Krijger Advies
juristen in omgevingsrecht

Krijger Advies b.v.
Nassaulaan 18
5111 XE Baarle-Nassau

t [illegible]
e info@krijgeradvies.nl

AANTEKENEN
Aan het college van burgemeester
en wethouders van Moerdijk
Postbus 4
4760 AA Zevenbergen

Baarle-Nassau, 4 juli 2022

Onderwerp
Ingebrekestelling niet-nakoming anterieure overeenkomst

Geacht college,

Namens Evelo Holding b.v. vraag ik uw aandacht voor het volgende.

In september 2021 is door de gemeente Moerdijk en Evelo Holding b.v., met de heer [illegible] als rechtsgeldig vertegenwoordiger van deze vennootschap, een anterieure overeenkomst gesloten. Doel van deze overeenkomst is dat tussen partijen is vastgelegd onder welke voorwaarden door de gemeente wordt meegewerkt aan het plan om het perceel Huizersdijk 11 te Zevenbergen om te bouwen tot maximaal 9 percelen waarop een 9-tal bedrijfswoningen met bijbehorende bedrijfsgebouwen mag worden gebouwd.
Overeengekomen is dat de gemeente aan dit initiatief meewerkt en dat door Evelo Holding op zijn kosten een concept bestemmingsplan wordt aangereikt en de daarbij behorende onderzoeken. Inmiddels heeft Evelo Holding aan de opgestelde en aangeleverde stukken een bedrag van ruim € 50.000,-- besteedt.

Deze anterieure overeenkomst is niet zonder slag of stoot tot stand gekomen. Al op 9 januari 2020 is door Evelo Holding een principeverzoek ingediend voor de herontwikkeling van het perceel Huizersdijk 11. De gemeente was daarover enthousiast, maar - ondanks het feit dat in de jaren dat het vigerende bestemmingsplan Molengors 1996 vigeert reeds op diverse plaatsen binnen het plan extra bedrijfswoningen zijn toegestaan – men gaf aan dat het betreffende bestemmingsplan thans zodanig wordt geïnterpreteerd dat toename van het aantal bedrijfswoningen binnen het bestemmingsplan niet passend zou zijn. Zie ook de brief d.d. 10 september 2020 hierover (bijgevoegd).
Na een uitvoerig gesprek hierover met toenmalig portefeillewethouder mevrouw Brummans op 18 juni 2020 is afgesproken dat het college medewerking wenst te verlenen aan de verkaveling onder bepaalde voorwaarden. Een en ander is uiteindelijk in de anterieure overeenkomst vastgelegd.

Van toepassing zijn de algemene voorwaarden m.b.t. het verrichten van werkzaamheden door Krijger Advies b.v., gedeponeerd bij de Arrondissementsrechtbank Breda. Een exemplaar is op verzoek kosteloos beschikbaar.

Hoewel namens Evelo Holding b.v. bij herhaling is gevraagd om meteen tot een ontwerpbestemmingsplan te mogen overgaan omdat de afwijking van het thans vigerende bestemmingsplan Molengors slechts betrekking heeft op de toename van het aantal woningen en Evelo Holding b.v. voldoet aan de wens van de gemeente om niet bedrijven in milieucategorie tot en met 3, maar slechts tot en met milieucategorie 2 toe te staan (dus een verlaging van de milieucategorie), heeft het college daarmee niet ingestemd. Er moest eerst een voorontwerp-bestemmingsplan worden ter visie gelegd. Dat is gebeurd op 9 februari 2022, zoals ook een voorontwerp-bestemmingsplan voor Kop Roode Vaart te Zevenbergen (ook gelegen in het vigerend bestemmingsplan Molengors) op 9 februari 2022 ter visie is gelegd.

