Hakvoort

*Fine yachts since 1919*

Havenstraat 17-22
[redacted]
Email: sales@hakvoort.com
www.hakvoort.com

Betreft Havenstraat 21

Het is goed dat u op uw vergadering van 16 april het voornemen over de bedrijfswoning Havenstraat 21 heeft aangehouden. Binnen de nog steeds korte tijd kunnen we nu in ieder geval iets inhoudelijker op het voornemen reageren. Als we dat eerder hadden gekund, dan hadden we eerder aangegeven dat het geen goed voornemen is. Het voornemen moet passen in de "goede ruimtelijke ordening". Het past er niet in. We hebben niet de tijd gehad om een eigen deskundige in te schakelen die een gedegen beoordeling moet gaan geven van de ruimtelijke onderbouwing en de beschrijving van milieu-aspecten. Dat is wel nodig als dit voornemen zou worden voortgezet. Naar onze mening zien wij echter nu al zoveel belemmeringen dat het nu al voldoende duidelijk is dat het voornemen niet moet worden voortgezet.

Bij een scheepswerf als de onze is het onvermijdelijk dat werkzaamheden worden uitgevoerd die trillingen en geluid kunnen veroorzaken, en die voorts zicht opleveren op schepen die aan onze kade liggen. Reeds vanuit dat soort onvermijdelijkheden bezien, is het geen goede ruimtelijke ordening om een pand dat direct aan de scheepswerf grenst en dat niet voor niets een bedrijfswoning is, een woonbestemming te geven. Het wordt een nog minder goed voornemen, wanneer er aanbouwen zijn bijgekomen. Een deel daarvan is ook nog zonder onze instemming en zo te zien ook zonder vergunning, rechtstreeks tegen onze scheepswerf aangebouwd. Zo is het pand nog dichterbij gekomen. Die aanbouw maakt zonder onze instemming gebruik van onze eigendommen en leunt dus direct tegen onze bedrijvigheid. Meer concreet, gaat het om een stuk van het pand dat door de huidige eigenaar is aangebouwd. Die aangebouwde ruimte gebruikt de buitenmuur van onze pijpenloods. Zie de onderstaande afbeelding.



Zo'n direct aangrenzende nabijheid is bijna een garantie op klachten over geluid en trillingen. Via onze buitenmuur, die dus tevens binnenmuur van de woning is, worden geluid en trillingen deels zelfs één op één doorgegeven. Het is naar ons idee niet juist dat zo'n actie als het ware moet worden "beloond" met een woonbestemming. De direct aangrenzende nabijheid levert nu al een zekerheid van klachten op.

Die klachten hebben we de afgelopen jaren erg veel gehad. We vonden ze bepaald niet altijd terecht. We hebben er toch steeds op proberen te reageren door waar mogelijk werkzaamheden te veranderen en overlast te beperken. Zo hebben we een elektramotor op steunen gezet, een poetsmachine op rubbers geplaatst, trillingsdempers onder een transformator laten aanbrengen, een ventilator vernieuwd, aandacht besteed aan de ligging van schepen enzovoorts.

Alleen: bij een scheepswerf als de onze horen werkzaamheden als het draaien van schepen met een zogeheten loadbank, het slijpen van metalen en andere harde voorwerpen, het proefdraaien van diverse motoren en het testen van elektrische systemen en generatoren. Verder staan er af en toe kachels en pompen aan. Daaraan werd ook geluidsoverlast toegeschreven. Of dat laatste terecht was, is de vraag. Op enig moment hadden we namelijk alle kachels en pompen uitgezet. De klachten hielden aan. Uiteindelijk bleek het te gaan om geluiden die van de eigen ketel van Havenstraat 21 zelf kwamen. We zijn er wel maanden mee bezig geweest voordat we zeker wisten dat wij het niet waren. Verder bleken klachten over geluid van een hogedrukspuit niet betrekking te hebben op ons, maar op gebruik van een hogedrukspuit in de jachthaven.

De woning is en was een bedrijfswoning. Met alle voor- en nadelen (en bijbehorende prijs), is de woning zo als bedrijfswoning bij de huidige eigenaresse terechtgekomen. De aanbouw tegen onze muur is van na die tijd.

