



gemeente

Goeree-Overflakkee

Registratienummer: Z -18-96810/95686

Behoort bij besluit van de gemeente-
raad van Goeree-Overflakkee d.d.

17 jan. 2019 nr. 10

De griffier,

Nota van zienswijzen

J. Mimpfen

Ontwerpbestemmingsplan Rijzenburgseweg 1 Sommelsdijk

Inleiding

In de periode van 11 juli 2018 tot en met 21 augustus 2018 heeft het bestemmingsplan 'Rijzenburgseweg 1 Sommelsdijk' in ontwerp ter inzage gelegen. Binnen deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondelinge zienswijzen naar voren te brengen. In de periode dat het plan ter inzage heeft gelegen is één zienswijze ontvangen en drie overlegreacties

De zienswijze is ontvangen van de provincie Zuid-Holland. De overlegreacties zijn ontvangen van Waterschap Hollandse Delta, DCMR en VRR.

Ten aanzien van de ontvankelijkheid

De zienswijze van de provincie en twee overlegreacties zijn binnen de termijn van tervisielegging ontvangen en juist geadresseerd en daarmee ontvankelijk. De overleg reactie van WSHD is buiten de termijn van tervisielegging ontvangen en daarmee niet ontvankelijk.

Zienswijze Provincie Zuid-Holland (Z-18-96810/159852)

Deze zienswijze is ingediend op 20 augustus 2018.

Inhoud zienswijze

De provincie heeft het ontwerpbestemmingsplan beoordeeld op grond van de provinciale Visie en Mobiliteit (hierna VRM) en de verordening 'Ruimte' 2014 (hierna: de verordening. In de verordening zijn regels opgenomen voor de borging en bescherming van provinciale belangen.

Door de provincie is geconstateerd dat het ontwerpbestemmingsplan op één of meerdere onderdelen niet in overeenstemming is met dit provinciaal beoordelingskader. Om die reden heeft de provincie een zienswijze ingediend.

De zienswijze heeft betrekking op de volgende onderdelen:

Stedelijke ontwikkeling

De toelichting van een bestemmingsplan, welk een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet ingaan op het toepassen van de ladder voor duurzame verstedelijking, overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening. De toelichting moet daarom een beschrijving bevatten van de behoefte. Daarnaast een motivering waarom niet binnen het stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Er is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling vanwege het omzetten van een agrarische naar een bedrijfsfunctie. Daarnaast is de locatie gelegen buiten het bestaand stedelijk gebied.

In de motivering voor de locatiekeuze wordt gesteld dat het bedrijf lokaal gebonden is en dat binnen de kern Sommelsdijk geen andere geschikte locatie beschikbaar is. Geschikte locaties vallen af, om reden dat gronden niet gepacht kunnen worden.

Erfpacht is geen ruimtelijk belang en uit de toelichting blijkt niet waarom erfpacht een belangrijke voorwaarde is.

Lokale gebondenheid wordt erkend, maar de provincie is van mening dat binnen een straal van 3 km op bedrijventerreinen voldoende ruimte is, waarmee tevens ook tegemoet kan worden gekomen aan de lokale bindingseis. Het bedrijventerrein 'Oostplaat' biedt derhalve mogelijkheden voor de bedrijfsverplaatsing.

De provincie kan niet instemmen met de motivering om de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied toe te staan. Het bestemmingsplan is dan ook op dit punt in strijd met artikel 2.1.1. lid 1 van de verordening.

Ruimtelijke kwaliteit

De provincie onderschrijft dat door het uitplaatsen van het bedrijf uit het oude centrumgebied het woon- en leefklimaat wordt versterkt.

De provincie heeft beoordeeld hoe het verplaatsen naar de Rijsenburgseweg 1 zich verhoudt tot de eisen ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit zoals opgenomen in 2.2.1 van de verordening.

Door de provincie is daaruit de conclusie getrokken, dat de herhuisvestingslocatie ligt in het buitengebied van Sommelsdijk. Dit betreft een open zeekeipolderlandschap. De richtpunten uit de provinciale kwaliteitskaart schrijven voor dit open landschap te behouden en de kwaliteit te versterken. Mede om die redenen is op basis van het bestemmingsplan "Ruimte voor Ruimte" (vastgesteld 16 juni 2016) op de betreffende locatie onlangs circa 3.800 m² aan glasopstanden gesaneerd.

De provincie geeft voorts aan dat de impact van het initiatief groot is en dat het huidige open landschap door het initiatief zal worden aangetast.

