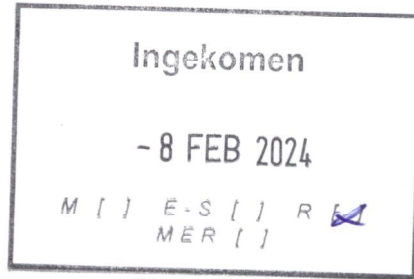


stichting achmea rechtsbijstand



Roerdalen
Aan het college van Burgemeester en wethouders
Postbus 6099
6077 ZH ST. ODILIËNBERG

Stichting Achmea Rechtsbijstand
Postbus 4116
7320 AC Apeldoorn

Spoorlaan 298
Tilburg

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

<i>Datum</i>	<i>Ons zaaknummer</i>	<i>Behandeld door</i>
6 februari 2024	R221943869	J.M. Landman
<i>Onderwerp</i>	<i>Uw kenmerk</i>	06-57951365
zienswijze omgevingsvergunning	Z-082359	Afwezig op woensdag
Herkenbosserweg 1a te Vlodrop (Z-082359)		

Geachte heer, mevrouw,

de heer F.A.P. Cuijpers en mevrouw E.H.M. Cuijpers – Van Helden, Herkenbosserweg 3, 6063 NL in VLODROP vroeg ons om juridische hulp.

Cliënten zijn het niet eens met het bouwplan (Z-082359) voor de bouw van een nieuwe loods

U wilt aan Houtbereiding en Handelsmaatschappij Beatrix B.V.(Hierna: "Beatrix BV"), Herkenbosserweg 1a, 6063 NL VLODROP een omgevingsvergunning geven met afwijking van het bestemmingsplan. Cliënten wonen vanuit de weg gezien aan de rechterzijde van het bouwplan. Dit plan heeft voor cliënten nadelige gevolgen. Het plan is in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Het plan tast het woongenot van cliënten aan

Naast het feit dat cliënten in hun uitzicht zullen worden belemmerd, zijn er ook tal van andere belemmeringen voor het woongenot van cliënten. Hieronder zal ik per afzonderlijk onderdeel aangeven wat naar mening van cliënten onvoldoende is onderzocht of waar uw gemeente onvoldoende motiveert waarom de belangen van omwonenden niet onevenredig worden geschaad.

Het plan is in strijd met de voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan

In het bestemmingsplan is de volgende voorwaardelijke verplichting opgenomen:

"ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van groen - Voorwaardelijke verplichting - 22 mogen de gronden alleen gebruikt worden ten behoeve van de bestemming indien het errichtingsplan zoals opgenomen in Bijlage 18 binnen drie jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan gerealiseerd is en instandgehouden wordt."

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

Deze voorwaardelijke verplichting heeft betrekking op het bebouwingsvlak van het plangebied. Letterlijk genomen mag het perceel alleen gebruikt worden ten behoeve van de bestemming, indien binnen 3 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan is voldaan aan de erfinrichtingsplan. Daaraan is niet voldaan waardoor uitvoering van de plannen niet langer mogelijk zijn. Uw gemeente wil echter alsnog een vergunning verlenen, indien Beatrix BV voldoet aan een nieuw ingediend landelijk inpassingsplan (waarin een niet bestaande infiltratiegreppel aan de zuidoostzijde wordt benoemd). Indien en voor zover dat nu nog wel mogelijk is, aangezien Beatrix niet meer kan herstellen dat zij niet binnen 3 jaar het inpassingsplan hebben uitgevoerd, zou de vergunning in ieder geval niet kunnen worden verleend voor zo lang het oorspronkelijke erfinrichtingsplan nog niet is uitgevoerd. In dit geval heeft uw gemeente alleen een voorschrift opgenomen dat hieraan moet worden voldaan voordat het gebouw is gebouwd. Echter, de voorwaardelijke verplichting ziet ook op de uitbreidingsmogelijkheden die mogelijk zijn gemaakt door het opnemen van een maximum bebouwingspercentage. Door de bouw van het nieuwe pand, wordt dan al gebruik gemaakt van de nieuwe mogelijkheden, waar nu juist een voorwaardelijke verplichting op rust. Wat uw gemeente wenst te bereiken is dan ook niet mogelijk.

Naar mening van cliënten zijn de regels uit het bestemmingsplan echter helder en is het plan niet langer uitvoerbaar, zonder een nieuw vast te stellen omgevingsplan voor het plangebied. De vergunning kan zodoende niet worden verleend.

Het is evident dat er sprake zal zijn van strijd met het bestemmingsplan en er is onvoldoende zorgvuldig onderzoek gedaan naar de activiteiten die uitgevoerd zullen worden

Voor de volgende activiteiten is een per activiteit een maximumoppervlakte opgenomen in het bestemmingsplan van ten hoogste 200m²:

- Timmerwerfabrieken, vervaardiging van artikelen van hout;
- Glasbewerkingsbedrijven;
- smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen en dergelijke.