Er is geen rechtvaardiging om de situatie van de bedrijfswoning, die nu al onze nodige aandacht aan klachten vergt, te gaan wijzigen in een situatie die alleen maar meer zorgen en discussies zal gaan veroorzaken. Bij zo'n wijziging kunnen we wel voorspellen dat er een derde partij in de discussies zal worden betrokken. Dat is de gemeente zelf. Wanneer een bedrijfswoning herbestemd zou worden als burgerwoning, is immers het eerste dat we kunnen verwachten dat de reeksen van klachten die wij de afgelopen jaren al mochten ontvangen, ten minste in vergelijkbare mate ook aan de gemeente gericht gaan worden. We kunnen dat uiteraard niet voorspellen, maar het blijft nu eenmaal gaan om een woning die door ligging en bouw een bedrijfswoning is en was. De aanbouwen, waaronder de genoemde aanbouw die onze eigen muur gebruikt, maken dat niet anders. Ze maken wel dat de woning nog dichterbij is gekomen. Het kan dus best zijn dat de maanden van zoeken naar de oorzaak van een klacht die wij eerder hadden, dan voortaan maanden gemeentelijke tijd in beslag gaat nemen. Daarbij geldt, dat in ieder geval een deel van mogelijke overlast echt alleen bij deze bedrijfswoning wordt ervaren. De eigenaresse van Havenstraat 21 zelf vermoedt in dat verband dat geluid tegen haar huis afkaatst. Het huis staat ook echt dichtbij.

We hebben de zeer uitgebreide mail- en appcorrespondentie met de eigenaresse van Havenstraat 21 er nog eens bijgehaald, om zeker te weten dat we het bovenstaande niet aan het overdrijven zijn. Dat doen we niet. Heel veel mails gaan over geluid. Gelukkig bleek een groot deel van de mails te gaan over geluid dat uiteindelijk van de woning van de eigenaresse zelf kwam en dus niet van ons. Andere keren ging het echter wel over ons. We hebben een keer containers laten plaatsen als geluidsbuffers, maar dan nog kan geluid als geluidhinder worden ervaren. Zulke situaties bevestigen naar onze mening wel dat het juist is dat bij de huidige bestemming is opgenomen "Geluidzone-Industrie". De klachten van de eigenaresse zelf roepen de nogal algemene en rooskleurige bevindingen van de ruimtelijke onderbouwing al in twijfel.

Ons valt aan de ruimtelijke onderbouwing het volgende op. We kunnen niet nagaan of de opsteller van de onderbouwing op de hoogte is geweest van de grote hoeveelheid klachten die wij de afgelopen jaren ontvingen. Die klachten zijn grotendeels van vóór de datum van die onderbouwing (5 maart 2024). We zien er niets van terug in de onderbouwing.

In plaats daarvan zegt de inleiding dat het "wenselijk" is om formeel vast te leggen dat de woning een burgerwoning is, omdat de woning als zodanig bewoond wordt. Dat is naar onze mening de omgekeerde wereld. De woning is in het verleden aangekocht als bedrijfswoning. Daarbij hebben opvolgende kopers heel goed kunnen weten, dat sprake is en was van een bedrijfswoning. Hoogstwaarschijnlijk heeft de ligging van de bedrijfswoning pal naast ons bedrijfsterrein invloed gehad op de toenmalige aankoopprijs. Een (waarschijnlijke) wens van de huidige bewoner om de woning te laten herbestemmen, maakt niet dat het "dus" wenselijk is om dat te doen.

De ruimtelijke onderbouwing zelf geeft geen goede argumenten waarom er nu objectief bezien wel een wenselijkheid is. De woning ligt bijvoorbeeld niet te midden van andere woningen, zodat ze daarmee een logisch aansluitend geheel zou vormen. Integendeel; de woning is ingeklemd tussen water, een parkeerterrein en een bedrijfsterrein. Zoals het rapport op p. 5 zegt, is het kenmerkende gebouw onze eigen scheepswerf. Ook vanuit die kenmerkendheid van dit gebied past één versnipperde woonbestemming daar pal naast niet.

Bezien we de onderbouwing verder, dan zien we de provinciale omgevingsvisie NH2050 (p. 12). Deze meldt op p. 13 als één van de doelstellingen van de goede ruimtelijke ordening, dat deze bijdraagt aan de gezondheid. De visie benadrukt het belang van voldoende stilte in de omgeving. Dat staat hier nu juist erg ter discussie. Wij begrijpen wat dat betreft de verwijzing op p. 14 naar de uitspraak van de Raad van State van 7 december 2016, ECLI:NL:RVS:2016:3223 niet goed. Volgens ons staat in die uitspraak dat een gemeenteraad juist heel goed inzichtelijk moet maken of er ter plaatse van een voorziene woning sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat . Dat is onder meer in het belang van de eigenaar een naastgelegen bedrijf. Die heeft ook belang bij een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de voorziene woningen, aangezien bij een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat eventuele terechte klachten van de bewoners kunnen leiden tot beperkingen in de bedrijfsvoering van die eigenaar, zoals de Raad van State constateert. De conclusie van de uitspraak was dat de gemeenteraad het bestreden besluit niet met de vereiste zorgvuldigheid had voorbereid en dat het vernietigd werd. Het lijkt ons dus dat de uitspraak aangeeft, waarom het geen goed idee is om in een geval als dit een woonbestemming tot stand te brengen.

