SEELEN
ADVOCATUUR

Idem per e-mail: info@moerdijk.nl
De gemeenteraad van de gemeente Moerdijk
Postbus 4
4760 AA Zevenbergen

Seelen Advocatuur B.V.
Snoeklaan 191
2215 XE Voorhout

[redacted]
W www.seelenadvocatuur.nl
KvK 85511110

datum 22 januari 2024
ons dossier Rijk Zwaan Zaadteelt en Zaadhandel B.V. /Moerdijk (ontwerpbestemmingsplan [redacted]
[redacted]
betreft zienswijze omtrent ontwerpbestemmingsplan 'De Staalmeesters Fijnaart'

Geachte dames en heren,
Bij deze maak ik namens mijn cliënte Rijk Zwaan Zaadteelt en Zaadhandel B.V., gevestigd aan de Eerste Kruisweg 9 te Fijnaart, hierna verder te noemen: Rijk Zwaan, schriftelijk een zienswijze kenbaar omtrent het ontwerpbestemmingsplan 'De Staalmeesters Fijnaart' (hierna: het ontwerpbestemmingsplan) dat tot en met 24 januari 2024 ter inzage ligt.

Op 15 januari jl en 16 januari jl heeft [redacted] reeds mondeling een zienswijze kenbaar gemaakt aan [redacted] projectleider van de pilot voormalig ZNS-terrein, [redacted] jurist van de gemeente Moerdijk.

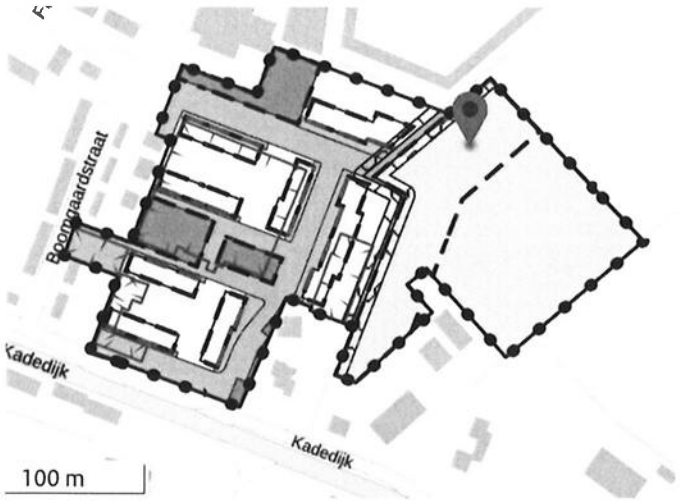
Inleiding

Het plangebied van het ter inzage liggende ontwerpbestemmingsplan 'De Staalmeesters Fijnaart' (hierna: het ontwerpbestemmingsplan) omvat een aantal percelen waar voorheen het bedrijf ZNS gevestigd was (perceel nrs. F 1623, F 1986, F 2133, F 2683, P 262 en P 243), en een naastgelegen stuk agrarische grond (perceel nr. P 237).

Het plan maakt de sloop van de bestaande bedrijfsgebouwen en de bouw van 57 woningen mogelijk. Op het aangrenzend stuk agrarische grond is een spuitvrije zone (van 50 meter) gelegd, die regelt dat binnen deze niet met (landbouw)gif gespoten mag worden.

Een en ander zoals is weergegeven op onderstaande planverbeelding:

Alle opdrachten worden aangenomen en uitgevoerd door Seelen Advocatuur B.V. Op al onze diensten zijn onze algemene voorwaarden van toepassing. De algemene voorwaarden zijn gepubliceerd op www.seelenadvocatuur.nl/algemenevoorwaarden. Van deze algemene voorwaarden maakt een aansprakelijkheidsbeperking onderdeel uit.



Het agrarische perceel in het ontwerpbestemmingsplan grenst aan het perceel van Rijk Zwaan (perceel nr. P 231). Op betreffend perceel oefent Rijk Zwaan agrarische activiteiten uit.

