

RAADSBRIEF

ONDERWERP

Beëindigen onderhandelingen met het loonbedrijf aan de Schapendijk Den Ham.

KENNISNEMEN VAN

Een overzicht van de onderhandelingen die hebben plaatsgevonden.

INLEIDING

Er hebben de laatste jaren diverse gesprekken plaatsgevonden met het loonbedrijf dat gevestigd is aan de Schapendijk te Den Ham. In de directe nabijheid van het loonbedrijf liggen meerdere milieugevoelige bestemmingen (woningen). Een deel van het plangebied van het vastgestelde bestemmingsplan "Zuidmaten-Oost, 2de herziening" valt binnen de akoestische invloedssfeer van het loonbedrijf. Dit bestemmingsplan moet de bouw van nieuwe woningen mogelijk maken in Den Ham. Bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State loopt er op dit moment een beroep van het loonbedrijf. Er heeft overleg plaatsgevonden om te onderzoeken of er geheel vrijwillig onderling minnelijke overeenstemming kon worden bereikt zodat de beroepsprocedure tegen het bestemmingsplan kon worden beëindigd. Helaas is dat niet gelukt.

KERNBOODSCHAP

Via deze raadsbrief informeren wij u over het beëindigen van de onderhandelingen met het loonbedrijf dat is gevestigd aan de Schapendijk te Den Ham. In de bijlage geven wij u een overzicht van de belangrijkste gebeurtenissen.

VERVOLG

Wij hopen u met deze raadsinformatiebrief voldoende te hebben geïnformeerd.

BIJLAGEN

Overzicht met belangrijkste gebeurtenissen.

PORTEFEUILLE

Ruimtelijke ordening.

Vriezenveen, 7 november 2023

Burgemeester en wethouders van Twenterand
de secretaris,

P.F.G. Rossen

de burgemeester,

mr. J.C.F. Broekhuizen

**BIJLAGE BEHORENDE BIJ RAADSBRIEF
ONDERHANDELINGEN LOONBEDRIJF SCHAPENDIJK DEN HAM
OVERZICHT BELANGRIJKSTE GEBEURTENISSEN**

4 november 2019 gesprek

Gesprek met loonbedrijf. Onder andere gesproken over de situatie en toekomstplannen. Afgesproken om op locatie te kijken.

9 december 2019 overleg

Overleg met het loonbedrijf. Het loonbedrijf heeft zijn zorg over oprukkende woningbouw geuit. De gemeente heeft aangegeven begrip te hebben voor hun zorgen maar dat er geen inhoudelijke ruimtelijke relatie is tussen de woningbouw Zuidmaten en het loonbedrijf. Ook is aangegeven dat - daar er geen ruimtelijke relatie is - de gemeente niet over financiën beschikt om de herinrichting van het loonbedrijf te financieren. Wel kan de gemeente meedenken in de planprocedure dan wel het maken van de inrit aan de Vriezendijk. Het bedrijf staat op het standpunt dat het als gevolg van de oprukkende woningbouw gedwongen wordt tot het 'omklappen' van het bedrijf. De bedrijfsbebouwing moet worden verplaatst/herbouwd. De gemeente dient deze schade (gedeeltelijk) te vergoeden. Men heeft aangegeven dat er een zienswijze wordt ingediend tegen het nieuwe bestemmingsplan.

23 december 2019 zienswijze loonbedrijf

Deze zienswijze heeft betrekking op het ontwerpbestemmingsplan "Zuidmaten-Oost woongebied, 2e herziening". Dit ontwerpbestemmingsplan heeft van 14 november 2019 tot en met 25 december 2019 ter visie gelegen.

28 januari 2020 overleg

Vervolgoverleg. Het loonbedrijf is van mening dat het ontwerpbestemmingsplan ondeugdelijk is gemotiveerd en op een aantal punten tekort schiet. De zorgvuldigheid is in het geding en er is geen sprake van een goede ruimtelijke onderbouwing. Het bedrijf vraagt de gemeente om hulp. Concreet betekent die hulp dat de gemeente een financiële bijdrage doet voor het herstructureren van het bedrijf. Het bedrijf denkt aan een bedrag van € 1.000.000,--.

