



Reactie Gebroeders Van der Lee op 1^e herziening Hoef en Haag

26 november 2021

mr. C.A. (Lianne) van Kooten – de Jong

Advocaat en MfN-registermediator

E-mail: dejong@vankootenadvocaten.nl

Telefoon: 06-10039562

Gebr. Van der Lee

Ruim veertig jaar geleden zijn de heren Van der Lee een aannemersbedrijf gestart aan de Lekdijk 28 te Hagestein. Het bedrijf is opgebouwd en uitgebreid door vijf broers die samen Firma gebroeders Van der Lee vormden. Inmiddels is de tweede generatie aangetreden: zeventien zonen, dochters en schoondochters werken in het bedrijf en staan inmiddels mede aan het roer. Dit familiebedrijf wil zich verder ontwikkelen en van betekenis zijn in het Nederland van de 21^{ste} eeuw.

Zomer 1978	Vooruitdenkend en koersvast	Specialisten in veelzijdigheid
Na een gesprek in de zomer van 1978 op het kantoor bij Rijkswaterstaat, gevestigd te Gorinchem is het eerste officiële werk met een aanneemsom van 100.000 gulden de gebroeders gegund, wat het begin tekent van Gebr. van der Lee. Het werk nam in de jaren daarna toe, waardoor Gebr. van der Lee een sterke ontwikkeling kon doormaken. Hiervoor was het nodig om meer materiaal aan te trekken.	Voordat de gebroeders van der Lee zich in 1975 bij de Kamer van Koophandel inschreven was het ondernemerschap al jaren eerder geboren. Op het boeren erf in Lopik werden kansen om als bedrijf te groeien gecreëerd. Het zoeken naar mogelijkheden werd gestimuleerd door de filosofie dat "alles mogelijk is" en tegelijkertijd door het zakelijke ingetogen karakter dat dit verantwoord en binnen de gegeven mogelijkheden moet kunnen plaatsvinden.	Nu, tientallen jaren later is de onderneming uitgegroeid tot een familiebedrijf met meerdere vestigingen en heeft het specialisaties ontwikkeld in de opslag en verwerking van bitumen, transport en de wegenbouw. Deze laatste tak, de wegenbouw, kent inmiddels bijzondere referenties, waaronder verschillende prestatiecontracten, design & construct projecten en vergevorderde ervaringen met UAV-gc contractvormen. De kennis die jarenlang is opgebouwd en de expertise die in de verschillende projecten zichtbaar is maakt Gebr. van der Lee een specialist in veelzijdigheid.

Het aannemersbedrijf heeft zich toegelegd op de grond, weg en waterbouw. Gebr. van der Lee is in heel Nederland actief en werkt aan wegen, op het water en doet onderhoud van terreinen en plantsoenen. Verschillende projecten kunt u zien op www.gebrvanderlee.nl/vakgebied/aannemersbedrijf/projecten. Onderdeel van de bedrijfsactiviteiten is de calamiteitendienst die wordt verzorgd in grote delen van Nederland. Dit houdt in dat medewerkers bij een ongeval of andere calamiteit op (snel)wegen ter plaatse gaan om afzettingen te regelen en herstelwerkzaamheden te doen, zoals het repareren van een vangrail.

Naast het aannemersbedrijf heeft Gebr. Van der Lee een agrarisch bedrijf te Hagestein aan de Lekdijk 14, 16 en 28 en in Lopikerkapel. Op de locaties Lekdijk 14 en Lekdijk 16 wonen twee van de gebroeders en daar rust een agrarische bestemming op. Binnen de agrarische onderneming worden koeien gehouden en o.a. mais geteeld. O.a. langs de Lekdijk achter de locaties 14 en 16.

Op het perceel Lekdijk 28 woont de heer Wilco van der Lee met zijn gezin. Hij is de tweede generatie die is aangetreden en mede leidinggeeft aan het bedrijf.