Zienswijze

Omgevingsdialoog

Wanneer Rijk Zwaan eerder bij dit plan betrokken zou zijn, dan was de indiening van deze zienswijze wellicht niet nodig geweest. Hoewel haar gronden rechtstreeks aan het plangebied grenzen (en Rijk Zwaan dus belanghebbende is bij het plan) is Rijk Zwaan op geen enkel moment rechtstreeks benaderd om haar visie over het plan te geven. In het kader van de omgevingsdialoog die uw gemeente voorstaat, had eigenlijk verwacht mogen worden dat ook Rijk Zwaan geïnformeerd zou zijn over de voorgenomen planontwikkeling en haar gevraagd zou zijn om haar input te leveren. Rijk Zwaan betreurt het dat dat niet gebeurd is.

In dit verband wijst Rijk Zwaan ook op bijlage 5 van de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan, te weten de 'Quickscan bedrijven en milieuzonering'. Rijk Zwaan is in de scan nergens genoemd. Het lijkt erop alsof de milieuzone van Rijk Zwaan over het hoofd is gezien.

Woningbouw

Alvorens inhoudelijk te reageren op het voorliggende ontwerpbestemmingsplan wil Rijk Zwaan allereerst opgemerkt hebben dat het haar in deze niet te doen is om de voorgenomen woningbouwplannen op het voormalige ZNS-terrein, maar om de bestemmingsregeling die gelegd is op het aan haar perceel grenzende stuk agrarische grond.

Rijk Zwaan is van mening dat de bestemmingsregeling die voorgesteld wordt voor betreffend stuk agrarische grond om meerdere redenen niet juist is en om die reden aangepast dient te worden.

Bestemming perceel P 237 (het stuk agrarische grond)

a. Geen volwaardig agrarisch bedrijf en ontbreken bouwvlak

Blijkens het ontwerpbestemmingsplan wordt voorgesteld om aan het stuk agrarische grond (gelegen aansluitend aan de percelen waarop de nieuwbouw van woningen voorzien is) de volgende bestemming te leggen:

'Artikel 3 Agrarisch

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. een volwaardig of een reëel agrarisch bedrijf, een agrarisch bedrijf bij wijze van deeltijd of agrarische activiteiten op niet-bedrijfsmatige wijze dat kan bestaan uit één of meerdere hoofdtakken;
b. opslag van agrarische producten ten behoeve van omliggende agrarische bedrijven;
c. een spuitvrije zone, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - spuitvrije zone';
d. nevenactiviteiten, met dien verstande dat uitsluitend de navolgende nevenactiviteiten zijn toegestaan:
    1. extensieve dagrecreatie;
    2. kinderboerderij;
    3. paardenstalling/paardenpension;
    4. kano-, roeiboot- of fietsenverhuur;
    5. bermverkoop van zelf geteelde agrarische producten, mits de oppervlakte niet meer bedraagt dan 20 m² en parkeren op eigen terrein plaatsvindt;
e. agrarisch gebruik ten behoeve van de omliggende agrarische bedrijven;
f. geluidwerende voorzieningen.

met daarbij behorende:

g. toegangswegen, -paden, onverharde paden en overig verblijfsgebied;
h. parkeervoorzieningen;
i. groenvoorzieningen;
j. waterhuishoudkundige voorzieningen;
k. erven en tuinen behorende bij bedrijfswoningen tot maximaal 50 m uit de grens van het bouwvlak of de bouwstede.

Voor het bouwen van bebouwing gelden de volgende regels:

a. op de gronden welke niet zijn gelegen ter plaatse van het bouwvlak zijn uitsluitend toegestaan:
    1. terrein- en erfafscheidingen;
    2. voorzieningen ten behoeve van de waterbeheersing;
    3. lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen;
    4. lage, permanente teeltondersteunende voorzieningen mits gelegen direct aansluitend buiten bouwvlakken/bouwstedes;
    5. hoge tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen, en
    6. bestaande hoge permanente teeltondersteunende voorzieningen.

Gebouwen zijn niet toegestaan buiten het bouwvlak/bouwstede.
Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van sleufsilo's mag niet meer bedragen dan 2,5 m;
b. de bouwhoogte van mestsilo's mag niet meer bedragen dan 6 m;
c. de bouwhoogte van voedersilo's mag niet meer bedragen dan 10 m;
d. de bouwhoogte van windschermen mag niet meer bedragen dan 2 m;
e. de bouwhoogte van terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m;
f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 4 m.

