Per gewone en aangetekende post
Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Midden-Delfland
Postbus 1
2636 ZG SCHIPLUIDEN

Alsmede vooraf per fax: 015 - 380 99 92
Alsmede vooraf per e-mail: LBode@middendelfland.nl

Cees Advocaten N.V.

mr. R.D. van Oevelen
Advocaat
☎ 088-3368800
✉ richard.vanoevelen@cees.nl

Laan van Nieuw Oost-Indië 25a
2593 BJ Den Haag
Postbus 80504
2508GM Den Haag

Gronden van de zienswijze

Kantoor	:	Den Haag, 3 juni 2020
Dossier	:	20200330
Betreft	:	TopKrop / Gemeenteraad van Midden-Delfland
Uw kenmerk	:	NL.IMRO.1842.BPN223DVF3A-on01

Geacht College,

Namens de heer C.S. Noordam, wonend te Schipluiden aan de Molenlaan 1 te (2636 AR) Schipluiden en tevens handelend onder de naam TopKrop aan de Molenlaan 1b te (2636 AR) Schipluiden (tezamen genoemd "**TopKrop**"), berichten wij u als volgt.

Bij brief van 14 april 2020 heeft TopKrop tijdig een pro forma zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan "N223 duurzaam veilige fase 3B" met planidentificatienummer NL.IMRO.1842.BPN223DVF3A-on01" (het "**Ontwerpbestemmingsplan**") zoals deze ter inzage was gelegd. Een afschrift van de kennisgeving van de terinzagelegging was bij deze brief aangehecht. In deze brief is namens TopKrop verzocht hem een termijn te geven voor het indienen van de gronden van deze zienswijze.

Bij e-mail van woensdag 20 mei 2020 heeft Lida Bode, werkzaam bij de gemeente Midden-Delfland, een termijn van een week gegeven om de gronden van de zienswijze aan te leveren. Bij e-mail van dinsdag 26 mei 2020 heeft Lida Bode deze termijn verlengd tot en met woensdag 3 juni 2020. Hierbij treft u binnen de gestelde termijn de gronden van de zienswijze aan.

1. Gronden van de zienswijze

Het Ontwerpbestemmingsplan ontneemt ten onrechte het gebruik van de agrarische gronden van TopKrop voor glastuinbouw

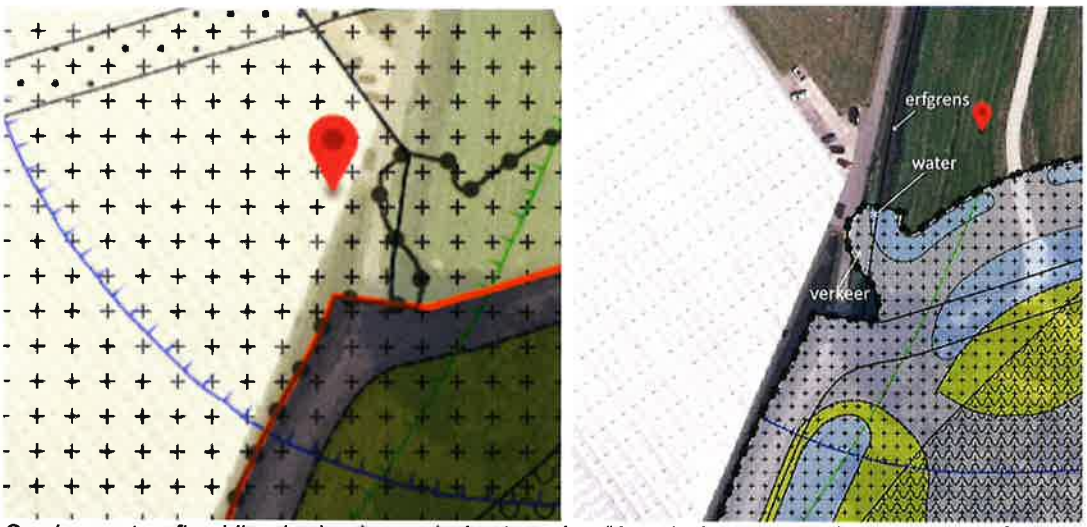
1.1 Ten onrechte bestemt het Ontwerpbestemmingsplan een stuk grond van TopKrop ten behoeve van de enkelbestemming "Verkeer", terwijl deze grond op basis van het vigerende bestemmingsplan de functieaanduiding "glastuinbouw" heeft en tot het bouwvlak van TopKrop behoort. Nergens in de toelichting op het

