



Nota zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan

Garsten Noord

Planidentificatienummer (idn): NL.IMRO.1904.BPGarstenNoordNTV-VG01



Datum:
Oktober 2021

Opdrachtgever:
Gemeente Stichtse Vecht

College: Oktober 2021

Commissie Fysiek domein:

Raad:

1 Inhoudsopgave

1	Inhoudsopgave	1
2	Inleiding	2
2.1	Doel van deze nota.....	2
2.2	Leeswijzer.....	2
2.3	Verantwoording participatie	2
3	Zienswijzen	3
4	Staat van wijzigingen (onderdeel vaststellingsbesluit)	67
4.1	Regels	67
4.2	Toelichting en bijlagen.....	68
4.3	Verbeelding	68
5	Bijlage zienswijzen.	70

2 Inleiding

2.1 Doel van deze nota

Het doel van deze Nota zienswijzen en de bijbehorende “Staat van Wijzigingen” is het beantwoorden van de zienswijzen en benoemen van de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan Garsten Noord.

In deze nota wordt allereerst bezien of de zienswijzen ontvankelijk zijn, waarna ze worden samengevat en beantwoord. Vervolgens worden de wijzigingen in het ontwerp als gevolg van de zienswijzen benoemd en de ambtshalve wijzigingen hieraan toegevoegd. Deze wijzigingen hebben betrekking op de plantoelichting, de planregels en de planverbeelding. Door het voorliggende (ontwerp-) bestemmingsplan met inbegrip van de Staat van Wijzigingen vast te stellen wordt het uiteindelijke bestemmingsplan vastgesteld, zoals dat later ter inzage komt te liggen in het kader van de beroepsprocedure.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen met ingang van vrijdag 13 november 2015 tot en met donderdag 24 december 2015, zowel digitaal via ruimtelijkeplannen.nl als in papieren vorm aan de gemeentebalie. De bekendmaking heeft voorafgaand plaatsgevonden via de gebruikelijke wijze. Tijdens deze periode heeft iedereen de gelegenheid gekregen een zienswijze kenbaar te maken over de inhoud van het plan. In het kader van het voorgeschreven overleg zijn de betrokken medeoverheden eveneens in de gelegenheid gesteld een zienswijze kenbaar te maken. In totaal zijn 8 zienswijzen ontvangen, waarbij iedere zienswijze zowel meerdere onderwerpen kan omvatten als door meerdere personen naar voren kan zijn gebracht. Daarnaast heeft de provincie Utrecht aan geen bezwaar te hebben.

2.2 Leeswijzer

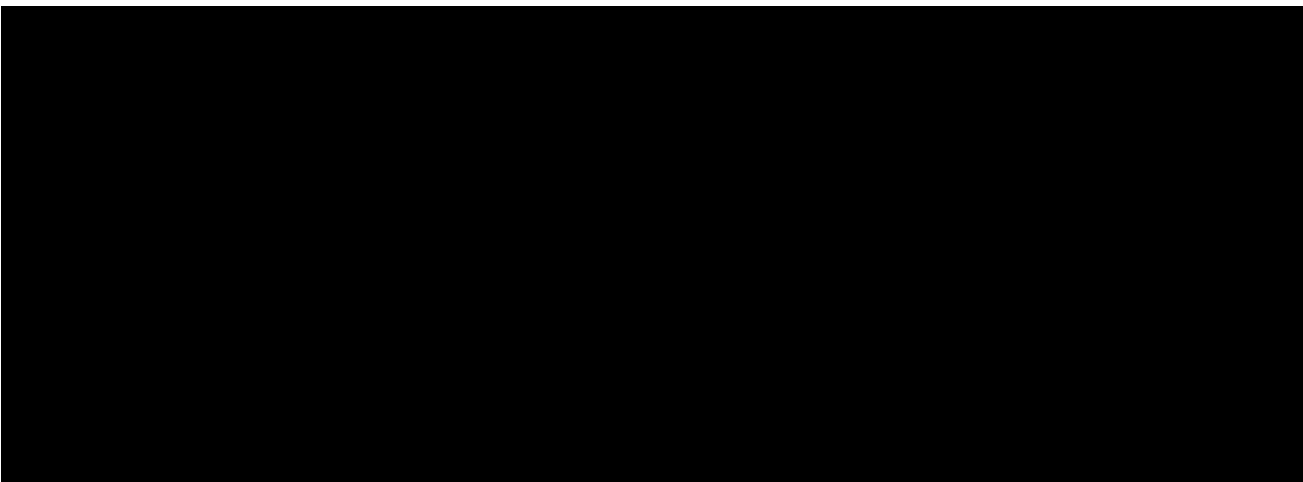
In hoofdstuk 2 wordt de ontvankelijkheid van de zienswijzen beoordeeld aan de hand van gestelde wettelijke eisen en voor zover ze ontvankelijk zijn, kort samengevat en beantwoord. Per zienswijze wordt aangegeven of deze aanleiding geeft tot een aanpassing in het bestemmingsplan. Iedere zienswijze is in de inhoudsopgave voorzien van een nummer. In hoofdstuk 3 komen de ambtshalve wijzigingen in het plan aan de orde. In hoofdstuk 4 wordt de staat van wijzigingen gegeven op het ontwerpbestemmingsplan.

2.3 Verantwoording participatie

Het bestemmingsplan heeft inmiddels een hele tijd geleden als ontwerp ter inzage gelegen. Dat is zeer uitzonderlijk en uiteraard niet wenselijk geweest. Na de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan bleek dat de gemeente onvoldoende zicht had en de bedrijven onvoldoende inzicht hebben gegeven op de activiteiten die worden uitgevoerd op het bedrijventerrein Garsten Noord. Partijen is daarom verzocht zelf in kaart te brengen, te onderzoeken en te onderbouwen welke activiteiten uitgevoerd worden. Dit bleek een uiterst langdurige en complexe handeling. Vervolgens heeft de ODRU de onderzoeksgegevens omgezet naar een cumulatief onderzoek (geluid). Op basis van deze uitkomsten zijn de zienswijzen beantwoord en is er een concept van het vast te stellen bestemmingsplan opgesteld. Dit concept is in 2019 voorgelegd aan de betrokken partijen voor een “afsluitende overlegronde”. Ook andere partijen hebben de gelegenheid gekregen nog te reageren. De daaropvolgende opmerkingen zijn verwerkt en vervolgens zijn de benodigde maatwerkvoorschriften, ter ondersteuning van het bestemmingsplan, door de ODRU opgesteld en ter inzage gelegd. Voor ons zeer onverwacht werden hiertegen door partijen opnieuw zienswijzen ingediend. Uiteindelijk zijn de maatwerkvoorschriften in oktober 2020 behandeld in de Bezwarencommissie en in stand gebleven. Momenteel loopt er beroep bij de Raad van State over de maatwerkvoorschriften. Met de bovenstaande werkwijze hebben alle betrokken partijen de gelegenheid gehad om te participeren in de verdere totstandkoming van het bestemmingsplan. De “afsluitende ronde” heeft er tevens toe geleid dat het zienswijzen zijn aangevuld en verscherpt. Enkele belanghebbenden (3.3.9, 3.3.10 en 3.3.11) hebben alsnog hun zienswijzen kenbaar gemaakt. Daarmee zijn hun belangen gediend. Het bestemmingsplan bevat hierdoor tal van wijzigingen. Door de gewijzigde vaststelling krijgt vrijwel iedereen alsnog de gelegenheid beroep in te stellen bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

3 Zienswijzen

3.1. Ingediende zienswijzen



3.2. Ontvankelijkheid

De zienswijzen 3.3.1, 3.3.2, 3.3.5, 3.3.6, 3.3.7, 3.3.8 zijn binnen de gestelde termijn ingediend en ontvankelijk. Op zienswijzen 3.3.2, 3.3.6 en 3.3.7 is na de gestelde termijn nog een aanvullende zienswijze ingediend. Op grond van jurisprudentie dienen deze aanvullende zienswijzen mee te worden genomen (201503125/1/R3). Er is geen rechtsregel die zich ertegen verzet dat een zienswijze na afloop van de termijn nader wordt gemotiveerd. Een uitzondering hierop kan worden gemaakt voor de situatie dat het bestuursorgaan de aanvulling, gelet op de datum van de indiening, in redelijkheid niet meer behoeft mee te nemen in de besluitneming. Daar is hier uiteraard geen sprake van.

Na de opstelling van het concept vast te stellen bestemmingsplan (zie paragraaf 2.3) zijn partijen betrokken bij een afsluitende overlegronde. De reacties en de beantwoording is opgenomen in de "Nota Overlegreacties --- afsluitende ronde", welke een integraal onderdeel vormt van deze "Nota zienswijzen". Met de vaststelling van deze nota worden ook de wijzigingen naar aanleiding van de laatste overlegronde vastgesteld.

3.3.1.



De appellant heeft een zienswijze ingediend op het moment dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd. Bij de "afsluitende ronde" heeft appellant een nadere toelichting gegeven en aansluitend aanvullende zienswijzen ingediend. Deze beantwoording en de daaruit voortkomende wijzigingen maken ook onderdeel uit van deze "Nota zienswijzen" en het besluit tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. Op 15 februari 2019 en 20 maart 2019 heeft appellant, per mail, zijn reactie in de "afsluitende ronde" kenbaar gemaakt in aanvulling op een mondelinge toelichting.

Vreelandseweg 6a:

Korte inhoud zienswijze:

- de aanbouw bijkeuken ca. 3 meter breed aan de westgevel, met garage aan de zuidgevel staan (nog) niet op de plankaart
- half in pand 6a staat [KA] 'karakteristiek' ingetekend, wat is de betekenis hiervan?

Op grond van artikel 4.2.2, onder d van de planregels bedraagt de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij de bedrijfswoning niet meer dan 20 m². Dit is in de onderhavige situatie voor de bedrijfswoning nr. 6a ontoereikend. Bij deze bedrijfswoning is ruimte nodig voor een bijkeuken en een garage/schuur/technische ruimte zoals op de situatieschets in de toelichting is aangegeven. Appellant verzoekt u maximaal toelaatbare oppervlakte te vergroten naar 50 m², gelijk aan de regeling voor bijgebouwen in artikel 17.2.2, onder j.

Beantwoording

In de systematiek van het voorliggende bestemmingsplan worden uitsluitend de oorspronkelijke contouren van (bedrijfs)woningen opgenomen door de bouwvlakken. Ondergeschikte aanbouwen of bijgebouwen, anders dan bedrijfsgebouwen, worden niet op de plankaart weergegeven. De mogelijkheid om buiten de bouwvlakken aanbouwen en bijgebouwen ten behoeve van de woning te realiseren is geregeld in de planregels van het bestemmingsplan (artikel 4.2.2.). Bij de beantwoording van de opmerkingen van de planregels wordt onder 5. nader ingegaan op artikel 4.2.2 en de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken.

De totale boerderij is aangeduid als “karakteristiek”. Karakteristiek betekent dat de boerderij hogere cultuurhistorische waarden heeft maar onvoldoende om te kunnen spreken over monumentale waarden. In dit geval is het voornamelijk een verwijzing naar de hoofdvorm van het gebouw. Karakteristiek betekent dat er in de toekomst met grotere zorgvuldigheid gekeken moet worden naar eventuele (externe) aanpassingen van het hoofdgebouw. In tegenstelling tot een monumentale status betekent dit niet dat er een wettelijke bescherming geldt en dat bijvoorbeeld de mogelijkheid tot vergunningvrij bouwen ontbreekt.

In het huidige bestemmingsplan is voor wat betreft bouwmogelijkheden bij woningen onderscheid gemaakt tussen bedrijfswoningen gelegen in de bedrijfsbestemming en andere woningen gelegen in één van de woonbestemmingen. Bij bedrijfswoningen kan 20m² bijgebouwd worden. Bij de overige woningen kan 50m². Hiermee worden bij nader inziens de bouwmogelijkheden bij bedrijfswoningen onevenredig beperkt. Daarmee nemen wij tevens in overweging dat bij bedrijfswoningen de landelijke wetgeving niet voorziet in vergunningsvrije uitbreidingsmogelijkheden. Om ook bedrijfswoningen passende uitbreidingsmogelijkheden te bieden zal de oppervlakte zoals bedoeld onder artikel 4.2.2, onder d vergroot worden naar 50m².

Mallenopslag:

Korte omschrijving zienswijze:

- de oostwand van de mallenopslag achter Vreelandseweg 6a laten opschuiven tot tegen de westwand van de te realiseren bijkeuken van bedrijfswoning.
- ter plaatse van de mallenopslag langs de noordzijde van de fabriek staat aangegeven [sba-ok] zonder bouwvlak, is dat voldoende?

In artikel 4.2.1, onder d van de planregels wordt gesproken over een toegestane overkapping met een maximale bouwhoogte van 5 m. Dat was oorspronkelijk inderdaad de opzet. In de latere versies van de ruimtelijke onderbouwing is dat echter omgezet naar bijgebouw (zie onderdeel C van paragraaf 2.4.3 van de Toelichting en de daarin opgenomen situatieschets). De huidige versie van de verbeelding komt niet overeen met de gewenste situatie. De gronden met de aanduiding (sba-ok) en het bouwvlak achter Vreelandseweg 6a vormen één geheel en dienen daarom op de verbeelding te worden samengevoegd tot één bouwvlak, waarbij het deel achter nr. 6a een breedte (oost-west) van 10 m. heeft en het totaal een hoogte van 5 m. De aanduiding (sba-ok) op de verbeelding kan komen te vervallen en onderdeel d van artikel 4.2.1 kan worden geschrapt

Beantwoording

De mallenopslag is ingetekend op basis van gegevens die door appellant zijn verstrekt. Bij een verdere uitwerking van de mallenopslag is niet alleen het gebouw achter Vreelandseweg 6a verbreed maar is ook naast productiehal 1 uitgegaan van een gebouw en niet van een overkapping. Omdat het aanvankelijk om een overkapping ging is de productiehal 1 en de “gebouw” van de mallenopslag is de aanduiding “Sba-ok” opgenomen. Deze aanduiding staat voor de mogelijkheid van een “overkapping” te bouwen. In artikel 4.2.1. onder d van de planregels is opgenomen dat deze overkappingen een bouwhoogte van maximaal 5 meter mag hebben.

Nu in het akoestisch onderzoek behorende bij het bestemmingsplan daadwerkelijk blijkt dat uitgegaan wordt van aaneengesloten bebouwing, en dus geen overkapping, zullen wij het bestemmingsplan (plankaart en planregels) hierop aanpassen. Uit nadere toelichting van appellant is wel naar voren gekomen dat ook het deel van de mallenopslag achter Vreelandseweg 6a een bouwhoogte krijgt van 5

meter in plaats van 6 meter. Dat betekent dat de bouwhoogte hier wordt verlaagd terwijl de breedte van het bouwvlak hier wordt verbreed.

Productiehal 2:

Korte omschrijving zienswijze:

- Daar de verlenging van deze productiehal nog te realiseren is, ligt daarmee de hal lay-out nog niet vast en daarmee de buitenlocatie van de grondstofsilo's aan de noordzijde hiervan. Bij het opstellen van de planregels hier svp rekening mee houden c.q. het betreffende vlak verlengen.
- De hal heeft een goothoogte van 6 in plaats van ingetekend 5 meter; de bouwhoogte van 7 meter is correct.
- De beoogde transportband tussen hal 1 en 2 is niet ingetekend.

Beantwoording

Bij het intekenen van productiehal 2 zijn wij uitgegaan van de door initiatiefnemer aangeleverde en voor ons beschikbare gegevens. Daarbij is het bouwvlak van de productiehal 2 verlengd en dus langer dan de bestaande bedrijfshal. Ten opzichte van de eerdere situering is een verplaatsing van de silo's naar de noordzijde van productiehal 2 met de ODRU besproken. Het resultaat is dat de silo's nu op de plankaart ook daadwerkelijk aan de noordzijde van de productiehal zijn ingetekend. Volgens ons is productiehal 2 conform eerdere afspraken en conform de wens van initiatiefnemer ingetekend.

Als wij de appellant goed begrijpen wenst hij is, afwijking van de eerdere aanpassing, meer flexibiliteit omdat nog niet vast staat of de aangegeven locatie de daadwerkelijke plek voor de nieuwe silo's is. Uit eerder overleg met de ODRU is naar voren gekomen dat de locaties van de silo's direct aan de noordzijde van productiehal 2 geen extra hinder veroorzaakt indien de in het akoestisch onderzoek betrokken geluidsbronnen ongewijzigd blijven. Daarnaast worden de activiteiten al beperkt door de normen die voortkomen uit het gezoneerd industrieterrein en de bijbehorende geluidszone. Wij kunnen de aanduiding voor de silo's verlengen over de gehele noordgevel van productiehal 2 zodat er meer flexibiliteit ontstaat bij het vinden van de meest doelmatige positie. We zullen de diepte van de aanduiding wel handhaven om te kunnen waarborgen dat de silo's direct tegen de noordgevel geplaatst worden.

In de reactie wordt aangegeven dat de bestaande goothoogte 6 meter bedraagt in tegenstelling tot de 5 meter zoals opgenomen in het bestemmingsplan. Wij zullen dit aanpassen.

Tot slot wordt opgemerkt dat de transportband tussen productiehal 1 en productiehal 2 niet is ingetekend. Het klopt dat dergelijke bouwwerken niet zijn ingetekend op de plankaart. In de planregels zijn wel voorschriften opgenomen voor het realiseren van bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Een transportband wordt door ons gezien als een bouwwerk, geen gebouw zijnde. In artikel 4.2.3. van de planregels is opgenomen dat transportbanden gerealiseerd mogen worden met een hoogte van 8 meter. Daarmee denken wij dat het bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid een transportband aan te leggen tussen productiehal 1 en productiehal 2.

Geluidzone:

Korte inhoud zienswijze

De geluidzone is onjuist ingetekend. De geluidzone kan niet rusten op gronden die deel uitmaken van het gezoneerde industrieterrein. De begrenzing van het gezoneerde industrieterrein valt aan de voorzijde (Vreelandseweg) ten onrechte niet samen met de begrenzing van de voor "betonfabriek" (sb-bf) bestemde gronden.

Beantwoording

De begrenzing van het gezoneerde industrieterrein valt volgens ons samen met de begrenzing van de voor "betonfabriek" (sb-bf) bestemde gronden. Wat we nu wel geconstateerd hebben, en dat is waarschijnlijk waar op wordt gedoeld, is dat de aanduiding "geluidzone-industrie" aan de Vreelandseweg niet gelijk loopt met de bestemming betonfabriek. Naar aanleiding van de zienswijze zullen wij de aanduiding "geluidzone-industrie" aanpassen.

Begrenzing bestemming bedrijf:

Korte inhoud zienswijze

Appellant stelt zich op het standpunt dat de begrenzing van de gronden met de bestemming “bedrijf” niet overeenkomt met de werkelijke begrenzing van het bedrijfsperceel. De begrenzing van het gezoneerde industrieterrein valt aan de voorzijde (Vreelandseweg) ten onrechte niet samen met de begrenzing van de voor “betonfabriek” (sb-bf) bestemde gronden. Appellant verzoekt de geluidzone op dit punt op te schuiven tot aan de grens van het bestemmingsvlak “Bedrijf”.

Beantwoording

De begrenzing van de bedrijfsbestemming komt overeen met de werkelijke begrenzing van het bedrijf dan wel de grens waar het bedrijf overgaat in de weg.

Korte inhoud zienswijze

De op de verbeelding nog aanwezige grensaanduiding tussen het perceel Vreelandseweg 6a (bedrijfswoning) en Vreelandseweg 10 (betonfabriek) dient te vervallen.

Beantwoording

Uit de digitale weergaven van de plankaart moet blijken of hier daadwerkelijk sprake is van een onnodige aanduiding, en daarmee grens, op de plankaart.

Silo's:

Korte inhoud zienswijze

De vereiste specifieke bouwaanduiding ‘silo’ ontbreekt op de verbeelding ter hoogte van de productiehal. Uit nader overleg naar aanleiding van de zienswijze is gebleken dat de exacte locatie van de silo's afhankelijk is van de situering van de mengers en productiemachines binnen de hal. Aangezien die situering van de mengers en machines in de hal nog niet definitief bekend is, verzoekt appellant in verband met de vereiste flexibiliteit de gehele noordzijde van de productiehal aan te duiden als zone waarbinnen de silo's mogen worden geplaatst.

Beantwoording

Er is gebleken dat de bedoelde bouwaanduiding op de analoge verbeelding wel is ingetekend, maar op digitale weergave (ruimtelijkeplannen.nl) niet terug is te zien. Het gaat hier om een technische onvolkomenheid. Deze zal worden hersteld. Nu appellant meer flexibiliteit wenst, kan na advies van de ODRU, de aanduiding voor de betreffende silo's verlengd worden. De bouwaanduiding zal op de gewenste plek aansluitend aan de productiehal opgenomen worden.

Korte inhoud zienswijze

Artikel 4.2.1 sub b wijzigen dat er in totaal vijf silo's zijn toegestaan buiten het bouwvlak. Er zijn al bestaande silo's op het perceel aanwezig en appellant wil in de toekomst silo's bijplaatsen.

Beantwoording

Op grond van art. 4.2.1. aanhef en onder b van de planregels mogen silo's ter plaatse van de aanduiding (sba-s) buiten het bouwvlak worden gebouwd tot een maximum van 5 silo's. Op de verbeelding is ter plaatse van de westelijke productiehal een aanduidingsvlak (sba-s) ingetekend voor de locatie van de silo's. De exacte locatie van de silo's is afhankelijk van de situering van de mengers en productiemachines binnen de hal. Aangezien die situering van de mengers en machines in de hal nog niet definitief bekend is, verzoek ik u in verband met de vereiste flexibiliteit de gehele noordzijde van de productiehal aan te duiden als zone waarbinnen de silo's mogen worden geplaatst.

Zoals blijkt uit de plantoelichting is het de bedoeling om bij de westelijke productiehal 3 silo's te plaatsen. Ten oosten van de bestaande productiehal 1 zal (bij de daar al aanwezige 2 silo's) een extra silo worden bijgeplaatst voor de opslag van vulmiddel ten behoeve van de productie van hoogwaardiger beton. Daarmee komt het totaal aantal silo's uit op 6. In verband hiermee verzoek ik u in artikel 4.2.1, onder b “vijf” silo's te wijzigen in “zes”.

Naar aanleiding van de reactie zullen wij het aantal silo's dat mogelijk gemaakt wordt in de planregels gelijk stellen aan de beschrijving in de plantoelichting. Dit betekent dat het juiste aantal silo's in de planregels opgenomen zal worden.

Voorwaardelijke verplichting Artikel 4.4.

Korte inhoud zienswijze

Cliënten kunnen zich niet verenigen met de formulering van de voorwaardelijke verplichting in artikel 4.4.4..

Beantwoording

Naar aanleiding van de zienswijzen zullen wij onderzoeken of wij artikel 4.4.4. onder a zodanig tekstueel kunnen wijzigen dat er sprake is van een eenduidige en handhaafbare planregel. Met betrekking tot artikel 4.4.4. onder b overwegen wij dat de genoemde maatregel in dit deel van de voorwaardelijke verplichting direct afkomstig is uit het akoestisch onderzoek van appellant. Ten aanzien van de cementwagen en de blower is in het akoestisch onderzoek het volgende opgenomen (pagina 11):

“Circa drie maal per week wordt cement gelost met een blower op de vrachtwagen ter hoogte van de zuidgevel van de productiehal of de westgevel van de nieuwe productiehal. De losduur bedraagt akoestisch effectief ca. 40 minuten. In de nabije toekomst (vóór ingebruikname nieuw te realiseren woningen Vechtoevers) zal bij de cementloslocatie van productiehal 1 nabij de Vreelandseweg een inpandige com-pressor geplaatst worden, waardoor de cementwagen niet meer met de eigen blower hoeft te lossen. Deze geluidreducerende maatregel is reeds in voorliggend onderzoek meegenomen en heeft een positief effect op de optredende geluidbelasting ter plaatse van de Vechtoevers.”

Het voorliggende bestemmingsplan is een vertaling van de aangeleverde onderzoeken en de daaruit voortkomende resultaten. Nu de maatregel rechtstreeks afkomstig is uit het onderliggende akoestisch onderzoek zullen wij de voorwaardelijke verplichting onder artikel 4.4.4. onder b handhaven.

Artikel 4.4.4. onder c wordt geschrapt gelet op de gewijzigde representatieve bedrijfssituatie.

Overigen

Korte inhoud zienswijze

De term “gezoneerd bedrijventerrein” zoals vermeld in de aanduiding (sb-gzb) en de planregels (artikel 4.1 onder c) is onzuiver en leidt mogelijk tot verwarring. Ik stel voor om overeenkomstig de terminologie van de Wet geluidhinder de term “gezoneerd industrieterrein” te gebruiken.

In de planregels (artikel 25.1.2) wordt verwezen naar artikel 40 van de Wet geluidhinder. Moet dit niet artikel 44 zijn?

Beantwoording

Wij kunnen appellant hierin volgen. Het heeft de voorkeur om consequent te verwijzen naar gezoneerd industrieterrein. Dit wordt aangepast.

Ook hier heeft appellant gelijk. Er dient verwezen te worden naar artikel 44 van de Wet geluidhinder.

Conclusie

De zienswijze heeft aanpassingen van de toelichting, de planregels en de verbeelding (plankaart) tot gevolg.

3.3.2.

De appellant heeft een zienswijze ingediend op het moment dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd. Het ging hier om een gezamenlijke zienswijze. Enkel appellanten zijn inmiddels verhuisd en niet langer belanghebbend. Bij de “afsluitende ronde” heeft de overgebleven appellant op 21 februari 2019 een nadere toelichting gegeven en aansluitend aanvullende zienswijzen ingediend. De beantwoording van deze reactie is meegenomen in de “Nota overlegreacties – afsluitende ronde”. Appellant heeft deze reactie na een mondelinge toelichting per mail van 11 maart 2019 bevestigd. Deze beantwoording en de daaruit voortkomende wijzigingen maken onderdeel uit van deze “Nota zienswijzen” en het besluit tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Woonbestemming

Korte inhoud zienswijze

Appellant kan instemmen met de gekozen woonbestemming voor het perceel Vreelandseweg 6 in het ontwerpbestemmingsplan.

Beantwoording

Naar aanleiding van andere zienswijzen (zie zienswijze 3.3.6) hebben wij geconcludeerd dat we de bestemming voor dit perceel verder moeten aanscherpen. De omzetting van deze voormalige bedrijfswoning naar een reguliere woonbestemming "Wonen-1" levert een belemmering op voor omliggende bedrijven voor wat betreft geluid. Het perceel zal daarom bestemd worden als "Wonen-4". "Wonen-4" betekent dat de woning in het kader van het Activiteitenbesluit wordt gezien als "wonen op een bedrijventerrein". Dit betekent dat er 5 dB(A) meer geluid is toegestaan dan bij een burgerwoning. De woning behoudt daarmee hetzelfde beschermingsniveau die de woning ook al had als bedrijfswoning. Voor een voormalige bedrijfswoning zoals de Vreelandseweg 6 geldt namelijk dat deze gezien kan worden als "wonen op een bedrijventerrein".

Bedrijfsvoering Vreelandseweg 4a

Korte inhoud zienswijze

Op basis van het ontwerpbestemmingsplan komt appellant tot de conclusie dat er voor wat betreft de bedrijfsactiviteiten op het perceel Vreelandseweg 4a geen uitbreidingsmogelijkheden zijn.

Beantwoording

De bedrijfsactiviteiten op het perceel Vreelandseweg 4a worden begrensd door de maximale beschikbare geluidsnormen op basis van het Activiteitenbesluit. De normen wijzigen niet. De bedrijfsactiviteiten kunnen, binnen de maximale geluidsnormen en gebruiksmogelijkheden van het bestemmingsplan, wel veranderen of uitgebreid worden mits voldoende geluidswerende maatregelen genomen worden en in stand blijven. De activiteiten op dit perceel worden afgebakend door via functieaanduiding op de plankaart de bedrijfsactiviteiten tot bepaalde plekken op het perceel te beperken. In de planregels zijn (voorwaardelijke) verplichtingen opgenomen en buiten het bestemmingsplan om zullen maatwerkvoorschriften in acht genomen moeten worden.

Ventilator

Korte inhoud zienswijze

De ventilator, die niet op de bouwtekening staat en zonder overleg is geplaatst op de meest overlastgevende locatie overschrijdt de toegestane geluidsnorm. De ventilator draait ook buiten de toegestane bedrijfsuren. Ten einde een goed woon- en leefklimaat te garanderen dient de ventilator te worden verplaatst.

Beantwoording

Mede naar aanleiding van de zienswijze heeft het bedrijf op Vreelandseweg 4a een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Deze wordt bijgevoegd bij het bestemmingsplan. Uit het akoestisch onderzoek volgt dat de geluidsnorm niet wordt overschreden. Voor wat betreft de ventilator staat er in het rekenmodel (en in het akoestisch onderzoek) maar één ventilator beschreven. Deze ventilator bevindt zich in de kopgevel van de grote loods (oostgevel). Deze ventilator heeft een bedrijfstijd van 3 uur in de dagperiode, 0,5 uur in de avondperiode en 0,45 uur in de nachtperiode. Het onderzoek laat zien dat als je kortdurend het niveau van deze ventilator meet bij de achtergevel van Vreelandseweg 6 op een geluidsniveau van 60 dB(A) komt. Langtijdgemiddeld (het toetsingskader) wordt dit dan uitgesmeerd aan de hand van de bedrijfstijd. Is de werkelijke bedrijfstijd langer dan wat in het onderzoek is aangehouden dan heeft dit snel een verhogende invloed op de totale langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus. De nieuwe ventilator aan de zuidzijde van de loods is ons niet bekend en staat ook niet in het akoestisch onderzoek. Handhaving zal plaats vinden op basis van akoestisch onderzoek en een meting. Het bestemmingsplan houdt rekening met de situatie zoals is weergegeven in het akoestisch onderzoek.

Sloopmelding

Korte inhoud zienswijze

Appellant vraagt naar de stand van zaken rondom de sloopmelding voor perceel Vreelandseweg 4a.

Beantwoording

Een eventuele sloopmelding staat los van dit bestemmingsplan.

Gebruik buitenterrein Vreelandseweg 4a

Korte inhoud zienswijze

Appellant maakt bezwaar tegen bedrijfsactiviteiten op het buitenterrein van Vreelandseweg 4a.

Beantwoording

Mede naar aanleiding van de zienswijze is het bedrijf op het perceel Vreelandseweg 4a verzocht aan te geven welke bedrijfsactiviteiten worden uitgevoerd. Gebleken is dat bepaalde bedrijfsactiviteiten in strijd zijn met het bestemmingsplan en de melding Activiteitenbesluit (milieu). Hierop is het bedrijf aangeschreven. Er zijn nieuwe vergunningen aangevraagd en er is een melding Activiteitenbesluit ingediend. Het bedrijf heeft aangetoond dat de gewenste bedrijfsactiviteiten onder voorwaarden mogelijk zijn in combinatie met de gewenste woningbouwontwikkeling en bestaande woningen. Bij de beoordeling is het akoestisch onderzoek betrokken wat door het bedrijf op Vreelandseweg 4a is aangeleverd en waarin de werkzaamheden zijn beschreven. In het akoestisch onderzoek is in hoofdstuk 6 aangegeven dat onder andere het direct storten vanuit een container op het buitenterrein niet plaats zal vinden. In artikel 4.4.3 onder f is daarom opgenomen dat het storten van materialen vanuit de container in de buitenruimte niet is toegestaan. De container dient wanneer nodig op een andere wijze worden geleegd. Het perceel Vreelandseweg 4a, waaronder de buitenruimte, is in het bestemmingsplan voorzien van verschillende aanduidingen waarbinnen de bedrijfsactiviteiten duidelijk begrensd zijn. Het bestemmingsplan voorziet in voldoende mogelijkheden om indien nodig handhavend op te treden. Ten aanzien hiervan wordt opgemerkt dat laden en lossen ook uitgesloten zijn van toetsing in het kader van het Abm.

Geluidswerende maatregelen na sloop

Korte inhoud zienswijze

Bij sloop van de loods dienen geluidswerende maatregelen te worden genomen.

Beantwoording

Bij een verandering van de bedrijfsvoering of inrichting van het bedrijfsp perceel zal altijd aangetoond moeten worden dat voldaan kan worden aan de geldende (geluids)normen zoals onder ander opgenomen in het Activiteitenbesluit.

Overigen zienswijzen

Korte inhoud zienswijze:

Beeldkwaliteitsplan Garsten Noord: Hoe ziet dat plan er nu uit?

Beantwoording

Het beeldkwaliteitsplan is onderdeel van het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen. Het beeldkwaliteitsplan dat is vastgesteld in 2012 is toegevoegd als bijlage van het bestemmingsplan.

Korte inhoud zienswijze:

Artikel logies arbeidsmigranten: Wordt per persoon een aantal m2 vastgesteld? Wordt met de leefbaarheid van de omgeving rekening gehouden bij het bepalen van het aantal logiesplaatsen? Het is een groot verschil of een gezin met 10 kinderen een pand bewoond dan dat een pand door 12 veelal jonge mannen wordt bewoond.

In het geval van de bedrijfswoning achter Vreelandseweg 6, welke voor logies gebruikt kan worden kunnen wij appellant volgen in de zorg dat hier sneller sprake kan zijn van overlast omdat het hier gaat om een gesplitste karakteristieke boerderij. Aangezien elders op het perceel nog een verblijf voor logies aanwezig is en hier een maximaal aantal bewoners is vastgelegd vinden wij dat we dit ook moeten doen voor de woning achter Vreelandseweg 6. De initiatiefnemer heeft aangegeven dat de woning geschikt is voor 5 logies. Wij vinden dit aantal passend binnen de woning.

Korte omschrijving zienswijze:

Artikel 4. sub e. max 13 arbeidsmigranten: Welk aantal van arbeidsmigranten geldt voor de bedrijfs-woning achter nr. 6?

Beantwoording

In de regels zal een maximum van 5 personen opgenomen worden.

Korte inhoud zienswijze:

Artikel 4.1. sub d. plaatsen container op inrit: Op inrit rust recht van overpad t.a.v. terrein van nr. 6 en loods in eigendom van fam. Rietkerk, Vreelandseweg 3 te Nigtevecht. Het plaatsen van een container kan een ernstige belemmering vormen voor parkeren op de parkeerplaatsen van nr. 6 daarom lijkt mij dit zeer ongewenst.

Beantwoording

Het recht van overpad is een privaatrechtelijke aangelegenheid. Betrokken partijen moeten de onderlinge afspraken voortkomend uit dit gebruik respecteren. De gemeente is daar in principe geen partij in. Op de betreffende inrit is de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf – opslag containers" opgenomen. Volgens de planregels is het toegestaan om maximaal 12 keer per jaar een container op de inrit tijdens de dagperiode te plaatsen ten behoeve van het bedrijf. De container mag maximaal een dag blijven staan. Het bestemmingsplan voorziet daarmee slechts in incidenteel gebruik voor de stalling van containers waarbij de toegankelijkheid van omliggende percelen op geen enkele wijze onevenredig belemmerd hoeft te worden. Normaal gesproken is een container 2,5 meter breed terwijl de inrit ruim 5 meter breed is. De planregels staan de uitvoering van privaatrechtelijke afspraken derhalve niet in de weg.

Korte inhoud zienswijze

Artikel storten vanuit container: Geeft ernstige geluidsoverlast. Zie de geluidsmetingen die zijn gedaan medio 2018 door R. de Graaf in opdracht van de Gemeente. Hoe wil de Gemeente gaan handhaven?

Beantwoording

Uitgangspunt is het geluidsrapport wat door Nagel is aangeleverd en waarin de werkzaamheden zijn beschreven. In het akoestisch onderzoek is in hoofdstuk 6 (maatregelen) aangegeven dat het direct storten vanuit een container op het buitenterrein niet plaats zal vinden. In artikel 4.4.3 onder f is daarom opgenomen dat het storten van materialen vanuit de container in de buitenruimte niet is toegestaan. De container dient wanneer nodig op een andere wijze worden geleegd. Het bestemmingsplan voorziet in voldoende mogelijkheden om indien nodig handhavend op te treden. Ten aanzien hiervan wordt opgemerkt dat laden en lossen ook uitgesloten zijn van toetsing in het kader van het Abm.

Korte inhoud zienswijze

Artikel 13.4.1 sub a. het wijzigen ... of dempen: Door het dempen van de sloot tussen Kanaaldijk en opslagterrein Betonfabriek is er veel wateroverlast ontstaan in de tuin en onder de woning van nr. 6. Is hier een omgevingsvergunning voor afgegeven. Zo ja, wanneer?

Beantwoording

De vraag heeft geen betrekking op de onderhavige bestemmingsplanprocedure maar op eerdere vergunningverlening. Het bestemmingsplan voorziet in artikel 13.4.1. onder a is een verplichting tot de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het wijzigen of dempen van sloten welke ook daadwerkelijk als "water" bestemd zijn. De verplichting komt in verschillende planregels bij meerdere bestemmingen terug. Het bestemmingsplan voorziet daarmee in de bescherming van diverse "waterbelangen".

Korte inhoud zienswijze

Artikel 13.4.4. schriftelijk advies: Waar kan appellant dit vinden?

Beantwoording

In aanvulling op het voorgaande is onder artikel 13.4.4. opgenomen dat het bij verlenen van een omgevingsvergunning schriftelijk advies gevraagd moet zijn van het hoogheemraadschap of een andere deskundige inzake de te beschermen belangen. Daarmee wordt het bevoegd gezag aangehaakt. De vraag van appellant heeft op een in het verleden ontstane situatie en vergunning en het al dan niet

afgegeven advies. De vraag heeft daarmee geen betrekking op de onderhavige bestemmingsplan-procedure.

Korte inhoud zienswijze

Artikel 17.2.1. sub b: Hier is sprake van het toestaan van één woning. Kan het bouwvlak opgedeeld dan wel vermeerderd worden in/met 2 bouwvlakken?

Beantwoording

Nee, het bestemmingsplan voorziet hier in één woning.

Korte inhoud zienswijze

Artikel 17.4.1. sub f. (beroep aan huis): Uitsluitend personeel deel uitmakend van het huishouden. Deze bepaling is onnodig bezwarend voor bijvoorbeeld advocaten- of administratiekantoor. Waarom is deze bepaling opgenomen?

Beantwoording

In het bestemmingsplan is de volgende definitie van een beroep aan huis opgenomen:

Het door de bewoner van de woning beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen beroep dat door zijn omvang in een woning en de daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend; Hieronder dienen niet te worden begrepen de uitoefening van consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten noch detailhandel.

Het beroep aan huis is daarmee duidelijk gericht op het gebruik van een ondergeschikt deel van de woning of bijbehorend bijgebouw. Het beroep-aan-huis- kent een kleinschalig karakter, gericht op het gebruik door de bewoners, met zo weinig mogelijk gevolgen voor het woon- en leefklimaat van de omgeving en gericht op het behoud van de uitstraling van het woonperceel. De woonfunctie moet duidelijk herkenbaar blijven. Om dit te kunnen waarborgen zijn in het bestemmingsplan bepalingen opgenomen bijvoorbeeld gericht op het personeel. De voorbeelden die appellant noemt vallen niet onder het beroep-aan-huis.

Conclusie

De zienswijze heeft aanpassingen van de toelichting, de planregels en de verbeelding (plankaart) tot gevolg.

3.3.3

Deze zienswijzen is ingekomen op 18 februari 2016, dus na de ter inzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan. De zienswijzen is een aanvulling op de zienswijzen zoals besproken onder 3.3.2. Ook voor deze zienswijzen geldt dat het gaat om een gezamenlijke zienswijzen waarvan een deel van de appellanten inmiddels zijn verhuisd en niet langer belanghebbend zijn. De overgebleven appellant is net als bij zienswijze 3.3.2 nog de enige belanghebbende. De beantwoording van deze zienswijzen moet gezien worden als een aanvulling op de beantwoording van zienswijzen 3.3.2.

Bedrijfsactiviteiten Vreelandseweg 4a

Korte inhoud zienswijze

Appellant claimt dat de eigenaar van het bedrijf op Vreelandseweg 4a een verkeerd beeld schetst van de bedrijfsactiviteiten.

Beantwoording

Mede naar aanleiding van de zienswijze is het bedrijf op het perceel Vreelandseweg 4a verzocht aan te geven welke bedrijfsactiviteiten worden uitgevoerd. Er zijn nieuwe vergunningen aangevraagd en er is een melding Activiteitenbesluit ingediend. Daarnaast is er voor het bedrijf op het perceel Vreelandseweg 4a een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn meegenomen worden in het bestemmingsplan.

Toerit Vreelandseweg 4a

Korte inhoud zienswijze

De toegangsweg naar het bedrijfsperceel behoort volgens appellant niet tot de inrichting. Dit moet nadrukkelijk worden verwoord en vastgelegd in het bestemmingsplan.

Beantwoording

Het recht van overpad is een privaatrechtelijke aangelegenheid. Betrokken partijen moeten de onderlinge afspraken voortkomend uit dit gebruik respecteren. De gemeente is daar in principe geen partij in. Op de betreffende inrit met een bedrijfsbestemming is de aanduiding “specifieke vorm van bedrijf – opslag containers” opgenomen. Volgens de planregels is het toegestaan om maximaal 12 keer per jaar een container op de inrit tijdens de dagperiode te plaatsen ten behoeve van het bedrijf. De container mag maximaal één dag blijven staan. Het bestemmingsplan voorziet daarmee slechts in incidenteel gebruik voor de stalling van containers waarbij de toegankelijkheid van omliggende percelen op geen enkele wijze onevenredig belemmerd hoeft te worden. Normaal gesproken is een container 2,5 meter breed terwijl de inrit ruim 5 meter breed is. De planregels staan de uitvoering van privaatrechtelijke afspraken derhalve niet in de weg.

Belemmering voor bedrijfsactiviteiten Vreelandseweg 4a

Korte inhoud zienswijze

Appellant heeft het bedrijf op Vreelandseweg 4a diverse keren, schriftelijk, gevraagd op welke wijze een woonbestemming op het perceel Vreelandseweg 6/6a de bedrijfsvoering belemmerd. Daar heeft appellant geen reactie op ontvangen.

Beantwoording

Naar aanleiding van deze en andere zienswijzen (3.3.2, 3.3.3 en 3.3.6) is het bedrijf nogmaals gevraagd inzicht te geven in de bedrijfsactiviteiten en de belemmeringen die daarbij worden ondervonden vanwege de omliggende woningen. De reactie, het uitgevoerde geluidsonderzoek en zienswijzen hebben geleid tot verschillende aanpassingen van het bestemmingsplan die elders in deze “Nota zienswijze” zijn beschreven en opgenomen zijn in de “Staat van wijzigingen”. Deze veranderingen zijn inzichtelijk gemaakt door appellant in 2019, tijdens de “afsluitende ronde” het gewijzigde bestemmingsplan toe te sturen. De reactie van appellant op deze aanpassing wordt besproken in de “Nota overlegreacties – afsluitende ronde”.

Bedrijfsvoering Vreelandseweg 4a

Korte inhoud zienswijze

Op basis van het ontwerpbestemmingsplan komt appellant tot de conclusie dat er voor wat betreft de bedrijfsactiviteiten op het perceel Vreelandseweg 4a “op slot zitten”.

Beantwoording

De bedrijfsactiviteiten op het perceel Vreelandseweg 4a worden begrensd door de maximale beschikbare geluidsnormen op basis van het Activiteitenbesluit. De normen wijzigen niet. De bedrijfsactiviteiten kunnen, binnen de maximale geluidsnormen en de gebruiksmogelijkheden in het bestemmingsplan, wel veranderen of uitgebreid worden mits voldoende geluidswerende maatregelen genomen worden en in stand blijven.

Bestemming woning Vreelandseweg 4

Korte inhoud zienswijze

Vreelandseweg 4 betreft een burgerwoning, dit moet duidelijker worden aangegeven in het plan.

Beantwoording

Het perceel heeft de bestemming “Wonen-1”. Dit geeft voldoende weer dat het een burgerwoning betreft en geen dienstwoning. Ten behoeve van het bestemmingsplan heeft de eigenaar van het bedrijf Vreelandseweg 4a zelf een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn meegenomen in het bestemmingsplan en het cumulatief geluidsonderzoek dat is uitgevoerd ten behoeve van het totale plangebied. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidbelasting als

gevolg van de eigen bedrijfsactiviteiten dusdanig hoog is dat ter plaatse van de woning op het perceel Vreelandseweg 4 niet voldaan kan worden aan de eisen behorende bij reguliere woning oftewel de bestemming “Wonen-1” bestemd kan worden. Omdat in de melding en het bijbehorende akoestisch onderzoek de woning tot de inrichting wordt gerekend, zien we deze woning in het kader van het Activiteitenbesluit als een “woning op een bedrijventerrein”. Als we de woning als “Wonen-1” bestemmen is er daarmee geen sprake van een goede ruimtelijke ordening en daarom moet deze woning ook gezien worden als “wonen op een bedrijventerrein” en bestemd worden als “Wonen-4”. Net als de woning op het perceel Vreelandseweg 6/6a. De woning op het perceel Vreelandseweg 4 zal, conform deze zienswijze, in ieder geval niet aangemerkt kunnen worden als bedrijfswoning.

Planschade voor het bedrijf

Korte beschrijving

De herbestemming van de woningen op het perceel Vreelandseweg 6/6a is volgens appellant te beschouwen als een normale maatschappelijke ontwikkeling. Omliggende bedrijven wisten bij aankoop van de oliehandel in 1999 dat de beëindiging tot een herbestemming van het resterende gedeelte van het perceel zou leiden. Er is geen sprake van planschade

Beantwoording

Na het onherroepelijk worden van een besluit, bijvoorbeeld de vaststelling van een bestemmingsplan, zal nader onderzocht worden of sprake is van planschade. Daarvoor dient een verzoek om planschade ingediend te worden die conform de daarvoor vastgestelde verordening wordt afgehandeld. De woning op het perceel Vreelandseweg 6a zal bestemd worden als “wonen op het bedrijventerrein” (Wonen-4) en behoudt daarmee hetzelfde beschermingsniveau als de oorspronkelijke bedrijfswoning.

3.3.4

Beeldkwaliteit

Korte inhoud zienswijze

Het appartementengebouw is met een nokhoogte van 12,6 meter te hoog. Een dergelijk kolossaal gebouw hoort niet thuis in de noordelijke Vechtstreek.

Beantwoording

Zoals aangegeven is gemeente reeds geruime tijd bezig om tot algehele transformatie van het gebied te komen. De bedoeling was de bedrijvigheid uit het gebied te verplaatsen en hiervoor woningen terug te realiseren. Eén en ander heeft uiteindelijk gerealiseerd in een beeldkwaliteitsplan (2012) Garsten Noord. Hier wordt uitgegaan van integrale herontwikkeling. Omdat deze niet haalbaar bleek, is in 2014 een ruimtelijke visie opgesteld. De 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. Uiteindelijk is gekozen voor een scenario waar sprake is van een gemengd gebied, dat geleidelijk tot woongebied getransformeerd kan worden, maar waarbij het ook mogelijk is dat enkele delen van het gebied nog niet getransformeerd worden. Het gaat bij woningbouw om die delen die concreet beschikbaar zijn (bedrijvigheid is blijvend beëindigd) en haalbaar.

Wanneer aangetoond kan worden 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. Garsten Noord is een typisch voorbeeld daarvan. De ontwikkelingsstrategie van de gemeente kenmerkt zich door een deels faciliterende, deels sturende, maar bovenal geleidelijke koers. Idealiter zou het terrein integraal ontwikkeld worden, maar aangezien de wens en noodzaak bij enkele bedrijven – en de financiële slagkracht bij de gemeente- hiertoe ontbreekt, is dit gewoonweg niet reëel. Enkele percelen liggen braak en zijn ernstig in verval. Wanneer gewacht zou worden tot een moment waarop alle bedrijven gestopt zijn, ontstaat een onleefbare situatie. Voor die bedrijven die ter plaatse functioneren en dat ook in de toekomst willen doen, krijgen een passende bestemming toegekend. Daarbij dient volgens jurisprudentie en in het kader van goede ruimtelijke ordening tevens te worden bezien welke wensen deze bedrijven eventueel hebben zodat ze komende planperiode goed kunnen blijven functioneren. Deze wensen moeten worden afgezet tegen het kunnen bieden van een acceptabel woon- en leefklimaat van omliggende milieugevoelige functies (wonen). In de ruimtelijke visie, welke is opgesteld als vervolg van het beeldkwaliteitsplan, zijn enkele verkenningen opge-

nomen als uitwerking van de verschillende ontwikkelscenario's. Deze moeten gezien worden als leidraad voor een mogelijke ontwikkeling.

De uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan en de ruimtelijke visie zijn vertaald in de planregels van het bestemmingsplan. Daarin zijn bijvoorbeeld bouwvlakken en regels opgenomen over het aantal en de situering van de woningen, de bouwhoogten, de doorzichten, de bijgebouwen en het uitsluiten van bijgebouwen. Ten opzichte van het oorspronkelijke beeldkwaliteitsplan is "slechts" sprake van enkele ondergeschikte afwijkingen met betrekking tot de bouwhoogte van gebouwen en balkons. Deze hebben, op zichzelf, geen onevenredige invloed op het woon- en leefklimaat van omwonenden. Nu het voorliggende plan aansluit bij de uitgangspunten ligt er geen planologische belemmeringen zijn kan volgens ons het voorliggende bestemmingsplan vastgesteld worden.

Parkeren

Korte inhoud zienswijze

De verkeersdruk wordt door de komst van 10 appartementen op de Vreelandseweg en de Korte Velterslaan te hoog en er ontstaat een onveilige situatie.

Beantwoording

Het gemeentelijk beleid met betrekking tot parkeren en verkeer is vastgelegd in de GVVP 2013. In deze beleidsnotitie, waarin ook verkeersknelpunten worden genoemd, wordt voor sommige wegen de maximale verkeersintensiteit vastgelegd en is een uitvoeringsprogramma bijgevoegd om knelpunten op te lossen. De Vreelandseweg in Nigtevecht wordt in dit beleid niet gezien als een verkeersknelpunt. De intensiteit van de Vreelandseweg ligt beneden de 1.000 mvt/etmaal. Er is derhalve genoeg restcapaciteit om de toename in verkeer te verwerken. Dat wil niet zeggen dat er, wel eens, sprake is van drukte of een mindere doorstroming van het verkeer. Het is een smalle erftoegangsweg voornamelijk gebruikt voor aanliggende percelen. Het appartementengebouw wordt gerealiseerd aan het begin van de Vreelandseweg en is daarmee goed bereikbaar. Deze plek heeft nu een bedrijfsbestemming (bedrijfshaven). Deze functie en bestemming komen met de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan definitief te vervallen. Ook de verkeersbewegingen die daarmee gepaard gingen, komen te vervallen. Wat de verkeersafwikkeling betreft is het perceel voldoende ontsloten via de Vreelandseweg. De toename van de verkeersbewegingen als gevolg van de nieuwe woningen is beperkt. De verkeersafwikkeling van de tegenoverliggende betonfabriek vindt plaats via de Kanaaldijk Oost. Het aantal verkeersbewegingen als gevolg van het appartementengebouw is niet dusdanig hoog dat wij, rekening houdend met de GVVP en het feit dat een geldende bedrijfsbestemming wordt gesaneerd, rekening hadden moeten houden met het ontstaan van een onaanvaardbare verkeerssituatie. Daarnaast is het uitgangspunt bij nieuwe ontwikkelingen dat moet worden voorzien in de eigen parkeerbehoefte. Het nieuw te realiseren appartementengebouw krijgt een parkeerkelder en de nieuwe woningen langs de Vreelandseweg krijgen parkeergelegenheid op eigen terrein. Ook op het buitenterrein rondom het appartementengebouw kan geparkeerd worden. Er kan op eigen perceel worden voorzien in de parkeerbehoefte.

Planschade

Korte inhoud zienswijze

De waarde van mijn woning wordt door de komst van het appartementencomplex veel minder.

Beantwoording

In het geval belanghebbenden verwachten schade te leiden als gevolg van een (ruimtelijk) besluit, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan, kunnen zij een verzoek om planschade indienen. Dit verzoek wordt afgehandeld conform de in de gemeente daarvoor geldende procedureverordening. Bij het beoordelen van (eventuele) planschade zal een vergelijking gemaakt worden tussen de geldende planologische situatie en het nieuwe kader zoals is opgenomen in het vastgestelde bestemmingsplan. Er zal dus een vergelijking gemaakt worden met de huidige bedrijfsbestemming. Voorafgaand aan de vaststelling van dit plan heeft de gemeente een planschadeovereenkomst gesloten met de initiatiefnemers van het plan Vechoevers, gelegen tegenover het perceel Vreelandseweg 2. In deze overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de afhandeling van planschade. Door de overeenkomst kunnen eventuele kosten als gevolg van planschade verhaald worden op de initiatiefnemer. De financiële risico's komen op die manier altijd terecht bij de initiatiefnemer.

Wonen en werken

Korte inhoud zienswijze

Wonen en werken wordt een groot drama. Dit geeft een onleefbare situatie voor bewoners en bedrijven. Appellant ziet graag dat de gemeente de plannen terugdraait en in plaats van het appartementengebouw de vervallen gebouwen in oude staat terugbrengt, zodat deze kunnen worden verhuurd aan kleinschalige bedrijven.

Beantwoording

Zoals eerder aangegeven is de gemeente al geruime tijd bezig om tot algehele transformatie van het gebied te komen. De bedoeling was de bedrijvigheid uit het gebied te verplaatsen en hiervoor woningen terug te realiseren. Omdat dit niet haalbaar bleek, is in 2014 een ruimtelijke visie opgesteld. Uiteindelijk is gekozen voor een scenario waar sprake is van een gemengd gebied, dat geleidelijk tot woongebied getransformeerd kan worden, maar waarbij het ook mogelijk is dat enkele delen van het gebied nog niet getransformeerd worden. Het gaat bij woningbouw om die delen die concreet beschikbaar zijn (bedrijvigheid is blijvend beëindigd). Daarbij dient volgens jurisprudentie en in het kader van goede ruimtelijke ordening tevens te worden gezien welke wensen bedrijven eventueel hebben zodat ze komende planperiode goed kunnen blijven functioneren. Deze wensen moeten worden afgezet tegen het kunnen bieden van een acceptabel woon- en leefklimaat van omliggende milieugevoelige functies (wonen). Het voorliggende bestemmingsplan voorziet hierin. Wij stellen ons op het standpunt dat het bestemmingsplan voorziet in een toetsings- en ontwikkelingskader voor wonen en bedrijven waarbij sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor omwonenden.

3.3.5.

Plangebied

Korte inhoud zienswijze

Appellant stelt dat het bestemmingsplan Garsten Noord niet klopt omdat het plangebied een groter gebied omvat dan alleen het industrieterrein.

Beantwoording

De gemeente heeft een ruime mate van beleidsvrijheid bij het bepalen van de plangrenzen van een bestemmingsplan. Het huidige plangebied is zodanig vastgesteld dat in samenhang met het bedrijven-terrein Garsten-Noord ook enkele direct omliggende functies onderdeel maken van het plangebied. Zo kan de integrale afweging met betrekking tot het woon- en leefklimaat en de aanwezige bedrijfsactiviteiten in één bestemmingsplan bestemmingsplan worden vastgelegd. Daarbij is ook rekening gehouden met de contouren van het geldende bestemmingsplan.

Appartementengebouw te groot

Korte inhoud zienswijze

Appellant vindt het appartementengebouw veel te groot. Appellant stelt voor zijn woonperceel ook wel de beschikking willen hebben over een bebouwingspercentage van 65% en een bouwhoogte van 12 meter.

Beantwoording

In de zienswijze lijkt appellant via het gelijkheidsbeginsel een beroep te doen op dezelfde bouw mogelijkheden als op het perceel van het tegenovergelegen appartementengebouw. Het gelijkheidsbeginsel vereist dat een bestuursorgaan consistent en welbewust handelt in vergelijkbare gevallen. Door de verwijzing van appellant naar bouw mogelijkheden bij het appartementengebouw, op een perceel met een voormalige bedrijfsbestemming, is wat ons betreft geen sprake van een vergelijkbaar geval met de eigen woning en/of perceel van appellant. Het ligt daarom ook niet voor de hand dezelfde bouw mogelijkheden op het woonperceel van appellant mogelijk te maken. In de tussentijd is op het perceel van appellant wel een omgevingsvergunning verleend voor de vervangende nieuwbouw van de bestaande woning. Naar aanleiding van deze verleende vergunning zien wij aanleiding het bouwvlak op het perceel Vreelandseweg 4 te veranderen. De vergunde woning zal als bouwvlak op de plankkaart opgenomen worden. Hierdoor ontstaat een bouwvlak van circa 115m². Rekening houdend oppervlakte van het perceel aan de Vreelandseweg 4, de in het verleden verleende bouwvergunningen en

in vergelijking met de overige nieuwe woningen langs de Vreelandseweg denken wij hiermee recht te doen aan de bestaande situatie, in vergelijking met vergelijkbare woonpercelen.

Daarnaast was op het achtererf tevens een bestaand bijgebouw aanwezig. Omdat de oppervlakte van dit gebouw groter was dan in de planregels wordt toegestaan heeft het bijgebouw een aparte aanduiding gekregen. Hierdoor kunnen de bestaande afmetingen voor appellant gegarandeerd worden. In de tussentijd heeft appellant echter ook een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de sloop en herbouw van dit gebouw op een andere plek op het perceel. De planregels en plankaart is hierop aangepast.

Planschade

Korte inhoud zienswijze

De waarde van mijn woning wordt door de komst van het appartementencomplex minder.

Beantwoording

In het geval belanghebbenden verwachten schade te leiden als gevolg van een (ruimtelijk) besluit, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan, kunnen zij een verzoek om planschade indienen. Dit verzoek wordt afgehandeld conform de in de gemeente daarvoor geldende procedureverordening. Bij het beoordelen van (eventuele) planschade zal een vergelijking gemaakt worden tussen de geldende planologische situatie en het nieuwe kader zoals is opgenomen in het vastgestelde bestemmingsplan. Er zal dus een vergelijking gemaakt worden met de huidige bedrijfsbestemming (inclusief horecafunctie). Voorafgaand aan de vaststelling van dit plan heeft de gemeente een planschadeovereenkomst gesloten met de initiatiefnemers van het plan Vechtoevers, gelegen tegenover het perceel Vreelandseweg 4. In deze overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de afhandeling van planschade. Door de overeenkomst kunnen eventuele kosten als gevolg van planschade verhaald worden op de initiatiefnemer. De financiële risico's komen op die manier altijd terecht bij de initiatiefnemer.

Uitstraling Vreelandseweg

Korte inhoud zienswijze

De eigenaren van de percelen Vreelandseweg 6/6a,11/13/17/19 moeten worden aangeschreven hun gebouwen op te knappen naar bedrijfsgebouwen.

Beantwoording

Deze locaties hebben in het ontwerpbestemmingsplan een woonbestemming gekregen. Dit komt voort uit de "Ruimtelijke Visie Garsten Noord" (2014) waarin wordt voorgenomen Garsten Noord in ieder geval deels om te vormen naar wonen. Nadat volledige herinrichting van Garsten Noord niet haalbaar bleek is Gartsen Noord aangewezen als een gemengd gebied waar wonen en bedrijfsactiviteiten naast elkaar bestaan. Het bestemmingsplan voorziet in een toetsingskader waarbinnen dit kan.

Parkeren bij het appartementengebouw

Korte inhoud zienswijze

Er zijn te weinig parkeerplaatsen opgenomen in het plan.

Beantwoording

Volgens het GVVP is de parkeernorm 2,2 parkeerplaatsen per woning. In totaal worden er 20 ondergrondse parkeerplaatsen aangelegd en 4 (openbare) bovengrondse parkeerplaatsen op het perceel. Hiermee wordt voldaan aan de norm.

Bewaakte parkeerplaats

Korte inhoud zienswijze

Appellant stelt voor elders een bewaakte parkeerplaats elders aan te leggen.

Beantwoording

Een bewaakte parkeerplaats maakt geen onderdeel uit van dit bestemmingplan. Er wordt voor de individuele functies voldaan aan de parkeernorm op eigen terrein. Er is geen aanleiding om aanvullende parkeergelegenheid te "eisen" in wat voor vorm dan ook.

3.3.6

De appellant heeft een zienswijze ingediend op het moment dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd. Bij de "afsluitende ronde" heeft appellant een nadere toelichting gegeven en aansluitend aanvullende opmerkingen kenbaar gemaakt. Deze beantwoording en de daaruit voortkomende wijzigingen maken ook onderdeel uit van deze "Nota zienswijzen" en het besluit tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. Op 25 maart 2019 heeft appellant, per mail, zijn reactie in de "afsluitende ronde" kenbaar gemaakt in aanvulling op een mondelinge toelichting.

De zienswijze van appellant is omvangrijk en behoorlijk technisch van aard. Om de beantwoording nog enigszins leesbaar te houden is gekozen om deze op te nemen in een tabel waarin de bezwaren steeds puntsgewijs worden besproken. De zienswijze bevat ook een groot aantal dubbellingen waarbij bij verschillende onderdelen steeds op dezelfde of soortgelijke argumenten wordt terug gekomen. Om toch een zo volledig mogelijk beeld te geven van de bezwaren, zijn dergelijke onderdelen wel steeds meegenomen in de beantwoording.

	Korte inhoud zienswijze	Reactie gemeente
3.3.6.1	Het bedrijf voert demontage en recycling activiteiten uit. Deze activiteiten zijn gemeld in de meest melding milieubeheer (2012) en in deze zienswijze.	De melding Activiteitenbesluit van appellant met bijbehorend akoestisch onderzoek van 28 februari 2012 (rapportnummer R065341aa00001.md) door LBP Sight dateert uit 2012. Op grond hiervan heeft de gemeente milieutechnische advisering ingewonnen t.b.v. de bestemmingsplanopstelling. Op grond van de bevindingen tijdens het bedrijfsbezoek op 22 juli 2015, de zienswijze van 24 december 2015 en op grond van de brief van 26 februari 2016 hebben wij geconstateerd dat binnen de inrichting van appellant activiteiten worden uitgevoerd die niet zijn opgenomen in het akoestisch onderzoek van LBP Sight. Voor deze activiteiten die zijn ontplooid is geen melding en geen omgevingsvergunning voor de activiteiten beperkte milieutoets en afwijken bestemmingsplan aangevraagd. Appellant is hier op aangeschreven. In vervolg hierop heeft appellant een vergunning aangevraagd voor het gewijzigde gebruik van de gronden met bijbehorende onderzoeken. Uit de onderzoeken is gebleken, dat de gewenste bedrijfsactiviteiten onder bepaalde voorwaarden, kunnen worden uitgeoefend naast de bestaande en gewenste omringende woningbouw. Conclusie: voornoemde wordt meegenomen in het vast te stellen bestemmingsplan.
3.3.6.2	De ontwikkelingen schaden de (bedrijfs)belangen. a. De gemeente heeft niet geïnventariseerd welke bedrijfsactiviteiten op mijn perceel plaatsvinden. Op basis van de melding uit 2012 had de gemeente de daarbij behorende geluidruimte moeten toestaan en mogelijkheid tot uitbreiding moeten bieden, maar heeft dat niet gedaan.	a. Op 15 februari 2016 hebben wij appellant per brief meegedeeld dat wij bij de inventarisatie gebruik hebben gemaakt van de volgende documenten: - de Ruimtelijke Onderbouwing bij de vergunning van de loods d.d. 25 mei 2012 (projectnummer R200667/1203RO); - de Melding Activiteitenbesluit d.d. 27 maart 2012 met bijbehorend akoestisch onderzoek van 28 februari 2012 (rapportnummer R065341aa00001.md) door LBP Sight; - constatering illegaal geplaatste ventilator; - sloopmelding loods d.d. 29-8-2015 (aanvraagnummer 1948649).

	b. Er heeft geen belangenafweging plaatsgevonden tussen mijn (bedrijfs)belangen en de belangen van nieuwe ontwikkelingen. c. Appellant is van mening dat zij als bedrijf de oudste rechten heb die gerespecteerd dienen te worden. d. De gemeente heeft geen enkel onderzoek gedaan naar de juiste milieucategorie. e. De gemeente heeft geen onderzoek gedaan naar de verhouding tussen de in het vigerende bestemmingsplan opgenomen milieucategorieën en de huidige VNG brochure. f. De gemeente heeft onvoldoende onderzoek gedaan naar de vraag of met de beoogde nieuwe (woningbouw)ontwikkelingen een goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd. g. Appellant is een groot deel van het bouwblok kwijtgeraakt als gevolg van nieuwe woonbestemmingen.	De “geluidruimte” is gebaseerd op deze gegevens. Het is juist dat in het kader van de ro-procedure rekening moet worden gehouden met uitbreidingsmogelijkheden. Derhalve hebben wij appellant verzocht aan te geven welke activiteiten momenteel plaatsvinden en wat de toekomstplannen zijn, zodat wij deze kunnen toetsen en in bepaalde gevallen kunnen legaliseren, indien niet eerder gemeld (zie verder onder punt 1). b. Er heeft wel degelijk een belangenafweging plaatsgevonden. Bij de verschillende ontwikkelingen en de toelaatbaarheid hiervan, is het uitgangspunt geweest de functies c.q. belangen (wonen en bedrijven) naast elkaar mogelijk te laten zijn, mits deze elkaar niet bijten. c. De door appellant opgebouwde rechten, in de zin van via vrijstelling verleende vergunningen en bedrijfsactiviteiten voorkomend in het akoestisch onderzoek behorend bij de melding Activiteitenbesluit (2012) en de aangevraagde vergunning gewijzigd gebruik van de gronden zijn in het bestemmingsplan opgenomen. d/e . De VNG deelt een groothandel in ijzer- en staalschroot en oude non-ferrometalen inmiddels in op basis van het bedrijfsoppervlak. In de handreiking bedrijven en milieuzonering wordt een bedrijf met een bedrijfsoppervlak groter dan 1.000m2 ingedeeld in categorie 3.2 (SBI-code 2009: 5157.2/3). Voor een oud-metaalhandel is met name het geluid op het terrein bepalend, veroorzaakt door de werkzaamheden en de overslag (piekgeluiden en vallend metaal e.d.). De VNG gaat om die reden uit van 100 meter tot gevoelige bebouwing, waarbij geluid de maatgevende afstand is. In die context is een categorie 3.2 bedrijf volgens de VNG vergelijkbaar met een categorie 4 bedrijf in de zin van het bestemmingsplan Garsten Noord (1980). Immers voor categorie 4 bedrijven in de zin van het bestemmingsplan wordt eveneens 100 meter als maatgevende afstand gehanteerd. Daarbij wordt deze categorie eveneens aangehaald in de ruimtelijke onderbouwing (2012) van appellant t.a.v. de nieuwe loods. f. Naar aanleiding van de zienswijzen is nader onderzoek gedaan naar de gewenste bedrijfsactiviteiten en de gevolgen hiervan op het woon- en leefklimaat. Uit de door appellant aangeleverde onderzoeken is gebleken dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. g. Het bestemmingsplan is conserverend. Het bestaande bouwvlak en het bouwvlak t.b.v. de loods uit 2012 en de activiteiten volgend uit de Melding Activiteitenbesluit d.d. 16 september 2016, de aanvraag afwijken bestemmingsplan d.d. 21-02-2017, Akoestisch onderzoek versie 5c, d.d. 17 juli 2017, projectnummer R200667 en Toelichting Nagel d.d. 14-8-2017 zijn opgenomen in het bestemmingsplan. Het geldende bestemmingsplan kende ook uitsluitend binnen de bebouwingsstroken gebouwen toe.
3.3.6.3	Het ontwerp is niet uitvoerbaar omdat niet is voldaan aan goede ruimtelijke ordening en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.	Bij de vaststelling van een bestemmingsplan heeft de raad beleidsvrijheid om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De Afdeling toetst deze beslissing terughoudend. Dit betekent dat de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden beoordeelt of aanleiding bestaat voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Voorts beoordeelt de Afdeling

		aan de hand van de beroepsgronden of het bestreden besluit anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht. Het ontwerpplan is gebaseerd op de door appellant in 2012 gemelde activiteiten, waarbij tevens is onderzocht of door de realisatie van diverse woonbestemmingen deze activiteiten doorgang kunnen vinden, danwel enigszins kunnen worden uitgebreid. Zie verder onder 3.3.6.1. en 3.3.6.2. Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan is de verbeelding van het vast te stellen bestemmingsplan zodanig aangepast dat de bedrijfsactiviteiten, conform de bij ons bekende gegevens, uitgevoerd kunnen worden.
3.3.6.4	Het plan is niet uitvoerbaar omdat de regels, plankaart met elkaar in strijd zijn, de regels onderling in strijd zijn en ook in strijd zijn met de toelichting en de diverse ruimtelijke onderbouwingen van de beoogde nieuwe ontwikkelingen.	Nog daargelaten de juistheid van de zienswijze, aangezien concrete strijdigheden niet worden benoemd, is het bestemmingsplan op grote delen aangepast. Ook rekening houdend met hetgeen naar voren is gebracht door appellant. Waarbij de samenhang tussen regels, verbeelding, toelichting en bijlagen uiteraard wordt bewaakt.
3.3.6.5	Het plan is niet uitvoerbaar omdat planschade en kostenverhaal van o.a. nieuwe ontwikkelingen niet is verzekerd.	De gemeente heeft met de verschillende initiatiefnemers een overeenkomst gesloten dat zij de eventuele planschade voor hun rekening nemen.
	ALGEMENE OPMERKINGEN	
	<i>Strijd met inspraakverordening</i>	
3.3.6.6	Het plan is op onjuiste en onzorgvuldige wijze voorbereid. Een inspraaktermijn van 4 weken is niet toegestaan. Op basis van artikel 4.2 van de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan voor 1 of meer beleidsvoornemens een andere inspraakprocedure vaststellen. De inspraakverordening definieert een beleidsvoornemen als volgt: het voornemen van het bestuursorgaan tot het vaststellen of wijzigen van beleid. Ik stel vast dat er geen sprake is van een beleidsvoornemen.	Wij delen deze stelling niet. Het is een gangbare praktijk dat een voorontwerpbestemmingsplan ook wel een beleidsvoornemen betreft. Vervolgens is het bestemmingsplan volgens de wettelijke procedure kenbaar gemaakt en gevoerd. Appellant heeft tijdig een zienswijze kunnen indienen. Tijdens de start van de procedure was het gemeentelijke "Spoorboekje" nog niet van toepassing.
3.3.6.7	Het voorontwerp had opnieuw maar dan voor de duur van 6 weken ter inzage moeten worden gelegd. Appellant zegt in haar belangen schaad door de te korte inzage termijn.	Het ter inzage leggen van een voorontwerp is niet wettelijk voorgeschreven en er geldt geen wettelijke procedure. De officiële procedure geldt pas vanaf de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Ten aanzien van een onverplichte en buitenwettelijke terinzagelegging van een voorontwerp bestemmingsplan bepaalt een gemeente zelf of er zienswijzen kunnen worden ingediend, wat daarmee gebeurt en hoe dit wordt gecommuniceerd met de burger. In dit geval heeft Stichtse Vecht gekozen om het plan 4 weken ter inzage te leggen, mede vanwege de vakantieperiode. Deze mogelijkheid volgt uit artikel 4 lid 2 inspraakverordening. Appellant is derhalve niet in de belangen geschaad. Inmiddels zijn we vele jaren verder en heeft appellant op diverse momenten die gelegenheid gekregen om haar belangen en bezwaren kenbaar te maken en aanvullende informatie aan te leveren om het bestemmingsplan "mee te voeden".

