Beantwoording zienswijzen

ontwerpbestemmingsplan "Kroezenhoek 16 Den Ham"

Datum rapport: ***20 december 2021***

INHOUDSOPGAVE

1. **Inleiding**
2. **Procedure ontwerpbestemmingsplan**
3. **Leeswijzer**
4. **Samenvatting en beantwoording individuele zienswijzen**
5. **Opmerkingen Instanties**
6. **Aanpassingen**
7. **Conclusie**

1. INLEIDING

In dit document worden de binnengekomen zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan “Kroezenhoek 16 Den Ham” behandeld. De partiële planherziening heeft ten doel de bedrijfsbestemming te vergroten, waarbij de omliggende gronden worden ingericht met parkeerplaatsen, groen- en watervoorzieningen. De uitbreiding van het bedrijfsperceel kan mogelijk worden gemaakt op basis van de regeling Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO).

2. PROCEDURE ONTWERPBESTEMMINGSPLAN

Ter inzage

Na voorafgaande publicatie op 8 november 2018 in de Staatscourant en het huis-aan-huis blad “Gemeentecontact” is in overeenstemming met artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 9 november 2018 ontwerpbestemmingsplan “Kroezenhoek 16 Den Ham” voor een ieder voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Het ontwerpplan met de bijbehorende stukken kon tijdens de openingsuren in het gemeentehuis te Vriezenveen worden ingezien. Ook was het ontwerpplan te raadplegen via de gemeente website www.twenterand.nl/digitaalinzien en de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Zienswijzen

Gedurende de hiervoor genoemde termijn kon een ieder mondeling dan wel schriftelijk zienswijzen naar voren brengen omtrent het ontwerpbestemmingsplan. Er zijn drie reclamanten die gebruik hebben gemaakt van het recht om een zienswijze in te dienen. In hoofdstuk vier worden de ingekomen zienswijzen samengevat en vervolgens van een gemeentelijk standpunt voorzien. Ten slotte wordt de zienswijze afgesloten met een conclusie, hierin wordt aangegeven of de zienswijze al dan niet wordt overgenomen. De ingediende zienswijzen zijn binnen de termijn ontvangen en worden meegenomen in de afweging, tenzij anders vermeldt.

3. LEESWIJZER

Een samenvatting van de ingekomen zienswijzen en het gemeentelijk standpunt op de zienswijze is te vinden in hoofdstuk 4.

In hoofdstuk 5 zijn de opmerkingen van instanties opgenomen. In hoofdstuk 6 worden de aanpassingen op het ontwerpbestemmingsplan, die volgen uit de zienswijzen en de ambtelijk voorgestelde wijzigingen op een rij gezet.

4. SAMENVATTING EN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

4.1 Reclamant 1

Datum brief: 19 december 2018
Datum ontvangst: 20 december 2018
De zienswijze wordt hierna samengevat weergegeven en van een gemeentelijk standpunt voorzien.

4.1.1 Verzoek tot reactie waarom zo laat gereageerd was op de inspraakreactie

Reclamant heeft een inspraakreactie ingediend op 30 november 2017 en heeft hierop pas een reactie gekregen op 7 november 2018. Mede omdat aan geen enkel punt van de inspraakreactie is tegemoetgekomen voelt reclamant zich niet serieus genomen.

Gemeentelijke reactie
In de aanloop van voorontwerpbestemmingsplan naar ontwerpbestemmingsplan is het plan, naast dat het ter inzage heeft gelegen voor een ieder, ook voorgelegd aan externe overlegpartners, zoals de provincie en het waterschap. De gemeente is een anterieure overeenkomst (een privaatrechtelijke overeenkomst waarin afspraken worden vastgelegd over de betaling van kosten die verband houden met het nieuwe bestemmingsplan) met initiatiefnemer aangegaan en er is ambtelijk nader gekeken naar de motivering van de bestemmingswijziging en de gebruiksmogelijkheden die het voorontwerpbestemmingsplan bood. De verwerking van deze aanpassingen heeft de nodige tijd in beslag genomen. Daarnaast is de beschikbare personele capaciteit vanuit de gemeente beperkt. Dit verklaart dat het nemen van de procedurele vervolgstap van het bestemmingsplan enige tijd heeft geduurd.

Dit alles laat onverlet dat zorgvuldig naar de inspraakreactie van reclamant is gekeken. Opgemerkt wordt verder dat uit de Nota beantwoording inspraak voorontwerpbestemmingsplan "Kroezenhoek 16 Den Ham" die het college heeft vastgesteld blijkt, dat de inspraakreactie van reclamant heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. De claim dat de inspraakreactie van reclamant niet serieus is genomen, wordt door ons niet onderschreven.

Conclusie
De zienswijze geeft geen reden tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

4.1.2 Brandveiligheid is onvoldoende onderzocht

Reclamant is van mening dat de brandveiligheid onvoldoende is onderzocht. Reclamant wijst hierbij op de korte afstand van de geplande bebouwing tot de bestaande woningen, de grote afstand vanwaar het bluswater gehaald moet worden, en de druk op de leiding die in dit gebied laag is. Dit is volgens reclamant ook mede de reden dat de woning op Bisschopsweg 1 in Den Ham is afgebrand, omdat er onvoldoende bluswater direct voor handen was.
Tevens verzoekt reclamant om het rapport van de brandweer.

Gemeentelijke reactie
Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is gebleken dat de veiligheidsregio Twente nog niet geadviseerd had over de beoogde uitbreiding van de bedrijfsbestemming. Het (positieve) advies waarvan bij de beantwoording van de inspraakreacties is uitgegaan, bleek op de bestaande bedrijfssituatie betrekking te hebben.

De veiligheidsregio Twente is daarom alsnog om advies gevraagd over de beoogde uitbreiding van de bedrijfsbestemming. Het advies is aan de toelichting van het bestemmingsplan toegevoegd. Daaruit blijkt dat de Veiligheidsregio zowel wat betreft de bereikbaarheid, als de bestrijdbaarheid van brand (de aanwezige bluswatervoorzieningen) in eerste instantie negatief adviseert over het ontwerpbestemmingsplan.

Dat negatieve advies heeft geleid tot aanpassingen van het ontwerp en de toelichting daarop. Door deze aanpassingen heeft de veiligheidsregio alsnog een positief advies uitgebracht over de uitbreiding van de bedrijfsbestemming. Het positieve advies is ook aan de toelichting op het bestemmingsplan toegevoegd.

Onder punt 4.3.8 gaan wij verder inhoudelijk in op de aanpassingen wat betreft brandveiligheid. Het gaat hierbij om verbeteringen van de bereikbaarheid en toevoeging van bluswatervoorzieningen, zodat aan de zienswijze van reclamant wordt tegemoetgekomen en het plan op grond van brandveiligheidsaspecten aanvaardbaar is.

Conclusie
De zienswijze geeft reden tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan en de toelichting daarop.

4.1.3 Reclamant verzoekt om helderheid op de gemeentelijk reactie van zijn inspraakreactie

Reclamant zou de gemeentelijke argumenten ten aanzien van “meer afstand tussen de buitenopslag en omliggende panden” onder punt 5 van de Nota inspraak uitgelegd willen zien.

Gemeentelijke reactie
De afstand tot omliggende bedrijven wordt door dit bestemmingsplan niet anders. Dit is onjuist verwoord in de Nota inspraak. Er is geen sprake van meer afstand tussen de bedrijven.

Conclusie
De zienswijze geeft geen reden tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

4.1.4 Reclamant meent dat er bij de beoordeling van MS Pallets sprake is van willekeur

Reclamant heeft na eerdere afwijzingen gebruik moeten maken van de Rood voor rood-regeling in plaats van de door reclamant gewenste Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) voor het realiseren van woningen op Bisschopsweg 2a en 4 te Den Ham. Reclamant verbaast zich erover dat MS Pallets met KGO hun uitbreiding kan realiseren en vraagt om de juridische grondslag waarop de gemeente de bouw van het bedrijfspand van MS Pallets goed wil keuren. Ook wordt verzocht om de berekening van de investering KGO.

