Robers advocaten

Aan de raadsgriffie
van de gemeente Twenterand
T.a.v. Mevrouw A. Zwoferink
Postbus 67
7670 AB VRIEZENVEEN
Per e-mail: a.zwoferink@twenterand.nl

Datum : Hengelo, 3 februari 2022
Betreft : Wemekamp / Bestemmingsplan
Onze ref.: 4085/HJ/mvdb
Uw ref. : 27700-2021
Email : hj.robers@robersadvocaten.nl

Raadsdebatten 2 februari 2022 / Bestemmingsplan Kroezenhoek 16

Geachte mevrouw Zwoferink, geachte raadsleden,

Zoals toegezegd, verstrek ik schriftelijk een korte samenvatting van de inspraakreactie namens de heer G.D. Wemekamp op uw agendapunt 9: Vaststellen bestemmingsplan Kroezenhoek 16 Den Ham (MS Pallets).

Procedure

Aan is gegeven dat het na het indienen van een zienswijze namens de heer Wemekamp in 2018 jarenlang stil is gebleven. Uw brief gedateerd 14 januari 2022 is vertraagd ontvangen, zodat er slechts beperkte tijd resteerde om de uitgebreide stukken bij agendapunt 9 te bestuderen. Mijn kantoorgenoot, die in 2018 namens cliënt de zienswijze heeft ingediend, heeft de advocatuur al lange tijd geleden verlaten. Voor mij resteerde derhalve te korte tijd om met de heer Wemekamp een en ander goed op een rij te zetten. Dit staat naar ik aanneem haaks op uw bedoeling om inspraak van burgers optimaal te bevorderen en te faciliteren.

Opslag

Dat er weinig voorbereidingstijd is geweest, blijkt ook uit een aspect dat ik over het hoofd heb gezien. Tijdens de inspraakreactie heb ik vermeld dat de buitenopslag volgens mij niet begrensd was.

Hengelo:
Enschedesestraat 123
7551 EL Hengelo
T 074 290 91 99 F 074 291 62 52

Robers Advocaten aanvaardt geen aansprakelijkheid, behoudens voor zover de door ons afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering aanspraak op een uitkering geeft.
KvK nr. 08188758

Echter, dit blijkt wel het geval te zijn: in artikel 3.1 sub d 2 is bepaald dat de hoogte van buitenopslag maximaal zeven meter bedraagt.

Bebouwing

De oppervlakte van het bedrijf neemt toe van 19.000 m^2 naar 25.000 m^2. Volgens de toelichting (pagina 13) neemt voorts de bebouwing toe van 2.850 m^2 naar 5.350 m^2.

Dit lijkt echter slechts een aanname te zijn op basis van figuur 3.1 in de toelichting. De toelichting is rechtens niet bindend. Op basis van de planregels wordt het bebouwingspercentage slechts beperkt tot 60% van het gehele bouwvlak. Op de pdf-plankaart is niet geheel duidelijk voor welk gebied de specifieke bouwaanduiding uitgesloten-gebouwen (SBA-GB) geldt. Schattenderwijs blijft mijn conclusie het bestemmingsplan niet 5.350 m^2 bebouwing toestaat, maar ongeveer 13.000 tot 15.000 m^2 bebouwing! Met name de bouwmogelijkheden op de huidige locatie van het bedrijf tot 12 meter hoogte zijn derhalve gigantisch en wijken sterk af van hetgeen uw raad kennelijk beoogde.

Rijksbeleid/ Omgevingsvisie / Omgevingsverordening

Volgens de toelichting en de zienswijzenota zou de rapportage van STEC Groep van 10 februari 2021 onderbouwen dat de uitbreiding in overeenstemming is met landelijk en provinciaal beleid. Het tegendeel is echter het geval.

Vaststaat dat er sprake is van een stedelijke ontwikkeling die dient te worden getoetst aan de **Ladder voor duurzame verstedelijking**. Dat is al het geval bij een uitbreiding van meer dan 500 m^2. Hier is sprake van een uitbreiding met 6.000 m^2 en minimaal 2.500 m^2 aan bebouwing (volgens ondergetekende, gelet op het hierboven gestelde, veel meer).

Terecht wordt in de toelichting vermeld dat allereerst de behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling. Het ruimtelijk verzorgingsgebied is in de rapportage STEC Groep bepaald op een straal tot 15/25 km rond het bedrijf (zie pagina 3). Van belang is de opmerking van STEC Groep dat de grootste klanten zich bevinden in Nijverdal, Almelo, Hengelo en Enschede.

In het kader van de Ladder-toetsing is de opmerking in de toelichting dat er sprake zou zijn van een lokaal geworteld bedrijf niet relevant.

In de toelichting wordt vervolgens gesteld dat op basis van de STEC Groep-rapportage moet worden geconcludeerd dat er geen realistische alternatieven binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied zijn.

Het tegendeel is echter het geval. Uit de rapportage blijkt dat er in ieder geval op de bedrijventerreinen De Elsmoat (Wierden) en Westermaat (Hengelo) beschikbare alternatieve locaties zijn. In de STEC Groep-rapportage wordt echter geconcludeerd: "*Omdat beide gemeenten in principe een evenwicht hebben tussen vraag en aanbod, kunnen wij ons echter voorstellen dat het voor deze gemeenten niet wenselijk is om MS Pallets te huisvesten*".

