

Ruimtelijke visie **Garsten - Noord** Nigtevecht

31 september 2014

opdrachtgever:
Gemeente Stichtse Vecht

SAB
bezoekadres:
Jacob Bontiusplaats 9
1018 LL
Amsterdam

correspondentieadres:
Postbus 479
6800 AL
Arnhem

T: 020-5206402
F: 026-3576611
I: www.sab.nl
E: info@sab.nl

Gloudemans
correspondentieadres:
Postbus 455
5240 AL
Rosmalen

T: 073-6413312
F: 073-36430398
I: www.gloudemans.nl



Inhoud

1 Inleiding	5
2 Analyse	9
3 Ruimtelijke visie in de vorm van drie scenario's	15
4 Gevolgen scenario's op initiatieven en overwegingen hieromtrent	36
5 Financiële risico's	49

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en leeswijzer

Reeds langere tijd doet de gemeente pogingen om tot herontwikkeling van Garsten Noord te komen. Garsten-Noord is een verrommeld gebied gelegen in de kern Nigtevecht waar diverse percelen braak liggen. Algehele achteruitgang en verloedering dreigt. Tegelijk zijn er ruimtelijke kwaliteiten aanwezig (zie hoofdstuk 2), reden waarom de gemeente het gebied wil ontwikkelen tot een woonwijk. Tot op heden is dit er om verschillende redenen niet van gekomen. Eén van de redenen is de omstandigheid dat enkele bedrijven ter plaatse nog (willen) functioneren. De grondposities in het gebied zijn erg versnipperd, hetgeen een succesvolle integrale ontwikkeling nog verder bemoeilijkt.

Tegelijk staan de ontwikkelingen in het gebied niet stil. Er zijn diverse initiatieven bekend bij de gemeente, al dan niet concreet. Ook vindt er permanente bewoning plaats van een bedrijfspand terwijl dit op basis van het bestemmingsplan niet is toegestaan. Bij het ontbreken van een ruimtelijke visie op het terrein en een idee over gewenste ontwikkeling zijn deze initiatieven lastig te beoordelen. Tegelijk

is de constatering dat de ruimtelijke kwaliteit van de braak liggende terreinen steeds verder afneemt. Er wordt niet meer geïnvesteerd in onderhoud van de panden. Tot op zekere hoogte geldt dit ook voor de zittende bedrijven. Omdat de gemeente altijd de wens heeft uitgesproken het gebied integraal te herontwikkelen tot woningbouw, is het voor bedrijven minder aantrekkelijk te investeren in de gebouwen en de bedrijfsvoering. Algehele achteruitgang en verloedering dreigt dus, waardoor de situatie onleefbaar kan worden.

Deze ruimtelijke visie voorziet in een document op basis waarvan de toekomstige koers van Garsten Noord er uit kan komen te zien. Er wordt een drietal scenario's onderscheiden ten aanzien van de koers die de gemeente zou kunnen varen: het gebied kan zich in ruimtelijke zin op drie manieren ontwikkelen. Deze scenario's worden in hoofdstuk 3 behandeld. Hier komt een voorkeursscenario uit naar voren. Daarna worden in hoofdstuk 4 de gevolgen van de scenario's voor de initiatieven beschouwd, wanneer het scenario verwerkt zou worden in een nog op te stellen bestemmingsplan. Het is de bedoeling dat het

voorkeursscenario uiteindelijk wordt vastgelegd in een nieuw bestemmingsplan voor dit gebied. Er zijn daarom voorbeeld verbeeldingen getekend om een indruk te krijgen. De visie begint met een beschrijving van het gebied in navolgende paragraaf en een ruimtelijke analyse van het gebied in hoofdstuk 2.

1.2 Beschrijving gebied

Garsten-Noord is een kleinschalig bedrijventerrein binnen de gemeente Stichtse Vecht. Het bedrijventerrein ligt op enige afstand van de dorpskern Nigtevecht (1). Door de ligging tussen het Amsterdam-Rijnkanaal (2) en de Vecht (3) ligt het terrein enigszins geïsoleerd en afgezonderd van de historische kern van het dorp Nigtevecht. Er is geen fysieke relatie tussen het plangebied en het dorp. Vóór 1952 was dit gedeelte van Nigtevecht verbonden met het noordelijk deel, maar door de opening van de sluis tussen het kanaal en de Vecht werd het dorp in tweeën gesplitst. Voor de aanleg van het Merwedekanaal (later in 1952 verbreed en vergraven tot het Amsterdam-Rijnkanaal) hoorde een deel van het plangebied bij een lint van agrarische

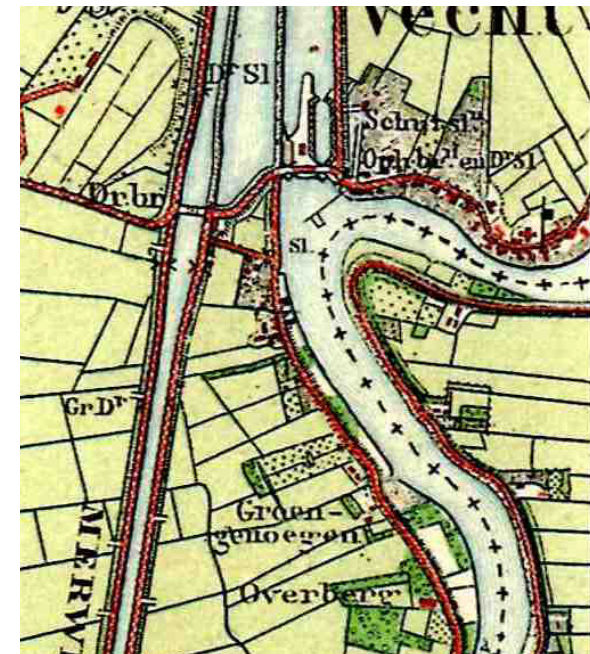


bebouwing langs de Vecht, de Vreelandseweg (4). Dit lint is in de huidige situatie nog deels te herkennen. Na de aanleg van het Amsterdam-Rijnkanaal is er op de locatie bebouwing ontstaan die weinig tot geen overeenkomsten heeft met de karakteristiek van de oorspronkelijke bebouwing langs de Vecht.

Ten noorden van Garsten-Noord ligt de Korte Velterslaan met een strook seriematige woningbouw uit de jaren '50 (5). Ook liggen er twee tennisbanen van tennisvereniging Nigtevecht (6). Verder naar het noorden ligt het niet meer in gebruik zijnde sluisencomplex (7), dat dateert van eind 19e eeuw. Het bestaat uit een grote sluis, 120 m lang en 12 m breed, en een kleine sluis, 90 m lang en 6 m breed. De grote sluis vormt de verbinding tussen het kanaal en de Vecht. Voor het verkeer is er een ophaalbrug (8) over de sluis die Garsten-Noord en de dorpskern Nigtevecht verbindt. Ten zuiden van de ophaalbrug, aan de zijde van de Vecht, ligt een kleine jachthaven ten behoeve van de pleziervaart (9). De Vecht en de Vechtoevers zijn van grote waarde voor de recreatie. AandeoverzijdevanhetAmsterdam-RijnkanaalligtFort

Nigtevecht (10). Rond 1888 is het aarden fundament van het Fort Nigtevecht gelegd. Fort Nigtevecht maakt deel uit van de Stelling van Amsterdam en behoort tot de linie Abcoude-Nigtevecht. Het geheel bestaat uit een binnenfort, een gracht en een buitenfort.

Op de historische topografische kaart van Nigtevecht is op de locatie van Garsten-Noord agrarische bebouwing langs de Vecht te zien. Een paar van deze historische boerderijen aan de Vreelandseweg zijn momenteel nog steeds aanwezig. Veel van de bedrijfsbebouwing van Garsten-Noord is na de openstelling van het Amsterdam-Rijnkanaal ontstaan.



afbeelding historische kaart ca. 1894 - 1933

Het bedrijventerrein Garsten-Noord wordt voor een groot deel in beslag genomen door de betonfabriek Nigtevecht met enkele forse loodsen en een opslagterrein. Ook zijn er twee metaalrecyclingbedrijven gevestigd van de firma Nagel. Het bedrijf Lengers Yachting was gevestigd aan de Vechtoever maar is al enige tijd geleden verhuisd naar een andere locatie buiten de gemeente. De vrijgekomen ruimte wordt op dit moment gebruikt als opslagterrein, er staan vervallen loodsen en kantoren. Er is op deze kavels (M.A.H.Jakobs) weinig groen aanwezig en er staat een enkele woning. De bedrijven zijn op basis van de VNG Publicatie Bedrijven en Milieuzonering (2009) als volgt in te delen, uitgaande van het omgevingstype gemengd gebied¹.

Naast deze bedrijven zijn er verspreid enkele loodsen en opstallen aanwezig waar kleinschalige opslag plaatsvindt.

Garsten-Noord wordt als bedrijventerrein gezien, maar het is geen planmatig ontwikkeld bedrijventerrein. Het gaat hier om een historisch en organisch gegroeid bedrijventerrein, waarbij de ligging nabij het Amsterdam-Rijnkanaal heeft geleid tot de komst van enkele bedrijven. Voor veel bedrijven was transport te water eind 19e, begin 20e eeuw nog een belangrijke vestigingsfactor. Op meerdere plaatsen langs het Amsterdam-Rijnkanaal doet dit verschijnsel zich daarom voor.

Garsten Noord ligt verder nabij Nigtevecht en de sluis zodat er al diverse voorzieningen aanwezig waren. Ook het gegeven dat hier reed agrarische bebouwing aanwezig was heeft de bedrijvigheid gestimuleerd. De agrarische bebouwing kon niet of moeilijk als zodanig gebruik kon worden in verband met de komst van het kanaal – de agrarische grondposities raakten hierdoor te versnipperd. Bestaande opstallen (waaronder bedrijfswoningen maar ook loodsen en schuren) en verhardingen konden eenvoudig door bedrijven worden aangewend.

BEDRIJF	MILIEUCATEGORIE	AANBEVOLEN HINDERAFSTAND (gemengd gebied)
Betonfabriek Nigtevecht B.V.	4.2	200
P. Nagel	3.2	50
Nagel Demontage & Recycling	3.2	50
Aannemersbedrijf J. Haring	2	10

tabel 1.1

¹ Zie voor een verdere onderbouwing paragraaf 3.3

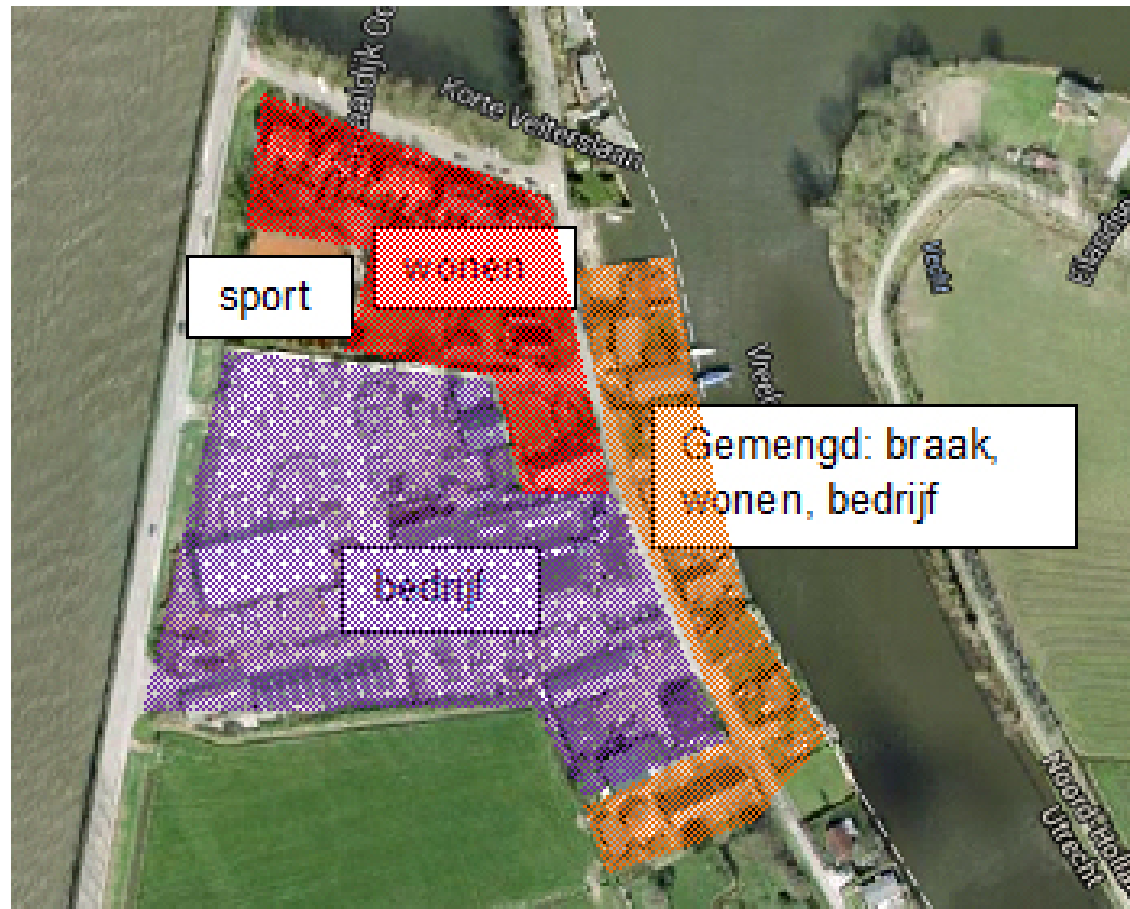
2 Analyse

De ontwikkeling van Garsten-Noord is niet planmatig, maar organisch verlopen. De verschillende bedrijfsperven zijn tamelijk willekeurig ingericht en ontberen onderlinge samenhang. De inrichting is puur functioneel. In sommige gevallen is sprake van percelen achter percelen. In andere gevallen zijn bedrijven vertrokken en staan er panden of erven leeg/braak. Ook zijn er enkele andere functies aanwezig, zoals wonen. Het geheel geeft hierdoor een verrommelde indruk. De afbeelding hiernaast geeft het huidige feitelijke gebruik globaal weer.

Knelpunten

De huidige invulling van het gebied vertoont enkele kenmerken die de ruimtelijke kwaliteit en de beleving van het gebied niet ten goede komen.

Ten eerste is er sprake van leegstand en braakliggende terreinen. Dit heeft geleid tot achterstallig onderhoud, verval van bebouwing en verrommeling van percelen. Hierdoor heeft het gebied op sommige locaties een laagwaardige uitstraling. Zeker voor de locaties waar de bedrijven direct aan de openbare ruimte



en de omliggende woningen grenzen, straalt dit op negatieve wijze af op de omgeving.

Daarnaast zijn de bedrijfsperven (erg) dichtbebouwd. Soms is er daarbij van een onoverzichtelijke groepering en met “onzichtbare” bedrijven “weggestopt” op de achterkant van het perceel. Er blijft gelet op de smalle Vreelandseweg als ook op de bedrijfsperven zelf (door de hoge bebouwingsdichtheid) een te krappe ruimte over voor een soepele afwikkeling van bevoorrading, laden en lossen en parkeren.

Een derde knelpunt van de huidige situatie is de fragmentatie van het gebied als geheel. Delen staan leeg of zijn braakliggend, op andere delen is woningbouw aanwezig en andere delen zijn nog steeds in gebruik als bedrijfsperven. Hoewel dit enigszins gegroepeerd over het gebied plaatsvindt, leidt dit toch tot een overwegend gefragmenteerd beeld en tot plaatselijke onderbrekingen van samenhangende eenheden. Het gebied is hierdoor geen samenhangend bedrijventerrein, maar ook geen samenhangende woonbuurt.



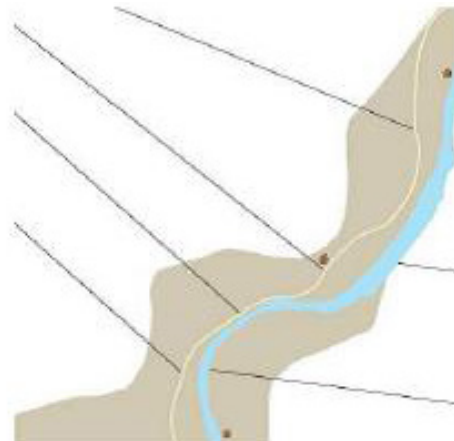
Garsten - Noord is op sommige plaatsen verrommeld

Kwaliteiten

Hoewel het gebied op dit moment geen optimale invulling kent zijn er wel degelijk waardevolle ruimtelijke elementen en kwaliteiten aanwezig. Met name in de omliggende structuren en aan de randen van het gebied is dit het geval.

Ten eerste geeft de Vecht het gebied een bijzondere, onderscheidende kwaliteit. Deze doorgaande historische rivier vormt samen met het begeleidende groen en het wisselend open/half-open bebouwingsbeeld een fraaie structuur. Enkele cultuurhistorisch fraaie woningen/woonboerderijen/boerderijen dragen bij aan die kwaliteit, en ook het uitzicht vanaf het plangebied op het water, de brug/sluis bij Nigtevecht en het bebouwingsbeeld aan de Vecht is waardevol.

Naast de Vecht is ook het Amsterdam-Rijnkanaal, met haar brede groene dijkzone en (dubbele) rij populieren die het kanaal systematisch en in een strakke lijn begeleiden, een waardevolle ruimtelijke structuur die het gebied een bijzondere kwaliteit geeft. Ten



Eerste ontginningen op de oeverwallen langs de Vecht



Meanderende loop van de Vecht met aan weerszijden in een smalle strook, bebouwing



Strakke lijnen van het Amsterdam-Rijnkanaal

noorden van het plangebied is in de jaren '50/'60 enige woningbouw ontwikkeld in een karakteristieke stijl.

Als kwaliteit kan ook de ligging van het gebied nabij Nigtevecht genoemd worden. Nigtevecht is één van de vele nederzettingen langs de Vecht. Het is gelegen in de kom van een scherpe bocht van de Vecht. Op navolgende historische atlas uit 1830 is tevens zien dat 'na de bocht' langs de Vreelandseweg al enige bebouwing aanwezig is. Er wordt over deze enclave ook wel gesproken over een apart buurtschap Garsten Noord (vernoemd naar de Garster polder). Goed te



Afbeelding Nigtevecht, historische atlas 1830

zien is ook de Velterslaan (Velderslaan) die naar het landgoed Vredelust leidt en het Gein leidt, alwaar tol moest worden betaald.