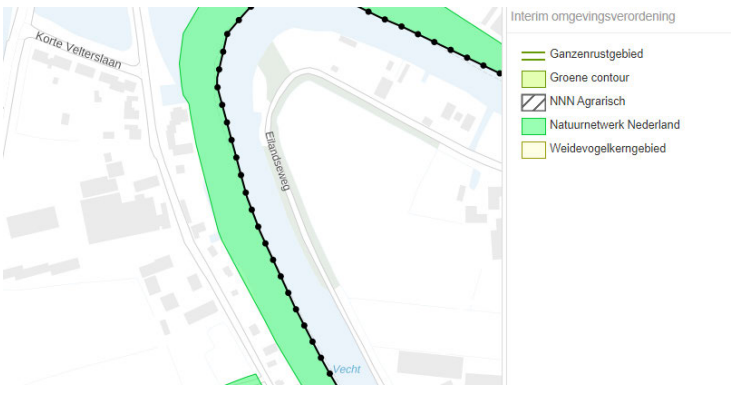
	<i>Strijd met visie raad Stichtse Vecht d.d. 30/9/14</i>	
3.3.6.8	Het plan is in strijd met de Ruimtelijke Visie Garsten Noord d.d. 30 september 2014. Strijd met de Visie levert een formeel zorgvuldigheids- en motiveeringsgebrek op. a. De bestemmingen agrarisch, groen en water horen niet thuis in de visie. b. Volgens de visie kunnen de eindbestemmingen niet worden opgenomen als volledige belangenafweging en de haalbaarheids-toets nog niet gereed zijn. Het voorontwerp en het ontwerp zijn om die reden prematuur ter inzage gelegd. c. Scenario 3 bestaat uit de beoordeling in hoeverre bedrijfswensen nog kunnen worden gefaciliteerd. Dit aspect ontbreekt in het plan. Er wordt geen rekening gehouden met opgebouwde rechten. d. In de visie wordt uitgegaan van geleidelijke transformatie van de bestaande bedrijfsbestemming naar wonen. In het ontwerp worden eindbestemmingen opgenomen, zodat geen sprake is van geleidelijkheid. Het ontbreken wijzigingsbevoegdheden is een teken aan de wand.	a. Door het opnemen van volledige geluidzone, welke samenhangt met de bedrijfsactiviteiten op Garsten Noord, is de bestemming Agrarisch, vooral gelegen achter het perceel Vreelandseweg 14, onderdeel geworden van het bestemmingsplan. De bestemmingen Groen en Water zijn reeds aanwezig in het vigerende plan. b. Het is een gangbare praktijk dat bepaalde haalbaarheids-toetsen, zoals bodem en ecologie nog niet definitief zijn afgerond. Zaak is dat deze bij de vaststelling wel voldoende is onderzocht dat zij geen belemmering oplevert voor de ter plaatse geldende bestemmingen. c. De door appellant opgebouwde rechten, in de zin van via vrijstelling verleende vergunningen zijn in het bestemmingsplan opgenomen. Verder zie onder punt 3.3.6.1. en 3.3.6.2. d. Voor de zittende bedrijven is inderdaad nog geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Indien voldoende concreet en onderzocht is of een nieuwe bestemming ruimtelijk aanvaardbaar is, kan worden overwogen deze direct mee te nemen in het bestemmingsplan. Dit geldt voor het plan van de Vechtoevers. De overige bedrijven hebben juist aangegeven niet mee te willen in de geleidelijk omschakelijking. Daarom zijn hun bestaande bedrijfsactiviteiten vastgelegd. Naar aanleiding van de afsluitende ronde is voor het perceel Vreelandseweg 12 wel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Een eigenaar kan gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheid wanneer na bedrijfsbeëindiging een voldoende concreet en onderzocht plan wordt ingediend.
3.3.6.9	In het raadsbesluit tot vaststelling van de Visie wordt expliciet vermeld dat de Visie primair is opgesteld t.b.v. woningbouw aan de Vreelandseweg 6/6a. Dit strookt niet met de doelstelling in de Visie.	Het raadsbesluit stelt dat de Visie is opgesteld om de voor- en nadelen van 3 scenario's te analyseren voor actuele ontwikkelwensen.
3.3.6.10	Appellant is het niet eens met de inhoud van deze Visie. Grote delen van de Visie komen voor in de toelichting van het bestemmingsplan. Daar waar dit het geval is, wordt deze betwist. Paragraaf 1.2 is gebaseerd op de Visie. De Visie is onzorgvuldig voorbereid, onvoldoende gemotiveerd en de belangen van appellant zijn onvoldoende meegewogen. Dat geldt dus ook voor paragraaf 1.2. De Visie kan niet worden gebruikt als onderlegger van het onderhavige ontwerp. De Visie is op een groot aantal onderdelen inhoudelijk in strijd met het ontwerp. De	Een visie vormt zich een beeld van toekomstige ontwikkelingen en ziet mogelijkheden om daarop in te spelen. Deze visie heeft geen juridische status in het kader van de Wet ruimtelijke ordening . Het is voor de raad wel een voor zichzelf richtinggevend document. De Visie is reeds vastgesteld.

	Visie is gebaseerd op aannamen en niet op feiten. Ten aanzien van specifieke onderdelen Vreelandseweg 6/6a, Vechtoevers en uitbreiding betonfabriek voldoet de Visie niet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waaronder een goed woon- en leefklimaat aangezien er zeer beperkt onderzoek heeft plaatsgevonden, te weten alleen naar geluid. Verder is de ruimtelijke aanvaardbaarheid/haalbaarheid in de Visie volstrekt onvoldoende onderzocht. De financiële haalbaarheid ten aanzien van voornoemde onderdelen is niet/onvoldoende onderzocht in de Visie. Dit zou geen overbodige luxe zijn geweest, omdat de hoogte van de te verwachten planschade aanzienlijk is.	
3.3.6.11	Het beeldkwaliteitsplan 2012 is gedateerd, omdat in het plan wordt uitgegaan van 2 ontwikkelvarianten die niet zichtbaar zijn in het ontwerp. In beide varianten dienen alle bedrijven het bedrijventerrein te verlaten. Daarbij wijkt het onderdeel Vechtoevers op de verbeelding af van hetgeen in het beeldkwaliteitsplan is opgenomen. Bovendien is het in strijd met de Visie, die voorziet in een geleidelijke transitie. Het ontwerp is onzorgvuldig voorbereid en in strijd met een goede ruimtelijke ordening omdat de inhoud van het beeldkwaliteitsplan niet overeenkomt met de inhoud van het onderhavige ontwerp.	Het beeldkwaliteitsplan is in 2012 vastgesteld. De gemeente vindt dit daarmee geen gedateerd stuk. Daarbij is beeldkwaliteit ook geen waarde welke snel aan verandering onderhevig is. Het beeldkwaliteitsplan is evenals de ruimtelijke visie op Garsten-Noord bedoeld als richtinggevend document waarin mogelijkheden voor herontwikkeling van Garsten-Noord geschetst worden. De nu beoogde herontwikkeling van de Vechtoever past in hoofdlijnen in de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan en voorziet volgens ons in een kwalitatieve verbetering van de huidige ruimtelijke invulling (jachthaven, bedrijf en horeca).
	<i>Paragraaf 1.1 t/m 1.4 toelichting i.s.m. goede ro</i>	
3.3.6.12	De doelstelling van het ontwerp komt niet overeen met de regels en verbeelding, want daarin zijn alleen eindbestemmingen opgenomen waarbij de geleidelijkheid van de Visie niet is terug te zien.	Zie beantwoording onder punt 3.3.6.8d. Daarbij voorzien wij op korte termijn geen andere ontwikkelingen dan degene die in het vast te stellen plan zijn opgenomen. De zienswijze en het standpunt van appellant met betrekking tot de eigen bedrijfsvoering onderstrepen het in de Visie geschetste beeld van een gemengd gebied.
3.3.6.13	In paragraaf 1.2 is onvoldoende onderbouwd dat de gemeente reeds langere tijd pogingen heeft gedaan om tot een integrale ontwikkeling te komen.	Na de aanpassing van de rode contour in de Structuurvisie 2005-2015 zijn verschillende pogingen ondernomen om het bedrijventerrein al dan niet gecombineerd met bedrijven te transformeren tot woningbouw. Tot op heden zijn de verschillende grondeigenaren echter niet tot consensus gekomen en zijn de diverse initiatieven niet doorgezet. De gemeente heeft destijds besloten minder prioriteit te geven aan de volledige herontwikkeling en als toetsingskader voor een eventuele (gedeeltelijke) herontwikkeling een beeldkwaliteitsplan op te stellen.
3.3.6.14	Het is onjuist dat niet wordt geïnvesteerd in bedrijfspanden. Appellant heeft in 2013 een loods gebouwd, terwijl de gemeente dit jarenlang ge-	De stelling van appellant dient te worden genuanceerd. De RvS (201003527/1/H1 r.o. 2.7.4) heeft overwogen dat ter zitting is gebleken dat de dichtstbijzijnde omwonenden op een afstand van 60 tot 70 m van het bedrijf wonen en dat

	tracht heeft tegen te houden door middel van voorbereidingsbesluiten. Uiteindelijk is de gemeente door de RvS gedwongen om toe te staan dat appellant haar loods kon bouwen.	zich tussen het bedrijf en deze huizen een weg en een bommenrij bevindt. Van overlast, in welke vorm ook, is niets gebleken. Voorts is het bouwplan juist in het bijzonder gericht op verbetering van de bedrijfsvoering door het inpandig maken van bedrijfsactiviteiten die thans in de open lucht plaatsvinden. Omdat door de bouw van de loods het geluid zich beter beperkt tot de daadwerkelijke inrichting, die hierdoor met gebouwen wordt afgeschermd, is de vergunning verleend. Het vast te stellen bestemmingsplan voorziet, mede door de inbreng van appellant in een toetsingskader dat bedrijven in staat stelt te kunnen blijven functioneren en investeren op hun huidige locatie.
3.3.6.15	Ten onrechte wordt gesteld dat het plangebied ten zuiden wordt begrensd door landelijk gebied. Het bedrijven terrein in het vigerende bestemmingsplan is veel groter.	Het bedrijventerrein eindigt ten zuiden bij het perceel Vreelandseweg 12 en gaat daar over in een andere bestemming. Het geldende bestemmingsplan behelst een groter plangebied. Delen hiervan zijn reeds herzien en opgenomen in andere bestemmingsplannen (te weten Nigtevecht, Landelijk Gebied).
3.3.6.16	De stelling in paragraaf 1.4 dat sprake zou zijn van een bestemming die in een aantal gevallen niet meer zou aansluiten bij de huidige situatie is niet onderbouwd.	De onderbouwing dat sprake is van verouderde regelingen in het bestemmingsplan en van een bestemming die in een aantal gevallen (percelen) niet meer aansluit bij de huidige situatie volgt in de overige paragrafen van de toelichting.
	<i>Algemene opmerkingen § 2.1 t/m 2.3 toelichting</i>	
3.3.6.17	De beschrijving op pagina 14 van de toelichting t.a.v. de voormalige boerderij welgelegen is onjuist.	Bij het opstellen van ruimtelijke plannen, zoals een bestemmingsplan, moeten de cultuurhistorische waarden binnen het plangebied en in de directe omgeving daarvan in kaart worden gebracht en meegewogen worden. Hetgeen opgenomen in de toelichting is overgenomen uit het Spou-boekje Loenen en bevat derhalve geen onjuistheden.
3.3.6.18	Het kaartje op pagina 15 van de toelichting klopt niet. De toegangsweg naar mijn bedrijf dient te worden aangeduid als bedrijf, niet als wonen. De afbeelding kan niet als onderbouwing worden gebruikt voor de door de gemeente toe te stane nieuwe ontwikkelingen. Als deze kaart als inventarisatiekader zou moeten fungeren, dan betekent dit feitelijk dat illegaal gebruik wordt gelegaliseerd door het feitelijk in gebruik te nemen.	Het kaartje geeft het huidige feitelijke gebruik globaal weer. De verbeelding geeft de concrete bestemming weer. De toegangsweg heeft op de verbeelding de bestemming Bedrijf gekregen, zonder de specifieke bedrijfsaanduiding. De toegangsweg is namelijk eveneens een toegangsweg naar bedrijventerreinen van andere grondeigenaren.
3.3.6.19	Het vermeende braakliggend terrein beslaat volgens deze tekening minder dan 1/3 van het totale plangebied. De vermeende verrommeling, verpaupering en braak liggen wordt echter wel als belangrijkste reden voor het bestaan van de onderhavige bestemmingswijziging genoemd.	Zoals uit de tekening volgt bevindt het braakliggende terrein zich aan de Vecht, welke onderdeel uitmaakt van de EHS. Verrommeling is hier gelet op dit karakter minder gewenst, dan voor andere gebieden zou gelden.
3.3.6.20	Het plangebied wordt niet tot het dorp gerekend, hoe het wel moet worden gekwalificeerd wordt niet beschreven.	Het is niet nodig het plangebied te 'kwalificeren'; hier volstaat het gebied ruimtelijk te beschrijven. Het bedrijventerrein maakt onderdeel uit van Nigtevecht en is gelegen binnen de rode contour van het provinciaal ruimtelijk beleid.
3.3.6.21	Het is niet duidelijk wat het doel is van onderdelen kansen en bedreigingen.	Hiermee wordt het gebied geanalyseerd, hetgeen deels de basis vormt voor de in het bestemmingsplan gemaakte keuzes. Uit deze analyse volgen de belangen die betrokken partijen hebben bij het vaststellen van een bestemmingsplan dat zowel ruimte biedt aan bedrijfsactiviteiten als garanties biedt

		voor een goed woon- en leefklimaat.
3.3.6.22	Hoe komt de gemeente erbij dat de bedrijfspercelen erg dicht op elkaar zijn gebouwd en waarom dat een probleem is. Er is geen sprake van een relatie tussen een vermeende te dichte bebouwing en vermeende problemen met bevoorrading en laden en lossen. Dit aspect is niet onderzocht.	De bebouwingsdichtheid ligt hoog met hier en daar grote bouwvolumes, dit blijkt onder meer uit de luchtfoto. Dit is kenmerkend voor een uitloopgebied van kernen waar de bebouwingsdichtheid hoger is maar de ruimtelijke kwaliteit vaak te wensen over laat. Ook het aantal verschillende activiteiten en functies is kenmerkend voor dit gebied. Verder zijn enkele kavels zodanig klein dat keren/laden/lossen niet goed mogelijk is. In een enkel geval vindt dit zelfs plaats via een recht van overpad. De krappe ruimte levert geen gunstig vestigingsklimaat, zeker wanneer dit wordt vergeleken met specifiek daartoe ontworpen bedrijventerreinen, die gemiddeld grotere bedrijfskavels hebben en een op de functie als bedrijventerrein toegesneden ontsluiting.
3.3.6.23	Er is niet nagedacht over de effecten van het toestaan van woningen op of dichtbij een bedrijventerrein met daarop meerdere grote bedrijven met opgebouwde rechten. Er is geen sprake van een meerwaarde.	Garsten Noord is een bedrijventerrein, welke volgens de visie (gedeeltelijk) ontwikkelt kan worden naar een gemengd gebied. Met behoudt van bedrijfsactiviteiten met garanties op een goed woon- en leefklimaat. De effecten zijn onderzocht.
3.3.6.24	Het ontwerp staat bol van de tegenstrijdigheden. Het gestelde onder bedreigingen staat haaks op het conserverende gedeelte van het plan-gebied. De bestaande bedrijven moeten blijven zoals het is, en tegelijkertijd minder worden.	Het plan is conserverend en wil de zittende bedrijven niet in hun belangen schaden, maar is tegelijkertijd gericht op een geleidelijke transformatie naar wonen. Voornamelijk aan de over van de Vecht. Daarnaast voorziet het bestemmingsplan ook in het behoud van de bestaande bedrijfsactiviteiten. Bedrijven moeten niet minder worden maar zich wel bewust zijn van feit dat de huidige inrichting van Gartsen-Noord en de directe omgeving de locatie steeds minder geschikt maken voor de vestiging en exploitatie van bedrijven. Daarbij nemen we ook de steeds strenger wordende milieuregels mee in onze overweging. Het mag duidelijk zijn dat hoewel het terrein van oudsher ruimte biedt aan bedrijven, hedendaagse bedrijven andere eisen stellen aan hun vestigingslocatie. Zichtbaarheid, bereikbaarheid, voldoende fysieke ruimte op het perceel en gunstige uitbreidingsmogelijkheden zijn daarbij belangrijk.
3.3.6.25	Hetgeen genoemd onder het kopje bedreigingen t.a.v. de tegengestelde belangen tussen woningen en bedrijven, is een argument waarom juist niet moet worden gekozen voor het toestaan van woningen in combinatie met bestaande bedrijven.	Het toestaan van woningen op leegstaande/braakliggende bedrijfspercelen biedt juist de kans het gebied te verbeteren. Onderzocht is dat zittende bedrijven hier geen nadeel van ondervinden. Er is dus geen tegenstrijdigheid. In de zienswijze gaat appellant voorbij aan het feit dat ook zij altijd al rekening moet houden met bestaande woningen op bijvoorbeeld de percelen Vreelandseweg 2, 4 en 6a.
3.3.6.26	De gemeente stelt onder het kopje kansen dat de omgeving grote landschappelijke en cultuurhistorische waarden zou hebben, maar dat is niet onderzocht en staat ook niet vast.	In het kopje kansen wordt aangegeven dat het noordelijk deel van het dorp Nigtevecht beschermd dorpsgezicht betreft en dat de omgeving onderdeel is van de van het 'Vecht en Plas-sengebied' in het kader van het Belvédère beleid.
3.3.6.27	Uit niets blijkt dat de provincie de vermeende ambitie zou hebben uitgesproken om het gebied te transformeren tot woningbouw.	Na de aanpassing van de rode contour in de Structuurvisie 2005-2015 zijn verschillende pogingen ondernomen om het bedrijventerrein al dan niet gecombineerd met bedrijven te transformeren tot woningbouw. Onder andere met behulp van een provinciaal aanjaagteam.
3.3.6.28	Er kan niet worden gesproken van een conserverend bestemmingsplan.	Wij delen dit standpunt niet. De Afdeling heeft verschillende keren overwogen dat het feit dat het een conserverend bestemmingsplan betreft, niet betekent dat de raad geen nieuwe bestemming kan toekennen die afwijkt van het voorheen geldende plan. Daarbij geven wij appellant in overweging dat het vast te stellen bestemmingsplan nu (grotendeels) voorziet in de bedrijfsactiviteiten van appellant.

	<i>Opmerkingen bij maatsch. en econ. uitvoerbaarheid</i>	
3.3.6.29	Het voorbereidende besluit is niet bij het onderhavige besluit gevoegd.	Het is niet gebruikelijk, noch verplicht, dat anterieure overeenkomsten bij een ontwerp bestemmingsplan ter inzage worden gelegd. Verwezen wordt naar uitspraak van de Raad van State (14 september 2011, zaaknummer 201011471/1/R1): <i>“Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (uitspraak van 30 maart 2011 in zaak nr. 201007248/1/R1) verplicht artikel 3:11 van de Awb niet tot terinzagelegging hiervan, nu de anterieure overeenkomst niet kan worden aangemerkt als een op het ontwerpplan betrekking hebbend stuk als bedoeld in dit artikel.”</i> De anterieure overeenkomst fase 1 Vechtoevers is na ondertekening ter inzage gelegd op 20 mei 2016.
3.3.6.30	Bewijs van verzekering van kosten en planschade is niet in de toelichting en/of de bijlagen opgenomen.	Het volstaat om te constateren dat er een planschade risico overeenkomst is gesloten en dat de kosten voor rekening van initiatiefnemer komen. Dit wordt genoemd in de toelichting – economische uitvoerbaarheid.
3.3.6.31	Ten aanzien van de initiatiefnemers van Vreelandseweg 6/6a wordt over verzekering van verhaal van kosten en planschade in het geheel niet gesproken in de toelichting en de bijlagen. In de inspraakbeantwoording staat dat de gemeente deze kosten zal dragen. Dit is een ongelijke situatie t.o.v. andere initiatiefnemers.	Plankosten verhaalt de gemeente op de initiatiefnemer van een ontwikkeling. In dit geval is het de gemeente zelf voor wat betreft Vreelandseweg 6. Daarnaast heeft de gemeente de plicht om de meest doelmatige bestemming voor een perceel of object op te nemen. Uiteraard in samenhang met de omgeving.
3.3.6.32	Appellant acht zich niet gebonden aan de planschadeovereenkomst die zij met de gemeente heb gesloten, nu de gemeente de kosten van de ontwikkeling Vreelandseweg 6/6a ook niet op de initiatiefnemers verhaalt.	Met de initiatiefnemer van Vreelandseweg 6a is een planschadeovereenkomst gesloten. Inzake Vreelandseweg 6 is de gemeente zelf de initiatiefnemer.
	<i>Opmerkingen bij hst 3, rijk, prov. gemeentelijk beleid</i>	
3.3.6.33	Er is niet voldaan aan stap 1 van de ladder van duurzame verstedelijking. Er is geen sprake van een actuele regionale behoefte.	Deze toets is uitgevoerd in de toelichting van het bestemmingsplan er is wel sprake van een actuele regionale behoefte. Ook uit de geactualiseerde Woonvisie van de gemeente Stichtse Vecht en de daaraan ten grondslag liggende onderzoeken blijkt dat er sprake is van een actuele regionale behoefte.
3.3.6.34	De beoogde ontwikkelingen (Vreelandseweg 6/6a en Vechtoevers) vallen niet onder de reikwijdte van de genoemde moderniseringsplannen van de monumentenzorg omdat deze panden aantoonbaar niet karakteristiek zijn, geen gemeentelijk monument en geen beschermd dorpsgezicht.	In het kader van de Modernisering van de Monumentenzorg (MoMo) en de uitwerking hiervan in de Bro dienen cultuurhistorische waarden meegewogen te worden bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Zoals weergegeven is het behoud en versterken van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden een uitgangspunten, naast behoud en versterken van de bedrijvigheid ter plaatse. In het plan is een beschrijving opgenomen hoe rekening is gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden, waaronder die van het pand Vreelandseweg 6/6a en de Vechtoevers.
3.3.6.35	Er is niet voldaan aan de provinciale omgevingsvisie omdat er geen sprake is van een aantoonbare woningbehoefte binnen de noemer vitale dorpen en steden.	Het bestemmingsplan voldoet wel aan de Omgevingsvisie waarin gemeente geachte worden om hun woningbouwopgave in eerste instantie binnen de “rode contour” in te vullen. Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijft voldoende dat hier sprake is van een actuele behoefte.
3.3.6.36	Er is niet voldaan aan de provinciale ruimtelijke verordening 2013. De in de toelichting opgenomen rode contour heeft specifiek betrekking op bedrijven-	Inmiddels heeft de provincie Utrecht de Omgevingsvisie en Interim Omgevingsverordening vastgesteld. Uit de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan blijkt dat voldaan kan worden aan het geldend provinciaal ruimtelijk beleid.

	terreinen stedelijk gebied en kantoren. Woningbouw past hier niet. Het ontwerp bevat geen enkel onderzoek naar de vraag of aan de provinciale eisen, die onder a t/m c zijn beschreven, is voldaan. De toelichting bevat in ieder geval geen enkele ruimtelijke onderbouwing met daarin een motivering.	
3.3.6.37	De Vechoevers blijken binnen de EHS (nu NNN) te liggen en er is niet voldaan aan de eisen a t/m c. Nieuwe bestemmingen en regels zijn namelijk niet toegestaan, tenzij aan de regels a t/m c zoals beschreven op pagina 64 is voldaan. Dit geldt ook t.a.v. de eisen die aan de zogenaamde cultuurhistorische hoofdstructuur waarbinnen het perceel valt.	Uit navolgende uitsnede van de Provinciale Verordening blijkt dat de Vechoevers niet binnen EHS (nu NNN) vallen: verdere beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze kan daarom achterwege blijven. 
3.3.6.38	Er is niet voldaan aan het gemeentelijk beleid: - Het beeldkwaliteitsplan kan niet worden gebruikt, omdat het betrekking had op een heel ander soort plan. - Er is geen sprake van een volwaardige woonvisie waaraan kan worden getoetst omdat gesproken wordt over een concept. Uit de visie blijkt geen onderzoek naar actuele en concrete woningbehoefte in het plangebied. - Waarom is het afwijkingenbeleid opgenomen. Het is in concept en volgens de toelichting niet relevant. - De ontwikkelingen komen niet voor in de kadernota wonen en binnenstedelijke kwaliteit die bovendien niet is opgenomen in de toelichting. - De ontwikkelingen komen niet voor op de ruimtelijke agenda van de gemeente en provincie. - Ik ben van mening dat niet voldaan is aan de eisen in de toekomstvisie focus op	- Het beeldkwaliteitsplan is bedoeld als richtinggevend document waarin mogelijkheden voor herontwikkeling van Garsten-Noord geschetst worden. - De Woonvisie 2013-2016 betreft geen concept, maar is inmiddels wel achterhaald. Onlangs is de Woonvisie 2019-2023 vastgesteld. De onderliggende onderzoeken van de gemeente maar ook van bijvoorbeeld de provincie tonen een duidelijke actuele behoefte. De behoefte is sinds de ter inzage legging in 2015 alleen maar groter geworden. - Het afwijkingenbeleid is inmiddels vastgesteld en wel degelijk relevant. - Kadernota is een uitwerking van de provinciale structuurvisie en brengt focus aan in de in de structuurvisie genoemde ambities en opgaven. De Kadernota voegt geen nieuw beleid toe. Zodoende is duidelijk dat het bestemmingsplan voldoet aan de Kadernota en kan een nadere toets achterwege blijven. Inmiddels heeft de provincie Utrecht de Interim Omgevingsverordening vastgesteld. - De ruimtelijke agenda benoemt slechts de opgaven die de provincie en de gemeente de komende tijd gezamenlijk wil oppakken. Het zegt niets over andere of alle gemeentelijke opgaven. - Doordat aan de Vechoever een ruimtelijke kwaliteitsverbetering kan worden doorgevoerd door sloop van de verouderde bebouwing waarna nieuwe woningen worden teruggebouwd, verbetert het straat- en bebouwingsbeeld. Een verzorgd straat- en bebouwingsbeeld versterkt het recreatieve karakter van de Vreelandseweg, als fietsroute bijvoorbeeld.

	morgen 2013, omdat de beoogde kernpunten (recreatie en toerisme) juist in strijd zijn met het in stand houden van het huidige bedrijventerrein en woningen daaraan ook geen bijdrage kunnen leveren. In dat kader is onduidelijk wat wordt verstaan onder economische vitaliteit en ruimtelijke kwaliteit.	
	<i>Parkeren en verkeersafwikkeling</i>	
3.3.6/7.39	De gemeente onderschat wat de gevolgen zijn van met name de nieuwe ontwikkelingen op het gebied van parkeren en verkeersafwikkeling. Uit de ruimtelijke onderbouwing van het project Vechtoevers blijkt namelijk dat het maar de vraag is of de beoogde ondergrondse parkeergarage gerealiseerd kan worden, omdat waternet geen toestemming geeft voor het aanbrengen van permanente damwanden. De bestaande uitwegen zijn niet geschikt om dergelijke parkeerstromen aan te kunnen.	Het bestemmingsplan leidt maar in beperkte mate tot een toename in verkeer, zo daar al sprake van is (de verkeers aantrekkende werking van de bedrijven die er zaten, verdwijnt immers). Bij een worstcase scenario komen er als gevolg van het plan circa 95 verkeersbewegingen bij, uitgaande van de publicatie Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie van het CROW. Voor erftoegangswegen mag uitgegaan worden van een gemiddelde capaciteit van erftoegangswegen met een breedte van 5 m van 1.400 mvt/etmaal. De intensiteit van de Vreelandseweg ligt beneden de 1.000 mvt/etmaal. Er is derhalve genoeg restcapaciteit de (theoretische) toename in verkeer te verwerken. Het bouwplan zal moeten voldoen aan de geldende parkeernorm.
	<i>Betwis § 2.4 Ontwikkelingen vd toelichting</i>	
3.3.6.40	Burgerwoningen zijn niet passend op een industrieterrein en horen daar niet thuis. Woningen niet op bedrijventerrein vanwege geur, geluid, stof. Nieuwe bewoners zullen gaan klagen.	Dat het niet mogelijk is om een woning te vestigen op een bedrijventerrein is niet onderbouwd. Op grond van het Activiteitenbesluit gelden er voor woningen die gelegen zijn op een bedrijventerrein minder strenge geluidnormen. De regelgever heeft gemeend dat woningen op een bedrijventerrein verminderde bescherming kan toekomen. Gelet op het feit dat het Activiteitenbesluit deze mogelijkheid biedt, mag er vanuit worden gegaan dat een dergelijke ruimtelijke ontwikkeling als zodanig ook bestemd mag en kan worden. Het zou onlogisch zijn dat er algemene regels worden vastgesteld voor zaken die in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening. Kortom, er kan gemotiveerd worden dat het bestemmen van een woning op een bedrijventerrein in overeenstemming is met een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Aan de gemeente lijkt in deze beleidsvrijheid toe te komen. Uit de zienswijzen blijkt dat de zorg van appellant vooral gericht is tegen de woning op het perceel aan de Vreelandseweg 6. Opmerkelijk is dat uit het eigen verzoek en onderzoek van appellant blijkt dat haar eigen woning (Vreelandseweg 4) dezelfde status moet krijgen, en daarmee dezelfde belemmering vormt als de woning op het perceel Vreelandseweg 6. Appellant geeft immers aan dat dit een burgerwoning is. Daarmee belemmert haar woning de eigen bedrijfsvoering.
3.3.6.41	De huidige bedrijfswoning en het daarachter liggende kantoor kunnen zowel gezamenlijk als afzonderlijk door een bedrijf worden gebruikt. De stelling dat een volwaardig bedrijf een ruime kavel met ruimte voor productie,	Gelet op de ontstane eigendomssituatie van de percelen Vreelandseweg 6 en 6a, zal dit worden aangepast.

	assemblage, opslag e.d. nodig heeft is niet onderbouwd.	
3.3.6.42	Appellant wil (ten tijde van het indienen van de zienswijzen 2015) de beide panden nog steeds kopen voor de door haar aangeboden prijs. Zij kan de bedrijfswoning goed gebruiken voor haar bedrijfsopvolger.	Het staat appellant vrij de eigenaren te benaderen. Dit deel van de zienswijzen is op dit moment niet meer actueel.
3.3.6.43	De stelling dat de beide panden cultuurhistorisch waardevol zijn, is onjuist en niet onderbouwd. Dat het ooit een boerderij is geweest, is niet meer te zien. Er zijn geen fraaie en waardevolle elementen en bijzonder kenmerken. De panden zijn vervallen.	Uit het Spou-boekje volgt dat de langhuisboerderij uit 1882 cultuurhistorisch waardevol is. Dat de panden vervallen zijn doet hier niet aan af.
3.3.6.44	De bewering in de toelichting (pagina 22 van het ontwerpbestemmingsplan) dat er geen sprake is van precedentwerking is belachelijk.	De toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan is inmiddels aangepast.
3.3.6.45	Anders dan de gemeente beweert zullen de omliggende bedrijven wel degelijk worden gehinderd als gevolg van de beoogde woningen. Dit wordt bevestigd in de ruimtelijke onderbouwing van de betonfabriek en de bijbehorende notitie. Het blijkt ook uit de regels. Een goed woon- en leefklimaat kan niet worden gewaarborgd.	Of ter plaatse van omliggende woningen een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd is afhankelijk van de cumulatieve geluidsbelasting op de desbetreffende woningen. De cumulatieve geluidsbelasting is opnieuw berekend. Daarbij is rekening gehouden met de gegevens en onderzoeken die appellant heeft aangeleverd. Hieruit volgt dat een goed woon- en leefklimaat wordt gewaarborgd.
B	BESPREKING MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	
	<i>Bodem</i>	
3.3.6.46	Er is sprake van nieuwe ontwikkelingen, waardoor moet worden aangetoond dat de bodemkwaliteit de gewenste ontwikkelingen niet belemmert. Ten aanzien van de percelen van de betonfabriek en de percelen Vreelandseweg 6/6a is onvoldoende/geen onderzoek gedaan. Op de percelen was een oliehandel gevestigd met alle vervuiling van dien. Uit bij mij bekend onderzoek op beide percelen blijkt dat niet op alle belangrijke punten is geprikt. Waardoor niet is uitgesloten dat op beide percelen bodemverontreiniging aanwezig is. Dat geldt ook voor stukken teerhoudend asfalt op m.n. perceel Vreelandseweg 6a. Ook is niet uitgesloten dat asbest in de grond aanwezig is. Nu nader onderzoek ontbreekt, is dit onderdeel in strijd met name zorgvuldigheid. Samenvattend: Op de percelen van de betonfabriek en de Vreelandseweg 6/6a is onvoldoende onderzoek gedaan.	<u>Vreelandseweg 6 en 6a</u> In de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan is genoemd dat uit de beschikbare bodemonderzoeken en historische context blijkt dat op het omliggende terrein sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging dat rijkt tot aan de perceelsgrens. Op 30 januari 2018 is op het perceel Vreelandsaeweg 6/6a een verkennend en aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd (LAWIJN 16.2961-A2). Uit dit onderzoek blijkt dat het terrein geschikt is voor het gebruik wonen met tuin. Er is niet aangetoond dat eventuele aanwezige verontreinigingen op omliggende percelen reiken tot op het perceel Vreelandseweg 6/6a. In de ruimtelijke onderbouwing (Peutz, FE1136-1-RA-006, 6 februari 2018) wordt aangekondigd dat de zeer plaatselijke loodverontreiniging wordt gesaneerd. Dit kan met het aanbrengen van een betonnen verharding ter plaatse of door middel van afgraven. Vreelandseweg 6a behoudt een bedrijvenbestemming met de aanduiding logies. Het bevoegd gezag Wet bodembescherming beschouwt de aanwezige gesaneerde verontreiniging op het terrein westelijk van Vreelandseweg 6 en 6a als stabiel (beschikking 9 september 2010). Voor latere saneringen is het behoudt van die stabiliteit ook een randvoorwaarde (zie ook beschikking van 2 mei 2013 briefnummer 80^E277C1).

		<u>Betonfabriek – Vreelandseweg 10</u> Op het terrein van de betonfabriek is sprake van een vermoedelijk geval van ernstige bodemverontreiniging. Het bevoegd gezag Wet bodembescherming heeft in 2009 besloten dat nader onderzoek nodig is maar daar geen termijn aan verbonden (brief met kenmerk 2009INT237455 provincie Utrecht).
	<i>Geluid</i>	
3.3.6.47	De gemeente heeft de bedrijfsactiviteiten (bijlage 2) onvoldoende geïnventariseerd en is uitgegaan van een veel te beperkte geluidruimte. De gemeente is uitsluitend uitgegaan van het onderzoek van LBP en dat is niet voldoende. Daarbij komt dat een melding een momentopname is, waaraan in het kader van ruimtelijke planvorming niet van gemeentewege het recht ontleend kan worden om de gemelde, feitelijke bedrijfsvoering als maximale invulling te beschouwen. Door de juridisch planologische mogelijkheden van het gebruik van het terrein kan daaraan immers elk ogenblik een andere invulling worden gegeven, en voorts kunnen afhankelijk van het aanbod de te verwerken hoeveelheden en/of het aantal te lossen containers fluctueren.	Bij de aanvang van de inventarisatie in 2013, is uitgegaan van de melding 2012. Volgens jurisprudentie dient het bevoegd gezag rekening houden met representatieve uitbreidingsmogelijkheden. Dit is gebeurd, gelet op het advies dat is ingewonnen bij de Omgevingsdienst Utrecht (7 mei 2013), waarin ook met de uitbreidingsmogelijkheden expliciet worden onderzocht. Het is overigens onjuist dat op elk gewenst moment veranderingen kunnen worden doorgevoerd. De inrichting betreft immers een schroothandel welke valt onder categorie D 18.8 van de bijlage behorende bij het Besluit m.e.r.. Dit betekent concreet dat voor het veranderen van de inrichting niet enkel volstaan kan worden met een melding in het kader van het Activiteitenbesluit, maar dat appellant tevens dient te beschikken over een OBM-vergunning. Deze vergunning kan enkel worden verleend, wanneer de activiteit ook is toegestaan in het kader van het bestemmingsplan. Indien dit niet het geval is, zal appellant ook een vergunning dienen aan te vragen voor het afwijken van het bestemmingsplan. Appellant is na de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan in de gelegenheid gesteld om haar bedrijfsactiviteiten kenbaar te maken. De gegevens en onderzoeken zijn, indien mogelijk binnen het wettelijk kader, opgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan. Daarvoor zijn de planregels en de verbeelding aangepast. Voor het overige wordt verwezen naar punt 3.3.6.1 en 3.3.6.2 en daaropvolgend.
3.3.6.48	De stelling op pagina 23 van het ontwerpbestemmingsplan dat de toegangsweg van het bedrijf Nagel Demontage niet tot de inrichting zou behoren is pertinent onjuist. De toegangsweg heeft de bedrijfsbestemming behouden, waardoor de bewering dat de gemeente dat het geluid zich zou beperken tot de daadwerkelijke inrichting onjuist is. Ik ben derhalve van mening dat de gemeente de toegangsweg mee had moeten nemen in de geluidparagraaf van paragraaf 2.4 en hoofdstuk 4.	De toegangsweg heeft in het vast te stellen bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijf' met de nadere aanduiding voor het stallen van stallen containers gekregen.
3.3.6.49	Appellant betwist ook de stelling in de laatste alinea van pagina 23 ontwerpbestemmingsplan in de toelichting. Appellant valt met haar bedrijf onder een ander artikel in het vigerende bestemmingsplan dan het artikel waarin de eis van inpandige opslag niet is opgenomen.	De grond waarop appellant haar bedrijfsactiviteiten uitoefent, heeft in het geldende bestemmingsplan de bestemming 'bedrijfsdoeleinden A' als bedoeld in artikel 7 van de planvoorschriften. Ingevolge artikel 7 lid 1 van de planvoorschriften zijn op de gronden bedrijven toegestaan die voorkomen in de categorieën 1 t/m 4 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten welke als bijlage bij het bestemmingsplan is opgenomen en daar als zodanig deel van uitmaakt. Ingevolge het bestemmingsplan is het appellant derhalve toegestaan om 2500 kg lompen òf 5000 kg metalen te bewaren in geheel gesloten ruimten. Activiteiten op het perceel Vreelandseweg 4a zoals

		het verwerken van oude metalen en opslag in open containers, zijn ingevolge het vigerende bestemmingsplan niet toegestaan. De activiteiten die worden uitgeoefend op het perceel Vreelandseweg 12 zijn derhalve niet toegestaan op het perceel Vreelandseweg 4 omdat de aanduiding daartoe ontbreekt. Bij het opstellen van het nieuwe plan is rekening gehouden met dit onderscheid, waarbij n.a.v. het genoemde in de zienswijze 3.3.6.1 en 3.3.6.2 de regels, toelichting en verbeelding zijn aangepast.
3.3.6.50	Appellant is het niet eens met het gestelde onder het kopje bronmaatregelen op pagina 26 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. Het is belachelijk om de eis te stellen de ventilator op wat voor manier aan te passen.	Deze eis wordt niet gesteld, maar genoemd als optie. Opgemerkt wordt dat de bestuursrechter aan de normstelling van het Activiteitenbesluit in de praktijk wel degelijk een omgekeerde werking toekent, en wel in die zin dat wanneer het bedrijf door het ontstaan van een nieuwe woning niet meer kan voldoen aan de normen van het Activiteitenbesluit, het bestemmingsplan geacht wordt niet te voldoen aan het uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening. Maar, als het bedrijf met maatregelen aan de bron nog wel kan voldoen aan het Activiteitenbesluit, mogen deze maatregelen van het bedrijf worden geëist, mits ze niet al te ingrijpend zijn. In het geval van appellant is met een simpele demper het geluidsniveau fors omlaag te brengen. Wat hier ook van zij, is voornoemde optie geen eis om te kunnen voldoen aan een goed woon- en leefklimaat voor omliggende woningen.
3.3.6.51	Appellant verzet zich tegen het opleggen van maatwerkvoorschriften. Hieruit blijkt dat de beoogde woningen Vreelandseweg 6/6a vanwege mijn bedrijf niet mogelijk zijn.	Op dit moment gelden ook al maatwerkvoorschriften i.v.m. het wegrijden van 2 vrachtwagens tussen 6 en 7 uur. Gebleken is dat voor het wegrijden van de vrachtwagens niet alle woningen als te beschermen object waren vermeld in het bestaande maatwerkvoorschrift. Deze ommissie is met het vastleggen met de nieuwe maatwerkvoorschriften weggenomen. Verder is ervoor zorggedragen dat de activiteit ook bij realisering van nieuwe bestemmingen (woningen) kan worden voorgezet zodat deze geen beperking vormt voor de uit te voeren activiteiten waarvoor reeds maatwerk was vastgesteld.
3.3.6/7.52	De gemeente heeft de sloopmelding voor de loods geaccepteerd. Juist uit het feit dat volgens de gemeente een maatwerkvoorschrift en een verplichte muur van 2,5 meter nodig zijn om met name Vreelandseweg 6a mogelijk te maken, blijkt dat mijn bedrijf en de beoogde woning niet verenigbaar met elkaar zijn.	Inmiddels zijn de omstandigheden gewijzigd. Zie verder onder 3.3.6/7.1. Overigens geldt op dit moment ook al een maatwerkvoorschrift i.v.m. het wegrijden van 2 vrachtwagens tussen 6 en 7 uur.
3.3.6.53	Anders dan de gemeente is appellant wel degelijk van mening dat er sprake zal zijn van geurhinder. Dit aspect is in zijn geheel niet onderzocht.	In het kader van bedrijven en milieuzonering dient rekening te worden gehouden met richtafstanden welke gelden voor bepaalde milieuthema's (zoals geur). Voor appellant geldt voor geur een richtafstand van 10 meter. Aangezien hier sprake is van een gemengd gebied kan deze afstand zelfs verlaagd worden naar 0 meter. Verder kan een bedrijf mogelijk meer geur veroorzaken dan volgens de VNG-richtlijnen wordt gehanteerd. Dit kan het geval zijn wanneer uit een melding Activiteitenbesluit is gebleken dat de inrichting meer geur veroorzaakt. Appellant heeft geen activiteiten gemeld die afwijken van deze richtafstand rechtvaardigen. Verder zijn in de omgeving geen geurklachten bekend ten gevolge van appellant.
3.3.6.54	Met betrekking tot de erfdienstbaarheid op pagina 30 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan merkt	Het klopt dat de erfdienstbaarheid geen betrekking heeft op parkeren. De erfdienstbaarheid houdt in het recht van de eigenaar van het heersend erf om over het dienende erf met

	appellant op, dat deze onjuist is omschreven. Er mag (zo luidt de tekst in de toelichting) op grond van erfdienstbaarheid niet worden geparkeerd op de toegangsweg die hoort bij Nagel Demontage.	auto's, motorfietsen, fietsen en te voet te komen van- en te gaan naar de openbare weg genaamd Vreelandseweg van en naar het voor- en achtergedeelte van voormelde boerderij (alsmede de nog te stichten garages) op het heersend erf.
3.3.6.55	Op pagina 80 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan stelt de gemeente dat vanwege de aanwezigheid van de betonfabriek het gehele industrieterrein in 1993 van rechtswege is gezoneerd. Dit wordt bevestigd in het onderzoek van de ODRU d.d. 1 oktober 2015. De ODRU verwijst vervolgens naar het rapport van Peutz d.d. 13 april 2015. Dit rapport is echter in strijd met pagina 80 van de toelichting en het voornoemde rapport van de ODRU, omdat Peutz geen rekening heeft gehouden met de zone van rechtswege. Het feit dat sinds 1993 sprake is van een geluidzone van rechtswege, heeft rechtsgevolgen voor de inhoud van het onderhavige ontwerp, met name het onderdeel geluid. Binnen een zone van rechtswege waren woningen (inclusief bedrijfswoningen) niet beschermd tegen geluid van bedrijven op het terrein. Er was echter wel een plicht door de gemeente/provincie deze woningen te saneren (bijvoorbeeld door geluidsisolatie). Dat is destijds niet gebeurd. De gemeente zal derhalve moeten aantonen wat de geluidsbelasting in 1993 was; dat is niet aangetoond in het onderhavige ontwerp. De afgelopen jaren vielen diverse woningen in de geluidzone van rechtswege. Die hadden een te grote geluidsbelasting en het bevoegd gezag heeft daar niks tegen gedaan. Het kan natuurlijk niet zo zijn, dat ik nog een keer en ook ten aanzien van dit onderdeel de prijs mag gaan betalen als gevolg van illegale bewoning door de eigenaren van de percelen 6/6a. Ik word namelijk als gevolg van deze percelen beperkt in mijn bedrijfsvoering (maximaal 2 containerwisselingen per dag). Het bepalen van de geluidzone van rechtswege moet gebeuren op grond van de in 1993 actuele en vergunde situatie. Als de feitelijke/actuele geluidsemmissie hoger is dan vergund, moet worden uitgegaan van die feitelijke hogere belasting. In het onderhavi-	Het terrein van de betonfabriek is van rechtswege gezoneerd, omdat het oude bestemmingsplan op dat perceel specifiek bovenop de milieucategorieën 1 t/m 4 een zone-ringsplichtige inrichting toestond (namelijk een betonfabriek van categorie 6-oud). Op het perceel van appellant is alleen categorie 1 t/m 4 toegestaan. Op basis van bestemmingsplan Garsten Noord van 1980 kan op het perceel van appellant geen bedrijf worden gevestigd dat was aan te merken als grote lawaaimaker in de zin van artikel 41 Wgh juncto artikel 2.3 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer. Er kon immers geen inrichting worden gevestigd als bedoeld in categorie 12.2 van bijlage I van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer. Het perceel van appellant is derhalve niet zoneringsplichtig. Zoals op de verbeelding is aangegeven, is de terreingrens van de betonfabriek tevens de grens van het gezoneerde industrieterrein. Zo staat dit ook vermeld op pagina 80 van de toelichting in het ontwerpbestemmingsplan. In die zin vormt de zone geen beperking in de uitbreidingsmogelijkheden van de inrichting van appellant. De zienswijzen dat de waarden naar de uitbreiding kunnen gaan en dat daardoor veel hogere waarden kunnen ontstaan achten wij ongegrond. Er wordt immers een geluidzone vastgesteld, welke zone bepalend is voor de maximale uitbreidingsruimte voor de Betonfabriek. De Betonfabriek dient te voldoen aan de zonegrenswaarden. Dit wordt getoetst indien de Betonfabriek een omgevingsvergunning beperkte milieutoets aanvraagt. Er kan geen vergunning worden verleend als de Betonfabriek meer geluidbelasting produceert dan de zone toestaat. De betonfabriek is derhalve vrij om wijzigingen binnen haar bedrijfsvoering door te voeren, zolang er voldaan wordt aan de geluidgrenswaarden conform de geluidzone.

	ge ontwerp is de zone niet conform deze methode bepaald. Maar is deels gebaseerd op de huidige geluidruimte van de betonfabriek, alsmede de bedrijven Nagel Demontage en Recycling en P. Nagel IJzer en metaalhandel, anno 2015 uitgaande van de nieuwe indeling kan de uitbreiding van productie plaatsvinden met een vermindering van de geluidsemissie, aldus de overzichten van de gecumuleerde waarden in de geluidsrapporten. Saillant detail is daarbij dat als de waarden wel naar de uitbreiding maar niet naar de nieuwe indeling gaan, er veel hogere waarden kunnen ontstaan dan waarmee is gerekend, en die zijn vastgelegd in de zone, omdat de fabriek naar 100 ton/dag of meer gaat. Dit betekent dat voor verder uitbreidingen/wijzigingen inderdaad dat het niet alleen om eventuele uitbreiding gaat, maar ook om de keuze om het terrein of de logistieke bewegingen op het terrein anders in te richten. Door het plan vast te stellen zoals in dit ontwerp is opgenomen krijgt appellant geen enkele speelruimte/keuzevrijheid meer in mijn bedrijfsvoering.	
3.3.6.56	Appellant wordt beperkt in haar bedrijfsbelangen omdat zij wordt beperkt tot 2 containerwisselingen per dag omdat dit destijds middels de beschrijving van mijn activiteiten gemeld is, terwijl dat er feitelijk veel meer zijn. Appellant wordt beperkt omdat geluiden als gevolg van laden en lossen in de dagperiode in het kader van het Activiteitenbesluit niet getoetst worden.	Dit is niet iets dat normaliter in het bestemmingsplan wordt geregeld, wij passen dit aan.
3.3.6.57	Appellant is van mening dat bedrijfsbelangen (sinds 1994) dienen te prevaleren boven de belangen van de eigenaren van de percelen Vreelandseweg 6/6a, waarvan de Raad van State heeft geoordeeld dat bewoning voor rekening en risico van de eigenaar dient te komen.	Bij het opstellen van het plan zijn de verschillende belangen tegen elkaar afgewogen. Op grond van diverse onderzoeken volgt dat de bedrijfs- en woonfuncties elkaars belang niet in de weg zitten. Er is dus geen sprake van het ene belang boven het andere stellen. Zie verder 3.3.6.2b.
3.3.6.58	Appellant heeft een door de gemeente geaccepteerde sloopmelding. De geluidbelasting zal hierdoor toenemen vanwege het aantal containerwissels. De containers komen op het buitenterrein. De gemeente stelt de voorwaardelijke verplichting van een 2,5 meter hoge muur. Dit is een voorbeeld dat bedrijven door de positieve bestemming van Vreelandseweg 6/6a in hun belangen worden geschaad.	Tijdens de inventarisatie hebben bedrijven de gelegenheid gekregen om de representatieve bedrijfssituatie kenbaar te maken via onder ander het aanleveren van onderzoeken en onderbouwing. Aan de hand van deze gegevens hebben wij de bestemmingen, planregels (waaronder voorwaardelijke verplichtingen) aangepast. Naast het vast te stellen bestemmingsplan zijn ook enkele maatwerkvoorschriften vastgesteld.

3.3.6.59	Appellant maakt bezwaar tegen de analyse van de firma Peutz inzake de sloop van mijn loods d.d. 13 oktober 2015. Er wordt uitgegaan van aannamen, niet van feiten. Appellant zegt niet gecontacteerd te zijn door Peutz. Uit niets blijkt dat de door Peutz genoemde activiteiten alleen in de dagperiode zullen plaatsvinden; wij werken ook in de avondperiode en in de vroege ochtend. Volgens Peutz zijn met name de containerwissels maatgevend. Volgens Peutz kunnen eventuele problemen worden opgelost met het in bedrijfsduur terugbrengen van de ventilator. Appellant verzet zich met klem tegen deze beperking van mijn bedrijfsactiviteiten	Zie 3.3.6.58. Deze analyse is als bijlage verwijderd.
3.3.6.60	In de ruimtelijke onderbouwing van de Omgevingsmanager wordt ten onrechte uitgegaan van de situatie dat ter plaatse een maximale categorie 4 met maximaal 5000 kg opslag zou zijn toegestaan. Volgens het vigerende bestemmingsplan is op het perceel Vreelandseweg 12 en 4a tot en met categorie 5 toegestaan. In de melding Activiteitenbesluit wordt gesproken van een maximale opslag van 50.000 ton.	Deze bijlage is komen te vervallen, gelet op de ontwikkelingen na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Laat onverlet, dat op de verbeelding van het vigerende plan voor 'Bedrijfsdoeleinden A' aangewezen gronden bestemd zijn voor bedrijven voor zover voorkomend in de categorieën 1 tot en met 4 van de Staat van Inrichtingen. Op grond van het bestemmingsplan Garsten Noord is voor de locatie van de firma P. Nagel aan de Vreelandseweg 12 door middel van een nadere aanduiding tevens een oud-metaalhandel uit categorie 5 toegelaten. Door het opnemen van zo'n nadere aanduiding kan het perceel mede worden bestemd voor een hogere categorie van bedrijfsactiviteiten overeenkomstig het ten tijde van de vaststelling van het bestaande (feitelijke) gebruik. Voor de locatie van appellant aan de Vreelandseweg 4a geldt een dergelijke maatwerkbestemming niet, zodat hier op grond van het bestemmingsplan tot maximaal 5.000 kg inpandig mag worden opgeslagen. De beperking van de maximaal toegestane opslaghoeveelheid oud metaal van 5.000 kg geldt echter niet (meer) voor de inpandige opslag van oud metaal binnen de loods, nu daarvoor op 29 oktober 2012 een vergunning is verleend voor het afwijken van het bestemmingsplan in verband met het opslaan van meer dan 5.000 kg metalen binnen de loods.
3.3.6.61	In het akoestisch onderzoek en de ruimtelijke onderbouwing is geen rekening gehouden met de sloop van de loods en de akoestische gevolgen daarvan.	Zie 3.3.6.58
3.3.6.62	De beide akoestische onderzoeken van Peutz d.d. 21 augustus 2015 en van de ODRU d.d. mei 2013 zijn onjuist en ondeugdelijk. In het rapport Peutz baseert zich (pagina 10) op het rapport van LBP uit 2012 aangevuld met geluidmetingen vanwege de nieuwe gevelventilator. Daarbij geldt ook dat niet alle geluidsventilatoren zijn meegenomen. Het rapport komt dan ook uit op een veel hogere belasting ter plaatse van de achtergevel van Vreelandseweg 6a. In het rapport van de ODRU wordt	Het onderzoek van Peutz is gelet op de ontwikkelingen sinds de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan opnieuw verricht. Het nieuwe onderzoek vervangt dit oude rapport en het rapport van de ODRU d.d. mei 2013.

	gewezen naar de wet Plattelandswoningen, maar die is niet van toepassing. Appellant moet dus uitgaan van mogelijkheid 2 waarover het rapport van de ODRU spreekt (de woningen worden onttrokken aan het bedrijven-terrein). Het rapport van de ODRU houdt geen rekening met de sloop van de loods en het rapport Peutz d.d. 13 oktober 2015 t.a.v. de loods lost dit probleem niet op.	
3.3.6.63	Het onderhavige bestemmingsplan borgt niet dat de productie voor een deel wordt verplaatst. Hoe garandeert het bestemmingsplan dat de betonfabriek toch niet meer geluid gaat maken en daardoor de geluidruimte die appellant nodig heeft opsoupeert? Ook door de ontwikkelingen van de betonfabriek word ik dus in mijn belangen geschaad.	Het bestemmingsplan borgt niet dat de productie wordt verplaatst, maar borgt wel dat het geluid buiten de zone niet boven de 50 dB uit mag komen. Hierdoor zal de betonfabriek de productie wel naar achteren moeten verplaatsen. Alleen de betonfabriek is gezoneerd, zodat geen sprake is van het opsouperen van geluid door de andere bedrijven. Deze vallen gewoon onder het Activiteitenbesluit.
3.3.6.64	Concreet verzoek t.a.v. onderdeel geluid: - Schrappen voorwaardelijke verplichting van een muur van 2,5 meter (artikel 4.4.4. onder c ontwerpbestemmingsplan.) - Schrappen maximaal aantal containerwissels van 2 met een maximum van 15 minuten. - Het aanbieden van een werkbare gezamenlijke geluidruimte van de bedrijven binnen de geluidzone en niet de geluidruimte bevrozen op de bestaande bedrijfsvoering. - Geen woningen toekennen aan de Vechtoevers en geen legalisering van de planden Vreelandseweg 6/6a. - Het hanteren van een maximale waarde van 60 dB(a) in de huidige hoedanigheid van bedrijfswoning. - Geen woonfunctie op Vreelandseweg 6a en ook geen hogere waarde. - Voorwaardelijke verplichting betonfabriek opnemen t.a.v. de betonfabriek voor een nieuwe bedrijfsindeling, omdat dat de maximale geluidsemissie op verschillende meetpunten bepaalt.	- Wordt geschrapt. Artikel 4.4.4. is aangepast op basis van de aangeleverde gegevens en onderzoeken. - Artikel 4.1 onder d is aangepast in het vast te stellen bestemmingsplan. - Niet aan de orde, zie 3.3.6.55. - Deze ontwikkelingen worden niet geschrapt. Wel wijzigt de ontwikkeling van het perceel Vreelandseweg 6a. Deze behoudt een bedrijfsfunctie, waar de aanduiding logies aan wordt toegevoegd. - De maximale geluidwaarde voor Vreelandseweg 6 blijft 55 dB. De woning krijgt de bestemming "Wonen-4". - Vreelandseweg 6a behoudt de bedrijvenbestemming en daarmee geen gevoelig object. Er is geen hogere waarde nodig. - Niet aan de orde, gelet op 3.3.6..63.

	<i>Bedrijven en milieuzonering en SvB</i>	
3.3.6.65	Paragraaf 4.2.6 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan inzake bedrijven en milieuzonering is in strijd met de wet (goede ruimtelijke ordening), de beginselen van behoorlijk bestuur en een goed woon- en leefklimaat is niet gewaarborgd t.a.v. nieuwe ontwikkelingen. Het bedrijf heeft in het vigerende plan categorie 5 en hier wordt milieucategorie 3.2 van gemaakt. Dit is niet onderbouwd.	Op de bedrijfsgronden van appellant is categorie 1 t/m 4 (oud) toegestaan. Het bedrijf valt op basis van de Staat van Inrichtingen (oud) bij het plan te kwalificeren als cat. 3a, met de kanttekening dat middels een vrijstelling een grotere inpandige opslag is toegestaan.
3.3.6.66	In de toelichting en de VNG brochure wordt uitgegaan van een nieuwe functie. Mijn bedrijf is geen nieuwe functie. De gemeente heeft dit niet onderbouwd.	Omdat het bedrijf gelet op de activiteiten valt binnen 2 SBI-codes is een nieuwe functie 'demontage en recycling' opgenomen. Het bedrijf valt namelijk binnen zowel 'Overige groothandel in afval en schroot (SBI-code 5157.2/3)' als 'Overige metaalbewerkende industrie (SBI-code 2852)'.
3.3..67	De gemeente heeft in de brochure het bedrijf als een apart type toegevoegd. Waarom is onduidelijk en niet gemotiveerd. De gemeente had moeten onderzoeken en motiveren waarom cat. 3.2 voor mijn bedrijf passend zou zijn. Bedrijven die het dichtst in de buurt komen van een demontage en recyclingbedrijf zijn: Metaal aan autoschredders: cat 5.1 Afvalscheidinginstallaties: cat. 4.2 Omdat het type niet voorkomt in de VNG brochure zijn de afstanden inzake stof, geluid e.d. niet duidelijk. Nu onderzoek achterwege is gebleven is het ontwerp niet deugdelijk voorbereid en gemotiveerd.	De VNG deelt een groothandel in ijzer- en staalschroot en oude non-ferrometalen inmiddels in op basis van het bedrijfsoppervlak. In de handreiking bedrijven en milieuzonering wordt een bedrijf met een bedrijfsoppervlak groter dan 1.000m2 ingedeeld in categorie 3.2 (SBI-code 2009: 5157.2/3). Voor een oud-metaalhandel is met name het geluid op het terrein bepalend, veroorzaakt door de werkzaamheden en de overslag (piekgeluiden en vallend metaal e.d.). De VNG gaat om die reden uit van 100 meter tot gevoelige bebouwing, waarbij geluid de maatgevende afstand is. In die context is een categorie 3.2 bedrijf volgens de VNG vergelijkbaar met een categorie 4 bedrijf in de zin van het bestemmingsplan Garsten Noord (1980). Immers voor categorie 4 bedrijven in de zin van het bestemmingsplan wordt eveneens 100 meter als maatgevende afstand gehanteerd. Daarbij wordt deze categorie eveneens aangehaald in de ruimtelijke onderbouwing (2012) van appellant t.a.v. de nieuwe loods.
3.3.6.68	De gemeente stelt ten onrechte dat het vigerende bestemmingsplan bedrijven toelaat tot <u>7</u> maximaal cat. 4. Dit betreft categorie 6 van de betonfabriek.	De op de kaart voor 'Bedrijfsdoeleinden A' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven voor zover voorkomend in de categorieën 1 tot en met 4 (oud) van de Staat van Inrichtingen. Voor de betonfabriek is expliciet categorie 6 (oud) toegestaan i.v.m. bestaande bedrijfsvoering.
3.3.6.69	Appellant wordt in haar belangen geschaad omdat geen rekening wordt gehouden met de door mij opgebouwde rechten. Appellant wordt beperkt in mijn uitbreidings- en wijzigingsmogelijkheden.	Gelet op de zienswijze van appellant en daaruit volgende illegale activiteiten, is aan appellant de mogelijkheid geboden deze te legaliseren. Aangezien appellant heeft aangetoond, dat de bedrijfsactiviteiten onder voorwaarden, milieutechnisch mogelijk zijn naast de gewenste woningbouwontwikkelingen, is een verruiming in het vast te stellen plan opgenomen voor appellant. Qua planologische mogelijkheden wordt appellant niet beperkt, maar is zelfs sprake van een uitbreiding, waarbij geldt dat appellant zich wel moet houden aan de vereisten vanuit de Wet milieubeheer. Dit kan tot gevolg hebben dat niet te volle gebruik gemaakt kan worden van de planologische mogelijkheden die geboden zijn, dit omdat dit op grond van de Wet milieubeheer niet mogelijk is.
3.3.6.70	Appellant is het niet eens met de SvB, omdat het de activiteiten in vergelijking met het vigerende plan in ernstige mate zal beperken. Behoudens de	De huidige bedrijven zijn van een aparte aanduiding voorzien. Tevens zijn bedrijven in milieucategorie 2 toegestaan. Vestiging van een dergelijk bedrijf zou een vergelijkbare of lagere milieubelasting inhouden en kan daarom worden toe-

	bestaande bedrijven is uitsluitend cat 1 en 2 mogelijk. Waarom voor deze systematiek is gekozen is onduidelijk. Waarschijnlijk vanwege de beoogde woningbouwlocaties, maar dan blijkt ook hier niet waarom deze belangen prevaleren boven de bedrijfsbelangen.	gestaan. In het geldende bestemmingsplan zijn bedrijven tot milieucategorie 4 (oud) toegestaan als opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten bij dat bestemmingsplan. Deze Staat van Bedrijfsactiviteiten is verouderd en zou vertaald naar de huidige inzichten grofweg inhouden dat tot milieucategorie 3 is toegestaan. Het wordt niet gewenst geacht om deze categorie bij recht bij de zittende bedrijven toe te staan. De bedoeling is immers Garsten Noord geleidelijk tot woongebied te ontwikkelen. Daar past geen ruimhartig bedrijfsvestigingsbeleid bij. De regeling wordt als redelijk gezien, daar de zittende bedrijven van een maatbestemming zijn voorzien en ter plaatse kunnen blijven functioneren. Indien deze bedrijven redelijke uitbreiding- of veranderingswensen hebben geuit ten aanzien van het eigen bedrijf, zijn deze bovendien meegenomen in dit bestemmingsplan.
3.3.6.71	De SvB leidt tot een sterfhuisconstructie. Dit is in strijd met het vermeende conserverende karakter van het ontwerp.	Geregeld is dat – naast bedrijven tot en met categorie 2 – tevens het bestaande bedrijf is toegestaan. De milieulast die gepaard gaat met deze categorie en aard en soort bedrijven die mogelijk zijn, is daarmee minder dan aan de oude Staat van Bedrijfsactiviteiten, zoals die bij het voorgaande bestemmingsplan was toegevoegd. De bedrijven worden niet of nauwelijks belemmerd in hun mogelijkheden. De bedrijfsvoering en het type bedrijf dat mogelijk is, is namelijk geheel afgestemd op de huidige inrichting van het terrein. Zou een nieuw bedrijf zich hier willen vestigen in de oude categorie 4, dan loopt een dergelijk bedrijf tegen de milieuwetgeving aan.
3.3.6.72	De staat van bedrijfsactiviteiten is lastig te herleiden. Waarschijnlijk valt mijn bedrijf onder het kopje metaalbedrijven, maar het bedrijf van Vreelandseweg 12 kan hier ook onder vallen. De SvB is dubbelzinnig en voor meerdere uitleg vatbaar.	Zie ook 3.3.6.66.
3.3.6.73	De toelichting en de SvB zijn in strijd met elkaar. In de toelichting wordt mijn bedrijf kennelijk apart benoemd maar deze is niet terug te vinden in de SvB.	Het bedrijf van appellant betreft een metaalbedrijf, deze is terug te vinden in de SvB. Zie ook 3.3.6.66.
	<i>Flora en fauna</i>	
3.3.6.74	Op basis van de paragraaf flora en fauna is het ontwerp in strijd met een goede ruimtelijke ordening alsmede het zorgvuldigheidsbeginsel. Omdat de kans bestaat dat het project Vechtoevers geen doorgang kan vinden.	Voor het project Vechtoevers is een verkennend en een nader ecologisch onderzoek uitgevoerd. In het verkennend onderzoek zijn soorten onderkend die nadere aandacht behoeven in het kader van het plan, in het nader onderzoek is specifiek onderzoek uitgevoerd naar het daadwerkelijk voorkomen van deze soorten in het plangebied. Op basis van dit onderzoek is voldoende aangetoond dat in het plangebied geen beschermde soorten voorkomen die door de planontwikkeling negatieve effecten ondervinden. De kans dat het plan Vechtoevers geen doorgang kan vinden op basis van het aspect ecologie wordt nihil geacht. Nader onderzoek heeft dit ook aangetoond.
C.	BESPREKING RO VREELANDSEWEG 6/6A	
	De ruimtelijke onderbouwing maakt geen deel meer uit van het vast te stellen plan, gelet op ontwikkeling van het perceel Vreelandseweg 6a en 4. Desalniettemin volgt hierna wel een korte beantwoording.	

