

griffie



Gemeente Alblasserdam
T.a.v. de gemeenteraad en
het College van burgemeester en wethouders
Postbus 2
2950 AA ALBLASSERDAM

mr. L. van Schie-Kooman
Phoenixstraat 49A
2611 AL Delft
☎ 06 20 955 991
✉ vanschie@ebhlegal.nl

Postadres:
Boswoning 3, 2675 DZ Honselersdijk

PER E-MAIL:

bestuurssecretariaat@alblasserdam.nl;

griffier@alblasserdam.nl

KANTOOR: Delft, 21 maart 2023

DOSSIERNR.: 20220635

UW REF.:

INZAKE: **Van Horssen / bestemmingsplan Oost-Kinderdijk nabij 9**

Geachte raad,
geacht College,

Tot mij wendde zich de heer M.J. van Horssen, wonende aan de Oost-Kinderdijk 9 te Alblasserdam, met het verzoek zijn belangen te behartigen terzake het navolgende.

Cliënt is al sinds 2018 bezig met de ontwikkeling van een appartementengebouw, bestaande uit 5 woningen op de locatie Oost Kinderdijk nabij 9 in Alblasserdam (verder: "het bouwplan"). Het College van burgemeester en wethouders van Alblasserdam (verder: "het College") heeft bij brief d.d. 29 mei 2019 bevestigd dat aan het bouwplan medewerking kon worden verleend. Ook is op 20 september 2020 een anterieure overeenkomst gesloten tussen het College en cliënt. Op 25 november 2021 is een allonge overeengekomen ter aanvulling en wijziging van de eerder overeengekomen anterieure overeenkomst.

Omdat voor de realisatie van het bouwplan een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk is, heeft cliënt diverse onderzoeken laten uitvoeren en een bestemmingsplan laten opstellen. Ook is het bouwplan aan het Waterschap en de Erfgoedcommissie voorgelegd. Beide instanties hebben positief op het plan geadviseerd.

De gemeenteraad van Alblasserdam (verder: "de raad") heeft uiteindelijk op 21 december 2021 besloten om niet in te stemmen met de voorgestelde gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan en om geen medewerking te verlenen aan het voorgenomen initiatief. Cliënt heeft tegen dit besluit beroep ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Ter informatie zend ik u hierbij een kopie van de reactie op het verweerschrift (**bijlage**).

Stichting Beheer Derdengelden EBH Legal
NL22 RABO 0318 1704 26

info@ebhlegal.nl
ebhlegal.nl

Alle diensten en andere werkzaamheden worden verricht uit hoofde van een overeenkomst van opdracht. Op deze overeenkomst zijn onze algemene voorwaarden van toepassing, waarin onder meer een beperking van de aansprakelijkheid is opgenomen. Deze voorwaarden zijn te vinden op onze website.

Uit de notulen van de raadsvergadering blijkt duidelijk dat de enige reden waarom de raad niet instemt met het plan, is gelegen in het feit dat cliënt destijds een aantal bomen heeft laten snoeien/kandelaberen zonder kapvergunning. Ruimtelijke argumenten zijn niet aan de orde geweest. Voor de werkzaamheden is overigens later een kapvergunning verleend.

Het plan is diverse malen in raads- en commissievergaderingen besproken, waarbij geen signalen zijn afgegeven dat een meerderheid tegen het plan zou zijn omdat sprake zou zijn van strijd met provinciaal- of gemeentelijk beleid. Er zijn nooit moties ingediend tegen het plan of opmerkingen gemaakt dat het plan raadsbreed zou worden afgekeurd.

Uit de vergaderingen blijkt dat de raad er belang aan hecht dat de groene omgeving blijft behouden. Cliënt heeft hier gehoor aan gegeven, door het plan goed in te passen in de omgeving, extra bomen terug te planten en een inrichtingsplan op te stellen waarbij het plan wordt ingepast in de omgeving. Cliënt kon daarom de gerechtvaardigde verwachting hebben dat planologische medewerking zou worden verleend aan het bouwplan door vaststelling van het bestemmingsplan. De raad motiveert niet waarom desondanks geen medewerking wordt verleend aan het plan. De weigering om het plan vast te stellen is niet ingegeven door ruimtelijke argumenten. De raad heeft in haar besluitvorming onvoldoende rekening gehouden met de belangen van cliënt en het feit dat tussen cliënt en het College een overeenkomst is gesloten.

Cliënt is van mening dat, op grond van de in kopie bijgevoegde reactie aangevoerde redenen, de raad op evident onjuiste gronden de bestemmingsplanwijziging heeft geweigerd vast te stellen. Aldus meent cliënt dat de gemeente jegens hem onrechtmatig heeft gehandeld door de verzochte bestemmingsplanwijziging ten onrechte te weigeren.

Het gevolg van de voornoemde handelwijze is dat cliënt tot op heden ten onrechte is belet het appartementencomplex te ontwikkelen. Dit acht cliënt onrechtmatig jegens hem. Naar de mening van cliënt zal deze onrechtmatigheid en daarmee de aansprakelijkheid van de gemeente in de beroepsprocedure bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijken.