Door de relatieve nabijheid van Nigtevecht bevinden enkele kleinschalige voorzieningen zich op korte afstand van het Garsten-Noord. Bovendien wordt gewerkt aan de renovatie van de brug bij de sluis en de onoverzichtelijke fietsverbinding aldaar. De kanaaloever en de Kanaaldijk-Oost staan op de planning voor groot onderhoud en tot slot wordt werkt de provincie aan het realiseren van een fietsbrug even ten zuiden van het plangebied over het Amsterdam-Rijnkanaal. Dit gebeurt waarschijnlijk in combinatie met het realiseren van nieuwe natuur. Hierdoor zal het toeristisch-recreatief klimaat van het dorp en de omgeving toenemen.

Bedreigingen

Hoewel het terrein van oudsher ruimte biedt aan bedrijven, stellen hedendaagse bedrijven andere eisen aan hun vestigingslocatie. Zichtbaarheid, bereikbaarheid, voldoende fysieke ruimte op het perceel en gunstige uitbreidingsmogelijkheden zijn daarbij belangrijk. De aanwezigheid van vaarwegen is minder belangrijk. De locatie wordt hierdoor steeds minder geschikt voor bedrijven. De geconstateerde leegstand en het daarmee gepaard gaande verval en verrommeling zijn hiervan de concreetste symptomen. Een reële bedreiging daarbij is dat er een sneeuwbaaleffect optreedt. Door die leegstand, verval en verrommeling gaat de kwaliteit én de kwantiteit achteruit, wat een extra belemmering is voor de vestiging van nieuwe bedrijven dan wel woningen en kan leiden tot een langdurige en steeds erger wordende situatie van leegstand.

Een tweede mogelijk risico schuilt in de aanwezigheid van de bedrijven die er nog wel in het gebied aanwezig zijn en die grenzen aan leegstaande

kavels. De aanwezigheid van deze bedrijven kan een belemmering voor de ontwikkeling van woningen betekenen. Daarbij gaat het niet alleen om de huidige bedrijfsactiviteit, maar ook om mogelijke toekomstige uitbreidingsmogelijkheden en de veranderingen in bedrijfsactiviteiten die het bestemmingsplan voor die percelen mogelijk maakt. De andere kant op is er een even reële bedreiging: de ontwikkeling van woningen op de leegstaande kavels kan een belemmering van de bedrijfsactiviteiten op de aangrenzende bedrijfsperven beteken. Al met al is de situatie van bestaande bedrijfsperven direct naast te ontwikkelen woningbouwpercelen niet ideaal: er bestaat het gevaar dat woningbouw niet optimaal ontwikkeld kan worden én er bestaat het gevaar dat de mogelijkheden van de bedrijven beperkt worden.

Kansen

De aanwezige ruimtelijke kwaliteiten zoals het water, de ligging nabij Nigtevecht, de uitvalsweg naar buitengebied lenen zich allemaal voor de (geleidelijke) transformatie van deze locatie tot één samenhangend woongebied. De aanwezige kwaliteiten zorgen ervoor

dat er hier een onderscheidend woonmilieu kan ontstaan dat een meerwaarde heeft ten opzichte van andere woonwijken. Voor bedrijfsfuncties zijn al deze kwaliteiten minder belangrijk.

Gelet hierop, maar ook gelet op het feit dat de nog aanwezige bedrijven door de ingeklemde ligging nabij woningen en de weinige fysieke ruimte, maar beperkte groeimogelijkheden hebben, heeft de gemeente zich eerder op het standpunt gesteld dat het gebied zich het beste tot woongebied zou moeten transformeren. Het noordelijk deel van het dorp Nigtevecht is beschermd dorpsgezicht en de omgeving is onderdeel van het 'Vecht en Plassengebied' in het kader van het Belvédère beleid. Het bedrijventerrein Garsten-Noord steekt af bij de grote landschappelijke en cultuurhistorische waarden van haar omgeving. Ook de provincie heeft daarom de ambitie uitgesproken om het gebied te transformeren naar woningbouw, zodat het gebied beter aansluit bij het dorp Nigtevecht en de landschapswaarden van de omgeving.

Reeds langere tijd doet de gemeente gelet op bovenstaande, pogingen om tot herontwikkeling te komen. Echter tot op heden is dit er om verschillende redenen niet van gekomen. Eén van de redenen is, zoals aangegeven, de omstandigheid dat enkele bedrijven ter plaatse nog functioneren. De grondposities in het gebied zijn erg versnipperd (zie afbeelding volgende pagina), hetgeen een succesvolle integrale ontwikkeling nog verder bemoeilijkt.

Tegelijk staan de ontwikkelingen in het gebied niet stil. Er zijn diverse initiatieven bekend bij de gemeente, al dan niet concreet. Ook vindt er permanente bewoning plaats van een object terwijl dit op basis van het bestemmingsplan niet is toegestaan. Bij het ontbreken van een ruimtelijke visie op het terrein en een idee over gewenste ontwikkeling zijn deze initiatieven lastig te beoordelen. Tegelijk is de constatering dat de ruimtelijke kwaliteit van de braak liggende terreinen steeds verder afneemt. Er wordt niet meer geïnvesteerd in onderhoud van de panden. Tot op zekere hoogte geldt dit ook voor de zittende bedrijven. Omdat de gemeente altijd

de wens heeft uitgesproken het gebied integraal te herontwikkelen tot woningbouw, is het voor bedrijven minder aantrekkelijk te investeren in de gebouwen en de bedrijfsvoering. Algehele achteruitgang en verloedering dreigt, waardoor de situatie onleefbaar kan worden.

Deze ruimtelijke visie voorziet in dit hiaat. Er zijn een drietal scenario's denkbaar ten aanzien van de richting die het gebied ruimtelijk op zou kunnen gaan. Deze worden in het volgende hoofdstuk behandeld. Tevens worden de gevolgen van de scenario's voor de initiatieven beschouwd, wanneer het scenario verwerkt zou worden in een nog op te stellen bestemmingsplan. Het is de bedoeling dat het voorkeursscenario uiteindelijk wordt vastgelegd in een nieuw bestemmingsplan voor dit gebied.



3 Ruimtelijke visie in de vorm van drie scenario's

Er zijn een drietal scenario's denkbaar ten aanzien van de richting die het gebied ruimtelijk op zou kunnen gaan.

1. De bestemming van het gebied als bedrijventerrein
2. De transformatie van het gebied naar woonwijk
3. Een mengvorm, waarbij wonen en bedrijvigheid naast elkaar bestaan

3.1 Scenario 1. Garsten Noord als bedrijventerrein

Garsten-Noord staat zoals aangegeven bekend als een kleinschalig bedrijventerrein dat zich organisch heeft ontwikkeld. In het geldende bestemmingsplan Garsten-Noord (vastgesteld 24 november 1981, goedgekeurd door GS op 30 november 1982) is aan de toenaanwezige bedrijven een Bedrijfsbestemming toegekend met een tamelijk ruimhartige gebruiksregeling: bedrijven tot en met milieucategorie 4 (plus hogere categorie indien aanwezig) als bedoeld in de bijbehorende Staat van Inrichtingen² zijn toegestaan.

Opvallend is evenwel, dat het gebied in voornoemd bestemmingsplan niet gekenmerkt wordt als bedrijventerrein, maar als "typisch overgangsgebied tussen dorp en land", waarbij sprake is van een mengvorm van meerdere functies. De aanwezigheid van de bedrijven wordt "geaccepteerd", maar tegelijk zou de druk van de bedrijven op de omgeving zoveel moeten worden beperkt. De vraag doet zich dus voor, in hoeverre Garsten-Noord eigenlijk

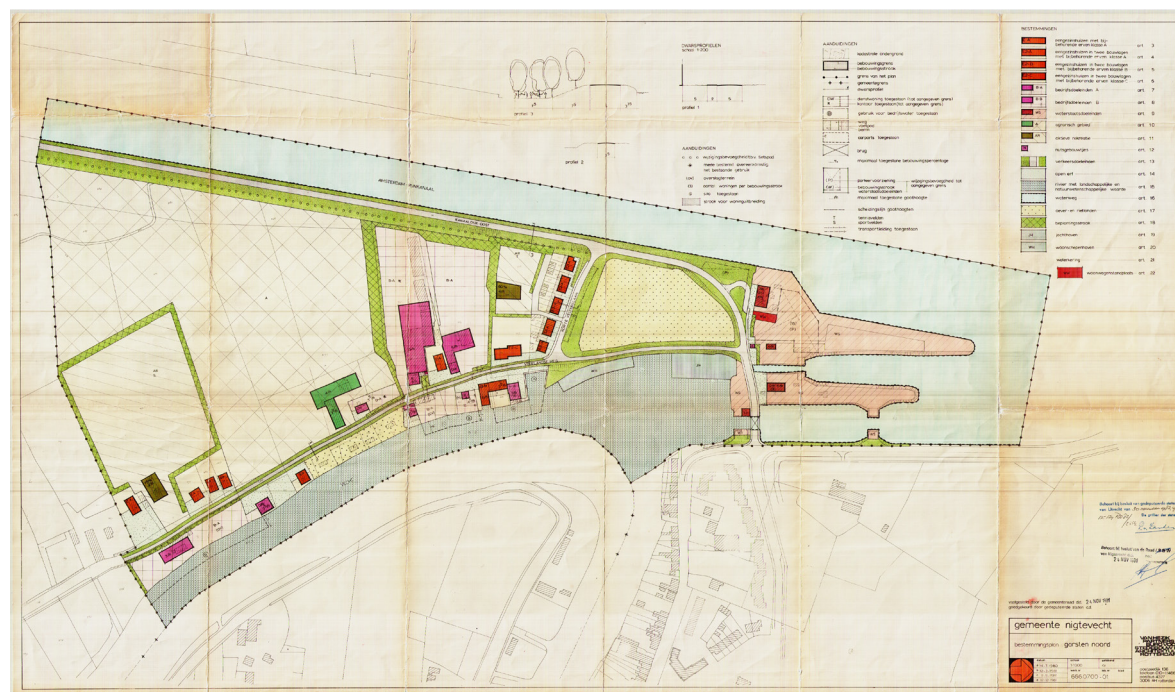
wel als bedrijventerrein kan worden gekenmerkt. Er zijn bedrijven aanwezig, in sommige gevallen tot een relatief hoge milieucategorie, maar deze aanwezigheid is een historisch gegroeid fenomeen. In de ontstaansgeschiedenis is al uiteen gezet hoe dit is gekomen. Van een typisch bedrijventerrein is geen sprake. Zoals aangegeven, komen meerdere functies voor die op een bedrijventerrein doorgaans niet voorkomen. Ook is geen sprake van een goede, volwaardige ontsluiting. De meeste bedrijven zijn via de Vreelandseweg ontsloten, een cultuurhistorisch waardevolle weg, maar tegelijk een smal, kronkelend weggetje dat zich niet goed leent voor een hoge verkeersintensiteit en zeker niet voor zwaar materieel. Verder is geen sprake van ruime bedrijfskavels met ruime bouw mogelijkheden. De beschikbare ruimte wordt intensief gebruikt, waarbij de bebouwing dicht op elkaar staat. Voor (buiten) opslag en parkeren is nauwelijks ruimte.

Gelet hierop, ontbreekt een ruimtelijke basis om van een volwaardig bedrijventerrein te spreken. Bovendien zijn er in feite momenteel slechts 4 bedrijven aanwezig,

² De gehanteerde indeling is overigens niet vergelijkbaar met de huidige model Staat-van-Inrichtingen van de VNG

namelijk de montage/metaalrecyclingbedrijven van Nagel jr. en sr., de betonfabriek Nigtevecht en het aannemersbedrijf Haring.

Gezien de ruimtelijke en stedenbouwkundige situatie ligt het niet voor de hand de komst van nieuwe bedrijven te stimuleren, bijvoorbeeld door de huidige (niet-benutte bedrijfs) bestemmingen over te nemen dan wel het vestigingsklimaat te verbeteren. De komst van de bedrijven naar dit gebied in het verleden hing sterk samen met de ligging nabij Vecht/Amsterdam-Rijnkanaal. De voordelen van het vervoer te water (anders dan in havengebieden) zijn momenteel niet meer een belangrijke vestigingsfactor. De bereikbaarheid per weg zou nu verbeterd kunnen worden door ingrepen aan de Vreelandseweg. Dit is echter gelet op het cultuurhistorische karakter niet gewenst. Ook is het niet goed voor te stellen hoe er ruimere kavels kunnen worden ontworpen, gelet op de ingeklemde ligging tussen Vecht en Kanaal en de versnipperde grondposities. Tot slot zijn er ook qua gebruiksmogelijkheden beperkingen. Het is niet gewenst dat er nieuwe bedrijven van maximaal



Uitsnede Vigerend bestemmingsplan Garsten - Noord, 1981

milieucategorie 4 gevestigd worden. Volgens de publicatie Bedrijven en Milieuzonering – VNG (2009) dient in gemengde gebieden tussen de rand van bedrijven en de gevels van milieugevoelige functies (wonen) een afstand van 100 meter te worden aangehouden in verband met het hinderaspect geluid. In de huidige situatie echter, bevinden zich tal van woningen op minder dan 100 m van bedrijfsbestemmingen.

De huidige situatie kan als acceptabel gegeven worden beschouwd, maar het toevoegen van nieuwe bedrijven (voor zover mogelijk op basis van geldende bestemmingsplan, tot milieucategorie 4) belast de milieusituatie verder, hetgeen ongewenst is. Deze factoren tezamen maken dat er geen gunstig vestiging- en investeringsklimaat is of gecreëerd kan worden. Wanneer een bedrijfsbestemming wordt toegekend aan (delen van) percelen die niet meer als zodanig in gebruik zijn, ontstaat meteen een met het bestemmingsplan strijdige situatie. Het is niet realistisch te veronderstellen dat deze binnen de planperiode opgeheven zal worden. Een beginnend bedrijf zal eerder uitwijken naar een volwaardig

bedrijventerrein als Maarssenbroek of Breukelerwaard waar het bedrijfs perspectief veel gunstiger is (en er bovendien genoeg beschikbaar aanbod is). Hetzelfde geldt in feite voor de kantoorfunctie (deze functie ligt enigszins in de lijn van de Bedrijfsfunctie en zou als gewenste vervolgfunctie kunnen worden gezien). Stichtse Vecht stond in 2012 met een leegstand van 43% op de eerste plaats in de top-10 van leegstand van kantoren in Nederland. De leegstand is structureel. Ook uit recent onderzoek van Jones Lang LaSalle blijkt de slechte positie van Stichtse Vecht.

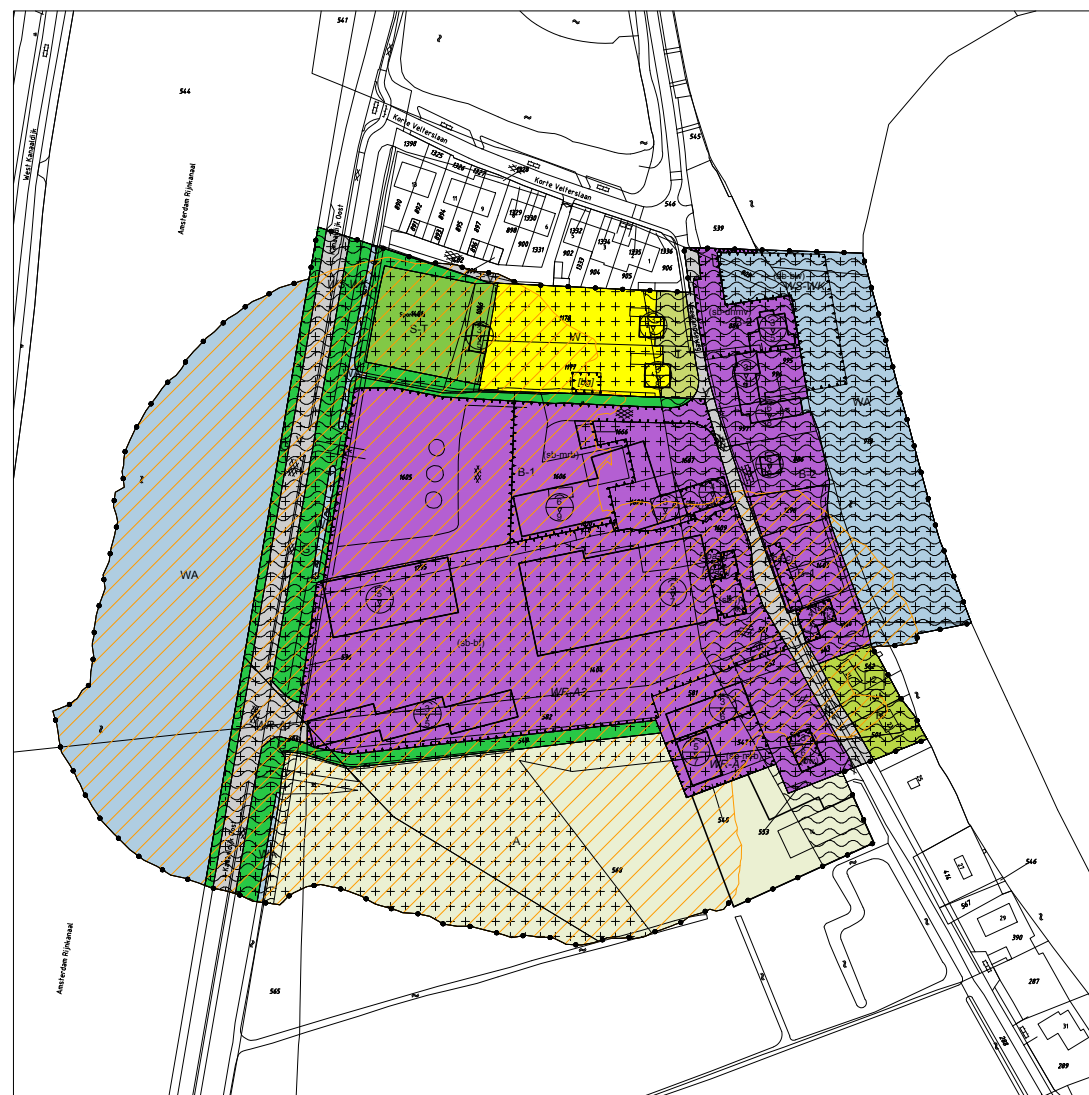
Voor de vier zittende bedrijven zou in dit scenario een ruimhartig beleid evenwel een gunstig perspectief opleveren. In dit scenario worden de geldende rechten opnieuw positief bestemd, inclusief verleende vrijstellingen en afwijkingen en milieuvergunningen. Dit houdt in dat een scala aan gebruiksmogelijkheden (veelal oplopend tot milieucategorie 4 als bedoeld in de bij het bestemmingsplan behorende Staat van Inrichtingen). Verder moet gekeken worden of er nog uitbreidingsmogelijkheden aan de bedrijven gegeven kan worden. Tegenover de genoemde nadelen staat dus het voordeel dat de lokale bedrijvigheid wordt

gestimuleerd, hetgeen een beleidswens van de gemeente is, zoals onder meer verwoord in de visie Focus op morgen.

