

Per aangetekende post

Het college van burgemeester en wethouders en de raad van de
gemeente Rotterdam
Postbus 70012
3000 KP ROTTERDAM

Cees Advocaten N.V.

mr. A. Vreugdenhil
Advocaat
☎ 088 336 88 00
✉ Ben.Vreugdenhil@cees.nl

Tiendweg 14
2671 SB Naaldwijk
Postbus 80504
2508 GM Den Haag

Alsmede per e-mail: m.nanlohy@griffie.rotterdam.nl

**Aanvullende zienswijze op ontwerpbestemmingsplan
Hoek van Holland Bedrijventerrein Oost**

Kantoor : Naaldwijk, 7 mei 2021
Dossier : 20210207
Betreft : Mustang Beheer / Advies Port of Hoek
Uw kenmerk : -

Geachte heer, mevrouw,

Namens **de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Mustang Beheer B.V.** ("Mustang"), statutair gevestigd te Hoek van Holland en kantoorhoudende aan het Nieuw Oranjekanaal 75 te (3151 XL) Hoek van Holland, bericht ik u als volgt.

Bij brief van 26 november 2018 heeft Mustang (tijdig) haar zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan "Hoek van Holland Bedrijventerrein Oost" (het "**ontwerpbestemmingsplan**").

Op 2 maart 2021 heeft het College van B&W een raadsvoorstel aan de gemeenteraad gezonden waarbij de reactie van het College van B&W op de zienswijze van Mustang kenbaar is gemaakt. Onderdelen van de zienswijze van Mustang zijn daarbij overgenomen, maar een belangrijk onderdeel (de functieaanduiding 'wonen') is echter ongewijzigd gebleven. Mustang is voornemens dit tijdens de geplande hoorzitting van 18 mei 2021 naar voren te brengen, maar wenst reeds nu een nadere uiteenzetting te geven

1. Aanvullende zienswijze

De functieaanduiding 'wonen' is onduidelijk

- 1.1 Ter plaatse van perceel Hoek van Holland A 1422 (ter plaatse bekend: Nieuw Oranjekanaal 51) is op de verbeelding de enkelbestemming 'bedrijventerrein' weergegeven, met de functieaanduiding 'wonen'. De planregel (art. 6.1 aanhef en sub c) bepaalt vervolgens dat ter plaatse van de functieaanduiding 'wonen' de gronden "tevens zijn bestemd voor één stacaravan". Deze planregel is onduidelijk.