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in elk geval wordt begrepen:

a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van het houden van vee en/of het telen van gewassen indien dit leidt tot een toename van de ammoniakemissie ten opzichte van de feitelijke en planologisch legale situatie zoals die blijkt of kan worden afgeleid uit:
    1. een vergunning als bedoeld in artikel 2.7 lid 2 van de Wet natuurbescherming, een omgevingsvergunning waarbij de toestemming op grond van artikel 7 lid 5 van de Wet natuurbescherming is aangehaakt, of een melding op grond van artikel 2.7 van de Regeling natuurbescherming, dan wel;
    2. indien een vergunning of melding als bedoeld onder a ontbreekt: de bestaande planologisch legale activiteit en de daarbij behorende ammoniakemissie die ten hoogste feitelijk door die bestaande planologische legale activiteit wordt veroorzaakt;
b. een toename van de ammoniakemissie voor het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van het houden van vee en/of het telen van gewassen ten opzichte van de feitelijke en planologisch legale situatie is toegestaan indien het project of de handeling, waar de aanvraag om omgevingsvergunning op ziet, een stikstofdepositie veroorzaakt op voor stikstof gevoelige habitats in het Natura 2000-gebied, die afzonderlijk en - ingeval het project of de handeling betrekking heeft op een inrichting als bedoeld in artikel 1.1, derde lid van de Wet milieubeheer - in cumulatie met andere projecten of handelingen met betrekking tot dezelfde inrichting, in de periode waarvoor het programma als bedoeld in artikel 2.1 van het Besluit natuurbescherming geldt, een waarde overschrijdt die is vastgesteld in artikel 2.12 van het Besluit natuurbescherming;

c. buitenopslag buiten het bouwvlak of bouwstede, waaronder in elk geval wordt begrepen de opslag van mest;
d. het gebruiken en realiseren van permanente verharding ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering, met uitzondering van toegangswegen, buiten het bouwvlak of de bouwstede;
e. een spuitvrije zone ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - spuitvrije zone'.

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.1 ten behoeve van het toestaan van nevenactiviteiten, met dien verstande dat

a. uitsluitend de navolgende nevenactiviteiten zijn toegestaan:
    1. kleinschalig kamperen, met dien verstande dat:
        - het aantal kampeermiddelen niet meer mag bedragen dan 25;
        - kleinschalig kamperen plaatsvindt op of aansluitend aan de gronden ter plaatse van het bouwvlak of de bouwstede;
        - kleinschalig kamperen uitsluitend is toegestaan in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;
    2. kleinschalige horeca ten dienste van extensieve dagrecreatie, zoals een theetuin of proeverij van streekproducten tot een maximale oppervlakte van 400 m²;
b. de nevenactiviteit past binnen de ontwerprichtlijnen uit het Landschapskwaliteitsplan;
c. de nevenactiviteit mag niet leiden tot een belemmering voor de ontwikkeling van de omliggende functies;
d. parkeren op eigen terrein plaatsvindt;
e. de verkeersaantrekkende werking en de ontsluitingsmogelijkheden passend zijn bij het gebied waar de nevenactiviteit wordt gevestigd, waarbij wordt voldaan aan het afwegingsprincipe zonering dynamiek-luwte-rust uit hoofdstuk 7 van de Visie Buitengebied.

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.3.1 ten behoeve van buitenopslag van agrarische producten op verharde gronden buiten het bouwvlak of bouwstede die in eigendom zijn van de agrariër, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. de verkeersaantrekkende werking en de ontsluitingsmogelijkheden zijn passend bij het gebied waar de buitenopslag wordt gevestigd, waarbij wordt voldaan aan het afwegingsprincipe zonering dynamiek-luwte-rust uit hoofdstuk 7 van de Visie Buitengebied;
b. de buitenopslag mag niet leiden tot een belemmering voor de ontwikkeling van de omliggende functies;
c. de oppervlakte bedraagt maximaal 200 m².

