

Stichting Achmea Rechtsbijstand
Postbus 4116
7320 AC Apeldoorn

Gemeente Moerdijk
Gemeenteraad
Postbus 4
4760 AA ZEVENBERGEN

Spoorlaan 298
Tilburg

Telefoon 088 462 3700
Fax 088 462 2799
klantenservice@achmearechtsbijstand.nl
www.achmearechtsbijstand.nl

Verstuurd via e-mail naar: info@moerdijk.nl

Datum
7 juni 2022

Onderwerp
Aanvullende zienswijze ontwerp
bestemmingsplan Van Krimpen, Molenstraat 42
te Standdaarbuiten

Ons zaaknummer
R221002431
Uw kenmerk

Behandeld door
Mr. W. Koster
088 462 37 00
Woensdag afwezig

Geachte heer, mevrouw,

clënten), vroegen ons om juridische hulp.

Clënten zijn het niet eens met het ontwerpbestemmingsplan Van Krimpen, Molenstraat 42 te Standdaarbuiten

Clënten hebben tijdig een pro forma zienswijze ingediend en willen hierbij de gronden van de zienswijze aanvullen. Clënten wonen nabij het plangebied Dit plan heeft voor cliënten nadelige gevolgen. Het plan is in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

De uitbreiding past niet in de omgeving

Vooropgesteld moet worden dat de uitbreiding van een bestaand bouwwerk met een oppervlakte van 5000 m2 onaanvaardbaar is ten aanzien van de omgeving waarin het is beoogd.

Standaardbuiten is een klein dorp met ongeveer 2.200 inwoners, het kan niet de bedoeling zijn dat de woonfunctie en de uitstraling die dat met zich meebrengt geheel wordt overheerst door een bedrijventerrein met daarop een buitenproportioneel groot bouwwerk dat nagenoeg direct aan het bewoonde gebied grenst.

In het voorheen geldende bestemmingsplan was daarom ook (correct) vastgelegd dat voor bestaande bedrijven een maximale kavelgrootte geldt van 5000 m2, met uitzondering van bedrijven waarvan de kavelgrootte al groter is dan 5000 m2, die mogen worden uitgebreid met 15%. In het voorliggende geval gaat het niet om 15% maar betreft dit ongeveer 50%, dit is onaanvaardbaar.

Rekeningnummer (IBAN) NL11 RABO 0101 0506 74
Kvk 41 038 571 Apeldoorn

Een bouwwerk van deze omvang past alleen op een bedrijventerrein dat op grote afstand van woonbestemmingen is gelegen, niet op de voorliggende locatie.

Hierbij komt ook nog eens dat er in combinatie met de uitbreiding van het bouwwerk een hoogte wordt toegestaan van 15 meter. Opvolgend zullen cliënten nog specifiek op de hoogte ingaan, maar willen in het licht van de bebouwde oppervlakte opmerken dat het hierdoor gaat om een enorme toename van het bouwvolume, waardoor het bouwwerk nog massaler de omgeving zal overheersen qua uitstraling.

Ten slotte willen cliënten nog opmerken dat weliswaar binnen de regels van het huidige bestemmingsplan nieuwvestiging tot 5000 m² is toegestaan, maar (nog los van de onaanvaardbaarheid van 15 meter hoogte op deze locatie) daarmee zou er sprake zijn van een geheel andere situatie. Meerdere bedrijven zorgen voor een andere, meer kleinschalige uitstraling, die volgens cliënten beter past in de omgeving.

Op grond hiervan zijn cliënten al van mening dat er geheel geen medewerking aan het voorliggende bestemmingsplan zou moeten worden verleend.

Bouwhoogte

Er wordt ten onrechte en nagenoeg ongemotiveerd afgeweken van de in de omgeving (op het bestaande bedrijfspand van initiatiefnemer na) gebruikelijke bouwhoogte van 10 meter, door een bouwhoogte van 15 meter toe te staan.

Cliënten zien de bouwhoogte als één van de grote problemen ten aanzien van de uitstraling en aantasting van de cultuurhistorische en architectonische waarden in de omgeving. Deze beperking is niet voor niets in het bestaande bestemmingsplan neergelegd. Onder het huidige bestemmingsplan is het weliswaar zo dat er een afwijkingsgrond is om een hoogte van 15 meter toe te staan, maar om twee redenen maakt dat niet dat die hoogte in het voorliggende plan aanvaardbaar is.