Op alle door ons verrichte werkzaamheden en opdrachten die Cees Advocaten N.V. aanvaardt, zijn onze algemene voorwaarden van toepassing, welke zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Den Haag. Deze zijn tevens digitaal beschikbaar op www.cees.nl/nl/algemene-voorwaarden. In onze algemene voorwaarden is onder meer een forumclausule opgenomen en wordt onze aansprakelijkheid beperkt tot het bedrag tot uitkering waarvan onze aansprakelijkheidsverzekering in het betreffende geval aanspraak geeft, vermeerderd met het eigen risico.

Stichting Beheer Derdengelden Cees Advocaten NL46RABO0315236132
Kamer van Koophandel 67374468

Ontwerpbestemmingsplan blijkt dat dit de bedoeling was of kan zijn geweest. Het toekennen van een verkeersbestemming is dan ook niet gemotiveerd.

Op de afbeeldingen hieronder is een uitsnede opgenomen van de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan "1e herziening Buitengebied Gras", zoals dit is vastgesteld op 26 maart 2019, waarin het perceel tot en met de weg en tot de helft van de sloot de bestemming "Agrarisch met waarden" heeft. Bovendien liggen deze gronden binnen het bouwvlak. In het Ontwerpbestemmingsplan is voor delen van deze gronden de bestemming "Verkeer" opgenomen.



Op de eerste afbeelding is de vigerende bestemming "Agrarisch met waarden" zichtbaar. Op de tweede afbeelding is de erfgrens van TopKrop zichtbaar. Daarnaast is de grens van het plangebied zichtbaar, waaraan in het Ontwerpbestemmingsplan de bestemming "Verkeer" en "Water" is toegedacht. (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl, bewerkingen MP en RVO).

1.2 Op grond van het vigerende bestemmingsplan heeft het perceel van TopKrop de enkelbestemming "Agrarisch met waarden" met als nadere functieaanduiding "glastuinbouw". In het noordoostelijke deel van dit perceel wordt een stuk grond in het Ontwerpbestemmingsplan echter bestemd voor "Verkeer". Verduidelijkende foto's waaruit dit blijkt zijn aangehecht als **bijlage 1**. Uit (de toelichting op) het Ontwerpbestemmingsplan blijkt niet, althans is niet voldoende gemotiveerd, dat dit ook daadwerkelijk de bedoeling was en welke ruimtelijke noodzaak hiertoe zou bestaan. Topkrop acht de keuze voor het Ontwerpbestemmingsplan hierom onvoldoende deugdelijk gemotiveerd.

1.3 De nieuwe bestemming van het stuk grond, zoals toegekend in het Ontwerpbestemmingsplan, staat verder ook in de weg aan de herontwikkelingsplannen van TopKrop. Deze plannen zijn erop gericht de kassen op basis van de huidige bebouwingslijn van de kassen van TopKrop te herbouwen. Dit is mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan. Een kaart waaruit dit blijkt is aangehecht als **bijlage 2**. Als van voormeld perceelsgedeelte de bestemming wordt gewijzigd, wordt dit onmogelijk of gaat dit ten koste van de maximaal te bouwen oppervlakte kassen. Dit leidt tot schade bij TopKrop.

1.4 Gelet op het voorgaande, verzoekt TopKrop zijn gronden voor zover deze nu worden betrokken in het Ontwerpbestemmingsplan niet te bestemmen ten behoeve van verkeer maar hun huidige bestemming te laten behouden.