3.3.6.75	Appellant is tegen legalisatie, omdat hierdoor in bedrijfsbelangen worden geschaad en er bovendien geen sprake is van een goed woon- en leefklimaat t.a.v. deze percelen. Er wordt uitgegaan van onjuiste gegevens qua geluid. De mogelijkheid bestaat wel degelijk dat in de avonduren wordt geladen en gelost.	Appellant heeft in het akoestisch onderzoek d.d. aangetoond dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat t.a.v. deze percelen. Appellant wordt niet geschaad in haar bedrijfsbelangen. Appellant krijgt met de bestemmingsplan uitbreidingsmogelijkheden.
3.3.6.76	De ruimtelijke onderbouwing is ook gebruikt in de afwijkingsprocedure. In deze procedure voldeed deze niet aan de eisen van goede ruimtelijke ordening. Op welke gronden is het college van mening veranderd?	Deze conclusie is onjuist en voor rekening van appellant.
3.3.6.77	In de ruimtelijke onderbouwing staan feitelijke onjuistheden. (pagina 27 zienswijze) a. Bewoning is nooit gedoogd. b. Het staat niet vast dat het gebied een woonfunctie krijgt. c. Uitspraak RvS illegaal gebruik voor risico bewoners. d. Cultuurhistorie: panden zijn geen boerderij en al helemaal niet karakteristiek	a. In de ruimtelijke onderbouwing stond dat geen bezwaar bestaat tegen bewoning als bedrijfswoning van Vreelandsweg 6. b. De Visie, het beeldkwaliteitsplan en het bestemmingsplan streven dit (gedeeltelijk en geleidelijk) wel na. c. Dat is correct. d. De panden zijn wel degelijk cultuurhistorisch van belang en hebben jarenlang op de nominatie gestaan om gemeentelijk monument te worden.
3.3.6.78	Appellant betwist hetgeen gesteld in paragraaf 2.2.2 van de ruimtelijke onderbouwing. De stelling in de laatste alinea van pagina 8 is onjuist. P. Nagel heeft schriftelijk aangegeven geen bezwaar te hebben tegen een bedrijfswoning.	In de ruimtelijke onderbouwing stond inderdaad dat het geen bezwaar betreft tegen een bedrijfswoning.
3.3.6.79	In de ruimtelijke onderbouwing ontbreekt recent bodemonderzoek, Het is zeer aannemelijk dat ernstige bodemverontreiniging aanwezig is.	Op het perceel Vreelandseweg 6/6a is vanuit humaan risico geen sprake van gewijzigd gebruik. In beide gevallen is sprake van een ruimte waar meer dan twee uur per dag mensen verblijven. Ook is de verblijfsruimte niet in oppervlak toegevoegd. Er is daarom geen bodemonderzoek nodig (zie ook antwoord op vraag 3.3.6.46).
3.3.6.80	Appellant betwist het gestelde in paragraaf 2.3. De percelen Vreelandseweg 6/6a passen niet bij de andere woonbebouwing. De beeldvorming wordt niet door de woningen, maar door de industrie bepaald.	Het betreft een gemengd gebied, waarbij de bedrijven aan de zijde van de even nummers meer naar achteren liggen, en de beeldvorming vanaf de weg meer bepaald wordt door de woningen.
3.3.6.81	Er is geen sprake van een gemengd gebied waarbij sprake is van verrommeling en verpaupering.	Garsten-Noord kent wel degelijk verschillende leegstaande en verpauperde gebouwen. Deze zijn met name aan de Vechtoever gelegen.
3.3.6.82	Het pand Vreelandseweg 6/6a heeft geen historische waarde.	De panden zijn wel degelijk cultuurhistorisch van belang en hebben jarenlang op de nominatie gestaan om gemeentelijk monument te worden.
3.3.6.83	De ruimtelijke onderbouwing bevat geen eigen onderzoek t.a.v. geluid, maar heeft dit gedeelte letterlijk overgenomen uit het (voor)ontwerp bestemmingsplan.	Uit de onderzoeken van de omliggende bedrijven volgt dat Vreelandseweg 6 akoestisch gezien inpasbaar is. Het perceel krijgt de bestemming 'Wonen-4' wonen op een bedrijventerrein.
3.3.6.84	Er is geen sprake van een volwaardig onderzoek naar het woon- en leefklimaat door de initiatiefnemers zelf en	Zie 3.3.6.83

	daarmee is de ruimtelijke onderbouwing onvolledig.	
3.3.6.85	De ruimtelijke onderbouwing beschrijft mijn bedrijf als een bedrijf dat handelt in oude metalen en dergelijke. Met de bestaande activiteiten is in de ruimtelijke onderbouwing onvoldoende rekening gehouden.	Wij zijn bij de beschrijving uitgegaan van hetgeen door u is gemeld in 2012, deze blijkt inmiddels niet meer correct. Aanpassing is niet relevant, omdat de bijlage geen onderdeel vormt van het vast te stellen plan.
3.3.6.86	Aanvullend onderzoek naar geur, stof, geluid en gevaar ontbreekt.	Zie onder 3.3.6.53 en 3.3.6.89.
3.3.6.87	Bij het bedrijf komt wel degelijk (fijn) stof vrij wanneer wordt gewerkt op het open terrein. Het open terrein wordt niet geheel afgeschermd door gebouwen. Bovendien is sprake van een ventilator in de nieuwe loods aan de zijde van de Vreelandseweg 6a en een afzuigventilator in de constructiewerkplaats.	Zie onder 3.3.6.89.
3.3.6.88	De bedrijfsactiviteiten vinden ook buiten plaats.	Zie onder 3.3.6.1 en 3.3.6. 2.
3.3.6.89	Ten aanzien van fijnstof door de firma Nagel en betonfabriek ontbreekt de onderbouwing.	In paragraaf luchtkwaliteit van de ruimtelijke onderbouwing voor bestemmingsplan Garsten Noord staat vermeld dat de provinciale en IPPC bedrijven zijn opgenomen in de nationale emissie registratie. De emissies van de grote bedrijven worden samen met de emissies van rijkswegen, provinciale wegen, scheepvaart en luchtvaart verdeeld over Nederland. Voor de kleinere gemeentelijke bedrijven wordt een bijschatting gedaan van maximaal enkele microgrammen. In 2007 heeft TNO een onderzoek uitgevoerd naar deze bijschatting. Hieruit is gebleken dat de bijdragen binnen de provincie Utrecht maximaal enkele microgrammen bedraagt. De berekende concentraties worden door de meetstations van het RIVM gevalideerd en hieruit blijkt dat de uitgevoerde berekeningen niet significant afwijken van de metingen. Op basis van deze onderzoeken wordt geconcludeerd dat de directe uitstoot van dit bedrijf dermate gering is dat er geen overschrijdingen worden verwacht van de wettelijke grenswaarden voor luchtkwaliteit. Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.
3.3.6.90	T.a.v. stikstofdepositie vanuit de scheepvaart op het ARK ontbreekt onderzoek.	De bijdrage van de scheepvaart voor het aspect luchtkwaliteit / stikstof is opgenomen in de achtergrondconcentratie. Het bestemmingsplan zorgt niet voor veranderingen op gebied van de scheepvaart op het ARK, dus ook niet voor veranderingen betreffende stikstofuitstoot of –depositie. Er hoeft dus in het kader van dit plan dan ook geen onderzoek naar stikstofdepositie vanuit scheepvaart te worden gedaan.
3.3.6.91	Met betrekking tot externe veiligheid verwijst Nagel naar hetgeen zij daarover ten aanzien van de toelichting heeft verwoord.	In de zienswijzen is niks opgenomen t.a.v. externe veiligheid.
3.3.6.92	Het aspect geur is relevant, maar niet onderzocht.	Zie onder 3.3.6.53.
3.3.6.93	Erfdienstbaarheid op perceel Vreelandseweg 4a. is niet vastgelegd dat deze weg zou zijn ontsloten voor voertuigen. Alleen bestemmingsverkeer van Nagel en Griffioen is toegestaan. Het is geen openbare weg en geen	Op de toerit worden geen parkeerplaatsen aangelegd. De parkeerplaatsen t.b.v. Vreelandseweg 6 liggen op eigen grond. Gelet op de ontwikkelingen zoals opgenomen in de zienswijze 3.3.6.1 en 2 zijn voor de toerit specifieke voorwaarden opgenomen. Het plaatsen van een container geeft namelijk een overschrijding van het maximale geluidniveau

	ruimte om parkeerplaatsen aan te leggen. Op de weg mag niet worden geparkeerd. De weg wordt als laad- en losplaats gebruikt voor vrachtwagen en er vinden containerwisselingen plaats.	op woningen aan de Vreelandseweg. Daarbij leidt het plaatsen van de container tot verrommeling en een mogelijke blokkering van de toegankelijkheid van de aangrenzende percelen. In de planregels is opgenomen dat 'er maximaal 12 keer per jaar een container op de oprit tijdens de dagperiode mag worden geplaatst. En de container mag maximaal een dag blijven staan'.
3.3.67.94	Ten aanzien van geluid wordt in de ruimtelijke onderbouwing verwezen naar een uitspraak van de RvS d.d. 26 november 2003. De uitspraak is niet representatief voor de vraag of en zo ja wanneer een ontsluitingsweg deel uitmaakt van de inrichting. Ten onrechte wordt er van uitgegaan dat de weg geen onderdeel is van de inrichting.	Uit (latere) jurisprudentie blijkt dat de inrichtinghouder bepaalt wat tot de inrichting behoort. Aanpassing is niet relevant, omdat de bijlage geen onderdeel vormt van het vast te stellen plan.
3.3.6.95	De ruimtelijke onderbouwing is onzorgvuldig voorbereid en gemotiveerd, omdat de onderzoeken in noot 19 pagina 27 welke wel uitgaan van de juiste uitgangspunten, niet betwist worden door stellers van de ruimtelijke onderbouwing.	In deze eerdere rapporten is ervan uitgegaan dat de ontsluitingsweg wel als in- en uitrit valt binnen de grenzen van de inrichting. De ontsluitingsweg is eigendom van Nagel Demontage en Recycling. In de praktijk is het gebruik niet exclusief beperkt als in- en uitrit voor het bedrijf. Zo wordt de weg mede gebruikt als ontsluiting voor de woningen Vreelandseweg 4, 6, en voor een achterliggende loods. Om deze reden maakt de ontsluitingsweg planologisch geen deel uit van de inrichting.
3.3.6.96	De beschrijving t.a.v. geluid is onvolledig, omdat het gaat om meer dan alleen het opslaan van metalen in de loods.	Deze bijlage komt te vervallen.
3.3.6.97	Hoofdstuk 7 van de ruimtelijke onderbouwing wordt betwist. Er is geen verpaupering en de Vreelandseweg 6/6a kan nog prima worden gebruikt conform de vigerende bestemming.	Het opnieuw opnemen van Vreelandseweg 6 als dienstwoning, waarbij wordt voldaan aan de restricties van het bestemmingsplan, is niet mogelijk. Het moet dan gaan om een woning in of bij een bedrijfsgebouw of op dan wel bij een bedrijfsterrein en bestemd voor (het gezin) van een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming of het feitelijk gebruik van een bedrijfsgebouw of het bedrijfsterrein, noodzakelijk is. Mede gelet op de beperkte mogelijkheden van het perceel is geen bedrijf voor te stellen, zoals die genoemd in de Staat van Inrichtingen, waarbij hard gemaakt kan worden dat het noodzakelijk is om bij of in het bedrijf te wonen.
3.3.6.98	De stelling dat de invulling conform het vigerende bestemmingsplan een enorme druk op de omgeving legt, is niet onderbouwd.	Het zich dan te vestigen bedrijf zal in de directe invloedssfeer liggen van de woningen aan de Vreelandseweg 4 en 15. Door de korte ligging op deze woningen zijn vanuit de meeste ingevolge het bestemmingsplan toegestane bedrijfsactiviteiten niet te realiseren. Dit vanwege het niet kunnen voldoen aan de gestelde normen vanuit de milieuwetgeving.
3.3.6.99	Er is geen sprake van een historisch pand.	Zie 3.3.6.82
3.3.6.100	Er wordt vergeleken met een 'rustige woonwijk in de stad'	Dit is een onjuiste omschrijving. Het gaat hier om gemengd gebied. Aanpassing is niet relevant, omdat de bijlage geen onderdeel vormt van het vast te stellen plan.
3.3.6.101	Wat wordt bedoeld met beeldkwaliteit? De panden Vreelandseweg 6/6a zullen qua uiterlijk niet veranderen bij ander gebruik.	Met beeldkwaliteit wordt bedoeld, dat de uitstraling en karakteristiek van een gebied of omgeving waar een (bedrijfs)perceel onderdeel van uit maakt, anders is dan alleen de uitstraling van een woning met tuin.
3.3.6.102	De stelling dat de panden zonder bewoning zouden kunnen worden gesloopt, leeg zouden komen te staan is feitelijk onjuist. Appellant heeft juist	Niet meer aan de orde. Vreelandseweg 6a is inmiddels Eigendom van de betonfabriek.

	een bod gedaan op de beide panden, waardoor deze conform de bestemming kunnen worden gebruikt. Dit aanbod is niet aanvaard vanwege de prijs.	
3.3.6.103	De woningen aan de Vreelandseweg 2 en 4 en de Korte Velterslaan zijn reeds jaren aanwezig en dus niet bepalend. Als Vreelandseweg 6/6a wordt bestemd tot burgerwoning is dat wel een majeure verandering t.o.v. de bestaande situatie.	Of een woning bepalend is hangt af van de ter plaatse optredende geluidbelasting, niet van het aantal jaren dat de woning reeds aanwezig is. Een bedrijf moet bij haar omgeving altijd rekening houden met alle bestemmingen en functies in haar omgeving.
3.3.6.104	Anders dan de ruimtelijke onderbouwing ongemotiveerd stelt, zal ik wel degelijk in mijn bedrijfsactiviteiten worden beperkt en zullen mijn bedrijfsbelangen worden geschaad. Het gaat niet alleen om de opslag van oude metalen. De ruimtelijke onderbouwing bevat een enorm motiveringsgebrek, o.a. door de afwezigheid van diverse onderzoeken.	Zie 3.3.6.2 en 3.3.6.56 en 3.3.6.69.
3.3.6.105	De economische uitvoerbaarheid is niet verzekerd van het initiatief Vreelandseweg 6/6a.	De woning op het perceel Vreelandseweg 6 is al geruime tijd eigendom van dezelfde eigenaar en de woning op het perceel Vreelandseweg 6a is inmiddels eigendom van de betonfabriek.
3.3.6.106	De haalbaarheid is niet aangetoond van het initiatief Vreelandseweg 6/6a door het ontbreken van diverse onderzoeken.	Er zijn inmiddels diverse onderzoeken uitgevoerd en in het kader van de zienswijzeprocedure aangevuld, waarin de haalbaarheid van het bestemmingsplan wordt aangetoond.
3.3.6.107	De ruimtelijke onderbouwing is niet aangepast naar aanleiding van de inspraakreacties. Dit blijkt tevens uit de datum.	De ruimtelijke onderbouwing is wel aangepast, de datum abusievelijk niet. De ruimtelijke onderbouwing is echter geen onderdeel van het vast te stellen bestemmingsplan. Net als voor andere percelen zijn de individuele ruimtelijke onderbouwingen vervangen door één gezamenlijke toelichting.
D	BESPREKING RO VECHTOEVERS	
3.3.6.108	De haalbaarheid staat niet vast, omdat nog vele relevante onderzoeken zoals nader bodemonderzoek en nader onderzoek flora en fauna ontbreken.	De onderzoeken zijn inmiddels afgerond en maken onderdeel uit van het vast te stellen bestemmingsplan. Op basis van de uitkomsten van het nader ecologisch onderzoek worden geen belemmeringen verwacht voor wat betreft het aspect ecologie.
	<i>Algemene aanleiding en verwijzing naar de Visie GN 2014 van de gemeenteraad van Stichtse Vecht</i>	
3.3.6.109	De stelling dat vanwege vertrek van een bedrijf in de handel van boten ruimte zou zijn ontstaan voor herontwikkeling naar woningbouw is niet onderzocht. Het college nog de raad heeft geïnventariseerd of er op de locatie aan de Vecht nog animo was voor het voortzetten van bedrijfsactiviteiten, bijvoorbeeld in de horecasfeer. Het vigerende bestemmingsplan laat namelijk bedrijfsactiviteiten toe en er zijn diverse bedrijfswoningen.	De gronden aan de Vecht zijn niet in eigendom van de gemeente, maar van een particuliere ontwikkelaar. Deze heeft te kennen gegeven de bedrijfsactiviteiten niet te willen voortzetten, maar woningbouw te willen ontwikkelen aan de Vecht. De gedeeltelijke en geleidelijke omschakeling van woningbouw, zeker van het deel gelegen aan De Vecht, past binnen de gemeentelijke visie.
3.3.6.110	Appellant is het niet eens met de stelling dat het gemengde gebied Garsten Noord niet 'planmatig' maar 'organisch' zou zijn ontwikkeld.	Het gaat hier om een historisch gegroeid gebied, waarbij de ligging nabij het Amsterdam-Rijnkanaal heeft geleid tot de komst van enkele bedrijven. Voor veel bedrijven was transport te water eind 19 ^e , begin 20 ^e eeuw nog een belang-

		rijke vestingsfactor. Voor de huidige bedrijven is dit niet aan de orde. De verschillende bedrijfspercelen zijn tamelijk willekeurig ingericht en ontberen onderlinge samenhang. De inrichting is puur functioneel.
3.3.6.111	De beide bedrijven Nagel zijn onjuist beschreven als metaalrecyclingbedrijven. Appellant doet ook aan demontage en het bedrijf op Vreelandseweg 12 doet ook aan opslag.	Het bedrijf van appellant heeft de aanduiding 'metaal-, demontage-, recyclingsbedrijf'. Demontage- en opslagactiviteiten vallen binnen deze aanduiding en zijn onder voorwaarden toegestaan. Ter verduidelijking zal een begrip voor deze aanduiding in de begrippen worden opgenomen. Artikel 1.62 van het vast te stellen bestemmingsplan.
	<i>Bespreking van de gewenste situatie met betwisting van bijlage 24 behorend bij het ontwerp</i>	
3.3.6.112	Appellant is van mening dat het beoogde woningbouwproject veel te massaal is en oogt, en vergelijkbare moderne buitenplaatsen zijn heel lelijk. Kenmerkend voor klassieke buitenplaatsen is dat ze juist niet dicht op de Vecht staan, zodat ze minder massaal ogen.	Voor de ontwikkeling van het plan de Vechoever is een beeldkwaliteitsplan vastgesteld. Hierin is onderbouwd en omschreven hoe het plan voor de Vechoever stedenbouwkundig op een aanvaardbare manier bebouwd kan worden, met respect voor de cultuurhistorische waarden en patronen. Zo lang het nieuwe gebouw binnen de criteria uit het beeldkwaliteitplan en de aanvullende memo d.d. 13 augustus 2015 past, is sprake van een ruimtelijk aanvaardbaar plan.
3.3.6.113	Hoe wordt het vrije doorzicht naar de Vecht gewaarborgd.	Tussen het appartementengebouw en Vreelandseweg 15 is de bestemming Tuin landschapswaarden -2 neergelegd. Deze gronden zijn bestemd voor tuinen met landschapswaarden in de vorm van openheid, waarbij een inrichting als erf niet is toegestaan.
3.3.6.114	Het gebouw levert onherroepelijk schaduwshade op.	De zon komt op in het oosten en gaat onder in het westen. Het nieuw te realiseren gebouw is ten noorden van het perceel van appellant gesitueerd. Er bestaat geen aanleiding te veronderstellen dat appellant onevenredig nadelige of onacceptabele effecten van schaduwwerking gaat ervaren door de nieuwbouw.
	<i>Bespreking van Rijks-, regionaal-, provinciaal en gemeentelijk beleid</i>	
3.3.6.115	De ontwikkeling voldoet niet aan de ladder van duurzame verstedelijking, met name een concreet onderzoek naar (regionale) en gemeentelijke behoefte ontbreekt en de kwalitatieve behoefte is niet aangetoond.	Zie onder 3.3.6.33.
3.3.6.116	Het rapport van Companen 2010 is gedateerd en concludeert juist dat de vraag naar dure woning afneemt.	Eerder is in beantwoording al verwezen naar de gemeentelijke Woonvisie en het daaraan ten grondslag liggende behoefteonderzoek. Ook provinciaal en regionaal zijn de nodige onderzoeken uitgevoerd. Er is geen enkele twijfel dat er vraag is naar woningen in onze gemeente en in onze regio. Zie ook onder 3.3.6.33
3.3.6.117	Er is geen onderzoek gedaan naar doelgroep en concurrerende plannen.	Zie onder 3.3.6.33 en 3.3.6.116.
3.3.6.118	Het project voldoet niet aan de provinciale verordening, met name de mobiliteitstoets. Niet gemotiveerd is dat het project op adequate wijze kan worden ontsloten.	Het gemeentelijk beleid met betrekking tot parkeren en verkeer is vastgelegd in de GVVP 2013. In deze beleidsnotitie, waarin ook verkeersknelpunten worden genoemd, wordt voor sommige wegen de maximale verkeersintensiteit vastgelegd en is een uitvoeringsprogramma bijgevoegd om knelpunten op te lossen. De Vreelandseweg in Nigtevecht wordt in dit beleid niet gezien als een verkeersknelpunt. De intensiteit van de Vreelandseweg ligt beneden de 1.000 mvt/etmaal. Er is derhalve genoeg restcapaciteit om de toename in verkeer te verwerken. Dat wil niet zeggen dat er, wel eens, sprake is van drukte of een mindere doorstroming van het verkeer. Het is een smalle erftoegangsweg voornamelijk gebruikt voor

		aanliggende percelen. Het appartementengebouw wordt gerealiseerd aan het begin van de Vreelandseweg en is daarmee goed bereikbaar. Deze plek heeft nu een bedrijfsbestemming (bedrijfshaven). Deze functie en bestemming komen met de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan definitief te vervallen. Ook de verkeersbewegingen die daarmee gepaard gingen, komen te vervallen. Wat de verkeersafwikkeling betreft is het perceel voldoende ontsloten via de Vreelandseweg. De toename van de verkeersbewegingen als gevolg van de nieuwe woningen is beperkt. De verkeersafwikkeling van de tegenoverliggende betonfabriek vindt plaats via de Kanaaldijk Oost. Het aantal verkeersbewegingen als gevolg van het appartementengebouw is niet dusdanig hoog dat wij, gelet op de GVVP en het feit dat een geldende bedrijfsbestemming wordt gesaneerd, rekening hadden moeten houden met het ontstaan van een onaantvaardbare verkeerssituatie.
3.3.6.119	Op de afbeelding op pagina 35 van de Ruimtelijke Visie komt een massaal appartementencomplex niet voor.	Op deze afbeelding is een voorbeeld van een verbeelding opgenomen, waarop de Vechtoever de bestemming "Wonen-uit te werken" heeft gekregen. In de toelichting wordt vermeld dat op de kop appartementen mogelijk zijn.
	<i>Bespreking van de omgevingswaarden in relatie tot het project Vechtoevers</i>	
3.3.6.120	Met betrekking tot het onderdeel Water merk ik op dat de conclusie op pagina 48 van de ruimtelijke onderbouwing, dat het aspect Water geen belemmering vormt onjuist is. Onduidelijk is of initiatiefnemer aan de eisen van Waternet wenst te voldoen.	Initiatiefnemer zal aan deze voorwaarden moeten voldoen, omdat anders geen watervergunning zal worden verleend.
3.3.6.121	De ruimtelijke onderbouwing Vechtoevers is strijdig met de toelichting op het punt zonering.	De Vechtoevers zijn uitgegaan van de zonering zoals bepaald in het ontwerpbestemmingsplan.
3.3.6.122	Er wordt geen onderscheid gemaakt tussen de bedrijven op de percelen Vreelandseweg 4a en 12.	Dit is niet relevant. Er is uitgegaan van de juiste akoestische gegevens.
3.3.6.123	Appellant maakt ernstig bezwaar tegen de ten behoeve van de betonfabriek op te nemen zone.	De betonfabriek beschikt reeds over een zone van rechtswege. De zone in het plan regelt dat het geluid meer richting het Amsterdam-Rijnkanaal komt te liggen.
3.3.6.124	Het staat niet vast dat aan de parkeernorm op pagina 55 en 56 van de ruimtelijke onderbouwing wordt voldaan, omdat niet vaststaat dat de parkeerkeerder kan worden gebouwd.	Uit het vooroverleg zijn geen belemmering gebleken. Initiatiefnemer zal moeten voldoen aan de voorwaarden van zowel de waterbeheerder als de gemeentelijke GVVP om vergunning te kunnen krijgen voor de bouw van de appartementen.
3.3.6.125	Er is geen onderzoek gedaan door de gemeente, en ook niet door initiatiefnemer voor wat betreft de verkeersafwikkeling op de Vreelandseweg.	Zie 3.3.6.118
3.3.6.126	In de ruimtelijke onderbouwing wordt voor de bedrijven Vreelandseweg 4a en 12 milieucategorie 3.2 gehanteerd. Niet staat vast of dit de juiste categorie betreft. Dit geldt ook voor de gehanteerde SBI-code. Als gevolg hiervan staat niet vast dat de gehanteerde afstanden qua geur, geluid, stof en gevaar juist zijn.	Zie 3.3.6.66 en 3.3.6.111.
3.3.6.127	Er is sprake van een van rechtswege gezonde industrieterrein. De gemeente en initiatiefnemer dienen aan	Dit is onjuist, voldoende is een zone aan te wijzen in het vast te stellen plan.

	te tonen wat de geluidsbelasting in 1993 was.	
3.3.6.128	Appellant betwist de memo van M&A d.d. 18 september 2015. Het gaat uit van onjuiste gegevens t.a.v. de bedrijven appellant. Er is geen rekening gehouden met een van rechtswege gezonde industrieterrein. Verwezen wordt naar een rapport van Peutz uit 2006 en LBP Sight 2012, maar de uitkomsten zijn niet representatief.	Op basis van de meest recente akoestische onderzoeken van de bedrijven Vreelandseweg 4a en 12 en de betonfabriek is deze memo herzien.
3.3.6.129	Appellant maakt bezwaar tegen het toestaan van een hogere waarde t.a.v. maximale piekniveau's zoals opgenomen in het rapport van M&A.	Deze pieken worden veroorzaakt door het aan- en afrijdend verkeer bij de inrichtingen. Gezien de beperkte frequentie en het feit dat het geen hinderlijke geluiden zijn (op-trek/remgeluiden) maakt dat het niet leidt tot een slecht woon- en leefklimaat bij de nieuwe woningen.
3.3.6.130	M&A geeft zonder onderzoek hiernaar aan dat het aantal voertuigen op de Vreelandseweg t.b.v. de bedrijven beperkt in aantal is. Er is geen rekening gehouden met vrachtverkeer (en de pieken daarvan) over de Vreelandseweg en verkeer tussen de bedrijven Nagel	Zie onder 3.3.6.128
3.3.6.131	Er is geen rekening gehouden met de containerwissels op de toegangsweg naar het bedrijf Nagel Demontage en Recycling.	Zie onder 3.3.6.128
3.3.6.132	In de ruimtelijke onderbouwing wordt erkend dat als gevolg van het wegrijden van vrachtwagens van appellant niet van een goed woon- en leefklimaat kan worden gesproken.	Gezien de frequentie waarbij de pieken voorkomen zeer beperkt is en het geen hinderlijke piekgeluiden betreft (bv. op-trek/remgeluiden worden ook op de openbare weg veroorzaakt), worden hogere waarden acceptabel geacht ten aanzien van de maximale geluidniveaus. Piekniveaus binnen de woningen van 45 dB(A) in de nachtperiode kunnen echter gehandhaafd blijven door het selecteren van de juiste bouwkundige constructies en ventilatiesysteem, waardoor een minimale geluidwering van 25 dB(A) wordt gegarandeerd.
3.3.6.133	Het staat niet vast of de hogere waarden kunnen worden gesteld op basis van een aanwezige geluidzone.	Niet duidelijk is wat hiermee bedoeld wordt. De akoestische onderzoeken tonen aan dat voor de woningen binnen de zone van de betonfabriek een hogere waarde verleend kan worden binnen de gangbare kaders. De ODRU is gemachtigd voor het uitvoeren van de procedure. Deze heeft dan ook plaats gevonden.
E	BESPREKING RO BETONFABRIEK EN BIJBEHORENDE NOTITIE GELUID	
	<i>Geluid</i>	
3.3.7.133 a	Als gevolg van de wens om uit te breiden van de betonfabriek is de gemeente van plan om tot zonering over te gaan. Ik word daarmee beperkt in mijn uitbreidingsruimte. Door het vastleggen van een geluidzone wordt de maximale geluidruimte gedefinieerd waarover bedrijven op het gezonde terrein gezamenlijk kunnen beschikken. Belang van appellant wordt dus ondergeschikt gemaakt aan het belang van de betonfabriek.	Het gezonde industrieterrein omvat alleen de betonfabriek. De geluidzone heeft dus ook alleen betrekking op de betonfabriek. Er is dus geen sprake van het opsouperen van geluid van het bedrijf van appellant danwel de andere bedrijven. Deze blijven gewoon vallen onder het Activiteitenbesluit.

3.3.6.134	Bedrijven in de zone dienen voor elke uitbreiding van geluid een buitenplanse vergunning aan te vragen. (pagina 83-85 toelichting)	De aanwijzing van de geluidzone vanwege de betonfabriek werpt geen extra belemmeringen op voor het bedrijf van appellant. Het kader waar het bedrijf aan getoetst wordt, het Activiteitenbesluit, blijft namelijk gelijk.
3.3.6.135	Het bestemmingsplan borgt niet dat een deel van de productie verplaatst wordt. Hoe garandeert het bestemmingsplan dat de betonfabriek niet meer geluid gaat maken, en daardoor de geluidruimte van de beide bedrijven van appellant opsoupeert.	Zie ook 3.3.6.133a. De geluidbelasting vanwege de betonfabriek wordt beperkt door de grenswaarden ter plaatse van de zone en woningen in de zone. De beide bedrijven van appellant zijn geen onderdeel van het gezoneerde industrieterrein en worden zelfstandig beoordeeld op milieu-effecten.
	<i>Toelichting, regels en verbeelding met elkaar in strijd</i>	
3.3.6.136	Appellant wordt benadeeld ten opzichte van de betonfabriek v.w.b. de begripsbepaling in artikel 1. Betonfabriek krijgt aparte bestemming (1.23), mijn bedrijf niet (1.15).	Voor het bedrijf van appellant is ook een definitie in de begripsbepaling worden opgenomen.
3.3.6.137	Appellant wordt benadeeld ten opzicht van de betonfabriek, omdat deze uitbreidingsmogelijkheden krijgt, terwijl ik word beperkt in toekomstige bedrijfsactiviteiten.	Volgens jurisprudentie en in het kader van goede ruimtelijke ordening, dient tevens te worden gezien welke wensen de ter plaatse functionerende bedrijven eventueel hebben, zodat ze komende planperiode goed kunnen blijven functioneren. Deze wensen moeten wel worden afgezet tegen het kunnen bieden van een acceptabel woon- en leefklimaat van omliggende milieugevoelige functie. De betonfabriek heeft met een akoestisch onderzoek aangetoond, dat het geluidniveau op omliggende woningen ook na uitbreiding acceptabel is. N.a.v. de zienswijze van appellant is gebleken welke bedrijfsactiviteiten appellant uitvoert wenst uit te voeren anders dan de op grond van de in 2012 verleende vrijstelling. Middels een akoestisch onderzoek heeft appellant aangetoond dat deze activiteiten onder voorwaarden het woon- en leefklimaat van de omliggende milieugevoelige functies niet aantast. Het vast te stellen plan is hierop aangepast.
3.3.6.138	Uitbreiding betonfabriek is niet mogelijk t.o.v. Vreelandseweg 6/6A	Na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan hebben zich ontwikkelingen voorgedaan, waaronder de aankoop van het perceel Vreelandseweg 6a door de betonfabriek. In het akoestisch onderzoek heeft de betonfabriek aangetoond dat het geluidniveau op Vreelandseweg 6 ook na uitbreiding acceptabel is.
3.3.6.139	Onduidelijk is of aan de afstanden van de VNG brochure wordt voldaan	De in de VNG-brochure genoemde afstanden betreffen nadrukkelijk richtafstanden, geen normen. In het bestemmingsplan is daarom per ontwikkeling onderbouwd dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat.
3.3.6.140	De ruimtelijke onderbouwing van de betonfabriek bevat geen goede ruimtelijke onderbouwing. Een goed woon- en leefklimaat is niet onderzocht, laat staan geborgd.	Het gehele bestemmingsplan, inclusief alle daarin opgenomen ontwikkelingen, is onderbouwd met (aanvullende) onderzoeken. Hieruit blijkt dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat.
	<i>Algemene opmerkingen</i>	
3.3.6.141	In de onderzoeken is geen rekening gehouden met de belangen van mijn bedrijf.	Het gehele bestemmingsplan, inclusief alle daarin opgenomen ontwikkelingen, is onderbouwd. Daarbij zijn tevens de belangen van alle bestaande bedrijven meegewogen.
3.3.6.142	Bouwblokken van de betonfabriek zijn alleen aanwezig rondom bestaande gebouwen. Volgens de regels is het verboden buiten het bouwblok te bouwen.	Qua bouwvlaksystematiek zijn alle bedrijven op dezelfde manier behandeld. Oftewel alle bestaande bebouwing / vergunde bebouwing is binnen een bouwvlak gebracht en slechts binnen bouwvlakken zijn gebouwen mogelijk. Bij geen

	wen. Als de gemeente van mening is dat voor de betonfabriek wel een bouwblok op haar hele perceel is opgenomen, wil appellant dat ook.	enkele bedrijf is het totale perceel aangemerkt als bouwvlak.
3.3.6.143	Op pagina 10 van de ruimtelijke onderbouwing wordt gesteld dat de betonfabriek geen plafond qua productiecapaciteit heeft binnen het vigerende bestemmingsplan. Dit geldt voor alle bedrijven op het bedrijventerrein. Door het opnemen van een zonering komt voor mij een einde aan de situatie waarin geen plafond voor productiecapaciteit is opgenomen.	Ten aanzien van de "productie van metaal": dit betreft een activiteit die zowel in het nieuwe als het oude bestemmingsplan niet is toegestaan. Er is dan ook geen sprake van een zogenaamd plafond, danwel het einde ervan.
3.3.6.144	Als gevolg van de zonering wordt onderscheid gemaakt tussen bedrijven, terwijl dat nu niet het geval is.	De zonering heeft niet tot gevolg dat een ander onderscheid tussen de bedrijven op Garsten-Noord gemaakt wordt dan nu reeds het geval is. In het geldende bestemmingsplan is eveneens onderscheid tussen de verschillende percelen gemaakt. De zonering doet daar niets aan af.
3.3.6.145	De stelling van de betonfabriek dat geen strijd is met rijks- provinciaal en gemeentelijk beleid wordt betwist. Het is de vraag of de ladder van duurzame verstedelijking van toepassing is op de gewenste ontwikkelingen.	De beoogde ontwikkelingen die in dit bestemmingsplan opgenomen zijn, zijn getoetst aan het provinciaal en Rijks beleid. In het kader van vooroverleg is door deze partijen dan ook niet aangegeven dat zijn een strijdigheid met hun beleid zien.
3.3.6.146	Op pagina 23 ruimtelijke onderbouwing blijkt de komst van een woonbestemming op Vreelandseweg 6/6a er wel degelijk toe te leiden dat het groeipotentieel van mijn bedrijf wordt beperkt.	Gelet op de ontwikkelingen zal alleen op Vreelandseweg 6 i.p.v. een dienstwoning een burgerwoning worden bestemd. Deze wijziging heeft geen gevolgen voor het groeipotentieel van het bedrijf van appellant. Dit volgt ook uit de ruimtelijke onderbouwing van appellant zelf.
3.3.6.147	Uit pagina 3 van de notitie blijkt dat beoogde woningen 6, 13, 17 en 19 beperkend zullen zijn voor omliggende bedrijven.	Er staat dat deze woningen eerder beperkend zullen zijn voor eventuele ontwikkelingen van bedrijven dan de beoogde logiesfunctie van de betonfabriek. Overigens is de notitie geactualiseerd.
3.3.6.148	Op pagina 24 staat dat de nieuwe hafportaalkraan aanleiding kan geven tot trillingen in gebouwen. Er is geen onderzoek gedaan naar een goed woon- en leefklimaat.	Op pagina 24 en 25 staat tevens dat aan de streefwaarden voor trillingen in woningen voldaan kan worden. Daarmee is sprake van een trillingstechnisch goed woon- en leefklimaat.
3.3.6.149	Er is sprake van een niet onderbouwde aanname dat de bedrijven van appellant onder milieucategorie 3.2 vallen.	Deze aanname is nader worden onderbouwd in de toelichting van het bestemmingsplan.
	<i>Opmerking onderdeel huisvesting arbeiders ruimtelijke onderbouwing</i>	
3.3.6.150	De ontwikkeling om arbeiders te huisvesten is in strijd met het doel en de achtergrond van de Leegstandswet, waarin het mogelijk is om een tijdelijke ontheffing voor leegstaande kantoren te verkrijgen en daarmee in ieder geval in strijd met de goede ruimtelijke ordening.	De beoogde ontwikkeling betreft het permanent wijzigen van het voormalige kantoor van de betonfabriek ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten. Dit houdt geen verband met de Leegstandswet.
3.3.6.151	Het is de vraag of een ontheffing van de Leegstandswet mogelijk is.	In de ruimtelijke onderbouwing wordt hiernaar verwezen als een ontwikkeling die zich voordoet, om leegstand te voorkomen. De ontwikkeling is hiermee in lijn, maar geen verzoek om ontheffing van de Leegstandswet.
3.3.6.152	Appellant vraagt zich af of de ladder voor duurzame verstedelijking van toepassing is op het tijdelijk huisvesten	Het gaat om het toestaan van een breder gebruik van een bestaand pand. Uit jurisprudentie is te herleiden dat dergelijke ontwikkelingen niet als stedelijke ontwikkeling behoeve te

	van arbeiders. Is dit een stedelijke ontwikkeling?	worden gezien. Zie bijvoorbeeld 201310814/1/R1: (...) <i>In deze situatie is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro, aangezien de bebouwing reeds aanwezig is en er geen nieuw beslag op de ruimte plaatsvindt. Van belang daarbij is dat het plan naar het oordeel van de Afdeling slechts is gericht op een verruiming van de gebruiksmogelijkheden. De plantoelichting behoeft derhalve voor de plandelen met de bestemming "Centrum" en "Gemengd" niet te voldoen aan de voorwaarden in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro.(..). Ook uitspraak 201310555/1/A1 heeft deze strekking. Een nadere toets aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking kan derhalve achterwege blijven.</i>
3.3.6.153	De ruimtelijke onderbouwing toont niet concreet aan dat behoefte bestaat om eigen werknemers te huisvesten.	Wij delen deze constatering niet. De betonfabriek heeft de wens geuit om arbeidsmigranten te huisvesten in het voormalige kantoordeel van de fabriek. Dit blijkt onder meer uit de ruimtelijke onderbouwing van dit initiatief.
3.3.6.154	Onduidelijkheid over de doelgroep die gehuisvest zal worden: eigen werknemers in zijn algemeenheid, arbeidsmigranten of beide?	De huisvesting in het voormalige kantoordeel van de betonfabriek betreft een bedrijfsmatige logiesfunctie ten behoeve van de betonfabriek. Het gaat hier dus om medewerkers (arbeidsmigranten) van de betonfabriek. Permanente bewoning of huisvesting van medewerkers van andere bedrijven is niet toegestaan.
3.3.6.155	Het huisvestingsprobleem van arbeidsmigranten, het tegengaan van leegstand en het versterken van de economische structuur van het bedrijf is niet onderbouwd. De relatie tussen deze algemene noemers en de concrete wens van de betonfabriek is niet aangetoond.	Wij delen de zienswijze van appellant niet. Het kantoor van de betonfabriek staat namelijk ten dele leeg. Dit pand is in het verleden gehuurd en gebruikt door een derde partij. De gemeente streeft naar het terugdringen van het kantooroppervlakte in Stichtse Vecht. De wens van de betonfabriek om dit pand te herontwikkelen naar een bedrijfsmatige logiesfunctie vinden wij een passende nieuwe ontwikkeling voor dit pand.
3.3.6.156	Wat wordt bedoeld met de nieuwe logiesfunctie en is deze nu geluidgevoelig of niet? Indien geluidgevoelig, dan wordt appellant in zijn bedrijfsbelangen en groeipotentieel beperkt.	Het doel is logies van arbeidsmigranten, gerelateerd aan de betonfabriek. Dit is ook als zodanig opgenomen in de regels van het onderhavige bestemmingsplan. In het bestemmingsplan is onderbouwd dat deze logiesfunctie niet strijdig is met de bedrijfsbelangen van appellant. Logiesfuncties zijn in principe niet geluidgevoelig. In het kader van goede ruimtelijke ordening dient wel een acceptabel verblijfsklimaat geborgd te worden.
3.3.6.157	Gezien de omschrijving in de ruimtelijke onderbouwing en de regels van de logiesfunctie staat niet ondubbelzinnig vast dat arbeidsmigranten te allen tijde gelijk zijn aan werknemers van de betonfabriek. De logiesfunctie is geluidgevoelig.	De constatering van appellant is niet juist. In het bestemmingsplan staat juist duidelijk vermeld dat permanente bewoning niet toegestaan is. Het doel is logies van arbeidsmigranten, gerelateerd aan de betonfabriek en is ook als zodanig opgenomen in de regels van het onderhavige bestemmingsplan.
3.3.6.158	Uit de definities artikel 1.54 en 1.55 van het ontwerpbestemmingsplan blijkt dat de huisvesting feitelijk permanent is. Gezien dit feit is niet voldaan aan de geluidsnormen die zijn beschreven op pagina 23 van de ruimtelijke onderbouwing.	De constatering van appellant is niet juist. In de begripsbepaling staat juist vermeld dat permanente bewoning niet toegestaan is. Het doel is logies van arbeidsmigranten, gerelateerd aan de betonfabriek en is ook als zodanig opgenomen in de regels van het onderhavige bestemmingsplan. In artikel 1.58 van het vast te stellen bestemmingsplan is het volgende opgenomen: Het bedrijfsmatig verblijf en/of nachtverblijf (altijd voor meerdere nachten) van tijdelijke arbeidsmigranten, waarbij de betreffende persoon het hoofdverblijf elders heeft, waarbij geen sprake is van continuïteit in de samenstelling ervan en onderlinge verbondenheid, ongeacht of de arbeidsmigranten hetzelfde werk verrichten, dezelfde nationaliteit delen en/of gezamenlijk de huishouding doen. Uit de indeling van moet

		blijken dat het niet om zelfstandige bewoning gaat. De individuele kamers beschikken gelet hierop niet over een zelfstandige keuken of sanitair;
3.3.6.159	Er wordt gesproken over medewerkers, werknemers en arbeidsmigranten in de diverse documenten.	De medewerkers en tevens werknemers van de betonfabriek zijn in veel gevallen ook arbeidsmigranten. Dat is de reden dat deze begrippen terugkomen in verschillende documenten.
3.3.6.160	Niet is onderbouwd of het kantoor al jarenlang leegstaat, dat het niet meer als kantoor gebruikt/verhuurd kan worden en waarom juist daar huisvesting noodzakelijk is.	Een initiatiefnemer bepaalt wat wordt aangevraagd. Deze aanvraag is voor wat betreft de vraag naar huisvesting voor arbeidsmigranten onderbouwd. Dat ook andere mogelijkheden bestaan voor het gebruik van de panden doet niet ter zake. Het kantoor van de betonfabriek staat ten dele leeg. Dit pand is in het verleden gehuurd en gebruikt door een derde partij. De gemeente streeft naar het terugdringen van het kantooroppervlakte in Stichtse Vecht. Herontwikkeling naar een bedrijfsmatige logiesfunctie vinden wij een passende nieuwe ontwikkeling voor dit pand.
3.3.6.161	De geluidsonderzoeken, voornoemde notitie en de ruimtelijke onderbouwing hebben geen rekening gehouden met zelfstandig huisvesten van/verlenen van logies aan arbeidsmigranten.	Onduidelijk is wat hiermee bedoeld wordt. De geluidbelasting en de luchtkwaliteit ter plaatse van de logiesfunctie is onderzocht, en ook is bijvoorbeeld rekening gehouden met de verkeersbewegingen vanwege de logiesfunctie.
3.3.6.162	Onduidelijk is of de ondergeschikte scholing- en verkoopactiviteiten zijn meegenomen in de geluidsonderzoeken.	Deze activiteiten zijn niet relevant voor de optredende geluidbelasting in de omgeving.
3.3.6.163	In de geluidnotitie d.d. 15 april 2015 wordt gesproken over logiesfuncties in meervoud, hetgeen wijst op huisvesting van een bredere groep dan arbeidsmigranten. De notitie sluit de geluidgevoeligheid van logiesfuncties niet uit en het onderzoek naar de vraag of sprake is van een acceptabel verblijfsklimaat ontbreekt.	In de regels van het bestemmingsplan is duidelijk aangegeven dat het logies voor arbeidsmigranten betreft. In zowel de bedoelde notitie als in de ruimtelijke onderbouwing is aangegeven dat logiesfuncties niet geluidgevoelig zijn. Dit is conform de regelgeving. Voor wat betreft het ontbreken van onderzoek inzake het verblijfsklimaat: dit is juist hetgeen in deze notitie onderzocht is.
F.	ALGEMENE OPMERKINGEN BIJ DE VERBEELDING	
3.3.6.164	Het industrieterrein Garsten Noord was veel groter.	Gekozen is om het plangebied aan te laten sluiten op het gebied dat voornamelijk het karakter van het bedrijventerrein kent. Het geldende bestemmingsplan voor Garsten-Noord had ook betrekking op gebieden die reeds in andere (actuele) bestemmingsplannen opgenomen zijn.
3.3.6.165	De bestemming Wonen 1 tot en met 3 dienen te worden verwijderd, omdat een goede ruimtelijke onderbouwing hiervoor ontbreekt.	In dit bestemmingsplan is gekozen om een onderscheid te maken tussen verschillende typen woningen, vandaar de aanduiding 1 t/m 3. Wonen-1 betreft bestaande woningen in het plangebied, wonen-2 betreft de nieuw te bouwen vrijstaande huizen langs de Vechtoever en wonen-3 heeft betrekking op het appartementencomplex aan de kop van de Vechtoever. Bij het vast te stellen bestemmingsplan is ook Wonen-4 toegevoegd voor de specifieke woningen die aangemerkt moeten worden als woningen op een bedrijventerrein.
G.	ALGEMENE OPMERKINGEN BIJ DE REGELS	
	<i>De zienswijze verwijst naar artikelen in het ontwerpbestemmingsplan. Deze artikelen kunnen in het vast te stellen bestemmingsplan geschrapt of omgenummerd zijn.</i>	

3.3.6.166	Artikel 1.15 'Bedrijf' is vaag en ondubbelzinnig omschreven door het woord 'accent' en komt niet overeen met mijn bedrijfsvoering.	Het artikel is overeenkomstig aan de standaardregel die tegenwoordig in de bestemmingsplannen van Stichtse Vecht wordt opgenomen. In het vast te stellen bestemmingsplan staat deze onder 1.16.
3.3.6.167	Artikel 4.1 sub a kan zo beperkt worden uitgelegd dat de bedrijfsactiviteiten beperkt worden tot hetgeen genoemd in artikel 1.15 (vervaardigen, bewerken e.d.)	We zien niet in dat dit een beperking is, daar de definitie van bedrijf ruim wordt omschreven.
3.3.6.168	Definitie Metaal-demontage en recyclingbedrijf is niet terug te vinden in art. 1	Zie eerder onder punt 3.3.6.111. Definitie is toegevoegd aan de regels.
3.3.6.169	Appellant is het niet eens met artikel 4.1 sub d, waarin wordt gesteld dat op bedrijf maximaal 2 containerbewegingen per dag mogen plaatsvinden.	Het artikel is mede naar aanleiding van de zienswijze van appellant aangepast. Deze zienswijze is eerder al een aantal keer besproken.
3.3.6.170	Waarom is een aparte definitie (art. 1.18) opgenomen voor het beeldkwaliteitsplan Garsten Noord en hoe verhoudt dit zich tot de definitie over Beeldkwaliteit (art. 1.17)?	De definitie van artikel 1.17 betreft de algemene definitie van 'beeldkwaliteit', terwijl artikel 1.18 verwijst naar het beeldkwaliteitsplan dat voor Garsten-Noord opgesteld is. In het vast te stellen bestemmingsplan zijn dit respectievelijk artikel 1.19 en 1.20. Er is onderscheid gemaakt omdat de beeldkwaliteit van Garsten Noord nader is uitgewerkt in een beeldkwaliteitsplan.
3.3.6.171	Waarom is in artikel 1.35 een definitie 'cultuurhistorische waarde' opgenomen?	De definitie van 'cultuurhistorische waarde' is opgenomen, omdat delen van het plangebied cultuurhistorische waarden hebben, zoals de boerderijen aan Vreelandseweg 6/6a en 14 als ook de rivier De Vecht. In het vast te stellen bestemmingsplan is dit artikel 1.37.
3.3.6.172	Wat is het verschil tussen de artikelen 1.47 Huishouden en 1.54/1.55 Logies (arbeidsmigranten)?	Het belangrijkste verschil tussen logies en regulier huishouden is het feit dat de bewoners van een logiesruimte hun hoofdverblijf elders hebben. In dit specifieke geval gaat het dan ook om (buitenlandse) arbeidsmigranten die gedurende een bepaalde periode zullen verblijven in het voormalige kantoordeel van de betonfabriek. In het vast te stellen bestemmingsplan zijn dit de artikel 1.50, 1.57 en 1.58
3.3.6.173	Wordt in artikel 1.55 verwezen naar het begrip huishouding in artikel 1.47?	Nee, er wordt in artikel 1.55 niet verwezen naar 1.47. Artikel 1.55 betreft namelijk de begripsbepaling van de logiesfunctie, terwijl 1.47 betrekking heeft op een huishouden. Bij een logiesfunctie is namelijk geen sprake van een hoofdverblijf op de betreffende locatie. In het vast te stellen bestemmingsplan zijn dit de artikelen 1.50 en 1.58
3.3.6.174	Artikel 1.55 loopt zintechnisch niet goed.	Behalve de nummering is dit artikel niet gewijzigd.
3.3.6.175	Het lijkt erop dat 'Logies' ook binnen zelfstandige bewoning is toegestaan. Wat is het verschil tussen een woning en logies?	Het belangrijkste verschil tussen logies en een reguliere woning is het feit dat de bewoners van een logiesruimte hun hoofdverblijf elders hebben. In dit specifieke geval gaat het dan ook om (buitenlandse) arbeidsmigranten die gedurende een bepaalde periode zullen verblijven in het voormalige kantoordeel van de betonfabriek.
3.3.6.176	In artikel 4.1 onder e is sprake van het permanent verblijven, terwijl dit ingevolge de artikelen 1.54/1.55 niet is toegestaan.	Deze constatering is niet juist. In artikel 4.1 onder e, noch in de begripsbepaling staat namelijk vermeld dat permanente bewoning toegestaan is. Het doel is logies van arbeidsmigranten, gerelateerd aan de betonfabriek en is ook als zodanig opgenomen in de regels van het onderhavige bestemmingsplan.
3.3.6.177	In de ruimtelijke onderbouwing (notitie arbeidsmigranten) wordt de logiesfunctie gezien als een bedrijfsactiviteit van de betonfabriek. Dit is volgens de definities 1.54/1.55 niet toegestaan.	In de begripsbepaling, artikel 1.54 en 1.55 wordt juist aangegeven dat het huisvesten van arbeidsmigranten gerelateerd is aan het bedrijf. Aldaar staat namelijk dat het gaat om een 'bedrijfsmatig verblijf'. Wij delen de zienswijze van appellant niet. In het vast te stellen bestemmingsplan gaat het om 1.57

		en 1.58.
3.3.6.178	De omschrijving onder artikel 4.1 sub e komt niet overeen met artikel 1.54.	Wij delen deze zienswijze niet. Artikel 1.54 (nu 1.57) geeft de algemene definitie weer van 'Logies'. In artikel 4.1 staat de daadwerkelijke regelgeving voor deze huisvesting benoemd.
3.3.6.179	Artikel 4.1 sub e en artikel 1.55 zijn met elkaar in strijd omdat in artikel 4 een maximum aantal arbeidsmigranten wordt genoemd en in artikel 1.55 niet.	Wij delen deze zienswijze niet. Artikel 1.55 (nu 1.58) geeft de algemene definitie weer van 'Logies arbeidsmigranten'. In artikel 4.1 staat de daadwerkelijke regelgeving voor deze huisvesting benoemd en is inderdaad een maximum aantal migranten genoemd.
3.3.6.180	Waarom zijn in artikel 1.23 'scholing- en verkoopactiviteiten' genoemd? En wat wordt bedoeld met ondergeschikt?	Het genoemde artikel betreft de begripsbepaling. Hierin is genoemd dat ondergeschikte scholing- en verkoopactiviteiten toegestaan zijn. Ondergeschikt betekent in dit geval dat het niet de hoofdactiviteit van het bedrijf mag zijn. Detailhandel is niet toegestaan in dit plangebied. Het artikel is in het vast te stellen bestemmingsplan opgenomen onder artikel 1.25.
3.3.6.181	De goot- en nokhoogte van bijvoorbeeld de nieuwe loods kloppen niet. appellant verzoek een werkbare hoogte van goot (8 meter) en nokhoogte (10 meter).	Het klopt dat de bestaande goot- en nokhoogte is opgenomen. In het bestemmingsplan zijn de hoogten 8.5 meter en 9 meter opgenomen. Het bestemmingsplan voorziet daarnaast in een afwijkingsbevoegdheid.
3.3.6.182	Waarom zijn onder artikel 4.2.1 onder i specifieke dakhellingen opgenomen? Deze regeling bestaat niet in het vigerende bestemmingsplan en zal bedrijven onnodig beperken.	Anders dan appellant stelt, is deze regeling reeds opgenomen in het vigerend bestemmingsplan. De gemeente hecht er om stedenbouwkundige redenen aan dat gebouwen met een kap worden afgedekt. Om die reden wordt de regeling gecontinueerd. In het vast te stellen bestemmingsplan staan deze onder artikel 4.2.1. onder h.
3.3.6.183	Het is appellant gebleken dat zijn bestaande bouwvlak is verdwenen t.o.v. het vigerende plan. Het bouwvlak is nu gesitueerd rond de bestaande loodsen. Ik verzoek u het bouwvlak terug te leggen waar het lag, namelijk tot aan de erfgrans en op mijn gehele perceel.	De stelling dat op het gehele perceel een bouwvlak lag is onjuist. Dat was ook één van de redenen dat voor de nieuwe loods destijds een vrijstelling diende te worden verleend. Zie bouwvlak bestaand bestemmingsplan op onderstaande afbeelding. Daarin was de maximale bouwhoogte "slechts" 5 meter. 
3.3.6.184	Uit artikel 4.3 blijkt dat de bedrijven worden beperkt in de gebruiksmogelijkheden die zij hebben.	Wij delen de mening van appellant niet dat de in dit artikel genoemde nadere eisen ten aanzien van de plaatsing van bebouwing, bedrijven onnodig beperkt.
3.3.6.185	Appellant is het oneens met artikel 4.4.3 onder f. Dit artikel is in strijd met het conserverende karakter van dit deel van het industrieterrein. Appellant gaat erop achteruit t.o.v. het vigerende bestemmingsplan.	Dit artikel zal gelet op de ontwikkelingen na de terinzagelegging (waaronder de ingediende omgevingsvergunning van appellant) schrappen. De artikelen zullen worden aangepast aan de vergunde situatie. Overigens stellen wij ons op het standpunt dat de huidige bedrijfsvoering zoveel afwijkt van het geldende bestemmingsplan dat het vast te stellen bestemmingsplan een enorme verbetering betekent van de positie en rechtszekerheid van appellant.
3.3.6.186	Appellant is het oneens met artikel 4.4.4 onder c. Als gevolg van de komst van 2 burgerwoningen word ik in mijn bedrijfsbelangen geschaad omdat ik een erfafscheiding van 2,5 meter moet realiseren. Tevens is onduidelijk om wat voor gebruik het gaat. Appellant verzoekt de regels te verwijderen.	Eerder is al aangegeven dat deze voorwaardelijke verplichting is aangepast.

3.3.6.187	Artikel 4.5.1 maakt het onmogelijk om het bedrijf aan een ander te kunnen verkopen.	Het betreffende artikel gaat over het vestigen van een ander bedrijf dan ter plaatse toegestaan is. Dit wordt toegestaan middels een omgevingsvergunning, mits aan de voorwaarde, zoals gesteld in dit artikelnummer is voldaan. Wij zien niet in waarom dit artikel het onmogelijk maakt om het bedrijf te verkopen aan een derde partij. Wij wijzen er op dat juist het geldende bestemmingsplan het voor een toekomstige eigenaar moeilijker maakt om een bedrijf voort te zetten. De bouw- en gebruiksmogelijkheden van het geldende bestemmingsplan zijn niet actueel en daardoor niet aantrekkelijk voor een mogelijke koper.
3.3.6.188	In de bestemming Wonen-1 wordt een maximale bouwhoogte van 9 meter mogelijk gemaakt. Dit is hoger dan bedrijven die in het conserverende deel van het bestemmingsplan liggen.	Gekozen is de bestaande maatvoering op te nemen voor de karakteristieke bebouwing.
3.3.6.189	Primair verzoekt appellant de nok- en goothoogte bij de bestemming Wonen-1 te verwijderen. Subsidiair verzoekt appellant de relevante regels zo te wijzigen en t.a.v. alle functies waarbij gebouwd kan worden een maximale nok en goothoogte, van resp. 8 en 10 meter.	De verbeelding van het bestemmingsplan is aangepast aan de verleende vergunning.
3.3.6.190	Door artikel 23.1 sub f wordt het werken onmogelijk gemaakt, want volgens dit artikel mag appellant geen metaal, vaste of vloeibare afvalstoffen zowel in- als uitpandig overslaan, terwijl dat in het vigerende bestemmingsplan wel mogelijk is.	Dit artikel is aangepast op de bedrijfsvoering van appellant.
3.3.6.191	Artikel 23.1 is in strijd met het bepaalde in artikel 4.1 onder d, want de gemeente wil enerzijds een demontage- en recyclingbedrijf toestaan, maar vervolgens bestemt zij een dergelijk bedrijf feitelijk weg d.m.v. artikel 23.1. Appellant verzoekt u artikel 23.1 zo aan te passen dat het voor mijn bedrijf mogelijk blijft te kunnen functioneren zoals ik dat nu ook kan op basis van het vigerende bestemmingsplan.	Op basis van de aangeleverde onderzoeken en gegevens worden regels zoals eerder besproken aangepast maar hebben wij wel aanvullende voorwaarden toegevoegd in het bestemmingsplan.
H.	REACTIE OP INHOUD NOTA INSpraak EN OVERLEG	
3.3.6.192	De inspraakreactie is onvoldoende beantwoord en wordt als herhaald en ingelast te worden beschouwd.	Wij delen deze mening niet en achten de inspraakreactie als voldoende beantwoord.

Tijdens de “afsluitende ronde” zijn er nog enkele bezwaren en aanvullingen naar voren gebracht. Deze worden onderstaand besproken.

Vreelandseweg 14

Voor de woning op het perceel Vreelandseweg 14 geldt dat door onderzoek, behorende bij de verleende omgevingsvergunning, is aangetoond dat de woning kan voldoen aan de voorschriften van het Activiteitenbesluit. Voor één onderdeel is maatwerk opgelegd. Dat betekent dat de woning, rekening houdend met de vergunde en bestaande bedrijfsactiviteiten in de omgeving, gezien kan worden als een reguliere woning waarbij sprake is van een goed en gewaarborgd woon- en leefklimaat. De bestemming “Wonen-1” is daarom passend. Op het moment dat wij deze woning bestemmen als “wonen op het bedrijventerrein” (Wonen-4) wordt de eigenaar van deze woning geconfronteerd met een lager

beschermingsniveau. Dat betekent dat deze ook rekening moet houden met een mogelijke zwaardere (geluids)belasting in de toekomst. Dit is niet in het belang van de eigenaar van deze woning.

Wijzigingsbevoegdheid Vreelandseweg 12

Met het verzoek probeert inspreker in te spelen op een mogelijke bedrijfsbeëindiging. Heel verstandig natuurlijk om alvast vooruit te kijken. Het verzoek richt zich uitsluitend op een wijzigingsbevoegdheid voor alleen de woning. Uit de reactie blijkt dat er vanuit gegaan wordt dat er op de rest van het perceel sprake blijft van een bedrijfsactiviteit en de huidige bedrijfsbestemming behouden blijft. Wij begrijpen het verzoek, alleen is de haalbaarheid, in combinatie met handhaving van de bestaande bedrijfsactiviteiten, een probleem. Uit het cumulatie-onderzoek behorende bij het bestemmingsplan blijkt een geluidsbelasting van 66 dB(A) in de dagperiode (langtijdgemiddelde) met daarbij piekniveau's van 100 dB(A) ten gevolge van het eigen bedrijf. Ook cumulatief is sprake van een langtijdgemiddelde dagperiode van 66dB(A). De activiteiten van het eigen bedrijf zorgen daarmee voor een zodanig hoge geluidsbelasting op de woning dat deze uitsluitend als bedrijfswoning binnen de bedrijvenbestemming bestemd kan worden. Een aparte woonbestemming, zelfs "wonen op een bedrijventerrein", kan niet gerealiseerd worden als de bestaande bedrijfsactiviteiten worden voortgezet. Een wijzigingsbevoegdheid zou wellicht mogelijk zijn als deze het volledige perceel beslaat en bij het omzetten van de bestemming de bestaande bedrijfsactiviteiten worden beëindigd. Dit sluit echter niet aan bij het verzoek van appellant.

Gezoneerd bedrijventerrein

Nee, bedrijf van appellant valt niet onder het gezoneerde industrieterrein. Dit bedrijf veroorzaakt niet een dusdanige geluidsbelasting dat deze op een gezoneerd industrieterrein gevestigd moet zijn. De betonfabriek doet dat wel en ligt dan ook op een van rechtswege gezoneerd industrieterrein. Wij hebben er voor gekozen om het gezoneerde industrieterrein niet verder uit te breiden dan hetgeen nu al van rechtswege is gezoneerd.

Wonen-1 op Vreelandseweg 4

Ten behoeve van het bestemmingsplan heeft appellant zelf een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn meegenomen in het bestemmingsplan en het cumulatief geluidsonderzoek dat is uitgevoerd ten behoeve van het totale plangebied. Uit het door appellant aangeleverde akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidbelasting als gevolg van de eigen bedrijfsactiviteiten dusdanig hoog is dat ter plaatse van de (reguliere) woning niet voldaan kan worden eisen behorende bij reguliere woning oftewel de bestemming "Wonen-1" bestemd kan worden. Omdat in de melding van 2016 (ingediend door appellant) en het bijbehorende akoestisch onderzoek de woning tot de inrichting wordt gerekend, zien we deze woning in het kader van het Activiteitenbesluit als een bedrijfswoning. De maximale waarden ten gevolge van het eigen bedrijf liggen ruim (>5 dB(A)) boven de streefwaarde voor een bedrijfswoning. Voor een burgerwoning is de streefwaarde nog 5 dB(A) lager. Als we de woning als "Wonen-1" bestemmen is er daarmee geen sprake van een goede ruimtelijke ordening en kunnen we het verzoek van appellant tot afwijking van het bestemmingsplan voor wat betreft de bedrijfsactiviteiten niet honoreren (uw OLO-aanvraag 2554109).

Vreelandseweg 6

"Wonen-4" betekent dat de woning in het kader van het Activiteitenbesluit wordt gezien als "wonen op een bedrijventerrein". Dit betekent dat er 5 dB(A) meer geluid is toegestaan dan bij een burgerwoning. De woning behoudt daarmee het beschermingsniveau die de woning ook al had als bedrijfswoning. Ten gevolge van de geluidsbelasting voor uw bedrijf geldt dat er maatwerkvoorschriften worden opgelegd, zodat u uw bedrijfsvoering kunt uitvoeren zoals u in de melding (van 2016) hebt aangegeven. Na vaststelling van het bestemmingsplan kan de omgevingsvergunning worden verleend (uw OLO-aanvraag 2554109), inclusief Omgevingsvergunning Beperkte Milieutoets (uw OLO-aanvraag 2549863). Voor de geluidsbelasting ten gevolge van de betonfabriek geldt dat deze op een gezoneerd bedrijventerrein ligt en er een hogere waarde op de woning wordt gelegd.

3.3.7

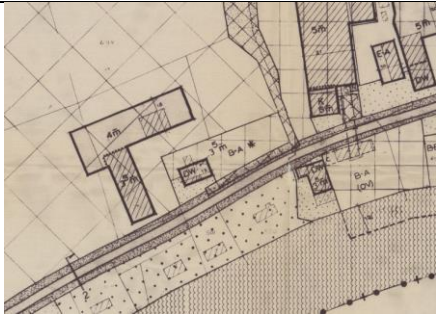
De appellant heeft een zienswijze ingediend op het moment dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd. Deze zienswijze is ingediend door dezelfde gemachtigde en belanghebbende als bij zienswijze 3.3.6 zoals hiervoor besproken. De zienswijzen (3.3.6. en 3.3.7) zijn voor een heel groot deel hetzelfde. Zienswijze 3.3.7 is echter ingediend namens het perceel op het perceel Vreelandseweg 12. De zienswijze gaat net als onder 3.3.6 echter vooral in op de belangen van het bedrijf op

perceel Vreelandseweg 4a. Daarbij wordt vooral ingegaan op de relatie met de Vreelandseweg 6/6a. de belangen bij en voor het bedrijf op het perceel Vreelandseweg 12 zijn echter anders, ook in relatie met de directe omgeving. Grote delen van zienswijze 3.3.7 zijn wat ons betreft dan ook niet van toepassing op de persoonlijke situatie van appellant op het perceel Vreelandseweg 12.

In dit onderdeel worden voor zover mogelijk de bezwaren besproken die nog niet zijn besproken onder 3.3.6 en van toepassing zijn op het (persoonlijk) belang van de bedrijfsactiviteit op het perceel Vreelandseweg 12. Voor de beantwoording van zienswijze 3.3.7 moet dus ook de beantwoording onder 3.3.6. aanvullend in acht genomen en van toepassing verklaard worden. De beantwoording en de daaruit voortvloeiende wijzigingen maken ook onderdeel uit van deze "Nota zienswijzen" en het besluit tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Ook voor zienswijze 3.3.7. van appellant geldt dat deze omvangrijk en behoorlijk technisch van aard is. Om de beantwoording nog enigszins leesbaar te houden is gekozen om deze op te nemen in een tabel waarin de bezwaren steeds puntsgewijs worden besproken. De zienswijze bevat ook een groot aantal dubbellingen waarbij bij verschillende onderdelen steeds op dezelfde of soortgelijke argumenten wordt terug gekomen. Omdat deze bij de beantwoording onder 3.3.6 zijn meegenomen worden deze hier niet nogmaals herhaald.

	Korte inhoud zienswijze	Reactie gemeente
3.3.7.1	Het bedrijf voert de volgende werkzaamheden uit: het inkopen, kiepen, sorteren, bewerken, opslaan en laden van metalen. De inhoud van het ontwerpbestemmingsplan is dusdanig dat ik mijn huidige bedrijfsactiviteiten niet kan uitoefenen.	Het bedrijf van appellant heeft ingevolge het ontwerpbestemmingsplan de bestemming 'metaal- en recyclingbedrijf'. Appellant mag hier metalen opslaan, overslaan en bewerken voor zover mogelijk op grond van het Activiteitenbesluit.
3.3.7.2	De ontwikkelingen schaden het (bedrijfs) belang. a. De gemeente heeft niet geïnventariseerd welke bedrijfsactiviteiten op mijn perceel plaatsvinden. Op basis van de melding uit 2012 had de gemeente de daarbij behorende geluidruimte moeten toestaan en mogelijkheid tot uitbreiding moeten bieden, maar heeft dat niet gedaan. b. Er heeft geen belangenafweging plaatsgevonden tussen de (bedrijfs)belangen en de belangen van nieuwe ontwikkelingen. c. De gemeente heeft geen enkel onderzoek gedaan naar de juiste milieucategorie. d. De gemeente heeft geen onderzoek gedaan naar de verhouding tussen de in het vigerende bestemmingsplan opgenomen milieucategorieën en de huidige VNG brochure. e. De gemeente heeft onvoldoende onderzoek gedaan naar de vraag of met de beoogde nieuwe (woningbouw)ontwikkelingen een goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd. f. Appellant is een groot deel van	a. Een melding uit 2012 van appellant is ons niet bekend. We zijn uitgegaan van het akoestisch onderzoek door LBP d.d. 17 april 2007. b. Er heeft wel degelijk een belangenafweging plaatsgevonden. Bij de verschillende ontwikkelingen en de toelaatbaarheid hiervan, is het uitgangspunt geweest de functies c.q. belangen (wonen en bedrijven) naast elkaar mogelijk te laten zijn, mits deze elkaar niet bijten. c. Dit zal in de toelichting van het bestemmingsplan nader worden toegelicht. d. Zie onder c. e. Naar aanleiding van de zienswijzen is nader onderzoek gedaan naar de gevolgen van de planontwikkelingen op het woon- en leefklimaat. Gebleken is dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. f. Het bestemmingsplan is conserverend. Het bouwvlak t.b.v. de bedrijfshal uit 1985 zijn opgenomen in het plan. In het vigerende plan had appellant geen bouw-mogelijkheden op het perceel. Zie hieronder.

	mijn bouwblok kwijtgeraakt als gevolg van nieuwe woonbestemmingen.	 <i>Geldend bestemmingsplan</i>
3.3.7.3	Het is onjuist dat niet wordt geïnvesteerd in bedrijfspanden. Appellant heeft in 2013 een loods gebouwd, terwijl de gemeente dit jarenlang getracht heeft tegen te houden door middel van voorbereidingsbesluiten. Uiteindelijk is de gemeente door de RvS gedwongen om toe te staan dat ik mijn loods kon bouwen.	Appellant heeft op perceel Vreelandseweg 12 omstreeks 1985 een bedrijfshal gebouwd.  2010  2020 Aan de loods is niets gewijzigd blijkt uit bovenstaande luchtfoto's.
3.3.7.4	Het kaartje op pagina 15 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan klopt niet. De toegangsweg naar mijn bedrijf dient te worden aangeduid als bedrijf, niet als wonen. De afbeelding kan niet als onderbouwing worden gebruikt voor de door de gemeente toe te stane nieuwe ontwikkelingen. Als deze kaart als inventarisatiekader zou moeten fungeren, dan betekent dit feitelijk dat illegaal gebruik wordt gelegaliseerd door het feitelijk in gebruik te nemen.	De toegangsweg is aangeduid als paars, bestemming "bedrijf".
3.3.7.5	Appellant acht zich niet gebonden aan de planschadeovereenkomst die ik met de gemeente heb gesloten, nu de gemeente de kosten van de ontwikkeling Vreelandseweg 6/6a ook niet op de initiatiefnemers verhaald. Mijn inschatting is dat meer claims zullen volgen van andere initiatiefnemers die de planschade door de gemeente willen laten betalen.	Het is ons niet bekend dat een planschade overeenkomst met deze appellant is gesloten.

3.3.7.6	Appellant wil beide panden op het perceel Vreelandseweg 6/6a nog steeds kopen voor de door haar aangeboden prijs. Zij kan het de bedrijfswoning goed gebruiken voor haar bedrijfsopvolger.	Het staat appellant vrij hierover contact op te nemen met de eigenaren. Het perceel Vreelandseweg 6a is inmiddels in eigendom van de betonfabriek.
3.3.7.7	De gemeente heeft de bedrijfsactiviteiten onvoldoende geïnventariseerd en is uitgegaan van een veel te beperkte geluidruimte. De gemeente is uitsluitend uitgegaan van het onderzoek van LBP en dat is niet voldoende. Daarbij komt dat een melding een momentopname is, waaraan in het kader van ruimtelijke planvorming niet van gemeentewege het recht ontleend kan worden om de gemelde, feitelijke bedrijfsvoering als maximale invulling te beschouwen. Door de juridisch planologische mogelijkheden van het gebruik van het terrein kan daaraan immers elk ogenblik een andere invulling worden gegeven, en voorts kunnen afhankelijk van het aanbod de te verwerken hoeveelheden en/of het aantal te lossen containers fluctueren.	De gemeente is uitgegaan van het laatst aangeleverde akoestische onderzoek van het bedrijf van appellant d.d. 17 april 2007 van LBP (R065341aaA1.md). Het vast te stellen bestemmingsplan houdt rekening met alle aangeleverde onderzoeken en bij de gemeente bekende gegevens.
3.3.7.8	Appellant verzet zich tegen het opleggen van maatwerkvoorschriften. Hieruit blijkt dat de beoogde woningen Vreelandseweg 6/6a vanwege mijn bedrijf niet mogelijk zijn.	Het bedrijf van Vreelandseweg 12 heeft geen maatwerkvoorschriften opgelegd gekregen als gevolg van de Vreelandseweg 6 of 6a.
3.3.7.9	Op pagina 80 van de toelichting stelt de gemeente dat vanwege de aanwezigheid van de betonfabriek het gehele industrieterrein in 1993 van rechtswege is gezoneerd. Dit wordt bevestigd in het onderzoek van de ODRU d.d. 1 oktober 2015. De ODRU verwijst vervolgens naar het rapport van Peutz d.d. 13 april 2015. Dit rapport is echter in strijd met pagina 80 van de toelichting en het voornoemde rapport van de ODRU, omdat Peutz geen rekening heeft gehouden met de zone van rechtswege. Het feit dat sinds 1993 sprake is van een geluidzone van rechtswege, heeft rechtsgevolgen voor de inhoud van het onderhavige ontwerp, met name het onderdeel geluid. Binnen een zone van rechtswege waren woningen (inclusief bedrijfswoningen) niet beschermd tegen geluid van bedrijven op het terrein. Er was echter wel een plicht door de gemeente/provincie deze woningen te saneren (bijvoorbeeld door geluidsisolatie). Dat is destijds niet gebeurd. De gemeente zal derhalve moeten aantonen wat de geluidsbelasting in 1993 was; dat is niet aangetoond in het onderhavige ontwerp. De afgelopen jaren vielen diverse woningen in de geluidzone van rechtswege. Die hadden een te grote geluidsbelasting en het bevoegd gezag heeft daar niks tegen gedaan. Het kan natuurlijk niet zo zijn, dat ik nog een keer en ook ten	Het terrein van de betonfabriek is van rechtswege gezoneerd, omdat het oude bestemmingsplan op dat perceel specifiek bovenop de milieucategorieën 1 t/m 4 een zoneringsplichtige inrichting toestond (namelijk een betonfabriek van categorie 6-oud). Op het perceel van appellant is alleen categorie 1 t/m 4 toegestaan. Op basis van bestemmingsplan Garsten Noord van 1980 kan op het perceel van appellant geen bedrijf worden gevestigd dat was aan te merken als grote lawaaimaker in de zin van artikel 41 Wgh juncto artikel 2.3 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer. Er kon immers geen inrichting worden gevestigd als bedoeld in categorie 12.2 van bijlage I van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer. Het perceel van appellant is derhalve niet zoneringsplichtig. Zoals op de verbeelding is aangegeven, is de terreingrens van de betonfabriek tevens de grens van het gezoneerde industrieterrein. Zo staat dit ook vermeld op pagina 80 van de toelichting in het ontwerpbestemmingsplan. In die zin vormt de zone geen beperking in de uitbreidingsmogelijkheden van de inrichting van appellant. De zienswijzen dat de waarden naar de uitbreiding kunnen gaan en dat daardoor veel hogere waarden kunnen ontstaan achten wij ongegrond. Er

	aanzien van dit onderdeel de prijs mag gaan betalen als gevolg van illegale bewoning door de eigenaren van de percelen 6/6a. Ik word namelijk als gevolg van deze percelen beperkt in mijn bedrijfsvoering (maximaal 2 containerwisselingen per dag). Het bepalen van de geluidzone van rechtswege moet gebeuren op grond van de in 1993 actuele en vergunde situatie. Als de feitelijke/actuele geluidsemissie hoger is dan vergund, moet worden uitgegaan van die feitelijke hogere belasting. In het onderhavige ontwerp is de zone niet conform deze methode bepaald. Maar is deels gebaseerd op de huidige geluidruimte van de betonfabriek, alsmede de bedrijven Nagel Demontage en Recycling en P. Nagel IJzer en metaalhandel, anno 2015 uitgaande van de nieuwe indeling kan de uitbreiding van productie plaatsvinden met een vermindering van de geluidsemissie, aldus de overzichten van de gecumuleerde waarden in de geluidsrapporten. Saillant detail is daarbij dat als de waarden wel naar de uitbreiding maar niet naar de nieuwe indeling gaan, er veel hogere waarden kunnen ontstaan dan waarmee is gerekend, en die zijn vastgelegd in de zone, omdat de fabriek naar 100 ton/dag gaat. Dit betekent dat voor verder uitbreidingen/wijzigingen inderdaad dat het niet alleen om eventuele uitbreiding gaat, maar ook om de keuze om het terrein of de logistieke bewegingen op het terrein anders in te richten. Door het plan vast te stellen zoals in dit ontwerp is opgenomen krijg ik geen enkele speelruimte/keuzevrijheid meer in mijn bedrijfsvoering.	wordt immers een geluidzone vastgesteld, welke zone bepalend is voor de maximale uitbreidingsruimte voor de Betonfabriek. De Betonfabriek dient te voldoen aan de zonegrenswaarden. Dit wordt getoetst indien de Betonfabriek een omgevingsvergunning beperkte milieutoets aanvraagt. Er kan geen vergunning worden verleend als de Betonfabriek meer geluidbelasting produceert dan de zone toestaat. De betonfabriek is derhalve vrij om wijzigingen binnen haar bedrijfsvoering door te voeren, zolang er voldaan wordt aan de geluidgrenswaarden conform de geluidzone. Zie ook 3.3.6.55.
3.3.7.10	Appellant wordt beperkt in mijn bedrijfsbelangen omdat hij wordt beperkt tot 2 containerwisselingen per dag omdat dit destijds middels de beschrijving van mijn activiteiten gemeld is, terwijl dat er feitelijk veel meer zijn. Appellant wordt beperkt omdat geluiden als gevolg van laden en lossen in de dagperiode in het kader van het Activiteitenbesluit niet getoetst worden.	Appellant wordt op het perceel Vreelandseweg 12 niet beperkt tot 2 containerwissels.
3.3.7.11.	Appellant maakt bezwaar tegen de analyse van de firma Peutz inzake de sloop van mijn loods d.d. 13 oktober 2015. Er wordt uitgegaan van aannamen, niet van feiten. Appellant is niet gecontacteerd door Peutz. Uit niets blijkt dat de door Peutz genoemde activiteiten alleen in de dagperiode zullen plaatsvinden; wij werken ook in de avondperiode en in de vroege ochtend. Volgens	De analyse van Peutz betreft de loods op het perceel Vreelandseweg 4, derhalve niet het perceel van appellant.