Ten eerste zou van de afwijkingsgrond geen gebruik kunnen worden gemaakt omdat er niet wordt voldaan aan de voorwaarde, het zorgt namelijk voor een onevenredige aantasting van de cultuurhistorische en architectonische waarden. Ten tweede is de regel opgenomen met het oog op bebouwing met een maximaal oppervlakte van 5000 m² (meer is immers niet toegestaan), een gebouw van 10.000 m² met een hoogte van 15 meter is nimmer beoogd om mogelijk te maken.

Ook zijn cliënten van mening dat ten onrechte wordt gesteld dat de komst van een gebouw met de bouwhoogte van 15 meter aanvaardbaar is, omdat het bestaande gebouw die hoogte al heeft. Dit

argument zou naar oordeel van cliënten andersom moeten worden bekeken, juist omdat er al is afgeweken van de bouwhoogte, is het onaanvaardbaar de afwijking verder toe te laten nemen.

Voor het overige wordt er ten aanzien van de aanvaardbaarheid van de bouwhoogte alleen ingegaan op de schending van de Molenbiotoop Molenstraat 10. Er worden geen ruimtelijke argumenten gegeven waarom de afwijkende bouwhoogte aanvaardbaar zou zijn, wat het naar oordeel van cliënten uitdrukkelijk ook niet is. Het plan is op dit punt onzorgvuldig voorbereid of tenminste onvoldoende gemotiveerd.

Ten aanzien van de Molenbiotoop zijn cliënten van mening dat er ten onrechte voorbij wordt gegaan aan de nu al geldende regel in het bestemmingsplan (welke in het voorliggende plan is overgenomen). Er wordt correct weergegeven dat de bebouwing maximaal 5,3 meter hoog mag zijn op grond van de Vrijwaringszone Molenbiotoop, maar vervolgens wordt daar zonder deugdelijke motivatie aan de schending voorbij gegaan. Dat er een afwijkingsgrondslag in het huidige bestemmingsplan is opgenomen voor de bouwhoogte van 15 meter, maakt niet dat de bepaling over het Molenbiotoop buiten beschouwing kan worden gelaten. Het betreft ten eerste een bepaling die geldt naast de Molenbiotoopregels, beide regels staan even hoog in de rangorde, zij het met andere oogmerken. Dus 15 meter hoogte is niet aanvaardbaar geacht, zolang er niet wordt voldaan aan de regels over het Molenbiotoop. Ook dat er andere bouwwerken zijn (van aanzienlijk minder hoogte overigens) die binnen het Molenbiotoop vallen, maakt niet dat daarmee die bepaling buiten werking is gezet. Of er is gemotiveerd van die regel afgeweken voor die bouwwerken of er is een fout gemaakt (wat niet hoeft te worden herhaald). Gezien het niet langer in werking zijn, achten cliënten de windvang van de molen niet zozeer relevant. Maar achten het zicht en daarbij het aanzicht vanaf en op het dorp wel van wezenlijk belang. Dat is namelijk wat wordt aangetast met het voorliggende bestemmingsplan. Ten aanzien van dit aspect missen cliënten een deugdelijke motivering van de aanvaardbaarheid.

Het dorpsaanzicht is nou juist wat naar oordeel van cliënten onaanvaardbaar wordt aangetast door de bouwhoogte in combinatie met het te bebouwen oppervlakte.

Gezien de aantasting van de cultuurhistorische en architectonische waarden is de beoogde bouwhoogte ten eerste onder het huidige planologische regime al niet (binnenplans) toegestaan en maakt het dat het voorliggende bestemmingsplan in strijd komt met de goede ruimtelijke ordening.

Akoestische onderzoek

Onvolledigheden/gebreken

Allereerst willen cliënten over het akoestische onderzoek opmerken dat zij ten onrechte niet zijn meegenomen als adres waar de geluidsbelasting op de gevel is vastgesteld. Cliënten willen verzoeken om dit alsnog te doen.

Daarnaast zijn cliënten van oordeel dat in het akoestische onderzoek onvoldoende rekening is gehouden met de reflectie van geluid (van de vrachtwagens) tegen het nieuwe bedrijfsgebouw. Bij juiste toepassing van die reflectie zouden de uitkomsten (naar redelijke verwachting) negatiever uitpakken.