Het is onduidelijk hoe de bedrijfsactiviteiten worden gekwalificeerd. Is het vervaardigen van tuinhuisjes geen activiteit als timmerwerfabriek? En in dat geval, hoeveel oppervlakte wordt hiervoor gebruikt? In ieder geval valt het vervaardigen van houten meubels of tuinhuisjes, niet onder categorie 1 en/of 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. De kans is daardoor aanzienlijk dat in de huidige vorm reeds sprake is van strijd met het bestemmingsplan. In de nieuwe situatie kan bijna niet worden uitgesloten dat de activiteiten een overschrijding zullen opleveren van wat conform het bestemmingsplan mogelijk is. Uw gemeente heeft dit onvoldoende onderzocht en Beatrix BV heeft hier onvoldoende duidelijkheid over gegeven. Met dergelijke nauwe bepalingen in het bestemmingsplan, moet er een duidelijk plan liggen. Er is zodoende onzorgvuldig onderzoek gedaan en er is sprake van beoogd strijdig gebruik met het

bestemmingsplan. Uit vaste jurisprudentie blijkt dat uw gemeente niet alleen moet toetsen of een bouwwerk overeenkomst de bestemming van het perceel kan worden gebruikt, doch mede of het bouwwerk ook met het oog op zodanig gebruik wordt opgericht.¹ Om die reden kan uw gemeente de vergunning niet verlenen.

Onvoldoende wordt gemotiveerd waarom uitbreiding van het bedrijf noodzakelijk is

In het verleden is ook handhavend opgetreden tegen verhuur voor activiteiten die niet waren toegestaan binnen het bestemmingsplan. Kennelijk had het bedrijf altijd ruimte over om nog te kunnen verhuren. Daar ligt ook een groot deel van de angst van cliënten op dit moment. De toenmalige verhuurder had zijn huurders niet goed onder controle en zorgde niet voor een beperking van de overlast. Cliënten kunnen op basis van de plannen alleen maar inbeelden dat er weer in nog grotere mate verhuur van het perceel zal gaan plaatsvinden. Dit is overigens ook wat Beatrix BV aan cliënten heeft verteld. De inkomsten moeten zo snel mogelijk omhoog en dat kan snel gerealiseerd worden middels verhuur.

Ook de indeling van de loods doet vermoeden dat dit, gelet op de omschrijving die Beatrix BV geeft voor bijvoorbeeld het onderzoek naar verkeersbeweging en parkeermogelijkheden, dat een dergelijk grote loods niet noodzakelijk is. Met een dergelijk klein aantal aan werknemers en een dergelijk klein aantal verkeersbewegingen, waarom zijn er dan zoveel garagedeuren (14 in totaal) nodig aan twee zijden (iedere zijde 7) van het gebouw? Dat zou alleen noodzakelijk zijn indien er een groot aantal leveranciers tegelijk moeten lossen of als meerdere vrachtwagens tegelijk moeten worden geladen. Dan worden ook nog een groot aantal parkeerplaatsen gereserveerd voor tijdelijke opslag. Wanneer er zo'n grote loods beschikbaar is, met zoveel openingen om te laden en lossen, is er geen noodzaak met de geschetste geringe activiteiten om ook nog parkeerplaatsen te reserveren voor opslag. Tenzij de bedrijfsplannen van Beatrix BV anders zijn dan wordt geschetst.

En dat is ook de indruk die cliënten hebben en wat Beatrix BV buiten de vergunningsaanvraag om, kenbaar maakt. De loods is zo opgesplitst dat laden en lossen aan 2 zijden van het gebouw mogelijk is. Dat maakt het gemakkelijker om de loods op te splitsen voor gebruik door meerdere bedrijven. Daarmee valt en staat een groot deel van de reeds in het plan gebrachte onderzoeken. Als een groot deel gereserveerd wordt voor de verhuur, waarbij de partijen misschien zelfs al bekend zijn, kan ook een betere inschatting gemaakt worden van de toename van de verkeersdruk, geluidsoverlast en het mogelijke gebrek aan parkeerplaatsen. Een onderzoek dat naar mening van cliënten overigens op dit moment ook niet naar behoren is uitgevoerd.

¹ Zie onder andere: ECLI:NL:RVS:2014:2860 en ECLI:NL:RVS:2016:2876

Bovendien is de loods tweedehands aangekocht. Deze loods is daarmee geen maatwerk voor dit bedrijf, maar voor een ander bedrijf. Beatrix BV moet zelf de garagedeuren hier nog inzetten. Dat Beatrix BV deze ruimte nodig heeft, of deze (goot)hoogte, is daarmee ook alles behalve voor de hand liggend. Dat uw gemeente dit een mooi plan vindt om uitstoot tegen te gaan, maakt niet dat dit plan ook voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Bovendien wil de landelijk overheid verdozing in het landelijke gebied ook tegengaan middels een landelijke beleidslijn tegengaan.

Waarom is uitbreiding nodig van 1000m² naar 2500m² extra ruimte? Wat zijn de plannen met betrekking tot het oude pand? Is de vergunning uitsluitend voor eigen gebruik of wil Beatrix BV een groot deel verhuren? Ook hierbij geldt dat de gemeente zal moeten nagaan of er geen sprake is van een beoogd strijdig gebruik en is er wederom sprake van een onvoldoende zorgvuldige voorbereiding.

