

Griffie

Raad van de gemeente Alblasserdam  
Postbus 2  
2950 AA ALBLASSERDAM

Datum  
31 mei 2023

Ons nummer  
202201564/1/R3

Uw kenmerk

Inlichtingen  
Mw. D.J.J.M. Wolfs  
070-4264114

Onderwerp  
Alblasserdam  
Bp Kloos

Procedure  
Beroep

Geachte heer/mevrouw,

In bovengenoemde procedure heeft de Afdeling uitspraak gedaan. De procedure is daarmee beëindigd.

Een kopie van deze uitspraak treft u hierbij aan.

Aangezien dit bericht geautomatiseerd is aangemaakt, is dit niet ondertekend.

Hoogachtend,  
de griffier

AFDELING  
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

H. van Bastelaere, B. van Bastelaere, M. van Asperen en S. van Asperen  
(hierna: Van Bastelaere en Van Asperen), allen wonend te Alblasserdam,  
appellanten,

en

de raad van de gemeente Alblasserdam,  
verweerder.

## Procesverloop

Bij besluit van 21 december 2021 heeft de raad het bestemmingsplan "Kloos" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben Van Bastelaere en Van Asperen beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

FSD Development B.V. (hierna: FSD) en Groep Caenen Capital Fund NL II B.V (hierna: GCCF) en Van Bastelaere en Van Asperen hebben nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak op zitting behandeld op 7 maart 2023, waar Van Asperen en de raad, vertegenwoordigd door mr. C.W.M. Berendsen en R. Boot, zijn verschenen. Ook zijn op de zitting FSD, vertegenwoordigd door F.J. Sprunken, bijgestaan door mr. M. Fleers, advocaat te Den Haag, J. Nieuwenhuis en mr. C.A.B. Geertman en GCCF, vertegenwoordigd door mr. M. Fleers, advocaat te Den Haag, als partij gehoord.

## Overwegingen

### **Inleiding**

1. Het plan voorziet in een planologisch-juridische regeling om de transformatie van een voormalig bedrijventerrein naar een woongebied met maximaal 275 woningen mogelijk te maken. Het plan maakt in het gebied naast woningen ook ondergeschikte horeca, maatschappelijke voorzieningen en een (kleine) sportvoorziening mogelijk.
2. Van Bastelaere en Van Asperen wonen in het plangebied. Zij kunnen zich niet verenigen met het plan en hebben daarom beroep ingesteld.

### **Toetsingskader**

3. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de raad bestemmingen aanwijzen en regels geven die de raad uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De raad heeft daarbij beleidsruimte en moet de betrokken belangen afwegen. De Afdeling oordeelt niet zelf of het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. De Afdeling beoordeelt aan de hand van de beroepsgronden of het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in overeenstemming is met het recht. Daarbij kan aan de orde komen of de nadelige gevolgen van het plan onevenredig zijn in verhouding tot de met het plan te dienen doelen.

### **Het beroep**

#### *Ingetrokken beroepsgronden*

4. Op de zitting hebben Van Bastelaere en Van Asperen hun gronden over het aantal oversteekpunten van de West Kinderdijk, de vuilniscontainers aan de West Kinderdijk en parkeeroverlast ingetrokken.

*Het stedenbouwkundig plan van 22 januari 2021*

5. Van Bastelaere en Van Asperen voeren aan dat het onmogelijk is om op grond van het stedenbouwkundig plan van 22 januari 2021 bezwaren naar voren te brengen. Daarvoor had in het stedenbouwkundig plan tekeningen van de opbouw met diverse hoogtevermeldingen en informatie over het gebruik van kleuren en materialen moeten worden opgenomen. Van Bastelaere en Van Asperen voeren daarbij verder aan dat zij aarzelen of het stedenbouwkundig plan van 22 januari 2021 nog wel actueel is. Er moet namelijk een nieuw bouwbedrijf worden ingeschakeld, waardoor het twijfelachtig is of nog wel met hout zal worden gewerkt, zoals nu is weergegeven op de tekeningen uit het stedenbouwkundig plan.

