrarische exploitatie van de omliggende gronden, zowel binnen als buiten het plangebied. **Het betreft hier zowel een toename van de zogenaamde 'onkruiddruk' op de gewassen als schade door ganzen**, omdat door de inrichting van de polder het gebied aantrekkelijk wordt als foerageergebied voor deze dieren. Bij de keuze voor de natuurbestemming is met deze effecten onvoldoende rekening gehouden. Daarnaast heeft de geplande natuurbestemming ongewenste gevolgen voor de waterhuishouding van de agrarische gronden. Als gevolg van de peilstijging binnen de Wolvenpolder zal ook het peil in de aangrenzende polder Nieuwe Uitslag omhoog gaan, naar het zich nu laat aanzien met zeker 30 centimeter ter hoogte van de boerderij die daar aanwezig is. Deze verhoging van de grondwaterstand zal grote negatieve effecten hebben op vooral het teeltplan van de boer. Bovendien kan de stijging van de grondwaterstand gevolgen hebben voor de (fundering van de) boerderij en de bijbehorende gebouwen.

Primair zijn wij daarom van mening dat de Wolvenpolder en polder Nieuwe Uitslag niet voor natuurdoeleinden moeten worden bestemd. Subsidiair, als de natuurbestemming toch doorgaat, moet in ieder geval in de planregels een zodanige waarborg worden opgenomen dat de negatieve gevolgen voor de betreffende bedrijven worden gemitigeerd. Wij pleiten in dat verband voor een globale, uit te werken bestemming voor natuurdoeleinden, waarbij in de uitwerkingsregels de zojuist bedoelde waarborgen worden vastgelegd. Een mogelijk alternatief is een stelsel van omgevingsvergunningen ex artikel 2.1, 1e lid onder b van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Het veranderen van het waterpeil in de Wolvenpolder moet dan aan een dergelijke vergunning worden gekoppeld. Daarbij moet als voorwaarde worden opgenomen dat, voorafgaand aan de beslissing tot het verlenen van een vergunning, hydrologisch onderzoek moet zijn verricht, waaruit blijkt dat geen onevenredige schade aan de gronden in de aangrenzende polder Nieuwe Uitslag wordt toegebracht.

LTO Noord - Fonteinlaan 5 - 2012 JG Haarlem - Postbus 649 - 2003 RP Haarlem
T 088 - 888 66 66 - F 088 - 888 66 60 - E info@ltonoord.nl - I www.ltonoord.nl
Het hoofdkantoor is gevestigd in Zwolle - KvK 08 13 06 50

PORT.
AFD
10 APR 2012
C.C.
Gemeente Spijkenisse

Aanvullend op het voorgaande hebben wij ook bezwaren tegen de omschrijving van de bestemming "agrarisch". In artikel 3.1 onder f zijn gronden met deze bestemming, namelijk ook voor natuurdoeleinden aangewezen. De formulering is zodanig, dat de betreffende gronden, ook al zijn ze feitelijk voor agrarische doeleinden in gebruik, toch een natuurfunctie kunnen krijgen. In de toelichting op het bestemmingsplan is voor deze wijze van bestemmen geen enkele onderbouwing te vinden. Wij vinden deze wijze van bestemmen niet aanvaardbaar en in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Ruimte voor agrariërs

Het eenvoudigweg overnemen van de omvang van de agrarische bouwvlakken uit het vigerende bestemmingsplan, waarbij voor de bedrijven geldt dat ze praktisch 'op slot' zitten, is niet zonder meer mogelijk en absoluut niet wenselijk. Wij verwijzen u hierbij naar uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State in vergelijkbare situaties (onder andere ABRS 19 maart 2008, LJN: BC7305). Met een bouwvlak 'op de muur', vallen eventuele uitbreidingen onder het overgangsrecht en zou beëindiging van het gebruik binnen de planperiode actueel moeten zijn. Met andere woorden: op slot zetten is wegbestemmen. Volgens ons is in onderhavige situatie geen sprake van beëindiging van het gebruik binnen een periode van 10 jaar en heeft de werkwijze van de gemeente in deze negatieve financiële consequenties voor de ondernemers, die in deze gecompenseerd moeten worden. Deze mening zijn wij ook toegedaan waar het gaat om de bouwregels die betrekking hebben op de goot- en bouwhoogte. Deze is zowel feitelijk onjuist als vanuit een bedrijfsmatige exploitatie ongewenst. Wij verzoeken u hiervoor uit te gaan van de feitelijk maatvoering van de, legaal aanwezige, bebouwing en hier bovenop voldoende uitbreidingsruimte te bieden. Dit betekent een goothoogte van minimaal 6 m en een bouwhoogte van minimaal 12 m.