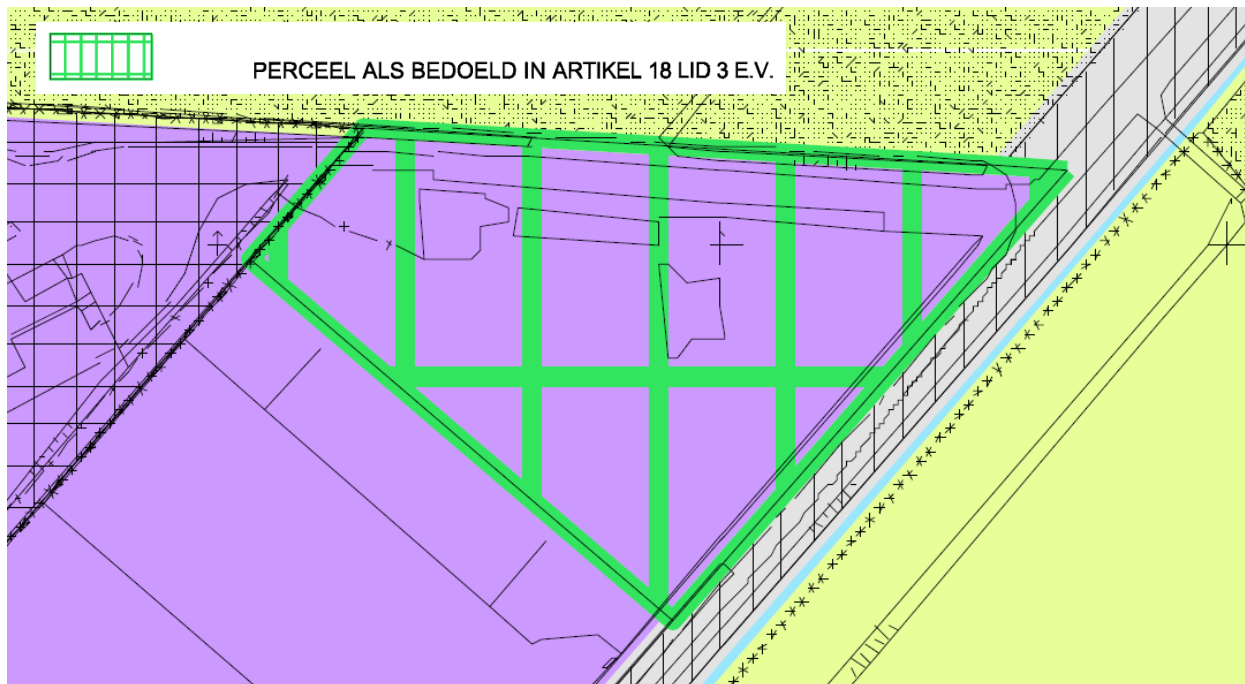
Op alle door ons verrichte werkzaamheden en opdrachten die Cees Advocaten N.V. aanvaardt, zijn onze algemene voorwaarden van toepassing, welke zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Den Haag. Deze zijn tevens digitaal beschikbaar op www.cees.nl/nl/algemene-voorwaarden. In onze algemene voorwaarden 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.

- 1.2 Onduidelijk is welk gebruik de planregel ter plaatse toestaat. Onduidelijk is of de stacaravan gebruikt mag worden voor recreatief gebruik, huisvesting van arbeidsmigranten, het wonen, enzovoorts. De gronden hebben de enkelbestemming bedrijventerrein. Een strikt tekstuele uitleg van de planregels zou tot de uiterst merkwaardige uitkomst leiden dat de stacaravan uitsluitend voor bedrijfsdoeleinden mag worden gebruikt.
- 1.3 De functieaanduiding bepaalt dat de gronden bestemd zijn “voor een stacaravan”. Welk gebruik van de stacaravan is toegestaan, is niet nader bepaald. Het ontbreekt in het bestemmingsplan ook aan een definitie van het begrip ‘stacaravan’. In de rechtspraak is bepaald dat in dat geval moet worden aangesloten bij het dagelijks taalgebruik. In het dagelijks spraakgebruik wordt onder ‘stacaravan’ begrepen dat dit een tijdelijk verblijf is, bestemd voor recreatief nachtverblijf. De functieaanduiding heeft echter de *benaming* ‘wonen’. De tekst van de bijbehorende planregel regelt alleen niet of er ook gewoond mag worden.
- 1.4 Mocht de planwetgever inderdaad bedoeld hebben om ter plaatse het wonen toe te staan, dan ontbreekt het in het bestemmingsplan aan enige blijk van toetsing aan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse. Gezien de direct aangrenzende milieucategorie 3.2 en bijbehorende VNG-afstandsrichtlijnen kan aangenomen worden dat ter plaatse van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat geen sprake is. Van enige toetsing op dit aspect geeft het ontwerpbestemmingsplan in ieder geval geen enkele blijk. Het woongebruik is aan geen enkel omgevingsaspect getoetst.
- 1.5 Dat is tegelijkertijd logisch, aangezien de planregel op dit moment het wonen ter plaatse strikt genomen niet toestaat (slechts het hebben van een stacaravan op gronden met de bestemming bedrijventerrein). Mustang neemt aan dat de planwetgever ook niet bedoelt heeft het wonen ter plaatse toe te staan. Gezien de ligging binnen het ontwerpbestemmingsplan is dit ook compleet onlogisch. De benaming van de functieaanduiding ‘wonen’ wekt echter de onterechte verwachting op, dat ter plaatse het wonen is toegestaan.
- 1.6 De planregels laten dus na, om duidelijk te bepalen welk gebruik ter plaatse is toegestaan. Een juridische lacune die bij een strikte, tekstuele uitleg leidt tot een onbevredigende uitkomst. De enkele planregel bevat uitsluitend een bepaling op het ‘bouwaspect’ dat ter plaatse een stacaravan is toegestaan. Het ontbreekt in de planregel aan een bepaling ten aanzien van het ‘gebruikaspect’ waarbij het ter plaatse toegestane gebruik wordt bepaald. Alleen al hierom verzoekt Mustang u de gehele functieaanduiding te schrappen.