Focus op morgen is een toekomstvisie van Stichtse Vecht die de gemeenteraad op 29 januari 2013 heeft vastgesteld. De toekomstvisie bevat vier hoofddelen:

1. een beschrijving van de kernkwaliteiten van Stichtse Vecht;
2. inzicht in de trends en ontwikkelingen waarvoor de gemeente zich gesteld ziet;
3. de opgaven en kansen voor de toekomst;
4. het gevolg geven aan de visie en het verder ontwikkelen van deelvisies op Stichtse Vecht.

Een van de doelstellingen van de gemeente is het realiseren / in stand houden van de economische vitaliteit. Dit is een cruciale opgave juist voor het mooie, kwetsbare en daarmee ook kostbare gebied. De middelen die economische ontwikkelingen opleveren, geven de mogelijkheid om op andere gebieden te investeren. Zowel de bestaande als nieuwe economie moet worden ondersteund. Een gezonde werkgelegenheid en vitale lokale economie is van vitaal belang.



LEGENDA

PLANGEBIED

plangebied

BESTEMMINGEN

B-1	Bedrijf - 1	W	Wonen
B-2	Bedrijf - 2	WS-WK	Waterstaat - Waterkering
G	Groen	WR-A1	Waarde - Archeologie 1
R	Recreatie	WR-A2	Waarde - Archeologie 2
T	Tuin	WR-A3	Waarde - Archeologie 3
S-T	Sport - Tennis		
V	Verkeer		
WA	Water		

AANDUIDINGEN

(bw)	bedrijfswoning	geluidszone - industrie
(k)	kantoor	bouwvlak
(sb-bw)	specifieke vorm van bedrijf - bedrijfswater	
(sb-bf)	specifieke vorm van bedrijf - betonfabriek	
(sb-dhm)	specifieke vorm van bedrijf - (detail)handel in (motor)voertuigen	
(sb-l)	specifieke vorm van bedrijf - logies	
(sb-mb)	specifieke vorm van bedrijf - metaalrecyclingsbedrijf	
[bg]	bijsgebouwen	
[sba-c]	specifieke bouwaanduiding - carport	
[sba-s]	specifieke bouwaanduiding - silo	
(6/10)	maximum goot- en bouwhoogte (m)	
2		

VERKLARING

gbkn- en kadastrale gegevens

bestemmingsplan Garsten Noord, bedrijven

schaal : 1 : 1000
 formaat : A2
 projectnummer : 100313.01
 bladnummer : 1
 aantal bladen : 1
 identificatiecode : NL.IMRO.

datum : 30-07-2014
 datum ondergrond : -
 voorontwerp : -
 ontwerp : -
 vaststelling : -

gemeente Stichtse vecht



Scenario 1 past binnen deze doelstelling: door een gunstig bedrijfsklimaat te creëren wordt het aantrekkelijk te investeren in de bedrijfsgebouwen en zijn de bedrijven weer toekomstbestendig. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de lokale werkgelegenheid en de economische vitaliteit.

Op een bestemmingsplanverbeelding worden de bestaande bedrijven bestemd. Ook worden de oude bedrijfsbestemmingen met eventuele aanduidingen overgenomen (ongeacht of deze er nog zijn of niet). Aanwezige woningen die niet als zodanig zijn bestemd, worden niet positief bestemd. Mogelijkheden voor nieuwe woningbouw worden niet opgenomen.

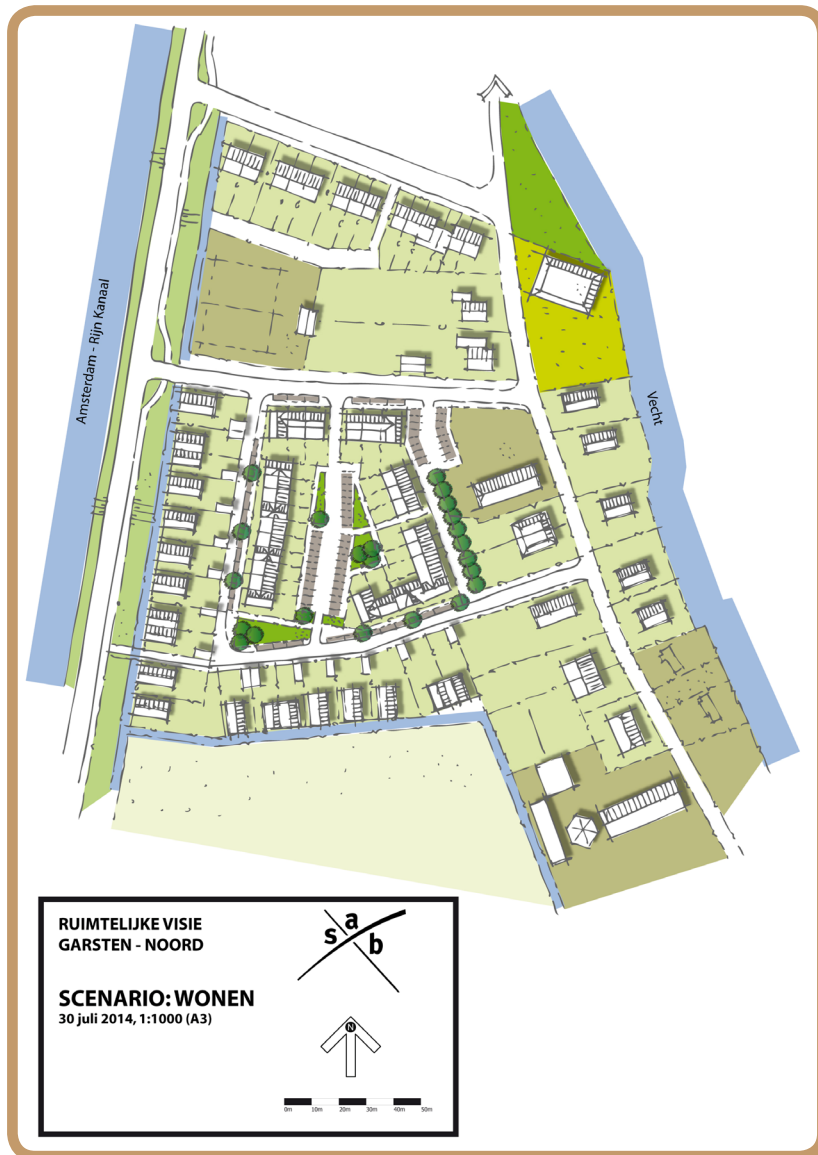
Zie de afbeelding op de pagina hiernaast voor een voorbeeld hoe de nieuwe bestemmingsplanverbeelding er in scenario 1 kan/zal uitzien.

Samenvattend zijn de kenmerken:

- Huidige bedrijven blijven bestaan
- Lege te ontwikkelen kavels ook als bedrijf in te vullen, zowel binnendijks als buitendijkse gebieden
- Enige woningen zijn de bestaande woningen
- Bedrijven georiënteerd op lint
- Haaks op lint, geen lange gevels parallel aan lint

De voor- en nadelen van scenario 1 zijn:

- bereikbaarheid / infrastructuur niet passend bij eisen bedrijventerrein
- meer bedrijvigheid levert overlast op aanwezige woningen
- geen optimale benutting van de aanwezige ruimtelijke kwaliteit in de omgeving
- in strijd met eerdere initiatieven en beleid (BKP)
- er wordt een met het bestemmingsplan strijdige bestemming opgenomen (voor delen)
- ++ economische stimulatie lokale bedrijvigheid



3.2 Transformatie naar woonwijk

Zoals uit diverse beleidsstukken (o.a. Beeldkwaliteitsplan, 2012) en de analyse blijkt, leent het gebied zich ruimtelijk gezien voor transformatie naar woonwijk. De Vechoever is historisch en ruimtelijk gezien een unieke en zeer herkenbare landschappelijke structuur die zo veel mogelijk gehandhaafd en versterkt moet worden. De Vechoever bestaat uit twee bebouwingsstroken aan weerszijden van de Vreelandseweg. Het deelgebied Vechoever is onderdeel van de lintbebouwing aan de westzijde van de Vecht tussen de kernen Nigtevecht en Vreeland. Er is een grote variatie in openheid en bebouwingsintensiteit van het lint. Dicht bij de kernen neemt de bebouwingsintensiteit toe. Een toekomstige ontwikkeling moet rekening houden met de aanwezige culturele en historische karakteristieken. Het gebied grenst aan de Nieuwe Hollandse waterlinie en ligt in de nabijheid van de Stelling van Amsterdam. De bebouwing moet zorgvuldig worden ingepast in relatie tot het cultuurhistorisch erfgoed.

In het beeldkwaliteitsplan (2012) zijn reeds richtingen en randvoorwaarden gegeven voor herontwikkeling. De Vechoever/Vreelandseweg is een belangrijk element dat met lintbebouwing ontwikkeld zou kunnen worden, zowel binnendijs als buitendijs. Er komen doorzichten naar de Vecht vanuit bestaande bebouwing en aansluitende infrastructuur. Losse volumes (tweekaps of vrijstaand) komen op regelmatige afstand van elkaar, met daartussen doorzichten naar de Vecht. Op de kop is plaatse voor een accent, in doe vorm van bijvoorbeeld een appartementengebouw. Achter de Vechoever kan een Vechtdorp worden ontwikkeld, dat meer als zelfstandig woonwijkje kan worden beschouwd. Daarbij wordt de representatieve kant naar buiten toe gericht.

Op de afbeelding op de pagina hiernaast is via een stedenbouwkundige verkenning weergegeven hoe de verkaveling er uit zou kunnen zien, en wat het programma is dat in het gebied weggezet zou kunnen worden. Deze verkenning is nadrukkelijk gebaseerd

op het beeldkwaliteitsplan.

Aangezien diverse bedrijven hebben aangegeven ter plaatse te willen blijven functioneren, zal de gemeente over moeten gaan tot onteigening. Los van de financiële slagkracht die hiervoor nodig is, levert dit twee problemen op:

- Waar kunnen de bedrijven dan wel gehuisvest worden?
- Is de acute noodzaak voldoende aangetoond (anders gezegd: is Garsten Noord echt nodig om te kunnen voorzien in de woningbehoefte in de gemeente of kan deze ook elders worden opgelost)?

Met name de laatste vraag is lastig positief te beantwoorden. Er zijn binnen de gemeente genoeg binnenstedelijke locaties beschikbaar die eenvoudiger bebouwd kunnen worden. Zie afbeelding op de volgende pagina voor een voorbeeld hoe de nieuwe bestemmingsplanverbeelding er in scenario 2 kan/zal uitzien.



LEGENDA

PLANGEBIED

plangebied

BESTEMMINGEN

- G Groen
- R Recreatie
- T Tuin
- S-T Sport - Tennis
- V Verkeer
- WA Water
- W Wonen
- WG Woongebied
- WS-WK Waterstaat - Waterkering
- ++
WB-A1 Waarde - Archeologie 1
- ++
WB-A2 Waarde - Archeologie 2
- ++
WB-A3 Waarde - Archeologie 3

AANDUIDINGEN

- [pg] bijgebouwen
- 6
10 maximum goot- en bouwhoogte (m)
- 2 maximum aantal wooneenheden
- bouwvlak

VERKLARING

- gbkn- en kadastrale gegevens

bestemmingsplan Garsten Noord, wonen

schaal : 1 : 1000
 formaat : A2
 projectnummer : 100313.01
 bladnummer : 1
 identificatiecode : NL.IMRO.

datum : 30-07-2014
 datum ondergrond : -
 voorontwerp : -
 ontwerp : -
 vaststelling : -

gemeente Stichtse vecht



Samenvattend zijn de kenmerken van scenario 2:

- Vechtoever vormt lint, met korrel huis, zowel binnendijks als buitendijks
- Doorzichten naar Vecht vanuit bestaande bebouwing en aansluitende infrastructuur
- Losse volumes (tweekap en vrijstaand) op afstand van elkaar, met daartussen doorzichten naar Vecht
- Accent op kop bij Korte Velterslaan, bescheiden appartementengebouw
- Achter Vechtoever ligt Vechtdorp
- Hier vrijstaande woningen, tweekappers, rijwoningen en appartementen mogelijk
- Front van vrijstaand en tweekappers naar buiten toe (kanaal en zuidelijk landschap)
- Hart van rijwoningen / appartementen in binnengebied

De voor- en nadelen van scenario 2 zijn:

- actief uitplaatsen huidige bedrijven noodzakelijk
- goede motivering voor onteigening/uitplaatsing ontbreekt
- financiële investering die nodig is voor onteigening/uitplaatsing
- algehele realiteitswaarde van scenario 2 moet hierdoor als laag worden beoordeeld
- ++ ruimtelijke kwaliteit passend bij potentie omgeving
- ++ voorzien in nieuw woonmilieu en woningbehoefte
- ++ sluit aan op eerder beleid en initiatieven
- ++ verbetering dorpsrand zuidzijde Nigtevecht
- ++ verbetering straatbeeld lint / vecht / kanaal

3.3 Mengvorm wonen en bedrijf

In dit scenario vormt de huidige situatie uitgangspunt. Dit is gelet op wensen en initiatieven, sowieso de meest reële optie. Er bestaan immers geen concrete initiatieven van bedrijven of bewoners zich naar een ander gebied te verplaatsen.

Er zijn in den lande talrijke voorbeelden van gemengde gebieden die historisch zo ontstaan zijn. Diverse functies bestaan naast elkaar. De idee van functiescheiding heeft jarenlang de planologie van Nederland bepaald, maar dit laat onverlet dat er gebieden zijn die als gevolg van historische groei zich kenmerken door een meer of mindere mate van functiemenging. Bovendien is functiemenging op zich ook een beproefd ruimtelijk concept. Het idee hierachter is het terugbrengen / behouden van de diversiteit, levendigheid en duurzaamheid in stad of dorp. De oorsprong van deze gedachten gaat terug naar Jane Jacobs, die zich afzette tegen de functionele stad met grootschalig gescheiden grondgebruik (zie o.m. *The Death and Life of Great*

American Cities). Jacobs pleitte voor kleinschaligheid en een mix van wonen en bedrijvigheid in bebouwde gebieden. Juist dit gegeven zou kunnen leiden tot een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Het bevordert tevens de levendigheid en er kan een bepaalde synergie ontstaan tussen de verschillende functies. In monofunctionele woonwijken, kantoorterreinen of bedrijventerreinen ontbreekt dit doorgaans.

Functiemenging is de voorloper van meervoudig ruimtegebruik. Bij meervoudig ruimtegebruik gaat het over de menging van alle mogelijke functies en dan niet alleen in ruimtelijke zin, maar ook in de tijd (Priemus e.a., 2000). Daarnaast wordt ook het intensief ruimtegebruik benadrukt, bijvoorbeeld op bedrijventerreinen. De doelstellingen van meervoudig ruimtegebruik zijn breder dan die van destijds de compacte stad. Landschappelijke en ecologische doelstellingen tellen even zwaar als stedelijke vitaliteit. Sturing op kwaliteit is daarmee belangrijker geworden dan sturing op functionaliteit.

Wanneer aangetoond dat ten aanzien van de milieugevoelige functies (wonen) toch een acceptabel woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden, hoeft de menging van functies geen probleem te zijn en kan het in de tijd zelfs kansen bieden. Garsten-Noord is een typisch voorbeeld daarvan.

De ontwikkelingsstrategie van de gemeente zou zich –naast het bestemmen van de huidige mengvormsituatie– moeten kenmerken door een deels faciliterende, deels sturende, maar bovenal geleidelijke koers. Idealiter zou het terrein integraal ontwikkeld worden, maar aangezien de wens/ noodzaak/ bij enkele bedrijven – en de financiële slagkracht bij de gemeente- hiertoe ontbreekt, is dit gewoonweg niet reëel. Enkele percelen liggen zoals aangegeven braak en zijn ernstig in verval. Wanneer gewacht zou worden tot een moment waarop alle bedrijven gestopt zijn, ontstaat een onleefbare situatie. Een gebied kan echter ook geleidelijk getransformeerd worden, waarbij enige bedrijvigheid blijft bestaan. Hiervoor zijn ontwikkelingsstrategieën

beschikbaar, die elders in den lande met succes zijn toegepast. Als voorbeeld wordt hier genoemd het (voormalige) bedrijventerrein Meerzicht in Lisse. Delen van dit (historisch gegroeide) bedrijventerrein zijn al ontwikkeld met woningbouw, terwijl andere delen nog als bedrijf in functie zijn. Wanneer een bedrijf stopt, kunnen de percelen ontwikkeld worden conform de kaders van een Masterplan dat voor het gehele gebied geldt.

Geleidelijke transformatie

Bij een geleidelijke herontwikkeling naar woningbouw is het belangrijk de belangen van zittende bedrijven, omgeving en nieuwbouw zorgvuldig tegen elkaar af te wegen. Bovendien moet van elke ontwikkeling die direct mogelijk wordt gemaakt vaststaan dat deze ook haalbaar is. Immers, jurisprudentie leert dat de vaststeller van het bestemmingsplan moet motiveren / uitleggen waaruit het plan bestaat, dat sprake is van “goede ruimtelijke ordening” en dat het plan uitvoerbaar is. Bovendien dient bij vaststelling van het bestemmingsplan in acht te worden genomen dat de

gemeentelijke kosten moeten worden verhaald aan de hand van een vast te stellen exploitatieplan, dan wel dat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Wanneer de conclusie luidt dat de volledige belangenafweging en haalbaarheidstoets nog niet gereed zijn, kan geen gedetailleerde eindbestemming worden opgenomen. In dat geval zijn er meerdere opties de ruimtelijke (beleids)doelstellingen van de gemeente toch op een of andere wijze in het bestemmingsplan op te nemen, namelijk via wijzigings- of uitwerkingsbevoegdheden. Het is aan initiatiefnemer om alle haalbaarheidsonderzoeken bij de gemeente te leveren. Deze visie is hiertoe niet het geschikte document.