	Peutz zijn met name de containerwissels maatgevend. Volgens Peutz kunnen eventuele problemen worden opgelost met het in bedrijfsduur terugbrengen van de ventilator. Ik verzet mij met klem tegen deze beperking van mijn bedrijfsactiviteiten	
3.3.7.12	Schrappen maximaal aantal containerwissels van 2 met een maximum van 15 minuten.	Het artikel is aangepast hoewel de zienswijzen betrekking heeft op het perceel Vreelandseweg 4 en op Vreelandseweg 12.
3.3.7.13	Paragraaf 4.2.6 van de toelichting inzake bedrijven en milieuzonering is in strijd met de wet (goede ruimtelijke ordening), de beginse- len van behoorlijk bestuur en een goed woon- en leefklimaat is niet gewaarborgd t.a.v. nieuwe ontwikkelingen. Mijn bedrijf heeft in het vigerende plan categorie 5 en hier wordt milieucategorie 3.2 van gemaakt. Dit is niet onderbouwd.	Zie 3.3.7.2
3.3.7.14	Hier wordt uitgegaan van een nieuwe functie. Het bedrijf is geen nieuwe functie. De gemeente heeft dit in de toelichting en de VNG brochure niet onderbouwd.	Omdat uw bedrijf gelet op de activiteiten valt binnen 2 SBI-codes is een nieuwe functie 'demontage en recycling' opgenomen. Uw bedrijf valt namelijk binnen zowel 'Overige groothandel in afval en schroot (SBI-code 5157.2/3)' als 'Overige metaalbewerkende industrie (SBI-code 2852)'.
3.3.7.15.	De staat van bedrijfsactiviteiten is lastig te herleiden. Waarschijnlijk valt mijn bedrijf onder het kopje metaalbedrijven, maar het bedrijf van Vreelandseweg kan hier ook onder vallen. De SvB is dubbelzinnig en voor meerdere uitleg vatbaar.	Zie 3.3.6.65 tot en met 3.3.6.73.
3.3.7.16	Appellant is tegen legalisatie, omdat hierdoor bedrijfsbelangen wordt geschaad en er bovendien geen sprake is van een goed woon- en leefklimaat t.a.v. deze percelen Vreelandseweg 6/6a. Er wordt uitgegaan van onjuiste gegevens qua geluid. De mogelijkheid bestaat wel degelijk dat in de avonduren wordt geladen en gelost.	Zie onder 3.3.75. Daarbij nemen wij in overweging dat het bedrijf van appellant op het perceel Vreelandseweg 12 geen negatieve gevolgen heeft voor het woon- en leefklimaat op de percelen Vreelandseweg 6 en 6a. Dit deel van de zienswijze heeft vooral betrekking op Vreelandseweg 4a.
3.3.7.17	De ruimtelijke onderbouwing beschrijft mijn bedrijf als een bedrijf dat handelt in oude metalen en dergelijke. Met de bestaande activiteiten is in de ruimtelijke onderbouwing onvoldoende rekening gehouden.	Zie 3.3.7.2a
3.3.7.18	De bedrijfsactiviteiten vinden ook buiten plaats.	Op grond van het vigerende en toekomstige bestemmingsplan is dit toegestaan, mits appellant hierbij voldoet aan de eisen van het Activiteitenbesluit.
3.3.7.19	De beschrijving in de RO 6/6a t.a.v. geluid is onvolledig, omdat het gaat om meer dan alleen het opslaan van metalen in de loods.	De ruimtelijke onderbouwing beschrijft de geluidsituatie van het bedrijf aan de Vreelandseweg 4 (niet Vreelandseweg 12) en maakt geen onderdeel meer uit van het vast te stellen plan.
3.3.7.20	Anders dan de ruimtelijke onderbouwing 6/6a ongemotiveerd stelt, zal appellant wel degelijk in mijn bedrijfsactiviteiten worden beperkt en zullen mijn bedrijfsbelangen wor-	Zie onder andere 3.3.7.16 en 3.3.7.19.

	den geschaad. Het gaat niet alleen om de opslag van oude metalen. De ruimtelijke onderbouwing bevat een enorm motiveringsgebrek, o.a. door de afwezigheid van diverse onderzoeken.	
3.3.7.21	Appellant wordt benadeeld ten opzichte van de betonfabriek, omdat deze uitbreidingsmogelijkheden krijgt, terwijl ik word beperkt in toekomstige bedrijfsactiviteiten.	Zie 3.3.6.1 en 3.3.6 2.
3.3.7.21	Ik word benadeeld ten opzichte van de betonfabriek, omdat deze uitbreidingsmogelijkheden krijgt, terwijl ik word beperkt in toekomstige bedrijfsactiviteiten.	Zie 3.3.6/7.1 en 2.
3.3.7.22	Uit pagina 3 van de notitie blijkt dat beoogde woningen 6, 12, 17 en 19 beperkend zullen zijn voor omliggende bedrijven.	Er staat dat deze woningen <i>eerder</i> beperkend zullen zijn voor eventuele ontwikkelingen van bedrijven dan de beoogde logiesfunctie van de betonfabriek.
3.3.7.23	Appellant is het niet eens met artikel 4.1 sub d, waarin wordt gesteld dat op mijn bedrijf maximaal 2 containerbewegingen per dag mogen plaatsvinden.	Dit artikel wordt geschrapt en heeft overigens geen betrekking op het bedrijf van appellant.
3.3.7.24	Het is appellant gebleken dat het bestaande bouwvlak is verdwenen t.o.v. het vigerende plan. Het bouwvlak is nu gesitueerd rond de bestaande loods. Appellant verzoekt u het bouwvlak terug te leggen waar het lag, namelijk tot aan de erfgrans en op mijn gehele perceel.	In het vigerende bestemmingsplan heeft het perceel van appellant geen bouwvlak. De loods is later met een vrijstelling gerealiseerd. Zie ook 3.3.7.2 en 3.3.7.3.
3.3.7.25	Appellant is het oneens met artikel 4.4.3 onder f. Dit artikel is in strijd met het conserverende karakter van dit deel van het industrieterrein. Ik ga erop achteruit t.o.v. het vigerende bestemmingsplan.	Dit artikel heeft geen betrekking op het bedrijf van appellant.
3.3.7.26	Appellant is het oneens met artikel 4.4.4 onder c. Als gevolg van de komst van 2 burgerwoningen word ik in mijn bedrijfsbelangen geschaad omdat ik een erfafscheiding van 2,5 meter moet realiseren. Tevens is onduidelijk om wat voor gebruik het gaat. Ik verzoek de regels te verwijderen.	Dit artikel heeft geen betrekking op het bedrijf van appellant. Het artikel zal als gevolg van zienswijze 3.3.6 worden aangepast.
3.3.7.27	Door artikel 23.1 sub f wordt mij het werken onmogelijk gemaakt, want volgens dit artikel mag ik geen metaal, vaste of vloeibare afvalstoffen zowel in- als uitpandig overslaan, terwijl dat in het vigerende bestemmingsplan wel mogelijk is.	Dit artikel heeft geen betrekking op het bedrijf van appellant.
3.3.7.28	Artikel 23.1 is in strijd met het bepaalde in artikel 4.1 onder d, want de gemeente wil enerzijds een demontage- en recyclingbedrijf toestaan, maar vervolgens bestemt zij een dergelijk bedrijf feitelijk weg d.m.v. artikel 23.1. Appellant verzoekt u artikel 23.1 zo aan te passen dat het voor mijn bedrijf mogelijk blijft te kunnen functioneren zoals ik dat nu ook kan op basis van het vigerende bestemmingsplan.	Ingevolge artikel 23.1 sub e wordt deze tegenstrijdigheid opgeheven.
3.3.7.29	Appellant verzoekt u de bestemming van	De betreffende recreatiewoning viel in het vorige

	mijn recreatiewoning om te zetten in burgerwoning.	plan onder het overgangsrecht en was daarmee niet bestemd. Juist in het huidige plan zijn deze panden van een definitieve recreatiebestemming voorzien. Wij willen deze niet omzetten naar reguliere woningen, mede gelet op de precedentwerking die hier van uit zal gaan. Dit past namelijk niet in ons recreatiewoningenbeleid.
--	--	--

3.3.8

De zienswijze is ingediend in gedurende de termijn dat het ontwerpbestemmingsplan Garsten Noord ter inzage heeft gelegen. De zienswijze is nogmaals besproken tijdens een overleg op 28 augustus 2019. Tijdens het overleg heeft de appelland nader toelichting gegeven op de inhoud van de zienswijze.

Logiesfuncties

Korte inhoud zienswijze

Hoe kan er sprake zijn van een logiesfunctie? Indien dit jarenlang het hoofdverblijf betreft van dezelfde personen heet het toch gewoon Wonen?

Beantwoording

Het betreft hier de tijdelijke en bedrijfsmatige huisvesting van arbeidsmigranten. In het bestemmingsplan is hiervoor de volgende begripsbepaling opgenomen:

Het bedrijfsmatig verblijf en/of nachtverblijf (altijd voor meerdere nachten) van tijdelijke arbeidsmigranten, waarbij de betreffende persoon het hoofdverblijf elders heeft, waarbij geen sprake is van continuïteit in de samenstelling ervan en onderlinge verbondenheid, ongeacht of de arbeidsmigranten hetzelfde werk verrichten, dezelfde nationaliteit delen en-/of gezamenlijk de huishouding doen. Uit de indeling van moet blijken dat het niet om zelfstandige bewoning gaat. De individuele kamers beschikken gelet hierop niet over een zelfstandige keuken of sanitair.

Bij de logiesfunctie is niet zozeer de duur van het gebruik bepalend. De wisselende samenstelling en het feit dat de tijdelijke bewoners elders een hoofdverblijf hebben is doorslaggevend bij het bepalen of het hier nog om een logiesfunctie gaat. In de begripsbepaling is geen maximale verblijfsduur opgenomen. De indeling van de verblijfsruimten moet ook ondersteunend zijn aan deze functie en mag zelfstandige bewoning (appartementen) niet faciliteren. Daarom is in de begripsbepaling onder andere opgenomen dat de individuele kamers niet beschikken over een zelfstandige keuken of sanitair. Wij kunnen appelland volgen in zijn standpunt dat indien er langdurig (jarenlang) geen sprake is van een wisselende samenstelling, oftewel dat steeds dezelfde bewoners onafgebroken op dit adres verblijven, er feitelijk geen sprake is van een logiesfunctie. Om dit tegen te gaan is de eerder genoemde begripsbepaling opgenomen. Indien daadwerkelijk sprake is van zodanig langdurig verblijf dat geen sprake kan zijn van een logiesfunctie kunnen de gemeente hiertegen, met behulp van het bestemmingsplan, handhaven optreden.

Beeldkwaliteit

Korte inhoud zienswijze

Het complex aan de Vechtoevers past niet binnen de karakteristiek van de Vecht en sluit niet aan op de uitgangspunten van het Beeldkwaliteitsplan.

Beantwoording

Zoals aangegeven is de gemeente al geruime tijd bezig om tot algehele transformatie van het gebied te komen. De bedoeling was de bedrijvigheid uit het gebied te verplaatsen en hiervoor woningen te realiseren. Eén en ander heeft uiteindelijk gerealiseerd in een beeldkwaliteitsplan (2012) Garsten Noord. Hier wordt uitgegaan van integrale herontwikkeling. Omdat deze niet haalbaar bleek, is in 2014 een ruimtelijke visie opgesteld. De 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: het gebied kan zich in ruimtelijke zin op drie manieren ontwikkelen. Uiteindelijk is gekozen voor een scenario waar sprake is van een gemengd gebied, dat geleidelijk tot woongebied getrans-

formeerd kan worden, maar waarbij het ook mogelijk is dat enkele delen van het gebied niet getransformeerd worden. Het gaat bij woningbouw om die delen die concreet beschikbaar zijn (bedrijvigheid is blijvend beëindigd).

Wanneer aangetoond kan worden 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. Garsten Noord is een typisch voorbeeld daarvan. De ontwikkelingsstrategie van de gemeente kenmerkt zich door een deels faciliterende, deels sturende, maar bovenal geleidelijke koers. Idealiter zou het terrein integraal ontwikkeld worden, maar aangezien de wens en noodzaak bij enkele bedrijven – en de financiële slagkracht bij de gemeente- hiertoe ontbreekt, is dit gewoonweg niet reëel. Enkele percelen liggen braak en zijn ernstig in verval. Wanneer gewacht zou worden tot een moment waarop alle bedrijven gestopt zijn, ontstaat een onleefbare situatie. Voor die bedrijven die ter plaatse functioneren en dat ook in de toekomst willen doen, wordt een passende bestemming toegekend. Daarbij dient volgens jurisprudentie en in het kader van goede ruimtelijke ordening tevens te worden bezien welke wensen deze bedrijven eventueel hebben zodat ze komende planperiode goed kunnen blijven functioneren. Deze wensen moeten worden afgezet tegen het kunnen bieden van een acceptabel woon- en leefklimaat van omliggende milieugevoelige functies (wonen). In de ruimtelijke visie, welke is opgesteld als vervolg op het beeldkwaliteitsplan, zijn enkele verkenningen opgenomen als uitwerking van de verschillende ontwikkelscenario's. Deze moeten gezien worden als leidraad voor een mogelijke ontwikkeling.

De uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan en de ruimtelijke visie zijn vertaald in de planregels van het bestemmingsplan. Daarin zijn bijvoorbeeld bouwvlakken en regels opgenomen over het aantal en de situering van de woningen, de bouwhoogten, de doorzichten, de bijgebouwen en het uitsluiten van bijgebouwen. Ten opzichte van het oorspronkelijke beeldkwaliteitsplan is "slechts" sprake van enkele ondergeschikte afwijkingen met betrekking tot de bouwhoogte van bouwen en balkons. Deze hebben, op zichzelf, geen onevenredige invloed op het woon- en leefklimaat van omwonenden. Nu het voorliggende plan aansluit bij de uitgangspunten ligt er geen planologische belemmeringen kan volgens ons het voorliggende bestemmingsplan vastgesteld worden.

Gelijkwaardige behandeling en vergelijkbare bebouwing

Korte inhoud zienswijze

Appellant spreekt van een ongelijke behandeling en wil vergelijkbare bouw mogelijkheden als op het perceel van het nieuw te realiseren appartementengebouw. Als dat niet mogelijk is moeten de bouw mogelijkheden op zijn perceel gelijk getrokken worden met de bouw mogelijkheden overeenkomstig de nieuwe woningen aan de Vechtoever. Het betreft dan een bouwvlak van maximaal 98m².

Beantwoording

In de zienswijze lijkt appellant via het gelijkheidsbeginsel een beroep te doen op dezelfde bouw mogelijkheden als op het perceel van het tegenovergelegen appartementengebouw. Het gelijkheidsbeginsel vereist dat een bestuursorgaan consistent en welbewust handelt in vergelijkbare gevallen. Door de verwijzing van appellant naar bouw mogelijkheden bij het appartementengebouw, op een perceel met een voormalige bedrijfsbestemming, is wat ons betreft geen sprake van een vergelijkbaar geval met de eigen woning en/of perceel van appellant. Het ligt daarom ook niet voor de hand dezelfde bouw mogelijkheden op het woonperceel van appellant mogelijk te maken. In het vervolg van de zienswijze maakt appellant een vergelijking met de overige nieuwe aan woningen Vreelandseweg. Hierbij gaat het om een vergelijking tussen reguliere woningen waarin wij appellant beter kunnen volgen. Dit heeft ertoe geleid dat wij het bouwvlak op het perceel Vreelandseweg 2 en de in het verleden vergunde bouwvergunningen nogmaals bestudeerd hebben. Naar aanleiding van de zienswijze van appellant zien wij aanleiding het bouwvlak op het perceel Vreelandseweg 2 te verruimen door de vergunde uitbreiding van de woning uit 2003 bij het bouwvlak te betrekken. Hierdoor ontstaat een bouwvlak van circa 120m². Rekening houdend oppervlakte van het perceel aan de Vreelandseweg 2, de in het verleden verleende bouwvergunningen en in vergelijking met de overige nieuwe woningen langs de Vreelandseweg denken wij hiermee recht te doen aan de bestaande situatie.

Planschade

Korte inhoud zienswijze

Is er voldoende budget aanwezig voor de planschadeclaim i.v.m. plan Vechtoevers?

Beantwoording

In het geval belanghebbenden verwachten schade te leiden als gevolg van een (ruimtelijk) besluit, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan, kunnen zij een verzoek om planschade indienen. Dit verzoek wordt afgehandeld conform de in de gemeente daarvoor geldende procedureverordening. Bij het beoordelen van (eventuele) planschade zal een vergelijking gemaakt worden tussen de geldende planologische situatie en het nieuwe kader zoals is opgenomen in het vastgestelde bestemmingsplan. Voorafgaand aan de vaststelling van dit plan heeft de gemeente een planschadeovereenkomst gesloten met de initiatiefnemers van het plan Vechtoevers, gelegen tegenover het perceel Vreelandseweg 2. In deze overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de afhandeling van planschade. Door de overeenkomst kunnen eventuele kosten als gevolg van planschade verhaald worden op de initiatiefnemer. De financiële risico's komen op die manier altijd terecht bij de initiatiefnemer.

Kelder

Korte inhoud zienswijze

De parkeerkelder van het appartementengebouw ligt deels buiten het bouwvlak, terwijl dit elders nergens is toegestaan.

Beantwoording

Appellant heeft in 2003 een bouwvergunning ontvangen voor de uitbreiding van de woning, inclusief kelder, op het perceel Vreelandseweg 2. Daarbij is bepaald dat de kelder gesitueerd dient te zijn onder het hoofdgebouw. Dit is in lijn met gangbaar ruimtelijk beleid bij reguliere woningen in onze gemeente. In het geldende bestemmingsplan "Garsten Noord 1981" zijn de bouwmogelijkheden bij een woning, inclusief kelder, ook beperkt tot het bouwvlak zoals op de plankaart is opgenomen. Ook in het vast te stellen bestemmingsplan is deze lijn doorgezet. In zijn zienswijze lijkt appellant opnieuw via het gelijkheidsbeginsel een beroep te doen op extra bouwmogelijkheden via een verwijzing naar de te realiseren parkeerkelder onder het perceel van het tegenoverliggende appartementengebouw. Nu de parkeerkelder niet uitsluitend direct onder het appartementengebouw wordt gerealiseerd claimt appellant in de toekomst ook een beroep te kunnen doen op ruimere bouwmogelijkheden. Het gelijkheidsbeginsel vereist, zoals eerder gezegd, dat een bestuursorgaan consistent en welbewust handelt in vergelijkbare gevallen. Door de verwijzing van appellant naar bouwmogelijkheden bij het appartementengebouw is geen sprake van een vergelijkbaar geval met zijn eigen woning. De bouwmogelijkheden voor "ondergronds bouwen" bij een reguliere woning, zoals die van appellant, is vergelijkbaar met die van reguliere woningen in dit en andere bestemmingsplannen. Er is geen sprake van ongelijke behandeling of een precedent voor reguliere woningen.

Recreatiewoning

Korte inhoud zienswijze

Appellant lijkt te verzoeken een recreatiewoning in zijn tuin toe te laten.

Beantwoording

Al tijdens de ter inzage legging van het voorontwerp heeft appellant verzocht een recreatiewoning (50m²) op te nemen op het perceel aan de Vreelandseweg 2. Het geldende bestemmingsplan "Garsten Noord 1981" voorziet niet in de mogelijkheid. De recreatiewoning is in de huidige situatie dan ook niet aanwezig. Ook het huidige ruimtelijk beleid van de gemeente Stichtse Vecht voorziet niet in het toevoegen van recreatiewoningen bij woonbestemmingen. Het zondermeer toevoegen van een zelfstandige recreatiefunctie op percelen met een woonbestemming achten wij niet wenselijk omdat dit, zeker in deze omgeving, leidt tot belemmering van functies in de omliggende omgeving en een extra toename van bebouwing op woonpercelen. Uit navraag tijdens het overleg op 28 augustus 2019 is echter gebleken dat appellant niet bedoeld heeft te verzoeken om een (commerciële) recreatiewoning voor de verhuur aan derden. Appellant wens ruimere bebouwingsmogelijkheden om een extra bijgebouw bij de woning te realiseren welke ook gebruikt kan worden als verblijfsruimte (tuinhuis). Onze reactie hierop is dat appellant gebruik kan maken van de reguliere bouw- en gebruiksmogelijkheden die het nieuwe bestemmingsplan binnen de woonbestemming biedt. Dit betekent dat appellant buiten het bouwvlak voor het hoofdgebouw een bijgebouw mag oprichten met een maximale oppervlakte van 50m². Wij zullen het bestaande, vrijstaande bijgebouw voorzien van de aanduiding "bijgebouwen" zoals eerder gedaan is op het perceel Vreelandseweg 4. Daarnaast mag appellant gebruik maken van de mogelijkheden die de Wabo en de Bor bieden voor vergunningsvrij bouwen. Appellant moet zich daarbij realiseren dat indien het bijgebouw als recreatiewoning of tweede zelfstandige woning wordt ingericht er ook op basis van het nieuwe bestemmingsplan geen vergunning verleend kan worden.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen door het bouwvlak aan te passen, de bouw- en goothoogte binnen het bouwvlak feitelijk te bestemmen en door een aanduiding op te nemen ter plaatse van het vrijstaande bijgebouw.

3.3.9. [REDACTED]

De appellant heeft aanvankelijk geen zienswijze ingediend gedurende de termijn dat het ontwerpbestemmingsplan Garsten Noord ter inzage heeft gelegen. De zienswijze is naar voren gebracht tijdens de “afsluitende ronde”. De opmerkingen van belanghebbenden richten zich hoofdzakelijk op de regels. In het vervolg hebben wij de reacties opgenomen en vervolgens voorzien van een antwoord.

Algemene opmerkingen

Korte inhoud zienswijze

- Artikel 2.10 definitie Goothoogte: ook van toepassing op boeiboorden, dus bij platte daken is hoogste punt = goothoogte. Hoe wordt dit gehanteerd bij dakkapellen? Een dakkapel heeft een horizontale daklijn, maar is m.i. een ondergeschikt element (ten opzichte van het hellende dak) waarbij de gothoogtemaximum niet van toepassing is. Klopt deze interpretatie?
- Verbeelding: de grenslijn tussen lage en hoge deel bouwvlak volgt niet ons ontwerp. Getekend is een hoger bouwvlak dat in een hoek tegen het lagere deel aanligt. Het hoort te zijn dat het lagere deel als een hoek tegen het hoofdvolume ligt. Het verschil is in oppervlakte niet groot, maar zoals verbeeld heeft het een zeer onlogische volumeopbouw.

Beantwoording

Artikel 2.10 maakt onderdeel uit van de “wijze van meten” van het bestemmingsplan. In dit specifieke artikel gaat het over het bepalen van de goothoogte. Hierover is opgenomen: *“Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, met dien verstande dat bij een lessenaars-dak het laagste punt van het dak als goothoogte wordt aangemerkt”*. Een dakkapel wordt gerekend tot een ondergeschikt constructiedeel en daarmee niet bepalend voor het bepalen van de goothoogte. Uit de reactie blijkt inderdaad dat de grenslijn tussen lage en hoge deel bouwvlak het ontwerp nog onvoldoende volgt. Wij zullen de plankaart aanpassen zoals in de bijlage door belanghebbende is opgenomen.

Water

Korte inhoud zienswijze:

- 13.1.2a aanlegplaatsen worden duidelijk mogelijk gemaakt, en wel 1 per woning. Voor appartementen W-3 betekent dit bij 10 woningen dus 10 boten. Correct?
- 13.2.2b1 maximaal 2 meerpalen: ik neem aan per aanlegplaats, dus per woning 2 aanmeerpalen
- 13.2.2.b4 maximaal 4,2m uit oever: als steiger 1,2m breed is (13.2.2.3) dan is maat van rand steiger tot meerpaal nog 4,2-1,2m = 3m bij een bootlengte 12m (zie 13.1.2.c) wordt op ¼ van lengte aangemeerd.

Beantwoording

Artikel 13 heeft betrekking op de bestemming “water”. Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de rivier De Vecht. Artikel 13.1 heeft betrekking op de doeleindenomschrijving. Daarbij zijn recreatievaartuigen toegestaan onder de voorwaarden zoals genoemd in artikel 13.1.2. van de planregels. Onder artikel 13.1.2 onder a is opgenomen dat er maximaal één recreatievaartuig is toegestaan per woning. De voorwaarde heeft ook betrekking op de woningen gelegen in de bestemming Wonen-3. Artikel 13.1.1. en artikel 13.1.2 zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen.

De bouwregels met betrekking tot meerpalen zijn opgenomen in de bouwregels van artikel 13.2.2 onder b. In artikel 1.60 van de planregels wordt het begrip “meerpaal” beschreven als “een paal, in het water of op de wal, waaraan de (meer)touwen van recreatievaartuigen bij het aanleggen worden vastgelegd”. Meerpalen worden over het algemeen in combinatie met aanlegsteigers gerealiseerd. Er wordt vanuit gegaan dat er per woning één recreatievaartuig toegestaan is, elk recreatievaartuig aan een steiger wordt gelegd en dat daarbij twee meerpalen mogelijk zouden zijn. Artikel 13.2.2. van het

bestemmingsplan is niet gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen.

Een afmeerpaal mag conform artikel 13.2.2. onder b sub 4 maximaal op een afstand van 4,2 meter vanaf de waterkant gesitueerd worden. Een steiger mag conform artikel 13.2.2.2 onder c maximaal 6 meter breed zijn en 1,2 meter diep. Ook deze planregels zijn niet aangepast nadat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen.

Wonen-2

Korte inhoud zienswijze

15.2.1.b: kan worden opgenomen?: “ per bouwvlak zijn maximaal 2 woningen toegestaan, waarbij het totaal aantal woningen van W-2 en W-3 samen niet meer mag bedragen dan 14”? Het totaal aantal woningen wijzigt dan dus niet maar er is wat meer vrijheid: als appartementen in W-3 worden samengevoegd tot grotere eenheden, dan zou het prettig zijn om binnen de vrijstaande W-2 volumes 2 woningen te kunnen realiseren. Nog steeds in de bedoelde verschijningsvorm, maar met 2 gestapelde eenheden: op begane grond plus kelder een woning en erboven op verdieping plus kap een woning. Hierdoor zullen er geen bouweenheden verloren hoeven gaan bij appartementssamenvoeging.

Beantwoording

De vrijstaande woningen, onderdeel uitmakend van plan Vechtoevers, zijn bestemd als “Wonen-2”. Binnen elk bouwvlak is het toegestaan om één woning op te richten. De belanghebbende vraagt om ten aanzien van het plan Vechtoevers (appartementen en vrijstaande woningen) een zodanige flexibiliteit in het bestemmingsplan op te nemen dat dat de aantallen woningen onderling uitgeruild kunnen worden. In het geval van het samenvoegen van appartementen zou dit betekenen dat de vrijstaande woningen gesplitst kunnen worden in twee woningen.

Aan het voorliggende plan ligt een uitgebreid stedenbouwkundige kader met bijbehorende ruimtelijke onderbouwing. Het opnemen van het plan Vechtoevers in het bestemmingsplan Garsten Noord kan gezien worden als “maatwerk”. De door belanghebbende voorgestelde flexibiliteit maakt geen onderdeel uit van het eerder besproken stedenbouwkundige kader, de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing en de onderzoeken die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Daarmee kan op voorhand niet voldoende afgewogen worden welke gevolgen dit heeft voor woon- en leefklimaat van bestaande en toekomstige bewoners. De beoogde flexibiliteit is ook niet opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan dat eerder ter inzage heeft gelegen.

De gewenste flexibiliteit heeft daarnaast ook gevolgen voor de Hogere Grenswaarde Geluid, het parkeren en de (vergunningsvrije) bouwmogelijkheden bij woningen. Het besluit Hogere Grenswaarde Geluid voorziet ter plaatse van de vrijstaande woningen niet in meerdere wooneenheden. Meerdere wooneenheden betekent ook meerdere parkeerplaatsen. Ter plaatse van de vrijstaande woningen is hier geen rekening mee gehouden. Meerdere woningen of wooneenheden betekent ook meer mogelijkheden voor (vergunning) bouwen. Hierdoor kan het uiteindelijke beeld afwijken van de beoogde uitstraling.

Wij zien geen aanleiding om in dit stadium van de planprocedure dergelijke aanpassingen in het bestemmingsplan alsnog op te nemen.

Wonen-3

Korte inhoud zienswijze

- 16.2.1.b/hoogste bouwvlak: de goothoogte van het hoge middendeel heeft nu een goothoogte van 9,0 meter, waar 8 meter wordt toegestaan. Het ontwerp aan de landzijde zou aan de bestemmingsplanhoogte kunnen worden aangepast, al geeft dat m.i. een verslechtering van de massaopbouw. Aan de waterzijde is de goothoogte van 9m eigenlijk cruciaal, dan kan de woonkamer namelijk voldoende uitkijken onder de goot. Bij een goot van 8m, dit is 2meter boven vloerniveau, wordt fatsoenlijk uitzicht belemmert en zijn de terrassen niet toegankelijk. Graag de mogelijkheid opnemen plaatselijk de gootlijn te verhogen naar 9m, de benodigde lengte is ca 25m
- 16.2.1.b/hoogste bouwvlak: liftuitloop wordt ca 13m. Dit kan vallen onder ontheffing artikel 26.1a 10% (of een genoemde 15%?) 12,6x1,1=13,8m / liftuitloop valt onder ondergeschikte

bouwonderdelen volgens artikel 2.4. Hieronder valt ook een balustrade: in beeld zodanig ondergeschikt dat deze in de hoogtebepaling niet hoeft te worden meegenomen.

- 16.2.1.b / lagere bouwvlak: ter plaatse van het dakterras aan de Vreelandseweg heeft de gevel een daklijn op 9,2m hoogte. Dit is minder dan de toegestane bouwhoogte van 11 meter, maar formeel is dit hoogste punt een goot (definitie 2.10 goot: ook boeiboord, etc). Aanpassing van het ontwerp op dit punt is niet mogelijk, dan wordt toegankelijkheid terras onmogelijk. In massaopbouw is ook dit bouwdeel terughoudend (tussen naastliggende kappen) en ondergeschikt gehouden om tot een goede massaopbouw en totaalbeeld te bereiken. Appellant weet niet hoe we dit in de regels goed kunnen ondervangen, tenzij weer als een uitzondering met een bepaalde maximale lengte (10m)
- Art 16.4.2.a "(half) verdiepte parkeergarage". In ons plan is de garage niet half-verdiept, maar volledig onder maaiveld gelegen. Anders kan deze ook niet buiten het bouwvlak uitsteken, zoals bij ons nodig is. De tekst "(half)" is wat ons betreft ook niet nodig.
- Art 16.4.2.b "binnen het plangebied aan de Vechtoever over een lengte van ca 15m een openbare oever aanwezig is." Dit is voor opdrachtgever niet acceptabel. Door openbaarheid van privé-gronden wordt de woonkwaliteit onevenredig aangetast. Ons inziens is de reden voor de bepaling het garanderen dat:
 1. Regelmatig zicht is op de rivier vanaf de Vreelandseweg. Hiervoor dient voorkomen te worden dat hoge opgaande beplanting het zicht blokkeert
 2. Over de volledige Vecht-oeverlengte af en toe passanten ook direct contact kunnen krijgen met de Direct ten noorden van gebied W-3 o.a. is dit mogelijk, ter plaatse van de verbreding: havenkom. We stellen voor om de tekst te vervangen voor: "het zicht vanaf de Vreelandseweg mag over een breedte van ca 15m niet worden geblokkeerd door permanente objecten zoals opgaand groen." Of iets van die strekking.

Beantwoording

Voorafgaand aan de planvorming is het beeldkwaliteitsplan Garsten-Noord in 2012 vastgesteld. Hierin zijn ook randvoorwaarden opgenomen voor de ontwikkeling van een appartementengebouw in het plan De Vechtoevers. Vervolgens heeft appellant het plan verder uitgewerkt. Dit stedenbouwkundig plan is getoetst en wijkt op verschillende onderdelen af van het beeldkwaliteitskader Garsten-Noord. Onder andere in de toelichting van het bestemmingsplan zijn de verschillen beschreven. Daar is ook beschreven welke verschillen ondergeschikt zijn en daardoor nauwelijks gevolgen hebben voor de beeldkwaliteit. Er worden echter ook een aantal verschillen genoemd die als onwenselijk worden beschouwd. De verdere verhoging van de goothoogte van 8 naar 9 meter is eerder al beoordeeld als onwenselijk. Ook nu zien wij geen aanleiding verder af te wijken van het beeldkwaliteitskader. Met betrekking tot de goothoogte van het appartement willen wij opmerkingen dat deze niet afwijkt van de goothoogte zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan zoals dat ter inzage heeft gelegen.

Een liftuitloop wordt over het algemeen gezien als een ondergeschikte deel van het bouwwerk, net bepalend voor de bouwhoogte van het gehele bouwwerk. Daarnaast bestaat er inderdaad nog de mogelijkheid om met toepassing van de algemene afwijkingsbevoegdheid medewerking te verlenen aan een verhoging van (hoogte)maten met maximaal 10%.

Met betrekking tot het dakterras aan de Vreelandseweg kunnen wij de bedoelde daklijn van 9,2 meter niet plaatsen. Wij hebben niet de beschikking over een doorsnede van het ontwerp ter plaatse van het dakterras. Ter plaatse van het dakterras is een aparte hoogteaanduiding opgenomen met een maximale bouwhoogte van 7 meter.

In artikel 16.4.2 onder a wordt inderdaad gesproken over een (half) verdiepte garage. Wij kunnen de reactie van appellant volgen. De aanvulling "half" is hier waarschijnlijk overbodig. In artikel 16.4.2 onder b is de voorwaarde opgenomen dat binnen het plangebied aan de Vechtoever over een lengte van ca. 15 m een openbare oever aanwezig is. Deze voorwaarde komt voort uit het Beeldkwaliteitsplan Garsten-Noord dat in 2012 is vastgesteld. Deze openbare oever heeft niet uitsluitend tot doel om het zicht op de Vecht te kunnen waarborgen. De openbare oever wordt ook gezien als één van de rustpunten voor de fiets- en wandelrecreatie langs de Vecht. De voorwaarde was ook al opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen. Wij zien geen aanleiding om hier in dit stadium alsnog vanaf te wijken.

Waterkering

Korte inhoud zienswijze

- Als ik het goed begrijp dient dit artikel ervoor dat ook werkzaamheden waar normaal gesproken geen omgevingsvergunning voor nodig is, hier niet mogen worden uitgevoerd, tenzij dit is aangevraagd en in overleg met beheerder van waterkering is vastgesteld dat de werkzaamheden geen aantasting van het dijklichaam inhoud.
- Vandaar mijn eerdere opmerking dat bij de realisatie van de kelder, die buiten het kernlichaam van de dijk valt, in principe toestemming kan worden verleend, als wordt aangetoond dat ook tijdens de bouw er geen verstoring van het kernlichaam plaatsvindt. Dit betekent in de voorbereiding duidelijk overleg tussen aannemer en beheerder dijklichaam over de te volgen procedures tijdens de bouw, en tijdens uitvoering ook zeer zorgvuldig werken en uitgebreidere controles dan bij bouwen in een weiland”

Beantwoording

De planregels met betrekking tot waterkering zijn voor de gemeente verplichte en over het algemeen door het Waterschap zelf aangeleverde standaardregels om het belang van de waterkering en de veiligheid te beschermen. De planregels gelden ter plaatse van de op de plankaart aangebrachte aanduiding. Deze aanduiding stelt de gemeente niet zelf vast. De gemeente neemt de exacte locatie van de beschermingszone uit de legger van het Waterschap over. De aanduiding ligt in dit geval ook over de percelen van plan Vechtoevers. Gevolg is inderdaad dat er nadrukkelijk overleg gevoerd moet worden tussen initiatiefnemer en Waterschap alvorens bouwwerkzaamheden vergund en gestart kunnen worden.

Algemene bouwregels

Korte inhoud zienswijze

- 23.1 Parkeerkelder in principe alleen onder gebouwen, maar ook (lid b) onder functie groen , met name omdat hellingbaan nergens anders kan liggen. Een klein deel van de parkeerplaatsen ligt in de aanhechting van hellingbaan met de kelder onder het hoofdvolume. Dit is in lid b m.i. voldoende gewaarborgd.
- 23.2 overschrijding bouwgrenzen. Voor beperkt uitstekende onderdelen is een uitzondering gemaakt: deze mogen uitsteken buiten het bouwvlak, als voldaan is aan: en dan volgt een aantal voorwaarden. In ons geval zijn de balkons opgenomen in de bouwmassa, en ook als zodanig in de verbeelding meegenomen. Ze mogen in ons geval ook niet uitsteken omdat het bouwvlak samenvalt met het functieveld en dit uitdrukkelijk is uitgesloten (=bestemmingsgrenzen) Bij W-2 mogen wel balkons uitsteken vanuit hoofdgebouw in zone bijgebouw (beide geel).

Beantwoording

In de opmerkingen bij artikel 23 hebben wij geen aanvullende vraag voor de gemeente of bezwaar tegen de huidige planregels kunnen halen. Wij gaan er gelet op de reactie van uit dat de belanghebbende tevreden is over de wijzen waarop de hellingsbaan en balkons nu zijn opgenomen in het bestemmingsplan.

3.3.10.

De appellant heeft aanvankelijk geen zienswijze ingediend gedurende de termijn dat het ontwerpbestemmingsplan Garsten Noord ter inzage heeft gelegen. Op dat moment was appellant nog niet woonachtig op dit adres. De zienswijze is naar voren gebracht tijdens de “afsluitende ronde”. De opmerkingen van belanghebbenden richten zich hoofdzakelijk op de regels. In het vervolg hebben wij de reacties opgenomen en vervolgens voorzien van een antwoord. De reactie van appellant richt zich op het gebruik van het eigen perceel en de bedrijfsactiviteiten op het naastgelegen perceel.

Verbeelding: Loods bestemd als W-1 overige delen als agrarisch

Korte inhoud zienswijze

Met het oog op de verleende omgevingsvergunning voor het gebruik van het perceel Vreelandseweg 14 als woonperceel (de vergunning ziet toe op zowel woongebruik van de boerderij als de bijbehoren-

de gronden) verzoeken wij de gemeente om een woonbestemming voor ons perceel op te nemen. Dit is ook conform bestaand gebruik. Het is niet in lijn met een goede ruimtelijke ordening om een agrarische bestemming voor grote delen van het perceel aan te houden, omdat het perceel gedurende de planperiode niet als agrarisch gebruikt zal worden. De overweging van de gemeente ten aanzien van het nog niet onherroepelijk zijn van de omgevingsvergunning, vinden wij begrijpelijk, maar staat niet-temin haaks op het principe van een goede ruimtelijke ordening. De nu gemaakte keuze leidt tot onduidelijkheid.

Beantwoording

In uw geval gaat het bij het vaststellen van het bestemmingsplan voornamelijk om een actualisatie en daarmee het vastleggen van de actuele, juridisch-planologische situatie. Recent is omgevingsvergunning verleend voor het gebruik van de boerderij ten behoeve van woondoeleinden. Deze vergunning was echter nog onder procedure en daarmee nog niet onherroepelijk. Wij zijn daarom terughoudend met het opnemen van een woonbestemming ter plaatse van uw perceel. Inmiddels is de procedure afgerond. We hebben deze daarom meegenomen in het bestemmingsplan.

Regels: W-1 bestemmingsvlak

Korte inhoud zienswijze

Binnen de bestemming Wonen-1, welke nu voor een deel van ons perceel is opgenomen en welke na een eventuele aanpassing van het bestemmingsvlak ons hele perceel zal beslaan, is de bepaling opgenomen dat erfafscheidingen 2 meter hoog mogen zijn. Het vigerende bestemmingsplan staat op dit moment een afscheiding toe van 3 meter hoog. Appellant verzoekt de gemeente om deze 3 meter aan te houden.

Beantwoording

Voor het waarborgen van een goed woon- en leefklimaat is inderdaad noodzakelijk dat er op de erfafscheiding een geluidscherm staat. Het geluidscherm wordt gezien als een bouwwerk, geen gebouw zijnde. Bouwwerken, geen gebouw zijnde mogen volgens artikel 14.2.3 van het bestemmingsplan 3 meter bedragen. Omdat het geluidscherm hier tevens op de erfafscheiding staat fungeert deze ook als erfafscheiding. Hoewel het bestemmingsplan de realisatie van een geluidscherm van 3 meter niet in de weg staat begrijpen wij de verwarring die kan ontstaan in uw situatie. Ook al gaat het om een bestaande en feitelijke aanwezige geluidscherm. Bij de aanpassing van het bestemmingsplan is dit nader aangescherpt in de planregels. De plankaart is aangepast conform de kadastrale eigendomsituatie.

Regels: W-1 hobbymatig houden van dieren

Korte inhoud zienswijze

In het voorontwerpbestemmingsplan is voor een deel van ons perceel de bestemming W-1 aangehouden. De intentie lijkt om, indien de omgevingsvergunning onherroepelijk wordt, om deze bestemming voor het hele perceel op te nemen. Binnen deze bestemming is de functie wonen met aan huis verbonden beroepen en bedrijven toegestaan. Het hobbymatig houden van dieren wordt echter niet vermeld. Gezien de gebiedskenmerken, het achterliggende agrarische perceel dat in ons bezit is en de beschikbare opstallen is het onze wens om hobbymatig dieren, dan wel op beperkte schaal bedrijfsmatig dieren te houden (bijvoorbeeld paarden). De dieren kunnen daarbij op het achterliggende agrarische land lopen, maar dienen uiteraard ook gestald te worden: het bestemmingsplan biedt deze mogelijkheid nu niet. Appellant verzoekt de gemeente om deze mogelijkheid binnen de bestemming te bieden.

Beantwoording

Appellant heeft een aanvraag omgevingsvergunning ingediend om in afwijking van de oorspronkelijke agrarische bestemming de boerderij te gebruiken ten behoeve van woondoeleinden. Daarmee komen de agrarische functie en de mogelijkheid om bedrijfsmatig dieren op uw perceel te houden te vervallen. Het verzoek om bedrijfsmatig dieren te houden (paarden) is tegenstrijdig met het verzoek onder onderdeel 1 (Loods) van deze reactie en de intenties die uitgaan van de aan u verleende omgevingsvergunning. Daarom en gelet op de mogelijkheden consequenties voor het woon- en leefklimaat van een nieuwe agrarische activiteit zullen wij geen mogelijkheid opnemen voor het bedrijfsmatig houden van dieren. Het bestemmingsplan voorziet niet in een agrarisch bouwvlak waar dieren gehouden

kunnen worden. In het bestemmingsplan zijn, binnen de woonbestemming, geen regels opgenomen welke betrekking hebben tot het hobbymatig houden van dieren. Omdat wij, gelet op de bijbehorende gronden, begrijpen dat u wellicht hobbymatig dieren wilt houden bij uw woning zullen we bezien hoe we deze mogelijkheid kunnen toevoegen aan de huidige regels. De bestemming van het perceel Vreelandseweg 14 is aangepast conform de verleende vergunning.

Toelichting

Korte inhoud zienswijze

Pagina: 64 'De gemeente zet in op het verbeteren van het akoestisch woon- en leefklimaat door het voorkomen van nieuwe geluidhinder, het verbeteren van de kwaliteit van de buitenruimte en het oplossen van bestaande (sanerings)situaties'. In relatie tot bovenstaande quote uit het voorontwerpbestemmingsplan geven wij graag een reactie die buiten de reikwijdte van een bestemmingsplan valt maar wel relevant is met het oog op het genoemde gemeentelijke streven.

Beantwoording

Het bestemmingsplan "Garsten Noord 1981" komt niet overeen met de feitelijke situatie. Omdat er grote verschillen zijn tussen de feitelijke situatie en het geldende bestemmingsplan kan deze niet gebruikt worden als doelmatig toetsingskader. Met de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan moet een actueel planologisch kader worden opgesteld dat in de toekomst kan fungeren als volwaardig toetsingskader. Een kader waarbinnen zowel het woon- en leefklimaat van omwonenden als de bestaande, en vooral rechtmatige, bedrijfsvoering van bedrijven kan worden gewaarborgd. In het bestemmingsplan zijn ter plaatse van de bedrijfspercelen activiteiten toegestaan die gelet op het Activiteitenbesluit en de normen voor een goed woon- en leefklimaat inpasbaar zijn. Dit geldt ook voor het perceel Vreelandseweg 12. In de toelichting is ten aanzien van de Vreelandseweg 12 het volgende opgenomen:

"Inrichtinghouder heeft in zijn zienswijze aangegeven dat hij ook gedurende de nacht- en avondperiode activiteiten verricht en daarnaast langere bedrijfsduren heeft dan aangehouden in het akoestisch onderzoek dat ten grondslag ligt aan de berekeningen. De genoemde activiteiten zijn echter niet gemeld in het kader van het Activiteitenbesluit, noch is daarvoor een OBM-vergunning aangevraagd of verleend. Onderzocht is of de inrichting in het kader van het Activiteitenbesluit geluidruimte heeft om de genoemde activiteiten-besluit te verrichten. De genoemde activiteiten zouden niet voldoen aan de geluid-grenswaarden in het kader van het Activiteitenbesluit. In het kader van het bestemmingsplan is daarom enkel rekening gehouden met de hiervoor genoemde geluidsonderzoeken."

Uit het voorgaande blijkt dat bij het opstellen van het bestemmingsplan rekening is gehouden met de aanwezige situatie, het Activiteitenbesluit en de OBM-vergunning. Uit onderzoek dat verricht is in het kader van het bestemmingsplan blijkt dat de door de eigenaar beoogde langere bedrijfsuren en activiteiten gedurende de nacht- en avondperiode niet voldoen aan de grenswaarden in het kader van het Activiteitenbesluit. Het bestemmingsplan biedt daarom dan ook geen ruimte voor dergelijke activiteiten. Daarbij dient aangetekend te worden dat de wettelijke grondslag voor dergelijke activiteiten zich bevindt in andere wetgeving dan het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is daar een ondersteunend hulpmiddel bij. Volgens ons zal het bestemmingsplan in de toekomst juist voorzien in de mogelijkheid om handhavend op te treden tegen overtredingen.

3.3.11.

De appellant heeft aanvankelijk geen zienswijze ingediend gedurende de termijn dat het ontwerpbestemmingsplan Garsten Noord ter inzage heeft gelegen. Op dat moment was appellant wel woonachtig op dit adres. De zienswijze is mondeling naar voren gebracht tijdens de "afsluitende ronde". De opmerkingen van appellant richten zich hoofdzakelijk op het naastgelegen appartementengebouw en de nieuwe vrijstaande woning. In het vervolg hebben wij de reacties opgenomen en vervolgens voorzien van een antwoord. De reactie van appellant richt zich op het gebruik van het eigen perceel en de bedrijfsactiviteiten op het naastgelegen perceel.

Communicatie

Korte inhoud zienswijze

Appellant heeft bezwaar tegen het feit dat in die periode wel met de zakelijke belanghebbenden is gesproken en niet met de omwonenden. Hoewel het nog democratisch moet worden vastgelegd in de gemeenteraad, lijkt het nu een voldongen feit. Appellant vindt dat hiervoor niet voldoende met bewoners gesproken is.

Beantwoording

De bestemmingsplanprocedure is conform de wettelijke procedure bekend gemaakt. Daarbij is een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze kenbaar te maken. Appellant heeft dat op dat moment niet gedaan. Op dat moment was het voor de gemeente bekende “spoorboekje” niet opgesteld en dus niet van toepassing. Tijdens de “afsluitende ronde” heeft de appellant alsnog nog mogelijkheid gekregen om zijn bezwaren “mondeling” kenbaar te maken. Hierdoor kan appellant nog wel partij zijn bij een eventueel vervolg van de procedure.

Ruimtelijke inpasbaarheid

Korte inhoud zienswijze

Het grootste bezwaar van appellant is dat de nieuwe vrijstaande woningen hoger zijn dan alle andere woningen op de Vreelandseweg aan de vechtzijde in Nigtevecht en in vergelijking met het geldende bestemmingsplan.

Beantwoording

De zienswijze van appellant richt zich voornamelijk op nieuw te realiseren woning op het naastgelegen perceel Vreelandseweg 17 in Nigtevecht. Voor dit perceel is in 1983 een 1^{ste} partiele herziening vastgesteld waarin na beëindiging van de destijds aanwezige bedrijfsactiviteiten (botenhandel en kantoor) een passende nieuwe bestemming is gekozen. Dit werd een woonbestemming. Voorafgaand aan het opstellen van het bestemmingsplan is er een beeldkwaliteitsplan opgesteld voor de Vechtoevers. Het beeldkwaliteitsplan en daarmee ook dit bestemmingsplan voorziet in vrijstaande woningen passend bij het karakter van de omgeving en bij de oppervlakte van de percelen. De nieuwe woning is beperkt in oppervlakte tot 98m², waar de bestaande woning een oppervlakte heeft van 75m². De goot- en bouwhoogte mogen respectievelijk 7 en 10 meter bedragen maar wijken ook slechts beperkt af van de hoogten bestaande woningen in de omgeving. De woning van appellant heeft een goothoogte van 6 meter en een bouthoogte van 8 meter. De woningen aan de Vreelandseweg zijn (of kunnen) allemaal voorzien (worden) van een bouwlaag met kap. Tussen het bouwvlak van de nieuw te realiseren woning op het perceel Vreelandseweg 17 en de kadastrale grens met het perceel Vreelandseweg 15 is nog altijd 4 meter. Het bouwvlak van de nieuwe te realiseren is daarnaast minder langer waardoor er aan de achterzijde nog een tuin / erf behouden kan blijven. Wij vinden het plan voor vrijstaande woningen passend binnen de omgeving.

Kadastraal perceel

Korte inhoud zienswijze

Appellant geeft aan dat het kadastraal perceel kenmerk NTV00A 996 ten onrechte bij het perceel van het appartementengebouw is betrokken en hierdoor onjuist bestemd is.

Beantwoording

Terechte opmerking van appellant, het bestemmingsplan zal aangepast worden door het betreffende kadastrale perceel een woonbestemming te geven behorende bij de woning op het perceel Vreelandseweg 15 in Nigtevecht.

Conclusie

Het bestemmingsplan heeft tot gevolg dat de verbeelding wordt aangepast.

4 Staat van wijzigingen (onderdeel vaststellingsbesluit)

In de verbeelding, de regels en/of in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan “Garsten Noord” zijn de hieronder genoemde wijzigingen aangebracht. Deze Staat van wijzigingen maakt onderdeel uit van het raadsbesluit.

4.1 Regels

Nr	Omschrijving
1	In artikel 1 zijn de volgende begrippen toegevoegd: 1.8 aanlegsteiger (was 1.67), 1.18 bedrijven-terrein, 1.46 gezoneerd industrieterrein, 1.61 meerpaal, 1.62 metaal- en demontage recycling bedrijf, 1.68 parkeerkelder en 1.85 woning op bedrijventerrein.
2	In artikel 2 is artikel 2.11 hoogte van een windturbine verwijderd.
3	In artikel 3 zijn artikel 3.1 onder b en c, artikel 3.2 onder b en c en artikel 3.7.2 vervallen. Als gevolg hiervan zijn de overige artikelen omgenummerd.
4	In artikel 4.1 onder b wordt toegevoegd: en vrachtverkeer van en naar de betonfabriek slechts via de Oostkanaaldijk mag aan- en afrijden.
5	Onder artikel 4.1 lid c is toegevoegd: ter plaatse van de aanduiding aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – gezoneerd bedrijventerrein’ tevens voor een gezoneerd industrieterrein;
6	Artikelen 4.1 onder c en d worden geschrapt en onder artikel 4.1 lid d vervangen door: ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf - metaal-, demontage en recyclingsbedrijf’ tevens voor een metaalrecycling en demontagebedrijf voor zover voorkomend in categorie 3.2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten waarbij uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – container opslag’ tevens maximaal 12 keer per jaar een container op de inrit tijdens de dagperiode mag worden geplaatst ten behoeve van het bedrijf; de container mag maximaal een dag blijven staan; en waarbij het wisselen van containers uitsluitend is toegestaan op het middendeel/zuidelijk deel van het buitenterrein
7	In het vast te stellen bestemmingsplan wordt in artikel 4.1 onder g opgenomen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van bedrijf – bedrijfswoning en logies’ een bedrijfs-woning en logies, ten behoeve van maximaal 6 arbeidsmigranten die werkzaam zijn bij het ter plaatse van de aanduiding aanwezige bedrijf. De oorspronkelijke artikel onder 4.1. worden als gevolg hiervan omgenummerd.
8	Het aantal silo's onder artikel 4.2.1. onder b is zes geworden.
9	Artikel 4.2.1. onder d van het ontwerpbestemmingsplan wordt geschrapt. Hier wijzigt de nummering van de opvolgende artikelen.
10	Artikel 4.2.1. onder i wordt toegevoegd: In afwijking van sub i is ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – mallenopslag’ is een plat afgedekte kap toegestaan;
11	In artikel 4.4.2. onder d wordt 50m2 opgenomen.
12	In artikel 4.4.3. onder f en g worden geschrapt en vervangen door: Artikel 4.4.3 onder f: op het buitenterrein mogen geen materialen direct vanuit een container worden gestort; Artikel 4.4.3 onder g: de gronden met een aanduiding ‘specifieke vorm van verkeer - parkeren’ mogen slechts als zodanig in gebruik zijn en worden genomen, indien bij elke woning bin-nen de gronden met de aanduiding ‘specifieke vorm van verkeer - parkeren’ mini-maal 2 parkeerplaatsen aanwezig zijn.
13	Artikel 4.4.4. onder c van het ontwerpbestemmingsplan wordt geschrapt.
14	Artikel 4.6 “omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk” wordt toegevoegd.
15	Artikel 4.7 wijzigingsbevoegdheid om de gronden met de bestemming Bedrijf en de aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf - metaal-, demontage en recyclingsbedrijf’ te wijzigen in de bestemming Wonen-4 wordt toegevoegd.
16	In artikel 9.1 wordt onder c toegevoegd: in- en uitritten
17	Artikel 10 wordt hernoemd Tuin-landschapswaarden 1 en aan artikel 10.1 wordt toegevoegd als bedoeld in artikel 1, lid 1 van het Besluit omgevings-recht niet is toegestaan.
18	Artikel 11. 1 wordt als volgt aangepast: De voor ‘Tuin - Landschapswaarden 2’ aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen met landschapswaarden in de vorm van openheid en insteekhavens waarbij een inrichting als erf als bedoeld in artikel 1, lid 1 van het Besluit omgevingsrecht niet is toegestaan. met uitzondering van een inrit (hellingsbaan) naar een ondergrondse parkeer-garage alsook parkeervoorzieningen.

19	Artikel 11.2 wordt aangevuld: De bouwhoogte van een inrit (hellingbaan) bedraagt maximaal 1 m boven maaiveld en maximaal 3 m beneden maaiveld; de oppervlakte bedraagt maximaal 125 m ² per hellingbaan.
20	Artikel 13.1.2. onder a wordt als volgt aangepast: situering uitsluitend aan de oever van een tuin en/of erf van een woning aan de Vecht, voor zover voorzien van de bestemming Wonen – 1, Wonen -2 en Wonen -3 en voor deze grenzen aan de bestemming Water.
21	In artikel 13.2.2. wordt steiger aangepast in aanlegsteiger. Artikel 13.2.2. onder 7 wordt als volgt aangepast de aanlegsteiger wordt evenwijdig aan de oever gerealiseerd.
22	Artikel 14.1 onder b van het ontwerpbestemmingsplan wordt geschrapt.
23	In artikel 14.2.2 onder g en j wordt 0.30 m opgenomen in plaats van 0.25 m
24	Artikel 14.2.2. onder i wordt toegevoegd: de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen. De overige artikelen worden omgenummerd.
25	Artikel 4.4.1. onder i van het ontwerpbestemmingsplan wordt geschrapt: ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - geluidvoorziening' mag de woning slechts als zodanig in gebruik worden opgenomen indien geluidwerende voorzieningen aan de achtergevel en de noordelijke zijgevel zijn gerealiseerd zodanig dat het binnenniveau het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau van 35 dB(A) niet overschrijdt.
26	Artikel 14.4.2 en artikel 14.4.6 van het ontwerpbestemmingsplan worden geschrapt.
27	Artikel 15.2.1. onder c en d van ontwerpbestemmingsplan zijn geschrapt. Deze regels hadden geen aanvullende nut ten opzichte van de bouwvlakken op de verbeelding.
28	In artikel 15.2.2 onder g en j wordt 0.30 m opgenomen in plaats van 0.25 m
29	Artikel 15.2.2. onder i wordt toegevoegd: de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen. De overige artikelen worden omgenummerd.
30	Artikel 16.2.2.2. met betrekking tot ondergronds bouwen is toegevoegd.
31	Artikel 17 "Wonen-4" ten behoeve van wonen op een bedrijventerrein is toegevoegd. Als gevolg daarvan zijn opvolgende artikel doorgenummerd.
32	Artikel 17.2 lid c en d zijn omgenummerd naar artikel 18.2 onder b 3 en 4.
33	Artikel 18.2 lid c en d zijn omgenummerd naar artikel 20.2 onder b 3 en 4.
34	Artikel 23.1 onder b is toegevoegd: in afwijking van sub a zijn ter plaatse van de bestemming 'Tuin - Landschapswaarden 1 en 2' zoals bedoeld in artikel 10 en 11 hellingbanen en ondergrondse parkeergarages toegestaan;
35	Artikel 24.1 onder f is toegevoegd aan het bestemmingsplan: het op onbebouwde gronden overslaan van metaal, puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen met dien verstande dat dit verbod niet geldt ter plaatse van gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - metaal demontage en recyclingsbedrijf 2';
36	Artikel 24.3 met betrekking tot parkeren is toegevoegd.
37	In artikel 25 wordt nu verwezen naar artikel 44 van de Wet geluidhinder.
38	Artikel 25.1 onder c en d (artikel 26 van het vast te stellen bestemmingsplan) worden geschrapt.

4.2 Toelichting en bijlagen

Nr	Omschrijving
1	In de toelichting van het bestemmingsplan is aangepast met in aanneming van de door de belanghebbenden aangeleverde onderzoeken en gegevens. Daarnaast is in de toelichting uitgegaan van actueel ruimtelijk beleid. Om de leesbaarheid van de toelichting te verbeteren heeft de ODRU, op grond van de bestaande plantoelichting, één toelichting opgesteld in plaats van steeds te verwijzen naar individuele ruimtelijke onderbouwingen van betrokken partijen. De bijlagen zijn hierop aangepast.

4.3 Verbeelding

Nr	Omschrijving
1	Vreelandseweg 2: bestaande uitbouwen aan de woning en bijgebouwen zijn voorzien van de aanduiding "bg" bijgebouwen. Het bouwvlak van de woning is vergroot en bestemming "tuin" verlegd (knik is er uit).
2	Vreelandseweg 4: de bestemming is gewijzigd in "Wonen-4". Het bouwvlak van de woning en de aanduiding van het nieuw te realiseren bijgebouw zijn aangepast aan de verleende omgevingsvergunning. Dit betekent dat het bouwvlak is verruimd en verlegd, de aanduiding "bg" is verplaatst en de goot- en bouwhoogte van de woning zijn gewijzigd.

3	Vreelandseweg 4a: de aanduidingen “gs” (geluidsscherm), “sb-co” (containers) en “sb-mdrb” (metaal- en demontage recycling bedrijf) zijn opgenomen. Loods grenzend aan Vreelandseweg 6a is voorzien goot- en bouwhoogte.
4	Vreelandseweg 6: de bestemming is gewijzigd in “Wonen-4”. De aanduiding “sv-pk” (parkeren) is opgenomen.
5	Vreelandseweg 6a: de bestemming is gewijzigd naar een bedrijfsbestemming, gelegen buiten in geluidzone-industrie. Het pand heeft de nadere aanduiding “sb-bwl” (bedrijfswoning – logies) gekregen.
6	Vreelandseweg 10: de aanduidingen “sb-ind”, “sba-s” (twee aanduidingen toegevoegd), “sb-mal” en de goothoogte van de opslagloods achterop het perceel is verhoogd van 5 naar 6 meter.
7	Vreelandseweg 12: kadastraal perceel 553 heeft de woonbestemming gekregen.
8	Vreelandseweg 14: de agrarische bestemming is conform de verleende vergunning omgezet naar de bestemming “Wonen-1”. Dat betekent dat er een bouwvlak voor de woning en een aanduiding “bg” voor het bijgebouw is opgenomen. Aan de zijde van de Vreelandseweg is de bestemming “tuin” opgenomen. Ook is de aanduiding “gs” voor een geluidswerende voorziening gerealiseerd.
9	Vreelandseweg 15: kadastraal perceel 996 behoort tot dit perceel en heeft daarom de bestemming “Wonen-1”.
10	Vechtoevers: voor het appartementen gebouw een bouwhoogte van 12.60 opgenomen zodat rekening kan worden gehouden met alle voorzieningen op het dak (liftschacht etc.). De balkons en erkers zijn voorzien van een maximale bouwhoogte van 4 en 7 meter. De hoogte aanduiding 7 / 11 meter is aangepast conform het ontwerp.
11	Het perceel bestaande uit onder andere kadastraal perceel 539, voorzien van de bestemming “groen” maken geen onderdeel meer uit van dit bestemmingsplan. De zijn namelijk al gelegen in het bestemmingsplan “Nigtevecht”. Er is geen aanleiding deze opnieuw te bestemmen.

5 Bijlage zienswijzen.

In deze bijlage zijn zienswijze 3.3.1 tot en met 3.3.8 als bijlage toegevoegd. De zienswijzen 3.3.9, 3.3.10 en 3.3.11. zijn tijdens de “afsluitende ronde” mondeling toegelicht. De samenvatting zoals opgenomen in de Nota zienswijzen geldt als een verslag van deze zienswijzen. De aanvullende reacties van 3.3.9. en 3.3.10 zijn ook per mail bevestigd op respectievelijk 12 maart 2019 en 22 maart 2019.

De reactie van de Provincie Utrecht is wel bijgevoegd.

Zienswijze 3.3.1.

AANTEKENEN

Aan de raad der gemeente Stichtse Vecht
Postbus 1212
3600 BE MAARSSSEN

Reg. (Zaak)nr. Z/15/49458 IN/15/59875	Gemeente Stichtse Vecht
Ingek. 22 DEC. 2015	Ontv. bev. V
Geh. nr. R0	
Aantekeningen/Korte aan. Geiffre	

's-Hertogenbosch, 21 december 2015

Inzake : Nigtevecht / Gemeente Loenen
Ref. : 
Uw ref. : --
E-mail : 
Betreft : zienswijze Garsten Noord, Z/15/49458

Geachte raad,

Namens cliënten, , Vreelandseweg 10 te 1393 PG Nigtevecht, dien ik de navolgende zienswijze in met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan "Garsten Noord".

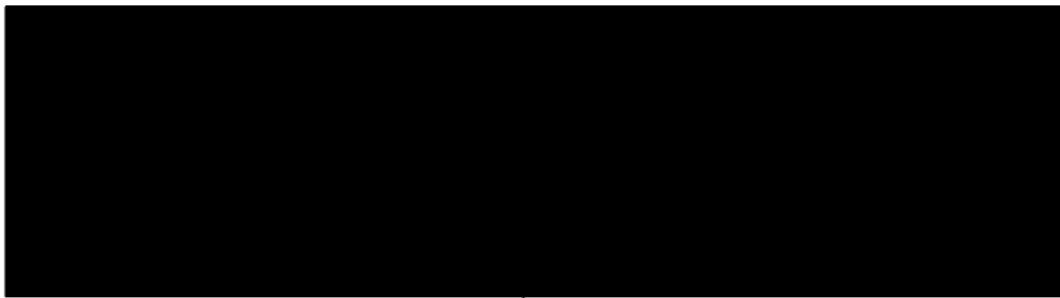
Dit ontwerp geeft cliënten aanleiding tot de volgende opmerkingen.

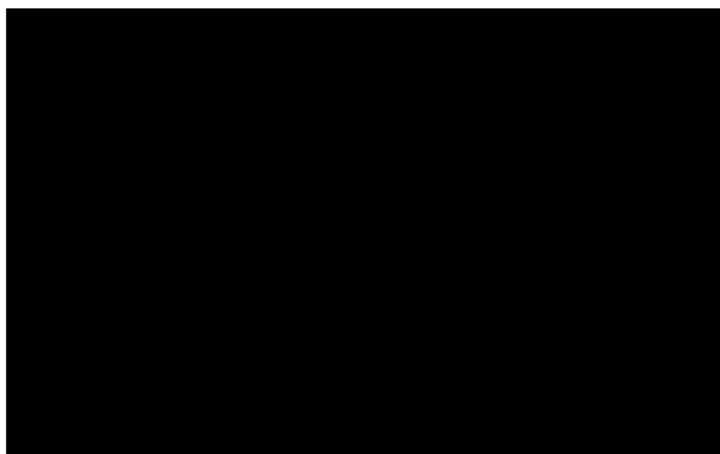
1. Begrenzing gebiedsaanduiding "geluidzone-industrie"

De geluidzone is aan de oostzijde van de gronden met de functieaanduiding "betonfabriek" niet geheel correct op de verbeelding ingetekend. Het stuk grond tussen de Vreelandseweg en het bedrijfskantoor van de betonfabriek heeft de bestemming "Bedrijf" met de functieaanduiding "betonfabriek". Op dat stuk grond rust evenwel ten onrechte eveneens de gebiedsaanduiding "geluidzone-industrie". De geluidzone is de zone gelegen tussen de rand van het gezoneerde industrieterrein en de 50 dB(A)-contour. De geluidzone kan derhalve niet rusten op gronden die deel uitmaken van het gezoneerde industrieterrein. De geluidzone dient derhalve in oostelijke richting op te schuiven tot de rand van de functieaanduiding "betonfabriek".

2. Begrenzing bestemming "Bedrijf"

Aan de noordzijde (ter hoogte van de tennisvelden) en aan de westzijde (Kanaaldijk Oost) stemt de begrenzing van de gronden met de bestemming "Bedrijf" niet helemaal overeen







met de werkelijke begrenzing van het bedrijfsperceel van de betonfabriek. Naar het oordeel van cliënten dient aan de noordzijde de ligging van de sloot te worden aangehouden als begrenzing. De sloot is een klein beetje noordelijker gelegen dan de grens op de verbeelding aangeeft. Bovendien loopt de sloot in een rechte lijn richting Kanaaldijk Oost terwijl op de verbeelding de grens van de bestemming "Bedrijf" ten onrechte een beetje afbuigt. De begrenzingen van de bestemming "Groen" en de aanduiding "beplantingsstrook" moeten dienovereenkomstig worden aangepast.

Ook aan de westzijde dient de sloot als begrenzing van de bestemming "Bedrijf" te worden aangehouden. Ter hoogte van de ingang aan de Kanaaldijk Oost (tussen de ingang en de noordelijke grens van de grote loods) dient de bedrijfsbegrenzing ongeveer 5 meter in westelijke richting op te schuiven. Voor de gewenste nieuwe begrenzing van het bedrijfsperceel verwijs ik u naar bijgevoegde **bijlage 1**. De begrenzing van de "geluidzone-industrie" dient na deze aanpassing dienovereenkomstig te worden gewijzigd.

3. Bouwaanduiding "silo" op verbeelding

Op de verbeelding is aan de oostzijde van het perceel van cliënten de specifieke bouwaanduiding "silo" vermeld ter plaatse van de twee reeds aanwezige silo's. De beoogde wijzigingen op de locatie van de betonfabriek omvatten onder andere de bijplaatsing van drie silo's van circa 12 meter hoog direct grenzend aan de oostzijde van de nieuwe productiehal op het westelijke deel van het bedrijfsperceel (zie **bijlage 2**). In artikel 4.2.1 sub b is de bouwbaarheid van drie silo's buiten het bouwvlak weliswaar opgenomen, maar de vereiste specifieke bouwaanduiding "silo" ontbreekt op de verbeelding ter hoogte van de oostzijde van de nieuwe productiehal. Deze omissie dient hersteld te worden.

4. Artikel 4.2.1, sub b

Dit artikel wekt de indruk dat op de gronden met de bestemming "Bedrijf" maximaal drie silo's buiten het bouwvlak zijn toegestaan. Op de bedrijfslocatie van cliënten zijn al twee silo's aanwezig. Met de nieuw te plaatsen drie silo's nabij de westelijke productiehal komt het totale aantal uit op vijf. Cliënten verzoeken u dan ook artikel 4.2.1, sub b te wijzigen.

5. Artikel 4.4.4, sub a

Cliënten kunnen zich niet verenigen met de formulering van de voorwaardelijke verplichting in artikel 4.4.4, onder a. Op grond van deze bepaling moet ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van groen-beplantingsstrook" maskerende beplanting aangelegd zijn in de vorm van streekeigen struiken, bomen en andere hoogopgaande beplanting, zodanig dat de gebouwen op de gronden van de betonfabriek (nagenoeg) aan het zicht zijn onttrokken met uitzondering van het zicht vanaf de openbare weg.

In de eerste plaats wensen cliënten duidelijkheid te verkrijgen omtrent de vraag of de bestaande (laurus) begroeiing ter plaatse van de beplantingsstrook aan de in artikel 4.4.4 onder a gestelde eisen voldoet. Deze vraag is ook al opgeworpen naar aanleiding van het voorontwerp, doch in de gemeentelijke reactie is daar niet op ingegaan. Het antwoord op die vraag is evenwel cruciaal, gelet op de verstrekkende gevolgen voor het mogen exploiteren van een betonfabriek ter plaatse. De in de gemeentelijke beantwoording van de inspraakreacties d.d. 5 november 2015 geponeerde stelling, dat deze bepaling ook in het



vigerende bestemmingsplan is opgenomen en zodoende ook in het nieuwe plan zal worden opgenomen, is onjuist. In het vigerende plan wordt weliswaar gesproken over de bestemming “beplantingsstrook”, maar de aanleg van maskerende beplanting is niet geformuleerd als voorwaardelijke verplichting. Dat maakt een groot verschil. Indien de thans aanwezige beplanting naar uw oordeel niet voldoet aan de in artikel 4.4.4, onder a vermelde eisen, kunnen cliënten met deze bepaling sowieso niet instemmen.

In de tweede plaats zijn cliënten van oordeel, dat in artikel 4.4.4, onder a na het woord “bebouwing” moet worden ingevoegd: “, met uitzondering van de hoge silo’s,”. De op het perceel van de betonfabriek aanwezige en nog te bouwen hoge silo’s kunnen namelijk vanwege hun hoogte niet (nagenoeg) aan het zicht onttrokken worden door beplanting met struiken en bomen. In het tweede deel van artikel 4.4.4, onder a dient “mogen de gebouwen” gewijzigd te worden in “mag de bebouwing”.

In de derde plaats is het volgens cliënten niet aanvaardbaar om in een als voorwaardelijke verplichting geformuleerde planregel een cruciaal woord als “nagenoeg” tussen haakjes te plaatsen. Daarmee is onduidelijk of dit woord wel of niet van toepassing is. Dat is in strijd met de rechtszekerheid. De term “nagenoeg” roept voorts bezwaren op, gelet op de vaagheid van deze term. Dit kan met name een rol spelen wanneer in de winterperiode de maskerende werking ten gevolge van bladverlies afneemt. Het kan toch niet zo zijn dat de gronden in de winterperiode niet ten behoeve van een betonfabriek gebruikt mogen worden vanwege grotere zichtbaarheid van de gebouwen.

6. Artikel 4.4.4, onder c

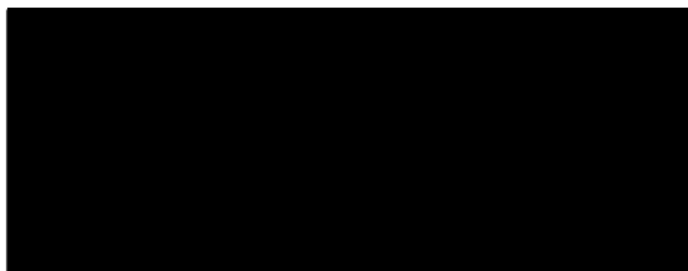
In dit onderdeel dient het tweede woord “mogen” (na het woord “gebruikt”) te worden geschrapt. Voorts dient te worden aangegeven of de maat van 2,5 meter betrekking heeft op de hoogte danwel op de lengte van de muur. Indien die maat betrekking heeft op de hoogte, dient voorts te worden vermeld over welke lengte c.q. op welke plaats de muur aanwezig moet zijn.

Conclusie

Gelet op het vorenstaande verzoek ik u namens cliënten om het definitieve bestemmingsplan vast te stellen met inachtneming van de hiervoor vermelde opmerkingen.