Dit onderbouwt derhalve geenszins de conclusie dat er geen alternatieven beschikbaar zijn. Er zijn twee alternatieven beschikbaar, en kennelijk is er slechts sprake van een aanname dat het misschien voor de betrokken gemeenten geen wenselijke nieuwe ontwikkeling zou zijn.

Van belang is voorts dat STEC Groep nadrukkelijk vermeldt buiten beschouwing te hebben gelaten of het vanuit een goede ruimtelijke ordening wenselijk of mogelijk zou zijn om andere bestemmingsplannen aan te passen om de verhuizing van MS Pallets wel te faciliteren. Zeker gelet op de lange termijn die na de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan kennelijk ongebruikt is gelaten om dit te onderzoeken, kan de conclusie op basis van het bovenstaande geen andere zijn dan dat niet is aangetoond dat er geen alternatieve locaties beschikbaar zijn.

Voorts blijft de vaststelling in de zienswijze namens de heer Wemekamp dat op geen enkele wijze is onderbouwd of aangetoond dat de verplaatsing van het bedrijf financieel onhaalbaar en onrealistisch zou zijn, onverkort van kracht.

Geconcludeerd dient te worden dat de voorziene uitbreiding van het palletbedrijf in agrarisch gebied met een oppervlakte van 6.000 m^2 rechtstreeks in strijd is met zowel rijks- als provinciaal beleid.

Structuurvisie Twenterand 2011

In de toelichting is op pagina 29 figuur 4.6 opgenomen uit de Structuurvisie Twenterand. Op pagina 30 van de Structuurvisie is een kleine weergave van dit plaatje te vinden.

Echter, nagelaten is om het gestelde op pagina 29 van de Structuurvisie met betrekking tot Den Ham over te nemen: "*Mogelijke uitbreiding voor het bedrijventerrein bij Den Ham kan plaatsvinden langs de Vriezendijk. Daardoor kan de locatie Kroezenhoek en Kroezenhoek West met elkaar verbonden worden*".

Duidelijk is dat figuur 4.6 uit de toelichting een weergave is van deze nadrukkelijke bepaling op pagina 29.

De voorziene uitbreiding van het palletbedrijf in het agrarisch gebied past niet in deze visie. Immers, het gaat niet om een uitbreiding **langs** de Vriezendijk en evenmin worden de locaties Kroezenhoek en Kroezenhoek West met elkaar verbonden. Anders gezegd, de uitbreiding in zuidelijke richting van het bedrijventerrein staat haaks op de Structuurvisie en staat ook haaks op de bedoelde "afronding bebouwing in samenhang met omliggend landschap". Het 6.000 m^2 uitbreiden in agrarisch gebied in zuidelijke richting met ook nog eens een wand tot 8,5 meter hoogte is flagrant in strijd met uw eigen gemeentelijke visie.

Milieucategorie

In de toelichting op pagina 35 wordt gesteld: "*Op grond van de VNG-uitgave "Bedrijf- en milieuzonering" wordt het bedrijf aangemerkt als "groothandel in hout en bouwmaterialen" (milieucategorie 2)*".

Deze conclusie is onbegrijpelijk. Verwezen zij naar bijlage 1: staat van bedrijfsactiviteiten. Het bedrijf valt onder de SBI-code 5153: groothandel in hout en bouwmaterialen met een bedrijfsoppervlakte groter dan 2.000 m^2. MS Pallets met een oppervlakte van ongeveer 25.000 m^2 is dus zonder enige twijfel een categorie 3.1-bedrijf.

Op de plankaart is te zien dat de delen van het bedrijf, gelegen op meer dan 50 meter vanaf woonbebouwing derden, zijn aangegeven met de milieucategorie 3.1. Het bestaande bedrijf binnen de 50 meterzone, maar ook een deel van de uitbreiding binnen de 50 meterzone is bestemd voor een bedrijf tot en met categorie 2.

Dit kan geen stand houden. Vaste jurisprudentie van de Raad van State is dat bestemd moet worden hetgeen feitelijk aanwezig is. Hierboven is aangegeven dat er geen twijfel mogelijk is dat het hier gaat om een categorie 3.1-bedrijf. Alleen al om deze reden dient uw raad af te zien van vaststelling van het bestemmingsplan.

Brandgevaar

Het brandgevaar voor een palletbedrijf is ontegenzeggelijk hoog. Andere belendende bedrijven hebben al ontdekt dat het moeilijk is om nog een opstalverzekering af te sluiten. Eén van de belendende bedrijven heeft van opstalverzekeraar ASR te horen gekregen dat de opstal-/ brandverzekering werd beëindigd. Met heel veel moeite en tegen hogere premie is het gelukt om nog een andere opstalverzekeraar te vinden.

De huidige bedrijvigheid, met ook nog eens een forse uitbreiding, is volstrekt ongewenst, bezien in het kader van brandveiligheid. Ook enige compartimentering – voor zover deze al afdoende zou zijn geborgd – zal niet een onbeheersbare brand voorkomen. Met name bij wind uit zuidelijke/westelijke richting levert dit onaanvaardbare risico's en gevaren op voor belendende percelen. Gewezen is op de in verhouding tot dit palletbedrijf relatief geringe brandstapel in Scheveningen, die met Oud & Nieuw bij westenwind grote schade heeft veroorzaakt.

Conclusie

De conclusie van cliënt is dat het voorliggende bestemmingsplan door uw raad niet dient te worden vastgesteld.

Hoogachtend,
Met vriendelijke groet,

H.J.P. Robers