Wat blijkt echter, één week voordat die beide voorontwerp-bestemmingsplannen ter visie zijn gelegd is op 2 februari 2022 het ontwerpbestemmingsplan Molengors gepubliceerd. Navraag leerde ons dat dit slechts te maken had met de toen nog per 1-7-2022 in werking te treden Omgevingswet. Evelo Holding b.v. ging er van uit dat nu het voorontwerp-bestemmingsplan Huizersdijk 11 te Zevenbergen ter visie werd gelegd kort daarna, bij de vaststelling van het bestemmingsplan Molengors ergens in 2022 het gebied Huizersdijk 11 en het gebied Kop Roode Vaart (de twee nieuwe ontwikkelingen) er zouden worden uitgehaald. Dit omdat beide gebieden geheel afwijkend worden ontwikkeld van datgene wat in het ontwerpbestemmingsplan Molengors wordt voorgesteld.

Inmiddels is ons echter bekend geworden dat het bestemmingsplan Molengors inclusief Huizersdijk 11 en inclusief de ondergrond van het plan Kop Roode Vaart ter vaststelling aan de raad zal worden aangeboden. Dat betekent formeel-juridisch twee dingen:

a. Omdat Huizersdijk 11 is betrokken in het nieuwe bestemmingsplan Molengors, moet het bestemmingsplan Huizersdijk 11 na vaststelling van het bestemmingsplan Molengors worden getoetst aan dat nieuwe bestemmingsplan. Het nieuwe bestemmingsplan Molengors is v.w.b. de bouwmogelijkheden (bouwhoogte, bouwpercentage etc.) nogal afwijkend van het thans geldende bestemmingsplan Molengors. Zulks ten nadele van Evelo Holding b.v.. De vraag is of de ontwikkeling Huizersdijk 11 daarmee niet wordt benadeeld en/of zelfs op losse schroeven komt te staan.
b. Het is formeel-juridisch niet juist om een bestemmingsplan vast te stellen waarvan bekend en geaccordeerd is dat voor twee onderdelen van dat plan een afwijkend bestemmingsplan in ontwikkeling/procedure is (voor Kop Roode Vaart is onlangs zelfs het ontwerpbestemmingsplan ter visie gelegd!).

Bovendien moet worden geconstateerd dat over deze "samenloop" van de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan Molengors en de andere ontwikkelingen in dat gebied nooit met Evelo Holding b.v. of diens adviseurs is gecommuniceerd. Was dat wel het geval geweest, dan had dit initiatief mogelijk geïntegreerd kunnen worden in het ontwerpbestemmingsplan Molengors of had via een wijzigingsbevoegdheid (zie bp Kop Roode Vaart) de herontwikkeling planologisch mogelijk gemaakt kunnen worden. Nu heeft Evelo Holding b.v. € 50.000,-- aan kosten gemaakt en wordt hij geconfronteerd met een bestemmingsplan Molengors dat zijn ontwikkelingsmogelijkheden nog verder beperkt en/of in elk geval sterk afwijkend is van zijn voornemen waarop het college haar medewerking heeft toegezegd.

Conclusie:

Als het bestemmingsplan Molgengors ter vaststelling aan de raad wordt voorgelegd inclusief het perceel Huizersdijk 11, dan handelt het college in strijd met de tussen Evelo Holding b.v. en de gemeente gesloten anterieure overeenkomst en is zij gelet op de tekst van deze overeenkomst schadeplichtig. Daar zit niemand - ook Evelo Holding b.v. niet - op te wachten.

Het instellen van beroep tegen het vastgestelde bestemmingsplan Molgengors door Evelo Holding b.v. is – gelet op het zgn. "Varkensarrest" van de Afdeling bestuursrechtspraak – mogelijk ondanks dat geen zienswijze is ingediend, maar zal alleen maar tot vertraging van dat bestemmingsplan leiden, waar ook niemand baat bij heeft.

De meest praktische en voor de hand liggende oplossing is dan ook om bij de vaststelling van het bestemmingsplan Molengors het perceel Huizersdijk 11 te Zevenbergen uit het plangebied te halen.

Het perceel Huizersdijk 11 valt dan terug op het thans vigerende bestemmingsplan, waarop vervolgens gewoon het ontwerpbestemmingsplan Huizersdijk 11 dat op wat kleine aanvullingen na gereed is, verder in procedure kan worden gebracht conform datgene wat in de anterieure overeenkomst is overeengekomen.