Het plan zorgt voor verkeersoverlast en parkeeroverlast

Onderzocht moet worden hoe een maximale belasting van een dergelijk pand, afgaande op de activiteiten die er mogelijk zijn, uitwerkt op de verkeersdruk op de N570. Dit betreft een zeer drukke weg. Daarbij moet niet alleen gekeken worden wat de verwachting is van Beatrix BV, maar wat logischerwijs mag worden verwacht bij een dergelijke uitbreiding. Het bestemmingsplan staat een bedrijf toe met een formaat van 30% van de oppervlakte van het perceel dat de bestemming 'bedrijf' heeft. Dat is ongeveer 12.350 m². Dat is dan ongeveer 3.705 m² dat het bedrijf ook volledig, of misschien zelfs meer, gaat benutten. Althans, met een uitbreiding van (36x70) 2.520 m² zit men, afgaande op wat Beatrix BV schrijft over de bestaande hal op 3.500 m² totale bedrijfsoppervlakte die benut kan worden voor een groot aantal activiteiten. De motivatie met betrekking tot het gebruik van deze panden, is onvoldoende ingevuld. Waarom blijft de verkeersgeneratie volgens het onderzoek gelijk, namelijk 6 bestelbussen/lichte vrachtauto's en 1 vrachtauto, maar zijn er wel een groot aantal van 14 toegangspoorten nodig?

Kijken we naar tekening met bladnummer B-01, dan zien we de bedrijfsruimte 'industrie' ingetekend. Daarin staat ook 'bedrijfsruimte niet bedoeld om te worden verwarmd voor het verblijven van mensen conform bouwbesluit 2012'. Dat terwijl hier de werkplaats wordt gehuisvest, waar grote prefab constructies worden gebouwd. Dat zijn grote constructies waar kennelijk grote machines moeten komen te staan, getuige de motivering dat het gebouw een goot- en bouwhoogte moet hebben van 8m. De goothoogte van de bestaande bouw is echter slechts rond de 3m en de bouwhoogte met puntdak zit rond de 6m. Ondertussen zouden de activiteiten, volgens de motivatie bij de parkeernormen, niet wijzigen. Daarnaast wordt in de huidige situatie aangegeven dat er weinig parkeerplaatsen nodig zijn omdat veel werk plaatsvindt bij de klant. Die conclusie past niet, of in ieder geval niet meer, bij de nieuwe situatie. Kennelijk werkt het bedrijf voornamelijk met prefab bouw. Een kenmerk van prefab, dit is algemeen bekend, dat juist in de werkplaats veel arbeid wordt verricht en bij de klant alleen nog

maar een totaalconstructie hoeft te worden geplaatst. Het werk vindt dan ook voornamelijk plaats in de loods. Cliënten kunnen zich niet voorstellen dat hierdoor gemakkelijk kan worden gedacht over het aantal parkeerplaatsen. Zeker nu is aangegeven dat het verharde terrein waaronder de parkeerplaatsen bestemd zijn voor parkeren en tijdelijke opslag. Wat blijft er dan over aan parkeerruimte als er 'tijdelijk' iets wordt opgeslagen? Cliënten wonen naast het plangebied en weten dat andere bedrijven op die locatie nu containers stallen. Daarnaast worden er ook boomstammen gestald die op het terrein worden verwerkt tot gekloofd hout. Daar is straks minder ruimte voor, zodat de kans groot is dat een en andere langdurig op de parkeerplaatsen blijft staan.

Bovendien gaat men uit van een beperkt aantal vierkante meters. 2500m² aan hal en 70m² aan kantoorruimte. Wat gebeurt er dan in de oude loods? Wordt dit gesloopt? Cliënten kunnen zich in ieder geval niet voorstellen dat die loods leeg blijft staan. In dat geval is in ieder geval niet voldoende gemotiveerd waarom een dergelijk omvangrijke uitbreiding noodzakelijk is. Dit onderzoek is onbehoorlijk uitgevoerd, terwijl het een vereiste is dat het plan wel voorziet in eigen parkeerbehoefte. Op basis van 62.3.1 van het bestemmingsplan moet voldaan worden aan de parkeernormen zoals gepubliceerd door het CROW.

Onvoldoende is gemotiveerd dat het plan geen verkeers- en parkeeroverlast veroorzaakt.

Cliënten vrezen dat het plan voor geluidsoverlast zorgt

Nu er nog veel onduidelijk is over de verkeersbewegingen, is het ook onduidelijk of er geen geluidsoverlast wordt veroorzaakt door een eventuele toename aan verkeer. De plannen hebben er in omvang in ieder geval alle schijn van dat er sprake zal zijn van een forse toename. Ook zal er door de wijziging van de hoogte van het pand gebruik worden gemaakt worden van nieuwe machines. Althans, zo hebben cliënten vernomen. De hoogte van het pand is noodzakelijk om deze machines te kunnen plaatsen. Om wat voor machines het gaat, is onduidelijk. Daarbij is ook onduidelijk hoeveel geluidsoverlast deze machines zullen gaan veroorzaken. Bovendien is niet voldoende onderzocht of er middels de uitvoering van dit plan geen toename is van de activiteiten, wat in strijd kan zijn met het bestemmingsplan, dit wederom gelet op het beoogd strijdig gebruik. Bovendien kan de hogere goothoogte die uw gemeente nu toestaat ook zorgen voor meer geluidsoverlast door weerkaatsing van geluid van de wegen en overige percelen, waaronder agrarische bedrijven en de natura2000 gebieden. In ieder geval moet onderzocht worden wat voor effect dit heeft. Wil uw gemeente dit toch vergunnen, moet er wel een akoestische onderzoek worden uitgevoerd. Er is nu geen akoestisch onderzoek gedaan. Het is algemeen bekend dat geluidsoverlast de gezondheid ernstige schade toebrengt. Daarom is aanpassing van het plan noodzakelijk.