In afwachting van uw nadere berichten, verblijf ik,

Hoogachtend,





Bijlage 1

Ruimtelijkeplannen.nl - Windows Internet Explorer provided by Van Iersel Luchtman

http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-ros/roo/bestemmingsplannen?tabFilter=ACTUEEL

Ruimtelijkeplannen.nl

Google Zoeken Delen Meer

Aanmelden

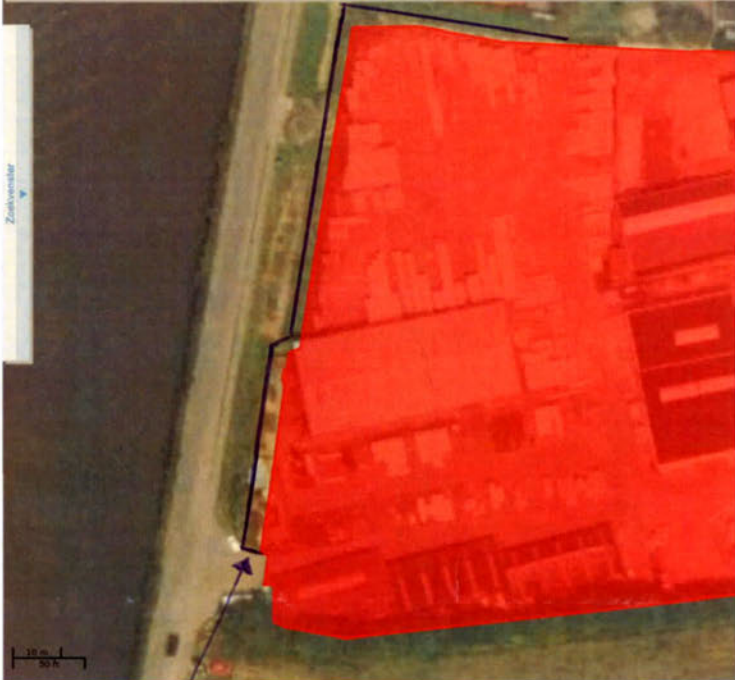
Ruimtelijkeplannen.nl

Particulieren | Ga naar professionals

Home Een plan bekijken Help FAQ Contact

Bestemmingsplannen | Structuurvisies | Algemene regels overheden | Huidige kaart: Bestemmingsplannen

Ondergrond Legenda Kaartfilter Transparantie Terug naar zoekresultaten Toon alle plannen



Bestemmingsplannen Verkleinen

Garsten Noord

planstatus : ontwerp 2015-10-28
 identificatie : NL.IMRO.1904.BPGarstenNoordNTV-OW01
 type plan : bestemmingsplan
 naam overheid : Gemeente Stichtse Vecht
 ondergrond : grootschalige basiskaart (GBK) (2008-05-21)
 IMRO-versie : IMRO2012

Zoom naar het hele plan

Detailinformatie locatie

- Enkelbestemming Bedrijf
Bestemd voor: **bedrijf**
- Dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1
Bestemd voor: **maarde**
- Dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering
Bestemd voor: **waterstaat**
- Functionaanduiding specifieke vorm van bedrijf - betonfabriek
- Gebiedsaanduiding gebiedszone - industrie
Artikelnummer: 24.1
Gebiedsaanduiding groep: gebiedszone
r_NL.IMRO.1904.BPGarstenNoordNTV-OW01_24.1 gebiedszone-industrie

bekendmaking van dit plan
Van dit ruimtelijke plan kan op dit moment geen bekendmaking gevonden worden

bijlagen en verwijzingen in dit plan

- regels
- toelichting
- bijlage
- bijlage

plannen die een relatie hebben met dit plan
Er zijn geen plannen die betrekking hebben op dit plan

dossier waarin dit plan is opgenomen
dossier_NL.IMRO.1904.BPGarstenNoordNTV

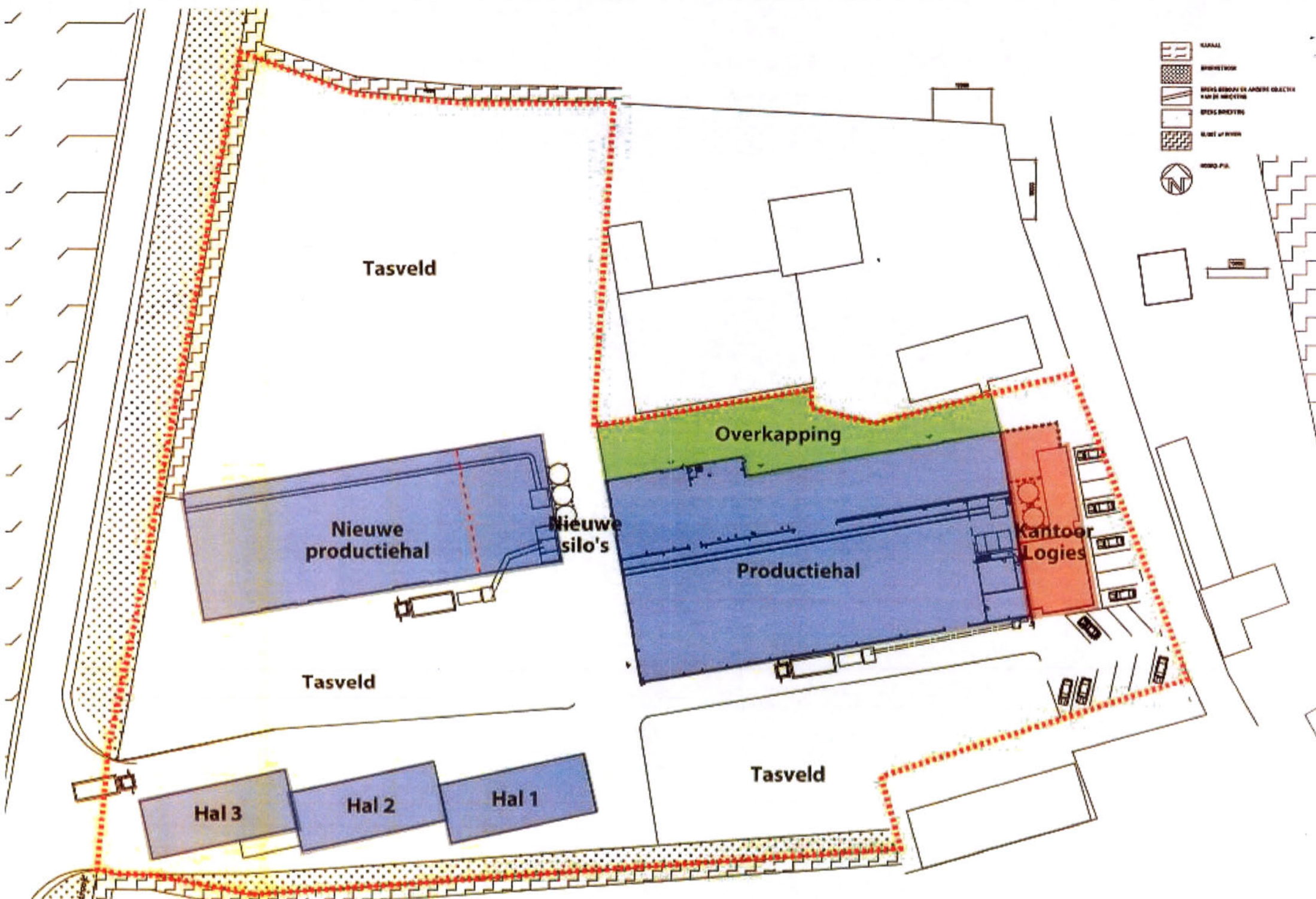
Over Ruimtelijkeplannen.nl | Release notes

Start W Postvak IN - m.bos@v... Hoofdmenu Stopwatch Ruimtelijkeplannen.nl ts_nbo NL 10:59

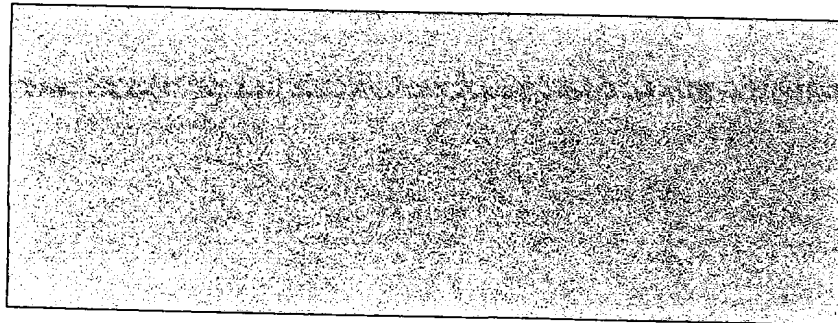
gewenste bestemmingsgrens



Bijlage 2



Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas



VANIERSEL
LUCHTMAN
ADVOCATEN

Kantoor 's-Hertogenbosch
Postbus 44, 5201 AA 's-Hertogenbosch

R NL  Aangetekend G-A-1

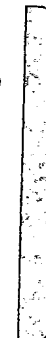
Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas



Post op rekening



3SRRC03537983



Zienswijze 3.3.2

Cl. 15	
Reg. (Zaak) nr. 2/15/49458 Dn/15/55501	gemeente Stichtse Vecht
datum 23 DEC. 2015	Ontv. bev. ✓
aanv. afz. RO	
Aantekeningen/Kopie aan. <i>[Handwritten signature]</i>	

Gemeenteraad van Stichtse Vecht
Postbus 1212
3600 BE Maarssen

Betreft: zienswijze Garsten Noord, Z/15/49458.

Datum: 22-12-2015

Bij deze ontvangt u onze zienswijze betreffende het ontwerpbestemmingsplan Garsten Noord te Nigtevecht.

Wij gaan akkoord met het feit dat voor boerderij Welgelegen (Vreelandseweg 6 en 6A) een dubbele woonbestemming wordt vastgelegd. We stellen vast dat de argumentatie hiervoor conform de eerdere door ons ingediende aanvraag omgevingsvergunning is.

Verder stellen we vast dat er voor de bedrijfsactiviteiten van van de [redacted] ter plaatse van Vreelandseweg 4A volgens dit bestemmingsplan geen uitbreidingsmogelijkheden zijn. Ook hiermee zijn wij akkoord.

In de oostwand van de nieuwe loods van de [redacted] op Vreelandseweg 4A bevindt zich een ventilator. Deze stond niet op de bouwtekening en is zonder overleg geplaatst op de meest overlast veroorzakende positie. De ventilator overschrijdt de toegestane geluidsnorm. Daarnaast is door ons vastgelegd dat deze meermaals buiten de toegestane bedrijfsuren op vol vermogen draait.

Teneinde een goed woon- en leefklimaat te garanderen voor Vreelandseweg 2, 4 6, 6A en 17, dient deze ventilator verplaatst te worden naar de minst overlast gevende positie, zijnde de westwand van de loods.

In de bijlagen zit een conceptnotitie van de fa. Peutz n.a.v. een aanvraag tot sloop van de bestaande loods van de fa. [redacted] op Vreelandseweg 4A, d.d. 28 augustus 2015. Niet duidelijk is of deze aanvraag al in procedure is, of vanaf welk moment dit mogelijk het geval zal zijn.

In de aanvraag preludeert Peutz op mogelijke activiteiten op het buitenterrein in de toekomst. Tegen deze mogelijkheid maken wij bezwaar gelet op de activiteiten die ernstige geluidsoverlast kunnen veroorzaken aan direct aangelegen woningen op de Vreelandseweg en de Korte Velterslaan. De activiteiten van de [redacted] op perceel Vreelandseweg 4A dienen in pandig te blijven, overeenkomstig de huidige vergunningen, om geluidsoverlast voor omwonenden te voorkomen. Vastgelegd dient verder te worden dat bij mogelijke sloop van deze loods, geluid beperkende maatregelen getroffen worden, zodat de (geluid)situatie overeenkomstig de huidige situatie blijft. Bij mogelijke sloop van de oude loods dient de ventilator verplaatst te worden, omdat daardoor gevelbelasting op nr. 4 ontstaat, die onder de toegestane norm gegarandeerd moet worden.

Tot zóver onze zienswijze,

Hoogachtend,



Zienswijze 3.3.3

Equilibrium
Consultancy Bestuursrecht Mediation

Gemeenteraad van de Gemeente Stichtse Vecht
Postbus 1212
3600 BE Maarssen.

Aangetekend.

Inzake: zienswijze Garsten Noord kenmerk Z/15/49458.

Class.		gemeente Stichtse Vecht
Reg. (Zaak)nr. Z/15/49458 IN/16/62362		
Ingek.	18 FEB. 2016	Ort.v. bev. ✓
Beh. Afd.	RO	
Aantekeningen/Kopie aan Galfre		

Almere, 17 februari 2016

Geachte Raad en raadsleden,

Mijn cliënten [REDACTED] hebben bij brief d.d. 22 december 2015 hun zienswijze bij u ingediend. Nadien hebben zij kennis genomen van de zienswijzen ingediend door o.a. mevrouw [REDACTED]. Mijn cliënten dienen hierbij naar aanleiding daarvan een voorlopige nadere aanvulling op hun reeds ingediende zienswijze in.

Ontwerpbesluit hogere grenswaarde en ontwerpbeschikking maatwerkvoorschrift.

Ik verwijs allereerst daarbij naar de op 16 en 17 dezer door mij aan het College van burgemeester en wethouders toegezonden zienswijzen met betrekking tot het ontwerpbesluit hogere grenswaarde, kenmerk Z/15/49458, en de ontwerpbeschikking maatwerkvoorschrift, eveneens met kenmerk Z/15/49458. Het daarin gestelde diene als hier herhaald en geïnsereerd te worden gezien. Ik voeg beide documenten als bijlagen aan deze aanvullende zienswijze toe.

Voorop gesteld.

Mijn cliënten gaan ervan uit dat uitgegaan wordt van de huidige bedrijfsactiviteiten van mevrouw [REDACTED]. In de inspraakreacties en zienswijzen oppert [REDACTED] de mogelijkheid buiten op het buitenterrein te kunnen werken en in de avonduren. Ook wordt gesproken over op- en overslaan op de toegangsweg. Ook het aanleggen van een weegbrug in de toegangsweg is eens door Nagel geopperd.

Het lijkt erop, dat [REDACTED] tracht een verkeerd beeld te doen ontstaan.

Blijkens de Melding van 10 april 2001 mocht [REDACTED] alleen lege en gevulde containers neerzetten op het terrein, maar geen overige activiteiten bedrijven.

Op grond van de omgevingsvergunning van 31 juli 2012 is alleen inpandig op- en overslaan mogelijk, gedurende de werktijden 07.00 uur tot 19.00 uur op maandag tot en met vrijdag

Equilibrium b.v., Rietmeent 271, 1357 DE ALMERE
t 036 841 53 96 gsm 06 1502 1508 www.debooij-equilibrium.nl e peter@debooij-equilibrium.nl

Equilibrium

Consultancy Bestuursrecht Mediation

exclusief feestdagen. Krachtens het toen ook opgelegde maatwerkvoorschrift d.d. 31 juli 2012 mochten twee vrachtauto's uitrijden in de periode 06.00-07.00 uur 's morgens. Een en ander is vastgelegd in de vergunningsaanvraag. Meer speciaal in § 4.4.2.1 van het Adromi rapport, dat onderdeel is van de aanvraag. Daarin is ook de brief van uw college d.d.19 mei 2006 genoemd waarin het College uitdrukkelijk heeft laten weten dat de milieucategorie 3a van toepassing zou blijven en dat deze categorie niet zou worden aangepast. Het is [REDACTED] dus vanaf 2006, duidelijk geweest, dat er geen mogelijkheden zouden zijn noch zouden komen voor uitbreiding. Een en ander maakt dus onderdeel uit van de vergunning.

In- en uitrit.

Het lijkt erop dat de toegangsweg naar het terrein van [REDACTED] wordt beschouwd als behorend tot de inrichting. Dat is niet het geval. Er moet dan ook van worden uitgegaan dat de toegangsweg geldt als openbare weg, waarop geen bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan. Dat het maatwerkvoorschrift van 31 juli 2012 en de onderhavige ontwerpbesluiting maatwerkvoorschrift het mogelijk maakt dat er twee vrachtwagens kunnen wegrijden uit de inrichting tussen 06.00 uur en 07.00 uur van maandag tot en met vrijdag, uitgezonderd feestdagen, doet hier niet aan af.

Op 22 december 1999 vonden de bekende eigendomsoverdrachten plaats. Bij de eigendomsoverdrachten is een erfdienstwaarheid van (uit)weg gevestigd, die luidt als volgt: *het recht van de eigenaar van het heersend erf om over het dienende erf met auto's, motorfietsen, fietsen en te voet te komen en te gaan van- en te gaan naar de openbare weg genaamd Vreelandseweg van en naar het voor- en achtergedeelte van de voormelde boerderij (alsmede de nog te stichten garages) op het heersend erf.* Door deze erfdienstbaarheid zijn mijn cliënten dus gerechtigd met auto's, motorfietsen, fietsen en te voet te komen en te gaan van- en te gaan naar de openbare weg.

Opgemerkt zij verder dat deze weg geen onderdeel uitmaakt van de inrichting van het bedrijf van [REDACTED]. De weg wordt gebruikt als ontsluitingsweg van de woningen aan de Vreelandseweg 4 (woning van Nagel zelf), 6 en 6A maar ook voor de loods van de heer [REDACTED]. Zie Raad van State 26 november 2003 (ECLI:NL:RVS:2003:AN8839).

Mijn cliënten herhalen dit reeds eerder ingenomen standpunt nogmaals uitdrukkelijk in deze aanvullende zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan. Zij menen dat dit beter moet worden verwoord en vastgelegd in het ontwerp bestemmingsplan om zo later problemen, die nu al veelvuldig worden uitgelokt, te voorkomen. Voorkomen moet worden dat de weg als terrein wordt gebruikt en dat er geen geluidoverschrijding vanwege activiteiten op de weg behalve in- en uitrijden kan komen.

Van de gelegenheid maken mijn cliënten verder gebruik het navolgende te benadrukken.

Brief van College van Burgemeester en wethouders d.d. 13 februari 2013 aan [REDACTED]

In deze brief staat de volgende passage:

'In de loop van de afgelopen tien jaar heeft u verschillende malen om handhaving van de woonsituatie op de Vreelandseweg 6a verzocht omdat dit in strijd is met het bestemmingsplan. U vreesde dat een dubbele woonbestemming de bedrijfsmogelijkheden voor uw bedrijf zou kunnen beperken. Zoals hierboven omschreven is dit

Equilibrium

Consultancy Bestuursrecht Mediation

echter niet het geval, uw bedrijfsmogelijkheden worden niet beperkt. Onduidelijk is welke activiteiten u wel zou willen, maar niet zou kunnen uitvoeren indien het achterhuis van boerderij Welgelegen een woonbestemming zou krijgen. Dit heeft u nooit aangegeven."

Bekend is dat namens het college van B&W op 3 september 2014 expliciet aan Nagel is gevraagd duidelijk te maken op welke wijze zij mogelijkerwijs zou kunnen worden belemmerd in haar bedrijfsvoering. Desgevraagd op 13 oktober 2014 is namens de gemeente geconstateerd dat Nagel op dit verzoek nog niet heeft gereageerd. Ook nadien is dit niet het geval geweest.

Planologische ruimte op slot.

Benadrukt wordt de brief van 19 mei 2006, waarin het College uitdrukkelijk heeft laten weten dat de milieucategorie 3a van toepassing zou blijven en dat deze categorie niet zou worden aangepast. Het is Nagel dus vanaf 2006, duidelijk geweest, dat er geen mogelijkheden zouden zijn noch komen voor uitbreiding. Er was en is dus geen enkele planologische ruimte die daarvoor in aanmerking zou kunnen komen. Deze brief is onderdeel van de aanvraag milieuvergunning.

Bovendien zit de planologische ruimte voor Nagel al "op slot" gelet op de woningen Vreelandseweg 2, 4, 15 en 17.

Nagel kan bovendien niet zeggen dat de Vreelandseweg 4 niet meetelt, omdat die bij de inrichting hoort, omdat ook de eenmanszaak van Beukeboom daar is gevestigd, en die hoort niet bij de inrichting.

In dit verband benadrukken cliënten, dat het pand Vreelandseweg 4 een normale burgerwoning betreft. De woningen Vreelandseweg 2 en 4 zijn in de jaren '70 gebouwd, en hebben dezelfde status als de Vreelandseweg 15 en de woningen aan de Korte Velterslaan. Mevrouw D.P. Nagel kocht de woning Vreelandseweg 4 begin 2001 toen de vorige bewoners het pand te koop zetten. Deze woning was er dus al voordat Nagel Demontage & Recycling zich vestigde op het in 1999 aangekochte bedrijfsterrein. De bestemming burgerwoning vloeit ook voort uit het vigerende bestemmingsplan. Het is ook geen dienstwoning, waarvan bewoning strikt noodzakelijk is vanwege de aard van de bedrijfsactiviteiten.

Cliënten dringen er dan ook op aan duidelijker aan te geven dat het pand Vreelandseweg 4 een normale burgerwoning betreft.

Herbestemming normale maatschappelijke ontwikkeling.

Nagel wist bij aankoop van een deel van het perceel van Oliehandel Griffioen op 22 december 1999 dat de daarmee samenhangende beëindiging van dit bedrijf tot herbestemming van het aan Griffioen resterende gedeelte zou leiden.

Geconcludeerd moet dus worden dat de voorgenomen herbestemming tot burgerwoningen van mijn cliënten voor Nagel als een normale maatschappelijke ontwikkeling is te beschouwen waarmee zij rekening had kunnen houden in die zin dat de ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag. Er is dan geen aanspraak op planschade.

Hierbij speelt ook een belangrijke rol de voornoemde brief van 19 mei 2006, die onderdeel is van de omgevingsvergunning van 31 juli 2012.

Equilibrium

Consultancy Bestuursrecht Mediation

Relevant is in dit verband ook de ***Uitspraak van de Raad van State d.d. 18 juni 2014 (201310127/1/A1 en 201310127/2/A1)*** waarvan rechtsoverweging 6.2 luidt:

In het besluit van 19 augustus 2013 is vermeld dat de voormalige gemeente Loenen sinds 2003 voornemens is om het gebruik van de bedrijfswoning en het bedrijfspand als woning in te passen in een nieuw bestemmingsplan. In 2006 zijn ontwikkelingsplannen gepresenteerd. Van 2007 tot 2011 zijn jaarlijks voorbereidingsbesluiten genomen. Verder is vermeld dat in 2012, na de gemeentelijke herindeling, opnieuw voorbereidende werkzaamheden om te komen tot een bestemmingsplan hebben plaatsgevonden.

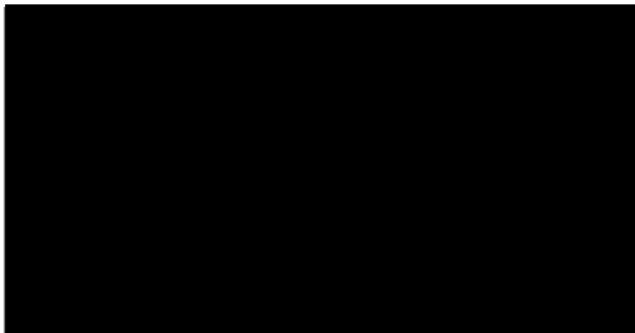
Uitspraak van de Raad van State met betrekking tot Nagel Demontage & Recycling. d.d. 24-11-2010 (ECLI:NL:RVS:2010:BO4878).

De Raad van State heeft al eerder over scenario 3 geoordeeld dat deze keuze aanvaardbaar is.

Het College van Burgemeester en wethouders had in de brief van 19 mei 2006 medewerking toegezegd voor de bouw van de (inmiddels gerealiseerde) loods voor opslagdoeleinden. De Raad van State oordeelde in deze uitspraak: *Daarna heeft het college voldoende inzichtelijk gemaakt waarom het van inzicht is veranderd en is teruggekomen op de aanvankelijke bereidheid tot het verlenen van medewerking aan het verzoek om vrijstelling.*

Mijn cliënten zijn graag bereid deze zienswijze nader toe te lichten.

Ik verblijf met vriendelijke groet.



(bijlagen)

Equilibrium
Consultancy Bestuursrecht Mediation

College van Burgemeester en Wethouders
van de Gemeente Stichtse Vecht
t.a.v. de heer P.V. Koster
Postbus 1212
3600 BE Maarssen.

Aangetekend.

Inzake: ontwerpbesluit hogere grenswaarde Vreelandseweg 6 en 6a: 52 dB(A) en 54 dB(A), uw kenmerk Z/15/49458 – UIT 16/53332 en 53334

Almere, 16 februari 2016

Geachte College,

Bij deze bevestig ik namens mijn cliënten [REDACTED]
[REDACTED] de ontvangst van uw brieven d.d. 14 januari 2016, verzonden op 22 januari 2016. Ik treed op namens mijn cliënten, die mij daartoe hebben gemachtigd.

Bij deze geef ik u de zienswijze van mijn cliënten.

Voorop gesteld.

Mijn cliënten gaan ervan uit dat het ontwerpbesluit uitgaat van de huidige bedrijfsactiviteiten van mevrouw [REDACTED]. In de inspraakreacties en zienswijzen oppert [REDACTED] de mogelijkheid buiten op het buitenterrein te werken en in de avonduren. Ook wordt gesproken over op- en overslaan op de toegangsweg.

Het lijkt erop, dat Nagel tracht een verkeerd beeld te doen ontstaan.

Blijkens de Melding van 10 april 2001 mocht [REDACTED] alleen lege en gevulde containers neerzetten op het terrein, maar geen overige activiteiten bedrijven.

Op grond van de omgevingsvergunning van 31 juli 2012 is alleen inpandig op- en overslaan mogelijk, gedurende de werktijden 07.00 uur tot 19.00 uur op maandag tot en met vrijdag exclusief feestdagen. Krachtens het toen ook opgelegde maatwerkvoorschrift d.d. 31 juli 2012 mochten twee vrachtauto's uitrijden in de periode 06.00-07.00 uur 's morgens. Een en ander is vastgelegd in de vergunningsaanvraag. Meer speciaal in § 4.4.2.1 van het Adromi rapport, dat onderdeel is van de aanvraag. Daarin is ook de brief van uw college d.d. 19 mei 2006 genoemd waarin het College uitdrukkelijk heeft laten weten dat de milieucategorie 3a van toepassing zou blijven en dat deze categorie niet zou worden aangepast. Het is [REDACTED] dus vanaf 2006, duidelijk

Equilibrium b.v., Rietmeent 271, 1357 DE ALMERE
t 036 841 53 96 gsm 06 1502 1508 www.debooij-equilibrium.nl e peter@debooij-equilibrium.nl

Alle diensten en/of werkzaamheden worden verricht uit hoofde van een overeenkomst tot opdracht. Algemene voorwaarden met aansprakelijkheidsbeperking zijn van toepassing. Deze zijn gepubliceerd op onze website.

Equilibrium

Consultancy Bestuursrecht Mediation

geweest, dat er geen mogelijkheden zouden zijn noch zouden komen voor uitbreiding. Een en ander maakt dus onderdeel uit van de vergunning.

In- en uitrit.

Het lijkt erop dat de toegangsweg naar het terrein van [REDACTED] wordt beschouwd als behorend tot de inrichting. Dat is niet het geval. Er moet dan ook van worden uitgegaan dat de toegangsweg geldt als openbare weg, waarop geen bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan.

Op 22 december 1999 vonden de bekende eigendomsoverdrachten plaats. Bij de eigendomsoverdrachten is een erfdienstwaarheid van (uit)weg gevestigd, die luidt als volgt: *het recht van de eigenaar van het heersend erf om over het dienende erf met auto's, motorfietsen, fietsen en te voet te komen en te gaan van- en te gaan naar de openbare weg genaamd Vreelandseweg van en naar het voor- en achtergedeelte van de voormelde boerderij (alsmede de nog te stichten garages) op het heersend erf.*

Opgemerkt zij verder dat deze weg geen onderdeel uitmaakt van de inrichting van het bedrijf van [REDACTED]. De weg wordt gebruikt als ontsluitingsweg van de woningen aan de Vreelandseweg 4 (woning van [REDACTED] zelf), 6 en 6A maar ook voor de loods van de heer [REDACTED]. Zie Raad van State 26 november 2003 (ECLI:NL:RVS:2003:AN8839).

Mijn cliënten zullen dit reeds eerder ingenomen standpunt nogmaals kenbaar maken als aanvullende zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan.

Inhoudelijke deel. O.a. ventilator.

De geluidzone en de hogere grenswaarde biedt zowel Betonfabriek Nigtevecht als de omliggende geluidgevoelige bestemmingen rechtszekerheid. Bij de woning aan Vreelandseweg 6a speelt door de huidige feitelijke situatie cumulatie van geluid een rol. De cumulatieve waarde aan de westgevel komt uit op 57 dB(A), hetgeen voornamelijk wordt veroorzaakt door de ventilator in de gevel van de bedrijfsloods aan Vreelandseweg 4A. Terecht stelt u in uw overwegingen dat deze ventilator niet voldoet aan BBT en dat in technische zin het goed mogelijk is om geluidreducerende maatregelen te treffen.

Wat ons betreft zou in de motivering van uw besluit nadrukkelijker naar voren mogen worden gebracht dat deze ventilator in strijd is gerealiseerd met de omgevingsvergunning (vrijstelling art 19 lid 2 WRO (oud)) voor afwijken van het bestemmingsplan. Voor het toestaan van de loods en de daarin plaatsvindende activiteiten is een omgevingsvergunning verleend. De verleende vergunning is gebaseerd op een door aanvrager aangeleverde ruimtelijke onderbouwing van Adromi van 25 mei 2012 welke onderdeel uitmaakt van de vergunning. De ruimtelijke onderbouwing is mede gebaseerd op het geluidonderzoeksrapport van LBP Sight van 28 februari 2012, waaruit blijkt dat de loods en de daarin plaatsvindende activiteiten geen inbreuk maken op de kwaliteit van het leefmilieu ter plaatse van de woning Vreelandseweg 6 en 6A. Nu de omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan is verleend, behoort de vergunninghouder zich te houden aan zijn voornemen waarop de ruimtelijke onderbouwing betrekking heeft. Het plaatsen van een ventilator behoort nadrukkelijk niet tot dit voornemen. Zeker nu deze ventilator niet voldoet aan BBT en op de meest onlogische plek is aangebracht voor wat betreft veroorzaken hinder, is er voor ons maar één conclusie: met die ventilator kan en

Equilibrium

Consultancy Bestuursrecht Mediation

hoeft geen rekeningen te worden gehouden met betrekking tot het vaststellen van de hogere grenswaarde.

Voor het beoordelen van de cumulatie van geluidhinder had u ons inziens de ventilator zoals die nu is gerealiseerd en in gebruik is genomen, niet moeten meenemen in de beoordeling van de cumulatie van geluid. Dit had moeten zijn gebaseerd op de berekende geluidwaarden in het rapport van LBP Sight van 28 februari 2012. Voor zover u toch van oordeel bent dat aan de verleende omgevingsvergunning meer geluidruimte kan worden ontleend, dan dient ten minste rekening te worden gehouden met de normwaarden vanuit het Activiteitenbesluit, waaraan de inrichting aan Vreelandseweg 4A dient te voldoen. Dat deze normen ten aanzien van de woning aan Vreelandseweg 6 en 6A mogelijk pas gelden na het verkrijgen van de woonbestemming doet daaraan niet af. In redelijk en billijkheid geldt het beginsel dat niet meer lawaai hoeft te worden toegestaan dan noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering. Eventueel kan daarbij gebruik worden gemaakt van uw bevoegdheid om maatwerkvoorschriften te stellen op grond van artikel 2.20 van het Activiteitenbesluit. Hierbij achten wij het relevant dat de bedrijfsmogelijkheden, zoals die nu zijn vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan en omgevingsvergunning en zoals u voornemens bent op te nemen in het nog vast te stellen bestemmingsplan Garsten Noord, behoorlijk zijn beperkt. Het activiteitenbesluit en het gestelde maatwerkvoorschrift voor verkeersbewegingen tussen 06.00 en 07.00 uur zullen niet beperkend zijn voor de toegestane activiteiten op grond van het bestemmingsplan.

Ten overvloede wordt met betrekking tot deze (pest)ventilator nog opgemerkt, dat mijn cliënten zich het recht voorbehouden [REDACTED] civielrechtelijk aan te spreken. In kort geding kan een gebod onder dwangsom worden gevraagd de ventilator te verplaatsen en zich verder te onthouden van onrechtmatige hinder door het in werking hebben van de ventilator buiten de bij milieuvergunning toegestane periode van 07.00 uur 's morgens en 19.00 uur 's avonds van maandag tot en met vrijdag, uitgezonderd feestdagen. Zoals de Hoge Raad reeds meerdere malen heeft geoordeeld vrijwaart het handelen overeenkomstig de omgevingsvergunning niet voor aansprakelijkheid uit onrechtmatige daad. De omvang en capaciteit van het ventilatiesysteem, aantoonbaar met akoestische specificaties, mag niet groter dan noodzakelijk zijn, het gebruik dient beperkt te blijven tot de vergunde werktijden. Volgens artikel 5:37BW. mag de eigenaar van een erf niet in een mate of op een wijze die volgens artikel 162 van Boek 6 onrechtmatig is, aan eigenaars van andere erven hinder toebrengen.

Mijn cliënten zijn graag bereid deze zienswijze nader toe te lichten.

Ik verblijf met vriendelijke groet.

[REDACTED]

[REDACTED]

Equilibrium
Consultancy Bestuursrecht Mediation

College van Burgemeester en Wethouders
van de Gemeente Stichtse Vecht

[REDACTED]
Postbus 1212
3600 BE Maarssen.

Aangetekend.

Inzake: ontwerpbeschikking maatwerkvoorschrift Vreelandseweg 4a, Z/15/49458-
UIT/16/53429 en 428

Almere, 17 februari 2016

Geachte College,

Bij deze bevestig ik namens mijn cliënten [REDACTED]
[REDACTED] de ontvangst van uw brieven d.d. 18 januari 2016, verzonden op 19 januari 2016. Ik treed
op namens mijn cliënten, die mij daartoe hebben gemachtigd.

Bij deze geef ik u de zienswijze van mijn cliënten. Ik verwijs daarbij naar de op 16 dezer door mij
aan u toegezonden zienswijze met betrekking tot het ontwerpbesluit hogere grenswaarde, uw
kenmerk Z/15/49458. Het daar gestelde diene als hier herhaald en geïnsereerd te worden gezien.
Dit geldt met name ook het inhoudelijk deel en de (pest)ventilator.

Ook hier voorop gesteld.

Mijn cliënten gaan ervan uit dat het ontwerpbesluit uitgaat van de huidige bedrijfsactiviteiten van
[REDACTED] In de inspraakreacties en
zienswijzen oppert Nagel de mogelijkheid buiten op het buitenterrein te werken en in de
avonduren. Ook wordt gesproken over op- en overslaan op de toegangsweg. Ook het aanleggen
van een weegbrug in de toegangsweg is eens door [REDACTED] geopperd.

Het lijkt erop, dat [REDACTED] tracht een verkeerd beeld te doen ontstaan.

Blijkens de Melding van 10 april 2001 mocht Nagel alleen lege en gevulde containers neerzetten
op het terrein, maar geen overige activiteiten bedrijven.

Op grond van de omgevingsvergunning van 31 juli 2012 is alleen in pandig op- en overslaan
mogelijk, gedurende de werktijden 07.00 uur tot 19.00 uur op maandag tot en met vrijdag
exclusief feestdagen. Krachtens het toen ook opgelegde maatwerkvoorschrift d.d. 31 juli 2012
mochten twee vrachtauto's uitrijden in de periode 06.00-07.00 uur 's morgens. Een en ander is

Equilibrium b.v., Rietmeent 271, 1357 DE ALMERE
t 036 841 53 96 gsm 06 1502 1508 www.debooij-equilibrium.nl e peter@debooij-equilibrium.nl

Alle diensten en/of werkzaamheden worden verricht uit hoofde van een overeenkomst tot opdracht. Algemene voorwaarden met
aansprakelijkheidsbeperking zijn van toepassing. Deze zijn gepubliceerd op onze website.

Equilibrium

Consultancy Bestuursrecht Mediation

vastgelegd in de vergunningsaanvraag. Meer speciaal in § 4.4.2.1 van het Adromi rapport, dat onderdeel is van de aanvraag. Daarin is ook de brief van uw college d.d.19 mei 2006 genoemd waarin het College uitdrukkelijk heeft laten weten dat de milieucategorie 3a van toepassing zou blijven en dat deze categorie niet zou worden aangepast. Het is [REDACTED] dus vanaf 2006, duidelijk geweest, dat er geen mogelijkheden zouden zijn noch zouden komen voor uitbreiding. Een en ander maakt dus onderdeel uit van de vergunning.

In- en uitrit.

Het lijkt erop dat de toegangsweg naar het terrein van [REDACTED] wordt beschouwd als behorend tot de inrichting. Dat is niet het geval. Er moet dan ook van worden uitgegaan dat de toegangsweg geldt als openbare weg, waarop geen bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan. Dat het maatwerkvoorschrift van 31 juli 2012 en de onderhavige ontwerpbesikking maatwerkvoorschrift het mogelijk maakt dat er twee vrachtwagens kunnen wegrijden uit de inrichting tussen 06.00 uur en 07.00 uur van maandag tot en met vrijdag, uitgezonderd feestdagen, doet hier niet aan af.

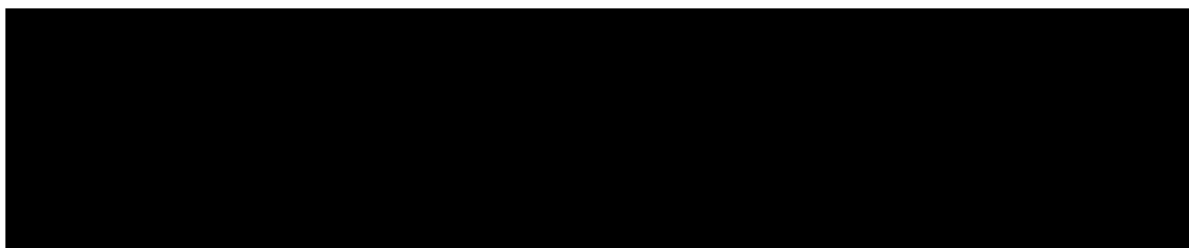
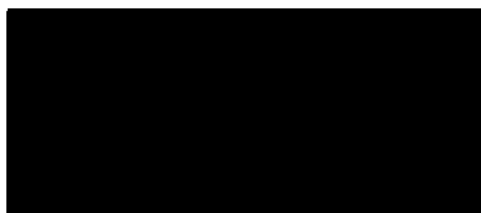
Op 22 december 1999 vonden de bekende eigendomsoverdrachten plaats. Bij de eigendomsoverdrachten is een erfdienstbaarheid van (uit)weg gevestigd, die luidt als volgt: *het recht van de eigenaar van het heersend erf om over het dienende erf met auto's, motorfietsen, fietsen en te voet te komen en te gaan van- en te gaan naar de openbare weg genaamd Vreelandseweg van en naar het voor- en achtergedeelte van de voormelde boerderij (alsmede de nog te stichten garages) op het heersend erf.*

Opgemerkt zij verder dat deze weg geen onderdeel uitmaakt van de inrichting van het bedrijf van [REDACTED]. De weg wordt gebruikt als ontsluitingsweg van de woningen aan de Vreelandseweg 4 (woning van [REDACTED] zelf), 6 en 6A maar ook voor de loods van de heer [REDACTED]. Zie Raad van State 26 november 2003 (ECLI:NL:RVS:2003:AN8839).

Mijn cliënten zullen dit reeds eerder ingenomen standpunt nogmaals kenbaar maken als aanvullende zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan.

Mijn cliënten zijn graag bereid deze zienswijze nader toe te lichten.

Ik verblijf met vriendelijke groet.



0-A-1
PostNL

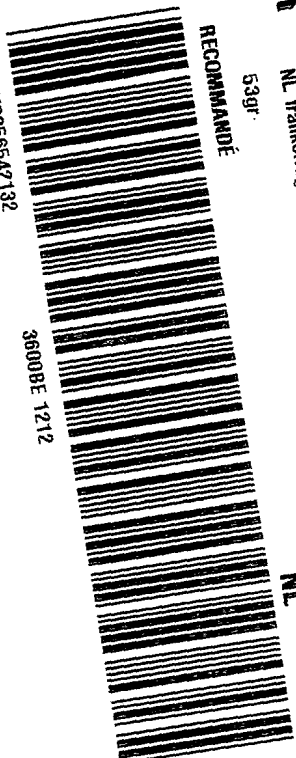
R

AANGETEKENDE BRIEF
NL frankering betaald € 8,15

172047 17-02-2016 10:56
NL

53gr

RECOMMANDÉ



3SRPKS356542132

3600BE 1212



Zienswijze 3.3.4

Aantekenen

Aan:

Gemeenteraad van Gemeente Stichtse Vecht
Postbus 1212
3600 BE Maarssen

Clas	
Z/15/49458 5n/15/55859	gemaakt 15-12-2015 brecht
23 DEC. 2015	Only bev. ☒
Beh. Afd. RO	
Aantekeningen/Kopie aan. Ruffe	

Betreft:

Zienswijze met betrekking ontwerpbestemmingsplan Garsten-Noord Nigtevecht.

Uw kenmerk: Z/1549458-UIT/15/51015

Nigtevecht, 20-12-2015

Geachte gemeenteraad,

Ik heb van u de beantwoording van mijn vragen / opmerkingen m.b.t. Bovengenoemd voorontwerp bestemmingsplan mogen ontvangen.

Hieronder geef ik puntsgewijs mijn zienswijze aan.

- 1) De hoogte van het appartementengebouw is met een nokhoogte van 12,60 meter veel te hoog. Ik heb vanaf het begin van alle ruimtelijkevisies en beeldkwaliteitsplannen, die er in de loop der jaren zijn geweest, bij u aangegeven dat deze nokhoogte totaal niet past in deze omgeving. Ik vind de houding van de gemeente in deze zaak arrogant en zeer respectloos naar de betrokken bewoners. Het voorontwerp wordt 'bijna' 1 op 1 overgenomen naar wens van de initiatiefneemster en totaal niet naar de huidige bewoners geluisterd en naar de omgeving gekeken. Welk belang heeft de gemeente in deze zaak?
Nogmaals doe ik u erop wijzen dat een dergelijk kolossaal gebouw totaal niet thuis hoort in deze omgeving. In de zuidelijke Vechtstreek komen dergelijke gebouwen wel voor, maar in de deze Noordelijke Vechtstreek totaal niet. De foto's die gebruikt worden in de Commissie Ruimtelijkekwaliteit (oktober 2015) geeft dit ook duidelijk aan. Verbazingwekkend dat deze foto's allemaal uit de Zuidelijke Vechtstreek komen. Dit is misleidend en geeft een onjuist beeld.
- 2) U geeft aan dat de Vreelandseweg en de Korte Velterslaan relatief rustige wegen zijn. In het weekend staat de Vreelandseweg en de Korte Velterslaan vol met auto's en zijn alle parkeerplaatsen bezet. Tennisvereniging en passanten parkeren hier hun auto's. Met de komst van 10 appartement die in het weekend bezoek krijgen is de parkeercapaciteit zeer onvoldoende op eigen terrein. De bezoekers gaan de auto's onveilig op bovengenoemde wegen neerzetten. Hierdoor ontstaat er een onveilige situatie voor o.a. Spelende kinderen en overige weggebruikers. Kortom de verkeersdruk word door de komst van 10 appartementen op deze wegen te hoog en er ontstaat een onveilige situatie.

Vervolg op blad 2

Blad 2

Zienswijze met betrekking ontwerpbestemmingsplan Garsten-Noord Nigtevecht.

- 3) Wat is het bedrag wat de gemeente heeft gereserveerd voor planschade?

De waarde van mijn woning wordt door de komst van dit appartementencomplex veel minder. Door schaduwshade en privacyschade verwacht ik een zeer hoge compensatie.

- 4) Wonen en werken wordt een groot drama, hier hebben we binnen de voormalige gemeente Loenen voorbeelden van. Dit geeft een onleefbare situatie voor bewoners en bedrijven.

Ik zie graag dat de gemeente de plannen direct weer terug draait en de huidige eigenaar van de percelen Vreelandseweg 9 en 11 sommeert om de vervallen gebouwen in de oude staat terug te brengen. De gebouwen kunnen dan aan kleinschalige bedrijven verhuurd worden.

Gemeenteraad, pak uw verantwoordelijkheden en kom op voor uw burgers en laat Nigtevecht vrij van hoge appartementen bouw!

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en ga ervan uit dat u mij van het verdere verloop van de procedure op de hoogte houdt.

Hoogachtend,



Zienswijze 3.3.5

Gemeente Stichtse Vecht
t.a.v. De Gemeenteraad.
Postbus 1212
3600 BE MAARSEN

Reg. (Zaak)nr. Z/15 149458 IN/15 159979	gemeente Stichtse Vecht
Datum 23 DEC 2015	Ontv.bev. ✓
Beh./G. RO	
Aanbeveling/afkeuring aan. Galfke	

Nigtevecht, 23 december 2015

Betreft; Zienswijze Bestemmingsplan Garsten Noord met identificatienummer
NL.IMRO.1904.BPGarstenNoord NTV-OW01 van de gemeente Stichtse Vecht.

Geacht College van Burgemeester en Wethouders,

Hierbij maak ik bezwaar dat het Bestemmingsplan volgens mij niet klopt, omdat ze niet het gehele Garsten Noord hebben meegenomen, maar een gedeelte, Garsten Noord omvat veel meer dan alleen het industrieterrein.

Ook is het appartementengebouw wat men wil bouwen aan de vechtoever, veel te groot voor deze plek. 65% bebouwing is zeer veel, als dit mogelijk is, wil ik ook 65% bebouwing en 12 meter goothoogte op mijn perceel. Het recht van gelijkheidbeginsel.

Als dit niet mogelijk blijkt wil ik weten wie de planschade gaat betalen voor waardedaling van mijn woning. De gemeente antwoordt in de vorige zienswijze dat het om een gering bedrag gaat maar daar zal niet lichtvoetig over gedacht moeten worden. Als er zo makkelijk over gedacht wordt ben ik bang dat de gemeente het een en ander over het hoofd ziet. Denk alleen al aan de huizen en woonboten aan de Vreelandseweg. Dit zal duizenden misschien wel tonnen aan euro's gaan kosten. Ik heb het plan van de parkeerkelder bekeken en geconcludeerd dat de in en uitrit recht voor mijn woning komt. Dat betekent dat wij als bewoners heel veel last van geluid zoals remmen, optrekken en verlichting hebben. Zeker de verlichting geeft veel overlast als er met voertuigen uitgereden wordt. Dan schijnt de verlichting van boven naar beneden door ons gehele woning waar onze privacy ernstig geschaad wordt. Zeker als er ook nog met een stoplicht gewerkt wordt is het in het donker heel hinderlijk.

Dus ik wil weten wie er verantwoordelijk is, wie de planschade gaat betalen en wat er in de pot zit voor dat er tot uitvoering over gegaan wordt. Dit kunt u toch wel respecteren?
Het kan toch niet zo zijn dat de gemeente de planschade op zich neemt en de inwoners van Stichtse Vecht dit voor hun kiezen krijgen.

Ik neem aan dat de initiatiefnemer deze kosten op zich gaat nemen en niet de Gemeente Stichtse Vecht.

Kortom vind ik het een belachelijk log gebouw, wat niet in de omgeving past en hier nergens langs, op of in de vecht hoort.

Ik vindt dus dat de grondeigenaren van percelen met de nummers 6, 6A, 11, 13, 17 en 19 door de gemeente aangepakt moeten worden en dat zij verplicht worden om hun gebouwen op te knappen met de naar 1993 geldende normen, dus bedrijfsgebouwen.

Het is een pure vorm van zelfverrijking wat hier door verpaupering gerealiseerd dreigt te worden.

ONACCEPTEBEL!!!!!!!!!!!!!! Als je in deze gemeente maar illegaal woont of de boel laat verpauperen, en je kan liegen dat het gedrukt staat, wordt je beloont voor je asociale gedrag.

Ook is mij opgevallen dat de 20 parkeerplaatsen voor 10 appartementen veel te weinig zijn, zeker als er gezinnen zijn met meer dan twee auto's.

Er moet dus elders veel meer parkeergelegenheid komen.

De Korte Velterslaan staat in de avond al vol met voertuigen van de bewoners dus moet er een beter plek komen, waar deze gerealiseerd moet gaan worden, is mij een raadsel.

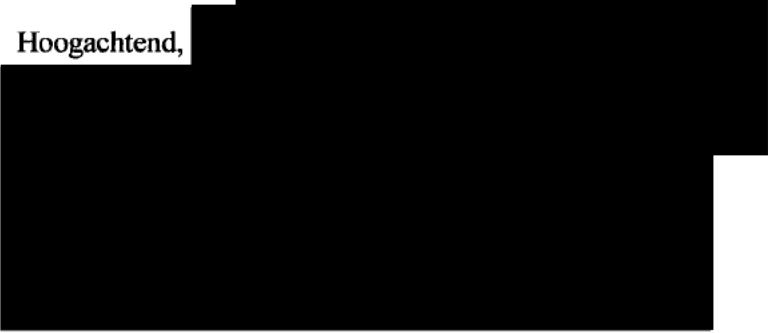
Een plan voor nog eens 20 voertuigen en een plan waar vrachtwagens van bewoners (chauffeurs) kunnen parkeren in plaats van in het dorp.

Misschien wel een goed idee om een bewaakt parkeerplaats elders aan te leggen wat je al veel in andere gemeentes ziet. Ook voor de veevoedertransporteurs en de melkrijder, die nu op Garsten Noord 's avonds en 's nachts de aanhangers langs de Vreelandseweg plaatsen, voor ze verder de Vreelandseweg op rijden. Ook hiermee moet zeker rekening gehouden worden.

Door een paar woningen wordt alles zoveel moeilijker, terwijl er genoeg andere opties zijn, maar de commissie van de Raad die de visie heeft vastgesteld weet totaal niet hoe de situatie is, daar is de afstand veel te groot voor, maar wij leven hier en weten het wel.

In afwachting van uw bericht, verblijf ik,

Hoogachtend,



Gemeente Stichtse Vecht
t.a.v. De Gemeenteraad.

Postbus 1212

3600 BE Maarssen.

afz. J. G. M. Beukeboom
Vreelandseweg 4
1393 PG Rugtevecht.

De heer J.G.M. Beukeboom
Vreelandseweg 4
1393 PG NIGTEVECHT

Gemeente StichtseVecht
t.a.v. De Gemeenteraad.
Postbus 1212
3600 BE MAARSSSEN

Nigtevecht, 23 december 2015

R. 1		gemeente Stichtse Vecht	
Ingek.	24 DEC. 2015		Ontv.bev.
Beh.Afd.			
Aantekening..... aan.			

Betreft; Zienswijze Bestemmingsplan Garsten Noord met identificatienummer
NL.IMRO.1904.BPGarstenNoord NTV-OW01 van de gemeente Stichtse Vecht.

Geacht College van Burgemeester en Wethouders,

Hierbij maak ik bezwaar dat het Bestemmingsplan volgens mij niet klopt, omdat ze niet het gehele Garsten Noord hebben meegenomen, maar een gedeelte, Garsten Noord omvat veel meer dan alleen het industrieterrein.

Ook is het appartementengebouw wat men wil bouwen aan de vechoever, veel te groot voor deze plek. 65% bebouwing is zeer veel, als dit mogelijk is, wil ik ook 65% bebouwing en 12 meter goothoogte op mijn perceel. Het recht van gelijkheidbeginsel.

Als dit niet mogelijk blijkt wil ik weten wie de planschade gaat betalen voor waardedaling van mijn woning. De gemeente antwoord in de vorige zienswijze dat het om een gering bedrag gaat maar daar zal niet lichtvoetig over gedacht moeten worden. Als er zo makkelijk over gedacht wordt ben ik bang dat de gemeente het een en ander over het hoofd ziet. Denk alleen al aan de huizen en woonboten aan de Vreelandseweg. Dit zal duizenden misschien wel tonnen aan euro's gaan kosten. Ik heb het plan van de parkeerkelder bekeken en geconcludeerd dat de in en uitrit recht voor mijn woning komt. Dat betekent dat wij als bewoners heel veel last van geluid zoals remmen, optrekken en verlichting hebben. Zeker de verlichting geeft veel overlast als er met voertuigen uitgereden wordt. Dan schijnt de verlichting van boven naar beneden door ons gehele woning waar onze privacy ernstig geschaad wordt. Zeker als er ook nog met een stoplicht gewerkt wordt is het in het donker heel hinderlijk.

Dus ik wil weten wie er verantwoordelijk is, wie de planschade gaat betalen en wat er in de pot zit voor dat er tot uitvoering over gegaan wordt. Dit kunt u toch wel respecteren?
Het kan toch niet zo zijn dat de gemeente de planschade op zich neemt en de inwoners van Stichtse Vecht dit voor hun kiezen krijgen.

Ik neem aan dat de initiatiefnemer deze kosten op zich gaat nemen en niet de Gemeente Stichtse Vecht.

Kortom vind ik het een belachelijk log gebouw, wat niet in de omgeving past en hier nergens langs, op of in de vecht hoort.

Ik vindt dus dat de grondeigenaren van percelen met de nummers 6, 6A, 11, 13, 17 en 19 door de gemeente aangepakt moeten worden en dat zij verplicht worden om hun gebouwen op te knappen met de naar 1993 geldende normen, dus bedrijfsgebouwen.

Het is een pure vorm van zelfverrijking wat hier door verpaupering gerealiseerd dreigt te worden.

ONACCEPTABEL!!!!!!!!!!!!!! Als je in deze gemeente maar illegaal woont of de boel laat verpauperen, en je kan liegen dat het gedrukt staat, wordt je beloont voor je asociale gedrag.

Ook is mij opgevallen dat de 20 pakeerplaatsen voor 10 appartementen veel te weinig zijn, zeker als er gezinnen zijn met meer dan twee auto's.

Er moet dus elders veel meer parkeergelegenheid komen.

De Korte Velterslaan staat in de avond al vol met voertuigen van de bewoners dus moet er een beter plek komen, waar deze gerealiseerd moet gaan worden, is mij een raadsel.

Een plan voor nog eens 20 voertuigen en een plan waar vrachtwagens van bewoners (chauffeurs) kunnen parkeren in plaats van in het dorp.

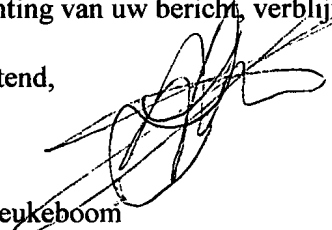
Misschien wel een goed idee om een bewaakt parkeerplaats elders aan te leggen wat je al veel in andere gemeentes ziet. Ook voor de veevoedertransporteurs en de melkrijder, die nu op Garsten Noord 's avonds en 's nachts de aanhangers langs de Vreelandseweg plaatsen, voor ze verder de Vreelandseweg op rijden. Ook hiermee moet zeker rekening gehouden worden.

Door een paar woningen wordt alles zoveel moeilijker, terwijl er genoeg andere opties zijn, maar de commissie van de Raad die de visie heeft vastgesteld weet totaal niet hoe de situatie is, daar is de afstand veel te groot voor, maar wij leven hier en weten het wel.

In afwachting van uw bericht, verblijf ik,

Hoogachtend,

J.G.M. Beukeboom



R**AANGETEKENDE BRIEF**

NL frankering betaald € 7,95

16gr

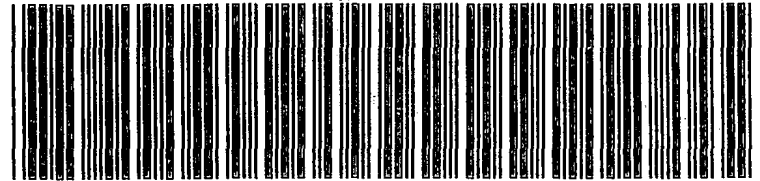
D-A-1

PostNL

176542 23-12-2015 16:49

RECOMMANDÉ

NL



3SRPKS270404932

3600BE 1212

Gemeente Stichtse Vecht.
t.a.v. De Gemeenteraad.
Postbus 1212
3600 BE Maarssen

afz. J.G.M. Beukeboom
Vreelandseweg 4
1393 PG Rigtevecht

Zienswijze 3.3.6

AANTEKENEN

Gemeente Stichtse Vecht
t.a.v. de gemeenteraad
Postbus 1212

Class.	
Fig. (Zaaknr.)	Z/15/49458
	In/15/60048
Ingak.	29 DEC. 2015
Est.A.M.	RO
Aantekeningen/Kopie van.	Griffie
	gemeente Stichtse Vecht
	Ontv. bev. ✓

Hedel, 24 december 2015

Betreft: **Zienswijze inzake ontwerp bestemmingsplan Garsten Noord te Nigtevecht Z/15/49458 alsmede ontwerp besluit hogere grenswaarde Wgh alsmede ontwerp beschikking maatwerkvoorschrift Wm.**

Geachte leden van de gemeenteraad,

Hierbij en tijdig, wenst ondergetekende, [REDACTED] wonend en gevestigd aan de [REDACTED] (a) te Nigtevecht zowel in persoon als h.o.d.n. en namens haar bedrijf Nagel Demontage en Recycling een zienswijze in te dienen inzake het van 13 november 2015 tot en met 24 december 2015 ter inzage gelegde ontwerp-bestemmingsplan Garsten Noord met het voornoemde kenmerk te Nigtevecht. Deze zienswijze betreft de toelichting, de regels, de verbeelding(en), en alle bij dit bestemmingsplan behorende bijlagen, alles in de meest brede zin des woords. Deze zienswijze betreft tevens en is gericht tegen het tegelijkertijd ter inzage gelegde ontwerp besluit hogere grenswaarde Wet Geluidhinder (Wgh) en de ter inzage gelegde ontwerp beschikking tot het opleggen van een maatwerkvoorschrift (Wm). Ik wens allereerst te verwijzen naar de door mij ingediende inspraakreactie tegen het destijds ter inzage gelegde voorontwerp bestemmingsplan Garsten Noord welke als hier herhaald en ingelast dient te worden beschouwd. Ik heb reeds op 23 december 2015 mijn zienswijze bij de gemeente ingediend en een ontvangstbevestiging ontvangen en mijn zienswijze tevens per aangetekende post verzonden, maar ik heb mijn zienswijze nog verder aangepast en aangevuld, reden waarom ik deze zienswijze ook en nogmaals indien.

Ik ben eigenaar van het perceel [REDACTED] [REDACTED] alwaar mijn bedrijf zich bevindt. Mijn bedrijf voert demontage en recycling activiteiten uit. Deze activiteiten zijn gemeld in de meest recente melding milieubeheer en zijn in deze zienswijze vermeld. Ik verzet mij en maak ernstig bezwaar tegen het voornoemde ontwerp bestemmingsplan (hierna te noemen ontwerp) Garsten Noord omdat het ontwikkelingen mogelijk maakt die mijn (bedrijfs) belangen schaden en de inhoud van dit ontwerp dusdanig is dat ik mijn huidige bedrijfsactiviteiten niet meer zal kunnen uitoefenen.

Mijn (bedrijfs) belangen worden op de volgende manieren geschaad:

- De gemeente heeft niet geïnventariseerd/ is niet exact nagaan welke bedrijfsactiviteiten op mijn perceel plaatsvinden. Zij heeft deze bedrijfsactiviteiten

echter wel beperkt als gevolg van “nieuwe” ontwikkelingen die zij koste wat kost wil doordrukken.

Op basis van de melding uit 2012 had de gemeente de daarbij behorende geluidsruimte moeten toestaan en mogelijkheid tot uitbreiding dienen te bieden, maar dat heeft zij niet gedaan.

- De belangen van nieuwe ontwikkelingen worden in het gehele ontwerp gesteld boven mijn (bedrijfs) belangen zonder dat daar enige weging van belangen tegenover staat.
- De gemeente heeft ten aanzien van de zonering van rechtswege 22 jaar lang stilgezeten, heeft geen maatregelen getroffen en wil mij nu beperken in mijn bedrijfsactiviteiten omdat zij rondom mijn bedrijf woningen wil toestaan die o.a. voortkomen uit illegaal gebruik. Ik ben van mening dat dit niet kan omdat ik als bedrijf de oudste rechten heb die gerespecteerd dienen te worden.
- Ik wordt als gevolg van de zonering van de beoogde activiteiten van de betonfabriek in mijn belangen geschaad omdat ik in mijn mogelijkheden (zie kopje geluid in deze zienswijze) zal worden beperkt.
- De gemeente beperkt mij in mijn bedrijfsbelangen omdat zij geen enkel onderzoek heeft gedaan naar de juiste milieucategorie en heeft ook geen onderzoek gedaan naar de verhouding tussen de in het vigerende bestemmingsplan opgenomen milieu categorieën en de huidige VNG brochure. Bovendien heeft de gemeente onvoldoende onderzoek gedaan naar de vraag of met de beoogde nieuwe (woningbouw) ontwikkelingen een goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd. In het onderhavige ontwerp staat dat geenszins vast.
- De regels behorende bij dit ontwerp zijn dusdanig dat ik, als gevolg van nieuwe ontwikkelingen (gebruik als burgerwoning) in mijn directe omgeving in mijn (bedrijfs) belangen zal worden geschaad. Ten eerste door het direct toestaan middels de regels en plankaart van bestemmingen wonen-1 tot en met 3 in de directe nabijheid van mijn bedrijf. Als gevolg hiervan wordt ik direct in mijn bedrijfsbelangen geschaad, bijvoorbeeld omdat ik een groot deel van mijn bouwblok op mijn perceel ben kwijtgeraakt en ik, als gevolg van de voornoemde woonbestemmingen, niet meer kan bouwen waar ik wil omdat de regels voorzien in een situatie waarin rekening moet worden gehouden met het bouwen en gebruiken van nabijgelegen percelen. De meeste van deze percelen betreffen woningbouw. Verder zorgen de regels van dit ontwerp ervoor dat ik mijn bedrijf niet naar behoren kan uitoefenen omdat bepaalde activiteiten worden verboden en/of beperkt, terwijl niet van de feitelijke situatie wordt uitgegaan. Ik verwijs naar het onderdeel over de regels in deze zienswijze.

Het onderhavige ontwerp bestemmingsplan is om de volgende redenen onuitvoerbaar en kan dus ook niet gaan gelden:

1. Het ontwerp bestemmingsplan is niet uitvoerbaar omdat niet is voldaan aan de elementaire onderdelen waaraan een bestemmingsplan moet voldoen, zeker ten aanzien van de in het ontwerp genoemde nieuwe ontwikkelingen, zoals bijvoorbeeld de eisen van een goede ruimtelijke ordening en de beginselen van behoorlijk bestuur.
2. Het ontwerp is niet uitvoerbaar omdat de regels, plankaart met elkaar in strijd zijn, de regels onderling met elkaar in strijd zijn en ook in strijd zijn met de toelichting en de diverse ruimtelijke onderbouwingen van de beoogde nieuwe ontwikkelingen.
3. Als gevolg van het voorgaande kan ook de doelstelling van dit ontwerp (actualiseren, conserveren en mogelijk maken van enkele nieuwe ontwikkelingen) niet worden gehaald en is het onderhavige ontwerp onuitvoerbaar.

4. Het ontwerp is tenslotte onuitvoerbaar omdat de economische uitvoerbaarheid niet is verzekerd omdat planschade en kostenverhaal van o.a. de nieuwe ontwikkelingen niet is verzekerd.

Verder ben ik van mening dat het door mij bestreden ontwerp in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de beginselen van behoorlijk bestuur. Ik zal in deze zienswijze uiteenzetten waarom ik deze mening ben toegedaan.

A. Algemene opmerkingen

1. Strijd met inspraakverordening

Ik ben ten eerste van mening dat het onderhavige voorontwerp op onjuiste en zorgvuldige wijze is voorbereid. Blijkens de publicatie op de website van de gemeente Stichtse Vecht is het onderhavige voorontwerp bestemmingsplan 4 weken ter inzage gelegd. Deze inzagetermijn wijkt af van de normale inspraaktermijn van 6 weken.

Ik ben van mening dat het college van B en W het onderhavige ontwerp onzorgvuldig heeft voorbereid omdat een inspraaktermijn van 4 weken niet is toegestaan. Volgens artikel 150 Gemeentewet alsmede artikel 4.1. van de gemeentelijke inspraakverordening is afdeling 3.4. normaliter ten aanzien van inspraakprocedures van toepassing. Op basis van artikel 4.2. van de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan voor een of meer beleidsvoornemens een andere inspraakprocedure vast stellen. De gemeentelijke inspraakverordening definieert beleidsvoornemen als volgt: “het voornemen van het bestuursorgaan tot het vaststellen of wijzigen van beleid”. Volgens de definitie vallen vaststelling van concrete besluiten of maatregelen niet onder deze definitie, maar gaat het om de vorming van beleid waarop deze kunnen worden gebaseerd.

Uit het overzicht van regelgeving en beleid zoals die is te zien via www.overheid.nl, ontbreekt een dergelijk beleid waarin wordt uitgegaan van een inspraaktermijn van 4 weken. Ook de visie van de gemeenteraad van Stichtse Vecht d.d. 30 september 2014 die als bijlage bij de ter inzage gelegde stukken is gevoegd, kan niet als beleid worden gezien, want dit is een visie. Een en ander blijkt ook uit het gestelde op pagina 5 van de visie: “deze ruimtelijke visie voorziet in een document op basis waarvan de toekomstige koers van Garsten Noord eruit zal komen te zien”. Ook in de toelichting is onder het kopje “gemeentelijk beleid” geen enkele beleidsregel te vinden waarin wordt uitgegaan van een inspraaktermijn van 4 weken.

Concluderend stel ik vast dat er geen sprake is van een beleidsvoornemen waarin wordt uitgegaan van een inspraaktermijn van 4 weken. Dit heeft tot gevolg dat artikel 150 Gemeentewet en artikel 4.1. van de gemeentelijke inspraakverordening van toepassing zijn. Het ontwerp bestemmingsplan Garsten Noord had derhalve niet 4 weken, maar 6 weken ter inzage moeten worden gelegd. Reeds om deze reden is het onderhavige ontwerp op formele gronden onzorgvuldig voorbereid. Ik ben van mening dat de gemeente ten onrechte niet is ingegaan op de voornoemde argumenten, met name het argument dat er geen sprake is van een beleidsvoornemen. De stelling dat het de gemeente vrij zou staan om de inspraak te regelen die zij wenst, is daartoe onvoldoende.

Ik heb niet alleen op formele, maar ook op inhoudelijke gronden belang bij een inzage termijn van 6 weken, omdat mijn belangen door de veel te korte inzage termijn worden

geschaad. Gezien de uitgebreide bijlagen en onderzoeken had het voorontwerp reeds om deze reden langer ter inzage moeten worden gelegd zodat ik voldoende tijd zou hebben om deugdelijk tegenonderzoek te laten doen. Dat was toen niet mogelijk.

Concluderend ben ik van mening dat, vanwege het hiervoor geconstateerde formele zorgvuldigheidsgebrek, het onderhavige voorontwerp opnieuw, maar dan voor de duur van 6 weken, ter inzage had moeten worden gelegd, hetgeen uiteindelijk ten onrechte niet is gebeurd. Gezien dit feit, is het onderhavige ontwerp onzorgvuldig voorbereid en in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Concluderend ben ik van mening dat het ontwerp bestemmingsplan onzorgvuldig is voorbereid omdat het is gebaseerd op een onjuist gevolgde inspraakprocedure die in strijd is met artikel 150 Gemeentewet en de eigen inspraakverordening.

2. Strijd met visie gemeenteraad Stichtse Vecht d.d. 30 september 2014

Blijkens de bij het ontwerp behorende verbeelding voorziet het plan in verschillende bestemmingen. Daarbij horen ook de bestemmingen “agrarisch”, groen en water. Deze bestemmingen horen niet thuis in de ruimtelijke visie Garsten Noord (hierna te noemen “de visie”) die de gemeenteraad op 30 september 2014 heeft vastgesteld. Blijkens het raadsbesluit heeft de gemeenteraad gekozen voor scenario 3, dat is het voorkeursscenario. Op pagina 25 van de visie wordt gesproken over een “geleidelijke ontwikkeling naar woningbouw”.

Blijkens de plankaart zijn in ieder geval de eindbestemmingen “bedrijf” en “wonen” zichtbaar. Volgens de visie kunnen deze eindbestemmingen niet worden opgenomen als de volledige belangenafweging en haalbaarheidstoets nog niet gereed zijn. In het onderhavige ontwerp zijn deze twee onderdelen nog niet gereed. Dat geldt voor vele onderdelen uit het ontwerp en de in de bijlagen opgenomen ruimtelijke onderbouwingen. Het voorontwerp alsmede ontwerp zijn om die reden prematuur ter inzage gelegd omdat, vanwege de voornoemde onvolledigheid, de totale ruimtelijke gevolgen en effecten van deze bestemmingswijziging niet te overzien zijn. Uit het onderhavige bestemmingsplan blijkt in ieder geval dat mijn belangen niet volledig zijn meegewogen, met name ten aanzien van het woongedeelte op de plankaart.

Daarnaast is het onderhavige ontwerp op formele gronden in strijd met de visie, omdat een van de eisen van het voorkeursscenario eruit bestond dat dient te worden beoordeeld in hoeverre bedrijfswensen nog kunnen worden gefaciliteerd. Juist dit aspect ontbreekt in het onderhavige ontwerp, het lijkt er juist op dat de bestaande bedrijven wel mogen blijven bestaan, maar er geen rekening wordt gehouden met door hen opgebouwde rechten en zij bovendien in hun bedrijfsbelangen zullen worden geschaad door beperkingen die worden opgelegd in de regels. Dat geldt zeker voor mijn bedrijf. In de onderdelen over de regels en de bespreking van de geluidsparagraaf in de verschillende ruimtelijke onderbouwingen van deze zienswijze worden deze beperkingen besproken.

Tenslotte zijn zowel het voorontwerp als het ontwerp in strijd met de visie, omdat het voorkeursscenario uitgaat van een geleidelijke transformatie van de bestaande bedrijfsbestemming naar wonen, terwijl dat blijkens de regels en de verbeelding juist niet het geval is. Indien dit ontwerp zou worden vastgesteld, dan is het in strijd met de visie van de Raad omdat de eindbestemmingen dan meteen zouden kunnen gelden en er juist geen sprake is van geleidelijkheid. Het ontbreken van wijzigingsbevoegdheden is ook een teken aan de wand. Volgens de toelichting van het ontwerp is de visie een van de belangrijkste pijlers van dit ontwerp. Strijd met de visie levert naar mijn mening derhalve een formeel

zorgvuldigheids- en motiveringsgebrek op, waarbij tevens strijd is met een goede ruimtelijke ordening en bovendien op geen enkele wijze rekening is gehouden met mijn mening/belangen.

In het raadsbesluit tot vaststelling van de visie wordt expliciet vermeld dat de visie primair is opgesteld ten behoeve van de woningbouw aan de Vreelandseweg 6 en 6a. Dat strookt echter niet met de in de visie opgenomen doelstelling. Beide doelstellingen komen bovendien niet overeen met de in de toelichting behorend bij van het onderhavige ontwerp bestemmingsplan.

Ik ben concluderend van mening dat het onderhavige ontwerp op formele gronden niet als ontwerp bestemmingsplan ter inzage kan worden gelegd wegens strijd met een goede ruimtelijke ordening en het bovendien op formele gronden onzorgvuldig is voorbereid en gemotiveerd waarbij bovendien onvoldoende rekening is gehouden met mijn belangen.

Zoals in deze inspraakreactie en is en in deze zienswijze wordt verwoord, speelt de “ruimtelijke visie Garsten Noord” een doorslaggevende rol in het onderhavige ontwerp omdat deze visie (hierna “de visie” genoemd) zowel expliciet in de doelstelling wordt genoemd, maar in vele onderwerpen van de toelichting doorwerkt. Nagel is het niet eens met de inhoud van deze visie, waarbij zij momenteel wederom in de gelegenheid is om deze visie inhoudelijk te betwisten. Nagel verwijst hierbij naar de analyse en betwisting van deze visie die als bijlage bij deze inspraakreactie is gevoegd (**productie 1**). Grote delen van de toelichting komen overeen met de inhoud van de visie. Daar waar dat het geval is, wordt de toelichting ook uitdrukkelijk betwist. Ik heb deze productie reeds in het kader van mijn inspraakreactie tegen het voorontwerp aan de orde gesteld, maar het college heeft daar werkelijk niets mee gedaan, zij heeft het ten onrechte alleen ter kennisgeving aangenomen. Dat is naar mijn mening een gemiste kans en mede reden waarom ik deze productie opnieuw in het geding wens te brengen.

Paragraaf 1.2. is gebaseerd op de voornoemde ruimtelijke visie. Zoals in de voornoemde analyse en betwisting van de visie is verwoord, is deze visie onzorgvuldig voorbereid en onvoldoende gemotiveerd, waarbij de belangen van Nagel onvoldoende zijn gewogen. Gezien deze conclusie, geldt dat tevens voor paragraaf 1.2. van de toelichting.

In paragraaf 2.3. van de plantoelichting wordt verwezen naar een beeldkwaliteitsplan Garsten Noord uit 2012 welke in de bijlage is opgenomen. Met betrekking tot dit beeldkwaliteitsplan merkt Nagel op dat dit plan gedateerd is omdat in dat plan nog werd uitgegaan van twee ontwikkelingsvarianten die niet zichtbaar zijn in het onderhavige ontwerp. In beide varianten dienen alle bedrijven het bedrijventerrein te verlaten. Op de verbeelding van het onderhavige bestemmingsplan is te zien dat er sprake blijft van een bedrijfsterrein met een maximale milieucategorie 5.2.

Dit heeft gevolgen voor het onderdeel “Vechtoevers” van het voornoemde beeldkwaliteitsplan. Omdat bij dat onderdeel uit wordt gegaan van het verdwijnen van een industrieterrein. Dat is nu niet het geval. Bovendien wijkt het onderdeel van de verbeelding inzake het onderdeel Vechtoevers af van hetgeen in het beeldkwaliteitsplan binnen de beide ontwikkelingsvarianten is opgenomen. Ik ben derhalve van mening dat het voornoemde beeldkwaliteitsplan Garsten Noord dat als bijlage 2 bij het ontwerp is opgenomen, niet van toepassing kan zijn op het onderhavige ontwerp alleen al omdat er strijd is met de inhoud van de plankaart behorend bij het ontwerp.