Aan een uitwerkings- of wijzigingsbevoegdheid worden stedenbouwkundige, milieutechnisch en financiële randvoorwaarden gekoppeld die moeten garanderen dat de ontwikkelingen zorgvuldig zullen plaatsvinden. Hoewel uitwerkings- of wijzigingsbevoegdheden geen rechtstreekse

bouwtitel opleveren, wordt wel voorgesorteerd op toekomstige ontwikkelingen. Wanneer op een nader moment in de toekomst een ontwikkeling voldoende is uitgekristalliseerd en er tussen gemeente en ontwikkelaar (financiële) afspraken zijn gemaakt, kan met een relatief eenvoudige en snelle procedure de ontwikkeling planologisch-juridisch gefaciliteerd worden. Dat houdt wel in dat de globale haalbaarheid van de ontwikkeling reeds bij het toekennen van de wijzigingsbevoegdheid moet zijn aangetoond.

Hoe om te gaan met zittende bedrijven

De aanwezige bedrijven zijn een feit, de omgeving is een feit. De gemeente accepteert in dit scenario de omstandigheden. Aangezien uitplaatsing niet reëel is, dient de bestaande situatie positief te worden bestemd. Volgens vaste jurisprudentie dient daarbij tevens te worden gekeken in hoeverre bedrijfswensen nog kunnen worden gefaciliteerd. Immers, het bestemmingsplan moet het kader bieden op basis waarvan de bedrijven blijvend op een goede manier ter plaatse kunnen functioneren.

Voor de aanwezige bedrijven zal in dit scenario daarom gekeken worden welke mogelijkheden er bestaan de bestaande situatie, zowel qua bouw- als gebruiksmogelijkheden zo nauwkeurig mogelijk te bestemmen maar de bedrijven tegelijk kunnen blijven functioneren. Het vigerend bestemmingsplan biedt een ruimhartig, flexibel regime met vorm een mogelijk gebruik tot en met categorie 4 uit een toegevoegde Staat van Bedrijfsactiviteiten. De vraag doet zich voor in hoeverre deze wijze van bestemmen nog gewenst is. Het is bijvoorbeeld niet gewenst dat nieuwe categorie 4 bedrijven zich gaan vestigen in Garsten Noord. Vertaald naar een “moderne” Staat van Inrichtingen (zie VNG Publicatie bedrijven en milieuzonering, 2009) moet voor bedrijven in categorie 4 -in algemene zin- uitgegaan worden van een afstand van 100 m. In sommige gevallen kan de afstand groter zijn. Binnen deze afstanden zijn meerdere gevoelige objecten (woningen) gelegen. Uitgangspunt is daarom de bestaande bedrijfsactiviteiten en bebouwing

nauwkeurig te bestemmen, mits dit niet leidt tot een onevenredige aantasting van de individuele belangen van de diverse bedrijfsexploitanten. Daarbij worden wel uitbreidingswensen meegenomen.

Dit heeft twee voordelen:

1. De zittende bedrijven kunnen blijven functioneren
2. Mocht een bedrijf in de toekomst stoppen, dan ligt het niet voor de hand dat er een nieuw bedrijf voor terugkomt, anders dan continuering van hetzelfde type bedrijf d.m.v. rechtsopvolging. Omschakeling naar woningbouw ligt dan voor de hand.

Wat nu als één of meerderde bedrijven niet stoppen binnen de planperiode?

In dat geval blijft de wat verrommelde situatie v.w.b. de bedrijfspercelen bestaan. Er valt echter nog steeds ruimtelijke winst te boeken, namelijk door herontwikkeling van die delen die wel herontwikkeld worden in Garsten-Noord. Bovendien faciliteert de gemeente in dit scenario de zittende bedrijven indien mogelijk, hetgeen een bijdrage levert aan de

bedrijfseconomische situatie en werkgelegenheid binnen de gemeente. De gemeente heeft beleid om gevestigde bedrijvigheid te stimuleren. Dit is goed voor de lokale economie. Zelfs als sprake is van een gedeeltelijke transformatie, is dus sprake van ruimtelijke winst.

Ontwikkeling woningbouw: hoe gaat dit in zijn werk?

Bij het realiseren van een nieuwe functie (woningbouw) dient vanuit een goede ruimtelijke ordening gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe functies worden gerealiseerd. Hierbij spelen twee vragen:

1. past de nieuwe functie in de omgeving?
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe?

Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (bedrijven) en gevoelige functies (woningen) worden hinder en gevaar voorkomen (anders gezegd, er kan een acceptabel woon- en leefklimaat voor de woningen worden gegarandeerd) en wordt het

bedrijven mogelijk binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen/ de bedrijfsvoering uit te oefenen. Dit heet milieuzonering.

Richtafstandenlijsten

De twee belangrijkste bouwstenen voor milieuzonering zijn de twee richtafstandenlijsten in bijlage 1 van de VNG-brochure. Voor een scala aan milieubelastende activiteiten (lijst 1) en opslagen en installaties (lijst 2) zijn richtafstanden aangegeven ten opzichte van een rustige woonwijk. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Twee omgevingstypen: rustige woonwijk en gemengd gebied

De richtafstanden in bijlage 1 van de VNG-brochure zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor.

Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, dienstverlening, horeca en/of kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur

liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. De richtafstanden uit bijlage 1 van de VNG-brochure gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. De afstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10m	0m
2	30m	10m
3.1	50m	30m
3.2	100m	50m
4.1	200m	100m
4.2	300m	200m
5.1	500m	300m
5.2	700m	500m
5.3	1.000m	700m
6	1.500m	1.000m

Garsten Noord is als gemengd gebied te typeren (zie hoofdstuk 1). Er komen naast woningen diverse bedrijven voor, een sportterreintje en enkele percelen liggen braak. Voorts grenst de Kanaaldijk-Oost aan het gebied, welke als hoofdinfrastructuur functioneert. In het plangebied is al sprake van een verhoogde milieubelasting. Geluid is in alle gevallen de meest bepalende hinderfactor. Er kan gemotiveerd uitgegaan worden van een kleinere afstandsstep. Volgens de VNG-publicatie mag dit maximaal 55 dB(A) op de gevel van een woning bedragen, per bedrijf.

Wat betekent dit voor de planontwikkeling?

Zoals aangegeven, is het gewenst en mogelijk Garsten-Noord gefaseerd te herontwikkelen. Indien bedrijvigheid ter plaatse is gestaakt, kan woningbouw plaatsvinden op het moment dat er een concreet initiatief is dat past binnen de gemeentelijke kaders (zie scenario 2). Er dient op dat moment rekening gehouden te worden met nog wel aanwezige bedrijvigheid in de omgeving. Het is niet relevant dat deze bedrijvigheid op enig moment (mogelijk) ook verdwijnt. Uitgegaan moet worden van de feitelijke situatie op het moment van toepassen

van de uitwerkings- of wijzigingsbevoegdheid: op dat moment moet duidelijk zijn dat de woningen gerealiseerd kunnen worden waarbij sprake moet zijn een gunstig woon- en leefklimaat.

N.B: volgens jurisprudentie moet zelfs uitgegaan worden van de planologische mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt; in dit geval wordt er echter naar gestreefd de huidige feitelijke situatie vast te leggen en verder alleen bedrijfsactiviteiten toe te staan die daar qua milieubelasting mee vergelijkbaar zijn dan wel een lagere milieubelasting kennen.

Voor de volledigheid: het huidige bestemmingsplan biedt de mogelijkheid bedrijven op te richten tot maximaal categorie 4 als bedoeld in de bij het bestemmingsplan opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten. De categorie-indeling van deze Staat is evenwel niet te vergelijken met de huidige categorie-indeling uit de VNG publicatie Bedrijven en milieuzonering.

Op het moment dat een wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast dient getoetst te worden aan

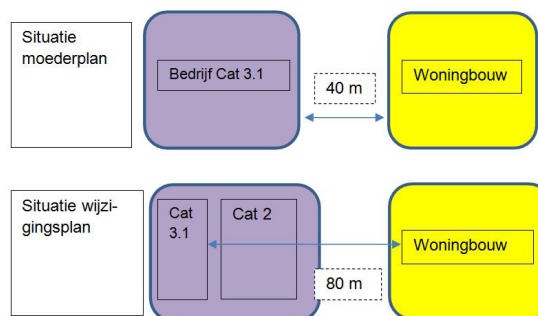
de richtafstanden (afstand perceelsgrens van het bedrijfsp perceel tot aan gevel woningen). Blijft het plan buiten de hindercirkels, dan bestaan er in principe geen belemmeringen en kan het initiatief doorgang vinden (er moet wel voor het overige voldaan worden aan een goede ruimtelijke ordening). Komt het plan wel (deels) binnen een hindercirkel (zie voorgaande tabel voor de afstanden), dan dient onderzocht te worden wat de gecumuleerde geluidsbelasting is (de bepalende hinderfactor is in dit gebied geluid). De gecumuleerde geluidbelasting bepaalt immers of ter plaatse sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

In een gemengd gebied is gelet op de hoge achtergrondniveau het volgens de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering (2009) echter aanvaardbaar dat een hoger geluidniveau heerst, tot 55 dB(A). Voor cumulatie kan een grenswaarde van 60 dB(A) gehanteerd worden, gelijk aan de normen in de Wgh en 55 dB(A) voor nieuwe woningen.

Indien de gecumuleerde geluidbelasting groter is dan voornoemde waarden, zijn er drie opties:

1. Initiatiefnemer / gemeente treden in overleg met het betreffend bedrijf om te bezien of het bedrijf ter plaatse beëindigd kan worden, dan wel delen van de bedrijfsvoering, dan wel er fysieke aanpassingen in de bedrijfsvoering ter reductie van de overlast getroffen kunnen worden;
2. Een andere mogelijkheid is een maat bestemming toekennen aan het betreffend bedrijf, waarbij de versturende activiteiten specifiek bestemd worden. Onderstaande afbeelding illustreert dit. In de huidige situatie is –stel– bijvoorbeeld sprake van een afstand van 40 m tot een categorie 3.1. bedrijf en de gedachte locatie voor woningbouw. Deze afstand is te klein, volgens de VNG-publicatie dient in een gemengd gebied een afstand van 50 m te worden aangehouden. In de praktijk wordt echter een bedrijfsperceel nooit in zijn geheel gebruikt voor –bijvoorbeeld– 3.1. activiteiten. Vaak concentreren zich deze op slechts een deel van het perceel. Andere delen worden gebruikt voor opslag,

kantoor, showroom, e.d., activiteiten waar geen tot minder milieubelasting uitgaat. In het uitwerkings- of wijzigingsplan kan deze bedrijfssituatie preciezer worden vastgelegd (“inwaartse zonering”), zodat toch een voldoende afstand van de overlastveroorzakende activiteiten tot woningbouw gehanteerd kan worden.



3. Een derde variant is het treffen van geluidreducerende maatregelen tussen bron en ontvanger.

Hiernaast dient aangetoond te worden dat de bedrijven kunnen blijven voldoen aan de voor hen geldende normen. De bedrijven vallen onder het

Activiteitenbesluit. In het kader van het overgangsrecht gelden in beginsel nog de geluidnormen zoals die zijn opgenomen in de laatst verleende milieuvergunning. Deze komen in dit geval overigens overeen met de normen van het Activiteitenbesluit milieubeheer.

Onderscheid wordt gemaakt in het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau en het maximaal geluidniveau. Voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau gelden de volgende normen:

- 50 dB(A) tussen 07.00 en 19.00 uur (dagperiode);
 - 45 dB(A) tussen 19.00 en 23.00 uur (avondperiode);
 - 40 dB(A) tussen 23.00 en 07.00 uur (nachtperiode).
- Voor het maximaal geluidniveau gelden de volgende normen:
- 70 dB(A) tussen 07.00 en 19.00 uur (dagperiode);
 - 65 dB(A) tussen 19.00 en 23.00 uur (avondperiode);
 - 60 dB(A) tussen 23.00 en 07.00 uur (nachtperiode).

Situatie Garsten Noord

Bij de afweging of de geluidshinder op de omliggende woningen acceptabel is moet de totale geluidshinder (cumulatieve geluidshinder) worden bepaald. Voor de woningen rondom de Betonfabriek Nigtevecht B.V. zijn ook de bedrijven Nagel Demontage (Vreelandseweg 4A) en Haring Aannemersbedrijf (Vreelandseweg 10A) een bron van geluidshinder. In het verleden zijn door Peutz en LBP Sight akoestische onderzoeken uitgevoerd, deze onderzoeken zijn gebruikt om de geluidsbelastingen te berekenen van de omliggende bedrijven (Nagel Demontage, Sloopbedrijf P. Nagel en Haring Aannemersbedrijf).

Woning	Langtijdgemiddelde geluidsbelastingen in de dagperiode in dB(A)									
	Waarneemhoogte: 1,5 meter					Waarneemhoogte: 5 meter				
	Betonfabriek Nigtevecht (Vreelandseweg 10)	Nagel Demontage (Vreelandseweg 4a)	Sloopbedrijf J. Nagel (Vreelandseweg 12)	Haring Aannemersbedrijf (Vreelandseweg 10a)	Cumulatieve geluidsbelasting	Betonfabriek Nigtevecht (Vreelandseweg 10)	Nagel emontDage (Vreelandseweg 4a)	J. Nagel (Vreelandseweg 12)	Haring Aannemersbedrijf (Vreelandseweg 10a)	Cumulatieve geluidsbelasting
Korte Velterslaan 6 (bedrijfswooning)	46	42	24	20	47	48	45	29	23	50
Vreelandseweg 12 (bedrijfswooning)	46	30	58	46	59	52	31	59	47	60
Vreelandseweg 21 (recreatiewoning)	50	24	53	47	55	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Vreelandseweg 6a	44	50	27	33	51	53	52	30	35	56
Vreelandseweg 6	50	50	33	36	53	52	52	35	39	55
Vreelandseweg 17 (burgerwoning)	45	48	36	35	50	48	50	37	38	52
Vreelandseweg 19 (bedrijfswooning)	57	36	49	53	59	57	37	49	52	59
Uitbreidingslocatie Vechtoever s	57	45	44	49	58	57	47	46	50	58

Conclusie

De hoogste cumulatieve geluidsbelasting is lager dan 60 dB(A) bij de bestaande woningen, hierdoor zijn de cumulatieve geluidsbelastingen lager dan de hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 60 dB(A) uit de Wgh. Hierdoor is een goed woon- en leefklimaat bij de bestaande woningen gegarandeerd. Ten opzichte van de huidige vergunde situatie neemt de cumulatieve geluidsbelasting ook niet toe, maar eerder af. Hierdoor blijft het akoestische klimaat ten opzichte van de huidige situatie gelijk of verbetert licht.

Bij de uitbreidingslocatie Vechtoevers is de cumulatieve geluidsbelasting (58 dB(A)) hoger dan de maximaal toelaatbare geluidsbelasting van 55 dB(A) voor nieuwe woningen. Dit geldt ook voor een bedrijfswoning die wellicht omgeschakeld wordt naar reguliere bewoning (i.c. Vreelandseweg 19). Het is echter mogelijk om de geluidsbelastingen afkomstig van de betonfabriek te verlagen (bijvoorbeeld door verplaatsen van opslag en verplaatsen van lospunt van cementbulkvrachtwagen). Hierdoor neemt ook de cumulatieve geluidsbelasting af, waarschijnlijk tot

geluidsniveaus voor de cumulatieve geluidsbelastingen welke acceptabel zijn voor de realisatie van nieuwe woningen. Er zijn geen overschrijdingen vanwege het Activiteitenbesluit, er van uitgaande dat de betonfabriek wordt gezoneerd (zie hiervoor navolgend hoofdstuk).

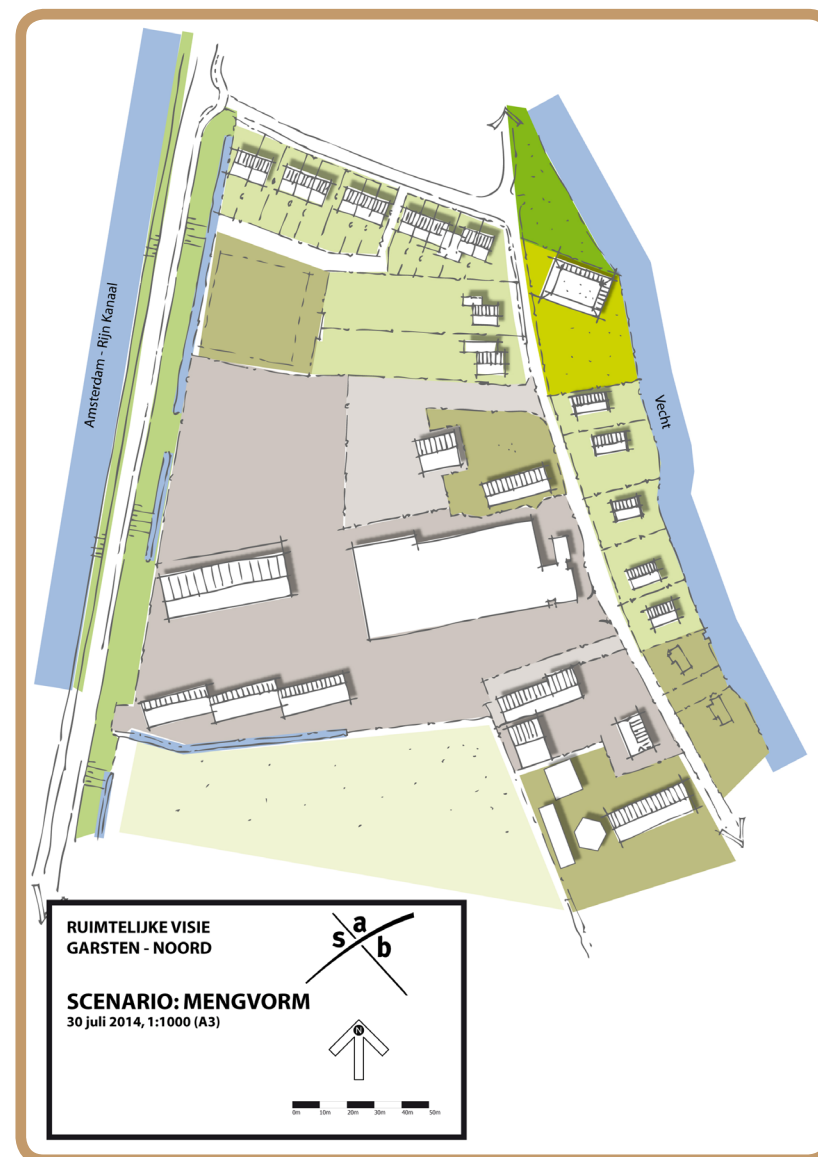
Wanneer op het moment van bestemmingsplan niet vaststaat dat deze oplossing gerealiseerd is of zal worden, ligt het in de rede geen directe eindbestemming op te nemen, maar een uitwerking/ of wijzigingsbevoegdheid. Zoals eerder aangegeven, waren daar om andere redenen ook al argumenten voor. De globale haalbaarheid voor het opnemen van uitwerkings- of wijzigingsbevoegdheden is hiermee wat betreft geluid aangetoond.