Er is geen onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van bedreigde diersoorten

In de nabije omgeving van het plangebied leven bedreigde diersoorten waaronder de das, vos en marter, zie **bijlage 1**. Er is geen onderzoek gedaan of de dassen zich niet hebben genesteld in de grond van het plangebied. Daarnaast is geen onderzoek gedaan naar de effecten van de lichtvervuiling door het toepassen van een groot aantal lampen die werken op een schemerschakelaar. Blijft deze verlichting vervolgens de hele nacht branden? Wat voor impact heeft dit op de diersoorten die leven in de omgeving en in de nabijgelegen natura2000 gebieden en natuurpark De Meinweg. Cliënten menen dat er eerst onderzoek moet worden gedaan, vervolgens getoetst moet worden of het plan uitvoerbaar is en zo ja of het dan uitgevoerd moet worden onder strikte voorwaarden. Dit in het kader van een aanhaakplicht toestemming handelen met gevolgen voor natuurgebieden/beschermde plant- en diersoorten.

De goothoogte is in strijd met het bestemmingsplan

Cliënten hebben na uitvoering van het plan direct zicht op een hoog, massief pand. Cliënten menen dat een dergelijk gebouw niet past in de omgeving. Het plangebied ligt tussen twee natura2000 gebieden in. Een grote stalen constructie past niet bij een dergelijke groene omgeving. Om die reden kunnen cliënten uw motivering dan ook niet volgen om af te wijken van het bestemmingsplan. Hoewel het bestemmingsplan een hogere bouwhoogte toelaat, is er wel een duidelijke beperking opgenomen met betrekking tot de goothoogte. Het geheel krijgt met een lagere goothoogte een minder massief uiterlijk. Dat uw gemeente meent dat hiervan kan worden afgeweken omdat het op een grote afstand ligt van de openbare weg, zijn cliënten het niet mee eens. In 2016 is het bestemmingsplan aangepast. Indien deze ontwikkeling wenselijk was, had uw gemeente dit destijds kunnen wijzigen. Uw gemeente vond destijds nog dat de ontwikkeling bijdroeg aan het verfraaien van de uitstraling van het bedrijf, wat uiteindelijk ten goede komt aan de omgeving (zie toelichting bij het bestemmingsplan Buitengebied Roerdalen – 2^e herziening). Daar is weinig van overgebleven.

De ontwikkeling komt helemaal niet ten goede aan de omgeving en het levert ook geen verfraaiing op van het uiterlijk van het bedrijf. Het bestaande gebouw blijft het aanzicht vanaf de weg en het nieuwe gebouw komt er, in verder natuurlijk gebied, als een massale constructie tussen te staan. Zeker in een relatief open gebied, zou dit voor uw gemeente een zeer belangrijk punt moeten blijven. Het is dan ook bijzonder dat uw gemeente hier een uitzondering wil maken, terwijl in het volledige bestemmingsplan voor praktisch alle gebouwen telkens een maximumgoothoogte wordt aangehouden van 6m. De enige uitzondering hierop is de bestemming Detailhandel – Tuincentrum. Terwijl ook daar nog steeds een lagere goothoogte wordt gehanteerd dan 8m. Gaat uw gemeente dan ook straks aan agrariërs toestaan om hogere stallen te bouwen, indien deze wat verder van de weg staan?

Bovendien lijkt er ook helemaal geen noodzaak te zijn voor een dergelijk hoge goothoogte. Indien de huidige werkplaats verplaatst wordt naar de nieuwe loods, zou de bouwhoogte van de oude loods voldoende moeten zijn om de werkplaats te kunnen verplaatsen. Ook de prefab bouwwerken en te stallen bedrijfswagens kunnen met een lager dak wel worden geplaatst in het nieuwe pand. De bouwhoogte is zo'n 4 meter hoger dan de hoogte van de toegangspoorten. Waarom is het belang van Beatrix BV geschaad bij het uitvoeren van een loods met een lagere goot- en/of bouwhoogte? Zijn de plannen in dat geval niet meer uitvoerbaar en waarom in dat geval niet? Bij de ruimtelijke onderbouwing wordt geschetst dat de uitvoering van het plan geen invloed zal hebben op de activiteiten van Beatrix BV. Waarom is dan met betrekking tot de goothoogte opeens rekening gehouden met 'vrije werkhoogte'? Waarom zouden zonnepanelen beter werken bij een goothoogte van 8 meter? En waarom kan die vrije werkhoogte niet worden gerealiseerd met een goothoogte van 6 meter, die vervolgens verloopt naar een nokhoogte van 8 meter? Dat kan ook gerealiseerd worden met een dakhelling van 45 graden. In dat geval heeft dat onderaan de streep nauwelijks invloed op de vrije werkhoogte.