Hoef en Haag

In de ruim 40 jaren dat Gebr. van der Lee woont en werkt aan de Lekdijk te Hagestein was het bedrijf gevestigd in landelijk gebied tussen Vianen en Hagestein. Daarbij was en is de bedrijfslocatie – dichtbij de A27 - een goede uitvalsbasis voor het uitvoeren van de grond, weg en waterbouw. De afgelopen jaren is de woonwijk Hoef en Haag ontwikkeld en in aanbouw. Gebr. Van der Lee heeft deze ontwikkeling niet tegengehouden, in tegendeel. Gebr. Van der Lee is niet tegen de bouw van woningen, maar heeft vanaf het begin één voorwaarde en belang naar voren gebracht: het aannemersbedrijf mag niet belemmerd worden door Hoef en Haag.

Raad van State

In het vigerende bestemmingsplan Hoef en Haag is voorzien in de bouw van 1500 woningen. Gebr. van der Lee heeft in de planvorming (in 2012 – 2014) aangekaart dat er voldoende afstand tussen de woningen en het bedrijf moest zijn. Enerzijds voor een goed woon- en leefklimaat en anderzijds om de bedrijfsactiviteiten goed uit te kunnen blijven voeren. Het aannemersbedrijf is immers een categorie 3.2 bedrijf met de nodige impact qua geluid, licht, geur en fijnstof.

Hiervoor is rond het bedrijf een milieuzone van 100 meter opgenomen in het bestemmingsplan Hoef en Haag. Binnen deze zone mogen geen milieugevoelige functies worden opgericht. Bij omgevingsvergunning mogen B&W hiervan afwijken onder gestelde voorwaarden (artikel 15.1.1) Hierop wordt in het onderstaande verder ingegaan.

In de uitspraak van 10 december 2014 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State¹ geoordeeld dat deze milieuzone voldoet. Over de afwijkingsbevoegdheid voor het College van B&W heeft de Afdeling overwogen dat – wil de bevoegdheid gebruikt mogen worden – aangetoond moet worden dat de milieubelastende bedrijvigheid op het perceel van Gebr. van der Lee geen belemmering vormt voor de op te richten milieugevoelige functies binnen de milieuzone. Bij de toepassing van deze afwijkingsbevoegdheid moet dus rekening worden gehouden met de bedrijfsvoering van Gebr. van der Lee (zie *r.o.* 3.2).

In de afgelopen jaren is de milieuzone aangehouden en zijn er geen milieugevoelige functies opgericht binnen de zone.

Grote zorgen

Dit gaat nu veranderen. In het ontwerpbestemmingsplan 1^e herziening Hoef en Haag is de milieuzone nu verder uitgewerkt om mede de bouw van 400 extra woningen mogelijk te maken. Dit bestemmingsplan maakt mogelijk dat er aan drie zijden van het bedrijf woningen gebouwd gaan worden binnen de 100 meter milieuzone tot aan het bedrijf. Gebr. van der Lee constateert dat hierbij onvoldoende rekening wordt gehouden met haar bedrijfsvoering. Door het plaatsen van een

¹ AbRS 10 december 2014, 201405158/1/R6

geluidsscherm van maximaal 10 meter hoog mag het College van B&W nu direct gebruiken maken van de ontheffingsbevoegdheid. Het geluidsscherm is echter onvoldoende!

Gebr. van der Lee maakt zich hierdoor grote zorgen over het voortbestaan van haar bedrijf als de plannen worden uitgevoerd zoals ze nu in het ontwerpbestemmingsplan 1^e herziening Hoef en Haag staan.

1. Verschillen met vigerende bestemmingsplan Hoef en Haag

In het vigerende bestemmingsplan Hoef en Haag is reeds voorzien in de milieuzone. Die blijft bestaan. In de 1^e herziening Hoef en Haag worden echter de volgende aanpassingen gedaan:

1. Er wordt een geluidsscherm bestemd, deels op het perceel van Gebr. van der Lee (*zie bijlage 3*);
2. De ontheffingsbepaling is aangepast: na het plaatsen van het geluidsscherm kunnen er woningen gebouwd worden (*zie bijlage 1*).
3. De agrarische bestemming aan de zijkanten van het perceel Lekdijk 28 worden nu bestemd tot woongebied (*zie bijlage 2*).