Gemeentelijke reactie
De zienswijze ziet niet op de ontwikkeling die het bestemmingsplan mogelijk maakt en kan daarmee niet leiden tot aanpassing van plan. Voor beantwoording van deze zienswijze wordt verder verwezen naar onze reactie onder 4.2.1.

De berekening van de investering KGO waar reclamant om vraagt, is als bijlage bij de toelichting opgenomen. Voor een inhoudelijke toelichting daarop verwijzen wij naar onze reactie onder 4.3.6 en 4.3.14.

Conclusie
De zienswijze geeft geen reden tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

4.1.5 De landschappelijke inpassing is ontsierend

De afscheiding van het bedrijf met houten palen is niet naar wens van reclamant. De aantasting van het uitzicht van omwonenden wordt als buitenproportioneel ervaren. Immers, er zal sprake zijn van een wand van 8 meter hoog en 125 meter lang. Indien het plan in deze vorm zal worden uitgevoerd, wil reclamant hiervoor schadeloos gesteld worden. Een andere mogelijkheid is dat het bedrijventerrein 'ingepakt' wordt met een groenvoorzieningsstrook van 10 meter breed.

Gemeentelijke reactie
Het college heeft besloten na overleg met de provincie Overijssel om medewerking te verlenen aan de landschappelijke inpassing van de bedrijfsuitbreiding van MS Pallets. De houten palen die een afscherming vormen van het bedrijf worden als een goede landschappelijke inpassing beschouwd. De keuze daarvoor is in de toelichting uitgebreid onderbouwd. Wij onderschrijven de mening van reclamant niet.

Indien reclamant van mening is dat hij door het bestemmingsplan schade lijdt aan zijn onroerend goed, dan is het mogelijk om, na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, een verzoek tot een tegemoetkoming in planschade (schade ex art. 6.1 Wro) in te dienen. Dit moet binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

Conclusie
De zienswijze geeft geen reden tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

4.1.6 Ruimtelijke invulling terwijl reclamant niet mocht bouwen

Bij toepassing van de Rood voor rood-regeling van reclamant mocht woningbouw niet ingevuld worden aan de oostzijde van de Bisschopsweg 2a, dit terwijl er met dezelfde rood voor rood-regeling medewerking is verleend aan woningbouw aan de oostzijde van de Bisschopsweg.

Gemeentelijke reactie
Deze zienswijze ziet niet op de ontwikkeling die het bestemmingsplan mogelijk maakt en kan daarmee niet leiden tot aanpassing van plan.
De woningbouwontwikkeling aan de oostzijde van de Bisschopsweg staat geheel los van de bedrijfsuitbreiding van MS Pallets.

Overigens heeft reclamant met de beschikbare rechtsmiddelen de mogelijkheid gehad om te reageren op woningbouw aan de oostzijde van de Bisschopsweg. Hier is geen gebruik van gemaakt.

Conclusie
De zienswijze geeft geen reden tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

4.2 Reclamant 2

Datum brief: 18 december 2018
Datum ontvangst: 20 december 2018

De zienswijze wordt hierna samengevat weergegeven en van een gemeentelijk standpunt voorzien.

4.2.1 Aansprakelijkstelling extra kosten i.v.m. procedure

Reclamant richt zijn zienswijze in beginsel niet specifiek op de ontwikkeling van MS Pallets, maar doet een beroep op het gelijkheidsbeginsel. Reclamant heeft na afwijzend collegebesluit van 27 maart 2012 gebruik moeten maken van de Rood voor rood-regeling in plaats van de door reclamant gewenste Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) voor het realiseren van woningen op Bisschopsweg 2a en 4 te Den Ham.
De Kwaliteitsimpuls kosten die reclamant moest maken voor deze bouwkavels werden door de gemeente vastgesteld op € 150,- per m², wat neer komt op 2 kavels x 800m² x € 150,-= € 240.000,-. Dit terwijl MS Pallets bedrijfsuitbreidingsruimte met KGO wil realiseren. De KGO-impulskosten zijn nog maar € 30,- per m². Reclamant vindt dat dit riekt naar willekeur en eist ter compensatie het verschil tussen de impulskosten ter waarde van € 192.000,-. Te meer omdat er geen wetswijzigingen of anderszins regelingen van kracht zijn geworden in de tussenliggende periode tussen de aanvraag van reclamant en die van MS Pallets. Overigens mag de financiële compensatie ook worden ingezet in twee bouwkavels op het perceel Bisschopsweg 5 te Den Ham.

Reclamant vraagt zich verder af welke juridische grondslag en vigerende beleidsstukken de basis vormen voor de KGO-regeling voor MS Pallets, alsmede waarom reclamant daar geen gebruik van heeft kunnen maken.

Gemeentelijke reactie
De zienswijze ziet niet op de ontwikkeling die het bestemmingsplan mogelijk maakt en kan daarmee niet leiden tot aanpassing van plan.

Het initiatief van reclamant is getoetst aan de gemeentelijke beleidsregel ‘Rood voor rood met gesloten beurs’. Dit beleid is van oktober 2005 en in februari 2007 nog geactualiseerd. Deze beleidsregel heeft als doel het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. De realisatie van dit doel vindt plaats door de sloop van landschapsontsierende agrarische bedrijfsgebouwen en door verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit. In ruil kan er onder voorwaarden een bouwkavel voor een woning worden toegekend. De situatie aan de Bisschopsweg 2 en 4 viel en valt onder de Rood voor rood-regeling. Er was sprake van sloop van landschapsontsierende agrarische bedrijfsgebouwen en de bouw van woningen.
Op basis van de Rood voor rood-regeling kan geen medewerking worden verleend aan de voorgenomen uitbreiding van MS Pallets. Immers, MS Pallets wil een uitbreiding van het bedrijventerrein en geen woningbouwontwikkeling. Beide situaties zijn dus niet vergelijkbaar.

Verder is van belang dat de gemeentelijke beleidsregel “Beleidslijn investering kwaliteitsimpuls groene omgeving” van juni 2013 dateert. De aanvraag van reclamant is van vóór deze datum. Ten tijde van het verzoek van reclamant was er dus geen specifiek gemeentelijk KGO-beleid.
Het beroep op het gelijkheidsbeginsel kan ook om deze reden niet slagen.

Overigens, ook wanneer het initiatief van reclamant desondanks getoetst wordt aan deze beleidsregel, wordt opgemerkt dat de situatie aan de Bisschopsweg 2 en 4 niet valt onder deze beleidsregel. Op pagina 7 boven het kopje ‘3.2 Werkwijze’ is namelijk het volgende opgenomen:

"Verzoeken die vallen onder de regeling 'Rood voor Rood met gesloten beurs gemeente Twenterand' of onder de VAB- regeling zoals deze is opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening 2005' vallen dus niet onder de reikwijdte van deze notitie."

Het gemeentelijke KGO-beleid is dus niet van toepassing in het geval van reclamant.

Van willekeur of een schending van het gelijkheidsbeginsel is geen sprake. De aansprakelijkstelling wordt door ons niet erkend.

Conclusie

De zienswijze geeft geen reden tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

4.3 Reclamant 3

Datum brief: 18 december 2018

Datum ontvangst: 19 december 2018

De zienswijze wordt hierna samengevat weergegeven en van een gemeentelijk standpunt voorzien.