Stacaravan illegaal op basis van vigerend bestemmingsplan

- 1.7 De motivatie voor de planwetgever om ter plaatse deze functieaanduiding op te nemen is erin gelegen om bestaande rechten te conserveren. Ten onrechte wordt aangenomen dat de stacaravan ter plaatse legaal is. De planwetgever is daarbij echter van de onjuiste feiten en omstandigheden uitgegaan. Het gebruik van de stacaravan voor het wonen is in strijd met het bestemmingsplan.

- 1.8 Ter plaatse geldt op dit moment het bestemmingsplan 'Hoek van Holland Buitengebied Oost'. Het betreft een zogenaamd artikel 10-bestemmingsplan. Op basis van de gepubliceerde plankaart (p_NL.IMRO.05990000425HvHBuitOost-.pdf) heeft het perceel de onderstaande groengestreepte arcering:



Figuur 1 uitsnede gepubliceerde plankaart Hoek van Holland Buitengebied Oost ter plaatse van perceel Hoek van Holland A 1422 (bron: ruimtelijkeplannen.nl).

- 1.9 De legenda van de plankaart licht toe dat het een perceel betreft als bedoeld in artikel 18 lid 3 E.V. (en *niet* een perceel als bedoeld in artikel 9 lid B II). Op basis van de planregels mogen op deze gronden onder voorwaarden kassen met bijbehorende stookinrichtingen worden opgericht, mag onder voorwaarden (waaraan ter plaatse niet is voldaan) een bedrijfswoning worden opgericht, of kan het College van B&W onder voorwaarden (waaraan niet is voldaan) een vrijstelling verlenen voor de bouw van een tweede bedrijfswoning. Van deze drie elementen is geen sprake. De stacaravan staat daar illegaal.
- 1.10 De planwetgever heeft bij het vastleggen van de functieaanduiding 'wonen' mogelijk ten onrechte aangenomen dat het betreffende perceel op de plankaart is voorzien van de kruisarcering behorende bij artikel 9 lid B II. De kruisarcering die bij dit artikel hoort is echter onmiskenbaar niet aangebracht op het onderhavige perceel. Op de plankaart ter plaatse van het betreffende perceel is geen sprake van de aangegeven kruisarcering. Artikel 9 lid B II van de planregels is op het perceel niet van toepassing.
- 1.11 Maar zelfs indien wordt aangenomen dat ter plaatse artikel 9 lid B II van toepassing is, dan nog is de stacaravan ter plaatse illegaal. Dit artikel regelt dat burgemeester en wethouders vrijstelling *kunnen* verlenen voor het gebruik van de gronden als staanplaats voor niet meer dan één stacaravan.