Geen goed woon- en leefklimaat: onevenredige (toename van) geluidsoverlast

1.5 De geplande ontwikkelingen omtrent de reconstructie van de N223 zullen de geluidsoverlast, die nu ook al ervaren wordt door TopKrop, in ernstige mate doen laten toenemen. Zonder het nemen van geluidswerende maatregelen verplicht te stellen, zoals het plaatsen van een geluidsscherm, kan er geen sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat voor omwonenden, zoals TopKrop, en kan derhalve niet gesproken worden van een goede ruimtelijke ordening.

1.6 De woning en het bedrijf TopKrop zijn gelegen op de hoek van de Molenlaan met de Oude Woudseweg en zijn dus direct gelegen aan en hebben direct zicht op de N223. Door de N223 wordt op dit moment al veel geluidsoverlast ervaren. Zo blijkt uit het akoestisch onderzoek - wat als bijlage 8 is gevoegd bij de toelichting op het Ontwerpbestemmingsplan - dat de geluidsbelasting op de gevel van de woning van TopKrop op dit moment al veel hoger ligt dan de grenswaarde van 48 dB die is toegestaan.

1.7 Uit dit akoestisch onderzoek blijkt vervolgens ook dat de ervaren geluidsoverlast naar aanleiding van de aanleg van de turborotonde op de N223 verder toeneemt (met ten hoogste 1,37 dB). De N223 krijgt immers een breder profiel en een extra rijstrook, met als gevolg dat de N223 een stuk dichter op de woning van TopKrop komt te liggen. Hier komt bij dat uit de toelichting bij het Ontwerpbestemmingsplan duidelijk wordt dat de bestaande beplanting – en dus de aanwezige bomen gelegen tussen de woning van TopKrop en de N223 – moet worden verwijderd. Dit zal direct tot gevolg hebben dat de geluidsoverlast alleen nog maar meer toeneemt dan waar in het akoestisch onderzoek vanuit is gegaan. De aanwezige bomen dempen namelijk het geluid afkomstig van de N223. Vervolgens is in de toelichting bij en de regels van het Ontwerpbestemmingsplan onvoldoende inzichtelijk gemaakt en zekerheid gegeven over de hoeveelheid bomen die zullen worden teruggeplaatst, op welke locaties dat gebeurt en welke omvang deze bomen dan zullen hebben. Het Ontwerpbestemmingsplan is hierom in strijd met de rechtszekerheid.

1.8 Zonder het nemen van geluidswerende maatregelen, zal een verdere toename van de geluidsbelasting tot gevolg hebben dat geen sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Het aanleggen van de turborotonde zal ten koste gaan van het algemene welzijn en de gezondheid van TopKrop en zijn gezin maar daarnaast ook dat van de recreanten die de gemeente beoogt te trekken naar het gebied tussen de woning van TopKrop en de N223. Op dit moment wordt in de regels van het Ontwerpbestemmingsplan (meer in het bijzonder artikel 4.1, aanhef en onder b) weliswaar de aanleg van geluidswerende voorzieningen mogelijk gemaakt, maar is geen verplichting hiertoe opgenomen. Zonder een voorwaardelijke verplichting hiertoe op te nemen in het bestemmingsplan, getuigt het bestemmingsplan niet van een goede ruimtelijke ordening. Topkrop is dan ook van mening dat een voorwaardelijke verplichting aan de planregels behoort te worden toegevoegd.

Geen goed woon- en leefklimaat: onevenredige (toename van) lichtoverlast

1.9 De reconstructie van de N223 met onder meer de aanleg van de turborotonde zal leiden tot lichtoverlast van koplampen van voertuigen bij TopKrop. Zonder het nemen van lichtwerende maatregelen verplicht te stellen, is er geen sprake van een goed woon- en leefklimaat voor TopKrop en kan derhalve niet gesproken worden van een goede ruimtelijke ordening.