Daarnaast is niet gekeken wat voor invloed dit heeft voor direct omwonenden. Cliënten hebben hun perceel zo kunnen inrichten dat zij weinig last hebben van de huidige bebouwing. Dat gaat ingrijpend veranderen met de komst van het nieuwe pand. Cliënten stellen dat uw gemeente de belangen van cliënten niet voldoende heeft afgewogen en onvoldoende heeft gemotiveerd waarom de afwijking past binnen een goede ruimtelijke ordening.

Het bebouwingspercentage is in strijd met het bestemmingsplan

Bij de schets van de nieuwe situatie is zowel de bestaande bedrijfshal als de nieuwe bedrijfshal ingetekend. Het aantal vierkante meter is echter verkeerd genoteerd. Ten eerste hoort het achterliggende perceel met een oppervlakte van 2000m² niet bij het op de verbeelding gearceerde deel van het bebouwingsgebied. Ook niet het volledige voorste perceel is hier onderdeel van. Een behoorlijk deel van dit perceel is gewijzigd naar de bestemming 'Groen-2' met de komst van het bestemmingsplan in 2016. De architect neemt echter voor de bepaling van het bebouwingsgebied het volledige perceel mee in de berekening. Daarbij gaan zij uit van een totaal van $13050 + 2000 = 15050$ m². Uiteindelijk komen zij tot een bebouwingspercentage van 26,8%. Overigens lijkt het er daardoor wel op dat zij enkel zijn uitgegaan van het perceel van 13.050m². $(3500/13050) \times 100$ is namelijk 26,8%. Maar in dat geval wordt nog steeds uitgegaan van een beduidend groter bouwvlak dan waar de verbeelding rekening mee heeft gehouden. Ongeveer 10% van het perceel behoort niet tot het bouwvlak. Dan blijft zo'n $(13050 \times 0,9)$ 11.745 m² over.

Ook is het totale percentage aan bebouwing onjuist. Het nieuwe pand wordt kennelijk afgerond op 2.500m² aangezien de bestaande bebouwing wordt begroot op 1.000m². Het nieuwe gebouw is echter

(36x70) 2.520 m². Voor de bestaande bebouwing wordt eveneens uitgegaan van een verkeerd oppervlakte. De ingetekende bestaande loods is een stuk kleiner dan de daadwerkelijke situatie. Naar schatting is dit ongeveer 1.200m² aan bebouwing, enkel voor de bestaande loods. Dan zijn er nog 2 andere gebouwen opgenomen in de tekening, waaronder op het zuidelijk deel een buitenopslag van 6 meter hoogte en een lengte van circa 30 meter en een bouwwerk met een puntdak. Achter dit gebouw met puntdak worden bedrijfswagens gewassen zonder dat hier een opvangput voor is. Het water, vermoedelijk met afwasmiddel, gaat rechtstreeks de grond in. Ook een veranda aan de voorzijde van het bedrijfsgebouw, van 21 vierkante meter, wordt niet meegeteld. Waarom worden deze gebouwen niet meegeteld als bedrijfsgebouw? En zo niet, is er dan niet, met daarnaast nog alle producten die gepresenteerd worden als een soort buitenshowroom, een overschrijding van de maximale oppervlakte van 100m² voor bijbehorende bouwwerken. En hoe zit dat dan met de goothoogte van die bouwwerken? En moeten die producten niet ook gezien worden als bedrijfsgebouwen, aangezien dit een soort buitenshowroom is voor gebouwen. De producten zijn in dit geval gebouwen, die daar ook langdurig, met de grond verenigd, staan. Bovendien is dit gebruik ook in het bestemmingsplan opgenomen als bedrijfsactiviteit "showroom/showtuin", zodat dit ook behoort tot een hoofdactiviteit. Daarmee moeten deze bebouwingen ook worden gezien als bedrijfsgebouwen en niet als bijbehorende bouwwerken.

Indien we uitgaan van de meest gunstige situatie, waarbij geen van de andere gebouwen kan worden meegerekend, zouden we uitkomen op $(1200 + 2520) 3.720 \text{ m}^2$ aan bebouwing. Dat is $((3720/11745) \times 100) 31,7\%$ aan bebouwing binnen het bebouwingsgebied. Zo is ook hier sprake van een overschrijding en moet kritisch gekeken worden wat mogelijk is. Hoe dan ook kan dit niet zonder meer worden vergund zonder afwijking van het bestemmingsplan. Bij een eventuele binnenplanse afwijking, staan ook veel voorwaarden opgenomen in het bestemmingsplan.

Onvoldoende is aangetoond dat het plan bijna energieneutraal kan worden uitgevoerd

Onduidelijk is wat de energiebehoefte is voor het pand met groot formaat machines. Gewerkt wordt met een beperkt aantal zonnepanelen. Bij de berekening voor de spanten is ook het advies gegeven om geen zonnepanelen te plaatsen in verband met de permanente belasting. Met betrekking tot het verwarmen van het pand is ook niet aangegeven op welke wijze dit gebeurt. Hierover staan in de stukken ook tegenstrijdigheden. Zo wordt voor het onderzoek naar brandveiligheid gesproken over een bouwwerk dat bedoeld is voor het verblijven van personen, maar zoals eerder besproken staat op een van de bovenaanzichten van het nieuwe pand dat het een ruimte betreft die niet bedoeld is voor verwarming voor het verblijf van personen. Het lijkt erop dat een aantal onderzoeken niet naar behoren is uitgevoerd. Hoe dan ook is onduidelijk hoe het pand wordt verwarmd. Het enige dat te herleiden is, is dat de warmwatervoorziening conform NEN 1006 moet worden uitgevoerd. Dit ziet echter alleen op de veiligheid en gezondheid (minimale eisen en voorwaarden) van de leidingwaterinstallaties.