4.3.1 Ladder van duurzame verstedelijking

Terugbrengen harde plancapaciteit

Reclamant wijst er op dat op pagina 17 van de toelichting behorende bij het bestemmingsplan staat, dat de gemeente Twenterand met de provincie afgesproken heeft om binnen een jaar de harde plancapaciteit met 10 hectare terug te brengen. Reclamant vindt de afspraken onvoldoende rechtszeker en niet transparant. De afspraken zijn niet raadpleegbaar via open bronnen. Er dient ook inzicht verschaft te worden in de voortgang van de uitvoering van de gemaakte afspraken, zodat vast kan staan dat deze harde plancapaciteit daadwerkelijk teruggebracht wordt. Daarnaast zijn de zachte plannen en de mogelijk verleende kruimelvergunningen niet in het behoefteonderzoek betrokken.

Gemeentelijke reactie

De afspraken met de provincie Overijssel waarop reclamant doelt zijn te vinden via de website van de gemeente, en dus kenbaar. In de raadsvergadering van 26 september 2017 heeft de gemeenteraad besloten in te stemmen met de notitie "Afspraken Regionale Bedrijventerreinen Programmering Twente 2017-2020". Hoofddoelstelling van dit afsprakendocument is om in Twente binnen drie jaar (uiterlijk 1 juli 2020) toe te werken naar een '100 % ladderproof programmering'. Concreet betekent dit dat op 1 juli 2020 de vraag en het aanbod van bedrijventerreinen voor de periode van 10 jaar (tot 2030) in balans is. In de notitie is aangegeven dat een mogelijkheid van herprogrammering van bedrijventerreinen ook kan door de realisatie van zonneparken op bedrijventerreinen. Met de verlening van de omgevingsvergunning Zonnepark Oosterweilanden op 26 september 2017, na de termijn van ter visielegging onherroepelijk geworden, is 16 hectare aan bedrijventerrein gedeprogrammeerd. Daarmee is de situatie conform de afspraken met de provincie Overijssel en is voldaan aan de doelstelling van de gemeente Twenterand om binnen 3 jaar 10 hectare aan bedrijventerrein te deprogrammeren. Van strijd met artikel 3.1.6, tweede lid van het Bro is in zoverre geen sprake.

Overigens is de genoemde notitie inmiddels geactualiseerd met de vaststelling van de notitie "Afspraken Regionale Bedrijventerreinen Programmering Twente 2019-2022".

Volgens vaste rechtspraak[1] dient er bij het behoefteonderzoek in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking alleen rekening gehouden te worden met harde plancapaciteit. Dit is het aanbod dat volgt uit onherroepelijke planologische besluiten, ook als dat aanbod feitelijk (nog) niet is gerealiseerd. Zachte plannen en kruimelvergunningen spelen daarbij dus geen rol.

Conclusie

De zienswijze van reclamant geeft geen reden tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Ambtshalve wordt de toelichting aangepast, in die zin dat er met de verlening van de omgevingsvergunning Zonnepark Oosterweilanden, op 26 september 2017, wat bedrijventerreinen betreft geen sprake is van meer aanbod dan vraag.

Bedrijfsverplaatsing onvoldoende onderzocht

Volgens reclamant is onvoldoende inzichtelijk gemaakt dat het bedrijf niet verplaatst zou kunnen worden naar de bedrijventerreinen Oosterweilanden of Almeloseweg Oost, gezien de bovenlokale aard van het bedrijf (zie ook plantoelichting blz. 23). Op pagina 18 van de plantoelichting wordt gesteld dat er sprake zou zijn van kapitaalvernietiging, reclamant meent dat dit onvoldoende is onderzocht dan wel is toegelicht.

Gemeentelijke reactie

Bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied is volgens vaste rechtspraak[2] een motivering nodig is, waarom niet in het bestaand stedelijk gebied in de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt voorzien. Daarbij kunnen de beschikbaarheid en geschiktheid van de ontwikkelingsmogelijkheden in bestaand stedelijk gebied een rol spelen.
Een onderzoek naar geschikte alternatieve locaties binnen bestaand stedelijk gebied is dus vereist. In de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan is hierop ingegaan. Reclamant vindt het onderzoek echter onvoldoende.
Naar aanleiding van deze zienswijze heeft initiatiefnemer een aanvullend alternatievenonderzoek laten doen. Het rapport van dat onderzoek door STEC Groep, genaamd “Alternatievenafweging MS Pallets Den Ham”, en gedateerd 10 februari 2021, voegen wij toe aan de toelichting op het bestemmingsplan.

Naar onze mening is sprake van een zorgvuldig en goed onderbouwd rapport. De conclusie in het rapport is dat er in redelijkheid, in ieder geval op korte termijn, geen alternatieve locaties in de marktregio beschikbaar zijn om het plan van MS Pallets duurzaam te kunnen faciliteren. Wij nemen die conclusie over.

Naast dat naar onze mening met het genoemde onderzoek is aangetoond dat er (op korte termijn) geen geschikte alternatieve locaties beschikbaar zijn, merken wij op dat in de toelichting ook is aangegeven dat uitbreiding op de huidige locatie de enige reële optie is vanuit financieel en economisch opzicht, en dat volledige verplaatsing van het bedrijf financieel onrealistisch is en kapitaalvernietiging zou betekenen. Van belang hierbij is dat er sprake is van een uitbreiding van een bestaand bedrijf dat reeds jarenlang op deze locatie gevestigd. Volgens vaste rechtspraak is dat een aspect dat van belang is bij de beoordeling van de vraag of in bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien[3].

[1] Bijv. AbRvS 13 januari 2016, ECLI:NL:RVS:2016:24 en AbRvS 22 mei 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1668.
[2] AbRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724.
[3] Bijv. AbRvS 23 pril 2014, ECLI:NL:RVS:2014:1421.

Daarnaast is naar onze mening ook voldoende gemotiveerd dat het opknippen van de bedrijfsactiviteiten onwenselijk is, vanwege onder meer de toename van transportbewegingen, met een toename van transportkosten en hogere belasting van het milieu en de woonomgeving tot gevolg.

Wij hebben ambtshalve geconstateerd dat in de toelichting op het ontwerp staat dat MS Pallets een bovenlokaal bedrijf is en elders, in paragraaf 4.3.1.3 en op pagina 18 staat dat het een lokaal gebonden bedrijf is. MS Pallets is een lokaal geworteld bedrijf. De toelichting wordt op dit punt aangepast.
Bestemmingsplan Kroezenhoek is vooral bedoeld voor lokaal gewortelde bedrijven, en dus passend voor MS Pallets.

Conclusie
De zienswijze geeft geen reden tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Wel wordt de toelichting aangevuld met het genoemde alternatievenonderzoek van Stec groep. Daarnaast wordt de toelichting aangepast in die zin dat wordt vermeld dat sprake is van een lokaal geworteld bedrijf.

4.3.2 Geraamde behoefte
In paragraaf 4.3.1.2 wordt beschreven dat de vraag naar bedrijventerreinen tot 2020 circa 31,4 hectare bedraagt. Reclamant vraagt zich af waar van uitgegaan moet worden, immers in het document “Afspraken regionale bedrijventerreinen programmering Twente 2017-2020” wordt uitgegaan van 25 hectare.

Gemeentelijke reactie
Beide documenten beschrijven de te verwachten vraag naar bedrijventerreinen. Het verschil tussen beide documenten is dat de structuurvisie is vastgesteld als visiedocument in 2011 en, voor wat betreft bedrijventerreinen, de periode tot 2020 beslaat, terwijl de verwachte vraag vanuit het document “Afspraken regionale bedrijventerreinen programmering Twente 2017-2020” een prognose betreft tot 2026.
Een vergelijk maken tussen beide document is niet zinvol, gezien de verschillen tussen de periode waar de verwachte vraag zich op richt en het verschil in tijdstip van vaststellen.
Beide documenten gaan uit van een ruime vraag waarin de uitbreiding van MS Pallets past.
Zoals eerder al aangegeven is met de verlening van de omgevingsvergunning Zonnepark Oosterweilanden, op 26 september 2017, wat bedrijventerreinen betreft geen sprake van meer aanbod dan vraag.