Archeologie in perspectief

Ten aanzien van mogelijke archeologische waarden verwacht u deze binnen het gehele plangebied vrijwel direct beneden het maaiveld. Hierbij maakt u geen onderscheid tussen gronden binnen en gronden buiten agrarische bouwvlakken. Deze regeling kan grote consequenties hebben voor de grondeigenaren en grondgebruikers. Wij verzoeken u bij het toekennen van archeologische waarden rekening te houden met ingrepen in de bodem die in het verleden plaatsgevonden hebben en de aanwezigheid van ondergrondse leidingen en mestkelders, alwaar de grond al verstoord is.

Er is volgens ons ook geen noodzaak tot het indienen van archeologische rapporten bij vergunningen voor het oprichten van gebouwen of bouwwerken of het uitvoeren van werken en werkzaamheden, geen gebouwen zijnde, binnen bestaande bouwvlakken. Bestaande bouwvlakken zijn in het verleden dusdanig op de schop geweest dat archeologische waarden niet (meer) aangetroffen zullen worden.

Wij stellen daarom voor bestaande bouwvlakken vrij te stellen van onderzoeksplicht, omdat deze onderzoeksplicht een enorme belasting, zowel qua onderzoeken, tijd, energie en geld met zich mee kan brengen, zonder dat deze resultaat oplevert ten goede van het aspect archeologie. Wij wijzen u in deze op de vrijheid die u als gemeente heeft bij het opstellen en uitvoeren van archeologiebeleid en op de verplichting op een zorgvuldige wijze met de (afweging tussen) archeologische en overige belangen om te gaan. Simpelweg overnemen van informatie afkomstig van bodemkaarten en negeren van de 'praktische' geschiedenis van een gebied volstaat niet, zo heeft ook de ABRS in meerdere zaken uitgesproken (onder andere in Voorne-Putten (200801932/1/R1), Reusel-De Mierden (200909566/1/R3) en Brielle (200708872/1)).

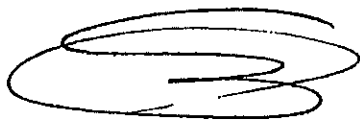
Volwaardige verkeersbestemmingen

Het laatste onderdeel van onze zienswijze heeft betrekking op de verkeersbestemming van de Zandweg en de Zanddijk. Uit de verbeelding blijkt dat burgemeester en wethouders de bestemming "verkeer-2" hebben opgenomen. Uit artikel 11.1 van de planregels volgt dat gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor verblijfsgebied en niet voor verkeersdoeleinden. Deze bestemming heeft tot gevolg dat in planologisch opzicht de bedoelde wegen in feite aan het verkeer worden onttrokken. De bestemming maakt het immers mogelijk de wegen af te sluiten, waardoor in het bijzonder vrachtverkeer van en naar het agrarische bedrijf aan de Aaldijk 3 onmogelijk wordt. Voor een dergelijke ingrijpende beperking van de gebruiksmogelijkheden is geen steekhoudende onderbouwing in de plantoelichting te vinden. De verkeersbestemming is dan ook in strijd met een goede ruimtelijke ordening

Wij verzoeken u bovenstaande zienswijze serieus te betrekken bij de opstelling van het vast te stellen bestemmingsplan.

Wanneer dit wenselijk is, lichten wij onze zienswijze graag nader aan u toe.

Hoogachtend,



S.J. Schenk
Algemeen voorzitter LTO Noord



Drs. T.H.H. van Vuren,
Algemeen secretaris LTO Noord

Contact: dhr. A.D. (Andries) Middag via M 06 53 72 83 55 of E amiddag@ltonoord.nl.

Dhr. A.B. Bouman (agrarisch bedrijf)

Beerenplaat 15

3207 LB SPIJKENISSE

Gemeente Spijkenisse

Postbus 25

3200 AA SPIJKENISSE

PORT.	
AFD	SWS&B
13 APR 2012	
C.C.	
Gemeente Spijkenisse	

Spijkenisse, 12 april 2012

Betreft: reactie bezwaarschrift Bestemmingsplan 2012 Buitengebied Zuidoost.

Geachte heer Kwik,

Mijn dank gaat uit naar uw reactie op mijn schrijven. Uit uw reactie is gebleken dat mijn beargumentering niet voldoende onderbouwd was.

Naar aanleiding hiervan wil ik alsnog mijn argumenten duidelijk maken. Ik maak bezwaar tegen het afsluiten van de toegangsweg Kerkhofsdijk, gezien het feit dat het een fietspad gaat worden. We willen deze weg openhouden voor agrarisch verkeer en voor melktransport.