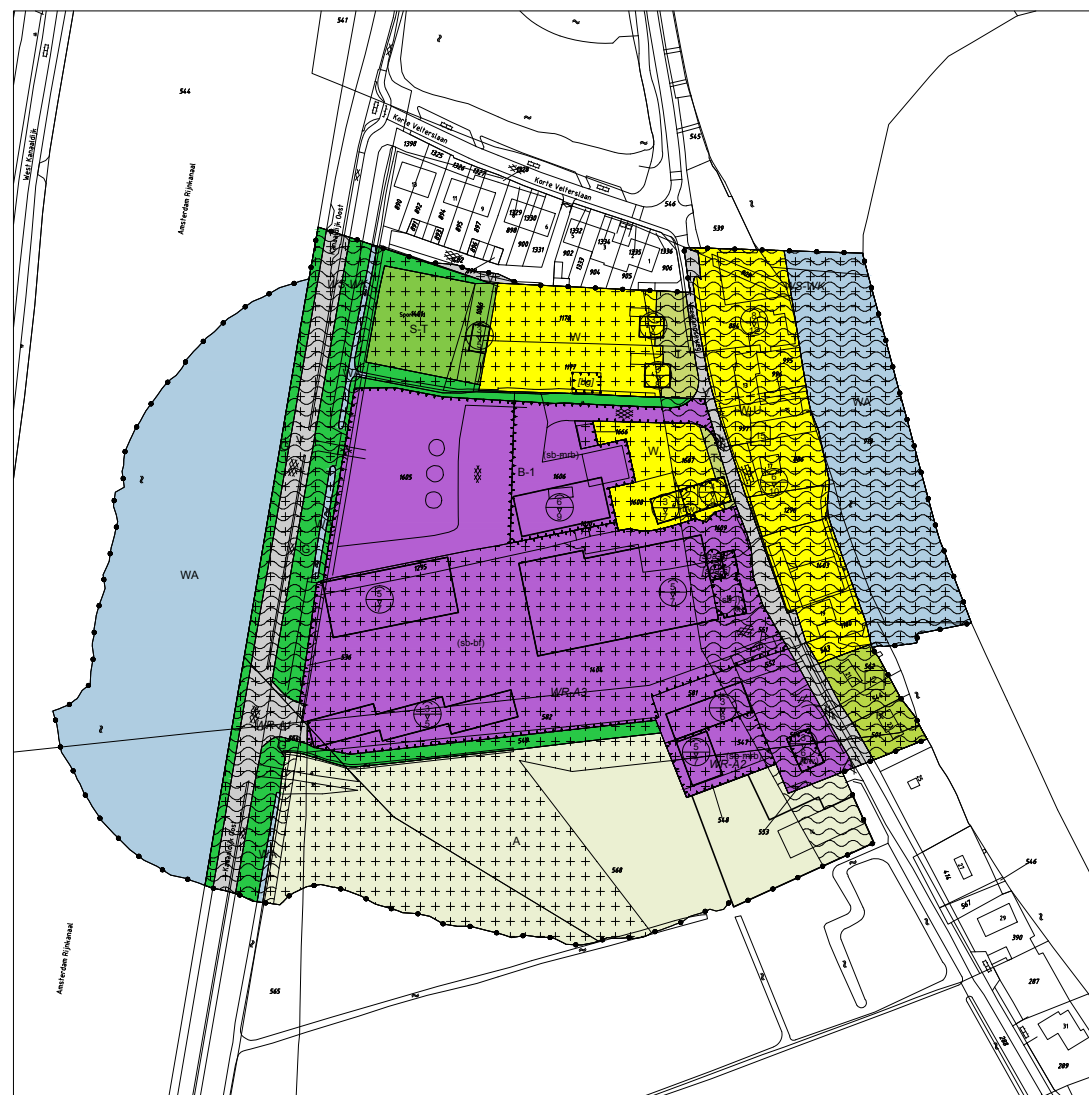
Overige aspecten op basis waarvan de globale haalbaarheid aangetoond kan worden zijn weergegeven in de tabel op de volgende pagina.

Besluit m.e.r.	<i>De ontwikkelingen zijn als stedelijke ontwikkelingen aan te merken, echter er wordt ruim onder de drempelwaarde gebleven (2.000 woningen of meer), zodat nadelige gevolgen op het milieu kunnen worden uitgesloten</i>
Stof	<i>Er is nauwelijks stofhinder; bij de beton-fabriek hebben de gebouwen afscher-mende werking en de andere bedrijven voeren hun activiteiten vrijwel volledig binnen gebouwen uit</i>
Bodem	<i>Voor Vreelandseweg 6/6a geldt dat in het verleden verschillende (deel)saneringsplannen opgesteld, met als doel het bereiken van een stabiele si-tuatie. Bij beschikking van 9 september 2010 is vastgesteld dat sprake is van een stabiele eindsituatie. Bij de uitgevoerde sanering is een restverontreiniging met minerale olie achtergebleven in grond en grondwater. Sinds 2013 wordt een aan-vullende deelsanering uitgevoerd in ver-band met de nieuwbouw van een loods. De resultaten hiervan zijn nog niet be-kend. In het deelsaneringsplan en de be-schikking van de provincie (briefnummer 80 6a752 van 11 juli 2013) zijn echter voldoende waarborgen opgenomen om te voorkomen dat de verontreiniging zich verspreid op naastgelegen percelen. Voor delen van het plangebied zijn diverse onderzoeken gedaan. D.m.v. een bureau-onderzoek kan inzichtelijk worden gemaakt wat de status is en welke ver-volgonderzoeken nog nodig zijn.</i>
Externe veiligheid	<i>In en om het plangebied vormt alleen het Amsterdam-Rijnkanaal een risico. Hier vindt wel structureel en grootscha transport van gevaarlijke stoffen plaats. Het plangebied valt buiten de contour voor het plaatsgebonden risico PR=10-6. Deze contour ligt maximaal op de oever van het kanaal. Vanaf 25 meter van de oeverlijn ligt het plasbrandaandachtsgebied, ook dit valt buiten het plangebied. Het groepsrisico verandert niet. Er is pas sprake van een mogelijke overschrijding van de oriënterende waarde als er meer dan 1.500 personen per hectare aanwezig zijn (invloedsgebied kanaal 200 m). Dit is wat betreft het plangebied niet het geval</i>
Luchtkwaliteit	<i>Bij het realiseren van woningen tot 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg of 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen is bij AMvB geregeld dat dit niet in betekende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit</i>
Water	<i>Rekening dient te worden gehouden met de ligging binnen de (buiten) bescher-mingszone van de Vecht o.b.v. de Keur. Hiertoe worden de woningen ten minste 8.1 m uit de rand van de weg gereali-seerd; voor de buitendijkse bebouwing komt bebouwing ten minste 1.6 m uit de rand van de weg. De verharding neemt als gevolg van de plannen af, hetgeen het infiltrerend vermogen van het gebied ten goede komt. De beschermingszone van het Amster-dam-Rijnkanaal bedraagt 30 m: hier moet de woningbouw uitblijven dan wel er is vergunning nodig.</i>
Flora en fauna	<i>De ontwikkelingen zijn zodanig van aard en relevante Natura 2000-gebieden liggen zodanig ver van het plangebied dat van verstoring van die gebieden geen sprake is. Ook is er geen EHS in het geding (de Vecht zelf alsook de oevers rondom de Kanaaldijk ten zuiden van het plangebied zijn als EHS aangewezen, echter de plannen staan uitvoering hiervan niet in de weg. Nader onderzoek naar het voorkomen van vleermuizen en vogels wanneer gebouwen gesloopt worden, kan plaatsvinden op het moment dat het bestemmingsplan voorziet in een eindbestemming. Idem voor evt. te dempen water en te kappen bomen</i>
Wegverkeer	<i>Bij omschakeling van bedrijf naar wonen neemt de (theoretische) verkeersproductie af, bovendien is er minder zwaar ma-terieel. Dit is gunstig voor de verkeer-in-tensiteit ter plaatse. De percelen worden zodanig ruim opgezet, dat op eigen terrein geparkeerd wordt. Ook dit is gunstig voor het ruimtegebruik aan de Vreelandseweg.</i>
Archeologie en cultuurhistorie	<i>In het beeldkwaliteitsplan en daarvoor het plan van Barry Dillen alsook in deze ruimtelijke visie wordt reeds rekening ge-houden met de cultuurhistorische waar-den. O.a. zicht en oriëntatie op de Vecht spelen een belangrijke rol. Verdere in-passing vindt plaats bij de uitwerking, waarbij de voor de Vechtstreek kenmer-kende bouwelementen worden gebruikt (veelal eclectisch van aard, gebakken pannen, rieten, zinken of leien daken). In csnario3 blijft een cultuurhistorisch waardevol pand behouden. Ook het be-houd van bedrijven maakt zichtbaar dat levendigheid en bedrijvigheid langs de Vecht van oudsher een gegeven is. Uit de gemeentelijke archeologische verwachtings- en beleidskaart blijkt dat voor het plangebied een hoge archeolo-gische verwachting geldt vanaf de Ro-meinse tijd (meandergordel/crevasse³).</i>

² Crevasses ontstaan bij hoge rivierafvoeren waarbij erosiegeulen ontstaan in de oe-vers van de rivier. Bij de vorming van crevassen of crevasse-complexen ontstaat vaak een groot aantal geulen tegelijk. Deze zogenaamde crevasse-geulen stromen als een soort miniatuur-rivieren de komgebieden in.

Op de afbeelding hiernaast is een stedenbouwkundige verkenning gegeven hoe de mengvorm situatie er uit kan komen te zien. De ontwikkeling van de Vechtoever (buitendijks) is overgenomen conform scenario 2 (die op zich weer gebaseerd is op het beeldkwaliteitsplan). Voor de bedrijven is niet voorzien in woningbouw. Echter, mocht een bedrijf vrij komen, dan kunnen de stedenbouwkundige uitgangspunten als benoemd in scenario 2 gebruikt worden voor eventuele herontwikkeling





LEGENDA

PLANGEBIED

plangebied

BESTEMMINGEN

B-1	Bedrijf - 1	W	Wonen
B-2	Bedrijf - 2	W-U	Wonen - uit te werken
G	Groen	W-S-W-K	Waterstaat - Waterkering
R	Recreatie	W-R-A1	Waarde - Archeologie 1
T	Tuin	W-R-A2	Waarde - Archeologie 2
S-T	Sport - Tennis	W-R-A3	Waarde - Archeologie 3
V	Verkeer		
WA	Water		

AANDUIDINGEN

(bw)	bedrijfwoning
(k)	kantoor
(sb-lf)	specifieke vorm van bedrijf - betonfabriek
(sb-l)	specifieke vorm van bedrijf - logies
(sb-mb)	specifieke vorm van bedrijf - metaalrecyclingsbedrijf
(sb)	bijsgebouwen
(sba-s)	specifieke bouwaanduiding - silo
(g)	maximum goot- en bouwhoogte (m)
(2)	maximum aantal wooneenheden
	bouwvlak

VERKLARING

gbkn- en kadastrale gegevens

bestemmingsplan Garsten Noord, gemengd

schaal : 1 : 1000
 formaat : A2
 projectnummer : 100313.01
 bladnummer : 1
 identificatiecode : NL.IMRO.

datum : 30-07-2014
 datum ondergrond : -
 voorontwerp : -
 ontwerp : -
 vaststelling : -

gemeente Stichtse vecht



Scenario 3 wordt gelet op bovenstaande als voorkeursscenario gezien. Zie de afbeelding op de pagina hiernaast voor een voorbeeld hoe de nieuwe bestemmingsplanverbeelding er in scenario 3 kan/zal uitzien.

Samenvattend zijn de kenmerken van scenario 3:

- Vechtoever buitendijks ontwikkelen als lint met woonbebouwing, korrel huis
- Doorzichten bestaande bebouwing naar Vecht
- Op de kop met Korte Velterslaan: korrel incident; appartementen
- Vechtoever binnendijks: alleen bestaande (bedoeld wordt feitelijk in gebruik zijnde) woningen. In dit scenario blijven bestaande bedrijven gehandhaafd en is geen ruimte voor woningbouw aan deze zijde van lint
- Programma: vrijstaand 5, incl. bestaande woning / appartementen 10

De voor- en nadelen van scenario 3 zijn:

- geen volwaardige verbetering lint / kanaal / dorpsrand
- ++ verbetering ruimtelijke kwaliteit Vechtoever buitendijks
- nieuwe woningen met zicht op bedrijvigheid
- ++ geen actieve uitplaatsing, huidige bedrijven kunnen blijven

- ++ stimuleren lokale economie/bedrijvigheid
- infrastructuur vormt knelpunt bedrijvigheid
- ++ mogelijk tot verbetering geluidssituatie i.v.m. aanpassingen betonfabriek (zie navolgend hoofdstuk)

4 Gevolgen scenario's op initiatieven en overwegingen hieromtrent

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de gevolgen van de scenario's op de initiatieven die spelen in het gebied. Het gaat om de volgende (bekende) initiatieven (zie tabel 4.1).

1. Vreelandseweg 6/6a

In scenario 1 past het niet tot legalisatie van de woning over te gaan. De visie van de gemeente is er immers op gericht bedrijvigheid te stimuleren. In scenario 2 past het eveneens wel tot legalisatie over te gaan. Binnen een integrale herontwikkeling is het mogelijk bestaande woningen, passend in het straat- en bebouwingsbeeld te behouden (zie o.a. beeldkwaliteitsplan 2012).

In scenario 3 past de legalisatie van Vreelandseweg 6/6a ook. De nadruk ligt immers op de bestaande situatie, waarbij sprake is een levendige mengeling tussen bedrijven en woningen in een "gemengd gebied", maar waarbij de gemeente geleidelijk de woonfunctie wil introduceren. Individuele initiatieven worden op specifieke merites beoordeeld.

1	Griffioen/Brouwer, Vreelandseweg 6/6a	Burgerbewoning Vreelandseweg 6/6a in twee afzonderlijke zelfstandige wooneenheden
2a	Tasseron, Betonfabriek	Huisvesten tijdelijke seizoensmigranten in 1 ^e etage kantoorgebouw aan Vreelandseweg
2b	Nigtevecht B.V., Vreelandseweg 10	Verhogen productie (>100ton/dag) en deels verplaatsen naar loods aan Kanaaldijk/verplaatsen silo's
2c		Assemblagewerkzaamheden van machines in de "voorste" productiehal
2d		Realisatie van een overdekte opslag voor mallen
3	Jacobs, diverse percelen aan Vechtoever	Ontwikkeling tot woningbouw

Tabel 4.1: overzicht initiatieven



Met een woonbestemming wordt een planologische basis gelegd waardoor het weer aantrekkelijk wordt te investeren in (onderhoud van) het gebouw. Het is niet goed voorstelbaar hoe de bedrijfsbestemming met nadere aanduiding dienstwoning gerealiseerd kan worden. I.c. geldt de aanduiding dienstwoning alleen voor het eerste deel van het pand. Het pand was oorspronkelijk een boerderij. Er valt onderscheid te maken in de boerderij (vorste deel) en de deel (achterste deel). Kennelijk is bij het opstellen van het bestemmingsplan alleen het vorste deel als dienstwoning bestemd. De deel werd betrokken bij de rest van het bedrijfsperceel, toen een oliehandel.

Het bestemmingsplan regelt dat de gronden met de aanduiding dienstwoning uitsluitend als dienstwoning mogen worden gebruikt; uitsluitend de deel zou dus als bedrijf gebruikt mogen worden. Gezien de onderlinge bouwkundige verbondenheid met het vorste deel is de ingebruikname als bedrijf of kantoor en het vorste deel als dienstwoning praktisch onmogelijk. Voor een volwaardig bedrijf is een ruime kavel nodig met genoeg ruimte voor productie, assemblage,

opslag e.d. waar in dit geval geen sprake van is. De omliggende gronden zijn alleen in eigendom van andere bedrijven die betreffende gronden waarvan geen wens bekend is tot aankoop.

Voorts het gaat om een cultuurhistorisch waardevol pand. De plaats van de huidige woning heeft reeds een lange agrarische historie. Al voor 1673 stond op de locatie een boerderij welke bij de verwoesting van Nigtevecht in 1673 verloren is gegaan. Later is hier opnieuw een boerderij gebouwd. Volgens een kaart uit 1769 stond hier een boerderij genaamd 'Linge Vecht'. Deze is later om onbekende reden teloor gegaan.

In 1879 is de huidige boerderij gebouwd. In 1895 is even verderop, aan de Vreelandseweg 14, een vrijwel identieke boerderij gebouwd. Het zijn beiden voorname grote huizen die thans nog in goede staat zijn en worden gebruikt als woning. Het gebouw beschikt over diverse fraaie bouwkundige elementen. De raampartijen zijn ingedeeld met een regelmatige roede-indeling en zijn versierd met getoogde rollagen.

Fraai metselwerk en gootklossen complementeren het beeld van een rante (woon)boerderij zoals die meer voorkomen langs de Vecht. Het agrarisch verleden is goed zichtbaar omdat de deel achter de woning nog goed is behouden. De deel is voorzien van een rieten kap en heeft de voor een stal uit de bouwtijd zo typische kleine, vierkante ramen. Door nu een planologisch kader te bieden dat het huidige gebruik bestendigd, wordt het voortbestaan van dit pand beter verzekerd. Het agrarisch verleden en het fraaie bebouwingsbeeld langs de Vecht blijft zo behouden voor toekomstige generaties. De functie past functioneel een stedenbouwkundig goed in het straat- en bebouwingsbeeld langs de Vecht. Op meerdere plaatsen is langs de Vecht bewoning aanwezig, vaak in voormalige boerderijen. De fraaie, representatieve kant richt op de Vreelandseweg, wat ook in dit geval zo is.