Een gebiedsvreemde functie doet zijn intrede in de polder en de suggestie op het perceel te omringen met een groenstructuur is niet afdoende om de afgenomen kwaliteit te compenseren. Juist het 'dichtzetten' van het perceel, daarmee het zicht en contrast tussen dorp en open landschap wegnemend, maakt deze ruimtelijke ingreep ongewenst. De provincie vindt dit strijdig met het richtpunt over stads- en dorpsranden, dat voorschrijft dat de randen bijdragen aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit.

De provincie concludeert dat het ontwerpbestemmingsplan op genoemde onderdelen strijdig is met het provinciale beoordelingskader. De provincie verzoekt daarom om af te zien van vaststelling van het bestemmingsplan.

Reactie zienswijze

Stedelijke ontwikkeling

In zijn zienswijze stelt de provincie dat het plan in strijd is met artikel 2.2.1 van de Verordening Ruimte (Verordening). Dit artikel bepaalt dat:

Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

- a. *de toelichting van het bestemmingsplan gaat in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening ;*
- b. *indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, wordt gebruik gemaakt van locaties die zijn opgenomen in het Programma ruimte.*

Artikel 2.2.1 van de Verordening is dus alleen van toepassing wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Gezien de jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (verder: Afdeling) zie onder meer uitspraken van 24 augustus 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2316 (Midden-Delfland), 19 juli 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1958 (Katwijk) en 3 januari 2018, ECLI:NL:RVS:2018:4 (Bodegraven-Reeuwijk) moet aan het begrip "nieuwe stedelijke ontwikkeling" in de Verordening Ruimte 2014 dezelfde betekenis worden toegekend als in het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro).

Uit de uitspraak van de Afdeling van 20 april 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1075 volgt dat:

'Een bestemmingsplan dat ten opzichte van het voorheen geldende bestemmingsplan geen uitbreiding van de maximaal toegelaten oppervlakte aan bedrijfsbebouwing mogelijk maakt, maar alleen een planologische functiewijziging, voorziet in beginsel niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro, tenzij die planologische functiewijziging een zodanige aard en omvang heeft dat desalniettemin sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (vergelijk onder meer de uitspraak van de Afdeling van 15 juli 2015 in zaak nr. 201408879/1/R3 en van 5 augustus 2015 in zaak nr. 201500276/1/R2). Zoals hiervoor is overwogen voorziet het plan ten opzichte van het vorige bestemmingsplan niet in uitbreiding van de bebouwingsmogelijkheden, en derhalve niet in nieuw ruimtebeslag, maar uitsluitend in uitbreiding van de gebruiksmogelijkheden.'

In het onderhavige geval beslaat het bestemmingsplan een perceel waarop twee verschillende bestemmingen van toepassing zijn. Op het westelijk deel van het bestemmingsplan rust een bedrijfsbestemming, waar in gevolg de bestemmingsplanvoorschriften een bedrijf in categorie 1 en 2 van de staat van bedrijfsactiviteiten mag worden gerealiseerd. Tevens mag op dit gedeelte van het perceel 320 vierkante meter aan bebouwing worden opgericht.

Op het oostelijk deel van het perceel rust momenteel een agrarische bestemming. In gevolge de planregels van het geldende bestemmingsplan Ruimte voor Ruimte 2016 mag op dit perceel 920 vierkante meter aan bebouwing worden opgericht. Op basis van het geldende bestemmingsplan binnen het plangebied kan in totaal dus 1240 vierkante meter aan bebouwing worden opgericht.

Op basis van het bestemmingsplan Rijenburgseweg mag ingevolge de planregels 39 procent van het bouwvlak worden bebouwd. Het bouwvlak heeft een oppervlakte van circa 3125 vierkante meter. Dit betekent dat op basis van dit bestemmingsplan circa 1219 vierkante meter bebouwing mag worden opgericht. De totale bebouwingsmogelijkheden op het perceel nemen per saldo dus iets af, zij het beperkt. Ten aanzien van de bouwmogelijkheden voorziet het bestemmingsplan dus niet in een ruimtelijke ontwikkeling.

Wel voorziet het bestemmingsplan in een planologische gebruikswijziging. De geldende agrarische bestemming (aan de achterzijde van het plangebied) wordt gewijzigd in een bedrijfsbestemming en aan de buitenrand een groenbestemming. De groenbestemming is noodzakelijk om de nieuwe groene inpassing te borgen.

Daarnaast wordt de toegestane categorie bedrijven gewijzigd naar maximaal categorie 3.1 bedrijven voor zover het bedrijven met SBI-Code 45 (SBI-1993) betreft. Per saldo wordt dus alleen voorzien in een planologische functiewijziging. De bebouwingsmogelijkheden worden niet vergroot.