- 1.12 Mustang heeft de afgelopen jaren veelvuldig navraag bij de gemeente Rotterdam gedaan om te achterhalen of een dergelijke vrijstelling ooit is verleend. In het kader van een Wob-verzoek is zelfs bij de rechtbank hieromtrent tevergeefs geprocedeerd (zaaknummer: ROT 19/1533 WOB GVZ). In reactie op informatieverzoeken hieromtrent is ook recent nog door het Stadsarchief geantwoord dat bij de Gemeente Rotterdam géén vergunning voor het plaatsen van een stacaravan te vinden is (**biilage 1**). Er is zowel in de collecties van het Stadsarchief gezocht, als in het materiaal dat wordt beheerd door Concern en Archief Dienstverlening (CAD, de afdeling die de gemeentelijke archieven beheert die nog niet zijn afgesloten, en nog niet zijn overgedragen aan het Stadsarchief), maar zonder resultaat.
- 1.13 Vooralsnog mag Mustang er dus vanuit gaan dat een dergelijke vrijstelling nooit is verleend. In de archieven van de Gemeente Rotterdam is een dergelijke vrijstelling in ieder geval niet aanwezig. Zelfs al zou artikel 9 lid B II op het perceel van toepassing zijn, dan is een dergelijke vrijstelling nooit verleend. De stacaravan is thans hoe dan ook illegaal.

Stacaravan al jaren niet meer in gebruik

- 1.14 Bijkomend aspect is dat de stacaravan al minimaal 20 jaar niet meer in gebruik is. De laatste bewoner is in 2001 op 94-jarige leeftijd overleden. De stacaravan is jaren geleden afgesloten van elektriciteit en Mustang heeft al jaren geen overnachtende recreant of bewoner meer bij de stacaravan gezien. De stacaravan wordt slechts op zeer onregelmatige basis schoongemaakt. Er is dan ook geen sprake van een actueel overgangsrecht, noch een bestaande woon- of recreatiesituatie.

Functieaanduiding belemmert bedrijventerreinontwikkeling

- 1.15 Het bestemmen van de gronden met de functieaanduiding 'wonen' belemmert de beoogde uitbreiding en ontwikkeling van het bedrijventerrein. In de huidige planologische situatie is het gebruik van de stacaravan illegaal. Door het aanbrengen van de functieaanduiding 'wonen' wordt er een dubieuze, maar economisch interessante planologische situatie gecreëerd. Gevreesd wordt dat het perceel eerder ingezet gaat worden voor bijvoorbeeld het huisvesten van arbeidsmigranten dan het perceel te vervreemden aan Mustang. Dit belemmert de bedrijventerreinontwikkeling op ernstige wijze. Een ontwikkeling die met onderhavige bestemmingsplanwijziging juist wordt voorgestaan.

2. Conclusie

- 2.1 Planregel 6.1 aanhef en sub c legaliseert een illegale en ongewenste situatie. De stacaravan is op grond van het huidige bestemmingsplan illegaal en in de planologische ontwikkeling zeer ongewenst. Het handhaven van de functieaanduiding 'wonen' belemmert de reconstructie- en uitbreidingsplannen in dit deel van het ontwerpbestemming aanzienlijk.
- 2.2 Planregel 6.1 aanhef en sub c is bovendien zeer onduidelijk. Onduidelijk is welk gebruik ter plaatse is toegestaan. De planregel bepaalt uitsluitend dat er ter plaatse een stacaravan is toegestaan (een bouwregel), maar laat na te bepalen welk gebruik van deze

stacaravan gemaakt mag worden (geen gebruiksregel). Bij een tekstuele uitleg van het bestemmingsplan mag de stacaravan uitsluitend gebruikt worden voor doeleinden die passen binnen de enkelbestemming 'bedrijventerrein'. Dit zal niet de bedoeling van de planwetgever zijn. Iedere betrokkene is gebaat bij duidelijkheid. Het ontwerpbestemmingsplan creëert grote rechtsonzekerheid.