Bovendien is dit beeldkwaliteitsplan in strijd met de toelichting en de aan dit ontwerp ten grondslag gelegde visie van de Raad van 30 september 2014 omdat de visie voorziet in een geleidelijke transitie van werken naar wonen terwijl in het beeldkwaliteitsplan twee ontwikkelingsvarianten betreft die grootschalige woningbouw mogelijk maken op het terrein waarin in het onderhavige ontwerp de betonfabriek is gevestigd. In het onderhavige ontwerp heeft dit deel van de plankaart de bestemming “bedrijf” en meer specifiek de aanduiding betonfabriek. Het beeldkwaliteitsplan uit 2012 komt om die reden ook niet overeen met de plankaart. Tenslotte ontgaat mij de relevantie van dit beeldkwaliteitsplan voor de in het ontwerp beoogde woningbouwontwikkelingen inzake Vechtoevers en Vreelandseweg 6/6a.

Concluderend ben ik van mening dat het onderhavige ontwerp onzorgvuldig is voorbereid en in strijd is met een goede ruimtelijke ordening omdat de inhoud van het beeldkwaliteitsplan niet overeen komt met de inhoud van het onderhavige ontwerp.

3. De paragrafen 1.1. tot en met 1.4. van de toelichting zijn in strijd met een goede ruimtelijke ordening

Onder paragraaf 1.1. van de toelichting wordt gesteld dat het doel van het onderhavige ontwerp tweeledig zou zijn, te weten actualisering van het bestemmingsplan en het mogelijk maken van ontwikkelingen die zouden passen binnen de ruimtelijke visie Garsten Noord en “concreet en haalbaar” zijn. Juist dat laatste is niet het geval. De voornoemde formulering is in de eerste plaats in strijd met de overige inhoud van paragraaf 1.1. Volgens deze inhoud is een secundair doel van het bestemmingsplan het verwerken van de door de Raad vastgestelde “Ruimtelijke visie Garsten Noord” van 30 september 2014. Volgens de inhoud van deze visie en de inhoud van paragraaf 1.1. wordt binnen deze visie als uitgangspunt gehanteerd dat het plangebied geleidelijk als woongebied wordt ontwikkeld. Juist dat laatste gaat een probleem geven, zoals onder het onderdeel van deze zienswijze waarin de visie wordt besproken, aan de orde zal komen.

Naar mijn mening komt de doelstelling van het ontwerp niet overeen met de regels en verbeelding van het bestemmingsplan, want daarin zijn alleen maar eindbestemmingen opgenomen en waarbij de voornoemde geleidelijkheid uit de visie niet is terug te zien. Om die reden is het onderhavige ontwerp onzorgvuldig voorbereid. Een belangrijk onderdeel betreft tevens de bestemmingsplanwijziging voor de percelen Vreelandseweg 6 en 6a te Nigtevecht alsmede het onderdeel Vechtoevers en de uitbreiding van de nabijgelegen betonfabriek. Vreelandseweg 6/6a wordt in de raadsbrief van 8 januari 2015 gepresenteerd als een belangrijk doel voor bestemmingsplanwijziging. Dit blijkt ook uit het vaststellingsbesluit van 30 september 2014. Aangezien een algehele herziening van een bestemmingsplan niet kan worden toegeschreven naar de planologische wijziging van twee percelen, is het onderhavige ontwerp reeds om deze reden onzorgvuldig voorbereid.

In paragraaf 1.2. wordt zonder nadere onderbouwing gesteld dat zij reeds “langere tijd” pogingen zou hebben gedaan om tot een integrale ontwikkeling” van Garsten Noord te komen. Wat de gemeente daaronder verstaat is onduidelijk. Verder is deze bewering niet onderbouwd. Dit geldt ook voor de stelling op pagina 3 en 4 dat omdat de gemeente de (niet onderbouwde) wens zou hebben uitgesproken om het gebied integraal te ontwikkelen zou het volgens de gemeente voor “bedrijven” niet aantrekkelijk zijn om te investeren in de gebouwen

en de bedrijfsvoering, waardoor zogenaamd achteruitgang en verloedering zou dreigen. De feiten spreken deze bewering tegen.

Als we kijken naar mijn eigen bedrijf en bijvoorbeeld de betonfabriek, dan zien we dat er juist wordt geïnvesteerd in de gebouwen en de bedrijfsvoering, ik heb een nieuwe loods gebouwd en mijn toegangsweg vernieuwd en nota bene in dit bestemmingsplan wordt juist voorzien in uitbreiding van deze betonfabriek die overigens over een recente en volledige milieuvergunning beschikt.

Paragraaf 1.2 bevat diverse tegenstrijdigheden. Ten eerste wordt in zijn algemeenheid gesteld dat “Garsten Noord” een verrommeld gebied zou betreffen, maar verderop in de toelichting wordt gesteld dat het slechts om niet nader aangeduide delen van dit gebied zou bestaan.

Overigens is de gemeente niet helder wat zij onder het gebied “Garsten Noord” verstaat. Ten tweede stelt de gemeente ondubbelzinnig dat zij het “gebied” wenst te ontwikkelen als woonwijk, maar dat een van de redenen zou zijn dat “enkele” bedrijven” nog zouden willen functioneren. Wat de andere redenen zouden zijn waarom de gemeente het niet nader aangeduide “gebied” kennelijk toch niet als woonwijk wil ontwikkelen, wordt niet duidelijk. Dat geldt ook voor de “enkele bedrijven” die niet nader worden geduid.

Naar mijn mening zou uitgangspunt moeten zijn het bedrijventerrein te houden zoals het is met name omdat de aanwezige bedrijven, zoals mijn bedrijf omdat juist de huidige, op het industrieterrein Garsten Noord aanwezige bedrijven opgebouwde rechten hebben. Met de keuze om zonder nadere motivering te kiezen voor een “woonwijk” worden juist de bestaande en opgebouwde rechten met voeten wordt getreden en dat vind ik een grof schandaal. Feitelijk zorgt dit bestemmingsplan ervoor dat de bedrijven in hun rechten achteruit gaan, met name mijn bedrijf, maar dat zal later met name in het onderdeel waarin de regels worden besproken, in deze zienswijze aan de orde komen. Verder stelt de gemeente zonder nadere onderbouwing dat er niet nader genoemde “andere initiatieven” zouden zijn, maar dat deze niet concreet zijn. Desalniettemin is toch het doel van het onderhavige ontwerp om van het huidige bedrijventerrein geleidelijk aan een woonwijk te maken.

Verder is het pertinent onjuist er niet meer zouden geïnvesteerd in de bedrijfspanden. Deze bewering is niet onderbouwd. Ikzelf heb in 2013 een nieuwe loods geplaatst, terwijl de gemeente dat jarenlang (tussen 2006 en 2010) heeft trachten tegen te houden door middel van diverse voorbereidingsbesluiten. Uiteindelijk is de gemeente door de Raad van State gedwongen om toe te staan dat ik mijn loods kon bouwen. Dan moet de gemeente nu niet aankomen met de belachelijke bewering dat er niet meer zouden worden geïnvesteerd in bedrijfspanden. Als dat al zo zou zijn (quod non) dan heeft de gemeente dat nota bene zelf veroorzaakt door het gebied gedurende bijna 5 jaar op slot te zetten door middel van het telkenmale verlengen van voorbereidingsbesluiten terwijl er geen bestemmingsplan ter inzage werd gelegd. Uiteindelijk heeft de gemeente dat onder druk van de rechter moeten loslaten.

Paragraaf 1.3. is feitelijk onjuist. Ten onrechte wordt gesteld dat het plangebied ten zuiden wordt begrensd door landelijk gebied. Dat is feitelijk onjuist, want in paragraaf 1.1. wordt gesproken over het bedrijventerrein Garsten Noord, maar het bedrijventerrein in het vigerende plan is veel groter, bedrijven die buiten de rode lijn op pagina 4 op de luchtfoto zichtbaar zijn, horen ook bij het huidige bedrijventerrein. De omschrijving van het plangebied op pagina 4 is derhalve onjuist, het plangebied dient naar mijn mening te worden uitgebreid naar de zuidkant. Dit klemmt temeer, omdat wordt gesproken over een “globale” ligging van het plangebied, maar wat precies onder “Garsten Noord” wordt verstaan, is onduidelijk. Verder

stelt de gemeente zonder nadere motivering dat het plangebied aan de noordzijde wordt begrensd door de “kern Nigtevecht”.

Wat daaronder wordt verstaan wordt niet duidelijk en ook is niet gemotiveerd waarom juist aan de noordzijde het plangebied daar wordt begrensd.

Gezien het voorgaande, is ook paragraaf 1.3. in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

De stelling in paragraaf 1.4. dat sprake zou zijn van een “bestemming die in een aantal gevallen” niet meer zou aansluiten bij de huidige situatie, is naar mijn mening niet onderbouwd en in strijd met een goede ruimtelijke ordening:

- De genoemde “aantal gevallen” is niet geduid en onderbouwd. Welke gevallen de gemeente bedoelt, is niet duidelijk.
- Het is niet duidelijk wat de gemeente bedoelt met “de huidige situatie”. Dit begrip is vaag en niet nader omschreven, zodat niet ondubbelzinnig kan worden vastgesteld dat de inhoud van paragraaf 1.4. juist is. (hetgeen dus niet zo is).

Concluderend blijkt uit de paragrafen 1.1. tot en met 1.4. van het ontwerp dat de motivering van de doelstelling ondeugdelijk is en bovendien zijn de niet onderbouwde beweringen in deze paragrafen innerlijk tegenstrijdig. Juist het illegale/ onjuiste gebruik van gronden binnen het huidige bedrijventerrein wordt gebruikt om dit illegale gebruik te legaliseren terwijl de bedrijven die daar juist horen te zitten, blijkens de toelichting als tweederangs worden bestempeld en in hun mogelijkheden beperkt waardoor schade wordt geleden. Dit blijkt o.a. uit het laatste gedeelte van paragraaf 1.2. op pagina 4, waarbij bedrijven die willen stoppen worden “beloond” met een positieve bestemming, terwijl bedrijven die hun bedrijf willen “continueren” niet per definitie wordt gesproken over een positieve bestemming, maar dat er dan naar de niet nader onderbouwde “gebruikelijke milieu- en omgevingsfactoren” zou moeten worden gekeken. Wat de gemeente met de laatste zin van paragraaf 1.2. bedoelt is helemaal onduidelijk: waarom wordt het woord “mede” gebruikt en wat bedoelt de gemeente met het “faciliteren” van een bedrijf en het “effectief en functioneel” zijn van een bedrijf? Tenslotte wordt niet gesproken over nieuw vestiging van bedrijven, want de bestemmingen maken dit wel mogelijk. De gemeente spreekt namelijk in deze paragraaf alleen over het continueren van bedrijven.

Gezien het voorgaande, blijkt dat de aanleiding en doelstelling van dit ontwerp bestemmingsplan ondoordacht en tegenstijdig is, waarbij de gemeente bovendien jarenlange met het vigerende bestemmingsplan strijdige ontwikkelingen ten onrechte feitelijk en in strijd met de wet heeft toegestaan, terwijl de gemeente ook meerdere malen door de rechter is teruggefloten. Illegaal gebruik wordt dus beloond, terwijl het huidige en juiste gebruik door bedrijven die terecht op een bedrijventerrein zijn gevestigd, wordt bestraft met beperkingen als gevolg van de voornoemde legalisering. De door het college van B en W en kennelijk de gemeenteraad voorgestane ontwikkeling is derhalve in strijd met zowel de wet (een goede ruimtelijke ordening) alsmede de beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het zorgvuldigheidsbeginsel, het motiveringsbeginsel en het beginsel van een evenredige belangenafweging, waardoor dit bestemmingsplan naar mijn mening niet kan worden vastgesteld.

4. Algemene opmerkingen bij paragrafen 2.1. tot en met 2.3. van de toelichting

Op pagina 14 wordt de vermeend cultuurhistorische waarde van de voormalige boerderij welgelegen besproken. Ik ben van mening dat de beschrijving op pagina 14 onjuist is omdat de boerderij zoals die oorspronkelijk bestond, niet meer bestaat, o.a. als gevolg van het achterstallig onderhoud door de huidige eigenaren. Mij ontgaat ook het belang van een dergelijke uitgebreide bespreking van deze voormalige boerderij, want dat is het al lang niet meer. Deze voormalige boerderij onderscheidt zich door het huidige gebruik met alle verbouwingen niet van andere soortgelijke boerderijen in de gemeente.

Ik ben het verder niet eens met de in paragraaf 2.2.3 opgenomen analyse. Ten eerste klopt het op pagina 15 opgenomen kaartje met het vermeende “globale” feitelijke gebruik van het plangebied niet. De toegangsweg tot mijn bedrijf valt in het rode gedeelte, terwijl dat in het paarse gedeelte, met de noemer “bedrijf” zou moeten vallen. De toegangsweg behoort tot mijn bedrijf en behoort tevens tot de inrichting. Ten tweede dient de term “feitelijk gebruik” te worden genuanceerd. De woningen aan de Korte Velterselaan, Vreelandsweg 2 en 4 worden al jarenlang legaal bewoond. Het is verder de vraag wat het doel is van de op pagina 15 opgenomen afbeelding, want het gaat niet om het feitelijk gebruik, maar om het gebruik dat op grond van het vigerende bestemmingsplan mogelijk is. In dat geval dienen de percelen Vreelandseweg 6/6a onder de kleur paars en de noemer bedrijf te vallen. Bovendien ontgaat mij de relevantie van het opnemen van het vermeende feitelijk gebruik, want als deze kaart als inventarsatiekader zou moeten fungeren, dan betekent dit feitelijk dat illegaal gebruik wordt gelegaliseerd door het feitelijk in gebruik te nemen. Gezien mogelijke precedentwerking, zou de gemeente het op die manier misbruiken van de weergave van het vermeend feitelijk gebruik niet mogen toestaan. Kort en goed kan de voornoemde afbeelding niet als onderbouwing voor de door de gemeente toe te stane “nieuwe ontwikkelingen” worden gebruikt en is het ontwerp in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Tenslotte blijkt uit de tekening dat de beweringen van de gemeente in het ontwerp over braakliggende grond en vermeende verpaupering niet voor het gehele gebied Garsten Noord van toepassing is. Het geldt volgens deze afbeelding voor minder dan 1/3 van het totale plangebied. De genoemde vermeende verrommeling, verpaupering en braakliggen wordt echter wel als belangrijkste reden voor het bestaan van de onderhavige bestemmingsplanwijziging genoemd. Verder blijkt uit de laatste alinea duidelijk dat het plangebied niet onder het dorp wordt gerekend. Het “voelen” als onderdeel van het dorp kan natuurlijk niet als een serieuze ruimtelijke onderbouwing worden gebruikt. Het plangebied valt, zeker gezien de inhoud van de afbeelding, niet onder het landelijk gebied.

Hoe het plangebied dan wel moet worden gekwalificeerd, is niet beschreven. Het doel van het eerste deel van de “analyse” op pagina 15/16 ontgaat mij. Ik verwijs ook naar het onderdeel van deze zienswijze alsmede productie 1, waarin ik de visie van 30 september 2014 bespreek.

Vervolgens worden op de pagina's 16-18 vermeende “kwaliteiten”, “knelpunten”, “kansen” en “bedreigingen” besproken. Ten eerste is niet duidelijk wat de gemeente bedoelt met deze onderdelen, waarom zij onderdeel uitmaken van de analyse en wat voor het overige het doel is van deze onderdelen. Het gestelde onder het kopje “knelpunten” is tendentiekus en onjuist. Zoals de afbeelding op pagina 15 laat zien, geldt de vermeende verpaupering/ verrommeling/ braakliggen voor een klein gedeelte van het plangebied, maar het wordt wel gebruikt om nieuwe ontwikkelingen voor het gehele plangebied te rechtvaardigen.

Ik begrijp niet hoe de gemeente erbij komt dat bedrijfspercelen erg dicht zouden zijn gebouwd en waarom dat een probleem zou zijn. Er is naar mijn weten helemaal geen sprake van een relatie tussen een vermeende te dichte bebouwing en vermeende problemen met bevoorrading en laden en lossen. Dat aspect is in het geheel niet door de gemeente onderzocht, men roept maar wat. De foto's op pagina 16 helpen ook niet mee, want op drie van de vier foto's zijn juist strakke lijnen en een opgeruimd bedrijventerrein te zien. Deze foto's zijn dus in zijn geheel niet representatief om als een motivering voor de vermeende "knelpunten" (wat dat dan moge zijn). In het verlengde daarvan begrijp ik niet wat de meerwaarde is van het gestelde onder het kopje "kwaliteit". Ook uit dit gedeelte van de "analyse" blijkt dat men niet heeft nagedacht over de effecten van het toestaan van woningen op of nabij een bedrijventerrein met daarop meerdere grotere bedrijven met opgebouwde rechten. Het gestelde onder het kopje "kwaliteit" kan in ieder geval niet als onderbouwing van de in het ontwerp genoemde nieuwe ontwikkelingen worden gebruikt omdat juist de genoemde "kwaliteiten" er niet toe zullen leiden dat de beoogde woningen een meerwaarde zullen hebben voor het gehele plangebied, dus ook voor de aanwezige bedrijven, waaronder mijn bedrijf.

Ik vraag mij af hoe de gemeente erbij komt dat het plangebied minder geschikt zou zijn voor de aanwezige of nieuw te vestigen bedrijven. Ten eerste is aan de bedrijven zelf niets gevraagd. Er is geen onderzoek naar gedaan, er heeft geen enkele inventarisatie plaatsgevonden. De inhoud van het gestelde onder het kopje "bedreigingen" staat ook haaks op het conserverende gedeelte van het plangebied, want dat betreft nu juist de bestaande bedrijven. Dat moet volgens de gemeente blijven zoals het is, maar tegelijkertijd zou deze ontwikkeling minder worden volgens diezelfde gemeente. Dat is niet met elkaar te rijmen. Zoals ik al eerder in deze zienswijze heb verwoord, staat het hele ontwerp bol van de tegenstrijdigheden. Ook onder dit kopje wordt de vermeende verrommeling/verpaupering op slechts een klein gedeelte van het plangebied gebruikt als rechtvaardiging voor het gehele ontwerp, hetgeen onjuist en tegenstrijdig is aan met name het conserverende gedeelte van het ontwerp. Tenslotte beschrijft de gemeente onder het kopje "bedreigingen" tegengestelde belangen tussen woningen en bedrijven, waardoor juist niet gekozen zou moeten worden voor het toestaan van woningen in combinatie met bestaande bedrijven.

Met betrekking tot het onderdeel "kansen" erkent de gemeente dat de op pagina 17 genoemde kwaliteiten voor bedrijfsfuncties minder belangrijk zijn, maar bedrijfsfuncties maken nu juist het grootste onderdeel uit van het plangebied. De gemeente stelt dat de niet nader aangeduide "omgeving" grote landschappelijke en cultuurhistorische waarden zou hebben, maar dat is niet onderzocht en staat ook niet vast: men roept maar wat. Ook staat vast dat het plangebied niet valt onder het dorp Nigtevecht en het vermeende beschermde dorpsgezicht van deze kern dan ook in zijn geheel niet van toepassing is op het plangebied.

Uit niets blijkt dat de provincie de vermeende ambitie zou hebben uitgesproken om "het gebied" (onduidelijk is wat dat is en waar het wordt begrensd) te transformeren tot woningbouw. Uit hoofdstuk 3 blijkt dat in ieder geval niet. Het lijkt er op dat de gemeente het jammer vindt dat er nog bedrijven in het plangebied functioneren (hetgeen natuurlijk niet vreemd is op een bedrijventerrein), omdat zij daardoor zogenaamd niet tot "herontwikkeling" kon komen. Zoals eerder in deze zienswijze is opgemerkt, is dat totaal niet onderbouwd. Ook hier maak ik de opmerking dat dit bestemmingsplan verkeerd gebruik (illegale bewoning, het belonen van achterstallig onderhoud van "panden"?? wordt beloond en de functies (bedrijf)

die op een bedrijventerrein thuishoren, worden bestraft. Er kan naar mijn mening dan ook niet van een conserverend bestemmingsplan worden besproken.

Concluderend kan de in paragraaf 2.2.3 opgenomen analyse niet als ruimtelijke onderbouwing van het onderhavige ontwerp worden gebruikt omdat de diverse aannamen van de gemeente niet zijn onderbouwd, er is geen onderzoek naar gedaan en de beweringen zijn zeer tendentiekus en feitelijk onjuist. Zie ook de opmerkingen die ik bij de visie van 30 september 2014 heb gemaakt.

5. Opmerkingen bij maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid

In paragraaf 6.1. van de toelichting wordt o.a. de economische uitvoerbaarheid van het gehele bestemmingsplan en met name de nieuwe ontwikkelingen besproken. Met betrekking tot de economische uitvoerbaarheid deel ik de mening van de gemeente dat de economische uitvoerbaarheid van het plan voldoende zou zijn aangetoond, niet. Ten eerste wordt in het voorbereidingsbesluit van het college waarin het onderhavige ontwerp wordt aangekondigd en genoemd, niet volledig. Ten aanzien van de initiatiefnemers van de ontwikkelingen Vechtoevers en de betonfabriek zou een anterieure overeenkomst zijn getekend. Dat staat echter niet vast. Het voornoemde voorbereidende besluit is niet bij het onderhavige ontwerp gevoegd. Omdat dit besluit ondeugdelijk is, kan het niet als basis voor het onderhavige ontwerp worden gebruikt en kan het ontwerp diensgevolge ook niet worden vastgesteld.

Ten aanzien van de Vechtoevers wordt in de toelichting gesteld dat het verhaal van kosten van grondexploitatie op een andere manier zouden zijn verzekerd, maar daarover wordt in de toelichting niets gezegd, enige verzekering van de kosten en van de economische uitvoerbaarheid dan ook is niet in de toelichting opgenomen, ook niet in de bijlagen behorend bij het ontwerp. Dit geldt ook voor de initiatiefnemer van de nieuwe ontwikkelingen van de betonfabriek. Bewijs van verzekering van kosten en planschade is niet in de toelichting en/of de bijlagen opgenomen. Er wordt in de toelichting slechts gesproken over een mogelijke toekomstige situatie waardoor de economische uitvoerbaarheid van het ontwerp en de nieuwe initiatieven geenszins is verzekerd. Het onderhavige ontwerp had op die grond dan ook niet ter inzage mogen worden gelegd omdat het niet compleet is en dus een vertekend beeld geeft.

Ten aanzien van de initiatiefnemers van Vreelandseweg 6/6a wordt over verzekering van verhaal van kosten en planschade in het geheel niet gesproken in de toelichting en de bijlagen. Dat geldt ook voor het voornoemde voorbereidende collegebesluit. In de beantwoording van de zienswijze wordt in een zin gezegd dat de gemeente deze kosten zal dragen, maar dat is in het ontwerp niet terug te vinden. Verder ben ik van mening dat, in geval de gemeente bijvoorbeeld de planschadekosten van deze initiatiefnemers zou betalen (en deze dus niet op deze initiatiefnemers wenst te verhalen) er ten eerste ten opzichte van de andere initiatiefnemers een ongelijke situatie zal ontstaan. Waarom moeten zij wel kosten aan de gemeente betalen en de initiatiefnemers van Vreelandseweg 6/6a niet?

Omdat er geen sprake is van economische uitvoerbaarheid middels verhaal van kosten en schade, komt daardoor het gehele bestemmingsplan op losse schroeven te staan.

Daarnaast ben ik van mening dat in geval de kosten en planschade niet de initiatiefnemers van de nieuwe ontwikkeling op Vreelandseweg 6/6a wordt verhaald omdat de gemeente deze kosten zelf wenst te dragen, ik mij niet gebonden acht aan de planschadeovereenkomst die ik zelf destijds heb moeten ondertekenen omdat de gemeente anders niet akkoord zou gaan met mijn eigen initiatief dat toen speelde.

Verder behoud ik mij alle rechten en weren richting gemeente en de voornoemde initiatiefnemers van Vreelandseweg 6/6a voor, omdat ik dan de door mij te lijden verhaal van planschade en kosten op de gemeente c.q. de initiatiefnemers zal verhalen omdat er sprake is van strijd met het gelijkheidsbeginsel. Het gaat om het credo gelijke monniken gelijke kappen: waarom moest ik wel tekenen voor een situatie waarin mogelijke planschade op mij zou kunnen worden verhaald door de gemeente terwijl deze planschade van mijn buurpercelen door de gemeente wordt betaald? Dat kan naar mijn mening niet door de beugel en ik behoud mij voor om alle maatregelen rechtens te nemen die ik van belang acht om mijn schade te beperken/ te verhalen. Overigens zal naar mijn inschatting het aantal claims van andere initiatiefnemers in de gemeente Stichtse Vecht die de afgelopen 5 jaar een planschadeovereenkomst hebben ondertekend, toenemen omdat die ook graag eventuele planschade die hun initiatieven mogelijk zou veroorzaken, door de gemeente willen laten betalen.

Conclusie: het onderhavige ontwerp kan niet worden vastgesteld wegens strijd met een goede ruimtelijke ordening omdat de economische uitvoerbaarheid niet is verzekerd.

6. Opmerkingen bij hoofdstuk 3 van de toelichting, Rijks,- provinciaal en gemeentelijk beleidskader

Elementen die niet juist zijn/ strijdig zijn met provinciaal/ gemeentelijk beleid:

- Ladder van duurzame verstedelijking: niet aan stap 1 voldaan, er is geen sprake van een actuele, regionale behoefte. Er is geen regionaal woningbehoefteplan en het feit dat over de gehele regio een tekort zou zijn van 7.891 woningen, wil nog niet zeggen dat Stichtse Vecht daarmee ook een tekort zou hebben, dat hangt af of er sprake is van krimp en/of groei en juist dat aspect is niet onderzocht. Ook in kwalitatief opzicht is niet onderzocht of er daadwerkelijk behoefte is aan woningen van het duurdere segment (vechtoevers). Binnen het zogenaamde “dorpse milieu” kan ook sprake zijn van verschillende woningklassen. Dat zegt dus niets over de behoefte.
- De beoogde ontwikkelingen (Vreelandseweg 6/6a en Vechtoevers) vallen niet onder de reikwijdte van de genoemde Moderniseringsplannen van de monumentenzorg omdat deze panden aantoonbaar niet karakteristiek zijn, zij zijn geen gemeentelijk monument en zij zijn ook geen beschermd dorpsgezicht. De beoogde woningen aan de Vechtoevers worden (blijkens de afbeeldingen in de betreffende paragraaf) juist niet cultuurhistorisch verantwoord (wat dat dan ook moge zijn) omdat er sprake zal zijn van forse en massieve woongebouwen. Van doorkijkjes naar de Vecht is dan ook geen sprake. Juist het ontnemen van algemeen zicht op de Vecht zorgt ervoor dat er strijd is met de moderniseringsplannen monumentenzorg, voor zover deze regeling van toepassing is, want de panden 6/6a zijn geen monument.
- Er is niet voldaan aan de provinciale omgevingsvisie omdat er geen sprake is van een aantoonbare woningbehoefte binnen de noemer vitale dorpen en steden. Feitelijk is er voor de gemeente stichtse \vecht een woningbouwprogramma van 1400 woningen (1800 minus de gereserveerde woningen Hof van Breukelen en minus andere harde plannen), maar dat zegt niets over de woningbehoefte. Verder kan de vraag worden gesteld welke voorzieningen in stand worden gehouden.

- Er is niet voldaan aan de provinciale ruimtelijke verordening uit 2013. De op pagina 62 van de toelichting opgenomen rode contour heeft specifiek betrekking op bedrijventerreinen stedelijk gebied en kantoren. Woningbouw past hier niet in. Het ontwerp bevat geen enkel onderzoek naar de vraag of aan de provinciale eisen, die onder a tot en met c op pagina 63 zijn beschreven, is voldaan. De toelichting bevat in ieder geval geen enkele ruimtelijke onderbouwing met daarin een motivering. Verder blijkt het onderdeel “vechtoevers” binnen de ecologische hoofdstructuur te liggen en is niet voldaan aan de eisen a tot en met c, nieuwe bestemmingen en regels zijn namelijk niet toegestaan tenzij aan de regels a tot en met c zoals beschreven op pagina 64 is voldaan. Dit geldt ook ten aanzien van de eisen die aan de zogenaamde cultuurhistorische hoofdstructuur waarbinnen “het perceel” (onduidelijk is welk perceel) valt.
- Er is niet voldaan aan het gemeentelijk beleid: het beeldkwaliteitsplan Garsten Noord kan niet worden gebruikt omdat dat betrekking had op een heel ander soort plan. Er is geen sprake van een volwaardige woonvisie waaraan kan worden getoetst omdat er volgens de toelichting slechts sprake is van een “concept”. Uit deze visie blijkt geen enkel onderzoek naar actuele en concrete woningbehoefte voor het plangebied. Ik begrijp niet waarom het afwijkingsbeleid 2014 in de toelichting is opgenomen, want het is nog een concept en het is volgens de gemeente voor het onderhavige ontwerp niet relevant. Tenslotte komt het plangebied niet voor op de ruimtelijke agenda van gemeente en provincie. De in het ontwerp mogelijk gemaakte ruimtelijke ontwikkelingen komen niet voor in de kadernota wonen en binnenstedelijke kwaliteit die bovendien niet in de toelichting is opgenomen. De nieuwe ontwikkelingen die het onderhavige ontwerp mogelijk maakt kunnen toch moeilijk worden gezien als een verdichting van stedelijk gebied. Dat zou overigens op zichzelf weer in strijd zijn met de eerder genoemde vermeende cultuurhistorische waarden, zoals een doorkijk op de vecht. Dat is niet te rijmen met verdichting. Tenslotte ben ik van mening dat juist niet is voldaan aan de eisen in de toekomstvisie “focus op morgen” uit 2013, omdat de beoogde kernpunten (toerisme en recreatie) juist in strijd zijn met het instandhouden van het huidige bedrijventerrein en woningen daaraan ook geen bijdrage kunnen leveren. Verder is onduidelijk wat in dit kader wordt verstaan onder “economische vitaliteit” en ‘ruimtelijke kwaliteit’.

7. *Parkeren en verkeersafwikkeling*

Ik ben van mening dat de gemeente in het ontwerp volledig heeft onderschat wat de gevolgen van met name de nieuwe ontwikkelingen zijn op het gebied van parkeren en verkeersafwikkeling. Als gevolg van de nieuwe ontwikkelingen zal er in het plangebied intensiever worden geparkeerd en zal het verkeer in het plangebied ten opzichte van de huidige situatie exorbitant toenemen. Daar is echter geen ruimte voor: uit de ruimtelijke onderbouwing van het project Vechtoevers blijkt namelijk dat het maar de vraag is of de beoogde ondergrondse parkeergarage kan worden gerealiseerd omdat waternet geen toestemming geeft voor het aanbrengen van permanente damwanden. Als er niet ondergronds kan worden geparkeerd is er onvoldoende ruimte en wordt niet voldaan aan de parkeernorm. De bestaande uitwegen van de bedrijven en de Vreelandseweg/ korte Velterslaan zijn totaal niet geschikt om dergelijke verkeersstromen aan te kunnen en ook zal, wegens feitelijk ruimtegebrek, een tekort aan parkeerplaatsen ontstaan. Deugdelijk onderzoek naar verkeersafwikkeling door een gerenommeerd bureau ontbreekt sterker nog: ten aanzien van dit onderdeel is helemaal niets terug te vinden in het ontwerp.

Gezien het voorgaande is het ontwerp in strijd met een goede ruimtelijke ordening en onvoldoende voorbereid en gemotiveerd.

Conclusie: het ontwerp is zowel in strijd met het rijksbeleid (ladder van duurzame verstedelijking), het provinciale beleid (omgevingsvisie als omgevingsverordening, o.a. door het niet voldoen aan de ladder), een regionaal woningbehoefteplan ontbreekt en het onderhavige ontwerp is in strijd met diverse onderdelen van het gemeentelijk beleid. Het door mij bestreden ontwerp is derhalve in strijd met rijks- provinciaal en gemeentelijk beleid en is daardoor in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Ook het onderdeel parkeren en verkeersafwikkeling is in zijn geheel niet besproken.

8. Betwisting van paragraaf 2.4. van de toelichting

Ik wens het bepaalde in paragraaf 2.4. uitdrukkelijk te betwisten. Met betrekking tot Vreelandseweg 6/6a merk ik op dat net wordt gedaan of er sprake is van een “levendige” mengeling van bedrijven. Het is maar net hoe je het bekijkt, levendig is het zeker, maar dan op de verkeerde manier als men in ogenschouw neemt dat reeds 10 jaar door de eigenaren van Vreelandseweg 6/6a ten onrechte over mijn bedrijf wordt geklaagd en bouwinitiatieven mede door hun toedoen jarenlang zijn vertraagd terwijl men daar bijna 15 jaar illegaal woont. Ook schuwt men niet alle middelen in te zetten om mijn bedrijf te hinderen. Het hele ontwerp bestemmingsplan is een poging van zowel gemeente als de eigenaren van Vreelandseweg 6/6a om mij dwars te zitten en mijn bedrijfsactiviteiten te beperken. Ik heb dat in het verleden niet geaccepteerd en ik accepteer dat nog steeds niet. Ik heb in het verleden om handhaving gevraagd en heb daarbij alle middelen rechtens moeten inzetten tot en met dwangsommen toe om de gemeente tot handhaving te doen overgaan. De dames Brouwer en Griffioen is al die tijd de handen boven het hoofd gehouden, nu weer in dit ontwerp bestemmingsplan. Ik accepteer geen burgerwoningen in de nabijheid van mijn bedrijf, in het verleden niet en ook nu niet. Burgerwoningen zijn niet passend op een industrieterrein en horen daar niet thuis. Ik zal mij dan ook met alle middelen rechtens tegen de ontwikkeling van woningbouw in de nabijheid van mijn bedrijf verzetten. Overigens begrijp ik totaal niet waarom mensen in de buurt van een bedrijf als het mijne willen wonen, gezien het geluid, stof en geur die mijn bedrijfsactiviteiten veroorzaken. Uit de verschillende procedures heb ik echter begrepen dat de eigenaren er helemaal niet willen blijven wonen, maar de onderhavige bestemmingsplanwijziging gebruiken om hun woningen zo duur mogelijk te verkopen aan derden. Deze toekomstige derden zullen, net als de toekomstige bewoners van het project Vechtoevers, over mijn bedrijf gaan klagen en zo wordt er door de gemeente met mijn belangen gesold. Ik wens dat niet te accepteren en wil het industrieterrein houden zoals het is, voor burgerwoningen is daar geen plaats. Mevrouw Griffioen heeft het kantoor achter haar bedrijfswoning destijds willens en wetens aan mw. Brouwer en de heer Booy verkocht. Zij wist dat zij de bedrijfswoning zelf illegaal bewoonde en zij wist dat Brouwer en Booy het pand illegaal zouden gaan bewonen. Griffioen heeft slechts grond en geen gebouw aan de betonfabriek en de heer P. Nagel (niet Nagel Demontage!!) verkocht. Ook hier probeert het college uw Raad op het verkeerde been te zetten.

Grote nonsens is ook de bewering van de gemeente op pagina 21 van de toelichting dat de huidige bestemming bedrijfswoning en kantoor niet meer als dusdanig zouden kunnen worden gebruikt omdat de aanduiding dienstwoning alleen op het voorste gedeelte van het pand ligt en het zogenaamd door de bouwkundige staat niet meer door een bedrijf zou kunnen worden gebruikt. Natuurlijk kan de huidige bedrijfswoning en ook het daarachter liggende kantoor zowel gezamenlijk als afzonderlijk door een bedrijf worden gebruikt. Alle in de staat van

bedrijfsactiviteiten behorend bij het ontwerp genoemde bedrijven zouden daarvan gebruik kunnen maken. De beide panden zijn bijvoorbeeld ook heel geschikt voor gebruik door zzp'ers. De stelling dat een "volwaardig bedrijf" (wat dat dan ook moge zijn) een "ruime" kavel nodig zou hebben met ruimte voor productie, assemblage, opslag e.d is ook uit de lucht gegrepen, niet onderbouwd en klinkklare nonsens. Saillant detail is dat deze vermeende randvoorwaarden nergens in dit ontwerp zijn te vinden. De omliggende gronden zijn inderdaad van andere bedrijven, ik heb zelf getracht de beide panden te kopen, maar dat lukte niet omdat de eigenaren niet op mijn bod ingingen. Ik zou de beide panden nog steeds voor de door mij geboden prijs willen verwerven, want ik kan zowel de bedrijfswoning als de grond en het kantoor goed gebruiken voor mijn bedrijf. De bedrijfswoning kan ik goed gebruiken voor mijn bedrijfsopvolger. Dit is bij de gemeente bekend, en daarmee het bewijs geleverd dat de beide panden weldegelijk volgens de vigerende bestemming kunnen worden gebruikt. Sterker nog: dat is, gezien de opgebouwde rechten en de huidige bestemming met meest logisch. Het is voor omliggende bedrijven juist heel interessant om de beide panden te verwerven. Juist met een woonbestemming zijn deze panden niet interessant meer voor bedrijven en zullen zij er alleen maar hinder en beperkingen van ondervinden. De in dit ontwerp opgenomen regels zijn daar een mooi voorbeeld van. Waarom de gemeente koste wat het kost tot legalisering van het jarenlange illegale gebruik wenst over te gaan is mij een raadsel. Voor mij staat in ieder geval vast dat de gemeente er niet in is geslaagd om deze nieuwe ontwikkeling te onderbouwen. Ik verzoek uw Raad dan ook met klem om deze nieuwe ontwikkeling niet mogelijk te maken in het onderhavige ontwerp omdat deze ontwikkeling niet in het gebied past, niet is onderbouwd, in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, een goed woon- en leefklimaat niet is gewaarborgd en deze ontwikkeling op tendentieuze en onjuiste argumenten is gegrondvest.

De stelling dat de beide panden cultuurhistorisch waardevol zouden zijn is onjuist en niet onderbouwd. Dat het ooit een boerderij is geweest, is niet meer te zien door de vele verbouwingen die met name Brouwer en Booy in het pand hebben verricht en als gevolg van het jarenlange achterstallige onderhoud. De stellingen in met name de eerste twee paragrafen zijn lachwekkend. Er wordt net gedaan alsof er sprake zou zijn van fraaie en waardevolle elementen terwijl er helemaal geen sprake is van een cultuurhistorisch waardevol pand en dat ook niet is bewezen door de gemeente. De stellingen met betrekking tot vermeend bijzondere kenmerken van de panden zijn pertinent onjuist en niet onderbouwd. Het metselwerk staat op instorten, de rieten kap is zo lek als een mandje. Het enige element dat nog aan een oude boerderij deed denken is door Brouwer en de Booy eigenhandig gesloopt, namelijk de voormalige hooimijt. Hiervoor is destijds natuurlijk geen vergunning aangevraagd: men deed waar wat. Ik heb bewijs dat deze hooimijt er gestaan heeft. De gemeente schept het beeld van een "riante woonboerderij", maar dat is bezijden de waarheid. In werkelijkheid gaat het om een woning die de kwalificatie "boerderij" niet verdient en allesbehalve riant is, gevolgd door een onbestendig achterste gedeelte dat nog het meest wegheeft van een bedrijfsruimte waar toevallig in gewoond wordt. Er is juist, door het achterstallig onderhoud, geen sprake van een "representatieve kant", het aanzicht van de bedrijfswoning aan de voorzijde is allesbehalve fraai te noemen.

Helemaal tranentrekkend vind ik de bewering van de gemeente dat vermeend grote kosten van "grote objecten" niet zouden kunnen worden gedragen terwijl wel de wens zou bestaan om deze te kunnen onderhouden en dat dan een positieve ontwikkeling zou zijn als er kan worden gewoond. Er zullen misschien best zulke objecten bestaan, maar dat geldt niet voor Vreelandseweg 6/6a want daar hebben de eigenaren er willens en wetens alles aan gedaan om juist geen onderhoud te plegen en hebben jarenlang gehoopt dat zij (geholpen door de

gemeente) zonder kosten te maken, de beide panden illegaal zouden kunnen blijven bewonen. Mevrouw Brouwer en de heer Booy hebben inderdaad een pand dat gemiddeld groter is dan een eengezinswoning voor een prikkie kunnen kopen omdat het juist geen woonbestemming had. Het nu mogelijk toekennen van een woonbestemming zal de kassa doen rinkelen terwijl de hoogste bestuursrechter heeft geoordeeld dat het kopen van het pand voor rekening en risico van Brouwer en Booy diende te blijven, evenals hun bewering dat zij “failliet” zouden gaan omdat zij hun pand niet als woning zouden kunnen verkopen.

Belachelijk is ook de bewering in de derde alinea van pagina 22 dat van de door toedoen van mw. Griffioen gerealiseerde splitsing geen precedentwerking zou hebben. Eigenlijk zegt de gemeente daar: het is eigenlijk niet logisch en handig dat het vermeend cultuur historisch waardevolle pand is gesplitst, maar die splitsing is eigenlijk wel handig, want dan zijn de kosten onderhoud niet zo groot. Nog los van het feit dat deze bewering in strijd is met de voorgaande alinea, moet het toch niet gekker worden.

Anders dan de gemeente beweert, zullen de omliggende bedrijven weldegelijk in hun functioneren worden gehinderd als gevolg van de beoogde woningen van Brouwer en Griffioen. Dit wordt nota bene bevestigd in de ruimtelijke onderbouwing van de betonfabriek en de bijbehorende notitie. Het blijkt ook uit de regels. Een goed woon- en leefklimaat kan niet worden gewaarborgd. Met betrekking tot de in paragraaf 2.4 opgenomen onderdelen over het geluid afkomstig van de omliggende bedrijven en de opmerkingen over sloop van een van mijn loodsen verwijs ik naar het volgende onderdeel van mijn zienswijze onder het kopje “geluid”.

B. Bespreking milieu-en omgevingsaspecten

Ik ben van mening dat het onderhavige ontwerp in strijd is met verschillende onderdelen zoals beschreven in hoofdstuk 2 met name paragraaf 2.4. en hoofdstuk 4 van de toelichting. Deze beide hoofdstukken worden uitdrukkelijk door mij betwist.

a. Bodem

Met betrekking tot het onderdeel bodem ben ik van mening dat zowel ten aanzien van de betonfabriek als de percelen Vreelandseweg 6/6a geen/onvoldoende onderzoek is gedaan. Op deze laatste percelen is oliehandel Griffioen jarenlang gevestigd geweest met alle vervuiling van dien. Uit bij mij bekend onderzoek op de beide percelen blijkt dat niet op alle belangrijke punten is geprikt waardoor het niet is uitgesloten dat op de beide percelen nog bodemverontreiniging aanwezig is. Dat geldt ook voor stukken teerhoudend asfalt die op met name het perceel Vreelandseweg 6a aanwezig is. Dat is overwoekerd door gras. Ook is niet uitgesloten dat op beide percelen asbest in de grond aanwezig is. De gemeente concludeert zelf op pagina 78 van de toelichting dat de bodemkwaliteit in het plangebied slechter is dan op basis van de verschillende functies gewenst is. Er is sprake van een nieuwe ontwikkelingen in het onderhavige ontwerp, waardoor moet worden aangetoond dat de bodemkwaliteit de gewenste ontwikkelingen niet belemmert. De gemeente verwijst naar hoofdstuk 2 van de toelichting, maar in dat hoofdstuk wordt niets gezegd over onderzoek naar de voornoemde verontreinigingen. Gezien dit feit, staat in het geheel niet vast dat de in dit ontwerp beoogde nieuwe ontwikkelingen op basis van het onderdeel “bodem” zijn toegestaan. Nu nader onderzoek/ onderbouwing ontbreekt, is dit onderdeel van het bestreden ontwerp in strijd met een goede ruimtelijke ordening en de beginselen van behoorlijk bestuur, met name zorgvuldigheid.

b. Geluid

Ik ben van mening dat het onderhavige ontwerp bestemmingsplan ten aanzien van het onderdeel “geluid” in strijd is met een goede ruimtelijke ordening alsmede de beginselen van behoorlijk bestuur, met name het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel. Ik voer daarbij de volgende argumenten aan:

1. De gemeente heeft onvoldoende rekening gehouden met mijn bedrijfsbelangen naar aanleiding van de meest recente melding. In deze melding (**productie 2**) staan de door mij uitgeoefende bedrijfsactiviteiten vermeld. De gemeente heeft hiernaar onvoldoende onderzoek in het kader van inventarisatie (het is volgens de gemeente namelijk een actualisering) gedaan en is van een veel te beperkte geluidsruimte van mijn bedrijf uitgegaan.
De onderzoeken van de ODRU en Peutz die daarop zien, zijn naar mijn mening ondeugdelijk en onjuist. Bovendien is de gemeente uitsluitend uitgegaan van het onderzoek dat LBP destijds heeft uitgevoerd en dat is, gezien de inhoud van de melding, niet voldoende. Ik wordt als gevolg hiervan in mijn (bedrijfs) belangen geschaad.
Daarbij komt dat een melding in het kader van milieuregelgeving in wezen een “momentopname” is, waaraan in het kader van ruimtelijke planvorming niet van gemeentewege het recht ontleend kan worden om de gemelde, feitelijke bedrijfsvoering als maximale invulling te beschouwen. Door de juridisch planologische mogelijkheden van het gebruik van het terrein kan daaraan immers elk ogenblik een andere invulling gegeven worden, en voorts kunnen afhankelijk van het aanbod de te verwerken hoeveelheden en/of het aantal te lossen containers fluctueren.
2. De stelling op pagina 23 dat de toegangsweg tot mijn bedrijf niet tot de inrichting zou behoren is pertinent onjuist. Dat bedrijf van de Laar en de eigenaren van Vreelandseweg 6/6a tevens gebruik maken van deze weg doet voor dit publiekrechtelijke bestemmingsplan niet ter zake, want het gaat om privaatrechtelijke onderdelen, waarvan de gemeente overigens in een ander deel van het bestemmingsplan beweert dat deze juist niet relevant zijn. Verder heeft de toegangsweg de bedrijvenbestemming behouden, waardoor de bewering van de gemeente dat het geluid zich zou beperken tot de “daadwerkelijke inrichting” onjuist is. Ik ben derhalve van mening dat de gemeente de toegangsweg mee had moeten (laten nemen) in de aan de geluidparagraaf van paragraaf 2.4 en hoofdstuk 4. Nu dat aantoonbaar niet is gebeurd, is het ontwerp onzorgvuldig voorbereid. Ik betwist ook de stelling in de laatste alinea van pagina 23 van de toelichting: ik val met mijn bedrijf onder een ander artikel in het vigerende bestemmingsplan dan het artikel waarin de eis van inpandige opslag niet is opgenomen,. Verder ben ik het niet eens met het gestelde onder het kopje “bronmaatregelen” op pagina 26 van de toelichting. Ik ben niet van plan om mijn ventilator op wat voor manier aan te passen en ik verzet mij tegen het opleggen van een maatwerkvoorschrift, zie ook mijn opmerkingen verderop ten aanzien van het terinzage gelegde ontwerp maatwerkvoorschrift. De beweringen van de gemeente inzake dit maatwerkvoorschrift en andere mogelijk te nemen maatregelen zijn volstrekt arbitrair en niet onderbouwd: hieruit blijkt juist dat de beoogde woningen aan de Vreelandseweg 6/6a juist vanwege de aanwezigheid van mijn bedrijf niet mogelijk zijn.

Tenslotte merk ik ten aanzien van het onderdeel van het slopen van de loods op dat de gemeente deze sloopmelding heeft geaccepteerd. Naar mijn mening zal dit wel significante gevolgen hebben, waarbij ik verwijs naar het onderdeel waarin de ruimtelijke onderbouw van Vreelandseweg 6/6a wordt besproken. Juist uit het feit dat volgens de gemeente een maatwerkvoorschrift en een verplichte muur van 2,5 meter nodig zouden zijn om met name Vreelandseweg 6a haalbaar te maken, blijkt dat mijn bedrijf en de beoogde woning als functies niet verenigbaar met elkaar zijn. Overigens wens ik het gestelde op de pagina's 27 en 28 uitdrukkelijk te betwisten, waarbij ik tevens verwijs naar de bespreking van de ruimtelijke onderbouw van Vreelandseweg 6/6a alsmede het bespreking van de regels van het bestemmingsplan. Anders dan de gemeente ben ik van mening dat er weldegelijk sprake zal zijn van geurhinder, de gemeente heeft dit aspect in zijn geheel niet onderzocht. Met betrekking tot de erfdienstbaarheid op pagina 30 van de toelichting merk ik nog op dat deze onjuist is omschreven: er mag op grond van deze erfdienstbaarheid niet worden geparkeerd op de toegangsweg die hoort bij mijn bedrijf.

3. Ten tweede stelt de gemeente op pagina 80 van de toelichting dat vanwege de aanwezigheid van de "betonfabriek Nigtevecht BV" gehele het industrieterrein, dus ook beide bedrijven D.P. en P. Nagel in 1993 van rechtswege is gezoneerd. Dit wordt bevestigd in het onderzoek van ODRU in bijlage 22. ODRU verwijst vervolgens naar het rapport van Peutz d.d. 13 april 2015. Dit rapport is echter in strijd met pagina 80 van de toelichting en het voornoemde rapport van ODRU, omdat Peutz geen rekening heeft gehouden met het bestaan van een zone van rechtswege. Het feit dat sinds 1993 sprake is van een geluidszone van rechtswege, heeft rechtsgevolgen voor de inhoud van het onderhavige ontwerp, met name het onderdeel geluid. Binnen een zone van rechtswege waren woningen (inclusief bedrijfswoningen) niet beschermd tegen geluid van bedrijven op het terrein. Er was echter wel een plicht voor de gemeente/provincie om deze woningen te saneren (bijvoorbeeld door geluidsisolatie). Dat is destijds niet gebeurd. De gemeente zal derhalve moeten aantonen wat de geluidsbelasting in 1993 was; dat is niet aangetoond in het onderhavige ontwerp. De afgelopen 22 jaar vielen diverse woningen in de geluidszone van rechtswege. Die hadden een te hoge geluidsbelasting en het bevoegd gezag heeft daar niets aan gedaan. Het kan natuurlijk niet zo zijn dat ik nog een keer en ook ten aanzien van dit onderdeel de prijs mag gaan betalen als gevolg van illegale bewoning door de eigenaren van de percelen Vreelandseweg 6/6a. Ik wordt namelijk als gevolg van deze twee percelen beperkt in mijn bedrijfsvoering (maximaal 2 containerwisselingen per dag). Gezien het voorgaande wens ik geen enkele verantwoordelijkheid te nemen voor dit geblunder van de gemeente, en wil dat de huidige situatie en bestemming op Vreelandseweg 6/6A blijft zoals die nu is, te weten een bedrijfsbestemming met 1 bedrijfswoning op het perceel Vreelandseweg 6. Ik heb in het verleden aangegeven bereid te zijn de percelen Vreelandseweg 6 en 6a te kopen, maar de huidige eigenaren zijn daar niet op in gegaan.

Het bepalen van de geluidszone van rechtswege moet gebeuren op grond van de in 1993 actuele en vergunde situatie. Als de feitelijke/actuele geluidsemissie hoger is dan vergund, moest worden uitgegaan van die feitelijke hogere belasting. In het onderhavige ontwerp is de zone niet conform deze methode bepaald. Maar is deels (niet volledig, zie hiervoor) gebaseerd op de huidige geluidruimte van de betonfabriek alsmede de bedrijven van Nagel Demontage en Recycling en P. Nagel IJzer en metaalhandel, anno 2015 uitgaande van de nieuwe indeling kan de uitbreiding van de

productie plaatsvinden met een vermindering van de geluidemissie, aldus de overzichten van de gecumuleerde waarden in de geluidsrapporten.

Saillant detail is daarbij dat als de waarden wel naar de uitbreiding, maar niet naar de nieuwe indeling gaan, er veel hogere waarden kunnen ontstaan dan waarmee is gerekend, en die zijn vastgelegd in de zone, omdat de betonfabriek naar 100 ton/dag gaat.

Dit betekent dat voor verdere uitbreidingen/ wijzigingen inderdaad dat het niet alleen om eventuele uitbreiding gaat, maar ook om de keuze om het terrein of de logistieke bewegingen op het terrein anders in te richten. Door het plan vast te stellen zoals in dit ontwerp is opgenomen krijg ik geen enkele speelruimte/ keuzevrijheid meer in mijn bedrijfsvoering en dat vind ik onacceptabel!!

Een en ander wordt overigens bevestigd in de ruimtelijke onderbouwing van de betonfabriek, zie mijn opmerkingen bij de bespreking van deze ruimtelijke onderbouwing in deze zienswijze. Ik wordt derhalve beperkt in mijn bedrijfsactiviteiten terwijl mijn bedrijf nota bene op een geluidgezoneerd bedrijventerrein ligt. Onze belangen zijn in het kader van het voorgaande, niet meegenomen.

4. Bovendien is pagina 80 van de toelichting in strijd met het onderdeel over de betonfabriek inclusief ruimtelijke onderbouwing omdat in die onderbouwing wordt gesteld dat er geen sprake is van een gezoneerd bedrijventerrein. Dat is onjuist, zie ook de opmerkingen bij de ruimtelijke onderbouwing van de betonfabriek.
5. Uit het gestelde op de pagina's 83-85 van de toelichting blijkt dat elk van de bedrijven binnen de zone voor elke uitbreiding van geluid/activiteiten een buitenplanse vergunning dient aan te vragen waarbij niet altijd zeker is of deze kan worden afgegeven. Dit kan worden gezien als een achteruitgang.
6. Ik ben van mening dat ik (waarschijnlijk (omdat de gemeente zich uitsluitend baseert op het LBP rapport uit 2012) ik als gevolg hiervan in mijn bedrijfsbelangen zal worden geschaad omdat ik bijvoorbeeld wordt beperkt tot maximaal 2 containerwisselingen per dag terwijl dat er feitelijk veel meer zijn en dat destijds middels de beschrijving van mijn activiteiten is gemeld. Op mijn bedrijf vinden 6 containerwisselingen per dag plaats. Ik ben van mening dat ik ten onrechte wordt beperkt omdat geluiden als gevolg van het laden en lossen in de dagperiode i.k.v. het Activiteitenbesluit niet getoetst worden. Door in het bestemmingsplan middels een voorwaardelijke verplichting het aantal containerwissels te maximeren, worden de gebruiksmogelijkheden en rechten die ik heb ingevolge de milieuregelgeving in zeer ernstige mate beperkt. Dit alles is het directe gevolg van het feit dat de gemeente ten onrechte illegale bewoning wenst te legaliseren, waartegen ik al jaren vecht en waarbij ik meerdere malen in het gelijk ben gesteld, o.a. door de hoogste bestuursrechter (zie productie 3).

Ik vind het onaanvaardbaar dat mijn belangen op deze manier worden veronachtzaamd en geschaad, zeker gezien het feit dat mijn bedrijf reeds vanaf 1994 op het industrieterrein is gevestigd en P. Nagel IJzer en metaalhandel vanaf 1971 op het industrieterrein is gevestigd en beide bedrijven dus de oudste rechten hebben, de hoogste piek van 84dB(a) nota bene op het perceel Vreelandseweg 6a plaatsvindt, terwijl ik mij altijd met hand en tand verzet heb tegen de illegale bewoning van de panden 6/6a en de Raad van State als hoogste bestuursrechter mij daarin gelijk heeft gegeven (**productie 3**) en bovendien heeft bepaald dat bewoning van het perceel

Vreelandseweg 6A voor rekening en risico van deze eigenaar dient te komen. Ik ben derhalve van mening dat mijn (bedrijfs) belangen dienen te prevaleren boven de belangen van de eigenaren van de percelen Vreelandseweg 6/6A waardoor er aan deze percelen geen positieve (woon) bestemming kan worden gegeven.

7. Ik beschik over een door de gemeente geaccepteerde melding om een loods op mijn terrein te slopen. Als gevolg hiervan zal de geluidsbelasting op de perelen Vreelandseweg 6/6a toenemen met name vanwege het juiste aantal containerwisselingen op het buitenterrein; de containers komen overigens op het buitenterrein te staan. De gemeente straft mij vervolgens met de voorwaardelijke verplichting om een 2,5 meter hoge muur te bouwen. Ik vind dit onacceptabel en in strijd met een goede ruimtelijke ordening met name omdat ik als bedrijf de oudste rechten heb. Ik zal mij tot in de hoogste instantie hiertegen verzetten. Ook dit is een duidelijk voorbeeld hoe ik door de beoogde positieve bestemming van de percelen Vreelandseweg 6/6a in mijn (bedrijfs)belangen wordt geschaad en schade zal lijden.

Ik maak overigens tevens bezwaar tegen bijlage 23, een analyse van de firma Peutz inzake sloop van de loods d.d. 13 oktober 2015. Met name hoofdstuk 3 op pagina 2 onder het kopje “scenario’s, gebruik vrijgekomen ruimte als bedrijventerrein, is naar mijn mening veel te rooskleurig weergegeven. Bovendien wordt niet uitgegaan van feiten, maar van aannamen. Aan mij als bedrijf is niets gevraagd door de firma Peutz. Overigens blijkt uit bijlage 23 niet in wiens opdracht deze bijlage is geschreven. Zoals ik reeds heb weergegeven, zullen mijn bedrijfsactiviteiten gaan toenemen en is het aantal containerwissels meer dan 2, namelijk 6. Uit niets blijkt dat de door Peutz genoemde activiteiten alleen in de dagperiode zullen plaatsvinden; wij werken ook in de avondperiode en in de vroege ochtend. Ook hier blijkt weer dat mijn belangen ondergeschikt worden gemaakt aan de vermeende belangen van de initiatiefnemers van Vreelandseweg 6/6a, want eventuele problemen denkt Peutz op te kunnen lossen door de aanwezige ventilator in “bedrijfsduur” (wat dan dan ook moge zijn) terug te brengen. Ik verzet mij met klem tegen deze beperking van mijn bedrijfsactiviteiten en dit toont eens te meer aan dat ik, als gevolg van de nieuwe ontwikkelingen in dit ontwerp (met name de beoogde woningbestemming van Vreelandseweg 6/6a) in mijn bedrijfsbelangen zal worden geschaad. Het blijft mij verbazen dat Peutz geen contact met mij heeft opgenomen, want ik had duidelijk kunnen aangeven hoeveel containerwissels daadwerkelijk plaatsvinden. Volgens Peutz zullen met name containerwissels maatgevend zijn, met gevolgen voor de geluidsniveaus ter plaatse van de percelen Vreelandseweg 6/6a. Ten onrechte wordt in het rapport van Peutz overigens gesproken over “woningen”, want in mijn optiek staat niet vast dat deze percelen uiteindelijk als woning kunnen worden bestemd, het onderhavige bestemmingsplan is nog niet eens vastgesteld! Ook hier wordt overigens wederom uitgegaan van aannamen, want Peutz heeft helemaal niet onderzocht of het aantal containerwissels beperkt (enkele malen per dag) is: ook hier roept men maar wat.

8. Alle in het ontwerp opgenomen onderbouwingen in het algemeen en de ruimtelijke onderbouwing van “de Omgevingsmanager” ten aanzien van Vreelandseweg 6/6A gaan ten onrechte uit van de situatie dat ter plaatse een maximale categorie 4 met maximaal 5000 kg zou gelden. Volgens het vigerende bestemmingsplan zijn echter op mijn perceel bedrijven tot en met categorie 5 toegelaten. In de melding Activiteitenbesluit wordt overigens gesproken van een maximale opslag van 50.000

ton. In de akoestische onderzoeken in de ruimtelijke onderbouwing van Vreelandseweg 6/6a is ten onrechte geen rekening gehouden met de sloop van de loods en de akoestische gevolgen ervan. Het ontwerp is reeds om deze reden in strijd met een goede ruimtelijke ordening en bevat zowel een zorgvuldigheids- als motiveringsgebrek.

9. De beide akoestische onderzoeken van de percelen Vreelandseweg 6/6A van Peutz (met het kenmerk OA 15545-1-RA-001) en ODRU van mei 2013 zijn op verschillende onderdelen onjuist en ondeugdelijk en kunnen diensgevolge niet als onderbouwing van de in het onderhavige ontwerp opgenomen nieuwe ontwikkelingen dienen. Het rapport van Peutz baseert zich (pagina 10) op het rapport van LBP uit 2012 aangevuld door geluidmetingen vanwege de nieuwe gevelventilator. Daarbij geldt ook dat niet alle geluidsventilatoren zijn meegenomen. Het rapport van Peutz komt dan ook uit op een veel hogere belasting ter plaatse van de achtergevel van Vreelandseweg 6A, waardoor een positieve bestemming van dit pand als woning naar mijn mening niet mogelijk is. In het rapport van ODRU wordt verwezen naar de wet plattelandswoningen maar deze wet is helemaal niet van toepassing. Ten eerste hoort de bedrijfswoning Vreelandseweg 6 niet bij de bedrijven die nog aanwezig zijn en dat is een voorwaarde binnen de wet plattelandswoningen. Het voorgaande heeft tot gevolg dat het geven van een positieve woonbestemming aan de panden Vreelandseweg 6/6a weldegelijk belemmerende objecten voor mijn bedrijf zijn. Wij moeten dus uitgaan van mogelijkheid 2 waarover het rapport van ODRU spreekt. Het rapport van ODRU houdt geen rekening met de sloop van de loods en bijlage 23 heft dat niet op.
10. Tenslotte rekent de gemeente alles uit op basis van de (hogere) productie van de betonfabriek en gaat zij er daarbij van uit dat een deel van de productie verplaatst wordt, wat zogenaamd gunstig zou zijn. Het onderhavige ontwerp laat dit echter wel toe, maar borgt dit niet. Hoe garandeert het bestemmingsplan dat de betonfabriek toch niet meer geluid gaat maken (door bijvoorbeeld uit te breiden zonder de overige aanpassingen door te voeren) en daardoor de geluidsruimte die Nagel nodig heeft opsoupeert? Naast de beoogde woningen Vreelandseweg 6/6a wordt ik dus ook door de ontwikkelingen van de betonfabriek in mijn (bedrijfs) belangen geschaad en zal ik schade lijden.

Afrondend en concluderend verzoek ik u om met betrekking tot het onderdeel “geluid” aan mijn volgende verzoeken te voldoen:

- Het schrappen van de voorwaardelijke verplichting van een muur van 2,5 meter;
- Het schrappen van het opgenomen maximaal aantal containerwisselingen van 2 met een maximum van 15 minuten (waar dat laatste vandaan komt weet ik niet maar het is een buitenproportionele en belachelijke eis)
- Het verruimen van de 50 dB(A) grens van de geluidzone dan wel het aanbieden van een werkbare gezamenlijke geluidruimte van de bedrijven binnen de geluidzone en niet de geluidsruimte “bevroren” op de bestaande bedrijfsvoering. Er moet flexibiliteit blijven in wijzigingen in de bedrijfsvoering, inrichting van het bedrijfsp perceel e.d.
- Het gebruik van de panden Vreelandseweg 6/6a kan op geen enkele wijze gelegaliseerd worden en kan geen positieve bestemming krijgen, ik verzoek u dan ook ten aanzien van deze panden geen positieve bestemming op te nemen. Hetzelfde geldt voor de woningen in het project Vechtoevers; Het toekennen van woonbestemmingen

nabij mijn bedrijf is in strijd met een goede ruimtelijke ordening en zal het functioneren van mijn bedrijf hinderen en belemmeren;

- Het hanteren van een maximale waarde van Vreelandseweg 6 naar 60dB(a) in de hoedanigheid van bedrijfswoning, de huidige bestemming en die bestemming op dat perceel te behouden;
- Er dient geen woonfunctie en ook geen hogere waarde aan het pand Vreelandseweg 6a te worden toegekend;
- Ik verzoek u tenslotte om ten aanzien van de betonfabriek een voorwaardelijke verplichting op te nemen voor een nieuwe bedrijfsindeling omdat dat de maximale geluidsemissie op de verschillende meetpunten bepaalt.

c. Ontwerp besluiten hogere grenswaarden en opleggen maatwerkvoorschrift

Deze zienswijze heeft tevens betrekking op het tevens van 13 november 2015 tot en met 24 december 2015 ter inzage gelegde ontwerp besluit hogere grenswaarden. Deze zienswijze heeft betrekking op de percelen Vreelandseweg 6/6a alsmede de percelen Vreelandseweg 11,13, 17 en 19 te Nigtevecht. Ik ben het niet eens met dit ontwerp besluit. Ik ben van mening dat het perceel en het pand Vreelandseweg 6A geen hogere waarde als woning kan hebben omdat ik ook dan in mijn (bedrijfs) belangen zal worden geschaad. Het kantoor Vreelandseweg 6A wordt al jarenlang illegaal bewoond en ik ben al jaren verwickeld in een handhavingsprocedure waarbij ik van de hoogste bestuursrechter gelijk heb gekregen. Als Vreelandseweg 6A als nieuwe woning wordt aangemerkt geldt een beperking in de hogere waarde tot 55dB(A) en dat is een veel te grote en onterechte beperking voor Nagel als gevolg van het legaliseren van illegaal gebruik door de beide eigenaren. Ook hier laat de gemeente de belangen van deze eigenaren prevaleren boven mijn bestaande (bedrijfs) belangen terwijl mijn bedrijf daar al meer dan 50 jaar gevestigd is en opgebouwde rechten heb waar ik een beroep op doe en de dames willens en wetens hun panden illegaal hebben gebruikt.

De hogere waarden voor de percelen 6/6A zijn vastgesteld op 52 resp. 54 dB(A). Als gevolg van deze hogere waarden is voor [REDACTED] uitbreiding en/of wijziging van de bedrijfsvoering niet meer mogelijk. Veel reëler en binnen een goede belangenafweging zou zijn om voor Vreelandseweg 6 uit te gaan van een waarde van 60dB(A).

Tenslotte wordt in het ontwerp besluit hogere waarde verwezen naar het beleid van Stichtse Vecht in de nota hogere waardenbeleid voor geluidgevoelige bestemmingen uit 2012. Dit beleid wordt als motivering gebruikt voor het hogere waardenbesluit maar dit beleid dateert uit 2012. Toen wist de gemeente ten eerste niet dat men Garsten Noord op deze manier zou gaan ontwikkelen maar wist toen ook kennelijk niet dat Garsten Noord van rechtswege gezoneerd was. In 2012 had de gemeente reeds 19 jaar niets gedaan aan geluidssanering. Het ontwerp besluit is tevens in strijd met de wet (een goede ruimtelijke ordening) en de beginselen van behoorlijk bestuur omdat de gemeente haar verplichtingen momenteel 22 jaar heeft laten liggen om vervolgens de gevolgen van het jarenlang stil zitten op mijn bordje probeert te leggen en dat accepteer ik niet. Ik wordt namelijk als gevolg van het stilzitten van de gemeente en het ten onrechte de handen boven het hoofd houden van de eigenaren van Vreelandseweg 6/6A door diezelfde gemeente inzake handhaving van illegaal gebruik, ook ten aanzien van dit onderdeel in mijn (bedrijfsbelangen) geschaad. Ik zal mij hiertegen tot aan de hoogste instantie verzetten.

Ik verzoek u dan ook het ontwerp besluit hogere grenswaarden ten aanzien van de percelen Vreelandseweg 6/6A en de percelen Vreelandseweg 11,13, 17 en 19 niet vast te stellen/ af te wijzen.

Overigens is in de publicatie van 11 november 2015 gesteld dat er tevens een ontwerpbeschikking tot het opleggen van een maatwerkvoorschrift Wet Milieubeheer ter inzage zou zijn gelegd, maar ik heb deze ontwerp beschikking niet bij de ter inzage gelegde stukken aangetroffen. In de maatgevende digitale versie van ruimtelijke plannen.nl is deze ontwerp beschikking niet terug te vinden. Als met het vermeende maatwerkvoorschrift het gestelde op pagina 26 wordt bedoeld, dan wens ik dat uitdrukkelijk te betwisten, waarbij ik verwijs naar mijn bespreking van paragraaf 2.4. Ook al ken ik de inhoud niet, ik maak toch bezwaar tegen de ontwerp beschikking maatwerkvoorschrift, voor wie dat voorschrift ook bestemd is. Als het voor mijn bedrijf bestemd is, maak ik hierbij bezwaar en richt mijn zienswijze zich hiertegen, nut en noodzaak van een dergelijk maatwerkvoorschrift staat naar mijn mening niet vast.

d. Bedrijven en milieuzonering en staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage behorend bij ontwerp)

Ik ben van mening dat paragraaf 4.2.6. van de toelichting inzake bedrijven en milieuzonering in strijd is met de wet (goede ruimtelijke ordening) en de beginselen van behoorlijk bestuur en dat een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van de in het onderhavige ontwerp beoogde nieuwe ontwikkelingen niet is gewaarborgd:

- Mijn bedrijf heeft in het vigerende bestemmingsplan een milieucategorie 5. De gemeente maakt daar in het vigerende bestemmingplan een milieucategorie 3.2. van. Daarnaast is geen enkel onderzoek gedaan, de juistheid van de door de gemeente gekozen milieucategorie staat niet vast en is ook niet onderbouwd.
- In zowel de toelichting als de VNG brochure wordt uitgegaan van een nieuwe functie. Mijn bedrijf is geen nieuwe functie, want het bestaat al 21 jaar (1994) en het bedrijf van P. Nagel bestaat reeds 44 jaar (1971) en bestond ook toen het vigerende bestemmingsplan ging gelden. De gemeente heeft niet onderbouwd dat sprake zou zijn van een nieuwe functie of van een nieuwe situatie. In de brochure is ook sprake van een nieuwe situatie als het bedrijf bestaand is, maar er nieuwe woningbouw (Vechtoevers) of nieuw gebruik (legaliseren illegale bewoning) toegelaten wordt. In die zin klopt het dat sprake is van een nieuwe functie, namelijk een woonfunctie.
- De gemeente heeft in de staat van bedrijfsactiviteiten mijn bedrijf als een apart type toegevoegd. Waarom zij dat heeft gedaan is niet duidelijk en onduidelijk is ook waarom mijn bedrijf niet vergelijkbaar is met in de VNG brochure genoemde gelijksoortige bedrijven. De gemeente had, in het kader van het kennelijk zelfstandig (en zonder overleg met mij!!) opnemen van een aparte categorie ook moeten onderzoeken en motiveren waarom een milieucategorie 3.2. i.c. voor mijn bedrijf passend zou zijn. De gemeente geeft namelijk zelf aan dat zij van mening is dat een demontage en recycling bedrijf niet letterlijk in de VNG brochure voorkomt. Hoe weet de gemeente dan dat milieucategorie 3.2. passend is? Verder is niet duidelijk welke afstanden inzake stof, geluid e.d. gelden ten aanzien van deze aparte milieucategorie, juist omdat deze in de VNG brochure niet voorkomt.
Bedrijfs categorieën die het dichtst in de buurt komen van mijn huidige bedrijfsactiviteiten in de VNG brochure:

Onder de kop “voorbereiding tot recycling”:

- Metaal en autoschredders (SBI nr. 383201) met een categorie van 5.1.
- Alvalscheidingsinstallaties (SBI nr. 38202) met een categorie van 4.2.

Reeds uit onderzoek in de huidige VNG brochure blijkt dat bedrijven die soortgelijke bedrijfsactiviteiten uitoefenen als ik, een hogere milieucategorie hebben als ik, ik vraag mij in dat kader af waarom de gemeente voor milieucategorie 3.2 heeft gekozen; ik verzet mij daartegen. Ik constateer dat, nu onderzoek naar de juiste milieucategorie achterwege is gebleven, het ontwerp ondeugdelijk is voorbereid en gemotiveerd, een goed woon- en leefklimaat niet kan worden gegarandeerd en er derhalve strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

- De gemeente stelt zonder enige onderbouwing dat uit de ruimtelijke onderbouwingen van zowel de Vechtoevers als Vreelandseweg 6/6A zou blijken dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Deze aanname van de gemeente is onjuist, omdat deze ruimtelijke onderbouwingen juist naar deze aspecten geen onderzoek hebben gedaan. Zie dit onderdeel bij de afzonderlijke bespreking van de ruimtelijke onderbouwingen.
- De gemeente stelt ten onrechte dat het vigerende bestemmingsplan bedrijven met een maximale milieucategorie zou toestaan van 4. Dat is onjuist, de huidige maximum categorie 6 is (te weten ter plaatse van de betonfabriek). Bovendien word ik ook ten aanzien van dit onderdeel in mijn (bedrijfs) belangen geschaad omdat geen rekening is gehouden met de door mij opgebouwde rechten en ik als gevolg van het door de gemeenteraad gewenste woongebied wordt beperkt in mijn ontwikkelingen. Ook hier is het weer hetzelfde laken en pak: als gevolg van de niet onderbouwde legalisering van twee jarenlang illegaal gebruikte woningen word ik beperkt in mijn uitbreidings- en wijzigingsmogelijkheden. Ik accepteer dat niet en zal mij hiertegen tot in hoogste instantie verzetten. Ik ben van mening dat deze paragraaf helemaal niet redelijk is en dat ik erop achteruit zal gaan. De gemeente heeft met mijn belangen geen enkele rekening gehouden en wenst de nieuwe ontwikkelingen door te drukken, maar ik neem daar geen genoegen mee, getuige de inhoud van deze zienswijze.