Er is aangegeven dat de zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan zeer serieus wordt genomen en er is aangeboden om gedegen onderzoek te doen. Hieruit kunnen twee scenario's volgen:

1. Bestemmingsplan rammelt en woningbouw Zuidmaten is (deels) niet mogelijk. Gevolg: stedenbouwkundig plan aanpassen en nieuwe bestemmingsplanprocedure.
2. Onderzoek bevestigt hetgeen ook al in het bestemmingsplan wordt geconcludeerd. Gevolg: betere motivering bestemmingsplan en een sterke argumentatie bij een eventuele Raad van State-procedure. Het bedrijf is zich er van bewust dat men bij dit scenario wel eens aan het kortste eind kan trekken.

Er is afgesproken elkaar op de hoogte te houden van eventuele ontwikkelingen en na de onderzoeken weer met elkaar om de tafel te gaan zitten. Het bedrijf werkt mee aan uit te voeren onderzoeken.

11 juni 2020 bedrijfsbezoek

Bedrijfsbezoek met een akoestisch deskundige. Directe aanleiding was de zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan. De bedoeling van het bedrijfsbezoek was het verzamelen van relevante feiten en omstandigheden zodat die gebruikt kunnen worden voor de beoordeling van de zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan "Zuidmaten-Oost woongebied, 2e herziening".

6 juli 2020 e-mail loonbedrijf over aanbieden woningen/kavelverkoop

In de e-mail wordt de gemeente gelast om enkele kavels zijnde – expliciet – kavel nummer 11, alsmede kavels 22 en 23, per direct uit de verkoop te halen. Daarnaast wordt er vanuit gegaan dat de kavels welke zijn aangeduid als 24, 59 t/m 64 en 76 sowieso niet in de verkoop komen.

10 juli 2020 e-mail gemeente met reactie op e-mail 6 juli 2020

Kavel 11

Kavel 11 maakt in vergelijking met een eerdere versie van het in procedure zijnde bestemmingsplan géén onderdeel uit van het ontwerpbestemmingsplan. Deze kavel ligt in het geldende bestemmingsplan “Zuidmaten-Oost woongebied, 1e herziening”. Dit bestemmingsplan is onherroepelijk en kavel 11 heeft een directe bouwtitel. Gelet op het feit dat deze kavel buiten het plangebied valt van het in procedure zijnde bestemmingsplan en sprake is van een rechtstreekse bouwtitel zullen wij deze kavel niet uit de verkoop halen.

Kavel 76

Kavel 76 maakt net als kavel 11 in vergelijking met een eerdere versie van het bestemmingsplan geen onderdeel uit van het ontwerpbestemmingsplan. Deze kavel ligt ook in het geldende bestemmingsplan “Zuidmaten-Oost woongebied, 1e herziening”. In tegenstelling tot kavel 11 heeft kavel 76 geen directe bouwtitel omdat sprake is van een uit te werken woonbestemming. Deze kavel doen wij niet in de verkoop, zolang er nog geen directe bouwtitel op rust.

Kavel 22, 23 en 24

Op grond van het geldende bestemmingsplan “Zuidmaten-Oost woongebied, 1e herziening” hebben deze kavels een directe bouwtitel (woonbestemming). Deze kavels zullen wij niet uit de verkoop halen.

Kavels 59, 60, 61, 62, 63, en 64

Deze kavels vallen binnen het ontwerpbestemmingsplan “Zuidmaten-Oost woongebied, 2e herziening” en hebben geen directe bouwtitel (uit te werken woonbestemming). Deze kavels doen wij niet in de verkoop zolang het in procedure zijnde bestemmingsplan nog niet in werking is getreden.

18 augustus 2020

Concept trillingsonderzoek voor commentaar aan het loonbedrijf verzonden.

17 september 2020

Concept akoestisch onderzoek voor commentaar aan het loonbedrijf verzonden.

2 oktober 2020

Adviseur loonbedrijf geeft – gezien de omvang van de toegezonden onderzoeken – wat meer tijd om er even goed naar te kijken.

7 oktober 2020

Telefonisch overleg met de adviseur van het loonbedrijf over de uitgevoerde onderzoeken.