2. Voor het blok gezet: over het geluidsscherm is geen contact geweest

Gebr. van der Lee ging ervanuit dat er geen woningen gebouwd zouden worden binnen de 100 meter milieuzone. Of – als er toch plannen zouden zijn – er eerst overleg zou komen met Gebr. van der Lee en gekeken zou worden naar oplossingen om de bedrijfsvoering van Gebr. van der Lee te waarborgen. Nu moest Gebr. van der Lee via het ontwerpbestemmingsplan erachter komen dat er een geluidsscherm gaat komen. Dit is een verkeerde gang van zaken, erg jammer en een gemiste kans!

Verkeerde gang van zaken, omdat Gebr. van der Lee als direct betrokkene, betrokken had moeten worden bij de planvorming.

Erg jammer, omdat Gebr. van der Lee nu in de verdediging wordt gedwongen om haar bedrijf te beschermen.

En een gemiste kans, omdat Gebr. van der Lee ideeën heeft over een oplossing waarbij de woningen gebouwd kunnen worden.

Bedrijfsverplaatsing

Gebr. van der Lee heeft het overleg zelf wel gezocht: in 2019 is er gesproken over bedrijfsverplaatsing en daar heeft Gebr. van der Lee een plan voor aangeleverd. In een locatie is ook voorzien. Het laatste contact hierover is begin dit jaar geweest. Gebr. van der Lee vernam vervolgens niets, ondanks dat er meermaals geïnformeerd is. Toen vernam Gebr. van der Lee via de openbare bekendmaking over het ontwerpbestemmingsplan met daarin het geluidsscherm.

In de stukken wordt gesproken over participatie: die is van groot belang voor o.a. draagvlak. Het is raar dat Gebr. van der Lee hierover niet geraadpleegd is. Dit moet alsnog gebeuren!

De insteek voor gebr. van der Lee is: verdere woningbouw in Hoef en Haag en verplaatsing van het aannemersbedrijf. In een gesprek is Van der Lee graag bereid de gemaakte plannen aan u toe te lichten.

3. Geen woningen binnen milieuzone

Want het bouwen van woningen binnen de 100 meter zone – zoals nu wordt mogelijk gemaakt - is een zeer slecht plan en zal leiden tot grote problemen. Ten eerste worden andere milieuaspecten niet c.q. onvoldoende meegewogen en zijn niet (voldoende) onderzocht. In de reactienota wordt nu ook gesproken over een contour voor 10 meter t.b.v. geur en 30 t.b.v. fijnstof. In het ontwerpbestemmingsplan worden deze afstanden niet aangehouden en wordt er niets mee gedaan.

Ten tweede staat voor Van der Lee vast dat woningen en het aannemersbedrijf naast elkaar niet gaat; juist niet met het opgenomen geluidsscherm.

4. Geen geluidsscherm

Van der Lee is om meerdere redenen tegen het bestemde geluidsscherm:

- a. In het vigerende bestemmingsplan (artikel 15.1.2 onder c) staat dat woningbouw mogelijk kan zijn binnen de milieuzone als er technische voorzieningen worden getroffen. In het ontwerpbestemmingsplan wordt nu het geluidsscherm dat in bijlage 3 staat toegevoegd. Dat is het scherm tot maximaal 10 meter hoog. (zie *onderstaande artikel 22 en artikel 15*)
- b. Het geluidsscherm is voor de helft op het perceel van Van der Lee gesitueerd (zie *onderstaande vergroting van de plankaart*). Gebr. van der Lee wil geen geluidsscherm op haar grond en ziet niet in waarom haar grond hiervoor gebruikt zou moeten worden.
- c. Het geluidsscherm is tot maximaal 10 meter voorzien. Dit zou afdoende zijn, maar dat is het niet. Er is uitsluitend gekeken naar het geluidseffect op woningen op de begane grond en eerste verdieping (max 5 meter). Dit is onvoldoende: geluid wordt ook buiten in de tuin gehoord en ervaren. Daarnaast is woningbouw tot 12 meter in het plan voorzien (artikel 13.2.1 onder b). Hierbij is hoger mogelijk o.g.v. binnenplanse ontheffing. Een appartement op 10 à 12 meter hoog kan in dit bestemmingsplan, maar het geluidsscherm komt niet hoger dan 10 meter. Dit klopt niet. NB: op de website Hoef en Haag staat binnen de 100 meter zone al een hoog appartementencomplex geprojecteerd en aangeprezen.
- d. Het geluidsscherm is verder niet rondom: de bedrijfsgebouwen van Gebr. van der Lee moeten ook als geluidswerende voorziening dienen. Dit betekent dat deze bedrijfsgebouwen niet meer weggehaald kunnen worden zonder dat Gebr. van der Lee een geluidsvoorziening moet treffen.
- e. Aan de westzijde ligt een smalle strook van max. 14 meter breed met de bestemming woonvoorziening naast het bedrijf. Hier kan op geen enkele wijze afstand gecreëerd worden.