Met betrekking tot de in de bijlagen behorend bij het ontwerp opgenomen staat van bedrijfsactiviteiten wens ik de volgende opmerkingen te maken:

- Ik ben het allereerst niet eens met deze staat van bedrijfsactiviteiten, omdat het de activiteiten van bedrijven op het bedrijventerrein, met name in vergelijking met het vigerende bestemmingsplan, in ernstige mate zal beperken. Behoudens mijn bedrijf en mogelijk het bedrijf van [REDACTED] Vreelandseweg 12 en de betonfabriek, zijn slechts bedrijven met een milieucategorie 1 en 2 mogelijk. Waarom voor deze systematiek is gekozen is onduidelijk. Waarschijnlijk zal het te maken hebben met de beoogde woninglocaties Vechtoevers en Vreelandseweg 6/6a, maar dan blijkt ook hier niet waarom de vermeende belangen van deze ontwikkelingen zouden moeten prevaleren boven mijn bedrijfsbelangen in die zin, dat daardoor het gehele industrieterrein op slot wordt gezet.
- Zoals ik eerder heb weergegeven, zal deze staat van bedrijfsactiviteiten leiden tot een soort "sterfhuiskonstructie" voor bedrijven, want als een bedrijf met een hogere milieucategorie eenmaal stopt, deze staat van inrichtingen niet uitsluit dat de

bestaande hogere milieucategorie kan worden gecontinueerd. Dat is in ieder geval in strijd met het vermeend conserverende karakter van het onderhavige ontwerp. Uit dit onderdeel blijkt tevens dat het conserverende gedeelte van het ontwerp en de daarin tevens opgenomen nieuwe ontwikkelingen elkaar bijten, maar ook met elkaar in strijd zijn.

- In de staat van bedrijfsactiviteiten is mijn bedrijf lastig te herleiden, bijvoorbeeld in vergelijking met de betonfabriek. Waarschijnlijk valt mijn bedrijf onder het kopje “metaalbedrijven”, maar het bedrijf van [REDACTED] zou daar ook onder kunnen vallen. De staat van inrichtingen is daarmee dubbelzinnig en voor meerdere uitleg vatbaar geworden en daarmee ondeugdelijk.
- Tenslotte constateer ik dat de inhoud van de staat van bedrijfsactiviteiten en de toelichting met elkaar in strijd zijn, want in de toelichting wordt voor mijn bedrijf kennelijk een aparte categorie benoemd, maar deze is niet terug te vinden in de staat van bedrijfsactiviteiten.

Conclusie: Ook ten aanzien van dit onderdeel, te weten de paragraaf over bedrijven en milieuzonering alsmede de in de bijlagen van het ontwerp opgenomen staat van bedrijfsactiviteiten is het door mij bestreden ontwerp in strijd met een goede ruimtelijke ordening alsmede de beginselen van behoorlijk bestuur, met name het zorgvuldigheidsbeginsel, het motiveringsbeginsel en het beginsel van een evenredige belangenafweging. Gezien dit feit, kan het ontwerp bestemmingsplan naar mijn mening niet worden vastgesteld.

e. Flora en fauna

Ik wens het onderdeel flora en fauna uit de toelichting uitdrukkelijk te betwisten. Ik constateer dat het onderdeel flora en fauna uit de toelichting alsmede dit onderdeel in de ruimtelijke onderbouwing allebei concluderen en niet uitsluiten dat het project Vechtoevers uiteindelijk geen doorgang zou kunnen vinden omdat nog nader onderzoek moet worden gedaan. Ik verwijs naar mijn opmerkingen bij het onderdeel bespreking ruimtelijke onderbouwing Vechtoevers. Dat bij vaststelling het onderzoek dat nog moet worden gedaan zal worden meegenomen, laat onverlet dat de kans bestaat dat dit project uiteindelijk geen doorgang kan vinden. Dat de gemeente deze kans klein inschat, dient voor haar rekening en risico te komen, maar deze stelling is in ieder geval niet onderbouwd met feiten.

Conclusie: op basis van de paragraaf over flora en fauna is het onderhavige ontwerp in ieder geval in strijd met een goede ruimtelijke ordening alsmede het zorgvuldigheidsbeginsel.

C. Bespreking ruimtelijke onderbouwing Vreelandseweg 6/6a (bijlage 16)

Ik wens de ruimtelijke onderbouwing inzake de percelen Vreelandseweg 6/6a afkomstig van de Omgevingsmanager d.d. 6 mei 2015 zoals opgenomen in bijlage 16 behorend bij het ontwerp, met bijbehorende bijlagen, uitdrukkelijk en integraal te betwisten.

Zoals gezegd, ben ik tegen een mogelijke legalisatie van deze percelen omdat ik van mening ben dat dit planologisch niet mogelijk is, en ook niet mogelijk zou moeten worden gemaakt, ik in mijn bedrijfsbelangen zal worden geschaad en er bovendien geen sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van deze percelen, met verwijzing naar productie 1 en het hiervoor gestelde. Ook in de toelichting wordt ten aanzien van geluid uitgegaan van

onjuiste gegevens. De mogelijkheden die ik binnen mijn bouwblok heb, worden beperkt door de mogelijke legalisatie van Vreelandseweg 6/6a. De mogelijkheid bestaat weldegelijk dat in de avonduren wordt geladen en gelost, deze zijn in het geheel niet uitgesloten. Anders dan op pagina 24 onderaan van de toelichting wordt gesteld, is er geen sprake van een muur die voor lagere waarden zou kunnen zorgen.

Dit zou de muur betreffen die ingevolge een voorwaardelijke verplichting in de regels door mij op eigen terrein zou moeten worden gebouwd alvorens de onbebouwde gronden ter plaatse van de te slopen loods gebruikt zou mogen worden. Ik verzet mij hier met klem tegen, zie ook mijn opmerkingen bij het rapport over sloop van de betreffende loods in het bijlagen boek alsmede onder het onderdeel van deze zienswijze waarin de regels worden besproken.

Met betrekking tot de ruimtelijke onderbouwing inzake Vreelandseweg 6/6a merk ik nog op dat deze onderbouwing ook gebruikt is in een andere afwijkingsprocedure. In die procedure heeft het college van B en W geoordeeld dat de ruimtelijke onderbouwing niet voldeed aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. Ik wil graag weten waarom en op welke gronden het college van mening is veranderd.

Verder wens ik de ruimtelijke onderbouwing behorend bij Vreelandseweg 6/6a uitdrukkelijk te betwisten. In deze ruimtelijke onderbouwing staan in hoofdstuk aantoonbaar feitelijke onjuistheden. Ten eerste is bewoning door de gemeente Stichtse Vecht nooit gedoogd. Het is nog helemaal niet duidelijk en het staat zeker niet vast dat “het gebied” (wat daar dan ook onder zou worden verstaan) een woonfunctie zou krijgen. Blijkens de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak uit juni 2014 waarbij twee dwangsombeschikkingen onherroepelijk zijn geworden, is bepaald dat het illegale gebruik van hun woningen door de dames Brouwer en Griffioen alsmede eventuele financiële consequenties daarvan, geheel voor hun rekening en risico dient te blijven. (zie productie 3 behorend bij deze zienswijze). Tenslotte zijn de woningen geen boerderij en hebben deze al helemaal geen karakteristieke uitstraling omdat beide panden slecht zijn onderhouden. Bovendien is er geen verband tussen de huidige bestemming (bedrijfswoning en kantoor) en een “karakteristieke uitstraling” en heeft een eventuele verandering van deze bestemming geen enkel gevolg. Deze stelling in de ruimtelijke onderbouwing is in zijn geheel niet onderbouwd.

Ik wens uitdrukkelijk het gestelde in paragraaf 2.2.2. van de ruimtelijke onderbouwing te betwisten. Ten aanzien van het onderzoek naar bodemverontreiniging ten tijde van de koop van het perceel Vreelandseweg 6a merk ik nog het volgende op. Het betreffende onderzoeksbureau (Chemilynco) heeft destijds slechts een beperkt deel van het perceel onderzocht, terwijl het zeer aannemelijk is dat ernstige bodemverontreiniging aanwezig is.

Uit het feit dat het betreffende onderzoeksbureau e.e.a. destijds niet heeft onderzocht, blijkt niet dat er geen verontreiniging is. Daarnaast is op het perceel Vreelandseweg 6a sprake van asbestverontreiniging in de grond. Daarnaast is geen enkel onderzoek gedaan. Zowel de betonfabriek Nigtevecht als de heer [REDACTED] hebben schriftelijk aangegeven geen bezwaar te hebben tegen een bedrijfswoning. Een en ander blijkt overigens ook uit de inspraakreactie van de heer [REDACTED].

De stelling in de laatste alinea van pagina 8 van de ruimtelijke onderbouwing is derhalve aantoonbaar onjuist. In de ruimtelijke onderbouwing ontbreekt een recent bodemonderzoek.

Ik wens tevens het gestelde in paragraaf 2.3. van de voornoemde ruimtelijke onderbouwing uitdrukkelijk te betwisten. De beide percelen passen helemaal niet bij andere woonbebouwing, want, anders dan de overige woningen in de omgeving, bevinden zij zich niet op een industrieterrein. De beeldvorming vanaf de weg wordt niet door woningen maar juist door industrie bepaald. De bedrijven Nagel Demontage en Recycling en het metaalbedrijf van [REDACTED] en de Betonfabriek zijn niet te missen.

Ook in het kader van de bespreking van deze ruimtelijke onderbouwing wens ik uitdrukkelijk te betwisten dat er sprake zou zijn van een gemengd gebied waarbij sprake zou zijn van verrommeling en verpaupering. Ook hier wordt als enige voorbeeld de woning Vreelandseweg 17 genoemd, maar die is niet representatief voor dit gebied. Het pand Vreelandseweg 6 heeft helemaal geen historische waarde en is ook geen monument. De ruimtelijke onderbouwing ontbeert een onderbouwing op dit onderdeel.

Het gaat er helemaal niet om of een pand een bepaalde belevingswaarde heeft, burgerwoningen horen naar mijn mening niet op of nabij een industrieterrein thuis omdat mijn bedrijf daardoor wordt belemmerd en bovendien geen sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Ten aanzien van het onderdeel “geluid” merk ik op dat de ruimtelijke onderbouwing geen eigen onderzoek bevat, maar dit gedeelte letterlijk heeft overgenomen uit de toelichting van het (voor)ontwerp bestemmingsplan. Gezien dit feit, is er geen sprake van een volwaardig onderzoek naar het woon- en leefklimaat door de initiatiefnemers zelf en is de ruimtelijke onderbouwing daarmee onvolledig. De voornoemde ruimtelijke onderbouwing is daardoor in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Daarnaast kan ik mij niet vinden in de omschrijving van haar bedrijf in de ruimtelijke onderbouwing. De ruimtelijke onderbouwing beschrijft mijn bedrijf als “een bedrijf dat handelt in oude metalen en dergelijke”. Het bedrijf van Nagel is een demontage en recycling bedrijf. Dit betekent dat er wordt gesloopt en dat gesloopte materialen worden gerecycled, daarbij wordt vaak gebruik gemaakt van snijbranders en slijptollen, heftrucks, vrachtauto's met laadkraan, e.d. waarbij op het gebied van geluid, stof, geur e.d. met deze activiteiten geen rekening is gehouden. Er is sprake van aanvoer van nieuwe installaties ten behoeve van bijvoorbeeld beurzen, ziekenhuizen e.d. en er wordt gehandeld in gebruikte installaties zoals koelmachines, elektromotoren roosters, luchtbehandelingskasten, cv installaties en bruikbare transportmiddelen. Verder is sprake van het aanvoeren van fabrieksopruiming. Deze bedrijfsactiviteiten zijn kenbaar via de website van het bedrijf van Nagel Demontage en Recycling. Met deze bestaande bedrijfsactiviteiten is in de ruimtelijke onderbouwing onvoldoende rekening gehouden. Nagel heeft nog steeds de ambitie om uit te breiden en heeft daartoe ook rechten opgebouwd.

Uit de in de ruimtelijke onderbouwing opgenomen tabel 1 op pagina 19 blijkt dat beide bedrijven met betrekking tot de genoemde milieuaspecten geur, stof geluid en gevaar zich op zeer korte afstand tot de percelen Vreelandseweg 6/6a bevinden, maar daar wordt in de ruimtelijke onderbouwing zeer lichtvaardig mee omgegaan. Bovendien ontbreekt aanvullend onderzoek naar deze aspecten. Zoals reeds vaker in deze zienswijze, maar ook in de inspraakreactie is verwoord, gaat het niet alleen om geluid. Inzake de toets aan een goed woon- en leefklimaat is een bredere toets vereist, die ook in deze ruimtelijke onderbouwing ontbreekt.

Een juiste beschrijving en beoordeling van de bedrijfsactiviteiten van Nagel wordt ook ten aanzien van het onderdeel luchtkwaliteit (paragraaf 4.4.) gemist. Bij mijn bedrijf komt weldegelijk (fijn) stof vrij wanneer wordt gewerkt op het open terrein, bijvoorbeeld bij snijwerkzaamheden, knipwerkzaamheden in de loods en laswerkzaamheden in de constructiewerkplaats en bij het lossen van vrachtauto's. Het open terrein van Nagel Demontage en Recycling wordt niet geheel afgeschermd door gebouwen.

Bovendien is sprake van een ventilator in de nieuwe loods aan de zijde van Vreelandseweg 6A en een afzuigventilator in de constructiewerkplaats. Brouwer en Griffioen (de eigenaren van Vreelandseweg 6/6a) hebben hierover reeds geklaagd, Nagel beschikt over schriftelijke bewijzen hiervan.

De bedrijfsactiviteiten van Nagel beperken zich niet alleen tot de binnenkant van de loods. Er wordt ook gewerkt op het open terrein en ook met de vrachtwagenbewegingen van en naar mijn bedrijf is geen rekening gehouden. De ruimtelijke onderbouwing bevat ten aanzien van dit onderdeel diverse zorgvuldigheidsgebreken. Ten aanzien van de betonfabriek merk ik nog op dat het feit dat een foto van de silo's geen verontreiniging in de directe omgeving laat zien, niet betekent dat deze verontreiniging er niet is. Ten aanzien van fijnstof wordt in de motivering van de ruimtelijke onderbouwing niet uitgewerkt waarom er volgens de bestaande vergunningen van Nagel Demontage en Recycling geen sprake zou zijn van een significante emissie van fijn stof. Waarschijnlijk omdat een adequate en juiste beschrijving van een onderzoek naar de bedrijfsactiviteiten van mijn bedrijf ontbreekt. Ten aanzien van de betonfabriek ontbreekt iedere onderbouwing op dat onderdeel. Ten aanzien van stikstofdepositie vanuit de scheepvaart op het Amsterdam Rijnkanaal ontbreekt onderzoek. Het opgenomen kaartenmateriaal is niet voldoende om de stellingen te kunnen onderbouwen.

Met betrekking tot externe veiligheid verwijst Nagel naar hetgeen zij daarover ten aanzien van de toelichting heeft verwoord. Het aspect geur is weldegelijk relevant maar is totaal niet onderzocht. Tenslotte wordt ten aanzien van het onderdeel verkeer verwezen naar de op het perceel van Nagel aanwezige erfdienstbaarheid ten behoeve van de percelen Vreelandseweg 6 en 6a. Met deze erfdienstbaarheid is helemaal niet dubbelzinnig vastgelegd dat de betreffende weg zou zijn ontsloten voor "voertuigen". Ten aanzien van de erfdienstbaarheden is alleen bestemmingsverkeer van [REDACTED] en [REDACTED] toegestaan. Het is geen openbare weg. Bovendien heeft de gemeente in de beantwoording van de inspraakreactie aangegeven dat de erfdienstbaarheid voor haar in het kader van het onderhavige ontwerp in het geheel niet relevant is. Verder is er helemaal geen ruimte om parkeerplaatsen aan te leggen. Op de weg mag al helemaal niet worden geparkeerd. Tevens wordt deze weg als laad- en losplaats gebruikt voor vrachtwagens die nieuwe machines/installaties komen brengen en vinden er containerwisselingen plaats.

Ten aanzien van geluid is de op pagina 26 van de ruimtelijke onderbouwing verwezen naar een uitspraak van de Afdeling van 26 november 2003. Deze uitspraak is echter niet representatief voor de vraag of en zo ja wanneer een ontsluitingsweg onderdeel uitmaakt van de inrichting. De uitspraak van de Afdeling gaat alleen over de in dat specifieke geval spelende casus waarbij uit de uitspraak zelf niet kan worden afgeleid of er sprake is van een vergelijkbare situatie aan de Vreelandseweg. Aangezien de rest van de redenering in de ruimtelijke onderbouwing is gebaseerd op deze uitspraak, gaat deze uit van een onjuiste veronderstelling.

De in noot 19 op pagina 27 genoemde onderzoeken gaan wel uit van de juiste uitgangspunten, in de ruimtelijke onderbouwing zijn geen andere aanknopingspunten te vinden en deze

onderzoeken worden niet betwist door de stellers van de ruimtelijke onderbouwing. De ruimtelijke onderbouwing is op dit onderdeel derhalve onzorgvuldig voorbereid en onvoldoende gemotiveerd. Verder vraakt zich de onvolledige beschrijving van het bedrijf ten aanzien van het onderdeel geluid omdat het gaat om meer dan alleen het opslaan van metalen in de loods.

Tenslotte wenst [REDACTED] hoofdstuk 7 van de ruimtelijke onderbouwing uitdrukkelijk te betwisten. Ten eerste gaat men uit van onjuiste uitgangspunten zoals vermeende verpaupering, die niet aanwezig is. Daarnaast beweren de eigenaren van de percelen Vreelandseweg 6/6a niet meer gebruikt zou kunnen worden als bedrijfswoning. Dat is natuurlijk klinkklare nonsens en bovendien niet onderbouwd. Volgens de vigerende bestemming kunnen de beide percelen binnen de bestemming worden gebruikt indien een bedrijf zich daar vestigt. De beide percelen zouden bijvoorbeeld door het bedrijf van Nagel kunnen worden gebruikt. Het huidige illegale gebruik als woning doet daar niet aan af: de bedrijfswoning mag worden bewoond en het achterste gedeelte kan als bedrijfsruimte worden omgebouwd. Dat een deel van het perceel illegaal als tuin wordt gebruikt is niet relevant: volgens het vigerende bestemmingsplan mag daar weldegelijk worden gebouwd. De beide percelen zijn dus weldegelijk interessant voor bedrijven, maar die kunnen daar nu geen gebruik van maken omdat de beide panden illegaal worden bewoond.

Een industrieterrein is bedoeld voor het vestigen van bedrijven die bovendien de noodzaak kunnen hebben om er te wonen. Burgerwoningen horen op/ om een industrieterrein niet thuis. De stelling dat een invulling conform het vigerende bestemmingsplan een enorme druk op de omgeving zou leggen, is niet onderbouwd. De woningen Vreelandseweg 4 en 15 waren er reeds in de jaren 90 toen de bedrijfswoning en kantoor wel op een juiste manier werden gebruikt. Niet is aangetoond dat dit nu anders zou zijn. Bedrijfsactiviteiten op de percelen 6 en 6A hoeven helemaal niet te worden afgeschermd door een gebouw of een geluidscherm. En als dat al zo zou zijn (quod non), dan is burgerbewoning van deze percelen helemaal niet mogelijk. Verder vraagt [REDACTED] zich af wat met beeldkwaliteit wordt bedoeld, want uiterlijk zullen de panden niet veranderen indien voor een invulling conform de vigerende bestemming wordt gekozen.

Er is geen sprake van een vermeend historisch pand, waarbij ik tevens verwijs naar het gestelde in productie 1 behorend bij deze inspraakreactie. Anders dan de eigenaren van de percelen Vreelandseweg 6/6a stellen, is een invulling van de vigerende bestemming mogelijk waarbij het vermeende behoud van eenheid van de panden niet relevant is. De beide percelen vormen reeds nu geen eenheid waarbij tevens sprake is van achterstallig onderhoud. De stelling dat de panden zonder bewoning zouden kunnen worden gesloopt, leeg zouden komen te staan of een functie als “rommelhok” zouden krijgen is een slag in de lucht en bovendien feitelijk onjuist. [REDACTED] heeft namelijk een bod gedaan op de beide panden, waardoor deze conform de bestemming zouden kunnen worden gebruikt. Brouwer/Griffioen hebben dit bod echter niet aanvaard omdat zij het niet eens waren met de prijs. De afwijzing van het voornoemde bod komt voor rekening van Brouwer en Griffioen. Het bod bewijst dat het risico van sloop of leegstand niet aan de orde is dan wel door Brouwer/ Griffioen zelf in de hand wordt gewerkt.

Met betrekking tot de kwaliteit van de leefomgeving trachten [REDACTED] hun percelen te vergelijken met een “rustige woonwijk in de stad”. Juist de onderaan pagina 41 van de ruimtelijke onderbouwing genoemde omgevingsfactoren zijn reden om juist op of in de directe omgeving van het bestaande industrieterrein geen nieuwe burgerwoningen toe te

staan. Dat lijken de eigenaren van de percelen Vreelandseweg 6/6a telkens te vergeten: de woningen die reeds aanwezig zijn zoals de woningen aan de Vreelandseweg 2 en 4 (deze worden ook bewoond door ondernemers met hun bedrijven op Garsten Noord) alsmede de Kortvelterslaan zijn reeds jaren aanwezig en zijn dus niet bepalend. Als Vreelandseweg 6/6a zouden worden bestemd tot burgerwoningen dan is dat ten opzichte van de bestaande situatie een nieuwe en majeure verandering die wel bepalend is.

Tenslotte wens ik het bepaalde in paragraaf 7.6. van de ruimtelijke onderbouwing uitdrukkelijk te betwisten. Anders dan de ruimtelijke onderbouwing ongemotiveerd stelt, zal ik weldegelijk in mijn bedrijfsactiviteiten worden beperkt en zullen mijn bedrijfsbelangen worden geschaad. Zoals gezegd gaat het niet alleen om opslag van “oude metalen”. Ook hier wreekt zich de onjuiste en onvolledige beschrijving en de afwezige afweging van de bedrijfsactiviteiten van [REDACTED]. De ruimtelijke onderbouwing bevat in ieder geval een enorm motiveringsgebrek ten aanzien van de stelling op pagina 42 van de ruimtelijke onderbouwing: “dat de woningen aan de Vreelandseweg 6/6A nimmer de beperkende factor zullen zijn voor de bedrijfsvoering van Nagel Demontage en Recycling. De diverse gebreken in de ruimtelijke onderbouwing en de afwezigheid van diverse onderzoeken maken dat deze stelling reeds bij voorbaat onjuist is. Ik verwijs hierbij tevens naar het onderdeel in deze zienswijze waarin de ruimtelijke onderbouwing van de betonfabriek wordt besproken, want daaruit blijkt expliciet dat mijn bedrijfsbelangen door een mogelijke woonbestemming van Vreelandseweg 6/6a worden geschaad.

Afsluitend is de haalbaarheid van het initiatief om van Vreelandseweg 6/6A burgerwoningen te maken niet aangetoond. De dames [REDACTED] hebben meerdere malen expliciet aangegeven geen planschadevergoedingsovereenkomst te zullen ondertekenen of anderszins planschade te willen betalen. De economische uitvoerbaarheid van dit initiatief/ nieuwe ontwikkeling is derhalve niet verzekerd. Daarnaast is de haalbaarheid niet aangetoond door het ontbreken van diverse onderzoeken. Ik verwijs tevens naar het onderdeel van deze zienswijze waarin de paragraaf uit de toelichting waarin de economische uitvoerbaarheid van het onderhavige ontwerp is besproken.

Conclusie: de ruimtelijke onderbouwing van de percelen Vreelandseweg 6/6a is naar mijn mening nog steeds in strijd met een goede ruimtelijke ordening alsmede de beginselen van behoorlijk bestuur, te weten het zorgvuldigheidsbeginsel, motiveringsbeginsel, het beginsel van een evenredige belangenafweging en het gelijkheidsbeginsel. Ik constateer en stel vast dat de ruimtelijke onderbouwing van Vreelandseweg 6/6a niet inhoudelijk is aangepast naar aanleiding van de inspraakreacties. Dit blijkt tevens uit de datum van bijlage 16, te weten 6 mei 2015. Ik verzoek uw raad derhalve om deze ontwikkeling niet toe te staan en deze ontwikkelingen derhalve niet in het onderhavige vast te stellen bestemmingsplan op te nemen.

D. Bespreking ruimtelijke onderbouwing Vechtoevers (bijlage 6)

Ik wens de ruimtelijke onderbouwing inzake de percelen Vreelandseweg 11, 13, 17 en 19 (hierna te noemen: Vechtoevers) te Nigtevecht afkomstig van bureau AROM d.d. 28 september 2015 zoals opgenomen in bijlage 6 behorend bij het ontwerp, met bijbehorende bijlagen, uitdrukkelijk en integraal te betwisten.

Ten aanzien van dit onderdeel ben ik van mening dat de haalbaarheid en de ruimtelijke onderbouwing niet vast staan, omdat nog vele relevante onderzoeken, zoals nader bodemonderzoek en nader onderzoek naar flora en fauna, dient aan te leveren. Deze

ruimtelijke onderbouwing is nimmer volledig geweest, want ook in mijn inspraakreactie heb ik reeds opmerkingen gemaakt over het onvolledig zijn van de ruimtelijke onderbouwing van het onderdeel Vechtoevers. Waarschijnlijk naar aanleiding van mijn inspraakreactie is de ruimtelijke onderbouwing van de Vechtoevers aangepast, maar desondanks blijken nog steeds onderzoeken te ontbreken. Aangezien het ontwerp bestemmingsplan maatgevend is voor vaststelling door de Raad, ben ik van mening dat de onderhavige ruimtelijke onderbouwing niet meegenomen kan worden binnen het onderhavige ontwerp omdat het inhoudelijk prematuur is en ook niet vastgesteld kan worden of het daadwerkelijk uitvoerbaar is. Het is namelijk nog steeds mogelijk en niet uitgesloten dat het onderdeel Vechtoevers helemaal niet kan worden uitgevoerd wegens ernstige bodemverontreiniging en/of de aanwezigheid van beschermde diersoorten. Wat dat laatste betreft staat volgens de ruimtelijke onderbouwing vast dat deze aanwezig zijn (zoals vleermuizen) en dat daar nog nader onderzoek moet worden gedaan. Nu het niet mogelijk is om dit project mee te nemen in het onderhavige ontwerp, zal dat in een aparte procedure moeten gebeuren, voor zover dat mogelijk is, want de inhoud van de voornoemde ruimtelijke onderbouwing en de haalbaarheid van het project worden betwist.

Ondanks het voorgaande wens ik de ruimtelijke onderbouwing van het onderdeel Vechtoevers afkomstig van bureau AROM d.d. 28 september 2015 dan ook uitdrukkelijk en integraal te betwisten, waarbij ik hierbij zal ingaan op de volgende onderdelen:

1. Algemene aanleiding en verwijzing naar de visie Garsten Noord 2014 van de gemeenteraad van Stichtse Vecht

Ten aanzien van de aanleiding van het onderdeel Vechtoevers merk ik op dat niet is onderzocht of op dit deel van het plangebied nog bedrijfsactiviteiten mogelijk zijn. Men steekt op pagina 4 van de ruimtelijke onderbouwing meteen in op woningbouw, maar dat hoeft natuurlijk niet de beste oplossing te zijn. De stelling dat vanwege vertrek van een bedrijf in de handel van boten dus ruimte zou zijn ontstaan voor herontwikkeling naar woningbouw, is derhalve prematuur en niet onderzocht. Dat de raad daar een visie heeft ontwikkeld, doet daar niet aan af, overigens kan aan de raad eenzelfde verwijt worden gemaakt. Het college noch de raad heeft geïnventariseerd of er op de locatie aan de vecht nog animo was voor het voortzetten van bedrijfsactiviteiten, bijvoorbeeld in de horecasfeer. Het vigerende bestemmingsplan staat namelijk bedrijfsactiviteiten toe en er zijn diverse bedrijfswoningen aanwezig. Saillant detail is overigens dat de ruimtelijke onderbouwing, anders dan de visie Garsten Noord van 30 september 2014, niet direct spreekt over vermeende verpaupering, verrommeling e.d., terwijl dat voor de Raad toch een van de hoofdargumenten was om te kiezen voor het voorkeursscenario in de voornoemde visie. Kennelijk wordt de soep niet zo heet gegeten als hij wordt opgediend. Ik ben het niet eens met de stelling op pagina 12 van de ruimtelijke onderbouwing dat het gemengde gebied Garsten Noord niet “planmatig” maar “organisch” zou zijn ontwikkeld. Nog los van de vraag wat men daaronder verstaat, is het letterlijk overgenomen uit de toelichting, waarbij geen enkel onderzoek is gedaan naar de juistheid van deze stelling. Verder zijn de beide bedrijven [REDACTED] op pagina 12 onjuist beschreven. Mijn bedrijf doet niet alleen aan metaalrecycling, maar verricht ook demontagewerkzaamheden. Metaalbedrijf [REDACTED] doet ook aan opslag.

2. Bespreking van de gewenste situatie met betwisting van bijlage 24 behorend bij het ontwerp

Ik wens de beschrijving van de gewenste situatie op de pagina's 14-16 van de ruimtelijke onderbouwing alsmede het stedenbouwkundige plan zoals opgenomen in bijlage 24 behorend bij het ontwerp, uitdrukkelijk te betwisten. Anders dan de initiatiefneemster, ben ik van mening dat het beoogde woningbouwproject (met name het zogenaamde "markante gebouw" op de kopse kant, veel te massaal is en oogt, dit blijkt bijvoorbeeld reeds uit de afbeelding op pagina 16 van de ruimtelijke onderbouwing. Het appartementengebouw steekt qua omvang en uitstraling schril af tegenover de bestaande en beoogde woningen aan de Vreelandseweg, hetgeen traditionele vrijstaande huizen betreft. Verder vraag ik mij af hoe het appartementengebouw een vrije doorzicht naar de vecht waarborgt, want bijvoorbeeld het perceel Vreelandseweg 2 en ook ik kijk vrij direct tegen het beoogde appartementengebouw aan, hetgeen onherroepelijk schaduwshade zal opleveren, zeker in ochtendperiode als de zon opkomt. Verder vind ik de vergelijking op pagina 10 en 11 van bijlage 24 juist aantonen dat het appartementengebouw zeer massaal overkomt en vergelijkbare moderne "buitenplaatsen" heel lelijk zijn. Enige symmetrie tussen moderne buitenplaatsen en de klassieke uit de 17^e en 18^e eeuw ontgaat mij. Verder is kenmerkend voor de klassieke buitenplaatsen dat zij juist niet dicht op de vecht staan, maar naar achteren zijn gelegen zodat zij minder massaal ogen. Zelfs het gemeentehuis van Stichtse Vecht dat een dergelijk klassiek pand betreft, oogt niet massaal vanaf de waterkant.

3. Bespreking van Rijks- regionaal, - provinciaal en gemeentelijk beleid

Een groot deel van dit onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing is gelijk aan de toelichting, waardoor ik naar dat onderdeel van mijn zienswijze wens te verwijzen. Met betrekking tot de ladder van duurzame verstedelijking merk ik nog op dat het project Vechtoevers hier niet aan voldoet, met name een concreet onderzoek naar (regionale) en gemeentelijke woningbehoefte ontbreekt. Daarnaast is juist de kwalitatieve woningbehoefte als onderdeel van de ladder niet aangetoond. Ten eerste is het rapport van bureau Companen uit 2010, waarnaar op pagina 30 van de ruimtelijke onderbouwing wordt verwezen, gedateerd. Er is geen recent woningbehoefteonderzoek voorhanden. Daarnaast is juist dit rapport van Companen in kwalitatief en kwantitatief opzicht ongunstig voor het project Vechtoevers. Companen concludeert namelijk dat de vraag naar dure koopwoningen afneemt en er een overschot is aan dure eensgezinswoningen van meer dan 300.000 euro of meer. Blijkens de omschrijving van het project op pagina 30 komen er juist koopwoningen uit het duurdere segment. Een valide onderbouwing waarom het project Vechtoevers ondanks dat toch haalbaar zou zijn, ontbreekt; er is geen onderzoek gedaan naar de doelgroep en concurrerende plannen. De haalbaarheid van dit project staat derhalve niet vast. Voor het overige verwijs ik naar de bespreking van de ladder in de toelichting.

Verder is naar mijn mening dat het onderhavige project niet voldoet aan de provinciale verordening, met name het onderdeel over de provinciale mobiliteitstoets. Ik ben van mening dat het project Vechtoevers hier niet aan voldoet. Het project kan helemaal niet op adequate wijze worden ontsloten en dat is ook in de ruimtelijke onderbouwing niet gemotiveerd. De Vreelandseweg is al een smalle weg dat reeds nu intensief wordt gebruikt door doorgaand verkeer en bestemmingsverkeer van het bestaande industrieterrein Garsten Noord.

Met betrekking tot de bespreking van de visie Garsten Noord van 30 september 2014 op pagina 34 en 35 van de ruimtelijke onderbouwing merk ik het volgende op. Juist de afbeelding op pagina 35 laat zien dat de gemeenteraad een hele andere indeling/stedenbouwkundige ontwikkeling voorstaat ten aanzien van de Vechtoevers. Een massaal appartementencomplex komt niet op deze tekening voor. Gezien het ontbreken van haalbaarheid, staat helemaal niet

vast dat de ruimtelijke onderbouwing een uitwerking zou zijn van voorkeursscenario 3 uit de voornoemde ruimtelijke visie. Met betrekking tot het beeldkwaliteitsplan Garsten Noord 2012 alsmede het ontwerp besluit hogere grenswaarden verwijs ik naar hetgeen ik in deze zienswijze daarover aan de orde stel.

4. Bespreking van de omgevingswaarden in relatie tot het project Vechtoevers

Ik wens hoofdstuk 4 van de ruimtelijke onderbouwing uitdrukkelijk te betwisten. Ik ben van mening dat de in dit project beoogde woningbouw en de aanwezige bedrijven op het bestaande en toekomstige industrieterrein Garsten Noord elkaar bijten en dat woningen op/nabij een industrieterrein onwenselijk zijn omdat ik in mijn bedrijfsbelangen wordt geschaad. Met betrekking tot het onderdeel “water” merk ik op dat de conclusies op pagina 48 van de ruimtelijke onderbouwing onjuist zijn. Waternet geeft namelijk geen toestemming voor het gebruik van permanente damwanden t.b.v. de aanleg van de parkeerkelder. Onduidelijk is of de initiatiefneemster aan deze eis wenst te voldoen. Nu dit onduidelijk is, staat niet vast dat aan de randvoorwaarden van waternet is voldaan en staat ook niet vast dat het aspect water geen belemmering zou vormen voor de uitvoerbaarheid van het onderhavige plan.

Met betrekking tot het onderdeel geluid constateer ik dat de inhoud van de ruimtelijke onderbouwing nagenoeg gelijk is aan de toelichting, op 1 aspect na, te weten de van rechtswege aanwezige zonering. De ruimtelijke onderbouwing van het project Vechtoevers rept daar niet over, maar de toelichting wel (pagina 80) doet dat wel. De ruimtelijke onderbouwing en de toelichting zijn op dat punt met elkaar in strijd. Verder wordt ten aanzien van het geluid geen onderscheid gemaakt tussen de bedrijven van [REDACTED]. Ten aanzien van dat laatste bedrijf is onderzoek naar de bedrijfsactiviteiten van dat bedrijf wel van belang omdat het dicht bij de percelen Vreelandseweg 17 en 19 ligt. Ik kom daar bij het onderdeel bedrijven en milieuzonering nog op terug. Zoals in de bespreking van de ruimtelijke onderbouwing van de betonfabriek heb verwoord, maak ik ernstig bezwaar tegen de ten behoeve van de betonfabriek op te nemen zone. Gezien dit feit, maak ik ook bezwaar tegen dit onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing. Voor het overige verwijs ik naar hetgeen ik onder het kopje “geluid” bij de bespreking van de toelichting in deze zienswijze aan de orde heb gesteld.

Met betrekking tot het onderdeel verkeer en vervoer verwijs ik allereerst naar hetgeen ik aan de orde heb gesteld onder het onderdeel parkeren en verkeersafwikkeling bij de bespreking van de toelichting.

In aanvulling daarop merk ik nog het volgende op: het staat niet vast dat aan de op pagina 55 en 56 van de ruimtelijke onderbouwing genoemde parkeernorm kan worden voldaan. Ten eerste staat niet vast dat de toekomstige bewoners van de beoogde woningen in het project Vechtoevers op hun eigen terrein kunnen parkeren gezien de beperkte ruimte die daarvoor is. Dit is namelijk tevens afhankelijk van de ondergrondse parkeerkelder onder de geplande tuin. Gezien het gestelde onder de waterparagraaf staat niet vast dat deze kelder daadwerkelijk kan worden aangelegd omdat waternet het gebruik van permanente damwanden verbiedt. Als gevolg hiervan staat niet vast of aan de voornoemde parkeernorm kan worden voldaan en staat ook niet vast of kan worden voldaan aan de eis van het parkeren op eigen terrein omdat de ruimte ontbreekt, o.a. als gevolg van het mogelijk niet kunnen bouwen van de genoemde parkeerkelder.

Daarnaast ben ik van mening dat het project Vechtoevers niet voldoet aan de eisen van een goede verkeersafwikkeling. Het aantal verkeersbewegingen dat gebruik maakt van de

Vreelandseweg zal als gevolg van het project Vechtoevers, toenemen. Hiernaar is ten eerste geen onderzoek gedaan, niet door de gemeente en ook niet door de initiatiefneemster van de Vechtoevers. Daarnaast is in de ruimtelijke onderbouwing alleen rekening gehouden met de betonfabriek, maar niet met de aanwezigheid van de beide bedrijven Nagel, die beide behoorlijk veel verkeersbewegingen hebben en die beiden uitwegen op de Vreelandseweg, tegenover de beoogde woningen in het project Vechtoevers.

Nu het onderdelen parkeren en verkeer onvoldoende is onderzocht en gemotiveerd, is de onderhavige ruimtelijke onderbouwing in strijd met een goede ruimtelijke ordening en kan het project Vechtoevers naar mijn mening op deze grond geen doorgang vinden en kan niet worden vastgesteld door de Raad.

Tenslotte ben ik het niet eens met het onderdeel “bedrijven en milieuzonering in de ruimtelijke onderbouwing (pagina 59-62). Ik verwijs allereerst naar hetgeen ik ten aanzien van dit onderdeel bij de bespreking van de toelichting heb gezegd, en maak ter aanvulling daarop nog de volgende opmerkingen:

Ik betwist de gehanteerde tabel op pagina 60 van de ruimtelijke onderbouwing, omdat ten aanzien van de bedrijven D. en P. Nagel een milieucategorie 3.2. wordt gehanteerd, terwijl niet vast staat of dit ook de juiste milieucategorie betreft. Dit geldt ook voor de gehanteerde SBI code. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt niet dat de initiatiefneemster van het project Vechtoevers onderzoek heeft gedaan naar de juiste milieucategorie. Als gevolg hiervan staat ook niet vast dat de in de ruimtelijke onderbouwing gehanteerde afstanden van de onderdelen geur, stof, geluid en gevaar juist zijn. Daarnaast is het bedrijf van P. Nagel onjuist aangeduid in de tabel. In de tabel staat “sloopbedrijf P. Nagel” maar dat is onjuist, de heer Nagel voert de volgende werkzaamheden uit: het inkopen, kiepen, sorteren, bewerken, opslaan en laden van metalen. Er wordt dus niet gesloopt. Als de initiatiefneemster hiernaar onderzoek had gedaan, dan had zij dat kunnen weten. Als gevolg hiervan, is tevens de SBI code onjuist.

Gezien de voornoemde omissie, kan niet worden gesteld dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en kan een goed woon- en leefklimaat niet worden gegarandeerd.

Een zelfde conclusie geldt ten aanzien van het onderdeel “geluid”. Zoals gezegd is er sprake van een van rechtswege gezoned gebiedsruimte. Binnen een zone van rechtswege waren woningen (inclusief bedrijfswoningen) niet beschermd tegen geluid van bedrijven op het terrein. Er was echter wel een plicht voor de gemeente/provincie en dus ook de initiatiefneemster in de onderhavige onderbouwing om deze woningen te saneren (bijvoorbeeld door geluidsisolatie). Dat is destijds niet gebeurd. De gemeente en de initiatiefneemster zullen derhalve moeten aantonen wat de geluidsbelasting in 1993 was; dat is niet aangetoond in het onderhavige ontwerp. De afgelopen 22 jaar vielen diverse woningen in de geluidszone van rechtswege. Die hadden een te hoge geluidsbelasting en het bevoegd gezag heeft daar niets aan gedaan. Het kan natuurlijk niet zo zijn dat ik nog een keer en ook ten aanzien van dit onderdeel de prijs mag gaan betalen als gevolg van de wens van initiatiefneemster om het project Vechtoevers te realiseren. Zoals gezegd betwist ik de ten behoeve van de betonfabriek opgenomen zone industrielawaai ten eerste, waarbij ik kortheidshalve verwijs naar de bespreking van de ruimtelijke onderbouwing van de betonfabriek in deze zienswijze. Met betrekking tot de cumulatie van indirecte hinder, bewist ik het memo van M en A d.d. 18 september 2015 (bijlage 7) advies ten eerste, omdat ook dit advies, net als de ruimtelijke onderbouwing uitgaat van onjuiste gegevens: P. Nagel heeft geen sloopbedrijf, een omschrijving van het bedrijf Nagel Demontage en Recycling ontbreekt

en ook staat niet vast of dit bureau een juiste milieucategorie met dito SBI code en bijbehorende afstanden. Verder is in het onderzoek geen rekening gehouden met het feit dat er Sprake is van een van rechtswege gezoneerd bedrijventerrein. Tenslotte wordt in het onderzoek op pagina 5 verwezen naar een onderzoek dat Peutz in 2006 heeft uitgevoerd, maar de gegevens van dit onderzoek zijn gedateerd en dit onderzoek hanteert een heel ander woningbouwproject als onderzoek dan het onderhavige project. De uitkomsten van het voornoemde onderzoek van Peutz uit 2006 zijn derhalve niet representatief. Een zelfde conclusie geldt ten aanzien van het akoestisch onderzoek van LBP uit 2012, omdat er wijzigingen in de bedrijfsactiviteiten kunnen worden aangebracht. Verder maak ik bezwaar tegen het onderdeel van het onderzoek van M en A waarin wordt verzocht om ten aanzien van de maximale piekniveau's een hogere waarde toe te staan.

Tenslotte merkt M en A op pagina 9 van haar onderzoek op dat de voertuigen die over de Vreelandseweg rijden alleen ten behoeve van de "overige 3 bedrijven" (onduidelijk is wat hiermee wordt bedoeld) zou zijn en dat deze beperkt in aantal zouden zijn. Ten eerste is dat niet onderzocht en ten tweede heeft M en A er geen rekening mee gehouden dat er tevens ander vrachtverkeer over de Vreelandseweg rijdt. Daarnaast heeft M en A geen rekening gehouden met het feit dat ten behoeve van de beide bedrijven Nagel ook in de dagperiode vrachtwagens af en aan rijden die pieken veroorzaken. Dat geldt ook voor het laden en lossen bij containerwissels bij het bedrijf Nagel Demontage en Recycling, die op de toegangsweg, dus nabij de beoogde woningen in het project Vechtoevers, worden gewisseld.

Ook in deze ruimtelijke onderbouwing wordt uitgegaan van een gemengd gebied, terwijl Nagel dat uitdrukkelijk heeft bestreden. Verder wordt in de ruimtelijke onderbouwing erkend dat als gevolg van het wegrijden van vrachtwagens van Nagel niet van een goed woon- en leefklimaat kan worden gesproken. In die zin is het onderdeel Vechtoevers in strijd met een goede ruimtelijke ordening en is het onbegrijpelijk dat deze ruimtelijke onderbouwing in het ontwerp is opgenomen. Ook ten aanzien van het onderdeel milieu is geheel niet duidelijk of het onderdeel Vechtoevers haalbaar is, omdat het helemaal niet vast staat dat hogere waarden kunnen worden gesteld op basis van een aanwezige geluidzone.

Conclusie: de ruimtelijke onderbouwing behorend bij het onderdeel Vechtoevers is niet compleet omdat een aantal belangrijke onderzoeken nog moeten plaatsvinden. Als gevolg hiervan had het college deze ruimtelijke onderbouwing niet mogen worden opgenomen in het ontwerp.

Het ontwerp is ten aanzien van dit onderdeel dus nog helemaal niet gereed. Daarnaast ben ik van mening dat niet vast staat dat de initiatiefnemer in staat zal zijn dit project te ontwikkelen. Verder ben ik van mening dat het voornoemde onderzoek van M en A niet kan worden gebruikt als onderbouwing binnen de ruimtelijke onderbouwing van het project Vechtoevers. Ik ben van mening dat ik wel in mijn bedrijfsbelangen wordt geschaad als gevolg van het project Vechtoevers en dat een goed woon- en leefklimaat niet kan worden gewaarborgd.

Tweede conclusie: Anders dan bureau AROM en de initiatiefneemster ben ik van mening dat de ruimtelijke onderbouwing van de Vechtoevers is naar mijn mening in strijd met een goede ruimtelijke ordening alsmede de beginselen van behoorlijk bestuur, te weten het zorgvuldigheidsbeginsel, motiveringsbeginsel, het beginsel van een evenredige belangenafweging, waarbij tevens een goed woon- en leefklimaat niet kan worden gewaarborgd. Ik verzoek uw raad om deze ontwikkeling niet toe te staan en deze ontwikkelingen derhalve niet in het onderhavige vast te stellen bestemmingsplan op te nemen.

E. Bespreking ruimtelijke onderbouwing betonfabriek en bijbehorende notitie geluid (bijlagen 4 en 5).

Ik ben van mening dat mijn bedrijf wordt benadeeld door de wens van de betonfabriek om uit te breiden. Ik wens de onderdelen uit de toelichting alsmede de aparte ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende bijlagen alsmede de notitie geluid vanwege de nieuwe logiesfunctie te uitdrukkelijk en integraal te betwisten en voer daartoe de volgende argumenten aan:

1. Geluid

- a. Als gevolg van de wens tot uitbreiding is de gemeente van plan om tot zonering over te gaan. Als gevolg daarvan zal ik worden beperkt in mijn uitbreidingsruimte, want daar geldt het credo: op is op, terwijl ik daar in de huidige situatie geen last van heb. Ik verwijs naar hetgeen ik onder de kopjes "geluid" en "regels" heb besproken. Een en ander wordt bevestigd op pagina 21 van de ruimtelijke onderbouwing van de betonfabriek: "anderzijds wordt door het vastleggen van een geluidzone de maximale geluidruimte gedefinieerd waarover bedrijven op het gezonde industrieterrein gezamenlijk kunnen beschikken." Mijn bedrijfsbelang wordt dus ondergeschikt gemaakt ten opzichte van het vermeende belang van de betonfabriek om uit te breiden tot "grote lawaaimaker" hetgeen niet wordt onderbouwd en gerechtvaardigd in de ruimtelijke onderbouwing. Ik ben daarom ook pertinent tegen de voornoemde uitbreiding van de betonfabriek.
- b. Uit het gestelde op de pagina's 83-85 van de toelichting blijkt dat elk van de bedrijven binnen de zone voor elke uitbreiding van geluid/activiteiten een buitenplanse vergunning dient aan te vragen waarbij niet altijd zeker is of deze kan worden afgegeven, waarbij de hiervoor genoemde geluidruimte ook een rol speelt.
- c. De gemeente rekent alles uit op basis van de (hogere) productie van de betonfabriek en gaat zij er daarbij van uit dat een deel van de productie verplaatst wordt, wat zogenaamd gunstig zou zijn. Het onderhavige ontwerp laat dit echter wel toe, maar borgt dit niet. Hoe garandeert het bestemmingsplan dat de betonfabriek toch niet meer geluid gaat maken (door bijvoorbeeld uit te breiden zonder de overige aanpassingen door te voeren) en daardoor de geluidruimte die de beide bedrijven nodig hebben, nodig heeft opsoupeert? Naast de beoogde woningen Vreelandseweg 6/6a alsmede het project Vechtoevers wordt ik dus ook door de ontwikkelingen van de betonfabriek in mijn (bedrijfs) belangen geschaad en zal ik schade lijden.

2. Toelichting, ruimtelijke onderbouwing en regels zijn met elkaar in strijd

Met verwijzing naar het onderdeel regels, blijkt dat het onderdeel van de toelichting dat gaat over de betonfabriek, de ruimtelijke onderbouwing en de regels op verschillende onderdelen met elkaar in strijd zijn. Verder ben ik van mening dat ik in feitelijke en juridische zin wordt benadeeld als gevolg van en ten opzichte van de betonfabriek. Ten eerste is ten aanzien van de betonfabriek een aparte bestemming opgenomen in artikel 1.23 van de regels, terwijl ik het met de ondeugdelijke definitie van artikel 1.15 moet doen; een definitie die niet past bij mijn bedrijfsactiviteiten. Ten tweede wordt de betonfabriek wat betreft de mogelijkheden tot uitbreiding geen strobreed in de weg gelegd, terwijl ik ten aanzien van diverse onderdelen (zie het onderdeel regels en het algemene onderdeel geluid in de toelichting) wordt beperkt in mijn

toekomstige bedrijfsactiviteiten, terwijl de betonfabriek en mijn bedrijf op hetzelfde bedrijventerrein zijn gevestigd. Ten derde ben ik van mening dat de uitbreiding van de betonfabriek tot een zogenaamde “grote lawaaimaker” door het verhogen van de productiecapaciteit naar meer dan 100 ton per dag niet mogelijk en uitvoerbaar is ten opzichte van de woonbestemming die op de percelen Vreelandseweg 6/6a en het onderdeel Vechtoevers is opgenomen. De ruimtelijke onderbouwing van de betonfabriek bevat nu juist geen goede ruimtelijke onderbouwing waarom de uitbreiding tot grote lawaaimaker en de beoogde woonbestemmingen wel juist en volledig zou zijn. Dat geldt ook voor het onderdeel goed woon- en leefklimaat alsmede het onderdeel bedrijven en milieuzonering. Onduidelijk is of en zo ja hoe aan de in de VNG brochure genoemde afstanden wordt voldaan, ook al zit men volgens de gemeente in een gemengd gebied. Ook is een goed woon- en leefklimaat niet onderzocht, laat staan gewaarborgd.

3. Algemene opmerkingen bij ruimtelijke onderbouwing betonfabriek

Naast de voornoemde opmerkingen en vragen heb ik ten aanzien van de ruimtelijke onderbouwing van de betonfabriek de volgende vragen en opmerkingen. Allereerst wens ik alle bij deze ruimtelijke onderbouwing behorende bijlagen uitdrukkelijk te betwisten. In deze bijlagen en onderzoeken is geen enkele rekening gehouden met de belangen van mijn bedrijf. Verder heb ik de volgende opmerkingen:

- De door de betonfabriek gewenste uitbreiding in de vorm van de door haar gewenste realisatie voor opslag voor mallen (overkapping) is niet alleen in strijd met de bepalingen van het vigerende plan, maar ook in strijd met de regels en de plankaart op het onderhavige ontwerp. Op grond van de regels en de plankaart is op grote delen van de betonfabriek geen bouwblok meer aanwezig, die is alleen rondom de bestaande gebouwen opgenomen. Volgens de regels is het verboden om buiten het bouwblok te bouwen.
Als de gemeente van mening mocht zijn dat voor de betonfabriek wel een bouwblok op haar gehele perceel blijft opgenomen, dan is er strijd met het gelijkheidsbeginsel, ik wil zo wie zo dat het bestaande bouwblok op mijn gehele perceel blijft liggen maar ook dat dit zo blijft onder het motto: gelijke monniken gelijke kappen”. Hetzelfde geldt ten aanzien van de gewenste assemblagewerkzaamheden in de productiehal.
- Op pagina 10 van de ruimtelijke onderbouwing wordt gesteld dat de betonfabriek binnen het vigerende plan geen plafond heeft voor de productiecapaciteit. Dat geldt in beginsel voor alle bedrijven op het bedrijventerrein, dus ook voor mijn bedrijf. Ik zal echter, als gevolg van de uitbreiding van de betonfabriek naar een productiecapaciteit van meer dan 100 ton/ per dag met het opnemen van een gezoneerd industrieterrein als gevolg, in mijn bedrijfsbelangen worden geschaad. Door het opnemen van een zonering komt voor mij een einde aan de situatie waarin geen plafond voor productiecapaciteit is opgenomen terwijl niet vast staat of de uitbreiding van de productiecapaciteit van de betonfabriek wenselijk/ ruimtelijk haalbaar is, en of deze past binnen een goede ruimtelijke ordening. Bovendien wordt er als gevolg van het opnemen van een zonering onderscheid gemaakt tussen verschillende bedrijven op het bedrijventerrein, terwijl dat nu niet het geval is.
- Op pagina 16 van de ruimtelijke onderbouwing van de betonfabriek wordt gesteld dat het faciliteren van de uitbreidingsplannen van de betonfabriek om de productiecapaciteit te verhogen naar meer dan 100 ton per dag zou zijn gebaseerd op een keuze door de gemeenteraad in het door haar gekozen voorkeursscenario in de visie van 30 september 2014. Indien deze stelling juist is (hetgeen naar mijn mening

niet vast staat) dan heeft de gemeenteraad niet alleen onwenselijke nieuwe ontwikkelingen toegestaan die flagrant in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening (woonbestemming Vreelandseweg 6/6a en het project Vechtoevers), maar ook maakt zij ook, zonder nadere motivering en rechtvaardiging een onderscheid tussen bedrijven op het industrieterrein Garsten Noord, waar dit onderscheid in het vigerende bestemmingsplan niet wordt gemaakt. Ik wens dit onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing dan ook met klem te betwisten omdat sprake is van strijd met een goede ruimtelijke ordening.

- De stelling van de betonfabriek dat er geen strijd zou zijn met rijks- provinciaal en gemeentelijk beleid wordt, gezien het voorgaande, uitdrukkelijk betwist waarbij tevens wordt opgemerkt dat het maar de vraag is of de genoemde ladder van duurzame verstedelijking van toepassing is op de door de betonfabriek gewenste nieuwe ontwikkelingen, hetgeen discutabel is.
- Uit pagina 23 onderaan van de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat de komst van een woonbestemming op de percelen Vreelandseweg 6/6a er weldegelijk toe zal leiden dat zij het groeipotentieel van mijn bedrijf zullen beperken, dat wordt nota bene in deze alinea door de betonfabriek bevestigd! Dit geldt ook voor het bepaalde op pagina 3 van de notitie, want ook daar wordt door de betonfabriek expliciet gesteld dat de beoogde woningen aan de Vreelandseweg 6,13,17 en 19 beperkend zullen zijn voor de omliggende bedrijven, dus ook voor mijn bedrijf.
- Uit het bepaalde onder het kopje “trillingen” op pagina 24 van de ruimtelijke onderbouwing blijkt het niet verantwoord is om woningen op een bedrijventerrein toe te laten, want ten aanzien van Vreelandseweg 6/6a wordt expliciet gesteld dat dat de nieuwe halfportaalkraan aanleiding kan geven tot trillingen in gebouwen, hetgeen tot hinder kan leiden. Hiermee is naar mijn mening vast dat geen onderzoek is gedaan naar een goed woon- en leefklimaat, maar dat dit ook niet kan worden gewaarborgd door de door de betonfabriek gewenste ontwikkelingen.
- De notitie behorend bij het onderdeel huisvesting van werknemers/arbeidsmigranten gaat uit van een milieu categorie van 3.2. voor de beide bedrijven Nagel en Haring, maar dit staat niet ondubbelzinnig vast, niet in de toelichting van het bestemmingsplan, want het is niet onderzocht en ook niet in de ruimtelijke onderbouwing van de betonfabriek en de bijbehorende notitie. Men roept maar wat en er is sprake van een niet onderbouwde aanname. De ruimtelijke onderbouwing en de bijbehorende notitie zijn tevens op dit onderdeel onzorgvuldig voorbereid en niet gemotiveerd, waarbij sprake is van strijd met een goede ruimtelijke ordening.

4. Opmerkingen bij onderdeel huisvesting van arbeiders op de eerste etage van het bestaande kantoor

Ten aanzien van dit onderdeel wens ik de volgende opmerkingen te maken:

Ik ben tegen de door de betonfabriek gewenste en beoogde huisvesting van arbeiders in een kantoor. Nog los van de vraag of het wenselijk is om arbeiders van een bedrijf in een kantoor te huisvesten, mede vanwege de eisen die o.a. door het bouwbesluit hieraan worden gesteld, ben ik van mening dat nut en noodzaak van het mogelijk willen huisvesten van arbeiders ontbreekt en dat ik, als gevolg van deze wens van de betonfabriek, in mijn (bedrijfs) belangen zal worden geschaad. Bovendien heeft de betonfabriek in de toelichting noch de aparte ruimtelijke onderbouwing aangetoond dat deze ontwikkeling niet strijdig is met een goede ruimtelijke ordening. Verder wens ik hierbij tevens de bij de ruimtelijke ontwikkeling van het

huisvesten van arbeiders in het kantoor middels bijbehorende bijlagen, zoals de notitie inzake geluid logiesfuncties (bijlage 4) uitdrukkelijk te betwisten.

- Op pagina 13 van de ruimtelijke onderbouwing wordt verwezen naar een wijziging van de Leegstandswet per 1 juli 2013 waarin het mogelijk is om een tijdelijke ontheffing van leegstaande kantoren e.d. mogelijk wordt gemaakt. Mijn eerste vraag hierbij is: als de betonfabriek van een dergelijke ontheffing gebruik wenst te maken, waarom wil zij deze ontwikkeling dan per se in dit ontwerp bestemmingsplan geregeld zien? Dit bestemmingsplan geldt namelijk ook voor een periode van 10 jaar. Ik weet wel wat het antwoord op deze vraag is: de betonfabriek wil namelijk door het opnemen van het huisvesten van deze arbeiders rechten opbouwen die zij niet heeft als zij alleen gebruik zou maken van de ontheffingsmogelijkheden in de leegstandswet. Een dergelijke ontwikkeling is in strijd met het doel en achtergrond van de leegstandswet. Als de stelling van de betonfabriek op pagina 16 van de ruimtelijke onderbouwing juist is, dan werkt de gemeenteraad mee aan deze onwenselijke ontwikkeling. Ik vraag mij af of de gemeenteraad zich daarvan bewust is. Datzelfde geldt voor het college die deze ontwikkeling in het onderhavige ontwerp heeft voorbereid en mogelijk maakt. Gezien de strijdigheid met het doel van de leegstandswet, is deze nieuwe ontwikkeling van de betonfabriek in ieder geval in strijd met een goede ruimtelijke ordening.
- Ten tweede kan de vraag worden gesteld of ontheffing op basis van de leegstandswet (nog) mogelijk is, want die spreekt heel duidelijk over een “tijdelijke” ontheffing, terwijl de in het onderhavige ontwerp opgenomen huisvesting de facto een permanente is, gezien de formulering van de definities van de artikelen 1.54 en 1.55 in combinatie met artikel 4 onder e van de regels.
- Ik vraag mij af of de ladder van duurzame verstedelijking van toepassing is op het tijdelijk huisvesten van arbeiders. Ten eerste is de vraag of het tijdelijk huisvesten binnen een logiesfunctie kan worden gelijkgesteld met een stedelijke ontwikkeling. Los van de ladder, zal de betonfabriek moeten aantonen dat er sprake is van een concrete behoefte om eigen werknemers te huisvesten. De betonfabriek stelt op pagina 14 van de ruimtelijke onderbouwing dat dit het geval is, maar toont dat niet aan en onderbouwt dat niet, dat geldt met name voor de concreetheid.
- Er bestaat onduidelijkheid over de doelgroep die de betonfabriek wil huisvesten: gaat het nu om eigen werknemers in zijn algemeenheid of over arbeidsmigranten of over beiden? De regels maken beide mogelijk terwijl daar geen enkele concrete ruimtelijke onderbouwing tegenover staat.
- Hetzelfde geldt voor de conclusie op pagina 17 van de ruimtelijke onderbouwing van de betonfabriek. Men heeft geen enkele rekening gehouden met de belangen van de overheid (in de meest brede zin) en de (niet nader aangeduide) “omgeving”. Een concrete onderbouwing ontbreekt. Bovendien is de stelling op pagina 17 dat men “het huisvestingsprobleem van arbeidsmigranten, het tegengaan van leegstand en het versterken van de economische structuur van het bedrijf” niet heeft onderbouwd en heeft men ook niet aangetoond dat er een relatie zou zijn tussen deze algemene noemers en de concrete wens van de betonfabriek.
- Op pagina 29 van de ruimtelijke onderbouwing wordt gesproken over een “nieuwe logiesfunctie” maar het is de vraag wat daarmee wordt bedoeld. Verder hinkt men op twee gedachten, want enerzijds wordt gesteld dat deze “nieuwe” logiesfunctie geen geluidsgevoelige bestemming zou betreffen en in die zin niet kan worden vergeleken met een woning, anderzijds wordt op pagina 20 van de ruimtelijke onderbouwing wel gesteld dat er geluidsgevoelige objecten (beoogde woningen Vreelandseweg 6/6a

binnen de richtafstand van mijn bedrijf zouden zijn gelegen waardoor een logiesfunctie op een grotere afstand “eveneens” inpasbaar zou zijn. Men kan hier niet van twee walletjes eten: een logiesfunctie is geluidsgevoelig of niet.

- Anders dan de betonfabriek, ben ik van mening dat de logiesfunctie weldegelijk als een geluidsgevoelig object kan worden gezien. Gezien de omschrijving van deze functie in de ruimtelijke onderbouwing en de regels, staat niet ondubbelzinnig vast dat arbeidsmigranten te allen tijde gelijk zijn aan werknemers van de betonfabriek. Verder blijkt uit met name de definities van de artikelen 1.54 en 1.55 dat huisvesting van werknemers/arbeidsmigranten feitelijk permanent is. Gezien dit feit is niet voldaan aan de geluidsnormen die zijn beschreven op pagina 23 van de ruimtelijke onderbouwing. Ook worden de omliggende bedrijven zoals de mijne weldegelijk in hun bedrijfsvoering beperkt omdat de genoemde logiesfunctie door de omschrijving ervan in de regels, ten minste kan worden gelijkgesteld met een geluidsgevoelig object. Dit kan zeker niet worden uitgesloten en dat gebeurt ook niet in de ruimtelijke onderbouwing. Ook op pagina 23 van de ruimtelijke onderbouwing wordt gesproken over de “huisvesting van medewerkers”. We hebben dus nu reeds drie beschrijvingen: werknemers, arbeidsmigranten en medewerkers die zouden moeten worden gehuisvest in het kennelijk leegstaande kantoor; begrijpt u het nog???
- In de ruimtelijke onderbouwing is totaal niet inzichtelijk gemaakt/ onderbouwd of het kantoor al jarenlang leegstaat, of het niet meer als kantoor kan worden gebruikt/verhuurd en waarom juist daar werknemers/ medewerkers/arbeidsmigranten moeten worden gehuisvest en waarom het juist daar noodzakelijk is.
- Anders dan op pagina 23 van de ruimtelijke onderbouwing wordt gesteld, ben ik van mening dat mijn bedrijfsbelangen en groeipotentieel weldegelijk zal worden beperkt als gevolg van de opgenomen logiesfunctie, nu niet is uitgesloten dat deze een geluidsgevoelige functie is/ ermee kan worden gelijkgesteld.
- Uit het gestelde onder het kopje “regels” in deze zienswijze blijkt dat de door de betonfabriek beoogde huisvesting van werknemers/ medewerkers/arbeidsmigranten strijdigheid oplevert tussen de plankaart en de regels alsmede tussen de regels onderling, waardoor de tijdelijkheid van de huisvesting niet is gegarandeerd waarbij feitelijk sprake is van permanente bewoning en dat ook niet kan worden gehandhaafd. Deze door de betonfabriek gewenste ontwikkeling is derhalve weldegelijk in strijd met een goede ruimtelijke ordening.
- Tenslotte wens ik te vermelden dat de geluidsonderzoeken, de voornoemde notitie en de rob geen rekening heeft gehouden met zelfstandig huisvesten van/ verlenen van logies aan arbeidsmigranten. Ook is de vraag of de in artikel 1.23 genoemde “ondergeschikte scholings- en verkoopactiviteiten” zijn meegenomen in de geluidsonderzoeken omdat deze niet tot de “core business” van een betonfabriek behoren.
- Met betrekking tot de notitie geluids logiesfuncties betonfabriek Nigtevecht d.d. 15 april 2015 merk ik op dat hier plotseling wordt gesproken over “logiesfuncties” in meerderheid, hetgeen wijst op huisvesting van een bredere groep dan arbeidsmigranten. Verder staat op pagina 3 van deze notitie vermeld dat logiesfuncties “in principe” niet geluidgevoelig zouden zijn. Verder staat vermeld dat wel een “acceptabel verblijfsklimaat” zou moeten worden geborgd. Ten eerste sluit de notitie de geluidgevoeligheid van logiesfuncties dus niet uit en bovendien ontbreekt onderzoek naar de vraag of er sprake is van een “acceptabel verblijfsklimaat”. Deze notitie kan derhalve niet worden gebruikt als onderbouwing van de wens om

werknemers/medewerkers/arbeidsmigranten in het kantoor van de betonfabriek te huisvesten.

Conclusie: de ruimtelijke onderbouwing van de betonfabriek inclusief de hiervoor besproken onderdelen alsmede de voornoemde notitie zijn naar mijn mening in strijd met een goede ruimtelijke ordening alsmede de beginselen van behoorlijk bestuur, te weten het zorgvuldigheidsbeginsel, motiveringsbeginsel, het beginsel van een evenredige belangenafweging en het gelijkheidsbeginsel. Ik verzoek uw raad om deze ontwikkelingen niet toe te staan en deze ontwikkelingen derhalve niet in het onderhavige vast te stellen bestemmingsplan op te nemen.

F. Algemene opmerkingen bij de plankaart (verbeelding)

Ik ben het niet eens met de bij dit ontwerp opgenomen plankaart en wens deze uitdrukkelijk te betwisten, waarbij ik de volgende opmerking maak:

- De plankaart geeft slechts een deel van het oorspronkelijke industrieterrein Garsten Noord weer. Dat industrieterrein was veel groter. Het bij deze zienswijze gevoegde kaartje van het oorspronkelijke industrieterrein maakt een inzichtelijk (**productie 4**). Ik verzoek u dan ook om de bolletjeslijn aan te passen zodanig dat de begrenzing van de plankaart overeen komt met de grenzen van het industrieterrein Garsten Noord zoals weergegeven in productie 4.
- Ik verzoek u om de bestemmingen wonen- 1 tot en met 3 met een gele kleur van de plankaart te verwijderen omdat deze bestemmingen in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening en de beginselen van behoorlijk bestuur en ik als gevolg van deze bestemmingen in mijn (bedrijfs) belangen zal worden geschaad.

Voor het opnemen van deze bestemmingen voorziet het plan in zijn geheel niet over een goede ruimtelijke onderbouwing van deze bestemmingen, waarbij ik verwijs naar het onderdeel van deze zienswijze waar de toelichting alsmede de verschillende ruimtelijke onderbouwingen van de nieuwe ontwikkelingen worden besproken.

- De plankaart is op diverse onderdelen in strijd met de regels van het onderhavige ontwerp. In het onderdeel van deze zienswijze waarin de regels worden besproken, zullen deze strijdigheden worden besproken, waarnaar ik hierbij verwijs.

Concluderend en gezien de voornoemde opmerkingen is de plankaart in strijd met de wet (goede ruimtelijke ordening) alsmede de beginselen van behoorlijk bestuur, met name het zorgvuldigheidsbeginsel, het motiveringsbeginsel en het beginsel van een evenredige belangenafweging.

G. Algemene opmerkingen bij de regels

Met betrekking tot de bij het ontwerp behorende regels merk ik ten eerste op dat de regels in strijd zijn met de verbeelding, maar ook innerlijk tegenstrijdig zijn, want de begripsbepalingen uit artikel 1 en de bestemmingsregels uit artikel 4 komen niet met elkaar overeen. De artikelen 1 en 4 van de regels komen niet overeen met de plankaart (verbeelding) en kunnen niet in combinatie met de plankaart worden geduid. Artikel 1.15 definieert "bedrijf" als een "onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren inzamelen en verhandelen van goederen. Deze definitie is echter zo vaag en dubbelzinnig omschreven, dat enerzijds het aantal bedrijven niet kan worden beperkt via de

staat van bedrijfsactiviteiten, want in de definitie van artikel 1.16 wordt gesproken over “accent” (wat dat ook moge zijn), waardoor ook ander soort bedrijven mogelijk zijn. Tegelijkertijd ka artikel 4 onder a ook zo beperkt kan worden uitgelegd dat de in artikel 4 onder a genoemde “bedrijfsactiviteiten” in de staat van inrichtingen wordt beperkt tot het “vervaardigen, bewerken, e.d., een extra beperking binnen een beperking dus. Als gevolg van het feit dat de regels en de plankaart niet op elkaar aansluiten, is het ontwerp in strijd met een goede ruimtelijke ordening en niet uitvoerbaar.

Daarnaast heb ik ten aanzien van zowel de definities als artikel 4 (bedrijf) de volgende opmerkingen:

- De plankaart en de regels zijn ook ten aanzien van een ander onderdeel in strijd met elkaar. In artikel 4 onder c en d en op de plankaart wordt gesproken over een specifieke vorm van bedrijf- metaal,- demontage- en recyclingsbedrijf, maar een definitie van een dergelijk bedrijf is niet in de definities van artikel 1 terug te vinden. De betonfabriek beschikt overigens wel over een eigen definitie (artikel 1.23). Waarom er voor mijn bedrijf dan geen aparte definitie is opgenomen blijft voor mij een raadsel.
- De definitie in artikel 1.15 komt niet overeen met mijn bedrijfsvoering. De definitie van artikel 1.15 is daar veel te vaag voor. Deze definitie komt bovendien niet overeen met de aanduidingen op de plankaart die te maken hebben met metaal,- demontage en recyclingsactiviteiten. Plankaart en regels zijn ook ten aanzien van dit onderdeel derhalve met elkaar in strijd.
- Ik ben het niet eens met het bepaalde in artikel 4.1. onder d waarin wordt gesteld dat er ten aanzien van mijn bedrijf maximaal twee containerbewegingen per dag mogen plaatsvinden. Dat aantal klopt niet, het moeten er 6 per dag zijn, ik verzoek u dan ook om dit onderdeel te verwijderen of te vervangen door opname van het getal\ “6”.
- Waarom is in artikel 1.18 een aparte definitie voor het beeldkwaliteitsplan Garsten Noord opgenomen en hoe verhoudt deze definitie zich tot artikel 1.17?
- Waarom is in artikel 1.35 een definitie van “cultuurhistorische waarde” opgenomen?
- Wat is het verschil tussen de artikelen 1.47 en 1.54/1,55, want ook in deze laatste definities is sprake van onderlinge verbondenheid, het gezamenlijk doen van de huishouding. Wordt in artikel 1.55 verwezen naar het begrip huishouding van artikel 1.47?
- Artikel 1.55 stelt dat al dan geen zelfstandige bewoning zou moeten blijken uit de indeling (waarvan??), van het verblijf?
- Het lijkt erop dat artikel 1.54 ook binnen zelfstandige bewoning is toegestaan, anders dan bij logies van arbeidsmigranten. Wat is dan nog het verschil tussen een woning en logies?
- Gezien de definitie van artikelen 1.54 en 1.55 in combinatie met het bepaalde in artikel 4 onder e, is sprake van het permanent (dus niet tijdelijk) verblijven op de tweede bouwlaag van het kantoorgebouw. Dit is volgens de definities van de artikelen 1.54 en 1.55 niet toegestaan. Ook hier zijn de regels onderling tegenstrijdig. Een zelfde gevolgtrekking geldt voor de combinatie van artikel 4 onder e en artikel 1.54 van de definities. Zoals hiervoor gesteld, blijkt uit de omschrijving van de definitie, dat logies ook mogelijk zijn als zelfstandige woonruimte. Artikel 4 onder e verwijst naar de aanduiding “specifieke vorm van bedrijf-logies”. De omschrijving van artikel 4 onder e komt niet overeen met artikel 1.54.
- In het verlengde van het voorgaande zijn artikel 4 onder e en de ruimtelijke onderbouwing (notitie arbeidsmigranten) van de betonfabriek met elkaar in strijd,

want daar wordt niet gesproken over een aparte vorm van het bedrijfsmatig verlenen van logies, het wordt gezien als een bedrijfsactiviteit van de betonfabriek zelf en dat is niet te rijmen met de artikelen 1.54 en 1.55. Overigens kan deze bedrijfsactiviteit niet onder de definitie van betonfabriek vallen, want als dat zou gebeuren, dan zijn alle geluidsonderzoeken inzake de betonfabriek inhoudelijk ondeugdelijk omdat deze uitgaan van bedrijfsactiviteiten van de betonfabriek zoals omschreven in de definitie van artikel 1.23 (behoudens ondergeschikte scholings- en verkoopactiviteiten) en niet van het huisvesten van arbeidsmigranten.