Door de weigering het bestemmingsplan vast te stellen, leidt cliënt aanzienlijke financiële schade. Namens cliënt stel ik de gemeente hierbij aansprakelijk voor alle geleden en nog te lijden schade als gevolg van de besluitvorming van de raad. Door de weigering heeft cliënt nog geen begin kunnen maken met de ontwikkeling van het appartementencomplex, zodat cliënt zich geconfronteerd ziet met stijgende prijzen voor materialen en lonen, alsmede met het stijgen van de rente voor de financiering van het bouwplan. Die schade staat met de handelwijze van de raad in oorzakelijk verband en is toerekenbaar.

Hierom houdt cliënt de gemeente aansprakelijk voor zijn schade. Cliënt acht zich vrij in vervolg op de procedure bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State nadere rechtsmaatregelen te nemen om deze schade te verhalen. Cliënt behoudt zich aldus zijn rechten en wesen voor.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Cliënt merkt tot slot op dat hij open staat voor overleg om tot afspraken over realisatie van het bouwplan te komen. Mocht hiertoe bereidheid zijn, dan verneem ik het graag.

Met vriendelijke groet,



mr. L. van Schie-Kooman

bijlage: brief aan de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 21 maart 2023.

Raad van State
Afdeling bestuursrechtspraak
Postbus 20019
2500 EA 'S-GRAVENHAGE

mr. L. van Schie-Kooman
Phoenixstraat 49A
2611 AL Delft
☎ 06 20 955 991
✉ vanschie@ebhlegal.nl

TEVENS PER FAX: 070 – 365 13 80

Postadres:
Boswoning 3, 2675 DZ Honselersdijk

KANTOOR: Delft, 21 maart 2023
DOSSIERNR.: 20220635
UW REF.: 202200208/1/R3
INZAKE: **Van Horssen / bestemmingsplan Oost-Kinderdijk nabij 9**

Hoogedelachtbaar College,

De heer M.J. van Horssen heeft mij in bovengenoemde zaak verzocht zijn belangen te behartigen. In dat kader verzoek ik u correspondentie in deze kwestie rechtstreeks aan mij toe te zenden.

Hierbij zend ik u een reactie op het verweerschrift dat namens het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Alblisserdam (verder: "het College") op 26 oktober 2022 is ingediend.

Feiten en achtergrond

1. Appellant heeft op 29 oktober 2018 een conceptaanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor de bouw van een appartementengebouw, bestaande uit 5 woningen, op de locatie Oost Kinderdijk 9. Het bestemmingsplangebied is hieronder aangegeven:



Stichting Beheer Dergengelden EBH Legal
NL22 RABO 0318 1704 26

info@ebhlegal.nl
ebhlegal.nl

Alle diensten en andere werkzaamheden worden verricht uit hoofde van een overeenkomst van opdracht. Op deze overeenkomst zijn onze algemene voorwaarden van toepassing, waarin onder meer een beperking van de aansprakelijkheid is opgenomen. Deze voorwaarden zijn te vinden op onze website.

2. Bij e-mail d.d. 3 april 2019 heeft het Waterschap een positief advies uitgebracht met betrekking tot de onderliggende aanvraag.
3. Bij brief van 29 mei 2019 heeft het College aangegeven dat medewerking aan het plan kan worden verleend. Daarvoor dient het bestemmingsplan te worden gewijzigd. Ook is als voorwaarde opgenomen dat een anterieure overeenkomst wordt gesloten tussen het College en appelland.
4. De voorbereiding van de bestemmingsplanprocedure is na de brief van het College van start gegaan. Op 30 oktober 2019 is een kennisgeving over de voorbereiding van het bestemmingsplan gepubliceerd in de plaatselijke krant de Klaroen.
5. Op 15 januari 2020 is namens appelland een verzoek ingediend voor het vaststellen van hogere grenswaarden voor wegverkeerslawaaai.
6. Op 17 maart 2020 heeft op initiatief van de gemeente een informatiebijeenkomst plaatsgevonden voor de raad, inwoners, bedrijven en maatschappelijke organisaties.
7. Op 12 mei 2020 is het bouwplan behandeld in de Erfgoedcommissie.
8. Op 13 mei 2020 is het voorontwerpbestemmingsplan Oost-Kinderdijk nabij 9 gepubliceerd in De Klaroen. Het voorontwerpbestemmingsplan met de bijbehorende stukken heeft van 14 mei 2020 tot en met 24 juni 2020 ter inzage gelegen. Op dit ontwerp zijn zeven inspraakreacties ingediend. Naar aanleiding van deze reacties is appelland persoonlijk langs geweest bij omwonenden om overleg te voeren en uitleg te geven over het voorgenomen initiatief.
9. Op 13 mei 2020 heeft het Waterschap wederom een positief advies afgegeven voor het onderliggende plan.
10. Op 20 september 2020 is een anterieure overeenkomst tussen appelland en de gemeente Alblasterdam gesloten. In november 2020 heeft de Erfgoedcommissie positief geadviseerd.
11. Het College heeft op 11 mei 2021 een raadsinformatiebrief aan de gemeenteraad van de gemeente Alblasterdam verstuurd. Deze informatiebrief ziet op het voornemen om het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit hogere grenswaarden geluid voor de locatie Oost-Kinderdijk nabij 9 ter inzage te leggen.
12. Op 22 juni 2021 is het plan behandeld in de commissie grondzaken. Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit hebben van 24 juni 2021 tot 5 augustus 2021 ter inzage gelegen. Op 29 juni 2021 is het plan besproken in de gemeenteraad. Naar aanleiding daarvan is het inrichtingsplan aangevuld met groenaccenten.
13. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn vier zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen hebben niet geleid tot een wezenlijke aanpassing van het voorontwerp bestemmingsplan.