Conclusie
De zienswijze van reclamant geeft geen reden tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Gedateerdheid is van belang bij de vraag hoe stringent uitgangspunten in
een structuurvisie moeten worden uitgelegd (ABRvS 23 mei 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BQ6775).

4.3.3 Strijd met structuurvisie Twenterand 2011
Reclamant meent dat de conclusie dat het ontwerpbestemmingsplan in overeenstemming is met de uitgangspunten van de structuurvisie te kort door de bocht is. De visie biedt geen ruimte om in zuidelijke richting uit te breiden. En het plangebied ligt in het buitengebied, in welk gebied medewerking volgens de structuurvisie enkel kan op basis van de voorwaarden het bestemmingsplan Buitengebied.

De rood-groene lijn in de structuurvisie (pag. 45) ten zuiden van Den Ham is niet de grens tot waar de bebouwing kan worden afgerond. De rood-groene lijn wordt in de visie uitgelegd als “behoud, herstel en accentueren van bestaande randen waardoor bebouwing op een harmonieuze wijze overgaat in het aangrenzende landschap”. Dat is niet hetzelfde als dat de zone zonder meer zou mogen worden bebouwd. De rood-groene lijn is ook bij andere kernen van toepassing. Reclamant geeft aan dat er veelal in die gevallen geen sprake is van (bedrijfs)uitbreiding. De rood-groene lijn betekent volgens reclamant dat daar de landschappelijke relatie dient te worden hersteld.

Gemeentelijke reactie

De structuurvisie zet voor de kern Den Ham in paragraaf 5.3 “Werken” in op:

> *“Mogelijke uitbreiding voor bedrijventerrein bij Den Ham kan plaatsvinden langs de Vriezendijk. Daardoor kan de locatie Kroezenhoek en Kroezenhoek West met elkaar verbonden worden.”*

In de structuurvisie is niet beschreven op welke wijze de terreinen met elkaar verbonden worden. Op de visiekaart is een pijl, inhoudende zoeklocatie bedrijventerrein, vanuit de Vriezendijk richting plangebied van MS Pallets weergegeven. Wij zien niet in dat de structuurvisie uitbreiding van het bedrijventerrein in zuidelijke richting uitsluit.

Daarbij geldt nog dat de structuurvisie een leidraad biedt voor door gemeente aangestuurde planmatige ontwikkelingen. In deze gaat het om een uitbreiding van een bestaand, ter plaatse reeds gevestigd bedrijf. In paragraaf 1.2 van de structuurvisie is aangegeven wat een structuurvisie is:

> *“De relatief verre tijdshorizon maakt het onmogelijk om zaken precies vast te leggen. De structuurvisie laat dan ook voldoende ruimte voor maatwerk bij de uitwerking om aldus te kunnen reageren op onvoorziene ontwikkelingen. Daarom doet de structuurvisie ook geen gedetailleerde uitspraken. De structuurvisie is daarom een raamwerk dat voldoende flexibiliteit bezit om in te spelen op de behoeftes van het moment. De structuurvisie is alleen bindend voor de gemeente zelf. De structuurvisie zal voor anderen de richting van het gemeentelijk ruimtelijk beleid weergeven en dient vooral om hen te inspireren en enthousiasmeren.”*

De passage over het buitengebied waaraan reclamant refereert ziet op de uitbreidingsmogelijkheden van de in het buitengebied gevestigde bedrijven. In dit geval gaat het om een op een bedrijventerrein gevestigd bedrijf dat wil uitbreiden.

Met betrekking tot de groen–rode lijnen is in de structuurvisie niet aangegeven dat bebouwing niet mogelijk is. Wel dient bij ontwikkelingen in dit gebied aandacht geschonken te worden aan de overgang naar het landschap. In de structuurvisie is het (op pagina 35) als volgt omschreven:

> “*Het behoud, herstel en accentueren van bestaande randen waardoor bebouwing op een harmonieuze wijze overgaat in het aangrenzende landschap. Dat betekent dat de bebouwing en beplantingsstructuren worden afgestemd op de identiteit van de plek*.”

Met de bedrijfsuitbreiding van MS Pallets is hiermee rekening gehouden. Verwezen wordt naar het (naar aanleiding van de zienswijzen aangepaste, zie 4.3.11) Kwaliteitsrapport, deel uitmakend van de toelichting op het bestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze van reclamant geeft geen reden tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

4.3.4 Toetsen aan verouderde sociaal-economische visie

Reclamant wijst er op dat in de toelichting wordt gerefereerd aan de sociaal-economische visie van Twenterand 2011-2016, welke inmiddels is verouderd. Verwijzen naar een verouderde visie kan volgens reclamant niet meer.

Gemeentelijke reactie
De Sociaal Economische Visie Twenterand 2011-2016 is inderdaad gedateerd en niet meer actueel. Het beleidsstuk is daarom door de gemeenteraad ingetrokken. Het heeft als gevolg geen rechtskracht meer en is geen toetsingskader meer. Toetsing van het plan aan deze visie is dus niet meer aan de orde.

Conclusie
De zienswijze van reclamant geeft geen reden tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Wel is de toelichting aangepast door de toetsing aan de verouderde – en inmiddels ingetrokken – sociaal economische visie te verwijderen.

4.3.5 Strijd met de Omgevingsverordening Overijssel 2017: behoefte

Reclamant vindt dat onvoldoende is onderbouwd dat het plan niet in strijd is met artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening, nu onvoldoende is toegelicht dat het gebruik van bebouwing en percelen in de omgeving niet realistisch is. Om die reden is ook niet voldaan aan artikel 2.3.2. Daarnaast eisen de artikelen 2.3.2 en 2.3.3 dat eens in de twee jaar door de raad een onderzoek wordt vastgesteld waarin de behoefte van de gemeente aan nieuw bedrijventerrein is onderbouwd op basis van de regionale behoefte werklocaties, markt- en vastgoedanalyses en andere relevante gegevens. Verder blijkt niet dat het plan regionaal is afgestemd, zoals op pagina 24 van de toelichting is aangegeven.

Gemeentelijke reactie
Artikel 2.1.3, lid 1 van de Omgevingsverordening Overijssel 2017 (ten tijde van vaststelling van het bestemmingsplan zal de Omgevingsverordening tussentijds zijn geactualiseerd, maar inhoudelijke zou de uitkomst van die toets dezelfde zijn) bepaalt dat
bestemmingsplannen uitsluitend voorzien in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharden leggen op de Groene Omgeving, wanneer aannemelijk is gemaakt dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie;
Op het afwezig zijn van redelijke alternatieven zijn wij onder nummer 4.3.2 van deze zienswijzenota al nader ingegaan. Gelet daarop is van strijd met artikel 2.1.3, lid 1 van de Omgevingsverordening geen sprake.

Artikel 2.3.2 van de Omgevingsverordening ziet op de realisatie van nieuwe bedrijventerreinen. Een nieuw bedrijventerrein wordt in artikel 2.3.1, aanhef en onder a van de Omgevingsverordening gedefinieerd als ‘een locatie voor bedrijvigheid en bij die bedrijven behorende kantoorruimte, waarvoor nog geen omgevingsvergunning is afgegeven’. Hieronder valt dus ook een uitbreiding van een reeds bestaand bedrijf.

In artikel 2.3.2 van de Omgevingsverordening is onder meer bepaald dat bestemmingsplannen uitsluitend voorzien in de mogelijkheid tot het realiseren van een nieuw bedrijventerrein als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek bedrijventerreinen. Indien echter de realisatie van het nieuwe bedrijventerrein past binnen de geldende afspraken bedrijventerreinen, zoals die zijn gemaakt tussen gemeente en provincie op basis van regionale afstemming, dan wordt de behoefte aan het nieuwe bedrijventerrein geacht te zijn aangetoond.