Goede ruimtelijke ordening

In het akoestische onderzoek noch elders in het bestemmingsplan is voldoende aandacht besteed aan een goed woon- en leefklimaat in de aan plangebied grenzende tuinen. In het akoestische onderzoek is alleen aandacht besteed aan de geluidsbelasting op de gevels, maar er is niet berekend of anderszins onderbouwd dat de geluidsbelasting in de tuin ook aanvaardbaar is. Terwijl dit in het kader van een goede ruimtelijke ordening wel is vereist.¹ Te meer nu het achteraf niet mogelijk is om handhavend op te treden tegen geluidsoverlast in de tuin, aangezien het Activiteitenbesluit de gevel als maatgevend beschouwt. Er is derhalve ten onrechte geen goed woon- en leefklimaat gewaarborgd.

Trillingen

Ten aanzien van trillingen zijn er twee aspecten relevant.

Uitvoering

De hoofdregel uit de jurisprudentie is als volgende:

"De Afdeling stelt voorop dat op de raad de verplichting rust te bezien of het plan kan worden uitgevoerd zonder een onaanvaardbaar risico voor het perceel en de woning van [appellant] (vergelijk de uitspraak van de Afdeling van 25 februari 2016, ECLI:NL:RVS:2016:571, onder 13.2)."

Uit het voorliggende bestemmingsplan blijkt niet dat er enig onderzoek is verricht of aandacht is besteed aan de gevolgen van de uitvoering op de woning van cliënten (en andere omwonenden). Cliënten maken zich gezien de afstand tot het te bouwen bouwwerk op goede gronden zorgen over de schade die zal worden veroorzaakt door de bouwwerkzaamheden.

¹ Zie bijvoorbeeld: ECLI:NL:RVS:2010:BO1834.

Naar oordeel van cliënten rust op uw gemeente de verplichting om uit te zoeken of het plan kan worden uitgevoerd zonder onaanvaardbare risico's. Zo dient er bijvoorbeeld onderzoek gedaan te worden naar de ondergrond en of er door harde lagen heen moet worden geheid. Dit is vereist in het kader van de zorgvuldige voorbereiding.

Aanvullend hierop achten cliënten het van belang op te merken dat er geen contact is opgenomen over het uitvoeren van een 0-meting.

Gebruiksfase

Er komt een nieuwe weg langs de kant van het bouwwerk waar cliënten wonen, daar zal een groot aantal vrachtwagens overheen rijden. Er is geen aandacht besteed aan de gevolgen die de trillingen daarvan zullen hebben, hierbij doelen cliënten zowel op hinder als op schade aan de woning.

Naar oordeel van cliënten dient dit van tevoren in kaart te worden gebracht, de aanvaardbaarheid te worden bepaald en zo nodig aanpassingen aan het plan te worden gemaakt. Waarbij rekening wordt gehouden met de ondergrond, aantallen vrachtwagens en de afstand tot de woning van cliënten. Dit is wederom vereist in het kader van een zorgvuldige voorbereiding.

Groenvoorziening en aarde wal

Uit de toelichting behorende bij het bestemmingsplan blijkt dat het de bedoeling is om aan de noordwestzijde van het plangebied een aarde wal en een groenzone aan te leggen, die tevens als buffer dient naar de bestaande lintbebouwing aan de Molenstraat (dijk). Dit wordt als motivering gebruikt ten aanzien van diverse aspecten op het gebied van de goede ruimtelijke ordening.

Deze aarde wal noch de groenzone is echter gewaarborgd in het bestemmingsplan, hierdoor bestaat er geen verplichting om deze aan te leggen en kan de aanvaardbaarheid van het bestemmingsplan hiermee niet worden gemotiveerd. Het plan is op dit punt onzorgvuldig voorbereid en onvoldoende gemotiveerd.

In aanvulling hierop willen cliënten opmerken dat als ondanks hetgeen is aangevoerd in de zienswijze alsnog medewerking wordt verleend aan het voorliggende plan, een afscheiding middels aarde wal en voldoende licht en zicht belemmerende en daarbij bladbehoudende groenvoorziening tenminste vereist is. Hierbij moet de komst en instandhouding van beide planologisch zijn gewaarborgd.

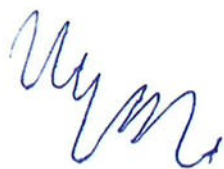
Cliënten vragen u het bestemmingsplan niet vast te stellen

In ieder geval vragen zij u rekening te houden met deze zienswijze en het plan aan te passen.

Vervolg op de brief van
7 juni 2022

Bladnummer
6

Met vriendelijke groet,

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'W. Koster', written in a cursive style.

Mr. W. Koster