5.1. Zoals in de inleiding van de toelichting bij het plan staat vermeld, regelt het plan dat het voormalig bedrijventerrein kan worden getransformeerd naar woongebied. In de plantoelichting staat dat in 2018 contact is geweest tussen de gemeente en de toenmalige eigenaar van de gronden. Deze eigenaar heeft toen een stedenbouwkundig plan gemaakt waarin een mogelijke inrichting van het gebied is opgenomen. Dit stedenbouwkundig plan van 5 februari 2018 is als bijlage 1 bij de plantoelichting gevoegd en vormde, samen met de oplegnotitie uit december 2018, dat als bijlage 2 bij de plantoelichting is gevoegd, de basis voor het ontwerpbestemmingsplan. Het definitieve stedenbouwkundig plan van 22 januari 2021 is als bijlage 11 bij de plantoelichting gevoegd. Het bestreden plan is op dit stedenbouwkundig plan gebaseerd.

5.2. Het bestreden plan bestaat uit de verbeelding en de planregels. Het stedenbouwkundig plan is opgenomen als bijlage bij de plantoelichting en maakt als zodanig geen onderdeel uit van het planologisch-juridisch kader van dat plan. Dit betekent dat de Afdeling geen oordeel kan geven over de planologische aanvaardbaarheid van de inrichting van het plangebied zoals dat is voorgesteld in het stedenbouwkundig plan. Het bestemmingsplan regelt verder ook niet welke kleuren of materialen moeten worden gebruikt voor de gebouwen die binnen het plangebied zullen worden gerealiseerd. Welke kleuren of materialen zullen worden gebruikt, komt aan de orde bij een aanvraag om een omgevingsvergunning, maar wordt niet in een bestemmingsplan geregeld. Dat in het stedenbouwkundig plan geen hoogtevermeldingen zijn opgenomen, heeft naar het oordeel van de Afdeling geen gevolgen voor de rechtmatigheid van het bestemmingsplan, nu het stedenbouwkundig plan daarvan geen juridisch bindend onderdeel is. Overigens bevat het bestemmingsplan zelf een maximum bouwhoogte voor gebouwen. Over de gevolgen van deze maximum bouwhoogte hebben Van Bastelaere en Van Asperen ook beroepsgronden aangevoerd. Deze zal de Afdeling in overwegingen 8 tot en met 8.2 bespreken.

Het betoog slaagt niet.

*Afzetting kade*

6. Van Bastelaere en Van Asperen voeren aan dat het plan ten onrechte niet voorziet in een afzetting van de kade aan de rivier "De Noord". Vanuit een oogpunt van veiligheid zou dat wel moeten.

6.1. De raad heeft toegelicht dat het plan zelf niet voorziet in het realiseren van een afzetting van de kade, maar dat de bestemmingen van de gronden naast de rivier en de bijbehorende planregels het realiseren van een dergelijke afzetting wel toestaan. De raad acht het verder aan een initiatiefnemer van een bouwplan om uit te werken op welke wijze hij de veiligheid in relatie tot de rivier waarborgt.

6.2. De Afdeling acht het niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening dat de raad ervoor heeft gekozen niet in het plan op te nemen op welke wijze de kade moet worden afgezet. Dit betreft veeleer een uitvoeringsaspect. Het behoort tot de beleidsruimte van de raad om de mate van gedetailleerdheid van een bestemmingsplan te bepalen. In dit geval heeft de raad ervoor gekozen de gronden binnen het plangebied die aan de rivier liggen deels te bestemmen voor groen en deels voor tuin. Binnen beide bestemmingen maakt het plan het mogelijk een afzetting bij de kade te realiseren. Hoe die afzetting eruit komt te zien, is een kwestie van uitvoering. Het is niet vereist dat het bestemmingsplan dat al regelt.

Het betoog slaagt niet.

#### *Beschermd dorpsgezicht*

7. Van Bastelaere en Van Asperen voeren aan dat de zichtlijnen, die onderdeel uitmaken van beschermd dorpsgezicht, ten onrechte teniet worden gedaan.

7.1. In paragraaf 3.1.4 van de plantoelichting staat dat het plangebied binnen het beschermd dorpsgezicht van Alblasterdam ligt. Daarbij wordt "zichtlijnen en open landschap" als beschermd element genoemd. In de plantoelichting staat verder dat nieuwbouw kan worden toegevoegd wanneer dit past in het landschap of bij het historisch karakter van de locatie. Het nu voorliggend plan versterkt het karakter van het gebied en de relatie met het water, waarbij rekening is gehouden met het zicht op werelderfgoed Kinderdijk, onder meer door het opstellen van een Heritage Impact Analyse. In paragraaf 8.2.2 van de plantoelichting staat verder dat het plan in het voortraject uitvoerig is besproken met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, de provincie en de gemeentelijke erfgoedcommissie. Deze partijen zijn allen positief over de herontwikkeling van het terrein, waarbij het industrieel verleden zichtbaar blijft. Wel is het stedenbouwkundig plan van 5 februari 2018 gewijzigd, in die zin dat de bouwhoogtes zijn verlaagd. Deze lagere bouwhoogtes zijn als maximum toegestane bouwhoogtes opgenomen in het nu voorliggend plan.