Het repeterende antwoord in de nota beantwoording van zienswijze is dat de bedrijfsbelangen van Gebr. van der Lee gewaarborgd zullen worden, omdat dit in de omgevingsvergunning(en) voor de woningen geregeld zal worden conform artikel 22 van het ontwerpbestemmingsplan. Dan vindt die milieutoets plaats. Deze stelling klopt niet.

En Gebr. van der Lee vertrouwt daar niet op, omdat nu reeds is opgenomen in artikel 22 dat Burgemeester en wethouders bij omgevingsvergunning kunnen afwijken van het bouwverbod van milieugevoelige functies binnen de milieuzone als (c) een geluidsschermbaan ter plaatse van de aanduiding 'geluidsschermbaan', zoals omschreven in Bijlage 3 bij de regels, gerealiseerd is. Zoals het geformuleerd staat, betekent dit dat er geen extra toets o.i.d. meer hoeft te gebeuren als het geluidsschermbaan er staat.

Dit bestemmingsplan zet de deur direct open voor het bouwen tot 12 meter hoog, bijvoorbeeld van een appartementencomplex met drie gestapelde woningen. Hier zit dus geen marge of aparte toets meer in.

Verzoek aan de Raad

Gezien het voorgaande verzoekt Gebr. van der Lee de Raad, u als raadslid:

Het bestemmingsplan 1^e herziening Hoef en Haag vast te stellen:

- a. Zonder het geluidsschermbaan en zonder artikel 22.2.2 onder c;
- b. Geen woonbestemming op te nemen binnen de 100 meter milieuzone rond het bedrijf Lekdijk 28 Hagestein.
- c. Het College van B&W op te roepen op korte termijn in overleg te treden met Gebr. van der Lee om tot een passende oplossing te komen. Dit overleg gaat Van der Lee graag aan en daar ziet Van der Lee goede oplossingsmogelijkheden.

Bijlage 1

Aanpassing in bestemmingsplan voor afwijkmogelijkheid door geluidsschermb

1^e herziening Hoef en Haag

22.2 milieuzone - zones Wet milieubeheer

22.2.1 Verbod

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - zones Wet milieubeheer' mag, ongeacht het bepaalde in de afzonderlijke bestemmingen, geen milieugevoelige functie worden opgericht.

22.2.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 22.2.1 voor het bouwen van milieugevoelige functies, mits:

- a. de milieubelastende bedrijvigheid op het belendende perceel in gunstige zin wordt verplaatst of beëindigd, of;*
- b. aangetoond is dat de milieubelastende bedrijvigheid op het belendende perceel geen belemmering vormt voor de milieugevoelige functies, of;*
- c. een geluidsschermb ter plaatse van de aanduiding 'geluidsschermb', zoals omschreven in Bijlage 3 bij de regels, gerealiseerd is, of;*
- d. andere zodanig technische voorzieningen worden getroffen dat de milieubelasting van de belendende bedrijvigheid voldoende is afgenomen, of;*
- e. een gemeentelijke geurverordening een hogere geurbelasting mogelijk maakt;*

met dien verstande dat het bedrijf op het belendende perceel niet onevenredig mag worden belemmerd.