Hierdoor is niet voldoende gemotiveerd dat het pand energieneutraal kan worden uitgevoerd.

De resultaten uit het bodemonderzoek zijn onbetrouwbaar

Aangetoond is dat er veel verontreiniging in de bodem is aangetroffen. Ook in het grondwater is in het verleden al aangetoond dat deze verontreinigd is. Bijvoorbeeld met antraceen, dat ook een gevaar vormt voor het drinkwater. Maar ook veel andere gevaarlijke stoffen. Cliënten wonen binnen een cirkel van 100 meter van de vindplaats van de verontreinigingen. Naar mening van cliënten zijn de resultaten aanleiding om het overige deel van het perceel goed te onderzoeken. Voornamelijk omdat een aantal van de stoffen na 1987 in de grond zijn gekomen, waardoor er sprake is van een zorgplicht. Die grond moet derhalve worden gesaneerd. Uit de resultaten blijkt ook dat die vervuiling afloopt naar omliggende percelen, zodat dit ook veel impact heeft op het leefklimaat van cliënten. Uit het onderzoek blijkt dat voor de vervuiling met minerale olie een plan van aanpak moet worden goedgekeurd door uw gemeente. Die vervuiling valt onder de zorgplicht en moet worden gesaneerd, ook zonder roering van de grond.

Dat hetzelfde niet geldt voor de verontreiniging met zware metalen, bevreemdt cliënten. Zonder daadwerkelijk motivering wordt aangenomen dat de vervuiling grotendeels heeft plaatsgevonden voor 1987. Die aanname is nergens op gebaseerd. De conclusie wordt in ieder geval getrokken dat de vervuiling is veroorzaakt door het impregneren van hout. Het impregneren (verduurzamen) van hout is begonnen toen de 2^e generatie van de familie het bedrijf overnam. Het bedrijf is opgericht in 1968, Nog geen twintig jaar voor 1987. Kennelijk is de 2^e generatie pas begonnen met het massaal impregneren van hout. Dat is dus niet direct in 1968 geweest. Volgens de LinkedIn-pagina van de huidige eigenaar, heeft zijn vader, W. Houben, 2^e generatie, het bedrijf voortgezet in 1974. Uit de ruimtelijke onderbouwing voor het veegplan in 2016, wordt duidelijk dat W. Houben begonnen is met het impregneren.² *“Nadat het bedrijf zich gespecialiseerd had in het verduurzamen van hout (impregneren) onder leiding van W. Houben (2e generatie), is er in het begin van het nieuwe millennium besloten te stoppen met het milieubelastende principe van verduurzaming. Reden hiervoor was hoofdzakelijk de te hoge belasting voor mens en omgeving.”*

Begin van het millennium is in dat geval nog vrij breed geformuleerd. Volgens cliënten is het bedrijf met deze belastende methodes gestopt in 2006. Zo'n twintig jaar dus na 1987. Het bedrijf zal niet direct in 1974 begonnen zijn met het impregneren, en zeker niet op grote schaal. Met een beetje onderzoek kan

² https://www.planviewer.nl/imro/files/NL.IMRO.1669.BPBG2eherziening-VG04/b_NL.IMRO.1669.BPBG2eherziening-VG04_tb15.pdf

worden geconcludeerd dat het verontreinigen van de grond met zware metalen, voornamelijk gebeurd is in de periode ná 1987. Daarom valt ook de verontreiniging met zware metalen onder de zorgplicht en zou sanering van de grond moeten worden uitgevoerd, zelfs als de grond niet geroerd wordt. Cliënten menen dan ook dat hiervoor eenzelfde voorschrift in de vergunning moet worden opgenomen, zoals is opgenomen voor de verontreiniging met minerale olie. Indien dit niet wordt gedaan, rest cliënten nog enkel de mogelijkheid om een verzoek tot handhaving in te dienen.

Het onderzoek naar de stikstofdepositie is onvoldoende

Het plangebied zit op een zeer kleine afstand tot twee natura2000 gebieden en natuurpark De Meinweg. De aanvrager levert informatie aan, op basis waarvan een berekening wordt gemaakt. Zo dicht op natura2000 gebieden, heeft uw gemeente de natuurlijke plicht om de waarde van deze gebieden zo goed mogelijk te beschermen. Met betrekking tot verkeer- en parkeeroverlast is het reeds een vreemde motivatie, maar voor een dergelijk concreet maatschappelijk probleem als het behoudt van natura2000 gebieden, moet voorzichtig worden omgegaan. Het gebied is al zo enorm verontreinigd. Dat bij het onderzoek uitgegaan wordt van een zeer beperkt aantal parkeerbewegingen, is onvoldoende. Wat zou de maximale belasting in de gebruiksfase kunnen zijn, indien het aantal verkeersbewegingen worden gekoppeld aan het aantal vierkante meters aan opslag? Qua bestemmingsplan zijn namelijk ook nog andere activiteiten toegestaan.