Deze afspraken liggen in dit geval vast in de (onder punt 4.3.1 van deze zienswijzenota al genoemde) notitie “Afspraken Regionale Bedrijventerreinen Programmering Twente 2017-2020”, welke notitie inmiddels is vervangen door de notitie “Afspraken Regionale Bedrijventerreinen Programmering Twente 2019-2022”.
In deze notitie zijn procesafspraken gemaakt ten aanzien van uitbreiding van reeds gevestigde bedrijven. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is hierop ingegaan. Naar onze mening is voldoende onderbouwd, met inachtneming van hetgeen wij in de punten 4.3.1 en 4.3.2 van deze zienswijzenota nader hebben toegelicht, dat aan deze procesafspraken is voldaan.

Regionale afstemming in het regionale afstemmingsoverleg waaraan alle gemeenten uit Twente en de provincie Overijssel aan deelnemen, is niet aan de orde nu in dit geval de procesafspraken ten aanzien van uitbreiding van reeds gevestigde bedrijven gelden. Overigens is het plan wel (als hamerstuk) besproken in dat afstemmingsoverleg.

Van strijd met artikel 2.3.2 en 2.3.3 van de Omgevingsverordening is gelet op voorgaande dus geen sprake.

Conclusie
De zienswijze van reclamant geeft geen reden tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

4.3.6 Strijd met de Omgevingsverordening Overijssel 2017: KGO

De taxatie van de gronden, met uitkomst van € 35,-- per m^2, is volgens reclamant onjuist nu het bestemmingsplan binnen het gehele bouwvlak gebouwen toeloaat tot een maximale hoogte van 8,5 meter en een bebouwingspercentage van 60%.
De artikelen 2.1.3, 2.1.4 en 2.1.5 van de Omgevingsverordening gelden onverkort. Niet wordt voldaan aan de eis dat de ruimtelijke kwaliteit van de gebiedskenmerken wordt versterkt.

Gemeentelijke reactie
In de Beleidslijn investering kwaliteitsimpuls groene omgeving is een rekenmethode voor de aanvullende kwaliteitsbijdrage opgenomen. Kort gezegd gaat het om een berekening van de meerwaarde van de betrokken gronden die als gevolg van het initiatief ontstaat. In dit geval is die berekening ook gemaakt, welke door reclamant bestreden wordt.
Reclamant stelt terecht dat het ontwerpbestemmingsplan op de uitbreidingslocatie niet alleen overkappingen toestaat, maar ook (reguliere) bedrijfsgebouwen. In die zin is de taxatie inderdaad op onjuiste uitgangspunten gebaseerd.
Het ontwerpbestemmingsplan is aangepast, in die zin dat op de uitbreidingslocatie alleen overkappingen zijn toegestaan. Daarmee is de taxatie alsnog op de juiste uitgangspunten gebaseerd.

Reclamant vindt dat niet wordt voldaan wordt aan de eis in artikel 2.1.5. van de Omgevingsverordening dat de ruimtelijke kwaliteit van de gebiedskenmerken wordt versterkt.
In de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan is (op pagina 22) onderkend dat artikel 2.1.5 van de Omgevingsverordening in dit geval ook van toepassing is. En dat dit artikel – samengevat – stelt dat nieuwe ontwikkelingen in bestemmingsplannen mogelijk kunnen worden gemaakt, indien deze de ruimtelijke kwaliteit versterken (conform de geldende gebiedskenmerken) en wordt gemotiveerd dat de ontwikkeling past binnen het geldende ontwikkelingsperspectief.

Vervolgens is in paragraaf 4.2.4.2 en 4.2.4.3 van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan uitvoerig op de ontwikkelingsperspectieven en de gebiedskenmerken ingegaan en geconcludeerd dat het plan hierin past.
Reclamant heeft niet onderbouwd waarom deze overwegingen en/of conclusie onjuist zijn. Los daarvan zien wij geen aanleiding voor de conclusie dat de toelichting op het bestemmingsplan op dit punt ondeugdelijk of onvoldoende onderbouwd is.

Conclusie
De zienswijze van reclamant geeft reden tot aanpassing van het bestemmingsplan, in die zin dat op de uitbreidingslocatie alleen overkappingen zijn toegestaan.

4.3.7 Brandveiligheid

Reclamant vraagt zich af of de stapels pallets niet te hoog zijn en of wordt voldaan aan de eisen van compartimentering. En op welke manier ervoor wordt gezorgd dat in de toekomstige situatie zal worden voldaan aan de PGS 15 voor de opslag van losse pallets. Onduidelijk is of er onderzoek is gedaan naar de stralingswarmte afkomstig van brand op het terrein. En of het perceel van reclamant dan nog aan de eisen van het Bouwbesluit voldoet qua brandwerendheid van zijn muren.
Er zijn signalen ontvangen dat verzekeraars percelen rond MS Pallets niet willen verzekeren omdat niet aan de eisen van brandcompartimentering zou zijn voldaan.
Reclamant vraagt zich af of de brandweer in zijn advies ook de toekomstige situatie in ogenschouw heeft genomen.
Bij een zuidelijke wind blijken de drie bluswatervoorzieningen, grenzend aan de noordzijde van MS Pallets niet bereikbaar. Reclamant vraagt zich af of de alternatieve brandkranen voldoende capaciteit hebben.
Blijkens de beantwoording van de inspraakreacties is de inzetdiepte van 40 tot 60 meter op het terrein van MS Pallets acceptabel voor de brandweer. Reclamant vraagt zich af of dat inclusief de uitbreiding is. En hij merkt op dat de afstand tussen de ondergrondse blusvoorziening en het zuidelijkste puntje van de nieuwe bestemming bijna 90 meter bedraagt.
Er is een knelpunt bij de achterzijde van de inrichting aan de Bisschopsweg. Daar is te weinig bluswater aanwezig. De dichtstbijzijnde brandkraan ligt aan de Zomerweg ter hoogte van nummer 24A. De onderlinge afstand tussen de woningen en de brandkraan voldoet niet aan de daarvoor gestelde afstanden. Toch vindt de gemeente dit acceptabel omdat de brandweer hier voldoende repressief zou kunnen optreden. Reclamant kan dit maar moeilijk volgen. Een nadere toelichting is volgens reclamant vereist.

Gemeentelijke reactie
Wij verwijzen in eerste instantie naar onze reactie onder punt 4.1.2.
Wij gaan nu in op de aanpassingen die ten opzichte van het ontwerp hebben plaatsgevonden.

Bereikbaarheid
De veiligheidsregio heeft in het nieuwe advies aangegeven dat door de beoogde uitbreiding van de bedrijfsbestemming de inzetdiepte toeneemt tot ca. 80 meter. Dat is niet acceptabel voor de veiligheidsregio. Hieraan is door initiatiefnemer tegemoetgekomen door het realiseren van een tweede toegang (vanaf de Bisschopsweg) voor de brandweer tot het bedrijfsperceel aan de zuidzijde (met opstelplaats voor brandweerwagens), in combinatie met een bluswatervoorziening (van voldoende capaciteit) aan die kant. De veiligheidsregio heeft positief over deze oplossing geadviseerd. Dat positieve advies is aan de toelichting op het bestemmingsplan toegevoegd.

Om de realisering van deze oplossing hiervan juridisch af te kunnen dwingen zijn deze afspraken door middel van het opnemen in het bestemmingsplan van een voorwaardelijke verplichting vastgelegd. Voor de locatie van de tweede toegang aan de zuidzijde en de extra bluswatervoorziening, alsmede de uitvoering van die bluswatervoorziening verwijzen wij naar de in het bestemmingsplan vastgelegde voorwaardelijke verplichting en de daarvan deel uitmakende situatietekening.

Daarmee is sprake van een uit brandveiligheidsoogpunt veilige situatie.