29 oktober 2020

Het loonbedrijf laat per mail weten geen reactie kenbaar te maken inzake de (concept) rapportage van het trillingsonderzoek.

30 oktober 2020

Het loonbedrijf laat per mail weten niet akkoord te gaan met het akoestisch onderzoek. Voorgesteld wordt om een aangepaste conceptversie voor reactie voor te leggen.

15 december 2020

Het loonbedrijf informeert naar de stand van zaken. Gemeente beantwoordt dat in januari 2021 een aangepaste conceptrapportage zal worden voorgelegd. Vaststelling van het bestemmingsplan zal in april 2021 plaatsvinden.

17 februari 2021

Het akoestisch onderzoek inclusief bijlagen, de beoordeling in het kader van het Activiteitenbesluit en het milieuzoneringsonderzoek worden voor reactie aan het loonbedrijf voorgelegd.

16 april 2021

Adviseur van het loonbedrijf meldt dat beoordeling van de onderzoeken “enigszins” is blijven liggen en biedt hiervoor excuus aan.

7 mei 2021

Formele reactie van het loonbedrijf volgt op de onderzoeken in relatie tot het bestemmingsplan.

2 juli 2021

Een gemeentelijke reactie volgt op het commentaar van het loonbedrijf. Op enkele punten wordt tegemoet gekomen aan het commentaar. Tevens wordt gemeld dat de gemeente koerst op vaststelling van het bestemmingsplan aan het einde van het jaar.

15 november 2021 brief loonbedrijf met onder meer stopzetten verkoop woningen

Brief om de verkoop van woningen voor zover gelegen binnen een straal van 100 meter vanaf de inrichting per onmiddellijke ingang te beëindigen.

De gemeentelijke reactie is als volgt.

In Zuidmaten-Oost spelen twee planologische regimes, te weten bestemmingsplan ‘Zuidmaten-Oost woongebied, 1e herziening’ en ontwerpbestemmingsplan ‘Zuidmaten-Oost woongebied, 2e herziening’. Het bestemmingsplan ‘Zuidmaten-Oost woongebied, 1e herziening’ is vastgesteld door de gemeenteraad op 28 mei 2013 en inmiddels onherroepelijk. De kavels binnen dit bestemmingsplan hebben daarmee een directe bouwtitel. Gelet op de grote behoefte naar woningen in Den Ham hebben wij deze kavels in de verkoop gebracht. Aangezien deze kavels een rechtstreekse bouwtitel hebben zullen wij deze niet uit de verkoop halen.

De kavels binnen het ontwerpbestemmingsplan ‘Zuidmaten-Oost woongebied, 2e herziening’ hebben geen directe bouwtitel, maar een uit te werken woonbestemming. Deze kavels doen wij niet in de verkoop zolang het in procedure zijnde bestemmingsplan nog niet in werking is getreden.

27 januari 2022 overleg

Het bedrijf heeft (nogmaals) zijn zorgen geuit over de oprukkende woningbouw. Hoewel men begrijpt dat woningbouw nodig is voor Den Ham, heeft men angst dat – als gevolg van klagende nieuwe bewoners – de bedrijfsvoering moet worden aangepast en dat de toekomstbestendigheid van het bedrijf in gevaar komt. De volgende onderwerpen komen ook aan de orde.

Verruimende maatwerkvoorschriften

Als gevolg van de uitkomsten van de akoestische onderzoeken wordt gekeken naar verruimende geluidsmaatwerkvoorschriften. Verder zou het bedrijf graag een zuidelijke ontsluiting willen op de Vriezendijk. In eerdere gesprekken was reeds aangegeven dat de gemeente hier graag in mee denkt. Er hoeft dan geen zwaar transport over de Schapendijk. Dit verminderd het risico op een aanrijding met kwetsbare weggebruikers en leidt tot minder hinder.

Ontsluiting Vriezendijk

Het bedrijf zou graag de toegang over de gemeentelijke sloot willen hebben. Het betreft hier een perceel van circa 360 m². De sloot zou moeten worden gedempt en worden voorzien van een duiker. Eventueel (afhankelijk van de koopprijs) is het loonbedrijf ook bereid de strook te kopen.