1.10 Zoals eerder gesteld is de woning van TopKrop gelegen op de hoek van de Molenlaan met de Oude Woudseweg en is deze dus direct gelegen aan (en heeft direct zicht op) de N223. Met de aanleg van de turborotonde zal TopKrop vanuit zijn woning in de avond- en nachturen hinder van koplampen van voertuigen gaan ondervinden die met het maken van de bocht (in de rotonde) in de N223 recht zijn woning in schijnen. Deze vrees wordt voor Topkrop bevestigd met het gegeven dat de aanleg van de rotonde van de N223 en de Noord-Lierweg eveneens voor aanzienlijke lichtoverlast heeft gezorgd. In paragraaf 4.1 van de toelichting bij het Ontwerpbestemmingsplan is dit ook onderkend door te stellen dat lokaal de lichthinder kan toenemen. Deze lichtoverlast zal ook verder worden versterkt door de verwijdering van de bestaande beplanting, welke nu al op een natuurlijke wijze veel licht 'opvangt'.

1.11 De (toename van) lichtoverlast kan tegelijkertijd voor TopKrop (volledig) weggenomen worden wanneer het nemen van lichtwerende maatregelen tussen de woning van TopKrop en de N223 als voorwaardelijke verplichting wordt opgenomen in het bestemmingsplan (bijvoorbeeld tussen de Oude Woudseweg en het water). Daarbij kan gedacht worden aan een heg met een bepaalde hoogte die ook in de herfst- en wintermaanden zijn blad behoudt. De aanleg van dergelijk groen wordt op dit moment in de regels van het Ontwerpbestemmingsplan (meer in het bijzonder artikel 3.1, aanhef en onder e) weliswaar mogelijk gemaakt, maar hier is geen verplichting toe opgenomen. Zonder het opnemen van een voorwaardelijke verplichting tot het nemen van maatregelen om lichtoverlast tegen te gaan, bijvoorbeeld door de aanleg van een heg, getuigt het vast te stellen bestemmingsplan niet van een goede ruimtelijke ordening.

Het Ontwerpbestemmingsplan heeft een (te) grote negatieve impact op de bedrijfsvoering van TopKrop

1.12 Het Ontwerpbestemmingsplan heeft een (te) grote negatieve impact op de bedrijfsvoering van TopKrop. Zo vreest TopKrop voor zijn gunstige landschappelijke inpassing van zijn bedrijf, de grote bouwoverlast die de reconstructie van de N223 zal veroorzaken en een ongelukkige en te beperkte reconstructie van de Oude Woudseweg.

1.13 Op dit moment heeft het bedrijf van TopKrop een rustige ligging die met groen is ingepast in de landelijke omgeving en die is afgeschermd van de N223. Dit is voor TopKrop van cruciaal belang voor de bedrijfsverbreding (zoals het verwelkomen van recreanten uit binnen- en buitenland), waar al jaren aan wordt gewerkt. De verwijdering van de bestaande beplanting zal dan ook een grote impact hebben op de aantrekkingskracht van het bedrijf. Dit terwijl de bestaande beplanting naar mening van TopKrop eenvoudig zou kunnen worden ontzien door de in het Ontwerpbestemmingsplan voorgestane bushalte elders of niet aan te leggen. Van enig nut of noodzaak van deze bushalte is immers naar de mening van TopKrop niet (althans

niet voldoende) gebleken, gelet op de reeds zeer dichtbij gelegen bushalte aan de Noord-Lierweg. Daarnaast valt naar de mening van TopKrop niet in te zien waarom de turborotonde aan de N223 niet een stuk in noordoostelijke richting kan worden opgeschoven, hetgeen de ruimte kan bieden om de inpassing van de Oude Woudseweg en de daarbij beoogde recreatiegelegenheden optimaler vorm te geven. Ten onrechte is hier in het Ontwerpbestemmingsplan niet naar gekeken. Nu het Ontwerpbestemmingsplan in de visie van Topkrop onaanvaardbaar is, behoort met dit alternatief rekening te worden gehouden.

1.14 TopKrop vreest voor grote bouwoverlast die de reconstructie van de N223 zal veroorzaken. Aangezien het hier om veengrond gaat, zal er zand als voorbelasting moeten worden gebruikt. TopKrop produceert consumptie gewassen. Bouwstof en zand zullen gaan zorgen voor grote problemen. Ten onrechte is in het Ontwerpbestemmingsplan hier geen (voldoende) rekening mee gehouden.