Daarbij wordt uitgegaan van een energie neutrale bouwphase door gebruik van uitsluitend emissievrije werktuigen. Uw gemeente heeft dit op geen enkele wijze gewaarborgd in de vergunning.

Op welke wijze gaat het bedrijf stoken? Een bedrijf dat hout verwerkt heeft vermoedelijk veel houtafval dat verbrand kan worden voor de verwarming van het pand. Veel van het houtafval bestaat bovendien uit geïmpregneerd hout, wat een gezondheidsrisico oplevert bij verbranding. Cliënten hebben hier negatieve ervaringen mee gehad in het verleden.

Uw gemeente weegt de belangen van cliënten te weinig mee in haar besluitvorming

Voor het geval uw gemeente opmerkt dat er sprake is van kleine overschrijdingen, willen cliënten opmerken dat uw gemeente telkens meer toelaat op dit perceel. Zo was de toename van het maximale bebouwingsvlak in 2016 een toename van zo'n 300%. Nu wil uw gemeente daar dan bovenop weer een hogere goothoogte toestaan en het lijkt erop dat de gemeente ook niet kritisch kijkt naar het aantal vierkante meters dat meegewogen wordt voor het maximumbebouwingsvlak. Uw gemeente heeft de belangen van cliënten keer op keer naast zich neergelegd. Zo werd tegen illegale verhuur eerst nog opgetreden omdat dit niet binnen de bestemming was toegestaan. Vervolgens werden diezelfde activiteiten opgenomen in het bestemmingsplan als toegestane activiteiten. Ook bij de uitbreiding van die mogelijkheden werden cliënten door uw gemeente niet gehoord. Net zoals dat het belang van de

flora en fauna niet goed wordt/werd meegewogen. Hoewel cliënten vertrouwen hebben in de huidige eigenaar van het bedrijf, heeft het bedrijf dat in het verleden van alles gedaan waardoor de grond hevig is vervuild. Een dergelijk bedrijf krijgt alles voor elkaar binnen uw gemeente, terwijl een bewoner die hier al tientallen jaren netjes volgens de regels leeft, niet wordt gehoord. Cliënten willen daarmee niet aangeven dat zij het Beatrix BV misgunnen om uit te breiden, maar zij voelen zich ongelijk behandeld door uw gemeente.

Onduidelijk is of de onderzoeken correct zijn uitgevoerd

Bij de aanvragen zitten meerdere tekeningen. Kennelijk zijn door de jaren heen de plannen gewijzigd. Het laatste plan lijkt te gaan om de loods van 36 bij 70 meter. Maar een groot deel van de onderzoeken zijn gebaseerd op de oude plannen. Zo bijvoorbeeld het ontwerpadvies fundering, waarbij wordt uitgegaan van 3 kleine loodsen. Of in het verkennend vooronderzoek wordt uitgegaan van een kleinere loods en een nieuwe, grotere loods, op de plek waar de huidige loods staat. Zijn de overige onderzoeken dan wel uitgevoerd op basis van de meest recente plannen?

Cliënten willen graag met de gemeente meedenken over een andere oplossing

Mijn cliënten zijn bereid af te zien van verdere stappen met de volgende aanpassingen en toelichting, en/of als u met voorwaarden/maatwerkvoorschriften in de vergunning regelt dat:

- Er geen verhuur plaatsvindt en dat dit ook duidelijk is opgenomen in de vergunning;
- Dat op het terrein geen containers van derden meer worden gestald;
- Dat het uiterlijk van het gebouw zo wordt aangepast dat dit beter in de omgeving past, bijvoorbeeld middels aanplanting van groen tegen of rond de gevels, of het gebruik van grotendeels natuurlijke materialen;
- Het gebouw te verlagen of in ieder geval de goothoogte te verlagen naar 6 meter met toepassing van een hellend dak;
- Het aantal poorten aan de zuidelijke zijde te reduceren tot 2 poorten;
- Lichtschakelaars met tijdschakeling die zorgen dat de buitenverlichting vanaf 22:00 tot 06:00 uur is uitgeschakeld;
- Camera's zo gericht dat deze rekening houden met de privacy van cliënten;
- Een aardewal met beplanting aan de zuidoostelijke zijde van het plangebied om het zicht op het bedrijf en de geluidsoverlast te beperken.
- Duidelijke afspraken over wat gebeurt met het huidige pand;
- Duidelijkheid over hoe het lossen van goederen verloopt aan de zuidoostzijde van het perceel. Hoe wordt daar met de beperkte draaicirkel gelost?
- Eén en ander zoals hierboven genoemd als expliciete voorwaarde aan de omgevingsvergunning te verbinden.

Vervolg op de brief van
5 februari 2024

Bestemd voor

Bladnummer
12

U kunt planschade voorkomen door een aanpassing van het plan

Een goede ruimtelijke ordening vraagt dat u het nadeel voor omwonenden zo klein mogelijk houdt.