Daarnaast zijn er door reclamant opmerkingen gemaakt over brandcompartimentering, de toets aan de Publicatiereeks gevaarlijke Stoffen 15, stralingswarmte en brandoverslag. Wij merken daarover op dat dergelijke aspecten in het kader van de ruimtelijke afweging ten behoeve van een bestemmingsplan niet aan de orde (kunnen) komen, omdat ze geen ruimtelijke relevantie hebben. Wel zijn dit aspecten die, wanneer de initiatiefnemer feitelijk uitvoering gaat geven aan het bestemmingsplan, indien van toepassing, getoetst gaan worden. Zo bevat artikel 7.7 van het Bouwbesluit 2012 regels over de opslag van niet-milieugevaarlijke stoffen, waaronder regels over stralingsbelasting.
Op voorhand zien wij geen aanleiding dat niet aan deze regelgeving kan worden voldaan of noodzaak om de hoogte van de opslag in het bestemmingsplan, zoals reclamant voorstelt, op voorhand te beperken. Het bestemmingsplan is daarom naar onze mening uitvoerbaar.

De PGS 15 is overigens niet van toepassing op de opslag van hout, omdat het geen gevaarlijke stof is in de zin van de milieuregelgeving.

Conclusie
De zienswijze van reclamant leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, in die zin
dat een voorwaardelijke verplichting wordt opgenomen in het bestemmingsplan tot het realiseren van een tweede toegang aan de zuidzijde van het bedrijfsperceel en het realiseren van een extra bluswatervoorziening. Ook wordt de toelichting aangevuld met de genoemde adviezen van de veiligheidsregio

4.3.8 Stikstofdepositie

Volgens reclamant kan niet worden uitgesloten dat er sprake is van significant negatieve effecten op het dichtstbijzijnde Natura-2000-gebied. Niet alleen de uitbreiding, maar ook het bestaande terrein van MS Pallets moet in de beoordeling worden meegenomen, inclusief de maximale mogelijkheden van het bestemmingsplan. De planologisch mogelijk gemaakt industriefuncties zullen extra stikstofuitstoot tot gevolg hebben. Hoeveel dient eerst in kaart te worden gebracht.
Daarna dient te worden onderzocht in hoeverre het Natura 2000-gebied een extra stikstofdepositie nog kan verdragen.
Er kan alleen worden afgezien van een passende beoordeling van de gevolgen, als op grond van objectieve gegevens kan worden uitgesloten dat het plan afzonderlijk dan wel in combinatie met andere plannen significante gevolgen heeft voor het beschermde gebied. Voor deze beoordeling kan niet zonder meer worden verwezen naar de PAS.

Gemeentelijke reactie
Er dient te worden aangetoond dat de gewenste planologische uitbreiding geen significant negatieve gevolgen heeft op Natura 2000-gebieden. Mocht uit ecologisch onderzoek blijken dat

deze effecten niet kunnen worden uitgesloten, dan is er een passende beoordeling nodig en geldt er een mer-plicht.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze heeft initiatiefnemer alsnog een stikstofdepositie-onderzoek laten doen. Het onderzoek, uitgevoerd door Kragten, en neergelegd in een rapport van 4 januari 2021, is getoetst door Omgevingsdienst Twente en akkoord bevonden.

Uit het onderzoek blijkt dat er geen sprake is van een toename van de stikstofdepositie en dat significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden op voorhand kunnen worden uitgesloten.

Wij zien geen aanleiding voor de conclusie dat de overwegingen in het onderzoek onjuist of onvolledig zijn, dan wel dat de conclusies in het onderzoek onjuist zijn. Wij nemen de conclusies daarom over.

Conclusie
De zienswijze van reclamant leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Wel wordt het stikstofdepositie-onderzoek aan de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan toegevoegd en is de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan op dit punt aangepast.

4.3.9 Flora en Fauna
Er is volgens reclamant ten onrechte geen (veld)onderzoek uitgevoerd naar Flora en Fauna. Niet inzichtelijk is gemaakt in hoeverre er mogelijk beschermde soorten voorkomen in het weiland.

Gemeentelijke reactie
Naar aanleiding van de ingediende zienswijze heeft initiatiefnemer alsnog een quickscan natuurwaardenonderzoek laten uitvoeren door Natuurbank Overijssel. De resultaten zijn neergelegd in een rapport van 21 augustus 2020.

De conclusie in het rapport is dat de Wet natuurbescherming niet in de weg staat aan de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

Het rapport is getoetst door Omgevingsdienst Twente en akkoord bevonden.

Naar onze mening is sprake van een zorgvuldig uitgevoerd onderzoek en zijn de overwegingen en conclusies in het rapport begrijpelijk.
Dat betekent dat hiermee voldoende is onderbouwd dat de Wet natuurbescherming niet in weg staat aan de beoogde uitbreiding van MS Pallets.

Conclusie
De zienswijze van reclamant geeft geen reden tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Wel geeft de zienswijze reden om het rapport “Quickscan natuurwaardenonderzoek Kroezenhoek 16 Den Ham” aan de toelichting op het bestemmingsplan toe te voegen en de toelichting op het bestemmingsplan op dit punt aan te passen.

4.3.10 Water
Volgens reclamant is niet duidelijk wat de afmetingen van de nieuwe watergang zijn, en van aan te leggen wadi.

Reclamant vraagt zich af of dat voldoende is, welke berekeningen daaraan ten grondslag liggen en of deze maatregel voldoende klimaat adaptief is.

Gemeentelijke reactie
Het Waterschap heeft een positief advies gegeven, mits compenserende maatregelen worden genomen vanwege de toename van verhard oppervlak met ca. 6.000 m^2 en het feit dat regenwater daardoor niet meer kan infiltreren in de bodem maar versneld tot afstroming zal komen. In dit geval heeft het Waterschap berekend dat ca. 600 m^3 water geborgen zal moeten worden. Het Waterschap heeft er op gewezen dat wadi's en watergangen kunnen voldoen in verband met waterberging. Wij zien geen aanleiding om deze conclusie te betwijfelen.

Het inrichtingsplan (ruimtelijk kwaliteitsplan) voorziet in een wadi en (verplaatsing van) een watergang. Reclamant merkt echter terecht op dat de afmetingen en dieptes van die maatregelen niet concreet vastliggen. Daarmee is onduidelijk of aan de richtlijn van 600 m^3 waterberging wordt voldaan.

Het inrichtingsplan is op dit punt aangepast. De maatvoering van de maatregelen is inzichtelijk gemaakt, op grond waarvan duidelijk is gemaakt dat aan de genoemde richtlijn wordt voldaan.

Conclusie
De zienswijze van reclamant geeft geen reden tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Wel geeft de zienswijze reden tot aanpassing van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan, in die zin dat de toelichting op de watertoets wordt aangevuld en het gewijzigde Ruimtelijk kwaliteitsplan aan de toelichting wordt toegevoegd.

4.3.11 Economische Uitvoerbaarheid
Er is gesteld dat het sluiten van een planschadeovereenkomst niet noodzakelijk is, gelet op de aard van het bestemmingsplan. Planschade ligt juist volgens reclamant wel in de rede. Vanwege het ontbreken van een planschadeovereenkomst staat de uitvoerbaarheid niet zonder meer vast.

Gemeentelijke reactie
De toelichting op het ontwerpbestemmingsplan is, voor zover wordt aangegeven dat het sluiten van een planschadeovereenkomst niet noodzakelijk is, onjuist. Er is namelijk wel een planschadeovereenkomst met de initiatiefnemer gesloten. Dit is aangepast.

Conclusie
De zienswijze geeft geen reden tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Wel wordt de toelichting gewijzigd, in die zin dat wordt aangegeven dat een planschadeovereenkomst met de initiatiefnemer is gesloten.