14. Op 25 november 2021 is een allonge overeengekomen tussen de gemeente Alblasterdam en appellant ter aanvulling en wijziging van de eerder overeengekomen anterieure overeenkomst d.d. 10 september 2020.
15. Op 16 december 2021 is het plan nogmaals besproken in de commissie grondzaken. De gemeenteraad heeft uiteindelijk op 21 december 2021 besloten om niet in te stemmen met de voorgestelde gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Oost-Kinderdijk nabij 9 en om derhalve geen medewerking te verlenen aan het voorgenomen initiatief. Het onderhavige beroep is gericht tegen dit besluit.

Nadere onderbouwing in het verweerschrift

16. Uit het verslag van de raadsvergadering d.d. 21 december 2021 zoals bij het verweerschrift overgelegd, blijkt dat de reden waarom het bestemmingsplan niet is vastgesteld, alleen is gelegen in emoties omdat appellant zonder kapvergunning een aantal bomen op het perceel heeft gekapt. Er zijn geen ruimtelijke argumenten aangedragen waarom vaststelling van het bestemmingsplan onaanvaardbaar zou zijn. De raad heeft daarom zonder deugdelijke motivering en kenbare belangenafweging besloten het plan niet vast te stellen.
17. In het verweerschrift wordt erkend dat in het besluit van de raad van 21 december 2021 de motivering van het besluit ontbreekt. Daarbij wordt aangegeven dat dit gebrek met toepassing van artikel 6:22 Algemene wet bestuursrecht ("Awb") kan worden gepasseerd, als in het verweerschrift alsnog een motivering wordt opgenomen om het plan niet vast te stellen. In het verweerschrift is daarom een nadere onderbouwing opgenomen.
18. Het verweerschrift is echter ingediend namens het College en niet namens de raad. Uit de uitspraak van uw Afdeling d.d. 15 februari 2012¹ volgt dat het College niet bevoegd is een bestemmingsplan vast te stellen. Deze bevoegdheid komt exclusief toe aan de gemeenteraad. Het besluit tot weigeren van het vaststellen van het bestemmingsplan komt dan ook exclusief toe aan de gemeenteraad, een onderbouwing hiervan eveneens.
19. Niet gebleken is dat het College is gemachtigd namens de raad in deze procedure verweer te voeren. De raad heeft daarmee niet alsnog de motivering om het bestemmingsplan niet vast te stellen kenbaar gemaakt. Daarmee is het gebrek niet geheeld en dient het beroep om die reden gegrond te worden verklaard wegens strijd met artikel 3:47 Awb².
20. Voor zover de onderbouwing wel aan de raad moet worden toegerekend, geldt dat de onderbouwing niet is gebaseerd op overwegingen van de raad.
21. In de raadsvergadering d.d. 21 december 2021 zijn geen ruimtelijke argumenten aangedragen waarom vaststelling van het bestemmingsplan onaanvaardbaar zou zijn. De argumenten in het verweerschrift vinden geen grondslag in de besluitvormingsprocedure. Ook om die reden is het besluit in strijd met het motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel.

¹ ECLI:NL:RVS:2012:BV5098 en ABRS d.d. 12 september 2018 (ECLI:NL:RVS:2018:2972).

² ABRS d.d. 18 januari 2017, ECLI:NL:RVS:2017.

Nadere onderbouwing onvoldoende

22. Appellant bestrijdt bovendien inhoudelijk de onderbouwing zoals weergegeven in het verweerschrift.

Omgevingsverordening Zuid-Holland

23. Het College stelt in het verweerschrift dat het plan in strijd is met artikel 6.9, derde lid aanhef en onder b van de Omgevingsverordening Zuid-Holland (verder: "de Omgevingsverordening").
24. In artikel 6.9 van de Omgevingsverordening zijn de waarborgen voor de ruimtelijke kwaliteit opgenomen voor een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. Een ruimtelijke ontwikkeling is gedefinieerd als "bebouwing of gebruik van bebouwing of grond" (bijlage I bij de Omgevingsverordening). Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, mits is aangetoond dat de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft. Daarbij wordt in het bestemmingsplan rekening gehouden met de beschermingscategorie, het gebiedstype en de relevante richtpunten voor ruimtelijke kwaliteit, zoals vermeld op kaart 14 in bijlage II en beschreven in de omgevingsvisie beleidskeuze landschap. De ruimtelijke ontwikkeling kan worden beoordeeld als inpassen, aanpassen of transformeren.