Toekomst

Het loonbedrijf begrijpt dat men bijna aan zijn juridische maximale uitbreidingscapaciteit zit. Men vraagt zich af of investeren in bedrijfsgebouwen nog wel zin heeft. Verhuizen in de toekomst is een optie. Voorwaarde is dat men hiervoor een geschikte locatie heeft. Het bedrijf heeft circa 3 ha nodig en blijft het liefst in Den Ham, dan wel Vroomshoop. Het loonbedrijf verzoekt de gemeente hierin mee te denken. De gemeente geeft aan hierin mee te denken.

15 februari 2022 raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan en motie over ontsluiting Vriezendijk

14 april 2022 beroep en verzoek om voorlopige voorziening van het loonbedrijf

1 juli 2022 overleg en e-mail/brief loonbedrijf over verkoop bouw kavels 4^e fase

Overleg met het loonbedrijf mede naar aanleiding van het ingediende beroep en verzoek om voorlopige voorziening tegen het bestemmingsplan. Daarna heeft het loonbedrijf dezelfde dag een brief gekregen met een formele toezegging dat er niet wordt overgegaan tot verkoop van een deel van de bouw kavels van Zuidmaten Oost en voor een deel wel.

Tijdens het overleg is door het loonbedrijf een concreet voorstel gedaan. Het voorstel luidt als volgt:

- a) er worden geluid-maatwerkvoorschriften voor het loonbedrijf vastgesteld waarmee meer geluidruimte wordt geboden;
- b) de gemeente zal medewerking verlenen aan het realiseren van een nieuwe ontsluiting richting de Vriezendijk voor het bedrijf;
- c) zolang de beroepsprocedure bij de Raad van State loopt, zal de gemeente niet overgaan tot de verkoop van nieuwe bouw kavels (binnen de 4^e fase Zuidmaten-Oost);
- d) Het bedrijf is bereid om de beroepsprocedure in te trekken zodra de afspraken zijn vastgelegd in een overeenkomst.

22 juli 2022 e-mail/brief loonbedrijf met aanvulling op overleg van 1 juli 2022

In reactie en aanvulling op 1 juli 2022 wordt namens het loonbedrijf het volgende vastgelegd en een nadere eis gesteld.

- a) Het bedrijf verzoekt om verruimende maatwerkvoorschriften vast te stellen voor de bestaande woningen in relatie tot de bedrijfsactiviteiten van het loonbedrijf conform het (concept-)Besluit maatwerkvoorschriften, zoals eerder kenbaar is gemaakt. Het bedrijf verzoekt om dit besluit in procedure te brengen.

Het bedrijf blijft van mening dat ook t.a.v. nieuw te realiseren woningen verruimde maatwerkvoorschriften vastgesteld dienen te worden. Dit aspect maakt onderdeel uit van het ingestelde beroep.

- b) Tijdens het overleg van 1 juli 2022 is nader gesproken over het inrichtingsvoorstel voor de achterontsluiting van het bedrijfsperceel naar de Vriezendijk.
 - De gemeente is bereid de thans in eigendom van de gemeente zijnde gronden, zoals aangeduid op de tekening 'Voorstel inrit ... d.d. 9 juni 2022', kadastraal bekend als gemeente Den Ham, sectie C, nr 3144 (ged.) over te dragen in de huidige staat voor een symbolisch bedrag van € 1,-.
 - De gemeente draagt zorg voor de aansluiting ter plaatse van de Vriezendijk.
 - Het bedrijf draagt zorg voor de inrichting van de toegangsweg, bestaande uit verharding, hekwerk, waterhuishouding (zijnde riolering ter plaatse van het tracé van de ontsluitingsweg)

en een afdoende afscherming met beplanting ('groen') tussen de ontsluitingsweg en de bedrijfslocatie.