4.3.12 Diverse gebreken in de planregels
De hoogte van de buitenopslag van de pallets is volgens reclamant niet geregeld.
Reclamant verzoekt de maximale bouwhoogte te verlagen tot 8 meter, in lijn met de plantoelichting. Tevens verzoekt reclamant om de toegestane hoogte van lichtmasten te beperken tot 8 meter en te regelen dat de masten niet het buitengebied kunnen inschijnen, om lichthinder te voorkomen.

Gemeentelijke reactie
De pallets zijn naar onze mening niet te kwalificeren als bouwwerk, maar als opslag. In de planregels is de hoogte van buitenopslag gemaximeerd op 7 meter.

Volgens de planvoorschriften mogen de overkappingen maximaal 8,5 meter hoog zijn en de semi-transparante wand is volgens het ruimtelijk kwaliteitsplan 8 meter hoog. Het is logisch om de hoogte van de semi-transparante wand gelijk te trekken met de hoogte van de overkappingen. Het ruimtelijk kwaliteitsplan is daarom in zoverre aangepast.

De hoogte van de lichtmasten is aangepast naar (maximaal) 8 meter, waardoor lichthinder richting het buitengebied niet te verwachten is. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de zienswijze.

Conclusie
De zienswijze van reclamant geeft reden tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan, in die zin dat de hoogte van buitenopslag wordt beperkt tot 7 meter en de hoogte van de lichtmasten wordt beperkt tot 8 meter. Ook wordt de toelichting aangepast, in die zin dat het ruimtelijk kwaliteitsplan is aangepast en de hoogte van de semi-transparante wand op 8,5 meter wordt gezet.

4.3.13 Voorwaardelijke verplichting

Reclamant vindt dat onduidelijk is wat de landschapsmaatregelen nu precies inhouden. Het inrichtingsplan is meer een schets dan een concreet plan met duidelijk opgesomde maatregelen en bijbehorende maatregelen.
Het uitvoeren van de voorwaardelijke verplichting is ten onrechte alleen gekoppeld aan de ingebruikname van de gebouwen. Er wordt alleen een overkapping gerealiseerd. Het uitvoeren dient gekoppeld te worden aan het gebruiken of in gebruik laten nemen van gronden en gebouwen. Bovendien is 24 maanden aan de lange kant.
Ook is onduidelijk wat nu precies de hoogte van de nieuwe wand wordt, wat de breedte van de planken wordt, de ruimte tussen de planken en wat precies de kleur wordt.
De wand doet in hoge mate afbreuk aan het landschappelijk beeld en de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Het is geen zachte overgang van buitengebied naar bedrijventerrein, maar een harde scheiding. De wand vormt volgens reclamant een onevenredige inbreuk op zijn woon- en leefklimaat.

Gemeentelijke reactie
Uit vaste rechtspraak[4] blijkt dat een voorwaardelijke verplichting in een planregel voldoende duidelijk en handhaafbaar moet zijn. Ondanks dat wij van mening zijn dat de landschapsmaatregelen voldoende concreet en handhaafbaar zijn, is het ruimtelijk kwaliteitsplan nader gespecificeerd.

Reclamant stelt voor dat de afwijkingsmogelijkheid in artikel 3.4.1 sub b van de planregels ten onrechte alleen is gekoppeld aan de ingebruikname van de gebouwen. Dit dient aangepast te worden naar ‘bouwwerken en gronden’. Hieraan is tegemoet gekomen.

Ook aan de zienswijze om de voorwaardelijke verplichting te verkorten tot 12 maanden wordt tegemoet gekomen.

Wij onderschrijven niet de mening van reclamant dat met de semi-transparante wand geen sprake is van een goede landschappelijke groene inpassing. Wij menen dat dit voldoende onderbouwd is in het plan. Ook bij de beantwoording van de inspraakreacties zijn wij hier voldoende op ingegaan.

[4] Bijv. AbRvS 30 december 2015, ECLI:NL:RVS:2015:4017.

Conclusie

De zienswijze van reclamant geeft reden tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan, in die dat het inrichtingsplan, gekoppeld aan de voorwaardelijke verplichting is aangepast en concreter gemaakt, en dat artikel 3.4.1 sub b van de planregels is aangepast.

4.3.14 Laden en lossen

De bepaling ten aanzien van laden en lossen dient volgens reclamant betrekking te hebben op artikel 3.1 als geheel.

Gemeentelijke reactie

Aan de zienswijze wordt tegemoetkomen.

Conclusie

De zienswijze van reclamant geeft reden tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan, in die zin dat in artikel 3.4.2 niet alleen artikel 3.1 onder a wordt genoemd, maar artikel 3.1 als geheel.

4.3.15 Binnenplanse afwijkingsmogelijkheid

Door reclamant wordt verzocht om de afwijkingsbevoegdheid in artikel 3.5 van de planregels te schrappen. Immers, hiermee wordt het mogelijk om bij omgevingsvergunning categorie 4.1 bedrijven toe te laten.

Volgens reclamant is dit niet in lijn met inwaartse zonering, zoals de plantoelichting voorstaat, maar ook worden in dat geval de richtafstanden uit de VNG-brochure niet gehaald. Indien deze bevoegdheid wel wordt gehandhaafd dienen de voorwaarden volgens reclamant te worden uitgebreid.

Gemeentelijke reactie

De afweging die aan de afwijkingsbevoegdheid in artikel 3.5 van de planregels ten grondslag ligt is het behoud van enige flexibiliteit. De beoordeling of van deze afwijkingsbevoegdheid gebruik kan worden gemaakt komt in de procedure ter verkrijging van de voor de afwijking vereiste omgevingsvergunning aan de orde. Belanghebbenden kunnen dan ook gebruik maken van rechtsmiddelen.

Aan de zienswijze wordt tegemoetgekomen door artikel 3.5 onder b en c te schrappen. De argumentering van de zienswijze heeft geen betrekking op artikel 3.5 onder a en wij zien verder geen redenen deze ook te schrappen. De bijbehorende voorwaarde dat het betreffende bedrijf wat hinder, aard en invloed betreft vergelijkbaar is met de genoemde bedrijven vermeld in de betreffende categorieën is alleszins logisch en voldoende. Tot het opnemen van meer voorwaarden zien wij geen aanleiding, te meer omdat ook bij een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid getoetst moet worden aan de norm van een goede ruimtelijke ordening en in dat kader een ruime belangenafweging moet plaatsvinden[5].

Conclusie

De zienswijze van reclamant geeft reden tot aanpassing van het ontwerpbestem-mingsplan, in die zin dat artikel 3.5 onder b en c zijn geschrapt.

4.3.16 Afwijken voorwaardelijke verplichting

Er kan op grond van artikel 3.5.2 van de planregels bij omgevingsvergunning worden afgeweken van de voorwaardelijke verplichting, maar deze bepaling is volgens reclamant erg vaag en in strijd met de rechtszekerheid.

Ten tijde van de vaststelling van het plan dient klip en klaar te zijn welke landschappelijke maatregelen in overeenstemming zijn met een goede ruimtelijke ordening. Verzocht wordt de afwijkingsmogelijkheid te schrappen.

[5] Zie bijv. AbRvS 28 februari 2018, ECLI:NL:RVS:2018:655 en AbRvS 3 januari 2021, ECLI:NL:RVS:2021:450.

Gemeentelijke reactie
Naar onze mening is het behoud van enige flexibiliteit verantwoord en niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie
De zienswijze van reclamant geeft geen reden tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4.3.17 Groenbestemming
Door reclamant wordt verzocht om sub g van artikel 4.1 van de planregels geheel te schrappen en lichtreclame alleen toe te staan binnen de bedrijvenbestemming. De meerwaarde van lichtreclame aan de zuidzijde van het plangebied is volgens reclamant niet aangetoond en ook niet wenselijk.