Bestemmingsplan Hoef en Haag

15.1 milieuzone - zones Wet milieubeheer

15.1.1 Verbod

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - zones Wet milieubeheer' mag, ongeacht het bepaalde in de afzonderlijke bestemmingen, geen milieugevoelige functie worden opgericht.

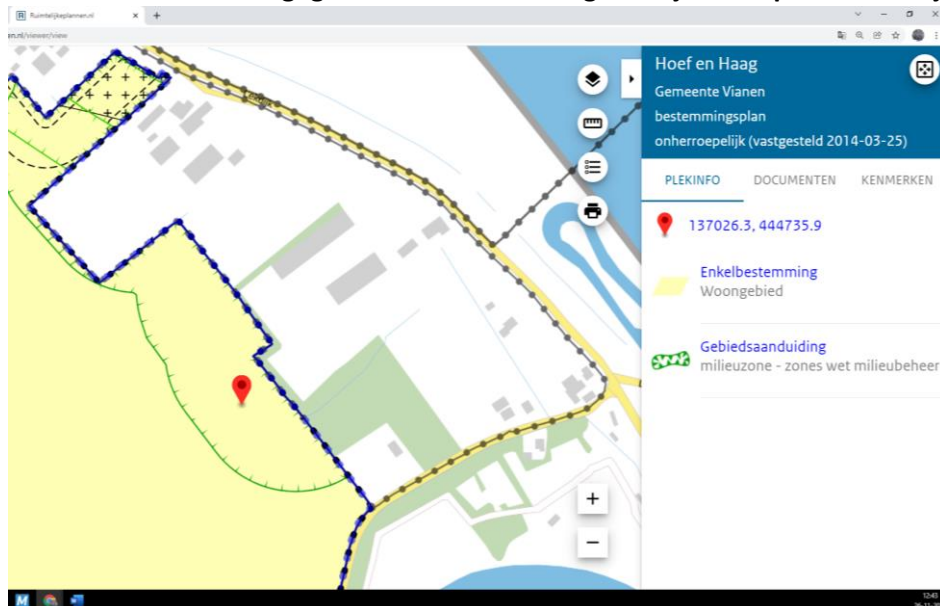
15.1.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 15.1.1 voor het bouwen van milieugevoelige functies, mits:

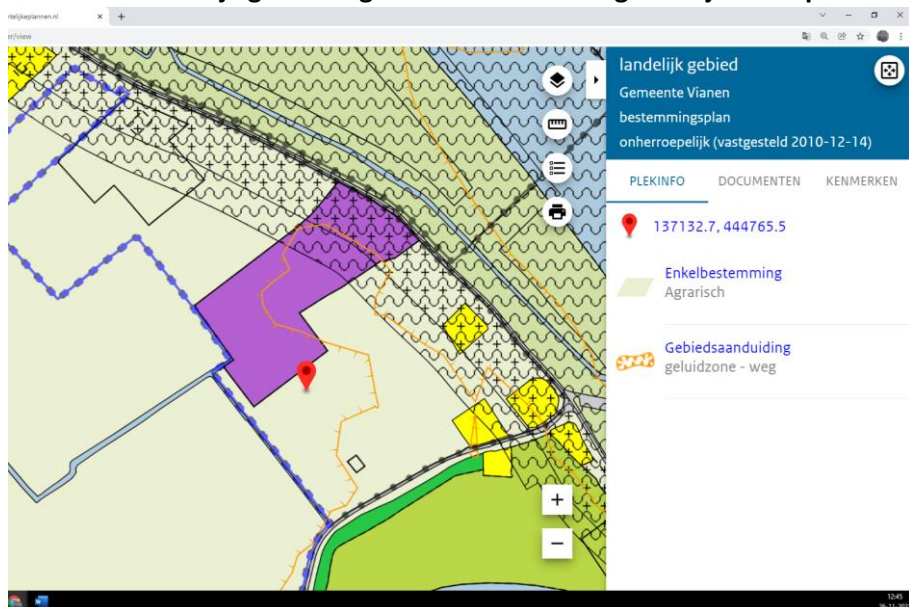
- a. de milieubelastende bedrijvigheid op het belendende perceel in gunstige zin wordt verplaatst of beëindigd, of;*
- b. aangetoond is dat de milieubelastende bedrijvigheid op het belendende perceel geen belemmering vormt voor de milieugevoelige functies, of;*
- c. zodanig technische voorzieningen worden getroffen dat de milieubelasting van de belendende bedrijvigheid voldoende is afgenomen, of;*
- d. een gemeentelijke geurverordening een hogere geurbelasting mogelijk maakt.*