Nu in het onderhavige geval alleen wordt voorzien in een geringe planologische functiewijziging en de bebouwingsmogelijkheden per saldo niet worden vergroot is in het onderhavige geval geen sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' zoals bedoeld in artikel 2.1.1 van de Verordening. Daarnaast is in dit geval ook geen sprake van de uitzonderingssituatie, de situatie waarin dat gezien de aard en omvang van de planologische wijziging toch sprake is van een stedelijke ontwikkeling. De op het perceel toegestane bedrijfsactiviteiten wijzigen naar hun aard niet, op basis van het vigerende bestemmingsplan

is de vestiging van een bouw/aannemingsbedrijf al mogelijk zij het met een beperkte oppervlakte. De voorgenomen planwijziging voorziet in beperkte opschaling van deze activiteiten. Ook nemen de bouwmogelijkheden op het perceel per saldo niet toe. Uit de jurisprudentie van de Afdeling zie onder andere de eerder aangehaald uitspraak van 20 april 2016 en de uitspraken waarin daar naar verwezen wordt is het niet toenemen van het ruimtebeslag een belangrijke aanwijzing dat geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Dat in het onderhavige geval geen sprake is van een functiewijziging met een dusdanige omvang dat in het onderhavige geval toch sprake is van een stedelijke ontwikkeling blijkt daarnaast uit de uitspraak van de Afdeling van 15 juli 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2210. In dat geval werd een voormalige agrarische bedrijfsbestemming met een oppervlakte van 9900 m² omgezet in een bedrijfsbestemming en was eveneens sprake van een samenvoeging van twee verschillende bestemmingsvlakken tot een bestemmingsvlak bedrijf. De Afdeling was in deze situatie van oordeel dat geen sprake was van een stedelijke ontwikkeling. In het onderhavige geval wordt circa 3000 m² aan bestemmingsvlak bedrijf toegevoegd aan het bestaande bestemmingsvlak bedrijf. Gezien deze uitspraak kan onder deze omstandigheden niet gesproken worden van een planologische functiewijziging met een dusdanige omvang dat desalniettemin sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Het bestemmingsplan Rijzenburgseweg is ten aanzien van dit punt dus niet in strijd met de Verordening Ruimte, omdat niet voorzien wordt in een 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' en de bepalingen van artikel 2.1.1 van de Verordening niet van toepassing zijn op deze ontwikkeling.

Nu is geconcludeerd dat het in dit geval niet om een stedelijke ontwikkeling gaat, hoeft de locatiekeuze niet te worden gemotiveerd. Toch is hierop uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening in het bestemmingsplan ingegaan. Daarbij is afgewogen dat de ontwikkeling plaatsvindt op en aansluitend aan een bestaand bedrijfskavel en zich in de directe omgeving van het perceel al percelen met een bedrijfsbestemming bevinden, waardoor de ontwikkeling past in de structuur van de omgeving.

Ruimtelijke kwaliteit

De provincie concludeert dat als gevolg van de voorgenomen activiteit de ruimtelijke kwaliteit per saldo niet tenminste gelijk blijft. Dit betekent dat naar mening van de provincie sprake is van strijd met artikel 2.2.1 lid 1 van de Verordening.

De provincie komt tot deze conclusie omdat een gebiedsvreemde functie zijn intrede doet, waarvan de impact groot is en die tot gevolg heeft dat het huidige open landschap wordt aangetast. Ook de aanvullende maatregelen die getroffen worden, de aan te leggen groensingel, zijn naar mening van de provincie onvoldoende om de ruimtelijke kwaliteit per saldo tenminste gelijk te laten blijven.

Wij zijn van mening dat in deze zienswijze onvoldoende aandacht is geweest voor de directe omgeving van het plangebied en bij de afweging zodoende onvoldoende aandacht is geweest voor de locatie specifieke eigenschappen en alleen is gekeken naar de algemene eigenschappen van het grotere gebied waarin het plangebied zich bevindt. Daarnaast is in de zienswijze onvoldoende rekening gehouden met de bestaande planologische en feitelijke situatie op het kavel.