- 2.3 Mocht bedoeld zijn om ter plaatse het wonen toe te staan, dan geeft het bestemmingsplan geen enkele blijk van toetsing op het aspect woon- en leefklimaat. Zeer aannemelijk is dat ter plaatse geen aanvaardbaar woon- en leefklimaat aanwezig is. Het perceel is geheel omsloten met percelen van derden waarop de bestemming bedrijventerrein komt te rusten. Op ca. 3 meter afstand van de gevel van de stacaravan begint de opslag van verwerkt en onverwerkt afval. Alle omliggende percelen inclusief het perceel zelf krijgt de bestemming bedrijventerrein met maximaal toegestane milieucategorie 3.2. Er is niet getoetst aan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, en zeer onwaarschijnlijk is dat dit ter plaatse aanwezig is. Het bestemmingsplan is derhalve (ruimschoots) onvoldoende gemotiveerd ten aanzien van het aanbrengen van een gebruiksmogelijkheid voor het 'wonen'. Het ontwerpbestemmingsplan is niet met de vereiste zorgvuldigheid tot stand gebracht en er heeft geen kenbare belangenafweging plaatsgevonden.
- 2.4 Gelet op al het bovenstaande verzoekt Mustang u het bestemmingsplan niet conform het ontwerpbestemmingsplan vast te stellen. Mustang verzoekt u de functieaanduiding 'wonen' op dit perceel geheel te schrappen bij de vaststelling van het definitieve bestemmingsplan 'Hoek van Holland Bedrijventerrein Oost'.
- 2.5 Mocht het ontwerpbestemmingsplan met functieaanduiding 'wonen' worden vastgesteld, dan voelt Mustang zich geroepen om beroep aan te tekenen tegen de vaststelling van het bestemmingsplan op dit aspect.

Met vriendelijke groet,
Cees Advocaten N.V.



mr. A. Vreugdenhil



BIJLAGE 1

Ben Vreugdenhil

Van: _Rotterdam_Stadsarchief <stadsarchief@rotterdam.nl>
Verzonden: donderdag 1 april 2021 14:40
Aan: Ben Vreugdenhil
Onderwerp: RE: Overige - ***20210207***

Categorieën: Opgeslagen

Geachte heer Vreugdenhil,

Er is helaas geen vergunning voor het plaatsen van een stacaravan te vinden. Er is zowel in de collecties van het Stadsarchief gezocht als in het materiaal dat wordt beheerd door Concern en Archief Dienstverlening (CAD, de afdeling die de gemeentelijke archieven beheert die nog niet zijn afgesloten, en nog niet zijn overgedragen aan het Stadsarchief), maar zonder resultaat.

Het spijt me, u te moeten teleurstellen.

Met vriendelijke groet,

Joop Verkamman
Medewerker Dienstverlening
Stadsarchief Rotterdam
Hofdijk 651
3032 CG Rotterdam
Telefoon (010) 267 44 50
Website www.stadsarchief.rotterdam.nl

 Denk aan het milieu voordat u deze mail print.

Van: ben.vreugdenhil@cees.nl <ben.vreugdenhil@cees.nl>
Verzonden: donderdag 25 maart 2021 14:27
Aan: _Rotterdam_Stadsarchief <stadsarchief@rotterdam.nl>
Onderwerp: Overige -

Dit is het ingevulde contactformulier

Voornaam	Ben
Achternaam	Vreugdenhil
E-mailadres	ben.vreugdenhil@cees.nl
Telefoonnummer	0653829063
Onderwerp	Overige
Omschrijving	Geachte heer, mevrouw, Ik ben op zoek naar de vergunning van B&W ter plaatse van het adres Nieuw Oranjekanaal 51 te Hoek van Holland. Op basis van het geldende bestemmingsplan "Hoek van Holland buitengebied-oost 1979" kunnen B&W een vergunning verlenen om op dat adres een stacaravan te plaatsen. Binnenkort vindt in de gemeenteraad een hoorzitting plaats voor de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan "Hoek van Holland Bedrijventerrein Oost". Ik wil in deze hoorzitting cliënten vertegenwoordigen. Daarvoor is het van belang dat ik met spoed over de verleende vergunning beschik. https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.05990000425HvHBuitOost-/v_NL.IMRO.05990000425HvHBuitOost-.pdf (artikel 9 lid B II).