Bijlage 2

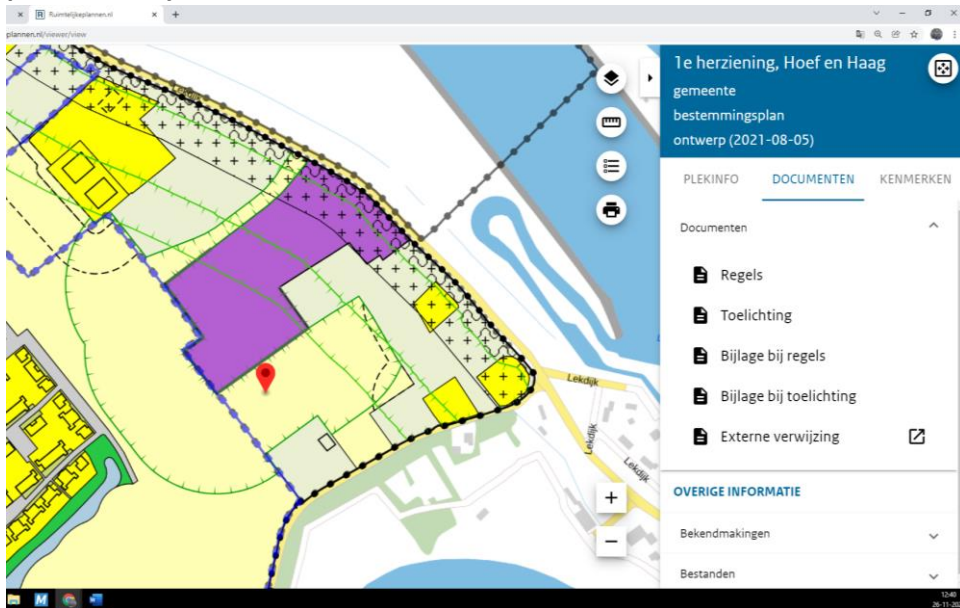
Plankaart Hoef en Haag: geen woonbestemming aan zijkanten perceel Lekdijk 28



Plankaart Landelijk gebied: agrarische bestemming aan zijkanten perceel Lekdijk 28