Om de rechtspositie van Evelo Holding b.v. veilig te stellen, dient deze brief te worden gezien als een formele ingebrekestelling als bedoeld in artikel 11 van de anterieure overeenkomst, waarbij dient te worden aangegeven dat door het bij de vaststelling van het bestemmingsplan Molengors door de raad in de loop van 2022 buiten het plangebied laten van het perceel Huizersdijk 11 te Zevenbergen de geconstateerde problemen zijn opgelost.

Een kopie van deze brief is gezonden aan alle raadsleden, omdat zij uiteindelijk degenen zijn die het bestemmingsplan Molengors al dan niet gewijzigd zullen vaststellen en daarmee naar onze mening op de hoogte dienen te zijn van bovengenoemde constateringen.

Hoogachtend,

Mr. W. Krijger.

Krijger Advies b.v..

Productie 1

gemeente Moerdijk

Evelo Holding BV
[redacted]
Wagenmakerij 10a
4762 AV Zevenbergen

Uw kenmerk	Uw brief van	Behandelend ambtenaar	Ons kenmerk	Telefoonnr	Verzonden datum
-	8-1-2020	[redacted]	165498	14 0168	10 SEP. 2020

Onderwerp: Principeverzoek bedrijfswoningen Huizersdijk 11 Zevenbergen

Geachte h[redacted]

Met uw brief van 8 januari 2020 heeft u een principeverzoek ingediend voor de bouw van negen bedrijfswoningen op een perceel aan de Huizersdijk 11 te Zevenbergen. Op dit verzoek hebben wij in maart 2020 een principebesluit genomen. In dit besluit geven wij aan dat het verzoek niet past binnen het geldende bestemmingsplan, omdat hierin de bouw van bedrijfswoningen niet is toegestaan. Momenteel bereiden wij een actualisatie van het bestemmingsplan voor bedrijventerrein Molengors voor. Daarom hebben wij aangegeven uw verzoek af te wegen binnen de kaders van dit nieuwe bestemmingsplan.

In een gesprek met de portefeuillehouder, wethouder Brummans, heeft u aangegeven niet te willen wachten op de ontwikkeling van een nieuw bestemmingsplan. Het is uw bedoeling het perceel zo snel mogelijk te ontwikkelen. U heeft daarom verzocht tot een heroverweging.

Heroverweging
Wij hebben uw verzoek opnieuw besproken in onze vergadering van 8 september 2020. Wij hebben besloten ons principebesluit van maart te heroverwegen. Wij zijn in principe bereid om, onder voorwaarden, medewerking te verlenen aan het verzoek voor de realisatie van 9 bedrijfsloodsen met een bedrijfswoning. Deze voorwaarden zijn:

- De te realiseren bedrijfskavels mogen worden gebruikt voor bedrijven tot en met maximaal bedrijfscategorie 2.
- De bedrijfswoningen moeten aan de zijde van de Roode Vaart worden gerealiseerd;
- De ontwikkeling mag niet leiden tot een beperking in de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven. Dit moet in het op te stellen bestemmingsplan onderbouwd worden.

Onderbouwing
Zoals wij in maart 2020 aangaven staat het ter plaatse geldende bestemmingsplan de bouw van bedrijfswoningen niet toe. Dat standpunt blijft ongewijzigd. Wij zijn wij van mening dat de ontwikkeling van bedrijfswoningen op een bedrijventerrein eigenlijk niet meer gewenst is. De reden hiervoor is, dat bedrijfswoningen belemmeringen met zich mee kunnen brengen voor omliggende bedrijven. Daarnaast bestaat het risico dat de woningen in de toekomst los van het bedrijf wordt verkocht en daardoor burgerwoningen op het bedrijventerrein ontstaan.