Meerdere gemeenten hanteren het beleid dat grote cultuurhistorisch waardevolle objecten, zoals voormalige boerderijen voor dubbele bewoning in aanmerkingen zouden moeten kunnen komen. De

redenatie hierachter is dat de onderhoudskosten van dergelijke grote objecten vaak niet goed door een gezin kunnen worden gedragen terwijl er wel de wens bestaat de panden goed te onderhouden zodat ze behouden blijven. Veel cultuurhistorisch waardevolle objecten zijn door gebrekkig onderhoud in de loop der tijd verloren gegaan. De wens van eigenaren het gebouw te bewonen en te onderhouden moet dus als positieve ontwikkeling worden gezien. I.c. gaat het om een pand met een oppervlakte van ca. 245 m² en een inhoud van ca. 1.000 m³. Dat is ruim meer dan een gemiddelde eengezinswoning (ca. 80 m²) maar vergelijkbaar met “stolp” boerderijen of andere traditionele boerderijen. Het onderhoud van dit grote pand is beter door twee huishoudens op te brengen. Het introduceren van splitsingsbeleid voor woningen van deze omvang is ruimtelijk goed te verdedigen en vergelijkbaar met veel andere gemeenten, die vaak “ondergrenzen” van 250 of 500 m³ per nieuwe woning hanteren.

Hierbij moet worden gerealiseerd dat wanneer in deze visie de splitsingslijn wordt , hier precedentwerking van uitgaat. Dit gaat dan overigens alleen om cultuurhistorisch waardevolle panden, van enige omvang en waarvan splitsing kennelijk nodig is om het onderhoud goed te plegen. De vraag is of dit erg is. Immers, het voortbestaan rijke cultuurhistorische verleden van de gemeente voor toekomstige generaties, dat juist in de bebouwing tot uiting komt, krijgt hierdoor een meer solide basis. Het kan immers aantrekkelijk(er) worden te investeren in het gebouw.

Van belang is of ter plaatse een acceptabel woon- en leefklimaat (m.n. vanwege geluid) kan worden gegarandeerd. Tevens moet worden gezien of bedrijven niet in hun functioneren worden gehinderd, oftewel kunnen de bedrijven voldoen aan de geldende norm.

Ter plaatse van de woning aan Vreelandseweg 6A is alleen vanwege de betonfabriek in de dagperiode sprake van een normoverschrijding van het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau van 2 dB(A)⁴ . Alle andere bedrijven die van invloed zijn (i.c. alleen het bedrijf van Nagel Demontage & Recycling) voldoen aan de normen zoals opgenomen in het Activiteitenbesluit, ook wanneer huidige uitbreidingsmogelijkheden worden voorzien⁵. NB: Nagel overschrijdt wel het maximaal geluidsniveau, maar niet ter plaatse van Vreelandseweg 6/6a.

In een ODRU-rapport van mei 2013 is aangegeven dat door het treffen van maatregelen het niet goed mogelijk is om het geluid vanwege de betonfabriek naar beneden te krijgen. Dit omdat het geluid in belangrijke mate wordt veroorzaakt door uitstraling van het dak. Een geluidscherm tussen de productieloods en de woning biedt hierdoor geen oplossing, tenzij deze onwenselijk hoog zou worden

⁴ Onderzoek naar de geluidssituatie in de omgeving van de vestiging van Betonfabriek Nigtevecht B.V. aan de Vreelandseweg 10 te Nigtevecht in verband met een (revisie-)vergunningaanvraag ingevolge de Wet milieubeheer, Peutz B.V., rapportnr. FD 1136-12-RA, d.d. 31 maart 2010.

⁵ Akoestische beschouwing inzake transportactiviteiten van P. Nagel Metaalhandel B.V. te Nigtevecht, d.d. 14 juli 2000, door Adviesbureau Peutz & Associates B.V., aanvulling op rapportnr. F 15282-1; Akoestisch onderzoek Vreelandseweg 4 en 12 Nagel te Nigtevecht, d.d. 17 april 2007, door Lichtveld Buis & Partners, kenmerk R065341aaA1.md; Akoestisch Onderzoek wijziging bestemming Vreelandseweg 6/6A, mei 2013, door Omgevingsdienst regio Utrecht, kenmerk STV1310.T102

gebouwd. Middels een maatwerkvoorschrift kan 52 dB(A) voor de betonfabriek worden toegestaan.

In het kader van goede ruimtelijke ordening dient aangetoond te worden dat een acceptabel verblijfsklimaat geborgd kan worden. Hiervoor kan een grenswaarde van 55 dB(A) gehanteerd worden, volgens de VNG publicatie Bedrijven en Milieuzonering. Zoals aangegeven in hoofdstuk 3, is daar ter plaatse sprake van. Gelet op bovenstaande kan in scenario 3 het initiatief positief worden benaderd.

Bestaande bedrijven worden niet gehinderd in hun bedrijfsvoering wanneer Vreelandseweg 6/6a een woonbestemming krijgt, evenmin zijn er beperkingen t.a.v. geluidruimte. Immers, Nagel Demontage & Recycling mag tot 50 dB(A) produceren i.v.m. Activiteitenbesluit en voldoet daar nu aan. De betonfabriek produceert 52 resp. 50 dB(A) en mag tot 50 dB(A) produceren i.v.m. Activiteitenbesluit. Voor de overschrijding kan een maatwerkvoorschrift worden vastgesteld. Indien de betonfabriek gezoneerd wordt, wordt voor Vreelandseweg 6/6a een hogere waarde

vastgesteld op basis van de zone. Ook dan is er geen beperking.

2. Plannen ontwikkeling Vechtoever/ Jakobs

Deze plannen passen niet in scenario 1. Hierin worden namelijk de geldende bedrijfsbestemmingen gecontinueerd. Op die bestemmingen kunnen dus geen woningen worden gebouwd. Buiten de bestemmingen om is woningbouw vanwege de (potentiele) milieuhinder die daar van uitgaat niet mogelijk. In scenario 2 heeft de gemeente logischerwijs een positieve grondhouding tegenover ontwikkeling van de Vechtoevers. In scenario 3 is sprake van geleidelijke transformatie, waar wonen en bedrijven naast elkaar (kunnen) bestaan en zou herontwikkeling van de Vechtoevers dus passen mits het functioneren van de bestaande bedrijven hier niet door wordt belemmerd en gegarandeerd kan worden dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Geluid is hiervoor de meest bepalende factor.

Wanneer ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan door initiatiefnemer niet voldoende onderzocht is of de plannen concreet en haalbaar zijn, kan geen gedetailleerde eindbestemming worden opgenomen. Om die reden kan een uitwerkingsplicht worden opgenomen. Aangezien er voor de gemeente geen kosten te verhalen zijn, heeft geen(globaal) exploitatieplan te worden opgesteld. De uitwerkingsbevoegdheid wordt toegepast op het moment dat de haalbaarheid is aangetoond. Onder meer houdt dit in, dat:

- Aanvrager een watertoets overlegt waaruit blijkt dat de belangen van het waterschap (er wordt gebouwd in de (buiten) beschermingszone van de Vecht; het waterkerend vermogen van de dijk mag niet worden aangetast) niet worden geschaad.
- Een aanvraag hogere waarde is gedaan voor die woningen die vallen binnen de geluidzone.
- Een akoestisch onderzoek wordt overlegd waaruit het exacte geluidniveau op de gevels blijkt.
- Een verkennend bodemonderzoek wordt overlegd waaruit blijkt dat de bodem geschikt is voor het

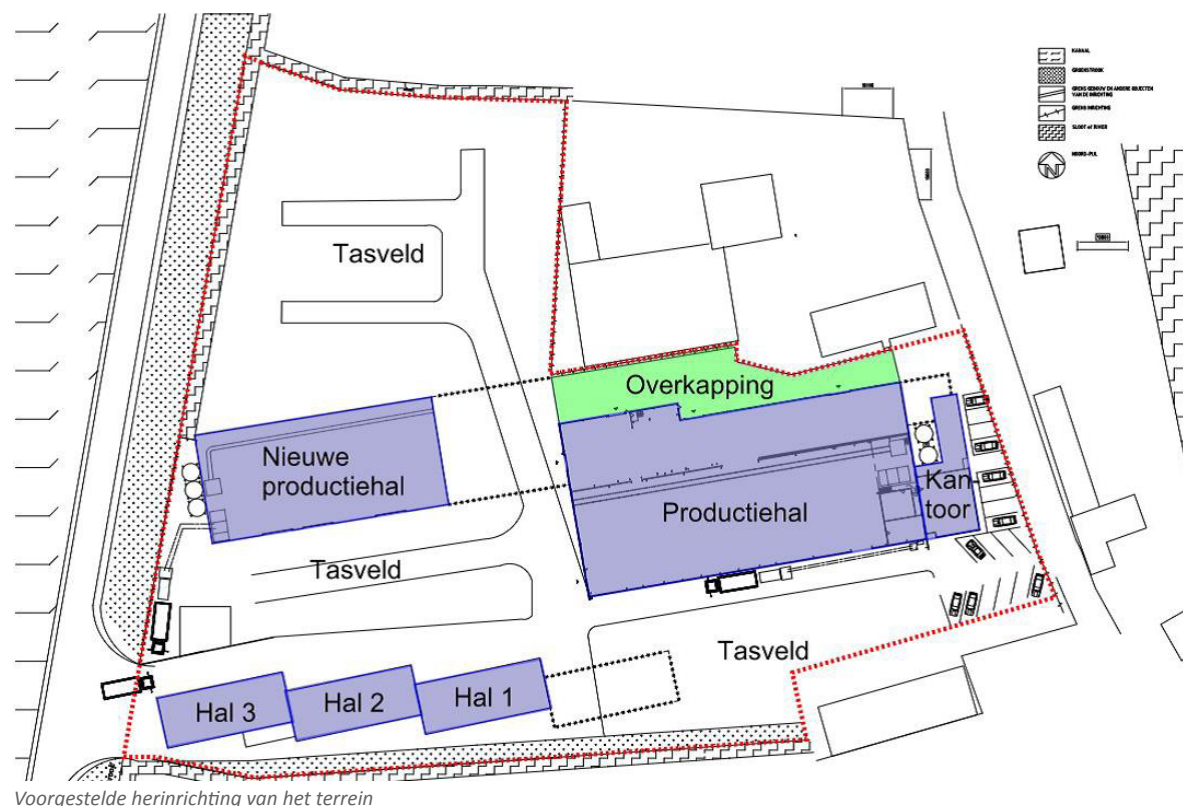
beoogd gebruik.

- Een stedenbouwkundig plan wordt overlegd waaruit blijkt dat het plan past binnen de stedenbouwkundige kaders (zie 3.2)

De globale haalbaarheid dient wel te worden aangetoond. Tevens dienen aantal en massa van de woningen te worden vastgesteld. De ontwikkeling is reeds in globale zin haalbaar, zie scenario 3 en hierna. Wel dient het geluidniveau verder te worden gereduceerd voordat daadwerkelijk een eindbestemming kan worden opgenomen. Hiervoor zal met de Betonfabriek overleg moeten worden gevoerd en afspraken worden gemaakt. Er ligt dus een relatie met de ontwikkel ideeën en ontwikkelingen op dat perceel. Zie navolgende paragraaf.

3. Betonfabriek Nigtevecht B.V.

Om de plannen van de betonfabriek te beoordelen, dient eerst de achtergrond van de plannen besproken te worden. De fabriek fabriceert diverse betonproducten, waarbij onder andere triltafels en een triljuk worden gebruikt. De maximale productiecapaciteit zou nu 150



ton per dag kunnen bedragen. Hoeveel daadwerkelijk geproduceerd, hangt sterk samen met de actuele vraag met bijbehorende gevraagde levertijd, die niet altijd voorzienbaar is. De productie vindt nu plaats in de oostelijke hal. Op het westelijke terreindeel van de inrichting is een bedrijfshal aanwezig, waarin thans nog de constructiewerkplaats gesitueerd is en mallen worden opgeslagen. Transport van en naar de inrichting vindt per vrachtwagen plaats. Daartoe is de inrichting zowel ontsloten via de Kanaaldijk Oost als de Vreelandseweg. De noordoostelijke in- en uitrit aan de Vreelandseweg wordt niet gebruikt. De zuidoostelijke in- en uitrit wordt gebruikt voor vrachtverkeer, echter uitsluitend in de dagperiode. De zuidwestelijk in- en uitrit wordt eveneens gebruikt voor vrachtverkeer, zowel in de dag- als avondperiode. Intern transport over de terreinen van de inrichting vindt plaats met heftrucks e.d. Laad- en losactiviteiten kunnen op verschillende plaatsen plaatsvinden.

Het plan is een deel van de productie te verplaatsen naar de “nieuwe productiehal”. Het bedrijf heeft de wens uitgesproken om zijn huidige productiecapaciteit

te verhogen tot meer dan 100 ton per dag. De productie van de betonproducten vindt overdag plaats. In de nacht- (19:00 t/m 23:00) en avondperiode (23:00 t/m 07:00) vinden er geen productieprocessen plaats, in deze periode hard het beton uit. De volgende werkdag worden de betonproducten uit de betonmallen verwijderd. Een productiecapaciteit van meer dan 100 ton per dag betekent dat het bedrijf op basis van de Wet geluidhinder een gezoneerd bedrijf wordt, een zogenaamde “grote lawaaimaker”. Rondom een gezoneerd bedrijf wordt een geluidszone vastgesteld. Binnen deze geluidszone mag het bedrijf meer dan 50 dB(A) produceren.

De opslag van mallen zou moeten plaatsvinden onder een nieuw te realiseren overkapping ten noorden van de productiehal. In de werkplaatshal zullen vervolgens nieuwe productiefaciliteiten (productielijnen) gerealiseerd worden ten behoeve van de productie van betonproducten.

Op het zuidwestelijke deel van het terrein zijn drie kleinere bedrijfshallen gesitueerd. In hal 1 vindt opslag van materialen plaats, in hal 2 worden hoofdzakelijk laswerkzaamheden verricht en in hal 3 wordt metaal bewerkt (richten betonijzer, buigen, knippen). Gereed product wordt opgeslagen op diverse tasvelden. Deze zijn gelegen op het noordwestelijke deel van het bedrijfsterrein, het zuidelijk deel van het bedrijfsterrein en aan de overzijde van de Vreelandseweg ten westen van de Vecht. Zie afbeelding op de pagina hiernaast.

Tot slot is de fabriek voornemens een deel van het kantoor te gebruiken voor de huisvesting van werknemers. Het gaat hier om een logiesfunctie. Dat houdt in dat van permanente bewoning geen sprake is. Met deze aanpassingen denkt het bedrijf de komende periode weer toekomstbestendig te zijn en de bedrijfsvoering efficiënt en slagvaardig te kunnen voeren.

2a.

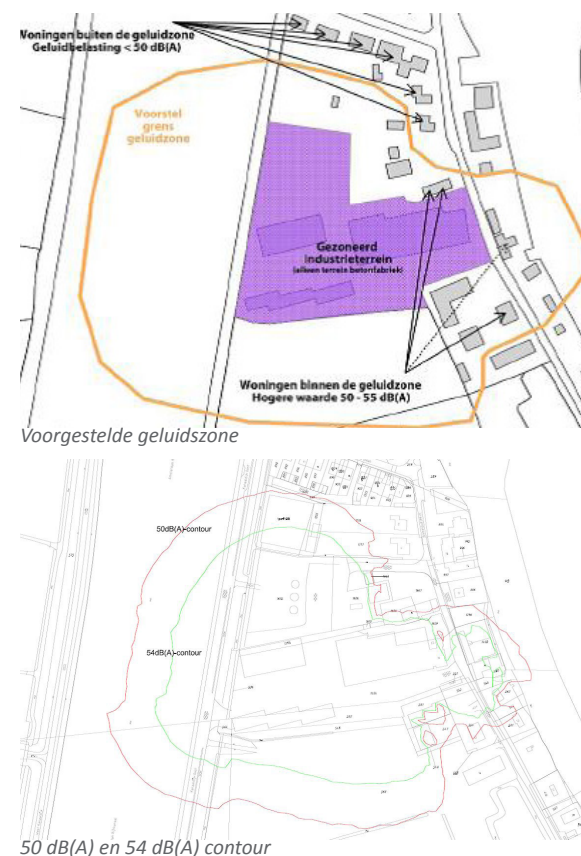
Het toestaan van tijdelijke arbeidsmigranten, bij wijze van logies in de 1e etage van het kantoorpand past alleen in de wens tot geleidelijke transformatie te komen (scenario 3). Deze huisvesting vindt namelijk momenteel plaats in een enigszins vervallen pand aan de overzijde van de Vreelandseweg. Wanneer de huisvesting hier verdwijnt, komt de locatie vrij voor herontwikkeling van de Vechtoever. Zoals aangegeven, is een planmatige ontwikkeling van de Vechtoever momenteel veel reëler en is hier ook de meeste ruimtelijke winst te boeken. In scenario 1 is daar geen sprake van, aangezien in dat scenario geen woningbouw wordt voorzien. In scenario 2 is dat wel het geval, maar het toestaan van tijdelijke huisvesting is bedoeld om het bedrijf te stimuleren, hetgeen niet past binnen het scenario het gebied als geheel te ontwikkelen.

In het kader van goede ruimtelijke ordening moet gekeken worden of ter plaatse van de logiesfunctie

sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat (wat betreft geluid). Hiervoor kan een grenswaarde van 65 dB(A) gehanteerd worden, gelijk aan de grenswaarde voor woningen op een bedrijventerrein. De geluidbelasting vanwege alle bedrijven samen bedraagt volgens onderzoek⁶ maximaal 61dB(A) etmaalwaarde (waarvan 60 dB(A) vanwege het eigen bedrijf). Dit is lager dan de voorgestelde grenswaarde van 65 dB(A).

2b, 2c en 2d.

De verhoging van de productie tot meer dan 100ton/dag, verplaatsen van de opslag en silo's en het toestaan van nieuwe loodsen en assembleren van machines kan in scenario 1 en mogelijk 3 positief worden belicht maar niet in 2. In scenario 1 stimuleert de gemeente het gebied als bedrijventerrein. In scenario 3 mogen de bestaande bedrijven bestaan en wordt bekeken of uitbreidingswensen zijn in te passen. Het is dus van belang wat de geluidsituatie wordt in de nieuwe situatie. Voor de plannen is akoestisch onderzoek verricht⁷



⁶ Geluid vanwege bedrijven bij nieuwe logiesfunctie Betonfabriek Nigtevecht, Peutz

d a t um: 18 februari 2014 referentie : TKe/TKe/KS/FE 1136-1-NO. NB: het onderzoek is niet volledig. Aanvrager zal het onderzoek moeten complementeren alvorens e.e.a. in het bestemmingsplan kan worden opgenomen. De verwachting echter is dat de conclusie dat de 65 dB(A) niet wordt overschreden, in stand correct is.