Hoewel Van Bastelaere en Van Asperen terecht hebben opgemerkt dat het plan tot op zekere hoogte een effect heeft op de zichtlijnen, ziet de Afdeling daarin geen aanleiding het plan te vernietigen. In de plantoelichting staat dat de aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht niet tot gevolg heeft dat nieuwbouw in het geheel niet kan worden toegestaan, maar dat een nieuwe ontwikkeling in dat geval in het landschap moet worden ingepast. Uit de plantoelichting blijkt dat de raad bij het vaststellen van het plan rekening heeft gehouden met de zichtlijnen en de maximum toegestane bouwhoogte mede ter bescherming van deze zichtlijnen in het plan opgenomen en zich ter zake ook door verschillende deskundigen heeft laten adviseren.

Het betoog slaagt niet.

### *Zichtlijnen vanuit bestaande woningen*

8. Van Bastelaere en Van Asperen wijzen erop dat de huidige zichtlijnen vanuit hun woningen zullen verdwijnen. Zij hebben nu zicht op de overkant van de rivier "De Noord" en kunnen de bomen in Ridderkerk en een stuk rivier zien. De kleine loods die er nu nog staat heeft nagenoeg geen invloed op dit uitzicht, maar de bebouwing die het plan mogelijk maakt, zal een aanzienlijke invloed hebben. Dat er niet direct voor hun woningen een gebouw komt, doet daar volgens Van Bastelaere en Van Asperen niet aan af, omdat daar wel een parkeergarage mogelijk wordt gemaakt. Van Bastelaere en Van Asperen begrijpen niet waarom de maximale hoogte van die parkeergarage is vastgesteld op 5.40 m, terwijl de dijk door inklinking op 5.10 m uitkomt. Hierdoor gaan Van Bastelaere en Van Asperen alsnog tegen ongeveer 30 cm van het dak van de parkeergarage aankijken. Bovendien kunnen boven op het dak van de parkeergarage nog allerlei zaken die het uitzicht belemmeren, zoals verlichting en bankjes, worden gerealiseerd.

8.1. De gronden voor de huizen van Van Bastelaere en Van Asperen, aan de overkant van de weg, hebben de bestemming "Woongebied" gekregen. Deze gronden zijn onderverdeeld in gronden met een bouwvlak en gronden zonder een bouwvlak. Op de verbeelding is op de gronden met de bestemming "Woongebied" direct voor de huizen van Van Bastelaere en Van Asperen geen bouwvlak ingetekend. Dat betekent dat daar geen gebouw mag worden gebouwd. Wel kan daar een parkeergarage worden gerealiseerd.

8.2. De Afdeling stelt vast dat het uitzicht van Van Bastelaere en Van Asperen zal veranderen als de planologische mogelijkheden die het plan biedt, worden benut. Het is echter vaste jurisprudentie van de Afdeling dat geen recht bestaat op een blijvend (vrij) uitzicht. In dit geval zullen Van Bastelaere en Van Asperen vanuit hun woningen mogelijk zicht krijgen op maximaal 30 cm van (het dak van) een parkeergarage. Ook is het mogelijk dat daar andere bouwwerken, zoals verlichting op worden geplaatst. Naar het oordeel van de Afdeling levert dit evenwel geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van Van Bastelaere en Van Asperen op.

Het betoog slaagt niet.

### *Verkeersontsluiting aan de Molenkade?*

9. Van Bastelaere en Van Asperen voeren aan dat de raad het op pagina 54 van de plantoelichting ten onrechte heeft over "Nadere uitwerking aansluiting op de Molenkade" en op pagina 56 van de plantoelichting ten onrechte over "Het kruispunt West Kinderdijk – Molenkade – Kloos". In beide gevallen moet in plaats van "Molenkade" worden gesproken over "Zwarte Paard". Van Bastelaere en Van Asperen wijzen erop dat er na overleg met omwonenden voor is gekozen de ontsluiting via het Zwarte Paard te regelen, en niet via de Molenkade. Van Bastelaere en van Asperen vrezen dat het door deze fout in de plantoelichting mogelijk wordt gemaakt de ontsluiting alsnog via de Molenkade te realiseren.