Gemeentelijke reactie
Ook het bestemmingsplan “Kroezenhoek” laat MUPI’s, lichtreclame en reclamedisplays toe binnen de Groenbestemming. Uit oogpunt van uniformiteit was dit ook opgenomen in het ontwerpplan met betrekking tot de uitbreidingswens van MS Pallets.
Aan de zienswijze kan worden tegemoet worden gekomen, nu lichtreclame op die locatie ook niet voor de hand ligt.

Conclusie
De zienswijze van reclamant geeft reden tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan, in die zin dat artikel 4.1, sub g van de planvoorschriften vervalt.

4.3.18 Algemene afwijkingsregels
In artikel 9 van de planregels kan bij omgevingsvergunning worden afgeweken van sommige regels uit het plan. Bijvoorbeeld van de bouwgrenzen. De toegestane afwijking van 10 meter wordt door reclamant veel te ruim geacht. Voorgesteld wordt dit te verminderen naar 1 meter of deze bepaling in zijn geheel te schrappen, omdat het volgens reclamant geen meerwaarde heeft. Hetgeen volgens reclamant ook geldt voor het oprichten van kunstwerken in de bestemming ‘Groen’.

Gemeentelijke reactie
Deze bepaling met algemene afwijkingsregels is identiek aan die in het bestemmingsplan “Kroezenhoek”. Vanuit oogpunt van flexibiliteit en uniformiteit vinden wij het wenselijk om deze afwijkingsregels op te nemen. Reclamant heeft niet onderbouwd dat het opnemen van deze afwijkingsregels onevenredige nadelen heeft voor hem.
Desondanks wordt aan de zienswijze deels tegemoetgekomen door de door reclamant aangehaalde 10 meter te wijzigen in 5 meter.

Conclusie
De zienswijze van reclamant geeft reden tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan, in die zin dat de in artikel 9, onder c, sub 1 genoemde afwijking van 10 meter wordt gewijzigd in 5 meter.

5. OPMERKINGEN INSTANTIES

Provincie Overijssel
De provincie Overijssel heeft een lijst opgesteld van categorieën bestemmingsplannen en projectbesluiten van lokale aard waarvoor vooroverleg niet noodzakelijk is. Dit bestemmingsplan valt binnen de in de lijst genoemde categorieën, waardoor vooroverleg niet nodig is.

De provincie heeft per mail van 5 januari 2018 bevestigd dat het plan voor hen geen reden geeft om Gedeputeerde Staten te adviseren een zienswijze in te dienen.
Waterschap Vechtstromen
Vanuit het Waterschap zijn geen opmerkingen ontvangen.

6. WIJZIGINGEN

Hieronder is in een wijzigingenoverzicht aangegeven wat de wijzigingen en aanvullingen zijn van het vast te stellen bestemmingsplan ten opzichte van het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan. In het overzicht is tevens aangegeven of de wijzigingen en aanvullingen zijn aangebracht naar aanleiding van een zienswijze of ambtshalve. Ter voorkoming van misverstanden wordt opgemerkt dat niet alle detailwijzigingen zijn genoemd, zoals kennelijke verschrijvingen, kleine aanvullingen en grammaticale wijzigingen voor zover niet van wezenlijk belang voor de inhoud.
Er zijn geen aanpassingen naar aanleiding van opmerkingen van instanties.
Z = wijziging naar aanleiding van ingebrachte zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan
A = ambtshalve wijziging
Blauw = oud artikel/hoofdstuk/paragraaf
Groen = nieuw artikel/hoofdstuk/paragraaf (alleen wanneer deze is tussengevoegd)

Onderdeel ontwerp bp → definitief bp	**Aard wijziging**	**Z**	**A**
Planregels			
Artikel 1.7	Begrip + omschrijving 'bebouwingspercentage' toegevoegd.	x	
Artikel 3.1.d	Hoogtebeperking van max 7m voor buitenopslag toegevoegd.	x	
Na artikel 3.1	Vlag- en lichtmasten en blusvoorzieningen toegevoegd.	x	
Artikel 3.2.a	Bepaling met betrekking tot uitsluiten gebouwen toegevoegd.	x	
Artikel 3.2.e.1	Woordkeuze aangepast overeenkomstig begripsdefinities en zijn aangepast naar is	x	
Artikel 3.2.e.2	Max hoogte voor bedrijfsinstallaties, licht- en vlaggenmasten ingeperkt naar 8m.	x	
Artikel 3.3	'ontwikkeling' vervangen door ordening.		x
Artikel 3.4.1.a	'bouwwerken' toegevoegd en toevoeging wanneer aan voorwaardelijke verplichting mbt semi-transparante wand wordt voldaan	x	
Artikel 3.4.1.b	24 maanden gewijzigd naar 12 maanden en ook gronden en bouwwerken toegevoegd en 'bouwwerken' toegevoegd.	x	x
Artikel 3.4.2	Voorwaardelijke verplichting brandveiligheid toegevoegd.	x	
Artikel 3.4.3	'onder a' verwijderd.		x
Artikel 3.5.b+c	Verwijderd.	x	
Artikel 3.5.3	Afwijking voorwaardelijke verplichting brandveiligheid toegevoegd.	x	
Artikel 4.1	'blusvoorzieningen' toegevoegd en 'MUPI's, lichtreclame en reclamedisplays' verwijderd.	x	
Artikel 9.c.3	Het bij vergunning afwijken van bouwgrenzen en overige aanduidingen is van 10m aangepast naar 5m.	x	
Artikel 10.1	'dan' toegevoegd.	x	
Artikel 11.1.1	Titel nota parkeernormen is aangepast.		x
Bijlage 3	Brandveiligheidsrapport toegevoegd.	x	
Toelichting			

Hfdst 1.1	Enkele tekstuele wijzigingen in alinea 2 en 4.		x
Hfdst 1.4	Enkele tekstuele wijzigingen.		x
Hfdst 3.1.2	Verwijzing naar Ladder voor duurzame verstedelijking toegevoegd.	x	
Hfdst 3.2+3.3	Enkele tekstuele wijzigingen en een afbeelding toegevoegd.		x
Hfdst 4.1	Geactualiseerd.		x
Hfdst 4.1.1.3	Paragraaf Ladder voor duurzame verstedelijking geactualiseerd en aangepast, mede naar aanleiding van nieuw/aanvullend onderzoek.	x	x
Hfdst 4.2.4.1	Paragraaf tekstueel en inhoudelijk aangepast.	x	x
Hfdst 4.3.1.2	Tekst vervangen door verwijzing naar par. 4.1.2.2.	x	
Hfdst 4.3.2	Paragraaf verwijderd.	x	x
Hfdst 5.4.2	Tekst nav nader onderzoek aangevuld.	x	
Hfdst 5.6.1.1	Tekst nav nader onderzoek aangevuld.	x	
Hfdst 5.6.2	Tekst nav nader onderzoek aangevuld.	x	
Hfdst 5.8.2.1	Tekst nav nader onderzoek aangevuld.	x	
Hfdst 5.8.2.2	Verwijderd.	x	
Hfdst 7	Tekst toegevoegd nav toegevoegde planregels.	x	
Hfdst 8	Tekst aangepast.		x
Hfdst 9.3	Zienswijzenparagraaf toegevoegd.		x
Bijlage 2	Alternatievenafweging toegevoegd.	x	
Bijlage 3	Brandveiligheidsrapport toegevoegd.	x	
Bijlage 4	Adviezen veiligheidsregio brandveiligheid	x	
Bijlage 5	Quickscan natuurwaarden toegevoegd.	x	
Bijlage 6	Stikstofonderzoek toegevoegd.	x	
Bijlage 7	Beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan “Kroezenhoek 16 Den Ham” toegevoegd.		x

7. CONCLUSIE

De zienswijzen geven deels reden tot aanpassing van het bestemmingsplan en de toelichting daarop, waarmee geconcludeerd wordt dat het bestemmingsplan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.