⁷ Akoestisch onderzoek Betonfabriek Nigtevecht Onderzoek in het kader van bestemmingsplanwijziging en zonering Wet geluidhinder, Peutz Rapportnummer FE 1136-2-RA d.d. 18 februari 2014

Omdat de productiecapaciteit door de voorgenomen wijzigingen toeneemt tot boven de 100ton/dag, is sprake van een inrichting die op een geluidgezoneerd industrieterrein dient te liggen. Het bedrijf valt dan onder het Activiteitenbesluit alsook onder de Wet geluidhinder. Om de verhoging van de productiecapaciteit juridisch-planologisch te faciliteren, dient een geluidzone rondom de inrichting vastgelegd te worden in de betreffende bestemmingsplan(nen), zie hierna. De geluidzone houdt zoveel in, dat buiten de zone het geluidniveau vanwege de betonfabriek niet meer dan 50 dB(A) mag bedragen. Dit schept duidelijkheid naar de bewoners.

Het beeld van de afgelopen jaren laat nl. zien dat het geluidniveau de laatste jaren bij bijvoorbeeld de woningen aan de Korte Velterslaan steeds wat hoger is geworden. Bij een niet-gezoneerd terrein zal elke nieuwe aanvraag van de fabriek moeten worden getoetst aan het Activiteitenbesluit, waarbij maatwerkvoorschriften tot 55 dB(A) mogelijk zijn. Door

een zone ligt echter vast dat het geluidniveau vanwege de fabriek nooit meer dan 50 dB(A) kan bedragen. Er liggen 2 woningen binnen de zone, Vreelandseweg 6 en 6a, en twee bedrijfswoningen (Vreelandseweg 12 en 19). Hier is het geluidniveau dus hoger dan 50 dB(A). Echter, de maximale ontheffingswaarde van 60 dB(A) voor bestaande woningen en zelfs 55 dB(A) voor nieuwe woningen wordt nergens gehaald (op de kaart is de 54 dB(A) contour weergegeven om een buffer te creëren voor het bedrijf). Er kan dus een hogere waarde worden vastgesteld.

Het beeld van de afgelopen jaren laat nl. zien dat het geluidniveau de laatste jaren bij bijvoorbeeld de woningen aan de Korte Velterslaan steeds wat hoger is geworden. Bij een niet-gezoneerd terrein zal elke nieuwe aanvraag van de fabriek moeten worden getoetst aan het Activiteitenbesluit, waarbij maatwerkvoorschriften tot 55 dB(A) mogelijk zijn. Door een zone ligt echter vast dat het geluidniveau vanwege de fabriek nooit meer dan 50 dB(A) kan bedragen. Er liggen 2 woningen binnen de zone, Vreelandseweg 6 en 6a, en twee bedrijfswoningen (Vreelandseweg

12 en 19). Hier is het geluidniveau dus hoger dan 50 dB(A). Echter, de maximale ontheffingswaarde van 60 dB(A) voor bestaande woningen en zelfs 55 dB(A) voor nieuwe woningen wordt nergens gehaald (op de kaart is de 54 dB(A) contour weergegeven om een buffer te creëren voor het bedrijf). Er kan dus een hogere waarde worden vastgesteld.

Wanneer uitgegaan wordt van de daadwerkelijke geluidbelasting na realisering van de plannen verandert er qua geluidbelasting nauwelijks iets. Het gaat dus om een nagenoeg geluidneutrale ontwikkeling. Deze geringe toename blijft overigens binnen de huidige 50dB(A) contour: de toename in geluid is dus ook al mogelijk op basis van het huidige regime waarbij de betonfabriek onder het Activiteitenbesluit valt. Daar waar geluidproductie de 50 dB(A) overschrijdt (op de voornoemde 4 objecten), verandert er niets t.o.v. de huidige situatie (er is reeds sprake van overschrijding maar deze kunnen met een maatwerkvoorschrift worden vergund dan wel in geval van Vreelandseweg 6/6a wordt het object als bedrijfswoning bestemd) c.q. de situatie kan er op verbeteren na nemen van maatregelen.

Dat dit kan terwijl de productie toeneemt, heeft te maken met het feit dat de productie verplaatst naar een deel van het terrein dat verder is gelegen van woningen dan in de huidige situatie. Alleen door de groei toe te staan ontstaat ook ruimte om groeiende kosten te kunnen opvangen die onder andere ontstaan in het belang van het bereiken van een hoog niveau van bescherming van het milieu (zie milieuvergunning) zoals bijvoorbeeld het reduceren van de CO₂-uitstoot, vervanging van heftrucks voor geluidarmere exemplaren, etc. Om te kunnen blijven investeren in de Best Beschikbare Technieken is volgens de betonfabriek in ieder geval beperkte groei – de capaciteit is nu ca. 150 ton/dag en daardoor investeringsruimte - noodzakelijk. Bovendien kan door de ontwikkelingen van nieuwe productietechnieken en innovaties (zoals bijvoorbeeld superplastificeerders) meer beton geproduceerd worden met een gelijkblijvende, zelfs lagere milieubelasting.

Door Peutz is in 2006, 2010 en 2014 akoestisch onderzoek uitgevoerd. Op basis van de akoestische onderzoeken uit 2006 en 2010 zijn de

milieuvergunningen van de betonfabriek verleend/aangepast. In het kader van de voorgestelde uitbreiding van de productiecapaciteit tot meer dan 100 ton zijn door Peutz de geluidsbelastingen op de omliggende woningen bepaald op 1,5 meter (vergelijkbaar met de onderzoeken in 2006 en 2010 en tevens zijn de geluidsc contouren op 5 meter berekend, hetgeen noodzakelijk is in het kader van de vaststellen van een geluidszonering). Uit de onderzoeken van Peutz blijkt dat de geluidsbelastingen in de dagperiode maatgevend zijn. Daarom zijn in de onderstaande tabel dan ook alleen de langtijdgemiddelde geluidsbelastingen van de dagperiode weergegeven.

Woning	Langtijdgemiddelde geluidsbelastingen in de dagperiode				
	Onderzoek 2006	Onderzoek 2010		Onderzoek 2014	
	wnh: 1,5 m.	wnh: 1,5 m.	wnh: 5,0 m.	wnh: 1,5 m.	Wnh: 5 m.
Korte Velterslaan 6 (bedrijfswoning)	45 dB(A)	46 dB(A)	48 dB(A)	46 dB(A)	48 dB(A)
Vreelandseweg 12 (bedrijfswoning)	46 dB(A)	46 dB(A)	52 dB(A)	46 dB(A)	52 dB(A)
Vreelandseweg 21 (recreatiewoning)	50 dB(A)	50 dB(A)	53 dB(A)	50 dB(A)	53 dB(A)
Vreelandseweg 6a	-	52 dB(A)	54 dB(A)	44 dB(A)	53 dB(A)
Vreelandseweg 6	50 dB(A)	50 dB(A)	52 dB(A)	50 dB(A)	52 dB(A)
Vreelandseweg 17 (burgerwoning)	47 dB(A)	46 dB(A)	49 dB(A)	45 dB(A)	48 dB(A)
Vreelandseweg 19 (bedrijfswoning)	Niet bepaald	Niet bepaald	Niet bepaald	57 dB(A)	57 dB(A)
Uitbreidingslocatie Vechoevers	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	57 dB(A)	57 dB(A)

Conclusie

Door de voorgenomen toename van de productiecapaciteit neemt de geluidsbelastingen op 1,5 meter bij enkele woningen beperkt toe (maximaal 1 dB(A)). Zoals aangegeven, is die ruimte er ook al gelet op de huidige 50 dB(A) contour. Bij 2 woningen en 2 bedrijfswoningen wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden. Op basis van het Activiteitenbesluit kan dit nu al d.m.v. een maatwerkvoorschrift worden vergund. Daarnaast bedragen de geluidsniveaus ter hoogte van de uitbreidingslocatie Vechtoevers meer dan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Voor nieuwe woningen kan een hogere waarde tot 55 dB(A) worden vastgesteld.

Bij de bedrijfswoning Vreelandseweg 19 en de uitbreidingslocatie Vechtoevers worden de maximaal toelaatbare geluidsbelasting van 60 dB(A) (bestaande woning) 55 dB(A) overschreden (nieuwe woning). Deze hoge geluidsbelastingen worden hoofdzakelijk veroorzaakt het lossen van cement door de bulkvrachtwagens ter hoogte van het kantoor van de betonfabriek en in mindere mate door het rijden

van heftruck op het gehuurde opslagperceel aan de Vecht (naast Vreelandseweg 19). In de toekomstige situatie zal er geen opslag meer plaatsvinden aan de Vechtoever. De geluidshinder afkomstig van het lossen van het cement uit de bulkvrachtwagen kan worden verminderd door het lospunt te verplaatsen naar westen, hierdoor nemen de geluidsbelastingen ter hoogte van de woningen aan de vechtoever af. Voor de nieuwe woningen kan een hogere waarde tot 55 dB(A) worden vastgesteld en voor Vreelandseweg 19 tot 60 dB(A).

Het is in scenario 3 ook denkbaar het bedrijf onder het Activiteitenbesluit te houden en de productie daarmee te limiteren op 100ton/dag. Voor legalisatie van Vreelandseweg 6/6a maakt dit niet uit, omdat via een maatwerkvoorschrift de hogere geluidswaarde van 52 dB(A) kan worden toegestaan. Milieukundig worden de woningen gezien als woningen op een bedrijventerrein waarvoor een hoger geluidniveau tot maximaal 55 dB(A) mogelijk is op het Activiteitenbesluit. Ruimtelijk gezien gaat het om een gemengd gebied; voor woningen in een gemengd

gebied is een hogere geluidbelasting mogelijk volgens de VNG publicatie Bedrijven en Milieuzonering tot 55 dB(A). Het ruimtelijke ordeningspoor en het milieuspoor zijn zodoende gelijk geschakeld.

De redenatie kan worden betrokken dat indien het bedrijf wil groeien het zal moeten uitwijken naar een andere locatie. Wanneer het bedrijf gezoneerd wordt in de zin van de Wgh, staat het te boek als 'Grote Lawaaimaker'. De vraag is of dit passend is in een kleinschalig gebied als Garsten Noord, waar de woonfunctie aanwezig is en waarvan het de bedoeling is dat via geleidelijke transformatie de woonfunctie zich verder ontwikkeld. Door de betonfabriek een (zeer) robuuste investeringsbasis te bieden, ligt geleidelijke transformatie wat betreft althans de betonfabriek minder voor de hand. Het gaat hier dus om een belangenafweging: het belang van de betonfabriek versus de zittende toekomstige bewoners. Zoals aangegeven, hoeft de zonering niet te betekenen dat de geluidbelasting (significant) toeneemt. Er lijken hier dus kansen te liggen. Deze visie is evenwel bedoeld om op hoofdlijnen de koers voor

het gebied uiteen te zetten. De precieze detaillering en invulling van de initiatieven kan ook richting het bestemmingsplan nader worden geconcretiseerd en uitgewerkt. De gemeente wil derhalve: serieus met de betonfabriek bekijken of de zonering mogelijk is en welke afspraken er eventueel te maken zijn om het geluidniveau verder terug te schroeven.

Via specifieke gebruiksregels kan eventueel in het bestemmingsplan verder worden geregeld dat bepaalde activiteiten niet plaatsvinden of alleen op een bepaalde manier. Te denken valt aan een verbod op betonproductie 's avonds en 's nachts (overigens produceert een betonfabriek niet in die periode, aangezien dan het beton ligt te drogen). Hoewel het opnemen van een zone strijdig lijkt met het idee het gebied geleidelijk te herontwikkelen, hoeft dit niet zo te zijn. De verhoogde productie gaat gepaard met verplaatsing van een deel van de productie naar een loods die verder weg is gelegen van de woningen. Bovendien heeft de Betonfabriek aangegeven een inspanning te willen doen in het reduceren van de geluiduitstraling naar de oostzijde (voorzijde fabriek,

leegstaande terreinen Vechtoevers), waardoor de herontwikkeling van het Vechtoevers-gebied dichterbij komt. Deze "winst" wordt alleen bereikt wanneer voor scenario 3 wordt gekozen. Immers, in scenario 1 wordt geen woningbouw ontwikkeld en zijn die aanpassingen niet nodig. Wanneer voor scenario 3 wordt gekozen, kunnen voorafgaand aan vaststelling van het bestemmingsplan nadere afspraken met de betonfabriek worden gemaakt dat deze bedrijfsaanpassing ook daadwerkelijk worden gerealiseerd. De gemeente zal in dit proces de belangen van omwonenden meewegen.

De voor- en nadelen van het al dan niet opnemen van een zone nog eens op een rij (tabel 4.2).

Voordelen om geen groei toe te staan en bedrijf onder Activiteitenbesluit te houden	
Een geluidsbelasting tot 55 dB(A) is vergunbaar door middel van maatwerkvoorschriften	+
Geen procedure voor het vaststellen van geluidszone en bewaking van geluidszone	+
Nadelen om geen groei toe te staan en bedrijf onder Activiteitenbesluit te houden	
Ieder bedrijf wordt individueel getoetst aan de normen van het Activiteitenbesluit, daardoor is geen duidelijk beeld aanwezig voor de omwonenden	-
Bij iedere vergunningverlening moet opnieuw worden gekeken hoeveel hinder op de woningen acceptabel is	-
De Betonfabriek Nigtevecht B.V. wordt mogelijk beperkt in zijn toekomstige bedrijfsvoering doordat de productie gelimiteerd is op 100 ton/dag; de huidige mogelijkheden blijven wel bestaan	-

Tabel 4.2

Voordelen groei bedrijf mogelijk maken /geluidszonering op basis van Wgh toepassen	
Betonfabriek kan groeien naar gewenste productiecapaciteit (meer dan 100 ton/dag)	+
In verband hiermee, de basis bieden voor een investering door het bedrijf de situatie aan de Vreelandseweg te verbeteren	+
Meer rechtszekerheid voor omwonenden en de betonfabriek(geluidshinder ligt vast voor nu en in de toekomst)	-
Gemeente kan bedrijf richting woning minder geluidsruimte geven en meer richting het Amsterdam-Rijnkanaal en weilanden ten zuiden van inrichting	-
Hogere waarden tot 55 dB(A) kunnen worden verleend voor de be-staande woningen	-
De mogelijkheid voor toekomstige woonbouwplannen aan de Vechtoever worden inzichtelijk	
Geen procedure voor het vaststellen van geluidszone en bewaking van geluidszone als het slechts om 1 bedrijf gaat	
Nadelen groei bedrijf mogelijk maken /geluidszonering op basis van Wgh toepassen	
Procedure voor het vaststellen van geluidszone en kosten zonering (akoestische onderzoeken, zonering zelf, wijziging van de indeling van het bedrijf, akoestisch boekhouden)	

Tabel 4.2 (vervolg)

Het is overigens niet gewenst dat andere bedrijven ook op het gezoneerd industrieterrein komen. Er is dan een zonebeheersplan nodig hetgeen een (dure en ingewikkelde) financiële boekhouding met zich meebrengt. Bovendien wordt de zone dan (logischerwijs) groter. Tot slot zou dit inhouden dat als een bedrijf stopt, de vrijgekomen geluidruimte door andere bedrijven kan worden benut.

De plannen om machines te assembleren en de productie deels te verplaatsen kunnen in scenario 1 en 3 positief worden belicht. Immers, in de mengvorm mogen de bedrijven blijven functioneren zolang duidelijk is dat er voor nieuwe en bestaande ontwikkelingen sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. In scenario 3 ligt het niet voor de hand een wijzigings- of uitwerkingsbevoegdheid naar Wonen op te nemen. De situatie voor de komende 10 jaar wordt immers vastgelegd, en deze is gericht op het bieden van een gunstig perspectief voor het kunnen blijven functioneren van het bedrijf. In de toelichting van het bestemmingsplan zal echter worden aangegeven, dat de gemeente via geleidelijke

transformatie tot woongebied wil komen. Bij de herziening na de komende herziening zal opnieuw de balans worden opgemaakt. Bestaat er dan voldoende reden over te gaan tot een woonbestemming dan wel een uitwerkings- of wijzigingsbevoegdheid naar Wonen of wordt dan opnieuw niet voorzien in herontwikkeling in de planperiode? Het planologisch regime wordt in de loop der tijd aangepast aan de dan spelende wensen en eisen en krijgt zo een meer dynamisch karakter. Dit geldt overigens ook voor de andere bedrijven die nog in functie zijn.

5 Financiële risico's

De financiële risico's die de gemeente loopt, zijn sterk afhankelijk van de door de gemeente te hanteren grondpolitiek. De meeste gemeenten voerden tot op het moment dat de financiële crisis uitbrak een actief grondbeleid. Actief grondbeleid betekent dat een gemeente gronden aankoopt, een plan maakt (of dit aanbesteedt), gronden bouw- en woonrijp maakt en de gronden verkoopt met daarin verwerkt de gemeentelijke kosten en indien mogelijk een winstpercentage (ten behoeve van het algemeen belang). Actief grondbeleid zorgt ervoor dat de gemeente de regie in handen heeft en de door de gemeente voorgestane ontwikkelingen kunnen worden gerealiseerd. De gemeente behoudt het initiatief en heeft een mogelijkheid tot het eventueel kiezen van ontwikkelingspartners. De ontwikkelingen van de afgelopen jaren laten echter zien dat er meestal geen sprake meer is van een winstpercentage, maar dat gemeenten forse verliezen hebben op de grondexploitaties. Dit heeft mede (naast het verbeterde kostenverhaal sinds de invoering van de Wro in 2008) tot gevolg dat veel gemeenten thans niet meer kiezen voor een actieve grondpolitiek,

maar voor een faciliterend grondbeleid (passieve grondpolitiek).

Faciliterend grondbeleid houdt in dat de overheid de aankoop, ontwikkeling en exploitatie van de grond overlaat aan private partijen. De overheid beperkt zich dan tot haar regulerende taak, waarin ze kaders schept voor activiteiten van de particuliere sector. Instrumenten die dan in ieder geval ter beschikking staan zijn het bestemmingsplan en, daar waar het gaat om kostenverhaal, het exploitatieplan. Het exploitatieplan kent echter een macroaftopping, waardoor er niet meer kosten verhaald kunnen worden dan opbrengsten. Dit heeft tot gevolg dat de gemeente bij onrendabele plannen nog steeds een groot deel van de kosten voor haar rekening krijgt, danwel exploitatiebijdragen aan de grondeigenaren moet betalen! Tevens dient er rekening mee gehouden te worden dat bij een faciliterend grondbeleid de regie minder groot is.

Eén van de kostensoorten waarmee rekening moet worden gehouden is planschade. Als gevolg van een

planologische wijziging, meestal een wijziging van het bestemmingsplan, kunnen nadelen ontstaan voor derden. Ingevolge artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro), kan deze planschade voor een tegemoetkoming in aanmerking komen. Deze planschade zal zich in de meeste gevallen uiten in een vermogensschade. Denk hierbij met name aan de beperking van het woongenot en de gevolgen hiervan voor de waarde van een woning, maar ook aan de mogelijke beperkingen voor een bedrijf van zijn uitbreidingsmogelijkheden.