De Rijzenburgseweg ligt direct ten zuiden van de kern Sommelsdijk. De N215 vormt de scheiding tussen deze kern en het buitengebied. Het noordelijke deel van de Rijzenburgseweg vormt de overgang van de rand van het dorp naar het buitengebied. Aan deze noordzijde van de weg bevinden zich diverse bedrijfsmatige en agrarische functies die dicht op elkaar gepositioneerd zijn. Direct ten zuiden van het plangebied, op circa 55 meter afstand en ten noordwesten, op circa 25 meter afstand van het perceel zijn twee percelen met een bedrijfsbestemming gelegen. Het plangebied is dus gelegen in een lint dat aansluit

op bestaand dorps- en stadsgebied, binnen dit lint bevinden zich reeds meerdere bedrijven. Het standpunt van de provincie dat als gevolg van de ontwikkeling een gebiedsvreemde functie zijn intrede doet in de omgeving is gezien het bovenstaande dus onjuist.

Daarnaast heeft een deel van het huidige plangebied ook al een bedrijfsbestemming, het vigerende bestemmingsplan laat de vestiging van bedrijfsactiviteiten, zij het op kleinere schaal, dus al toe. Het geldende bestemmingsplan "Ruimte voor Ruimte" vastgesteld d.d. 16 juni 2016, geeft bij recht de mogelijkheid om op het perceel Rijzenburgseweg 1 Sommelsdijk 350 m² gebouwen op te richten op de bestemming 'Bedrijf – 1' en 920 m² op de bestemming 'Agrarisch met waarden – 1'. Er is in die zin geen sprake van het feit dat bebouwing is uitgesloten. Van een open landschap is in het plangebied in de huidige situatie dan ook geen sprake. In zoverre gaat de provincie naar onze mening in zijn zienswijze uit van een onjuiste planologische en feitelijke situatie. Het perceel waarop de ontwikkeling is voorzien laat bij recht al bebouwing toe, de voorziene ruimtelijke ontwikkeling laat deze bouwmogelijkheden ongerept. Er vindt slechts een wijziging van het gebruik plaats.

Gezien de omgeving van het plangebied is er in het onderhavige geval zowel in feitelijk als planologisch opzicht geen sprake van een open landschap. In de huidige situatie is er al geen vrij zicht de polder in. De voorgenomen ontwikkeling doet in zoverre geen afbreuk aan het open landschap. De voorgenomen planontwikkeling voorziet slechts in functiewijziging van het kavel, maar de bebouwingsmogelijkheden nemen per saldo niet toe. In zoverre treden als gevolg van de voorgenomen planontwikkeling geen per saldo negatieve ruimtelijke gevolgen op en blijft de ruimtelijke kwaliteit tenminste gelijk.

Nu er sprake is van een bestaande planologische situatie, dient bij de vraag of de voorgenomen transformatie acceptabel is naar de maatstaven van artikel 2.21 van de Verordening het beleid zoals verwoord in de Visie Ruimte en Mobiliteit (verder: Visie) betrokken te worden. Wij zijn van mening dat de ontwikkeling past in het beleid zoals dat is verwoord in artikel 3.2.3 van Visie. Het betreft een kleinschalige ontwikkeling in een lint dat aansluit op bestaand stads- en dorpsgebied, die aangemerkt moet worden als aanpassen. Ten aanzien van ruimtelijke inpassing is aansluiting gezocht bij het gebiedsprofiel Goeree-Overflakkee, zoals weergegeven in hoofdstuk 3 van de toelichting. Zodoende is aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de Verordening Ruimte en de Visie Ruimte en de ruimtelijke kwaliteit per saldo gelijk blijft. De conclusie van de provincie dat dit niet zo is, is naar onze mening onjuist omdat de provincie uit is gegaan van een onjuiste feitelijke en planologische situatie ten aanzien van het kavel.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

Overlegreactie VRR (Z-18-96810/158609)

De overleg reactie is ingediend op 19 juli 2018

De VRR geeft in de reactie weer, dat zij zich kunnen vinden in de wijze waarop het groepsrisico in het ontwerpbestemming ten aanzien van de relevante risicobronnen is verantwoord. De VRR ziet af om die reden dan ook af van het indienen van een zienswijze.

De inspraakreactie leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

Overlegreactie DCMR (Z-18-96810/159359)

Deze overleg reactie is ingediend op 6 augustus 2018

De DCMR geeft in de reactie weer dat de omgevingsaspecten zijn voldoende in beeld gebracht, als ook de verantwoording van het groepsrisico.

De inspraakreactie leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

Overlegreactie WSHD (Z-18-96810/160996)

Deze overleg reactie is ingediend op 30 augustus 2018

De overlegreactie is buiten de termijn van ter inzage ontvangen. In de reactie deelt Waterschap Hollandse Delta mede dat de waterstaatsbelangen zoals genoemd in het ontwerpbesluit voldoende zijn benoemd en gewaarborgd.

De inspraakreactie leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.