1.15 TopKrop vreest er tot slot voor dat de reconstructie van de Oude Woudseweg, die met het Ontwerpbestemmingsplan wordt voorgestaan, ongelukkig en daarnaast te beperkt zal uitpakken. De Oude Woudseweg is van groot cultuurhistorisch belang en naar de mening van TopKrop is hier ten onrechte (onvoldoende) bij stil gestaan door in het Ontwerpbestemmingsplan aan te nemen dat een breedte van 5,50 meter in de gehele behoefte van het (bedrijfs)verkeer zal voorzien. Een plaatselijke verbreding zodat vrachtverkeer elkaar kan passeren, volstaat ook. Daarnaast wil TopKrop expliciet verzoeken om aan de Oude Woudseweg een voetpad aan te leggen zodat de voetgangers (waaronder het personeel van TopKrop) zich veiliger langs het gemotoriseerd verkeer kan verplaatsen vanaf de eigen parkeerplaats aan de achterzijde van het bedrijf. Verder zouden de langsparkeerplaatsen, die voorzien zijn nabij de ingang en de woning van TopKrop, naar de mening van TopKrop beter naar het noordoosten kunnen worden verplaatst. Op deze manier heeft de recreatieplaats meer ruimte en wordt overlast van jongeren in de avond- en nachturen in de directe woonomgeving verder voorkomen. Aangezien jongeren zich nu ook al gedurende de avond- en nachturen bij de bestaande parkeervoorzieningen ophouden, wordt anders voor overlast bij de woningen ernstig gevreesd.

1.16 Gelet op het voorgaande getuigt het Ontwerpbestemmingsplan met de inpassing van de reconstructie van de N223 zoals deze nu wordt voorgestaan niet van een goede ruimtelijke ordening.

Verwarrend gebruik van de straatnaam "Molenlaan"

1.17 In de toelichting op het Ontwerpbestemmingsplan wordt op diverse plaatsen gesproken over de Molenlaan terwijl dit feitelijk dan niet de "Molenlaan" betreft maar de "Oude Woudseweg". De Molenlaan loopt enkel parallel aan de Groeneveldsche- of Monsterwatering tot aan de woning van TopKrop. Het weggedeelte dat vervolgens haaks op deze boezem-watergang staat en richting de huidige N223 loopt, betreft de "Oude Woudseweg". In de toelichting wordt dit weggedeelte echter ook als de Molenlaan aangeduid.

1.18 Ter illustratie kan genoemd worden dat in paragraaf 2.4 van de toelichting op het Ontwerpbestemmingsplan wordt aangegeven dat de Molenlaan verbreed zal worden

naar 5 meter en, ter compensatie van het parkeerterrein, een tiental langsparkeervakken langs de Molenlaan worden aangebracht. Op de plankaart valt echter af te lezen dat beoogd wordt deze langsparkeervakken te situeren op de "Oude Woudseweg" en niet aan de Molenlaan.

1.19 TopKrop verzoekt dan ook de tekst van de toelichting op het Ontwerpbestemmingsplan op dit punt te verduidelijken.

2. Verzoek om gesprek

2.1 Op deze plaats wil TopKrop opmerken dat zij graag in de gelegenheid zou worden gesteld de hierboven weergegeven gronden van de zienswijze tegen het Ontwerpbestemmingsplan in een gesprek nader toe te lichten en in minnelijk overleg te bespreken hoe de gevolgen voor de omwonenden, waaronder TopKrop, beter geborgd kunnen worden in het vast te stellen bestemmingsplan. Daarnaast is het in het belang van alle partijen dat de herontwikkelingsplannen van TopKrop en de reconstructie van de N223 goed op elkaar aansluiten.

3. Conclusie

3.1 Gelet op het voorgaande, verzoekt TopKrop u het Ontwerpbestemmingsplan niet vast te laten stellen door de gemeenteraad zonder tegemoet te komen aan de zienswijze van TopKrop en op deze punten het plan aan te passen.

Met vriendelijke groet,
Cees Advocaten N.V.