- Het voorstel voor de achterontsluiting is voor het bedrijf inhoudelijk een goede en acceptabele oplossing. Voor de realisatie is echter wel een gemeentelijke bijdrage benodigd. Het bedrijf verwacht dat hier nog aanvullende afspraken over gemaakt zullen worden. Een gemeentelijke bijdrage is gerechtvaardigd. Het bedrijf wordt immers gevraagd om haar bedrijfsvoering aan te passen zodat de gemeente aan de andere zijde van het bedrijf woningen kan bouwen. Het is dan niet evenredig om de lasten van die maatregel volledig bij het loonbedrijf neer te leggen.
- c) In de brief van 1 juli 2022 bevestigt de gemeente dat zij niet overgaat tot verkoop van de bouw kavels (4^e fase Zuidmaten Oost) binnen de dikke blauwe lijn zoals weergegeven op de kaart die onderdeel uitmaakt van de brief, totdat de beroepsprocedure is afgerond. Tevens wordt verzocht om, naast de verkoop, ook de gehele aanleg- en ontwikkelingsfase (bouwrijp maken) van de '4^e fase' op te schorten tot na de afronding beroepsprocedure.
- d) Nadat de afspraken over het voorbereiden van de maatwerkvoorschriften en het realiseren van de ontsluiting zijn vastgelegd in een overeenkomst met de gemeente, zal het bedrijf de beroepsprocedure over het bestemmingsplan beëindigen, zodat de verkoop en de ontwikkeling van de kavels vervolgd kan worden.

26 juli 2022 bestuurlijk bedrijfsbezoek

30 augustus 2022 brief college aan het bedrijf

Brief van het college met een reactie op de brief van 22 juli 2022.

29 september 2022 e-mail van loonbedrijf over intrekking verzoek voorlopige voorziening

30 september 2022 reactie loonbedrijf op brief college van 30 augustus 2022

Het bedrijf is bereid om in overleg te treden om te bepalen of de (specifieke) afspraken en voorwaarden in een vaststellingsovereenkomst kunnen worden geborgd.

27 oktober 2022 overleg

Overleg of een overeenkomst mogelijk is. Onderwerpen zijn onder meer maatwerkbesluiten, ontsluiting en intrekken beroep.

17 november 2022 e-mail gemeente met eerste versie concept-overeenkomst

15 februari 2023 bekendmaking besluit verruimende maatwerkvoorschriften geluid bestaande situatie

9 februari 2023 reactie loonbedrijf op eerste versie concept-overeenkomst

15 februari 2023 reactie gemeente met tweede versie concept-overeenkomst

14 maart 2023 reactie loonbedrijf op tweede versie concept-overeenkomst

Er wordt naar aanleiding van deze conceptversie geen aanleiding gezien om specifieke op-/aanmerkingen kenbaar te maken. De overeenkomst mag als definitieve versie uitgewerkt worden en verondersteld wordt dat er formele exemplaren worden toegezonden ter ondertekening.

22 maart 2023 e-mail gemeente met uitgewerkte te tekenen overeenkomst

Tevens conceptpublicatie Didam-publicatie en mededeling van twee ingediende bezwaarschriften tegen het besluit verruimende geluidmaatwerkvoorschriften.

29 maart 2023 nadere reactie loonbedrijf en e-mail gemeente derde versie concept-overeenkomst
Gaat onder meer in over het voldoen aan het Didam-arrest en de ingediende bezwaarschriften tegen het besluit verruimende geluidmaatwerkvoorschriften van de bestaande situatie.

17 mei 2023 overleg met de wethouder

In dit overleg met de wethouder op verzoek van het loonbedrijf komt een mogelijke adreswijziging aan de orde voor het loonbedrijf en wordt door de wethouder aangegeven dat de bedrijfsmatige ontsluiting aan de Schapendijk beëindigd moet worden per 1 mei 2025. Dat is cruciaal voor een te sluiten overeenkomst. Er is wellicht nog wel ruimte voor personenauto's. De wethouder refereert verder nog aan op dat moment beschikbare bedrijfsgrond in Vroomshoop. Als het loonbedrijf nog interesse heeft om te verplaatsen, dan wordt deze optie opgehouden. Anders is het de bedoeling deze grond niet meer beschikbaar te houden. Het loonbedrijf geeft aan dat verplaatsing op dit moment niet aan de orde is.

19 mei 2023 overleg over besluit verruimende geluidmaatwerkvoorschriften bestaande situatie

Er heeft een overleg plaatsgevonden waarbij de bezwaarmakers tegen het maatwerkbesluit ook aanwezig waren. Na uitleg hebben beide bezwaarmakers de bezwaren ingetrokken.