Alsmede maak ik bezwaar tegen de Willemspolder als natuurterrein vanwege verspreiding onkruidzaden richting mijn perceel, daar de windrichting voor 75% Zuidwest is.

Na overleg met LTO Noord met Dhr. A. Middag is mij geadviseerd u uit te nodigen voor een bezoek aan mijn bedrijf, tezamen met Dhr. A. Middag. Dit zodat eventuele problemen opgelost kunnen worden door middel van samenspraak.

Ik zie uw reactie graag tegemoet,

Met vriendelijke groet,

A.B. Bouman

A.B. Bouman

Dhr A.B. Bouman

Beerenplaat 15

3207 LB SPIJKENISSE

06-22250795

Gemeente Spijkenisse

Afdeling Concernzaken

PORT.
AFD C23
- 2 APR. 2012
C.C. SWS&B
Gemeente Spijkenisse

Spijkenisse, 30 maart 2012

Betreft: Bezwaar Bestemmingsplan Buitengebied Zuidoost, CZC&R/011

Geachte heer, mevrouw,

Naar aanleiding van mijn afspraak met dhr. Kwik op woensdag 28 maart 2012 dit schrijven. Tijdens dit gesprek heb ik een aantal vragen gesteld daar ik op de hoogte wil zijn over de zienswijze van het Bestemmingsplan. Antwoorden heb ik zeer spijtig niet gekregen, desondanks werd er met een begripvolle houding naar mij geluisterd.

Ik wil bezwaar aantekenen tegen het Bestemmingsplan Buitengebied Zuidoost. De reden van mijn bewaar is dat ik als agrarisch ondernemer belemmerd kan gaan worden bij mijn bedrijfsvoering.

Graag ontvang ik een uitnodiging om mijn reden van bewaar verder toe te lichten.

Ik zie uw reactie graag tegemoet.

Met vriendelijke groet,

A.B. Bouman

Ab Bouman

DATUM **VERZONDEN - 2 APR. 2012**
UW E-MAIL VAN 28 februari 2012
UW KENMERK H.K.
ONS KENMERK PRr/U 1203631

CONTACTPERSOON M. Brouwer
DOORKIESNUMMER 088 974 33 74
E-MAILADRES m.brouwer@wshd.nl
AANTAL BIJLAGEN

INGEKOMEN NR. E1201035
ONDERWERP Reactie/zienswijze op ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Zuid-Oost' te Spijkenisse



College van burgemeester en wethouders
Gemeente Spijkenisse
Postbus 25
3200 AA SPIJKENISSE

PORT.
AFD 5WS&B
U 3 APR 2012
C.C.
Gemeente Spijkenisse

Geacht college,

In het kader van de Wro procedure heeft u ons per e-mail van 28 februari 2012 in kennis gesteld van het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Zuid-Oost' te Spijkenisse. Bij het ontwerpbestemmingsplan plaatsen wij de volgende opmerkingen/ bedenkingen.

Per brief van 25 oktober 2011, ons kenmerk U1108016, hebben wij een reactie gegeven op het voorontwerpbestemmingsplan. In deze reactie hebben wij diverse opmerkingen geplaatst bij het hoofdstuk 'Water' in de Toelichting, bij de Regels en de Plankaart.

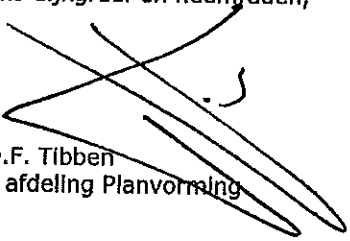
Bij het beoordelen van het ontwerpbestemmingsplan hebben wij geconstateerd dat slechts een deel van onze opmerkingen zijn verwerkt. De tekstblokken in het ontwerpbestemmingsplan zijn deels gewijzigd ten opzichte van het voorontwerp waardoor onze opmerkingen op punten niet meer parallel lopen. Voorts benadrukken wij dat een aantal benoemde (wenselijke) maatregelen (vanaf hoofdstuk 5.3.3.3) mogelijk niet door het waterschap zullen worden uitgevoerd en/of gefinancierd.

Onder verwijzing naar onze brief van 25 oktober 2011, verzoeken wij u om genoemde opmerkingen te verwerken in het ontwerpbestemmingsplan.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Voor verdere vragen kunt u contact opnemen met de heer Brouwer.

Hoogachtend,

namens dijkgraaf en heemraden,


Ing. D.F. Tibben
hoofd afdeling Planvorming

Handelsweg 100
2988 DC Ridderkerk
Postadres Postbus 4103
2980 GC Ridderkerk
telefoon 088 974 30 00
fax 088 974 30 01
internet www.wshd.nl
info@wshd.nl