M.R. Plug

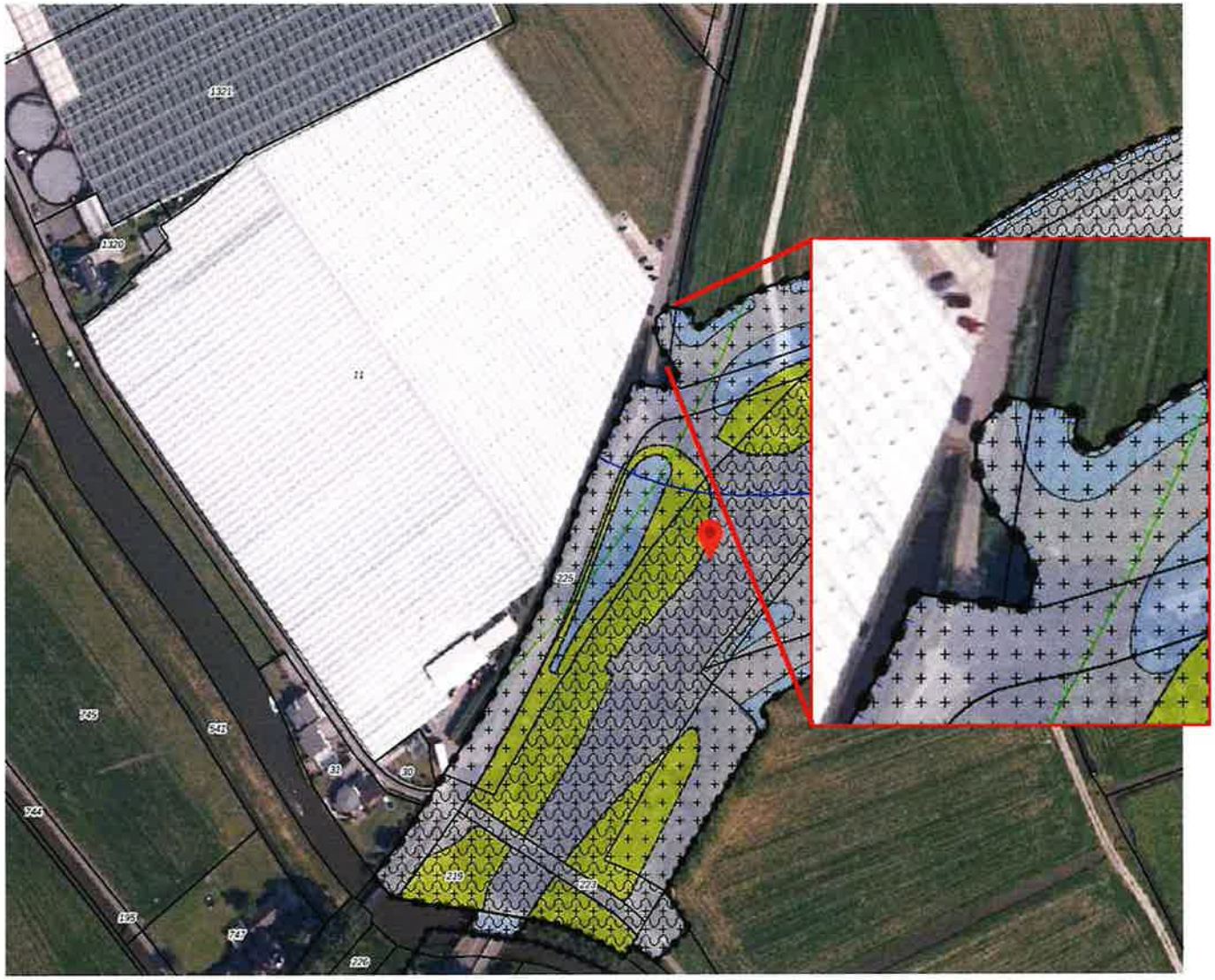
R.D. van Oevelen

cees
advocaten

Bijlage 1



Bestemmingsplan Gras



Planverbeelding ontwerp bestemmingsplan N223

cees
advocaten

Bijlage 2