Voor het nieuwe bestemmingsplan Molengors zijn inmiddels diverse onderzoeken uitgevoerd. Daaruit blijkt dat op dit perceel aan de Huizersdijk 11 een aanzienlijke milieucontour ligt, met name vanwege het naastgelegen bedrijf Rotako. Door die milieucontour lijkt alleen de ontwikkeling van de bestaande bedrijfsbestemming tot de mogelijkheden te behoren.

Op het perceel aan de Huizersdijk 11 kunnen, op grond van het vigerende bestemmingsplan, bedrijven tot en met een bedrijfscategorie 3 vestigen. Gezien de ligging van dit bedrijventerrein omsloten door woningbouw binnen de bebouwde kom van Zevenbergen, is de vestiging van bedrijven uit bedrijfscategorie 3 vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet langer wenselijk.
Daarnaast wordt voor verschillende percelen in de directe omgeving van dit bedrijventerrein momenteel onderzoek gedaan naar de mogelijkheden van transformatie naar woningbouw.

Wij zijn van mening dat uw perceel aan de Huizersdijk 11 een overgangszone kan vormen, tussen de bestaande bedrijven en eventuele woningbouw in de omgeving. Een overgangszone waarbij een invulling met minder zware bedrijvigheid is toegestaan, om eventuele overlast voor nieuwe woningen te voorkomen.

In uw verzoek spreekt u de wens uit de bedrijfswoningen aan de zijde van de Roode Vaart te realiseren. Vanuit een stedenbouwkundig opzicht is het normaal gesproken gewenst, dat een bedrijfswoning vóór de bedrijfsgebouwen wordt geplaatst, om te voorkomen dat aan de zijde van de weg een achterkant-situatie ontstaat. In dit geval zijn wij echter van mening dat het plaatsen van de bedrijfswoningen aan de zijde van de Roode Vaart beter aansluit op de ontwikkeling van dit gebied in de toekomst. Met het oog op eventuele woningbouw aan de overzijde van de Roode Vaart, kan het plaatsen van de bedrijfswoningen aan deze zijde juist een stedenbouwkundig beter beeld opleveren.

Zoals wij hiervoor aangaven, ligt over het perceel een aanzienlijke milieucontour, met name vanwege het naastgelegen bedrijf Rotako. Dit bedrijf is al jaren op deze locatie gevestigd. Er zijn geen plannen het bedrijf te verplaatsen. Daarom is het van belang dat ontwikkelingen in de omgeving van het bedrijf, niet mogen leiden tot een beperking van de bedrijfsvoering van dit bedrijf of andere bedrijven op het bedrijventerrein. Het is aan u als aanvrager om in de onderbouwing van uw plannen te onderbouwen dat deze belemmering niet op zal treden.

Gezien bovenstaande argumenten zijn wij van mening dat er aanleiding is om af te wijken van ons beleid voor dit bedrijventerrein. Wij hebben daarom besloten in principe medewerking aan uw verzoek te willen verlenen. Aan deze medewerking verbinden wij de voorwaarden dat de te realiseren bedrijfskavels gebruikt mogen worden voor bedrijven maximaal tot en met bedrijfscategorie 2, de bedrijfswoningen aan de zijde van de Roode Vaart gerealiseerd moeten worden en dat de omliggende bedrijven niet door de ontwikkeling beperkt mogen worden in de bedrijfsvoering of bestaande mogelijkheden.

Bestemmingsplan
Omdat de realisatie van de bedrijfswoningen niet past binnen het geldende bestemmingsplan, is het noodzakelijk een nieuw bestemmingsplan op te stellen voor deze ontwikkeling. In dit nieuwe bestemmingsplan zal ook de maximale bedrijfscategorie voor deze percelen én de locatie van de bedrijfswoningen geregeld moeten worden. Het (laten) opstellen van het concept-bestemmingsplan is aan u als initiatiefnemer. Uw contactpersoon voor de te voeren procedure is mevrouw .

Wij hopen u hiermee voor dit moment voldoende te hebben geïnformeerd. Als u nog vragen heeft, dan kunt u contact opnemen met (telefoonnummer).

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Moerdijk,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,

ir. J.C. Slagboom J.P.M. Klijs