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen ten behoeve van de bestemming 'Tuin', met dien verstande dat:

a. uitsluitend de bestemming van de gronden die grenzen aan de bestemming 'Wonen' mogen worden gewijzigd in de bestemming 'Tuin';

b. de wijzigingsbevoegdheid niet eerder wordt toegepast dan nadat de betrokken gronden in eigendom aan de aanvrager zijn overgedragen;
c. de bestemmingswijziging mag niet leiden tot een belemmering voor de ontwikkeling van de omliggende functies.'

Naar Rijk Zwaan (uit de hiervoor genoemde telefonische contacten met de gemeente) begrepen heeft, is de gedachte dat de bestemming zoals die geldt in het vigerende bestemmingsplan (bestemmingsplan 'Buitengebied Moerdijk') voor het betreffende perceel ongewijzigd wordt overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan, met dien verstande dat daaraan een spuitvrije zone is toegevoegd (zie artikel 3.1 sub c). Voor het overige zou niets gewijzigd zijn.

Uitgangspunt bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan is dat onderzocht dient te worden hoe de bestaande (feitelijke) situatie ter plaatse is en of deze ongewijzigd is ten opzichte van de voorheen bestaande situatie. Met eventuele gewijzigde omstandigheden dient bij de opstelling van een ontwerpbestemmingsplan rekening gehouden te worden. Zo ook hier.

Het agrarisch aangeduide perceel P 237 staat niet op zichzelf. Het moet bezien worden in samenhang met het perceel P 236. Daar bevonden zich voorheen de boerderij met bijbehorende schuren en een open hangar. Het geheel was in gebruik ten behoeve van een agrarisch bedrijf.

Daarvan is geen sprake meer. De boerderij is verbouwd tot een (burger)woning. De bijgebouwen zijn evenmin nog in gebruik ten behoeve van het agrarisch bedrijf. Een van de schuren is ingericht als praktijkruimte. Kortom, de gebouwen op het perceel P 236 hebben geen agrarische functie meer. Integendeel.

Nu de functie en het gebruik van perceel P 236 gewijzigd is, had de bestemming van het (met perceel P 236 samenhangende) perceel P 237 opnieuw afgewogen moeten worden. Dat is ten onrechte nagelaten.

Zo kunnen bijvoorbeeld vraagtekens geplaats worden bij de planregels ter zake:

-het bouwen van bebouwing (de bebouwingsvoorschriften), en

-het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

Deze regels zijn geschreven vanuit de gedachte dat er op het perceel P 236 een agrarisch bedrijf wordt uitgeoefend en er een bouwvlak is. Daar is echter geen sprake meer van.

-nevenactiviteiten:

Blijkens de regels van de nevenactiviteiten is bijvoorbeeld kleinschalig kamperen toegestaan 'ter plaatse van het bouwvlak of de bouwstede'. Op perceel P 237 is geen bouwvlak of bouwstede aangegeven.

Blijkens de regels van de nevenactiviteiten is ook 'kleinschalige horeca ten dienste van extensieve dagrecreatie, zoals een theetuin of proeverij van streekproducten tot een maximale oppervlakte van 400 m2' toegestaan. Er wordt wel als eis gesteld dat parkeren op eigen terrein plaatsvindt. Deze eis maakt het onmogelijk om op perceel P 237 de betreffende nevenactiviteiten uit te oefenen, immers is er geen rechtstreekse toegang tot het betreffende perceel en is er ook geen mogelijkheid om op het betreffende perceel te parkeren.

Slotsom

De bestemmingsregeling voor het perceel P 237 is niet toegesneden op de actuele situatie. Dat moet alsnog gebeuren.

Rijk Zwaan is van mening dat de planregels die zien op de bebouwingsvoorschriften en de nevenactiviteiten in ieder geval geschrapt moeten worden.

b. Nevenactiviteit 'kleinschalig kamperen' en 'kleinschalige horeca' in strijd met jurisprudentie van de Afdeling

Voor het geval uw gemeenteraad bovenstaande zienswijze niet honoreert, wordt het volgende aangevoerd.

Rijk Zwaan oefent op haar (aansluitend aan het perceel P 237 gelegen) perceel P 231 agrarische activiteiten uit. Daarbij maakt zij gebruik van gewasbeschermingsmiddelen.

Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna te noemen: de Afdeling) volgt inmiddels dat een afstand van 50 meter aangehouden moet worden tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt (zie bijvoorbeeld de uitspraken van de Afdeling van 19 oktober 2022, ECLI:NL: RVS:2022:3023; 23 november 2022, ECLI:NL: RVS:2022:3387; en 2 augustus 2023, ECLI:NL: RVS:2023:2959).

Het ontwerpbestemmingsplan maakt -zoals hiervoor vermeld- op het perceel P 237 nevenactiviteiten bestaande in 'kleinschalig kamperen' en 'kleinschalige horeca' mogelijk. Rijk Zwaan is van oordeel dat beide nevenactiviteiten in strijd zijn met de jurisprudentie van de Afdeling, voor zover die plaatsvinden binnen een afstand van 50 meter gerekend vanuit de perceelsgrens van Rijk Zwaan. Zie in dit verband de uitspraak van de Afdeling van 23 september 2009, ECLI:NL: RVS:BJ8308 in een kwestie betreffende kleinschalig kamperen. De Afdeling

oordeelde dat bij een kampeervoorziening sprake is van een gevoelige functie. In verband met het risico op gezondheidsschade dient volgens de Afdeling een afstand aangehouden te worden van 50 meter tussen de gevoelige functie en de agrarische bedrijvigheid.

Rijk Zwaan stelt zich op het standpunt dat voor kleinschalige horeca hetzelfde geldt.

Slotsom

De planregels die nevenactiviteiten, bestaande in kleinschalig kamperen en kleinschalige horeca, mogelijk maken binnen een afstand van 50 meter gerekend vanuit de perceelsgrens van het perceel van Rijk Zwaan dienen geschrapt althans aangepast te worden vanwege de spuitvrije zone waarmee rekening gehouden dient te worden.

c. Bestemming 'Tuin' in strijd met jurisprudentie van de Afdeling

Het ontwerpbestemmingsplan bevat in artikel 3.5 een wijzigingsbevoegdheid, daarin bestaande dat B&W bevoegd zijn de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen ten behoeve van de bestemming 'Tuin'.

Rijk Zwaan wijst uw gemeenteraad erop dat de Afdeling bij uitspraak van 10 februari 2021, ECLI:NL:RVS:2021:276 heeft geoordeeld dat er in het kader van een goede ruimtelijke ordening niet alleen een afstand van 50 meter in acht genomen dient te worden tussen agrarische percelen en woningen, maar dat datzelfde geldt voor tuinen.

De functie 'tuinen' is aan te merken als een voor gewasbeschermingsmiddelen gevoelige functie, zoals de Afdeling al bij uitspraak van 2 juni 2004, ECLI:NL:RVS:2004:AP0392 heeft overwogen.

Slotsom

De planregels die wijziging mogelijk maken van de bestemming 'Agrarisch' in de bestemming 'Tuin' zijn in strijd met de vaste jurisprudentie van de Afdeling, voor zover daarbij niet een afstand in acht genomen wordt van 50 meter gerekend vanuit de perceelsgrens van het perceel van Rijk Zwaan.

Rijk Zwaan verzoekt uw gemeenteraad dan ook om de wijzigingsbevoegdheid te schrappen althans in die zin aan te passen dat de wijzigingsbevoegdheid niet de bestemming 'Tuin' mogelijk maakt binnen een afstand van 50 meter gerekend vanuit de perceelsgrens van het perceel van Rijk Zwaan.

SEELEN
ADVOCATUUR

Conclusie

In het voorliggende ontwerpbestemmingsplan is ten onrechte niet uitgegaan van de actuele/bestaande situatie daar waar het de bestemming 'Agrarisch' voor het perceel P 237 betreft. Er dient alsnog een op maat gesneden bestemming voor het perceel P 237 opgesteld te worden.

In het voorliggende ontwerpbestemmingsplan is onvoldoende rekening gehouden met de belangen van Rijk Zwaan, in het bijzonder met de milieuzone van Rijk Zwaan.

Rijk Zwaan verzoekt uw gemeenteraad:
de planregels van 'Artikel 3 Agrarisch' aan te passen met in achtneming van het aangevoerde in onderhavige zienswijze.

Rijk Zwaan treedt over de aanpassing van voornoemd artikel graag met uw gemeente in overleg.

Met vriendelijke groet,