30 mei 2023 email loonbedrijf met nadere reactie

22 juni 2023 e-mail gemeente met vierde versie concept-overeenkomst

12 juli 2023 e-mail loonbedrijf met reactie op vierde versie concept-overeenkomst

12 juli 2023 e-mail gemeente met reactie op e-mail van dezelfde dag

In de e-mail wordt de conclusie getrokken dat een overeenkomst om het geschil met betrekking tot het bestemmingsplan te beëindigen niet meer in de rede ligt. Mocht deze veronderstelling toch niet correct zijn, dan wordt graag vóór maandag 17 juli 2023 een reactie verwacht.

17 juli 2023 e-mail loonbedrijf

Het in beperkte mate blijven gebruiken van de Schapendijk na 1 januari 2025 is/blijft voor het loonbedrijf - om de door gemeente aangehaalde woorden te gebruiken - een 'breekpunt'. Indien hier ambtelijk geen ruimte meer voor is om tot een aangepaste tekst of voorstel te komen, dan leidt dit inderdaad niet tot consensus.

Voor het bedrijf zelf alsmede voor de gemeente (voor zover begrepen uit diverse gesprekken c.q. het laatste overleg) is er wél het een en ander aan gelegen om tot een passende invulling te komen. Derhalve wordt nogmaals verzocht om ambtelijk c.q. bestuurlijk een heroverweging te maken om de overeenkomst aan te passen.

26 juli 2023 overleg

Op uitnodiging van de gemeente vindt er een overleg plaats wat de reden is waarom toch niet tot overeenstemming kan worden gekomen. Het opheffen van de bedrijfsontsluiting aan de Schapendijk is een 'breekpunt'. Aan het loonbedrijf wordt meegedeeld dat de onderhandelingen beëindigd worden. Dit wordt betreurd maar de maximale grenzen zijn bereikt. Het loonbedrijf beraadt zich nog of zij kan instemmen met de concept-overeenkomst. Men zou binnen week reageren.

4 augustus 2023 telefoon en e-mail adviseur loonbedrijf

De adviseur van het loonbedrijf belt en stuurt een bevestigingsmail dat afgesproken is een termijn tot 1 september 2023 aan te houden voor het uitbrengen van een definitief standpunt.

6 september 2023 e-mailwisseling voortgang

Op 6 september 2023 wordt per e-mail een herinnering gestuurd omdat er niet is gereageerd door de adviseur van het loonbedrijf. Het loonbedrijf reageert dezelfde dag per e-mail dat men zo spoedig mogelijk na de vakantie van zijn adviseur (18 september 2023 is de adviseur terug) met een reactie komt. Het bedrijf staat nog gewoon open voor een gesprek en wil graag tot een oplossing komen. Daarop wordt gereageerd dat het gaat om een definitief ja of nee tegen de concept-overeenkomst. Dit is al tijdens het laatste gesprek met de wethouder aangegeven en in de e-mailwisseling. Er is inmiddels intensief en langdurig overleg geweest. Verder overleg is niet zinvol. Beide standpunten zijn voldoende uitgewisseld. De gemeente hoopt dat het bedrijf snel definitief uitsluitel geeft.

16 oktober 2023

Naar aanleiding van een telefonisch verzoek van het loonbedrijf om een afspraak met de burgemeester om vanuit zijn positie (richting de gemeenteraad c.q. het college) als 'verbinder' te fungeren vindt er een gesprek plaats met de verantwoordelijke wethouder. Niet met de burgemeester. Dit omdat de wethouder verantwoordelijk is voor dit onderwerp. Het college spreekt vanuit één mond. Tijdens dit overleg is gebleken dat een minnelijke overeenstemming helaas niet mogelijk is gebleken. Breekpunt blijft het opheffen van de bedrijfsontsluiting aan de Schapendijk. Het loonbedrijf geeft aan dat het zijn bestaande rechten op dit punt niet wenst op te geven. De gemeente wenst geen inspanningsverplichting maar een resultaatsverplichting. Ook de uitzondering voor personenauto's is niet voldoende om het verschil in de standpunten te overbruggen. Partijen trekken allebei de conclusie dat het minnelijke overleg jammer genoeg niet gelukt is en dat het overleg hierover wordt beëindigd.