Geen sprake van transformeren (gebiedsideñtiteit)

25. De gemeente stelt ten onrechte dat sprake zou zijn van "transformeren" als bedoeld in artikel 6.9, eerste lid, onder c, van de Omgevingsverordening. Transformeren in de zin van de Omgevingsverordening is een ruimtelijke ontwikkeling die niet past bij de bestaande gebiedsideñtiteit. In de toelichting bij de Omgevingsverordening staat dat het bij transformatie gaat om een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat er een nieuw landschap of stedelijk gebied ontstaat. De toelichting vermeldt dat er in dat geval een nieuwe toekomst voor het gebied komt met een nieuwe gebiedsideñtiteit, waarbij de impact van de plannen op een gebied groot is. Als voorbeelden worden genoemd de uitleglocaties voor woningbouw en bedrijventerreinen of de aanleg van grootschalige recreatiegebieden. In dit geval is geen sprake van een verandering van een gebied van een dusdanige aard en omvang dat er een nieuw landschap of stedelijk gebied ontstaat. De locatie was al lintbebouwing met woningen en blijft dat ook na de uitvoering van het plan. Van het ontstaan van een nieuwe gebiedsideñtiteit in de zin van de Omgevingsverordening is dan ook geen sprake³. De ruimtelijke ontwikkeling past daarmee binnen de bestaande gebiedsideñtiteit.
26. In het verweerschrift wordt verwezen naar het bestemmingsplan "Dijklint", vastgesteld op 27 maart 2012. Aangegeven is dat dit een conserverend bestemmingsplan is, waarna vervolgens wordt gesteld dat het gebied onderdeel uitmaakt van de Groene Long. Daarmee wordt voorbij gegaan aan het feit dat dit bestemmingsplan inmiddels is opgevolgd door het bestemmingsplan "Herstelplan Alblasserdam", vastgesteld op 31 maart 2015. In dit bestemmingsplan heeft de locatie de bestemming "tuin" gekregen en

³ Vgl. ook ABRS d.d. 12 mei 2021, ECLI:NL:RVS:2021:1026, ro 21 e.v..

derhalve geen "natuur" of "groen". De locatie is daarmee niet meer bestemd voor behoud en versterking van natuur- en landschapswaarden. De bestaande gebiedsidentiteit houdt derhalve niet alleen het behouden en bevorderen van groenkwaliteit of het weren van ruimtelijke ontwikkelingen in het gebied in, zoals de gemeente betoogt. Ook is het niet zo dat met het bouwplan een gebied wordt gecreëerd waar bebouwing de norm is. Het gaat immers om een op zichzelf staand enkel bouwplan, dat wordt ingepast in de groene omgeving.

Geen sprake van aanpassen, wel van inpassen (structuurniveau)

27. Bij zowel inpassen als aanpassen als bedoeld in de Omgevingsverordening is sprake van een ruimtelijke ontwikkeling die past binnen de bestaande gebiedsidentiteit. Bij inpassen is sprake van een ruimtelijke ontwikkeling die niet voorziet in een wijziging op structuurniveau. Bij aanpassen wordt wel voorzien in een wijziging op structuurniveau.
28. In de toelichting bij de Omgevingsverordening staat dat bij inpassen sprake is van een ontwikkeling die sterk aansluit bij de bestaande identiteit en structuur van het landschap, dorp of stad. De ontwikkeling is volgens de toelichting gebiedseigen, passend bij de maat en de aard van de bestaande kenmerken van een gebied. De ontwikkeling speelt zich af op het niveau van een kavel. Bestaande structuren en kwaliteiten veranderen volgens de toelichting niet tot nauwelijks en er wordt voldaan aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart.
29. Over aanpassen is in de toelichting vermeld dat sprake is van een ontwikkeling die aansluit bij de huidige identiteit van een gebied, maar op structuurniveau in wijzigingen of aanvullingen voorziet. Een voorbeeld is volgens de toelichting de aanleg of verbreding van een provinciale weg, een beperkt aantal nieuwe woningen in het buitengebied of een nieuw landgoed. Bewoners en gebruikers uit de bestaande omgeving merken duidelijk invloed van de nieuwe ontwikkeling, aldus de toelichting.
30. Het project wordt gerealiseerd op een kavel in een bestaand gebied met lintbebouwing. Uit de plantoelichting en het inrichtingsplan blijkt dat is beoogd het kenmerkende karakter van het gebied te behouden. Het plangebied wordt opnieuw ingericht met veel en gevarieerd groen, nog meer dan in de huidige situatie het geval is.
31. Het bouwproject is kleinschalig. Bij het ontwerp van het gebouw is aangesloten bij de oorspronkelijke historische situatie en de omliggende bebouwing⁴. Het pand wordt gebouwd op de fundering van een woning die in 1964 door brand is verwoest. Er is daarmee geen sprake van extra verdichting of verstening. Het pand past bij de aard, schaal en de maat van de bestaande kenmerken van de omgeving. Het gebouw is qua hoogte en omvang vergelijkbaar met de bestaande bebouwing. De bestaande gebiedsidentiteit blijft ongewijzigd. Dat is wonen en blijft wonen. Er is derhalve geen sprake van wijzigingen op structuurniveau. Ook de Erfgoedcommissie heeft het plan goedgekeurd.