Bij planschade dient de beweerde schadeveroorzakende planologische mutatie te worden vergeleken met het voordien geldende planologische regime. Daarbij is voor het oude planologische regime niet de feitelijke situatie van belang, doch hetgeen op grond van dat regime maximaal kon worden gerealiseerd, ongeacht de vraag of verwezenlijking daadwerkelijk heeft plaatsgevonden, tenzij zodanige invulling met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid kan worden uitgesloten.

Per scenario zullen de (on)mogelijkheden worden geanalyseerd. Gelet op het globale karakter van het onderzoek zijn de diverse (on)mogelijkheden niet volledig uitgewerkt. Aangeraden wordt om deze uit te werken op het moment dat er een keuze is gemaakt voor een specifiek scenario.

Scenario 1. Garsten Noord als bedrijventerrein

Grondpolitiek

Indien de gemeente kiest voor de variant waarbij Garsten Noord wordt ontwikkeld tot bedrijventerrein ligt een faciliterend grondbeleid voor de hand. De aanwezige, nog functionerende bedrijven hoeven immers niet te worden verworven. De overige locaties kunnen hierbij door de markt worden herontwikkeld. De gemeentelijke kosten kunnen hierbij in theorie worden verhaald door middel van een exploitatieplan. In de praktijk zal dit echter tegenvallen, omdat de inbrengwaarde van de percelen in de huidige staat, vermoedelijk hoger is, dan wel gelijk is aan de

(fictieve) uitgifteprijs van de percelen. Hierdoor zijn er geen kosten te verhalen. De vraag is echter of er wel kosten zijn om te verhalen. De gemeente zou zich namelijk op het standpunt kunnen stellen dat er naast de planologische kosten voor het wijzigen van het bestemmingsplan geen andere kosten zijn te verhalen, waardoor zij afziet van het opstellen van een exploitatieplan. Deze variant brengt dan ook weinig risico's en kosten met zich mee.

Indien de gemeente kiest voor een actief grondbeleid, zal zij zelf de her te ontwikkelen percelen moeten verwerven, om deze vervolgens te verkopen. Op deze wijze kan zij de kwaliteit in het gebied sturen doordat zij leegstaande gebouwen kan slopen en de kwaliteit van het gebied middels tijdelijke beheersmaatregelen kan verbeteren. Het grote nadeel is dat actief grondbeleid aanzienlijke investeringen vergt, terwijl het maar zeer de vraag is of er bedrijven zijn die zich hier (nieuw) willen vestigen. Indien deze er niet zijn, staan er tegenover de verwervingskosten geen inkomsten, waardoor de gemeente rekening dient te houden met forse kosten. Deze variant is dan ook

financieel voor de gemeente niet aantrekkelijk, wel kan ze op deze wijze de kwaliteit van het openbaar gebied verbeteren.

Samengevat, heeft de gemeente bij een passieve grondpolitiek vermoedelijk weinig mogelijkheden tot kostenverhaal en heeft ze weinig invloed op de ontwikkeling van het gebied. Als de eigenaren immers niet voornemens zijn om tot realisatie over te gaan, zal er niks gebeuren. Anderzijds hoeft ze zo ook weinig kosten te maken. Bij actieve grondpolitiek zullen de kosten aanzienlijk toenemen, dit met als enige voordeel dat ze middels gerichte aankopen in het gebied de kwaliteit van het gebied kan beïnvloeden.

Planschade

Het huidige bestemmingsplan uit 1981 kent voor een aantal locaties reeds een bedrijfsbestemming met een ruimhartige gebruiksregeling. Buiten de bestaande bouwcontouren is in het verleden met behulp van diverse ruimtelijke procedures medewerking verleend aan de verdere uitbreiding van de bestaande bedrijvigheid. Daar waar de nieuwe

regeling een verdere verruiming van de bestaande planologische mogelijkheden met zich brengt zal dit voor de in de omgeving gelegen woningen leiden tot een verdergaande aantasting van het woongenot waarbij met name gedacht moet worden aan geluidsoverlast afkomstig van de mogelijke productie op de locatie, maar ook aan overlast als gevolg van het extra verkeer van en naar het gebied. Gezien de reeds bestaande planologische situatie zal de invloed op de waarde gering zijn. Voor zover er sprake is van een waardevermindering van de in de omgeving gelegen woningen, is het maar zeer de vraag in hoeverre deze schade niet tot het maatschappelijk risico behoort te blijven (zie artikel 6.2 Wro).

Ervan uitgaande dat de huidige planologische mogelijkheden alsmede de in het verleden toegekende mogelijkheden positief worden bestemd, zal er in deze situatie geen planologisch nadeel ontstaan voor zowel de bestaande bedrijven als ook voor die locaties waar feitelijk geen bedrijf meer is gevestigd. Het toekennen van een bedrijfsbestemming aan woningen die planologisch bestemd zijn tot burgerwoningen is een

groot nadeel en zal een groot effect hebben op de waarde van deze woningen. Bij een directe aantasting van de planologische mogelijkheden van een perceel speelt de vraag niet in hoeverre de schade tot het maatschappelijk risico behoort te blijven (zie artikel 6.2 lid 2 sub b Wro).

Scenario 2 Transformatie naar woonwijk

Indien de gemeente het gebied wenst te transformeren tot woonwijk, kan ze eveneens de keuze maken tussen actief en passief grondbeleid.

Bij actief grondbeleid zal ze moeten proberen om alle gronden te verwerven. Aangenomen kan worden dat dit met aanzienlijke kosten gepaard gaat. Immers de aanwezige bedrijven zullen moeten worden aangekocht op basis van volledige schadeloosstelling. Hierbij krijgen ze niet alleen de marktw waarde van de onroerende zaak vergoed, maar tevens de investeringsschade voor het verkrijgen van een vervangende locatie en de bijkomende schade. De verwervingskosten zullen dan ook vermoedelijk een veelvoud zijn van de WOZ-waarden. Gelet op

het type bedrijven, kan worden aangenomen dat de verwervingskosten in dit geval de uitgifteprijs van de grond als woningbouwlocatie aanzienlijk zal overschrijden. Een actief grondbeleid zal dan ook forse kosten met zich meebrengen. Een bijkomend nadeel is dat de gemeente in dit geval tevens ook het risico van de gehele grondexploitatie draagt. Op het moment dat de (nog te realiseren) woningen niet verkocht worden, zijn deze risico's enkel en alleen voor rekening en risico van de gemeente.

Indien de gemeente kiest voor een passief grondbeleid, dient er rekening mee gehouden te worden dat de ontwikkeling niet tot stand komt. Voor de aanwezige bedrijven is het immers financieel niet interessant om tot herontwikkeling over te gaan. Voor de overige locaties geldt dan dat hun ontwikkeling waarschijnlijk wordt geblokkeerd door de aanwezige bedrijven. Behalve dat de ontwikkeling dan niet van de grond komt, dient er rekening mee gehouden te worden dat de gemeente wel extra kosten moet maken. Zo dient zij een exploitatieplan op te stellen en dit jaarlijks te herzien. Er is dan ook een aanzienlijke kans aanwezig

dat de gemeente alsnog moet overgaan tot een actief grondbeleid om de voorgenomen bestemming te realiseren, danwel de bestemming moet gaan wijzigen, omdat de geplande ontwikkeling niet van de grond komt.

Gelet op het feit dat het maar zeer de vraag is of er vraag is naar woningbouw op deze locatie en het feit dat woningbouw een forse negatieve exploitatie tot gevolg zal hebben, is deze variant alleen haalbaar indien de gemeente bereid is om fors te investeren in de herontwikkeling van deze locatie.

Bij het transformeren van het gebied naar een woonwijk is het in het kader van de planschade van belang op welke wijze dit planologisch geschiedt. Indien gekozen wordt voor een uit te werken bestemming ontstaat de grondslag voor de schade pas op het moment dat een uitwerkingsplan wordt vastgesteld. Dit kan voordelig zijn. Uit de rechtspraak volgt namelijk dat de mogelijkheden van het uiteindelijke uitwerkingsplan afgezet moeten worden tegen de redelijk te verwachten invulling overeenkomstig de

uit te werken regels (zie bijvoorbeeld de uitspraak van Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 17 april 2013, ECLI:NL:RVS:2013:BZ7707). De jurisprudentie is sterk in ontwikkeling op dit gebied en niet uit te sluiten valt dat aan het opnemen van de uitwerkingsplicht in de toekomst in de jurisprudentie nog een schadegrondslag wordt toegekend daar waar de wet deze niet toekent.

Indien de gemeente kiest voor directe eindbestemmingen ontstaat er een directe grondslag voor schade. Dit is positief voor die objecten die thans niet bestemd zijn tot wonen maar feitelijk wel in gebruik zijn als woning. Het is ook positief voor de in de omgeving van het plangebied gelegen woningen. Het bedrijfsmatige karakter van het gebied maakt plaats voor een woongebied dat meer in lijn ligt met de omgeving. Het vervallen van de negatieve gevolgen van het bedrijfsmatig gebruik van het gebied wegen zwaarder dan de mogelijk negatieve gevolgen van het woongebruik. Bij dit laatste moet met name gedacht worden aan de aantasting van de privacy die uitgaat van woningen. Voor zover er sprake zou zijn van een

planologisch nadeligere situatie, zou de schade binnen het normaal maatschappelijk risico vallen.

Het bestemmen tot woongebied is echter zeer negatief voor de in het gebied bestaande bedrijven. Er is een groot risico op schade. Ook hier geldt dat de schade niet binnen het normaal maatschappelijk risico valt. Het gegeven dat de schade mogelijk anderszins verzekerd is door een toekomstige onteigening doet niets af aan de mogelijke beperkingen voor de locatie en de vermogensschade als gevolg van dien. Dit heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State onlangs nog in een uitspraak bevestigd (ECLI:NL:RVS:2014:2613).

Scenario 3: Mengvorm wonen en bedrijf

Grondpolitiek

Bij de laatste variant kan de gemeente eveneens ervoor kiezen om een actief, danwel faciliterend grondbeleid te voeren. Bij een actief grondbeleid zou ze ervoor kunnen kiezen om alleen de her te ontwikkelen locaties te verwerven, om deze vervolgens te gaan uitgeven.

Doordat de functionerende bedrijven blijven zitten, zullen de verwervingskosten lager uitvallen dan bij de woningbouwvariant. De aan te kopen locatie betreffen immers vervallen bedrijfsobjecten. Er is echter geen zicht op het moment waarop de inkomsten worden verkregen. Wel kan de gemeente de kwaliteit van het gebied beïnvloeden op het moment dat zij eigendommen in het gebied heeft.

Een alternatief is dat de gemeente wel actief handelt, maar dan zonder verwervingen. Hierbij kan gedacht worden aan het actief coördineren van de herontwikkeling, waarbij de marktpartijen zelf de ontwikkeling uitvoeren. Het resultaat van het actief handelen wordt dan vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Voordeel van deze werkwijze is dat de gemeente voor vaststelling van het bestemmingsplan zicht heeft op de feitelijke haalbaarheid. Tevens heeft ze een “stok” achter de deur om de medewerking van partijen te krijgen. Hierbij wordt in het bijzonder aan de betonfabriek en aan de locaties Jacobs en De Vries gedacht. Bijkomend voordeel is dat indien het kostenverhaal anterieur is geregeld er geen

verplichting meer bestaat om een exploitatieplan vast te stellen. Afhankelijk van de uitgangspunten van de gemeente, moeten in dit geval alle kosten door de eigenaren in het plangebied worden betaald, danwel kiest de gemeente ervoor om een deel van de kosten voor eigen rekening en risico te nemen om daarmee de kwaliteit in het gebied te vergroten.

Indien wordt gekozen voor een faciliterend grondbeleid, kan de gemeente een deel van haar kosten middels een exploitatieplan verhalen. Het is echter de vraag of de ontwikkeling dan van de grond komt. De grondeigenaren zouden immers moeten gaan samenwerken om ervoor te zorgen dat het mogelijk wordt om het woongebied uit te werken (deze grond valt nu binnen de hindercontouren van de betonfabriek). Gelet op de conflicterende belangen tussen de eigenaren is er een aanzienlijke kans dat deze samenwerking niet plaatsvindt. Derhalve wordt aangeraden om dit in overleg tussen partijen te regelen voordat er een bestemmingsplan wordt vastgesteld.

Planschade

Geleidelijke transformatie

Bij toepassing van een wijzigings- of uitwerkingsbevoegdheid ontstaat de grondslag voor schade pas op het moment dat het wijzigings- c.q. uitwerkingsplan van kracht wordt. Op de uit te werken bevoegdheid is onder 3.2 reeds ingegaan. Hier zal kort de wijzigingsbevoegdheid besproken worden.

De beoordeling van planschade bij een wijzigingsbevoegdheid is niet wezenlijk anders dan bij een herziening van het bestemmingsplan met dien verstande dat een wijzigingsbevoegdheid betekenis toekomt in het kader van de voorzienbaarheid van de schade. Een planwijziging van bedrijven naar wonen kan positieve gevolgen hebben voor de in de omgeving gelegen bestaande burgerwoningen, maar ook grote negatieve gevolgen voor de in de omgeving gelegen bedrijven. Mogelijk dat de bestaande planologische ruimte voor bedrijven beperkt wordt door deze nieuwe vorm van woningbouw. Bij dit alles dient onderzoek te worden gedaan naar de vraag of de bestaande planologische ruimte voor bedrijven

met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid nog mogelijk is. Het kan namelijk zijn dat de planologische ruimte reeds wordt beperkt door een in de omgeving gelegen woonfunctie welke ook als zodanig is bestemd. De kans op schade zou kleiner kunnen zijn indien voldoende komt vast te staan dat er geen sprake is van aantasting van de planologische ruimte voor de betreffende bedrijven. Nogmaals, een en ander hangt af van de planologische ruimte. Het risico op schade is groot en zal zeker niet geheel tot het maatschappelijk risico behoren. Het vaststellen van een wijzigingsplan gebeurt in de regel op initiatief van een derde. Het is aan die partij om de planschadegevolgen van de planwijziging inzichtelijk te maken. De gemeente kan met de initiatiefnemer een overeenkomst sluiten tot vergoeding van de eventuele planschadekosten (artikel 6.4a Wro).

Hoe om te gaan met zittende bedrijven

Zoals gezegd kent het huidige bestemmingsplan een ruimhartige gebruiksregeling. De vraag of deze planologische mogelijkheden ook daadwerkelijk maximaal kunnen worden benut is afhankelijk van de

bestaande planologische omgeving. In de situatie dat ervoor gekozen wordt de bestaande situatie specifiek te bestemmen kan dit leiden tot een beperking van de kring van gegadigden voor de locatie. Immers het geldende bestemmingsplan staat ook een ander gebruik van de locatie toe. De vraag is echter of de locatie gezien de aanwezige opstallen zich wel leent voor een ander gebruik. In theorie brengt de inperking van de planologische mogelijkheden een groot risico op schade met zich welke niet tot het maatschappelijk risico van een benadeelde behoort te blijven.

Gevolgen scenario's op initiatieven en overwegingen hieromtrent

Planschade

Vreelandseweg 6/6a

Het legaliseren van de woning kan tot planschade leiden voor met name de in de omgeving gelegen bedrijven. Bij de beoordeling van de maximale mogelijkheden van een planologisch regime dient namelijk gekeken te worden naar de bestemming van een object en niet naar het feitelijk gebruik. Dit kan beperkend werken voor de milieuruimte

behorende bij een bedrijf. Het positief bestemmen van de woning brengt aldus een groot risico op planschade met zich mee. Het bijzondere aan deze situatie is dat er sprake is van legalisatie. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State bepaalt hierover dat het nieuwe bestemmingsplan geen basis kan vormen voor toekenning van schadevergoeding indien sprake is van bestaande, niet binnen het oude bestemmingsplan passende, bebouwing, terwijl die bebouwing nadien alsnog wordt ingepast in het nieuwe bestemmingsplan. De schade wordt in dat geval niet geacht voort te vloeien uit het nieuwe bestemmingsplan, maar uit de eerdere illegale bouw. Dit lijdt slechts uitzondering indien van de zijde van benadeelde actie is ondernomen om de illegale bebouwing door het bevoegd gezag te doen eindigen of deze de bezwaren tegen de illegale situatie in voldoende mate heeft geuit.

Plannen ontwikkeling Vechtoever/Jacobs

Dit plan voorziet in woningbouw langs de Vechtoever en maakt onderdeel uit van de mogelijke geleidelijke transformatie van het gebied zoals opgenomen in

scenario 3. Zoals aangegeven ligt het risico hier in beginsel bij de initiatiefnemer. Het risico bestaat met name uit de mogelijke beperkingen voor de bedrijven in de omgeving. De woningbouw kan namelijk beperkend werken voor de milieuruimte behorende bij een bedrijf. Het positief bestemmen van de woning brengt aldus een groot risico op planschade met zich.

Betonfabriek Nigtevecht B.V.

De plannen zien onder andere op het verblijven van arbeidsmigranten op het perceel. Een dergelijke verblijfsfunctie biedt het geldende bestemmingsplan niet. Mogelijk dat dit een negatieve uitstraling met zich brengt in de zin van een aantasting van de privacy voor de in de omgeving gelegen woningen. Het risico op schade is beperkt. Subjectieve elementen, zoals een negatieve gevoelswaarde bij een bepaald gebruik spelen bij de planologische vergelijking geen rol aldus de rechter. Ditzelfde geldt voor eventuele vrees voor misdragingen van gebruikers van een object. Dit valt niet onder de planschadenoemer.

De plannen van de fabriek zien op het verhogen van de productie. Dit kan gevolgen hebben voor de categorisering van het bedrijf. Hiervoor is al aangegeven dat het huidige bestemmingsplan zich laat kenmerken door een ruimhartige gebruiksregeling. De vraag is dan ook in hoeverre er daadwerkelijk sprake zal zijn van een planologische mutatie in dit geval. De omgeving ziet zich al geconfronteerd met een diversiteit aan mogelijke bedrijfsfuncties binnen de huidige bestemmingsregeling, waarbij ook hier weer moet worden opgemerkt dat het nader onderzocht moet worden in hoeverre de beschikbare planologische ruimte niet reeds met een zekerheid grenzende waarschijnlijkheid werd beperkt door die omgeving. Het risico op planschade voor de omgeving is aanwezig, doch het risico is niet groot.



Ruimtelijke visie **Garsten - Noord** Nigtevecht

31 september 2014