We zien verder dat de het perceel ligt binnen "Gebiedswaarden wateroverlast" (p. 16), maar konden zo in het rapport niet vinden waarom een (burger)woning in zo'n gebied dan toch goede ruimtelijke ordening zou zijn.

Vervolgens zien we dat het voornemen de gemeentelijke woonvisie "niet schaadt" (p. 19). Blijkbaar voegt het voornemen ook niets toe aan doelen van de gemeentelijke woonvisie. "Niet schaden" is een erg karige invulling van de goede ruimtelijke ordening.

Dan zien we dat op het belangrijke punt "geluid" de woning gerelateerd wordt aan de naastgelegen parkeerplaats (p. 21). In feite zegt het rapport dat eventuele nieuwe horeca dan maar rekening moet gaan houden met de woning, wanneer die als burgerwoning bestemd wordt. Vervolgens wordt een voor ons niet navolgbare redenering gevolgd die erop neerkomt dat de woning in feite al als burgerwoning benut wordt. Er zou dus toch al rekening met geluidsregels moeten worden gehouden. Dat zou dan volgen uit de uitspraak van de Raad van State die we net al noemden. Volgens ons moet de uitspraak anders gelezen worden. Dat gaven we hierboven al aan. De uitspraak lijkt het dragende argument in de redenering te zijn. Als dat argument wegvalt, wat volgens ons het geval is, valt de redenering ook weg.

We zien hetzelfde bij de relatie tot ons bedrijf zelf. Begrijpen we het goed, dan is volgens het rapport de woning "toch al" als woning in gebruik. Begrijpen we het nog steeds goed, dan hoeft er "dus" geen rekening meer te worden gehouden met de uitdrukkelijke regel over de geluidzone industrie. Dat klopt volgens ons niet. We hebben al aangegeven dat de verwijzing naar de uitspraak van de Raad van State naar ons idee niet deugt. Meer fundamenteel lijkt ons, dat een plan in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening moet zijn. Dat vergt een beoordeling van de gemeenteraad aan de hand van de feiten en zo nodig op de locatie toegespitste onderzoeken naar feiten. Dan past niet om de zaak als het ware af te doen met een uitleg van één uitspraak van de Raad van State, en dat nog te minder wanneer die uitleg niet juist lijkt.

De in het stuk op p. 22 genoemde handreiking heeft betrekking op vergunningverlening en niet op afwijkingen van het geldende bestemmingsplan. Wij kunnen ons ook niet voorstellen dat een handreiking als argument kan dienen voor een bestemmingplanwijziging die niet de goede ruimtelijke ordening dient.

We constateren dat volgens het rapport de afstand 100 meter of dan toch tenminste 50 meter moet zijn (p. 22). De woning ligt op een paar meter afstand van onze bedrijfsgrens. We zien niet dat het rapport dit grote verschil "goedpraat". De al genoemde handreiking lijkt er ook geen basis voor te bieden.

We constateren in plaats daarvan dat er voor de woning Havenstraat 21 geen hogere waarde lijkt te zijn vastgesteld. Immers, het rapport vermeldt op p. 22 onduidelijkheid en constateert later dat het besluit "dus" moet zien op Havenstraat 21. Dat is geen goede feitenvergaring. Er is verder een geluidmeting op de gevel van de woning gedaan. Gelet op alle klachten die wij in de loop van jaren al hebben gekregen, zou het voor de beoordeling zinnig zijn geweest, wanneer in de woning zou zijn gemeten.

Verder missen wij een beoordeling van het geluid buiten. Dat is wel nodig, zoals blijkt uit een uitspraak van de Raad van State van 26 oktober 2022, ECLI:NL:RVS:2022:3080. Op dit punt mist het rapport dus belangrijke informatie en kan het dus ook niet tot de conclusie komen dat de goede ruimtelijke ordening gebaat is met het voorstel. Voor de volledigheid merken we nog op dat het moet gaan om een beoordeling van alle geluidbronnen. Het woon- en leefklimaat kan immers door alle geluidbronnen beïnvloed worden. Wordt dat niet gedaan, zoals hier het geval lijkt te zijn, dan is een besluit gebrekkig en strandt het bij de bestuursrechter. Zie de uitspraak van de Raad van State van 8 december 2021, ECLI:NL:RVS:2021:2764.

Naar ons idee voldoet het voorstel op een groot aantal belangrijke punten niet aan de goede ruimtelijke ordening. De onderbouwing is niet compleet en ook niet juist. De feiten en de vele klachten maken duidelijk dat een pand zo dicht op onze bedrijvigheid geen woonbestemming verdient.

Met vriendelijke groet,