⁴ Zie ook p. 10 van de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan "Alblasserdam, nabij Oost Kinderdijk 9".

32. De hoofdstructuur van het gebied blijft derhalve hetzelfde. Gelet op deze omstandigheden is sprake van een gebiedseigen ontwikkeling die sterk aansluit bij de bestaande identiteit en structuur van het landschap en ook past bij de maat en de aard van de bestaande kenmerken van het gebied. Hoewel er appartementen bijkomen en het gebouw ten opzichte van het oorspronkelijke gebouw wordt vergroot, veranderen de bestaande structuren en kwaliteiten van het gebied, gelet op het behoud van groene karakter van het gebied, niet tot nauwelijks.
33. Appellant is dan ook van mening dat niet wordt voorzien in een wijziging op structuurniveau en derhalve sprake is van inpassen (artikel 6.9, vijfde lid onder a van de Verordening) en niet van aanpassen.

Richtpunten kwaliteitskaart

34. Ook is voldaan aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (artikel 6.9, eerste lid, onder a, van de Omgevingsverordening). De locatie valt onder de richtpunten "lint" en "rivierdijk". Deze richtpunten zijn omschreven in de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan (p. 17/18). De inhoud hiervan wordt door de gemeente niet betwist.
35. De gemeente merkt op dat ten onrechte niet wordt ingegaan op de Groene Long, en als dat wel was gedaan, de beoordeling van de richtpunten anders zou zijn geweest. Appellant bestrijdt dit. De aanduiding "Groene Long" maakt de beoordeling van de richtpunten niet anders. De feitelijke omgeving is immers in de beoordeling meegenomen. Daarbij is ook aandacht besteed aan de groenstructuur in de omgeving. De groene omgeving blijft behouden door herplant van de gekapte bomen. Er is een inrichtingsplan opgesteld met veel groenaccenten. Daarmee is ingespeeld op de groene omgeving en is de landschappelijke inpassing voldoende gewaarborgd. Tegen het inrichtingsplan is geen bezwaar gemaakt.
36. Het plangebied ligt in de lintbebouwing en maakt daarmee geen onderdeel uit van de Groene Long. Tevens wordt miskend dat de Groene Long weliswaar veel groen en natuur omvat, maar dat het plangebied geen deel uitmaakt van een beschermd gebied en/of locatie betreffende Natura 2000, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Park, Nationaal Landschap en het Natuurnetwerk Nederland of de Ecologische Hoofdstructuur.
37. In de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan voor onderhavig project is onderbouwd dat het plan de groenkwaliteit bevordert en behoudt en de groenwaarden van het gebied worden gerespecteerd. Er zijn zeven esdoorns gekapt. Hiervoor zijn 11 bomen terug geplant in de omgeving. In overleg met de afdeling Groen van de gemeente Alblasterdam is besloten om 2 koningslinden, 1 witte paardenkastanje, 2 Noorse esdoorns, 2 esdoorns "Royal Red", 3 berkenbomen en 1 walnotenboom terug te planten. De grote plataan in het plangebied blijft behouden. De leilindes op het perceel zouden aanvankelijk worden gekapt (daar was ook een kapvergunning voor verleend), maar besloten is om deze te laten staan. Naast de bestaande leilindes zijn vijf nieuwe leilindes geplant. De nieuw te planten leibomen worden ca. 60 cm naar achteren geplaatst om een breder trottoir mogelijk te maken. Daarmee blijft de ruimtelijke kwaliteit per saldo gelijk en de groene uitstraling van het gebied behouden.

38. Appellant is dan ook van mening dat wordt voldaan aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart. De gronden in het plangebied zijn niet gelegen binnen een beschermingscategorie als bedoeld in artikel 6.9, tweede lid, onder a en b, van de Omgevingsverordening. Appellant komt daarom tot de conclusie dat het plan in overeenstemming is met artikel 6.9 van de Omgevingsverordening, nu de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft.
39. Voor zover sprake zou zijn van aanpassen of transformeren, geldt dat de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door een integraal ontwerp. In het inrichtingsplan is aandacht besteed aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied en aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving. Zoals hiervoor aangegeven blijkt uit de toelichting dat rekening is gehouden met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. Ook in dat opzicht is voldaan aan de Omgevingsverordening.