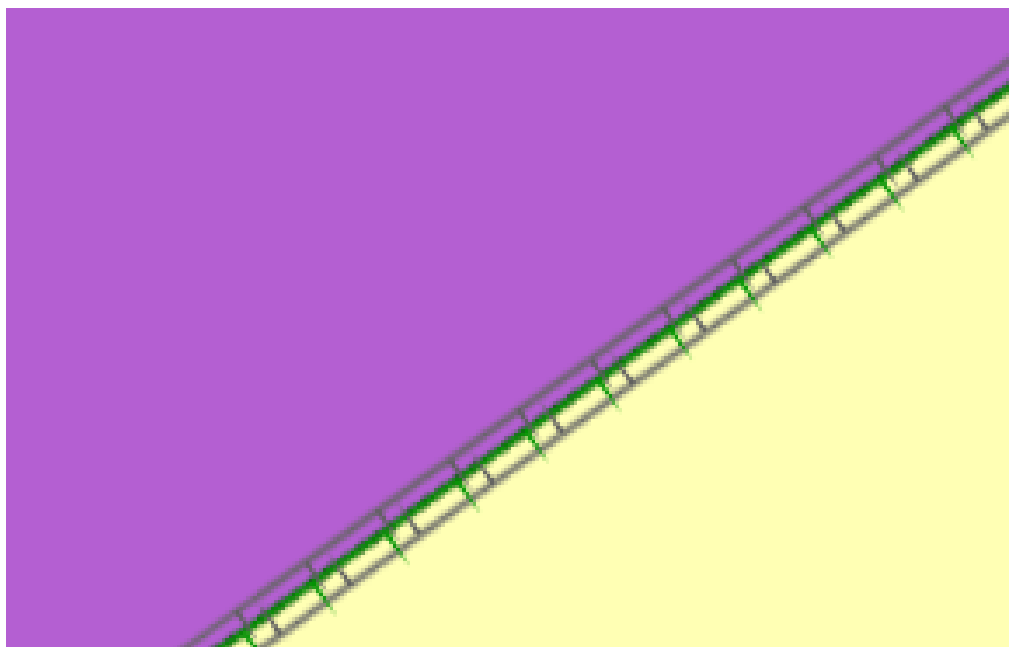
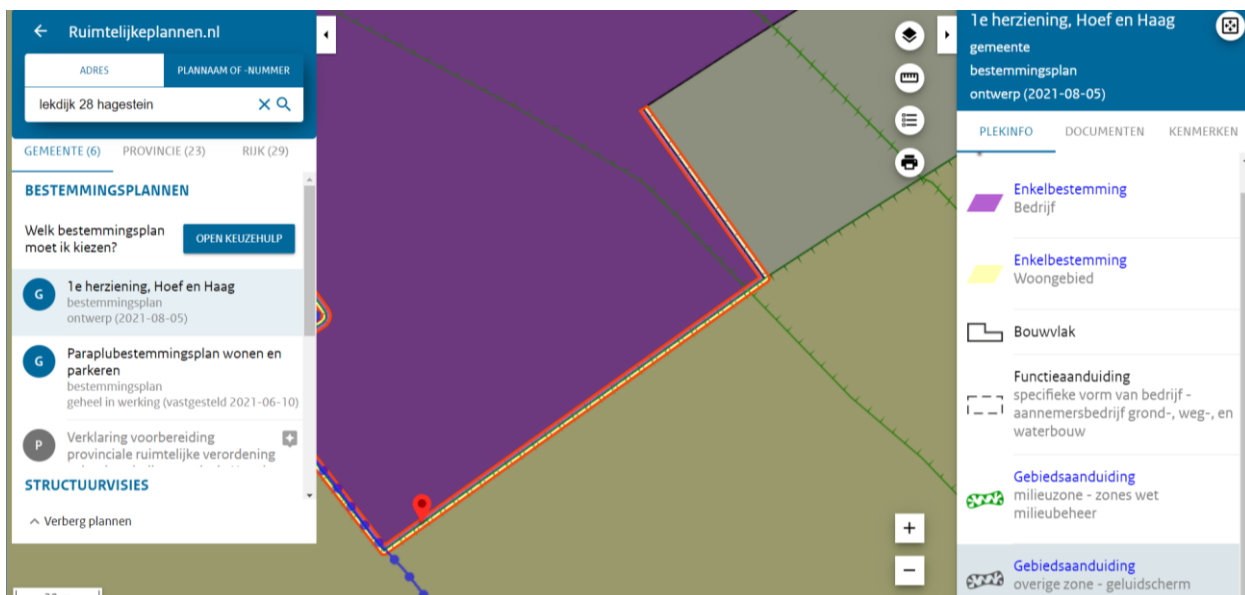


**Plankaart ontwerp bestemmingsplan 1^e herziening Hoef en Haag: woonbestemming aan zijkanten
perceel Lekdijk 28**



Bijlage 3

Plankaart 1^e herziening Hoef en Haag / Geluidsschermb



Paarse vlak is
perceel Lekdijk
28,
bedrijfsbestem
ming Gebr.
Van der Lee.

Helpt
geluidsschermb
is op perceel
Lekdijk 28
bestemd.