9.1. De Afdeling wijst er nogmaals op dat de plantoelichting geen juridisch bindend onderdeel van het bestemmingsplan is. De raad heeft uitdrukkelijk bevestigd dat op de pagina's 54 en 56 van de plantoelichting "Zwarte Paard" had moeten staan in plaats van "Molenkade". Dit betreft, zo heeft de raad toegelicht, een verschrijving. Dat Van Bastelaere en Van Asperen vrezen dat er hiermee alsnog een kruispunt bij de Molenkade kan worden gerealiseerd, is dan ook ongefundeerd.

Het betoog slaagt niet.

#### *Economische uitvoerbaarheid van het plan*

10. Van Bastelaere en Van Asperen voeren aan dat het onzeker is of het plan economisch uitvoerbaar is. De investeerder van het project heeft zich namelijk teruggetrokken.

10.1. Bij een beroep tegen een bestemmingsplan kan een betoog over de uitvoerbaarheid van dat plan, waaronder de financieel-economische uitvoerbaarheid, alleen leiden tot vernietiging van het bestreden besluit als de raad op voorhand had moeten inzien dat het plan om financieel-economische of andere redenen niet uitvoerbaar is. Uit hoofdstuk 11.1 van de plantoelichting blijkt dat de raad en de ontwikkelende partij een anterieure overeenkomst hebben gesloten. Op het moment dat het plan werd vastgesteld heeft de raad daarom niet hoeven twijfelen aan de uitvoerbaarheid van het plan. Dat op een later moment een andere ontwikkelende partij in beeld is gekomen, doet daar niet aan af.

De raad heeft zich daarom op het standpunt kunnen stellen dat er geen redenen zijn om aan te nemen dat op voorhand duidelijk was dat het plan niet uitvoerbaar is.

Het betoog slaagt niet.

#### *Trillingsmeters en nulmeting*

11. Van Bastelaere en Van Asperen voeren aan dat voordat de werkzaamheden van start zouden gaan, een nulmeting had moeten worden uitgevoerd en trillingsmeters hadden moeten worden geplaatst. De werkzaamheden zijn inmiddels gestart, in die zin dat er grond is verzet en een loods is verwijderd, terwijl tot op heden geen trillingsmeters zijn geplaatst. Er is bij een aantal dijkwoningen een nulmeting verricht, maar nog niet bij alle woningen die gevolgen kunnen ondervinden van trillingen, veroorzaakt door graafmachines.

De Afdeling overweegt dat deze grond niet ziet op de rechtmatigheid van het voorliggende plan maar op activiteiten in het kader van de uitvoering op basis daarvan. Uitvoeringsaspecten kunnen in deze procedure niet aan de orde komen. De Afdeling bespreekt deze beroepsgrond daarom niet inhoudelijk.

#### *Natura 2000-gebieden*

12. Van Bastelaere en Van Asperen hebben voor het eerst op de zitting betoogd dat zij zorgen hebben over de impact die de ruimtelijke ontwikkeling zal hebben op diverse omliggende Natura 2000-gebieden.

12.1. Behalve in geschillen waarin de wet dat niet toestaat, kunnen ook na afloop van de beroepstermijn en, als daarvoor een aanvullende termijn is gegeven, na afloop van die termijn, nieuwe gronden worden ingediend. Deze mogelijkheid wordt begrensd door de goede procesorde. De goede procesorde laat het indienen van een nieuwe beroepsgrond niet toe als andere partijen onvoldoende op die beroepsgrond kunnen reageren of wanneer de goede voortgang van de procedure daardoor op andere wijze wordt belemmerd.

Naar het oordeel van de Afdeling is deze grond zodanig laat ingediend, dat de andere partijen daarop niet adequaat hebben kunnen reageren, zoals zij op de zitting ook hebben aangegeven. De Afdeling zal deze nieuwe grond daarom buiten beschouwing laten.

### **Conclusie**

13. Het beroep is ongegrond.
14. De raad hoeft geen proceskosten te vergoeden.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

verklaart het beroep ongegrond.

Aldus vastgesteld door mr. P.H.A. Knol, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. M.S. Perlot, griffier.

w.g. Knol  
lid van de enkelvoudige kamer

w.g. Perlot  
griffier

Uitgesproken in het openbaar op 31 mei 2023

952

Verzonden: 31 mei 2023