Structuurvisie 2040

40. De gemeente betoogt dat het plan in strijd is met de Structuurvisie 2040. Zoals ook uit de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan blijkt, is dit onjuist. De gemeente neemt als uitgangspunt dat de woningbouw in de Groene Long achter het lint ligt. Zoals hiervoor aangegeven komt de bebouwing echter in het lint en niet achter het lint. De locatie maakt daarmee geen onderdeel uit van de Groene Long.
41. Ook neemt de gemeente als uitgangspunt dat er veel groen verdwijnt. Zoals hiervoor aangegeven is daar geen sprake van. Het groen wordt gecompenseerd, waardoor de verbinding tussen de grotere groengebieden, voor zover het daar al onderdeel van uitmaakt, behouden blijft⁵. De gekapte bomen zijn al gecompenseerd. Bomen die werden gekapt, zijn herplant in de directe omgeving. De kwaliteit in het woongebied gaat daardoor niet verloren. De locatie is geen provinciale ecologische verbindingzone of een Natura 2000-gebied.
42. Het geplande gebouw doet geen afbreuk aan het historisch karakteristiek beeld van bebouwde dijk(lint)en met doorkijkjes tussen de panden door, waar de (zicht) relaties van de dijk naar de rivier en het achterliggende polderlandschap beleefd kunnen worden⁶. Ook vroeger stond er op de locatie een gebouw.
43. In de Structuurvisie is aangegeven dat de bevolking van Alblasserdam vergrijsst en dit vraagt om geschikte woningen en een passend voorzieningenniveau⁷. Als ambitie is opgenomen het zorgdragen voor voldoende en betaalbare woningen voor onder andere ouderen en het realiseren van bijzondere woonvormen op kleine schaal. In de Structuurvisie is verder aangegeven dat de woningbouw vooral wordt opgevangen binnen de bebouwde kom. De belangrijkste groenvoorzieningen (zoals Lammetjeswiel en park van Huis Kinderdijk) worden hierbij ontzien⁸. Het plan is hiermee in overeenstemming.

⁵ Structuurvisie, p. 8.

⁶ Structuurvisie, p. 9.

⁷ Structuurvisie, p. 11.

⁸ Structuurvisie, p. 24.

Het beoogde appartementencomplex is gericht op ouderen en voorziet daarmee in een behoefte. Er wordt in het lint gebouwd, zodat het groen erom heen wordt ontzien. Bomen die worden gekapt, worden herplant op een andere locatie.

44. Alblasterdam wil haar groene en dorps karakter koesteren. De gemeente wil toekomstige ontwikkelingen mogelijk maken zonder grote uitbreidingen van het bebouwde gebied en met behoud van het open, groene raamwerk als kwaliteitsdrager binnen het bebouwde gebied⁹. Het plan is hiermee in overeenstemming. Er is een inrichtingsplan met veel groen en het bouwplan sluit aan bij de omliggende bebouwing met een dorps karakter.

45. In de Structuurvisie is bovendien opgenomen dat ruimte wordt gegeven aan bewoners om flexibel op nieuwe situaties en nieuwe kansen in te spelen, bijvoorbeeld door particulier opdrachtgeverschap¹⁰. "Het zijn kleine investeerders en kleine initiatiefnemers die een belangrijke rol gaan spelen in de ontwikkeling van het dorp en ruimte vragen en moeten krijgen. Ontwikkelingen krijgen veel meer de vorm van organische groei door middel van kleine injecties in de bestaande bebouwde kom. Het aanbodgerichte bouwen van de afgelopen decennia voldoet niet meer. Het werkt niet meer om vastgoed neer te zetten en er vervolgens een huurder of koper bij te zoeken. Er zal veel meer ingespeeld moeten worden op de individuele vraag. Dat vraagt bijvoorbeeld om meer ruimte voor het particuliere opdrachtgeverschap in al zijn vormen"¹¹. Ook hieraan wordt met dit initiatief voldaan.

Groenstructuurplan

46. De gemeente refereert in het verweerschrift aan het Groenstructuurplan dat is vastgesteld op 30 januari 2018 en een uitvoeringsagenda heeft t/m 2022. Dit plan is derhalve achterhaald.

47. In het Groenstructuurplan 2018 wordt vastgelegd waar en hoe diverse soorten groen in Alblasterdam gewenst zijn en waar versterking mogelijk is. Uit de kaart op p. 24 volgt, in tegenstelling tot wat de gemeente aangeeft, dat de planlocatie niet als ecologisch waardevol gebied wordt aangemerkt en de locatie ook geen onderdeel uitmaakt van de Groene Long. Ook valt de locatie niet in een gemeentelijke of ecologische verbindingzone.

48. In het Groenstructuurplan¹² is in algemene zin aangegeven dat bomen in particuliere tuinen in de dijklinten van belang zijn, omdat in de kernzone van de dijk geen bomen en beplanting mag staan. Besloten is om 2 koningslinden, 1 witte paardenkastanje, 2 Noorse esdoorns, 2 esdoorns "Royal Red", 3 berkenbomen en 1 walnotenboom terug te planten. De grote plataan in het plangebied blijft behouden. De leilindes op het perceel zouden aanvankelijk worden gekapt (daar was ook een kapvergunning voor verleend), maar besloten is om deze te laten staan. Naast de bestaande leilindes worden vijf

⁹ Structuurvisie, p. 33.

¹⁰ Structuurvisie, p. 25.

¹¹ Structuurvisie, p. 32.