Cliënten vragen u geen vergunning te verlenen

Als u toch een vergunning verleent, wat cliënten u dringend verzoeken niet te doen, vraag ik u rekening te houden met de bezwaren van cliënten. Cliënten daarbij nadrukkelijk aan dat zij bereid zijn om over de invulling verder in gesprek te gaan met uw gemeente.

Bel of mail mij gerust als u nog vragen hebt

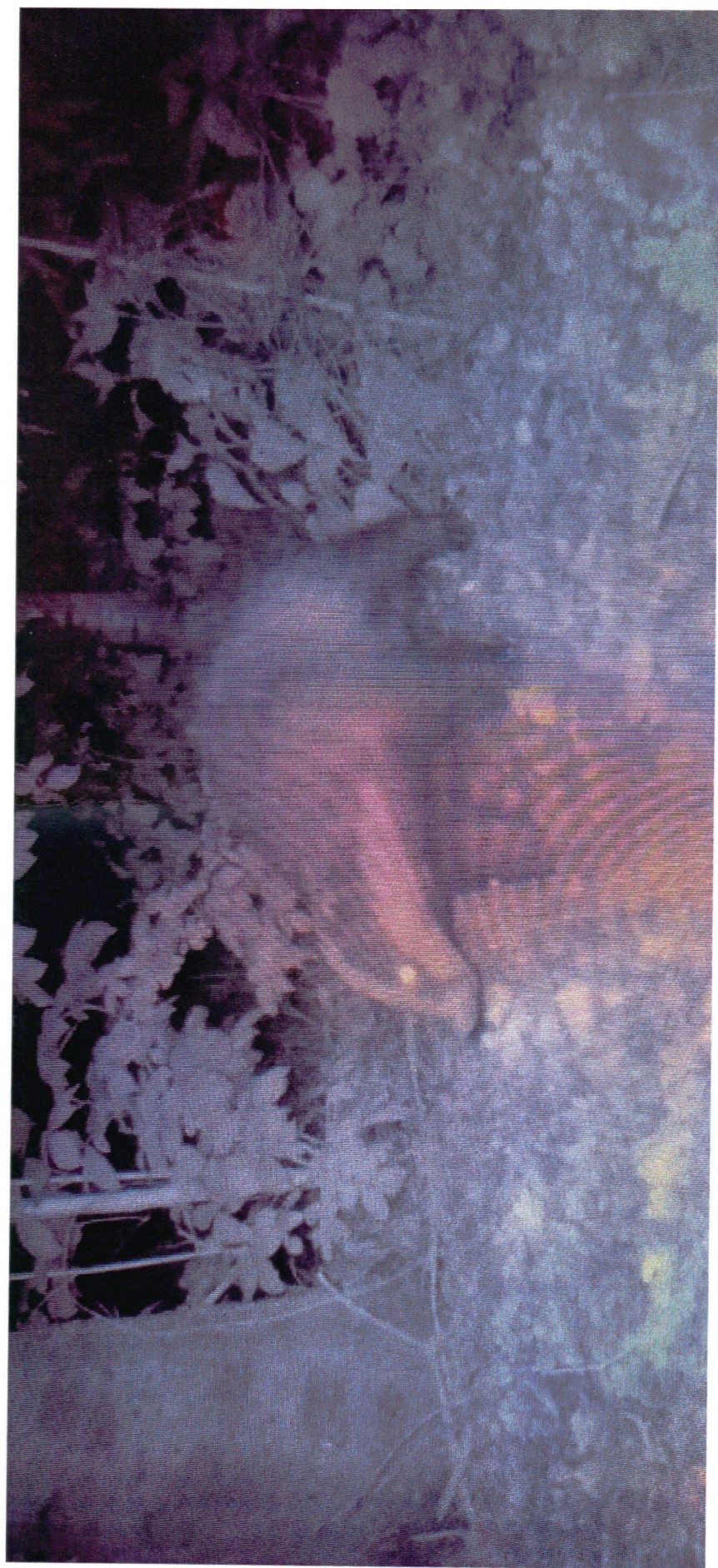
U bereikt mij op telefoonnummer 06-57951365. Mailen kan naar klantenservice@achmearechtsbijstand.nl. Ons zaaknummer is R221943869. Wilt u dit nummer altijd noemen als u belt of mailt? Wij kunnen u dan sneller helpen.

Met vriendelijke groet,



Dhr. J.M. Landman
jurist

Bijlage 1





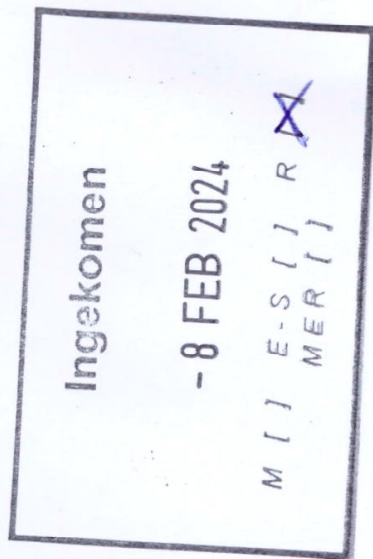


stichting **achmea** rechtsbijstand

Postbus 4116 - 7320 AC APELDOORN



PostNL
Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas



209DC - #X91DXDX#DD#DDDD#