¹² Groenstructuurplan, p. 29.

nieuwe leilindes geplant. Daarmee blijft de ruimtelijke kwaliteit per saldo gelijk en de groene uitstraling van het gebied behouden. Doordat de leilindes naar achteren worden geplaatst, is er meer ruimte voor het profiel van de weg en het trottoir. Daarmee wordt de dijk als recreatieve route voor langzaam verkeer verbeterd en wordt een kans benut zoals genoemd in het Groenstructuurplan (p. 31 en kaart p. 32). Met de herplant wordt bovendien het groengebied aan de dijk versterkt met inachtneming van de historische polderstructuur in lijn met de troefkaart als genoemd op p. 33.

49. Uit de afbeelding in het Groenstructuurplan op p. 26 blijkt dat voor de ontwikkeling van de groenstructuur met name kansen zijn gelegen in grotere groengebieden die aan de andere kant van de Groene Long liggen (aan de kant van de Van Hogendorpweg). Er wordt dan ook gepleit voor een wandelverbinding vanuit het Lammetjeswiel via de Touwbaan naar de Blokweerweg, eventueel door te trekken naar park Huys te Kinderdijk¹³. Het plangebied ligt hier buiten en is op geen enkele wijze in deze plannen, danwel andere plannen in het Groenstructuurplan, betrokken.
50. Ook wordt de locatie niet genoemd in de uitvoeringsagenda (hoofdstuk 7 van het Groenstructuurplan). Het plangebied ligt ook niet in de Groene Loper die door de gemeente wordt genoemd. Ook ligt de locatie niet in de door de gemeente in het verweerschrift genoemde gemeentelijke verbindingzone tussen de Crezeepolder en het westelijker gelegen gedeelte van de Groene Long en het Natura 2000 gebied Kinderdijk. Er is dan ook geen aanleiding om hier verder op in te gaan in de plantoelichting, zoals de gemeente aangeeft. De conclusie van de gemeente "dat het behoud van groenwaarden in deze belangrijke verbindingzone zich zou verzetten tegen de bouwplannen van initiatiefnemer", ontbeert dan ook elke grondslag en is onjuist.

Groen voor stenen

51. De gemeente geeft aan dat de raad als uitgangspunt hanteert dat groen niet wordt ingewisseld voor stenen. Er wordt niet aangegeven op welk vastgesteld beleid dit uitgangspunt is gebaseerd. Opgemerkt wordt dat appellant al eerder woningbouw heeft gerealiseerd ter compensatie van het afgebrande pand "Bockhorn". Appellant ontkent dit ook niet. De nieuwbouw compenseert niet het afgebrande pand. In de onderbouwing dient echter wel rekening te worden gehouden met het feit dat het beoogde project op een locatie wordt gebouwd waar al eerder bebouwing heeft gestaan.

Onderzoek

52. In het verweerschrift is aangegeven dat de onderzoeken onvolledig zouden zijn, omdat alleen de effecten van het plan binnen het plangebied zijn beschreven. De verhouding van het plangebied tot de omgeving zou niet bij het plan zijn betrokken. Daarbij wordt verwezen naar het behoud van de groenwaarden van de Groene Long en het ecologisch onderzoek, waarin de wisselwerking tussen de natuurgebieden onvoldoende zou zijn onderzocht, en de verkeerssituatie op de dijk in verhouding tot de andere bouwplannen die in ontwikkeling zijn in de omgeving. Appellant bestrijdt dit.

¹³ Groenstructuurplan, p. 40.

53. Uit de ecologische quickscan blijkt dat in het onderzoek ook de omgeving van de planlocatie is meegenomen. Met betrekking tot verkeer is onderzocht wat de verkeerstoename is ten opzichte van de huidige situatie. De wet- en regelgeving vereisen niet dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook een oordeel wordt gegeven over andere bestemmingsplannen in de omgeving. Het is de taak voor het gemeentebestuur om hierover beleid vast te stellen en deze afweging te maken.

Belangenafweging

54. In het verweerschrift is aangegeven dat de belangen van appelland zijn afgewogen, maar dat de raad van mening is dat appelland op voorhand duidelijk had moeten zijn dat diverse fracties het plan niet zouden steunen en dat het voorzienbaar was dat het plan niet zou worden vastgesteld. Om die reden zou het belang van appelland minder zwaarwegend zijn. Ook is aangegeven dat de ontstane verontwaardiging over het snoeien / kandelabereren van bomen zonder vergunning geen invloed zou hebben gehad op de belangenafweging. Appelland betwist dit ten stelligste.
55. Uit de notulen van de raadsvergadering van 21 december 2021 blijkt duidelijk dat de enige reden waarom de raad niet instemt met het plan, is gelegen in het feit dat appelland een aantal bomen heeft laten snoeien/kandelabereren zonder kapvergunning. Ruimtelijke argumenten zijn niet aan de orde geweest.
56. Er is nooit een signaal geweest dat de raad niet met het bestemmingsplan zou instemmen. Het College heeft een principebesluit genomen om medewerking te verlenen aan het plan. Er is een anterieure overeenkomst en later een allonge gesloten met het College. Alle gevraagde adviezen zijn positief geweest. Zo hebben de erfgoedcommissie en het waterschap goedkeuring verleend. Het plan is diverse malen in de raads- en commissievergaderingen besproken, waarbij geen signalen zijn afgegeven dat een meerderheid tegen het plan zou zijn omdat sprake zou zijn van strijd met provinciaal- of gemeentelijk beleid. De in het verweerschrift aangehaalde gronden zijn er "met de haren bijgesleept". Er zijn nooit moties ingediend tegen het plan of opmerkingen gemaakt dat het plan raadsbreed zou worden afgekeurd.
57. Uit de vergaderingen blijkt dat de raad er belang aan hecht dat de groene omgeving blijft behouden. Appelland heeft hier gehoor aan gegeven, door het plan goed in te passen in de omgeving, extra bomen terug te planten en een inrichtingsplan op te stellen waarbij het plan wordt ingepast in de omgeving. De raad motiveert niet waarom desondanks geen medewerking wordt verleend aan het plan. De weigering om het plan vast te stellen is niet ingegeven door ruimtelijke argumenten die deugdelijk zijn onderbouwd, maar door emoties in verband met het kandelabereren en kappen zonder vergunning. Overigens is voor de kap van de bomen naderhand alsnog vergunning verleend. Nu de bomen zijn gekapt en herplant heeft plaatsgevonden, is voldaan aan de eis om een groene omgeving te waarborgen. Het is onduidelijk waarom desalniettemin toch tot weigering van het bestemmingsplan wordt over gegaan. Als de raad volledig en goed onderzoek had gedaan, had zij daarom tot de conclusie moeten komen dat het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

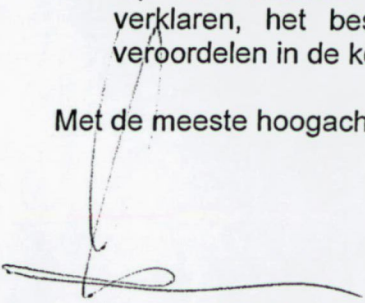
Vertrouwensbeginsel

58. Uit het voorgaande blijkt dat er nooit signalen zijn geweest dat het bestemmingsplan niet zou worden vastgesteld. Er zijn geen ruimtelijke argumenten aangedragen waarom het bestemmingsplan niet zou moeten worden vastgesteld. Het College heeft een principebesluit genomen om medewerking te verlenen aan het plan. De intentie volgt ook uit de anterieure overeenkomst en de allonge bij deze overeenkomst. Het advies van de erfgoedcommissie en het waterschap waren positief. Het plan is diverse malen in de raads- en commissievergaderingen besproken. Op basis van het verhandelde tijdens deze vergaderingen, had appellante redelijkerwijs kunnen afleiden dat een meerderheid van de raad voor vaststelling van het bestemmingsplan zou stemmen. Er zijn nooit moties ingediend tegen het plan of opmerkingen gemaakt dat het plan raadsbreed zou worden afgekeurd. Appellant verwijst naar de bijdrage van de wethouder in de raadsvergadering van 16 december 2021, p. 15 van de notulen van de vergadering zoals overgelegd bij het verweerschrift. Appellant kon daarom de gerechtvaardigde verwachting hebben dat planologische medewerking zou worden verleend aan het bouwplan door vaststelling van het bestemmingsplan. Het besluit is daarom in strijd met het vertrouwensbeginsel vastgesteld.
59. Door de weigering om het bestemmingsplan vast te stellen, leidt appellant aanzienlijke financiële schade. Appellant heeft jaren geïnvesteerd in onderzoeken en afspraken om het bouwplan te realiseren. De nadelige gevolgen van het besluit zijn daarom onevenredig in verhouding tot de met dat besluit te dienen doelen. De raad heeft in haar besluitvorming onvoldoende rekening gehouden met de belangen van appellant. Dat tussen appellant en de gemeente een overeenkomst is gesloten, is een omstandigheid die de raad in de besluitvorming over het al dan niet vaststellen van het plan had moeten betrekken. Dit is niet gebeurd.

Conclusie

60. Uit het voorgaande volgt dat, voor zover de onderbouwing uit het verweerschrift kan worden toegerekend aan de raad, deze onderbouwing van het besluit gebrekkig is gemotiveerd en het besluit daarmee onzorgvuldig is genomen. Het besluit om het bestemmingsplan niet vast te stellen is niet in overeenstemming met het recht en een goede ruimtelijke ordening.
61. Op bovenstaande gronden verzoekt appellant uw Afdeling het beroep gegrond te verklaren, het besluit te vernietigen en de gemeenteraad van Alblasterdam te veroordelen in de kosten van de procedure.

Met de meeste hoogachting,



mr. L. van Schie-Kooman

EBH LEGAL



RSBCC #X930X0X#00#0000#

EBH Legal Westland Horti Business Center, Jupiter 460, 2675 LX Westland | EBH Legal Delft Schieweg 93, 2627 AT Delft

ADVOCATEN & MEDIATORS