- De artikelen 4 onder e en de definitie van artikel 1.55 zijn met elkaar in strijd omdat in artikel 4 onder e een maximum aantal van 13 arbeidsmigranten wordt genoemd en in de definitie van artikel 1.55 niet.
- Waarom zijn in artikel 1.23 de voornoemde “scholings en verkoopactiviteiten” opgenomen en wat wordt bedoeld met “ondergeschikt”? Hoe wordt dat gemeten in relatie tot de andere activiteiten van de betonfabriek?
- Met betrekking tot de op de plankaart genoemde bouwhoogten in combinatie met artikel 4.2.1. onder h merk ik op dat deze hoogten niet overeenkomen met bijvoorbeeld de nieuwe loods uit 2012 op mijn terrein. Deze heeft een hogere goot- en nokhoogte dan op de plankaart is aangegeven. Gezien het overgangsrecht en opgebouwde rechten is het opnemen van een maximale goothoogte van 5 meter en een maximale bouwhoogte van 7 meter niet werkbaar voor het industrieterrein met de daarop aanwezige bedrijven. Ik verzoek u dan ook om wel werkbare hoogten op te nemen, te weten een maximale goothoogte van 8 meter en een maximale nokhoogte van 10 meter, zoals ook op andere bedrijventerreinen gebruikelijk is.

Met de op de plankaart opgenomen maximale goot- en nokhoogte kan de functie van industrieterrein niet worden benut en bestaat er wederom een uitvoeringsprobleem.

- Waarom zijn de specifieke regels inzake dakhellingen en de verplichting van een kap (art. 4.2.1. onder i) opgenomen? Deze regel bestaat niet in het vigerende bestemmingsplan en zal de bedrijven op het industrieterrein onnodig beperken in hun bedrijfsactiviteiten nu nut en noodzaak van deze regel ontbreekt.
- Het is mij opgevallen dat mijn bestaande bouwvlak is verdwenen ten opzichten van de plankaart van het vigerende bestemmingsplan. Het bouwvlak is nu gesitueerd rond de bestaande loodsen. Ik ga er, ten opzichte van het vigerende plan, dus op achteruit. Volgens de plankaart van het ontwerp kan er op delen van het industrieterrein waar geen bouwvlak ligt, niet gebouwd worden terwijl dat nu wel kan. Ik verzoek u daarom om het bouwvlak weer terug te leggen waar het lag, namelijk tot aan de erfgrans en op mijn gehele perceel.
- Uit het bepaalde in artikel 4.3. blijkt dat de bedrijven op het industrieterrein Garsten Noord worden beperkt in de gebruiksmogelijkheden die zij nu hebben. Waarom wil het college bevoegd zijn om nadere eisen te stellen omtrent de “plaatsing van de bebouwing”? In de toelichting en de aparte ruimtelijke onderbouwing is geen onderbouwing van deze regel opgenomen. Waarschijnlijk zal dat te maken hebben met de woningbouw die de gemeente middels dit ontwerp wil gaan toelaten. Daarmee is naar mijn mening het bewijs gegeven dat alle bestaande bedrijven en in het bijzonder

mijn bedrijf die zich op het bedrijventerrein Garsten Noord bevinden, in hun uitbreidings- en wijzigingsmogelijkheden zullen worden beperkt als gevolg van het toestaan van woningbouw. Dit blijkt ook uit het bepaalde in artikel 4.3. onder e, de “gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden” Wat wordt verder in artikel 4.3. bedoeld met “een goede woonsituatie” en “sociale veiligheid” verstaan en hoe kan dat dan worden toegepast?

Conclusie: Met dit artikel is het bewijs rond dat ik als gevolg van de komst van burgerwoningen in de nabijheid van mijn bedrijf door dit ontwerp in mijn bedrijfsbelangen zal worden geschaad en er in vergelijking met het vigerende plan sterk op achteruit zal gaan. Als dit ontwerp zou gaan gelden, dan kan ik al niet meer bouwen want ik raak het grootste gedeelte van mijn bouwblok kwijt en als ik dan wil bouwen, dan kan mij dat via artikel 4.3. onmogelijk worden gemaakt omdat er dan rekening moet worden gehouden met de door dit ontwerp mogelijk gemaakte woningen.

- Ik ben het pertinent oneens met artikel 4.4.3 onder f. Als dit artikel zou gaan gelden, dan kan ik mijn bedrijf niet meer uitoefenen. Dit artikel is in strijd met het conserverende karakter van dit deel van het industrieterrein. Ook hier ga ik erop achteruit ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan en zal ik ernstig in mijn bedrijfsbelangen worden geschaad.
- Hetzelfde geldt voor artikel 4.4.4. onder c van de regels. Dit is natuurlijk van den zotte. Ik moet (kennelijk op mijn kosten) een gesloten muur van 2,5 meter bouwen ten opzichte van het aangrenzend perceel Vreelandseweg 6a. Ook dit is een duidelijk voorbeeld van het feit dat ik als gevolg van de komst van twee burgerwoningen in de directe nabijheid van mijn bedrijf ernstig in mijn bedrijfsbelangen zal worden geschaad en ik dientengevolge schade zal lijden.
Deze eis is namelijk niet in het vigerende bestemmingsplan opgenomen. De betreffende regel is ook nog zeer vaag, want onduidelijk is om wat voor “gebruik” het dan zou moeten gaan. Dit is wederom een voorbeeld van hoe slecht er met mijn bestaande rechten en belangen wordt omgegaan en dat mijn bedrijfsbelangen zonder enige onderbouwing ondergeschikt worden gemaakt aan de belangen van twee eigenaren van percelen die daar volgens de hoogste bestuursrechter voor eigen rekening en risico zijn gaan wonen en die vervolgens worden gelegaliseerd en mijn bedrijf daar de dupe van wordt. Ik wens dat niet te accepteren en verzoek uw Raad dan ook dringend om artikel 4.4.4. onder c uit de regels te verwijderen.
- Ik doe een zelfde verzoek ten aanzien van artikel 4.5.1. omdat dit artikel het onmogelijk maakt om mijn bedrijf aan een ander bedrijf te verkopen. In feite behelst dit artikel een soort “sterfhuisconstructie”, want als ik mijn bedrijf niet aan een ander bedrijf kan verkopen, dan kan er alleen woningbouw plaatsvinden omdat een andere functie dan niet mogelijk is. Zo probeert de gemeente dus op een oneigenlijke manier woningbouw erdoorheen te drukken. De voornoemde verkoopbeperking is twee ledig: ik kan mijn bedrijf alleen maar verkopen aan een bedrijf dat gezien aard en omvang van de niet nader genoemde “milieuhinder” gelijk kan worden gesteld aan een bedrijf in de betreffende categorie. Cumulatief, dus daarboven op, mag verkoop aan een ander bedrijf niet leiden tot een onevenredige aantasting van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van nabijgelegen gronden. Deze laatste term is niet nader aangeduid, maar reken maar dat hiermee natuurlijk de woningen Vreelandseweg 6/6a en de woningen in het Vechtoever project worden bedoeld. Ook ten aanzien van dit onderdeel zal ik in mijn bedrijfsbelangen worden geschaad, schade lijden als gevolg van de in het ontwerp opgenomen nieuwe ontwikkelingen. Overigens merk ik nog op

dat in de regels geen andere wijzigingsmogelijkheden naar andere functies zijn opgenomen.

- Met betrekking tot de bestemming “wonen-1” merk ik het volgende op. Ten eerste ben ik tegen het opnemen van de bestemmingen wonen-1, wonen-2 en wonen-3 in de regels van het ontwerp omdat ik van mening ben dat ik, als gevolg van het opnemen van deze bestemmingen, direct in mijn bedrijfsbelangen zal worden geschaad en schade zal lijden. Ik ben van mening dat het opnemen van deze woonbestemmingen in strijd is met een goede ruimtelijke ordening waarbij ik verwijs naar de diverse onderdelen uit deze zienswijze waarin dat aspect wordt besproken. Ik verzoek u dan ook de voornoemde woonbestemmingen integraal uit de regels en van de plankaart te schrappen. Daarnaast merk ik ten aanzien van de bestemming “wonen-1” op dat binnen deze bestemming een maximale bouwhoogte van 9 meter mogelijk wordt gemaakt. Waarom de gemeente naar de percelen aan wie zij deze woonbestemming toekent zo ruimhartig is, blijft onbekend, maar feit is wel dat deze gemeente nieuwe ontwikkelingen die aantoonbaar mijn bedrijfsbelangen schaden, toestaat om hoger te bouwen dan de bedrijven die zogenaamd in een conserverend deel van het bestemmingsplan liggen, maar die lager (7 meter) mogen bouwen dan bedrijven die de oudste rechten hebben. Dit is de omgekeerde wereld en voor mij volstrekt onacceptabel. Ik verzoek u dan ook om de nok- en goothoogte bij de bestemming “wonen-1” te verwijderen en als u zou besluiten om de bestemming “wonen 1” te handhaven, de relevante regels zo te wijzigen en ten aanzien van alle functies in dit ontwerp waarbij gebouwd kan worden, een maximale nok- en goothoogte van resp. 8 en 10 meter wordt gehanteerd.
- Verder ben ik het niet eens met het bepaalde in artikel 23.1. onder c tot en met g van de regels, omdat een aantal van de in de voornoemde leden, met name sub f tot de werkzaamheden van een demontage- en recycling bedrijf behoort. Door het voornoemde artikel wordt mij het werken onmogelijk gemaakt, want volgens dit artikel mag ik bijvoorbeeld geen metaal, vaste of vloeibare afvalstoffen zowel in- als buitenpandig niet overslaan, terwijl dat in het vigerende plan wel mogelijk is. Ik ga er, zoals hiervoor betoogd ook in dit opzicht erop achteruit ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan, want ook ten aanzien van dit onderdeel wordt ik in mijn bedrijfsbelangen geschaad. Bovendien is dit artikel in strijd met het bepaalde in artikel 4 onder e, want de gemeente wil enerzijds een demontage en recycling bedrijf toestaan, maar vervolgens bestemt zij een dergelijk bedrijf feitelijk weg door middel van artikel 23.1. Ik verzoek u dan ook om artikel 23.1. zo aan te passen, dat het voor mijn demontage –en recycling bedrijf mogelijk wordt om te kunnen functioneren zoals ik dat nu ook kan op basis van het vigerende bestemmingsplan.
- Tenslotte merk ik op dat het bepaalde in artikel 23.1. onder j en het bepaalde in artikel 4.1. onder b in combinatie met artikel 1.23 met elkaar in strijd zijn. Volgens artikel 1.23 zouden binnen de bestemming “betonwarenfabriek” als ondergeschikte activiteit verkoopactiviteiten zijn toegestaan, maar die worden nu juist verboden in artikel 23.1. onder j van de regels. De regels zijn derhalve ook ten aanzien van dit onderdeel innerlijk tegenstrijdig.

Concluderend en gezien de voornoemde opmerkingen zijn de regels innerlijk tegenstrijdig, zorgen zij ervoor dat ten aanzien van specifieke, hiervoor genoemde regels er strijdigheid is met de plankaart en dienen de hiervoor door mij genoemde regels verwijderd/ aangepast te worden omdat anders de opgenomen bestemming van artikel 4.1. onder d illusoir wordt. De

regels zijn derhalve in strijd met de wet (goede ruimtelijke ordening) alsmede de beginselen van behoorlijk bestuur, met name het zorgvuldigheidsbeginsel, het motiveringsbeginsel en het beginsel van een evenredige belangenafweging.

H. Reactie op inhoud nota inspraak en overleg

Ik heb kennis genomen van de beantwoording van mijn inspraakreactie door het college, maar ik ben daarover teleurgesteld, want op mijn vragen wordt geen antwoord gegeven en de analyse met opmerkingen die ik wederom als productie 1 in het geding heb gebracht, wordt slechts ter kennisneming aangenomen. Er is, met andere woorden, niets met de (opbouwende) kritiek mijnerzijds gedaan. Bovendien heb ik reeds in mijn inspraakreactie erop gewezen dat mijn belangen niet/onvoldoende zijn gewogen en zijn meegenomen en dat ook met mijn belangen geen enkele rekening is gehouden. Ik hoop dat het college en uw raad deze zienswijze wel serieus nemen, want op de manier waarop de gemeente hier tot nu toe mee omgaat, is het indienen van een inspraakreactie volledig illusoir.

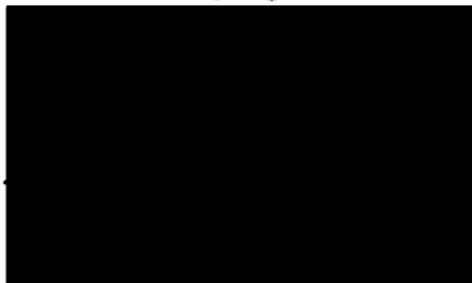
Conclusie

Tot zover mijn zienswijze ten aanzien van het onderhavige ontwerp bestemmingsplan. Ik ben tegen de diverse ontwikkelingen die in het onderhavige ontwerp bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Ik ben van mening dat het ontwerp op zowel formele als inhoudelijke gronden in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, onzorgvuldig is voorbereid, onvoldoende is gemotiveerd waarbij tevens geen rekening is gehouden met mijn (bedrijfs) belangen. Sterker nog: mijn belangen zijn grotendeels onzichtbaar, als gevolg van het ontbreken van een juiste beschrijving en beoordeling van mijn bedrijfsactiviteiten. Daarnaast had dit ontwerp niet ter inzage mogen worden gelegd omdat het niet compleet is: diverse onderzoeken ontbreken. Tenslotte ben ik van mening dat ik, als gevolg van dit bestemmingsplan, in mijn bedrijfsbelangen zal worden geschaad omdat door de komst van zoveel burgerwoningen ik zal worden beperkt in mijn huidige en toekomstige bedrijfsactiviteiten. Ik verzoek u derhalve om met deze zienswijze rekening te houden, niet akkoord te gaan met de nieuwe ontwikkelingen die in dit ontwerp bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt (uitbreiding betonfabriek, project Vechtoevers en Vreelandseweg 6/6a) en het onderhavige ontwerp niet vast te stellen omdat een dergelijk bestemmingsplan, zoals het onderhavige ontwerp, in strijd zal zijn met de wet (een goede ruimtelijke ordening) alsmede de genoemde beginselen van behoorlijk bestuur. Ondergetekende hoopt van uw Raad te mogen vernemen.

Volledigheidshalve deel ik u mede dat deze zienswijze heden zowel per aangetekende post en per telefax is verzonden en tevens heden op het gemeentehuis zal worden afgegeven waarbij om een ontvangstbevestiging zal worden gevraagd.

Vertrouwend u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd, verblijft,

Met vriendelijke groet,



PRODUCTIE 1

ANALYSE EN BETWISTING RUIMTELIJKE VISIE GARSTEN NOORD

1. Inleiding

De Ruimtelijke visie "Garsten Noord" is een belangrijke pijler onder het ter inzage gelegde ontwerp bestemmingsplan Garsten Noord. Nagel is het niet eens met de inhoud van deze visie en wenst deze uitdrukkelijk te betwisten. Zij is van mening dat de visie is gebaseerd op onjuiste en niet onderbouwde aannamen die bovendien niet zijn gestaafd door enig onderzoek. Deze aannamen zijn echter wel gebruikt als uitgangspunt van deze visie en werken op die manier door in ruimtelijke plannen zoals het voornoemde ontwerp. Nagel zal in deze analyse van de visie verwoorden waarom zij het niet eens is met de onderhavige visie. Nagel is verder van mening dat als er een keuze zou moeten zijn, dat de Raad binnen deze visie had moeten kiezen voor variant 1, de variant waarin het bedrijventerrein ongewijzigd zou blijven bestaan en waarin de rechten van alle aanwezige ondernemingen het beste zou zijn gewaarborgd. De Raad heeft echter voor variant 3 gekozen, een combinatie van wonen en werken waarin het bestaande bedrijventerrein geleidelijk aan wordt omgezet in wonen. De Raad heeft deze variant gekwalificeerd als voorkeursvariant. Gezien deze keuze van de Raad, zal Nagel in deze analyse vooral ingaan op het algemene gedeelte van de visie alsmede de voorkeursvariant.

2. De visie gaat uit van onjuiste aannamen die ten onrechte als "feiten" worden gepresenteerd.

In hoofdstuk 1, paragraaf 1.1. wordt meteen gesproken over een niet nader aangeduid gebied genaamd "Garsten Noord", dat "verrommeld" zou zijn en braak zou liggen. Ten eerste wordt hier niet verwoord welk onderdeel van Garsten Noord men bedoelt, want het gebied zelf is redelijk groot. Ten tweede is er geen sprake van verrommeling (wat dan ook moge zijn) en is het bedrijventerrein geen braakliggend gebied. Nagel herkent ook niet het beeld dat vermeende algehele achteruitgang en verloedering zouden dreigen. Verder is het niet zo dat enkele bedrijven (niet duidelijk is welke bedrijven worden bedoeld) willen blijven functioneren, zij moeten blijven functioneren omdat verhuizing naar een ander bedrijventerrein niet mogelijk is. Zowel ruimtelijk als financieel. Verder wordt er gesproken over vermeend "versnipperde grondposities", maar wat hiermee wordt bedoeld is onduidelijk. Daarnaast wordt zonder enige motivering betoogd dat er niet meer geïnvesteerd zou worden in het onderhoud van "de panden". Welke panden worden bedoeld is niet duidelijk. De stelling dat (vanwege de wens van de gemeente om het gebied te ontwikkelen voor woningbouw) het voor bedrijven niet meer interessant zou zijn om te investeren is de meeste vergaande maar ook meest onzinnige stelling die in deze paragraaf voorkomt. Het tegendeel wordt namelijk bewezen door het ontwerp zelf, waarin de bestaande bedrijven zijn gehandhaafd en bovendien er een behoorlijke uitbreiding van betonfabriek Nigtevecht BV wordt opgenomen waarbij dit bedrijf van een in de visie op pagina 8 paragraaf 1.1. genoemde milieucategorie 4.2 naar een nog hogere milieucategorie zal gaan. Bovendien bevat tabel 1.1. op pagina 8 van de visie een feitelijke onjuistheid, want op dit moment, op basis van het vigerende bestemmingsplan dat gold ten tijde van het vaststellen van deze visie, gold voor het gehele bestemmingsplangebied van het bedrijventerrein milieucategorie 6, hetgeen in de brochure overeenkomt met milieucategorie 5. De inhoud van het ontwerp en de inhoud van de visie zijn derhalve ten aanzien van dit onderdeel met elkaar in strijd.

Anders dan op pagina 8 bovenaan in de visie is verwoord, maakt het bedrijf van de beide firma's Nagel ook een aanzienlijk onderdeel uit van het totale bedrijventerrein.

Op de foto's die in hoofdstuk 2, pagina 10 van de visie zijn te zien, is naar de mening van Nagel helemaal geen verrommeling te zien. Alleen het leegstaande pand van mw. Jacobs is een pand dat niet is onderhouden, maar Nagel heeft begrepen dat Jacobs daarover inmiddels is aangeschreven. De betreffende woning is derhalve niet representatief om te dienen als vermeend bewijs dat het hele gebied Garsten Noord verrommeld en verpauperd zou zijn.

Verder is het totaal niet eens met de stelling op pagina 9/10 van de visie dat vermeende verrommeling / vermeend achterstallig onderhoud (niet duidelijk is hoe dan en waar) een "negatieve" uitstraling zouden hebben op de omgeving. Deze stelling in de visie is totaal niet onderbouwd en Nagel heeft andere ervaringen. Nogmaals: alleen de leegstaande woning van Jacobs vertoont achterstallig onderhoud maar het is natuurlijke pure nonsens om een heel gebied, en daarmee ook het bedrijf van mw. Nagel hierop af te rekenen. Met deze aantoonbaar onjuiste beeldvorming wordt door de opstellers van de visie en ook door de Raad willens en wetens een basis gevormd om te komen tot een andere invulling van het gebied terwijl de feiten anders zijn.

Nagel maakt ook ernstig bezwaar tegen de bewering in de tweede alinea op pagina 10 van de visie dat er sprake zou zijn van een onoverzichtelijke groepering met onzichtbare bedrijven die daar zouden zijn weggelaten op de achterkant van "het perceel". Ten eerste is niet duidelijk wat met "het perceel" wordt bedoeld, en het lijkt Nagel dat degene die de visie heeft opgesteld, niet op het bedrijventerrein zelf is geweest. Dit blijkt ook uit de voornoemde foto's want die zijn niet representatief voor het gebied. Nagel herkent haar bedrijf en het gebied van Garsten Noord dan ook in het geheel niet in het gestelde in de tweede alinea van pagina 10. Zij is derhalve van mening dat ook hier uit wordt gegaan van aannamen en die niet door feiten worden gestaafd. Reeds om deze reden kan de visie niet als ruimtelijke onderbouwing van het ter inzage gelegde ontwerp bestemmingsplan dienen.

3. Bespreking van de vermeende "kwaliteiten" en "bedreigingen" in hoofdstuk 2.

In hoofdstuk 2 van de visie worden op de pagina's 11 tot en met 14 zogenaamde "kwaliteiten" en "bedreigingen" besproken. Wat Nagel in het algemeen opvalt, dat de genoemde kwaliteiten geen echte meerwaarde hebben ten opzichte van het ter inzage gelegde ontwerp bestemmingsplan, omdat deze kwaliteiten er nu ook zijn. De enige concrete vertaling van de genoemde kwaliteiten naar feitelijke activiteiten die Nagel heeft kunnen vinden in de visie is het toenemen van een toeristisch recreatief klimaat, en juist dat aspect is niet verder uitgewerkt in de visie en het ontwerp. De locatie waar nu de woningen van het project "Vechtoevers" zijn gepland, zou in het kader van de uitwerking van de genoemde kwaliteiten, veel beter een toeristisch/recreatieve functie moeten en kunnen krijgen.

Vervolgens worden de "bedreigingen" besproken. Nagel wenst dit onderdeel ten zeerste te betwisten. Zoals gezegd, wordt in een cirkelredenering gesproken, het lijkt erop of de opstellers van de visie en van de toelichting behorend bij het ontwerp, denken dat als zij het woord "leegstand" maar vaak genoeg noemen, iedereen en met name de Raad zal gaan geloven dat het werkelijk zo is. Er is geen sprake van leegstand/verval/verrommeling/verpaupering van het bedrijventerrein. De tweede genoemde bedreiging is juist een reden om het ontwerp zoals het nu ter inzage ligt, niet vast te stellen. De visie noemt namelijk als tweede mogelijke bedreiging de situatie waarbij woningen en bedrijven elkaar in de weg zitten vanwege leegstaande kavels.

Zoals gezegd, er zijn geen leegstaande kavels dus er kan ook geen bedreiging zijn. Verder lijkt het ontwerp juist vorm te geven aan deze bedreiging, want die voorziet in een situatie waarin woningen en bedrijven zeer dicht op elkaar zullen zijn gesitueerd en elkaar juist zullen hinderen. Het ontwerp besteedt aan dit aspect geen enkele aandacht. Ook ten aanzien van dit onderdeel zijn het ontwerp en de visie met elkaar in strijd.

Ten aanzien van de kansen geldt hetzelfde als de genoemde kwaliteiten, de meerwaarde ervan wordt niet duidelijk. Het kan uiteraard niet zo zijn dat het legaliseren van de twee percelen Vreelandseweg 6 en 6a te Nigtevecht wordt gebruikt om een "kans" te zijn, terwijl de Raad van State onherroepelijk heeft geoordeeld dat de beide eigenaren het illegale gebruik aan zichzelf te wijten hebben. Verder kan het niet zo zijn dat de wens van twee initiatiefnemers maatgevend en doorslaggevend is om de bestemming van een geheel gebied ingrijpend te veranderen, waar de bestaande bedrijven (waaronder dat van Nagel) de dupe zullen zijn. Als we het vaststellingsbesluit van de visie d.d. 30 september 2014 bekijken, dan blijkt daar expliciet uit dat de enige echte reden om het bestemmingsplan te wijzigen bestaat uit het koste wat kost legaliseren van illegale bewoning die door de hoogste bestuursrechter is veroordeeld. Bovendien heeft de Raad van State geoordeeld dat de gevolgen van handhaving geheel voor rekening en risico van de overtreeders dient te komen. Nagel begrijpt daarom nog steeds niet waarom de Raad zonder enige ruimtelijke onderbouwing het belang van de dames Brouwer en Griffioen laat prevaleren boven de belangen van de bestaande bedrijven op Garsten Noord met de door hen opgebouwde rechten.

4. Bespreking van scenario drie (voorkeursscenario)

Onder het kopje "geleidelijke transformatie" is verwoord dat in geval de volledige haalbaarheidstoets en de volledige belangenafweging nog niet gereed zijn, er geen gedetailleerde eindbestemming kan worden opgenomen. Nagel is van mening dat het ontwerp geen volledige haalbaarheidstoets- en belangenafweging bevat. Dit plan bevat echter wel eindbestemmingen. De visie is derhalve in strijd met het ontwerp omdat hierin wel hierin wel eindbestemmingen zijn opgenomen terwijl niet aan de voorwaarden is voldaan.

Verder bestrijdt [REDACTED] dat er sprake is van een gemengd gebied: het grootste gedeelte is bedrijventerrein en in zeer mindere mate reeds bestaande woningen. Er is derhalve geen sprake van een sterke functiemenging. Als gevolg van het voorgaande, wordt ten aanzien van de milieu categorieën van de verkeerde afstanden uit gegaan. Verder wordt binnen het voorkeursvariant wederom uitgegaan van een onjuiste milieucategorie in het momenteel vigerende bestemmingsplan. De maximaal toegestane milieucategorie is milieucategorie 6 en niet milieucategorie 4 zoals in de visie is verwoord. Nagel is van mening dat zij als gevolg van de visie en het ontwerp in haar bedrijfsbelangen zal worden geschaad omdat in de toekomst op het bedrijventerrein alleen bedrijfsactiviteiten worden toegestaan die qua milieubelasting vergelijkbaar zijn of een lagere milieubelasting kennen. De belangen van Nagel, die reeds jaren gevestigd is op het bedrijventerrein, worden in de visie en het ontwerp ondergeschikt gemaakt aan de kennelijke belangen van de eigenaren van de percelen Vreelandseweg 6 en 6a, hetgeen Nagel onacceptabel acht. Reden waarom zij deze visie uitdrukkelijk betwist.

Nagel betwist paragraaf 1 onder hoofdstuk 4 van de visie ten zeerste. Zij is pertinent tegen iedere mogelijke legalisatie van de percelen Vreelandseweg 6 en 6a te Nigtevecht en is van mening dat dit feitelijk niet mogelijk is omdat een goed woon- en leefklimaat niet is aangetoond/ niet kan worden gegarandeerd en bovendien haar bedrijfsactiviteiten door de komst van twee woningen zal worden gehinderd.

Anders dan de visie stelt, kunnen de panden Vreelandseweg 6 en 6a heel goed als bedrijfswoning en kantoor worden gebruikt. Dat de huidige bewoners de panden illegaal gebruiken blijft voor hun rekening en risico.

Nagel bestrijdt dat er ten aanzien van de beide percelen sprake zou zijn van een cultuurhistorisch waardevol pand. Dit blijkt alleen al omdat de boerderijen die kennelijk in het verleden hebben gestaan, allemaal teniet zijn gegaan. Het is geen monument en ook de stelling dat het "agrarisch verleden" nog goed zichtbaar zou zijn, is aantoonbaar onjuist. De rieten kap is aan de achterzijde totaal niet onderhouden en dreigt in te storten. Verder is er ten aanzien van de beide panden sprake van achterstallig onderhoud. Bovendien is de kans groot dat zich in de bodem ernstige verontreiniging bevindt. Verder hebben de eigenaren van Vreelandseweg 6a de voormalige hooiberg totaal gesloopt en hebben zij hun woning totaal niet onderhouden. Dit is dus helemaal geen positieve ontwikkeling zoals in de eerste kolom op pagina 38 van de visie wordt beweerd.

Nagel is en blijft van mening dat een goed woon- en leefklimaat niet kan worden gegarandeerd omdat de opstellers van de visie uitgaan van onjuiste gegevens.

Conclusie: ten aanzien van de percelen Vreelandseweg 6/6a is op basis van de visie geen goed woon- en leefklimaat gegarandeerd.

5. Bespreking ontwikkeling Vechtoever

[REDACTED] is van mening dat deze ontwikkeling niet mogelijk is. In het ontwerp worden de geldende bedrijfsbestemmingen gecontinueerd waardoor woningbouw niet mogelijk is. Er is niet voldaan aan de voorwaarden om eindbestemmingen op te nemen. Dit blijkt met name met betrekking tot dit onderdeel van de visie, omdat nadere onderzoeken ontbreken en de ruimtelijke onderbouwing onjuist en onvolledig is. De visie en het ontwerp zijn op dit onderdeel met elkaar in strijd. Ook hier is naar de mening van Nagel geen sprake van een goed woon- en leefklimaat en is ook de haalbaarheid niet aangetoond. Het ontwerp voldoet niet aan de eisen zoals geformuleerd op pagina 39 en 40 van de visie. Ten aanzien van een goed woon- en leefklimaat dient aan meer eisen te worden voldaan dan alleen geluid. Het onderdeel Vechtoevers voldoet derhalve niet aan de eisen van een goed woon- en leefklimaat.

6. Bespreking Betonfabriek Nigtevecht BV

Ook ten aanzien van de betonfabriek geldt dat het met betrekking tot het garanderen van een goed woon- en leefklimaat het niet alleen gaat om geluid. Verder blijkt er een dilemma te zijn dat wordt beschreven op pagina 45 van de visie. Woningbouw is volgens de visie alleen mogelijk indien sprake is van zonering. In geval van zonering wordt de betonfabriek gekwalificeerd als "grote lawaaimaker" in de zin van de Wvg, waardoor woningbouw juist niet mogelijk is.

Tenslotte is de mogelijke logiesfunctie die de betonfabriek ten aanzien van buitenlandse werknemers wenst ruimtelijk niet onderbouwd: uit de visie blijkt niet dat dit noodzakelijk is en bovendien is dat in strijd met de eindbestemming "bedrijf". Er is over dit onderdeel derhalve totaal niet nagedacht en het is in de visie ook niet onderbouwd.

7. Financiële risico's

■ is van mening dat de financiële risico's binnen de voorkeursvariant onacceptabel hoog en ook niet overzichtelijk zijn. Ten aanzien van de Vreelandseweg 6 en 6a is er een grote kans op planschade, omdat de schade weldegelijk voortvloeit uit het nieuwe bestemmingsplan nu Nagel actie heeft ondernomen en nog steeds onderneemt om het illegale gebruik te doen eindigen, waarbij zij haar bezwaren voldoende heeft geuit. Tijdens de raadsvergadering waarin de visie werd vastgesteld, hebben de beide eigenaren van Vreelandseweg 6/6a meerdere malen expliciet verwoord dat zij niet van plan waren een planschadevergoedingsovereenkomst te tekenen dan wel planschade te vergoeden. Nagel begrijpt daarom in het geheel niet waarom de visie (die alleen maar is vastgesteld om deze twee percelen te legaliseren) is vastgesteld en waarom de ruimtelijke onderbouwing van de beide percelen in de bijlage van het ontwerp is opgenomen.

Een zelfde opmerking geldt ten aanzien van het onderdeel Vechoever. Van de mogelijke initiatiefnemer is in de visie noch het ontwerp enige zekerheid te vinden dat dit onderdeel haalbaar is. Verder stelt de visie dat de ontwikkeling van dit deel (het positief bestemmen ervan) een groot risico tot planschade met zich meebrengt. Ook ten aanzien van deze planschade is niet duidelijk of de initiatiefnemer bereid om dit risico te dragen omdat documenten die dit zouden moeten bewijzen, ontbreken.

8. Conclusie

Met betrekking tot de ruimtelijke visie Garsten Noord is Nagel van mening dat deze visie niet gebruikt kan worden als ruimtelijke onderlegger van het onderhavige ontwerp bestemmingsplan. De visie is op een groot aantal onderdelen inhoudelijk in strijd met het ontwerp. De visie is gebaseerd op aannamen en niet op feiten. Ten aanzien van de specifieke onderdelen Vreelandseweg 6/6a, Vechoevers en de uitbreiding van de betonfabriek voldoet de visie niet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waaronder een goed- woon- en leefklimaat aangezien er zeer beperkt onderzoek heeft plaatsgevonden, te weten alleen naar geluid. Verder is de ruimtelijke aanvaardbaarheid/ haalbaarheid in de visie volstrekt onvoldoende onderzocht. De financiële haalbaarheid ten aanzien van de voornoemde onderdelen is niet/ onvoldoende onderzocht in de visie. Dit zou geen overbodige luxe zijn geweest, omdat de hoogte van de te verwachten planschade aanzienlijk is. Concluderend is Nagel van mening dat de visie in zijn algemeenheid en met betrekking tot de voorkeursvariant onzorgvuldig is voorbereid, onvoldoende is gemotiveerd en de belangen van ■ zowel in deze visie als het ontwerp compleet onzichtbaar zijn en zeker niet zijn meegewogen. Gezien de voorgaande conclusie, kan de met het ontwerp ingezette ruimtelijke ontwikkeling geen doorgang vinden omdat:

- a. De visie niet als ruimtelijke onderbouwing van het ontwerp bestemmingsplan kan dienen;
- b. De visie op de in deze analyse genoemde onderdelen in strijd is met het ontwerp bestemmingsplan en vice versa.

Nagel is, op basis van deze analyse van de ruimtelijke visie Garsten Noord, van mening dat de door het college in het ontwerp beoogde ruimtelijke ontwikkeling geen doorgang zou mogen vinden. Nagel verzoekt uw college om een conserverend bestemmingsplan voor te bereiden waarbinnen de bestaande rechten van de bedrijven worden gerespecteerd en waarin geen sprake is van nieuwe en grootschalige woningbouw.

PRODUCTIE 2

Melding Activiteitenbesluit

Omgevingsvergunning beperkte milieutoets

Er is een 'Omgevingsvergunning beperkte milieutoets' nodig voor de volgende activiteit(en):

- het opslaan van ten hoogste 50.000 ton van buiten de inrichting afkomstige afvalstoffen, zijnde metaal, voor zover geen sprake is van gevaarlijke afvalstoffen

De Omgevingsvergunning beperkte milieutoets kunt u aanvragen via het Omgevingsloket online. Bij die aanvraag moet uw melding in het kader van het Activiteitenbesluit worden gevoegd. Na indienen van deze melding krijgt u een link waarmee u direct verder kunt naar het Omgevingsloket online.

Activiteiten

De volgende activiteiten worden in de inrichting uitgevoerd:

- Lozen van hemelwater, dat niet afkomstig is van een bodembeschermende voorziening
- Het wassen van motorvoertuigen of carrosserie-onderdelen daarvan
- Opslaan en overslaan van goederen
- Opslaan van vloeistoffen in een bovengrondse opslagtank
- Spaanloze, verspanende en thermische bewerking of mechanische eindafwerking van metalen
- Onderhouden en repareren van motoren, motorvoertuigen en andere gemotoriseerde apparaten en proefdraaien van verbrandingsmotoren
- In werking hebben van een acculader
- Activiteiten met luchtmissies algemeen
- Bodembedreigende activiteiten algemeen

MILIEUDIENST NWU			
Ingek.	27 MRT 2012	AWB	
Reg.Nr.	6384	Ontv.	
Class		Akt.	
Medewerker			

Gegevens inrichting

Gegevens drijver inrichting

Correspondentieadres melding

Correspondentie sturen naar het adres van de inrichting.

Gegevens verandering inrichting

Datum verandering:	1-7-2013
Onschrijving:	Bouw opslagloods met wasplaats en herinrichting industrieterrein. Datum oprichting in afhankelijk van de datum afgifte bouwvergunning gemeente.
Bijlage meezenden:	Nee

Extra informatie bij de melding

Bouwtekeningen liggen vanaf 2006 bij de gemeente, akoestisch onderzoek is reeds ingediend.

Bijlagen op papier

U moet de volgende bijlagen op papier toesturen aan het bevoegd gezag.

- Indeling inrichting (verandering):
 - de grenzen van het terrein van de inrichting;
 - de ligging en de indeling van de gebouwen;
 - de functie van de te onderscheiden ruimten;
 - de ligging van de bedrijfsriolering;
 - de plaats van de lozingspunten.
- Situatieschets van de inrichting en in de omgeving gelegen gebouwen (schaal minimaal 1:10.000 en een noordpijl)
- Gegevens afvalstoffen
- Rapport bodemkwaliteit (in overleg met bevoegd gezag)

Gegevens bevoegd gezag

Gemeente Stichtse Vecht
p/a Milieudienst Noord-West Utrecht
Postbus 242
3620 AE Breukelen

Bestanden met milieuregels en toelichtingen

Aan de hand van de door u ingevulde vragenboom van de AIM zijn pdf-bestanden gemaakt met daarin de milieuregels uit het Activiteitenbesluit en toelichtingen op deze milieuregels. Met de volgende link gaat u naar de downloadpagina (opent in een nieuw scherm), waar u deze bestanden kunt inzien of downloaden.

Correspondentienummer

Wilt u alstublieft, als u schriftelijk of mondeling contact zoekt, onderstaand nummer als correspondentienummer gebruiken?

Correspondentienummer: g9opa0s7ok

Correspondentienummer: g9opa0s7ok

Datum en tijdstip melding: 27-3-2012 08:49:39

Overzicht activiteiten met afvalstoffen en Eural codes

Omschrijving activiteit	Indicatieve Eural-code(s) * = het is een gevaarlijke afvalstof (c) = het is een 'complementaire categorie', waarvoor op basis van de samenstelling moet worden bepaald of het een gevaarlijke afvalstof is
Het opslaan, verdichten en verkleinen van metaal, voor zover de capaciteit voor het opslaan niet groter is dan 50.000 ton, de capaciteit voor het shredderen van metalen niet groter is dan 50 ton per dag en voor zover geen sprake is van gevaarlijke afvalstoffen	020110, 120101, 120102, 120103, 120104, 120113, 150104, 160117, 160118, 170401(c), 170402(c), 170403(c), 170404(c), 170405(c), 170406(c), 170407(c), 191202, 191203, 200140

PRODUCTIE 3

Raad van State

Uitspraak 201310127/1/A1 en 201310127/2/A1

Datum van uitspraak: woensdag 18 juni 2014

Tegen: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Stichtse Vecht
Proceduresoort: Voorlopige voorziening / hoofdzaak
Rechtsgebied: Algemene kamer - Hoger Beroep - Bestuursdwang / Dwangsom
ECLI: ECLI:NL:RVS:2014:2334

201310127/1/A1 en 201310127/2/A1.

Datum uitspraak: 18 juni 2014

AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak van de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op een verzoek van [appellante A] en [appellant B] en [appellant C] (hierna tezamen in enkelvoud: [appellant B]), allen wonend te Nigtevecht, gemeente Stichtse Vecht, om het treffen van een voorlopige voorziening (artikel 8:81 van de Algemene wet bestuursrecht; hierna: de Awb) en, met toepassing van artikel 8:86 van die wet, op het hoger beroep van:

[appellante A] en [appellant B],

tegen de uitspraak van de rechtbank Midden-Nederland van 4 oktober 2013 in zaak nr. 13/657 in het geding tussen:

22-12-2015

Uitspraak 201310127/1/A1 en 201310127/2/A1 | Raad van State

[wederpartij], gevestigd te Nigtevecht,

en

het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Stichtse Vecht.

Procesverloop

Bij besluit van 24 juli 2012 heeft het college handhaving tegen de bewoning van de bedrijfswoning aan de [locatie 1] te Nigtevecht en de bewoning van het bedrijfspand aan de [locatie 2] te Nigtevecht opgeschort tot een nieuw bestemmingsplan voor Garsten Noord is opgesteld.

Bij besluit van 13 december 2012, aangevuld op 13 februari 2013, heeft het college het door [wederpartij] daartegen gemaakte bezwaar gegrond verklaard, het besluit van 24 juli 2012 herroepen en het verzoek om handhaving van [wederpartij] afgewezen voor zolang de bij besluiten van 13 februari 2013 aan [appellante A] en [appellant B] afgegeven gedoogbeschikkingen geldig zijn.

Bij besluit van 19 augustus 2013 heeft het college de besluiten van 13 december 2012 en 13 februari 2013 herroepen, het tegen het besluit van 24 juli 2012 gemaakte bezwaar gegrond verklaard, het besluit van 24 juli 2012 herroepen en het verzoek om handhaving afgewezen.

Bij uitspraak van 4 oktober 2013 heeft de rechtbank het door [wederpartij] tegen de besluiten van 13 december 2012 en 13 februari 2013 ingestelde beroep niet-ontvankelijk verklaard. Zij heeft verder het tegen het besluit van 19 augustus 2013 ingestelde beroep gegrond verklaard, dat besluit vernietigd en het college opgedragen een nieuw besluit op bezwaar te nemen met inachtneming van deze uitspraak. Deze uitspraak is aangehecht.

Tegen deze uitspraak hebben [appellante A] en [appellant B] hoger beroep ingesteld.

[wederpartij] heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend en voorts incidenteel hoger beroep als bedoeld in artikel 8:110, eerste lid, van de Awb ingesteld.

[appellante A] en [appellant B] hebben nadere stukken ingediend.

Bij besluit van 6 november 2013, aangevuld bij besluiten van 16 en 17 april 2014 heeft het college het door [wederpartij] tegen het besluit van 24 juli 2012 gemaakte bezwaar gegrond verklaard, het besluit van 24 juli 2012 herroepen, het verzoek om handhaving toegewezen en [appellante A] en [appellant B] gelast het strijdige gebruik van de [locatie 1] onderscheidenlijk [locatie 2] te staken en gestaakt te houden.

[appellante A] en [appellant B] hebben tegen deze besluiten gronden ingediend. Zij hebben voorts de voorzitter verzocht een voorlopige voorziening te treffen.

[wederpartij] heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

[appellante A] en [appellant B] hebben een nader stuk ingediend.

De voorzitter heeft het verzoek ter zitting behandeld op 5 juni 2014, waar [appellante A], [appellant B] en [appellant C], bijgestaan door mr. P.J. de Booij, advocaat te Almere, en het college, vertegenwoordigd door mr. T. Ruis, werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen. Tevens is ter zitting gehoord [wederpartij], vertegenwoordigd door [gemachtigde] en J.G.M. Beukeboom, bijgestaan door mr. J.H. Hartman.

Overwegingen

1. Ter zitting heeft [wederpartij] haar incidenteel hoger beroep ingetrokken.

2. In dit geval kan nader onderzoek redelijkerwijs niet bijdragen aan de beoordeling van de zaak en bestaat ook overigens geen beletsel om met toepassing van artikel 8:86, eerste lid, van de Awb onmiddellijk uitspraak te doen in de hoofdzaak.

3. [appellante A] en [appellant B] betogen tevergeefs dat de rechtbank heeft miskend dat [wederpartij] geen belang heeft bij haar verzoek om handhaving. [wederpartij] is eigenaar van en exploiteert een bedrijf op het perceel, direct gelegen naast het pand waar [appellante A] en [appellant B] wonen. [wederpartij] heeft aan haar verzoek te grondslag gelegd dat [appellante A] en [appellant B] het pand op het perceel in strijd met de bestemming bewonen, dit gebruik niet thuis hoort op een bedrijventerrein en zij in haar (toekomstige) bedrijfsbelangen wordt geschaad. Gelet hierop wordt geen grond gevonden voor het oordeel dat [wederpartij] geen belanghebbende is bij haar verzoek.

4. Van de voormalige langhuisboerderij 'Welgelegen' aan de Vreelandseweg was in het verleden het voorhuis, met [locatie 1], als bedrijfswoning in gebruik, en het achterhuis, met [locatie 2], als bedrijfspand in gebruik. [appellante A] woont in de voormalige bedrijfswoning en [appellant B] in het voormalige bedrijfspand. Het gebruik van de bedrijfswoning en het bedrijfspand voor bewoning is in strijd met het bestemmingsplan "Garsten Noord 1981". Het college is daarom, naar niet in geschil is, bevoegd tegen dat gebruik handhavend op te treden.

5. Gelet op het algemeen belang dat gediend is met handhaving, zal in geval van overtreding van een wettelijk voorschrift het bestuursorgaan dat bevoegd is om met een last onder bestuursdwang of dwangsom op te treden, in de regel van deze bevoegdheid gebruik moeten maken. Slechts onder bijzondere omstandigheden mag van het bestuursorgaan worden gevergd, dit niet te doen. Dit kan zich voordoen indien concreet zicht op legalisering bestaat. Voorts kan handhavend optreden zodanig onevenredig zijn in verhouding tot de daarmee te dienen belangen dat van optreden in die concrete situatie behoort te worden afgezien.

6. [appellante A] en [appellant B] betogen dat de rechtbank ten onrechte heeft overwogen dat het college handhaving redelijkerwijs niet had mogen weigeren. De rechtbank heeft volgens hen daarbij ten onrechte overwogen dat niet aannemelijk is geworden dat sprake is van bijzondere omstandigheden op grond waarvan het college van handhavend optreden had moeten afzien. Zij voeren aan dat de raad positief staat tegenover het bestemmen van de bedrijfswoning en het bedrijfspand tot burgerwoningen. Er bestaat daarom een overgangssituatie in de zin van het gemeentelijke beleid, neergelegd in het beleidsdocument Handhavingsbeleid 2012-2014, zodat het college het gebruik had moeten gedogen totdat een nieuw bestemmingsplan was vastgesteld. Zij voeren voorts aan dat zij een aanvraag hebben ingediend om omgevingsvergunning voor het gebruik van de bedrijfswoning en het bedrijfspand als burgerwoningen. Zij voeren verder aan het gebruik van de bedrijfswoning en het bedrijfspand als burgerwoningen geen nadelige gevolgen heeft voor de bedrijfsvoering van [wederpartij] en hun belang bij voortzetting van het gebruik zwaarder weegt dan het algemeen belang bij handhaving.

6.1. In paragraaf 4.3.3 van het Handhavingsbeleid wordt ingegaan op de zogeheten gedoogstrategie van de gemeente. Vermeld is dat gedogen tot zeer uitzonderlijke situaties moet worden beperkt en dat de gemeente daar dan ook zeer terughoudend mee om moet gaan. Gedogen kan zich onder meer voordoen in overgangssituaties. In een dergelijke situatie kan gedogen aanvaardbaar zijn als de consequenties van handhaving niet in redelijke verhouding staan tot de belangen die met (onmiddellijke) handhaving gemoeid zouden zijn. Het gaat bijvoorbeeld om de situatie waarin nieuwe regelgeving in voorbereiding is waaruit het legale karakter voortvloeit, aldus het Handhavingsbeleid.

6.2. In het besluit van 19 augustus 2013 is vermeld dat de voormalige gemeente Loenen sinds 2003 voornemens is om het gebruik van de bedrijfswoning en het bedrijfspand als woning in te passen in een nieuw bestemmingsplan. In 2006 zijn ontwikkelplannen gepresenteerd. Van 2007 tot 2011 zijn jaarlijks voorbereidingsbesluiten genomen. Verder is vermeld dat in 2012, na de gemeentelijke herindeling, opnieuw voorbereidende werkzaamheden om te komen tot een bestemmingsplan hebben plaatsgevonden.

Gelet op het tijdsverloop sinds 2003 en de omstandigheid dat ten tijde van het besluit nog geen bestemmingsplansprocedure was gestart, uit welk bestemmingsplan het legale karakter van het gebruik van de bedrijfswoning en het bedrijfspand voortvloeit, is de Afdeling van oordeel dat de rechtbank terecht geen aanleiding heeft gezien voor het oordeel dat ten tijde van het besluit van 19 augustus 2013 een overgangssituatie in de zin van het Handhavingsbeleid had moeten worden aangenomen en om die reden van handhaving had kunnen worden afgezien.

6.3. De door [appellante A] en [appellant B] gedane aanvraag om omgevingsvergunning is ingediend na de aangevallen uitspraak, zodat geen grond bestaat voor het oordeel dat de rechtbank in deze aanvraag een bijzondere omstandigheid had moeten zien op grond waarvan het college van handhaving had moeten afzien.

6.4. De rechtbank heeft tot slot terecht overwogen dat de omstandigheid dat [wederpartij] niet in haar belangen wordt geschaad door het gebruik van het pand als burgerwoningen, daargelaten de vraag of dit zo is, niet afdoet aan het algemene belang bij handhaving. Zij heeft terecht aanleiding gezien voor het oordeel dat dit algemene belang prevaleert boven het belang van [appellante A] en [appellant B] bij voortzetting van het met het bestemmingsplan strijdig gebruik. Zij heeft daarbij terecht in aanmerking kunnen nemen dat het in strijd met het bestemmingsplan gebruiken van een bedrijfswoning en bedrijfspand als burgerwoningen niet kan worden aangemerkt als een overtreding van zeer geringe aard en ernst, [appellant B] bij aankoop van het bedrijfspand wist dat er geen woonbestemming op rustte, [appellante A] en [appellant B] niet het gerechtvaardigd vertrouwen hadden dat het college nimmer handhavend zou optreden en de gevolgen van handhavend optreden voor hen weliswaar groot zijn, maar de risico's voor hun rekening komen.

6.5. Gelet op het voorgaande heeft de rechtbank terecht overwogen dat het college handhaving in redelijkheid niet heeft kunnen weigeren. Het betoog faalt.

7. Het hoger beroep is ongegrond. De aangevallen uitspraak dient te worden bevestigd.

8. Bij besluit van 6 november 2013, aangevuld bij besluiten van 16 en 17 april 2014 heeft het college, gevolg gevend aan de aangevallen uitspraak, opnieuw beslist op het door [wederpartij] gemaakte bezwaar. Deze besluiten worden, gelet op artikel 6:19, eerste lid, van de Awb, gelezen in samenhang met artikel 6:24 van die wet, van rechtswege geacht onderwerp te zijn van dit geding.

9. Het college heeft het bezwaar van [wederpartij] alsnog gegrond verklaard en heeft handhavend opgetreden tegen het met het bestemmingsplan strijdige gebruik van de bedrijfswoning en het bedrijfspand op het perceel.

10. Voor zover [appellante A] en [appellant B] betogen dat het college van handhavend optreden had moeten afzien, omdat het verzoek van [wederpartij] is gebaseerd op onzuivere motieven, wordt overwogen dat daarvan niet is gebleken en dit bovendien niet afdoet aan het algemene belang bij handhaving van de overtreding. Wat betreft het betoog van [appellante A] en [appellant B] dat [wederpartij] geen belang heeft bij haar verzoek om handhaving wordt, onder verwijzing naar hetgeen onder 3 is overwogen, overwogen dat dit faalt.

11. [appellante A] en [appellant B] betogen dat de raad positief staat tegenover het bestemmen van de bedrijfswoning en het bedrijfspand tot burgerwoningen. Volgens hen valt niet in te zien waarom dit niet zou leiden tot wijziging van de bestemming. Omdat sprake is van een overgangssituatie als bedoeld in het Handhavingsbeleid, had het college bovendien van handhaving moeten afzien.

11.1. Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (uitspraak van 6 februari 2013 in zaak nr. 201207372/1/A1 en 201207373/1/A1), is, om concreet zicht op legalisering aan te nemen in verband met de komst van een nieuw bestemmingsplan ten minste vereist dat een ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd, waarbinnen het gebruik, waar het handhavingsverzoek op ziet, past. Ten tijde van de

besluiten was nog geen ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd, zodat geen sprake was van concreet zicht op legalisering. Dat, naar [appellante A] en [appellant B] stellen, sprake is van een positieve houding tegenover wijziging van de bestemming, maakt dat niet anders.

Nu ten tijde van het besluit van 6 november 2013, aangevuld bij besluiten van 16 en 17 april 2014, net zoals ten tijde van het besluit van 19 augustus 2013, nog geen bestemmingsplansprocedure was gestart waaruit het legale karakter van het gebruik van de bedrijfswoning en het bedrijfspand voortvloeit, is de Afdeling van oordeel dat ten tijde van belang geen sprake was van een overgangssituatie als bedoeld in het Handhavingsbeleid op grond waarvan het college van handhaving had moeten zien.

12. [appellante A] en [appellant B] betogen dat zij een aanvraag om omgevingsvergunning hebben ingediend. Zij voeren aan dat niet is gebleken dat de aanvraag niet voor verlening in aanmerking komt, zodat het college om die reden van handhaving had moeten afzien.

12.1. Het college heeft zich in de besluiten op bezwaar op het standpunt gesteld dat ten tijde van het nemen van die besluiten nog geen ontwerpbesluit tot verlening van de aangevraagde vergunning ter inzage is gelegd waaruit een positieve grondhouding blijkt ten aanzien van de gevraagde ontwikkeling. Volgens het college is niet met zekerheid te zeggen dat dit zal gaan gebeuren.

Gelet hierop is de Afdeling van oordeel dat ten tijde van belang geen concreet zicht op legalisering bestond.

13. Voor zover [appellante A] en [appellant B] betogen dat het college van handhavend optreden had moeten afzien, omdat handhaving ertoe leidt dat zinvol gebruik van het als dienstwoning niet langer mogelijk zou zijn en de financiële gevolgen daarvan groot zijn, wordt overwogen dat de enkele omstandigheid dat het bedrijf dat in het verleden op het perceel gevestigd was, niet langer aldaar is gevestigd, niet maakt dat daarom het pand niet als dienstwoning in gebruik zou kunnen worden genomen. Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (onder meer in de uitspraak van 29 mei 2013 in zaak nr. 201209143/1/A1), biedt de omstandigheid dat handhavend optreden mogelijk ernstige financiële gevolgen heeft voor degene ten laste van wie wordt gehandhaafd, geen grond voor het oordeel dat dit optreden zodanig onevenredig is in verhouding tot de daarmee te dienen belangen, dat het bestuursorgaan daarvan om die reden behoorde af te zien.

14. [appellante A] en [appellant B] betogen dat het college aan de last een te korte begunstigingstermijn heeft verbonden.

14.1. De begunstigingstermijn strekt ertoe de overtreding op te heffen, waarbij als uitgangspunt geldt dat deze niet wezenlijk langer mag worden gesteld dan noodzakelijk is om de overtreding te kunnen opheffen.

14.2. Het college heeft [appellante A] en [appellant B] gelast om binnen 12 weken na verzending van het besluit het strijdige gebruik te staken. Niet is gebleken dat deze termijn te kort is om aan de last te voldoen. Voor het oordeel dat het college de begunstigingstermijn had moeten verlengen totdat de last onherroepelijk is, bestaat geen grond.

15. Het beroep tegen het besluit van 6 november 2013, aangevuld bij besluiten van 16 en 17 april 2014, is ongegrond.

16. Gelet hierop bestaat aanleiding het verzoek om het treffen van een voorlopige voorziening af te wijzen

17. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

Beslissing

De voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. bevestigt de aangevallen uitspraak;

II. verklaart het door [appellante A] en [appellant B] en [appellant C] tegen het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Stichtse Vecht van 6 november 2013, aangevuld bij besluiten van 16 en 17 april 2014, ingestelde beroep ongegrond;

III. wijst het verzoek af.

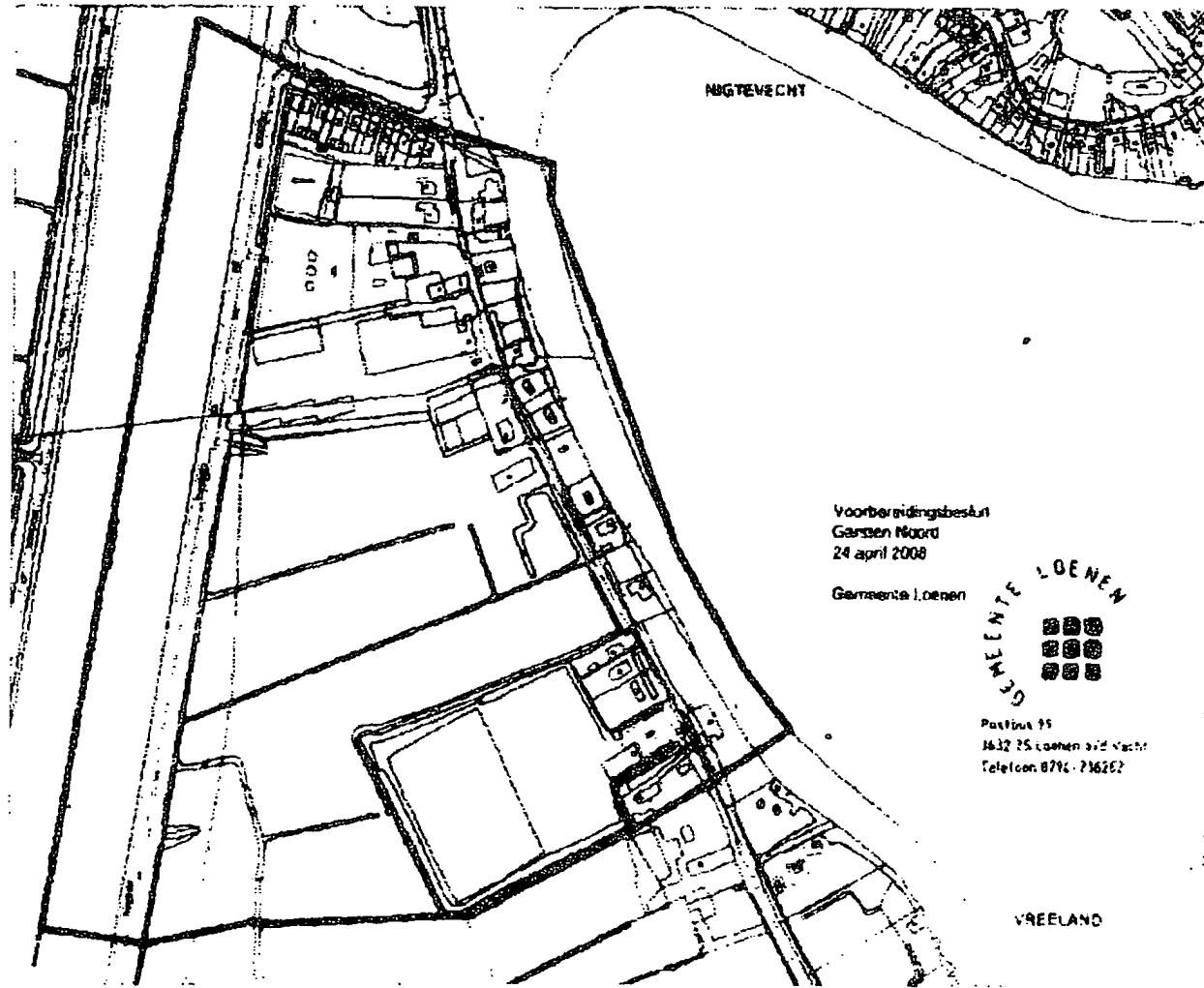
Aldus vastgesteld door mr. S.F.M. Wortmann, als voorzitter, in tegenwoordigheid van mr. N.D.T. Pieters, ambtenaar van staat.

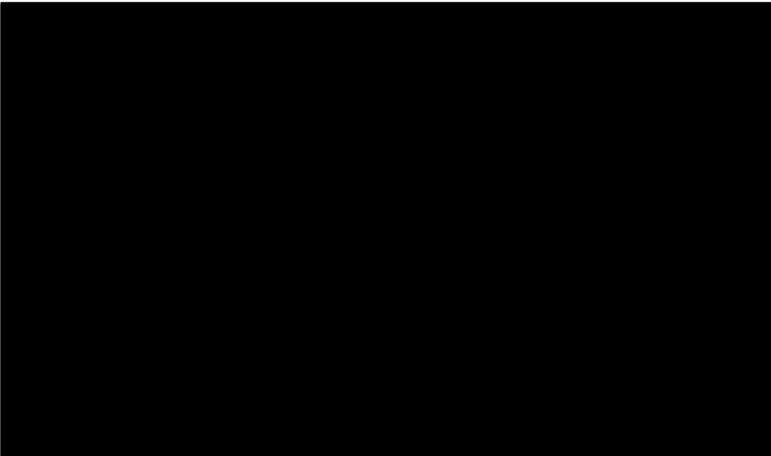
w.g. Wortmann w.g. Pieters
voorzitter ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 18 juni 2014

473.

PRODUCTIE 4





Gemeente Stichtse Vecht
t.a.v. De Gemeente Raad
Postbus 1212
3600 BE MAARSSSEN

Zienswijze 3.3.7

AANTEKENEN

Gemeente StichtseVecht
t.a.v. de gemeenteraad
Postbus 1212
3600 BE MAARSEN

Clas.	
Reg. (Zaak/nr.) Z/15/49458 IN/15/60047	Gemeente Stichtse Vecht
Ingek. 28 DEC 2015	Ontv. ev. ✓
Beh. AM. RO	
Aan tekening ontv. op 15 dec 2015 G. J. H. H.	

Nigtevecht, 24 december 2015

Betreft: **Zienswijze inzake ontwerp bestemmingsplan Garsten Noord te Nigtevecht Z/15/49458 alsmede ontwerp besluit hogere grenswaarde Wgh alsmede ontwerp beschikking maatwerkvoorschrift Wm.**

Geachte leden van de gemeenteraad,

Hierbij en tijdig, wenst ondergetekende, [REDACTED] wonend en gevestigd aan de Vreelandseweg 12 te Nigtevecht zowel in persoon als h.o.d.n. en namens zijn bedrijf [REDACTED] IJzer en Metaalhandel een zienswijze in te dienen inzake het van 13 november 2015 tot en met 24 december 2015 ter inzage gelegde ontwerp-bestemmingsplan Garsten Noord met het voornoemde kenmerk te Nigtevecht. Deze zienswijze betreft de toelichting, de regels, de verbeelding(en), en alle bij dit bestemmingsplan behorende bijlagen, alles in de meest brede zin des woords. Deze zienswijze betreft tevens en is gericht tegen het tegelijkertijd ter inzage gelegde ontwerp besluit hogere grenswaarde Wet Geluidhinder (Wgh) en de ter inzage gelegde ontwerp beschikking tot het opleggen van een maatwerkvoorschrift (Wm). Ik wens allereerst te verwijzen naar de door mij ingediende inspraakreactie tegen het destijds ter inzage gelegde voorontwerp bestemmingsplan Garsten Noord welke als hier herhaald en ingelast dient te worden beschouwd. Ik heb reeds op 23 december 2015 mijn zienswijze bij de gemeente ingediend en een ontvangstbevestiging ontvangen en mijn zienswijze tevens per aangetekende post verzonden, maar ik heb mijn zienswijze nog verder aangepast en aangevuld, reden waarom ik deze zienswijze ook en nogmaals indien.

Ik ben eigenaar van het perceel Vreelandseweg 12 te Nigtevecht alwaar mijn bedrijf zich bevindt. Mijn bedrijf voert de volgende werkzaamheden uit: het inkopen, kiepen, sorteren, bewerken, opslaan en laden van metalen. Ik verzet mij en maak ernstig bezwaar tegen het voornoemde ontwerp bestemmingsplan (hierna te noemen ontwerp) Garsten Noord omdat het ontwikkelingen mogelijk maakt die mijn (bedrijfs) belangen schaden en de inhoud van dit ontwerp dusdanig is dat ik mijn huidige bedrijfsactiviteiten niet meer zal kunnen uitoefenen.

Mijn (bedrijfs) belangen worden op de volgende manieren geschaad:

- De gemeente heeft niet geïnventariseerd/ is niet exact nagaan welke bedrijfsactiviteiten op mijn perceel plaatsvinden. Zij heeft deze bedrijfsactiviteiten echter wel beperkt als gevolg van “nieuwe” ontwikkelingen die zij koste wat kost wil doordrukken.
- De belangen van nieuwe ontwikkelingen worden in het gehele ontwerp gesteld boven mijn (bedrijfs) belangen zonder dat daar enige weging van belangen tegenover staat.
- De gemeente heeft ten aanzien van de zonering van rechtswege 22 jaar lang stilgezeten, heeft geen maatregelen getroffen en wil mij nu beperken in mijn bedrijfsactiviteiten omdat zij rondom mijn bedrijf woningen wil toestaan die o.a. voortkomen uit illegaal gebruik. Ik ben van mening dat dit niet kan omdat ik als bedrijf de oudste rechten heb die gerespecteerd dienen te worden.
- Ik wordt als gevolg van de zonering van de beoogde activiteiten van de betonfabriek in mijn belangen geschaad omdat ik in mijn mogelijkheden (zie kopje geluid in deze zienswijze) zal worden beperkt.
- De gemeente beperkt mij in mijn bedrijfsbelangen omdat zij geen enkel onderzoek heeft gedaan naar de juiste milieucategorie en heeft ook geen onderzoek gedaan naar de verhouding tussen de in het vigerende bestemmingsplan opgenomen milieu categorieën en de huidige VNG brochure. Bovendien heeft de gemeente onvoldoende onderzoek gedaan naar de vraag of met de beoogde nieuwe (woningbouw) ontwikkelingen een goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd. In het onderhavige ontwerp staat dat geenszins vast.
- De regels behorende bij dit ontwerp zijn dusdanig dat ik, als gevolg van nieuwe ontwikkelingen (gebruik als burgerwoning) in mijn directe omgeving in mijn (bedrijfs) belangen zal worden geschaad. Ten eerste door het direct toestaan middels de regels en plankaart van bestemmingen wonen-1 tot en met 3 in de directe nabijheid van mijn bedrijf. Als gevolg hiervan wordt ik direct in mijn bedrijfsbelangen geschaad, bijvoorbeeld omdat ik een groot deel van mijn bouwblok op mijn perceel ben kwijtgeraakt en ik, als gevolg van de voornoemde woonbestemmingen, niet meer kan bouwen waar ik wil omdat de regels voorzien in een situatie waarin rekening moet worden gehouden met het bouwen en gebruiken van nabijgelegen percelen. De meeste van deze percelen betreffen woningbouw. Verder zorgen de regels van dit ontwerp ervoor dat ik mijn bedrijf niet naar behoren kan uitoefenen omdat bepaalde activiteiten worden verboden en/of beperkt, terwijl niet van de feitelijke situatie wordt uitgegaan. Ik verwijs naar het onderdeel over de regels in deze zienswijze.

Het onderhavige ontwerp bestemmingsplan is om de volgende redenen onuitvoerbaar en kan dus ook niet gaan gelden:

1. Het ontwerp bestemmingsplan is niet uitvoerbaar omdat niet is voldaan aan de elementaire onderdelen waaraan een bestemmingsplan moet voldoen, zeker ten aanzien van de in het ontwerp genoemde nieuwe ontwikkelingen, zoals bijvoorbeeld de eisen van een goede ruimtelijke ordening en de beginselen van behoorlijk bestuur.
2. Het ontwerp is niet uitvoerbaar omdat de regels, plankaart met elkaar in strijd zijn, de regels onderling met elkaar in strijd zijn en ook in strijd zijn met de toelichting en de diverse ruimtelijke onderbouwingen van de beoogde nieuwe ontwikkelingen.
3. Als gevolg van het voorgaande kan ook de doelstelling van dit ontwerp (actualiseren, conserveren en mogelijk maken van enkele nieuwe ontwikkelingen) niet worden gehaald en is het onderhavige ontwerp onuitvoerbaar.

4. Het ontwerp is tenslotte onuitvoerbaar omdat de economische uitvoerbaarheid niet is verzekerd omdat planschade en kostenverhaal van o.a. de nieuwe ontwikkelingen niet is verzekerd.

Verder ben ik van mening dat het door mij bestreden ontwerp in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de beginselen van behoorlijk bestuur. Ik zal in deze zienswijze uiteenzetten waarom ik deze mening ben toegedaan.

A. Algemene opmerkingen

1. Strijd met inspraakverordening

Ik ben ten eerste van mening dat het onderhavige (voor)ontwerp op onjuiste en zorgvuldige wijze is voorbereid. Blijkens de publicatie op de website van de gemeente Stichtse Vecht is het onderhavige voorontwerp bestemmingsplan 4 weken ter inzage gelegd. Deze inzagetermijn wijkt af van de normale inspraaktermijn van 6 weken.

Ik ben van mening dat het college van B en W het onderhavige ontwerp onzorgvuldig heeft voorbereid omdat een inspraaktermijn van 4 weken niet is toegestaan. Volgens artikel 150 Gemeentewet alsmede artikel 4.1. van de gemeentelijke inspraakverordening is afdeling 3.4. normaliter ten aanzien van inspraakprocedures van toepassing. Op basis van artikel 4.2. van de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan voor een of meer beleidsvoornemens een andere inspraakprocedure vast stellen. De gemeentelijke inspraakverordening definieert beleidsvoornemen als volgt: “het voornemen van het bestuursorgaan tot het vaststellen of wijzigen van beleid”. Volgens de definitie vallen vaststelling van concrete besluiten of maatregelen niet onder deze definitie, maar gaat het om de vorming van beleid waarop deze kunnen worden gebaseerd.

Uit het overzicht van regelgeving en beleid zoals die is te zien via www.overheid.nl, ontbreekt een dergelijk beleid waarin wordt uitgegaan van een inspraaktermijn van 4 weken. Ook de visie van de gemeenteraad van Stichtse Vecht d.d. 30 september 2014 die als bijlage bij de ter inzage gelegde stukken is gevoegd, kan niet als beleid worden gezien, want dit is een visie. Een en ander blijkt ook uit het gestelde op pagina 5 van de visie: “deze ruimtelijke visie voorziet in een document op basis waarvan de toekomstige koers van Garsten Noord eruit zal komen te zien”. Ook in de toelichting is onder het kopje “gemeentelijk beleid” geen enkele beleidsregel te vinden waarin wordt uitgegaan van een inspraaktermijn van 4 weken.

Concluderend stel ik vast dat er geen sprake is van een beleidsvoornemen waarin wordt uitgegaan van een inspraaktermijn van 4 weken. Dit heeft tot gevolg dat artikel 150 Gemeentewet en artikel 4.1. van de gemeentelijke inspraakverordening van toepassing zijn. Het ontwerp bestemmingsplan Garsten Noord had derhalve niet 4 weken, maar 6 weken ter inzage moeten worden gelegd. Reeds om deze reden is het onderhavige ontwerp op formele gronden onzorgvuldig voorbereid. Ik ben van mening dat de gemeente ten onrechte niet is ingegaan op de voornoemde argumenten, met name het argument dat er geen sprake is van een beleidsvoornemen. De stelling dat het de gemeente vrij zou staan om de inspraak te regelen die zij wenst, is daartoe onvoldoende.

Ik heb niet alleen op formele, maar ook op inhoudelijke gronden belang bij een inzage termijn van 6 weken, omdat mijn belangen door de veel te korte inzage termijn worden geschaad. Gezien de uitgebreide bijlagen en onderzoeken had het voorontwerp reeds om deze reden langer ter inzage moeten worden gelegd zodat ik voldoende tijd zou hebben om deugdelijk tegenonderzoek te laten doen. Dat was toen niet mogelijk.

Concluderend ben ik van mening dat, vanwege het hiervoor geconstateerde formele zorgvuldigheidsgebrek, het onderhavige voorontwerp opnieuw, maar dan voor de duur van 6 weken, ter inzage had moeten worden gelegd, hetgeen uiteindelijk ten onrechte niet is gebeurd. Gezien dit feit, is het onderhavige ontwerp onzorgvuldig voorbereid en in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Concluderend ben ik van mening dat het ontwerp bestemmingsplan onzorgvuldig is voorbereid omdat het is gebaseerd op een onjuist gevolgde inspraakprocedure die in strijd is met artikel 150 Gemeentewet en de eigen inspraakverordening.

2. Strijd met visie gemeenteraad Stichtse Vecht d.d. 30 september 2014

Blijkens de bij het ontwerp behorende verbeelding voorziet het plan in verschillende bestemmingen. Daarbij horen ook de bestemmingen “agrarisch”, groen en water. Deze bestemmingen horen niet thuis in de ruimtelijke visie Garsten Noord (hierna te noemen “de visie”) die de gemeenteraad op 30 september 2014 heeft vastgesteld. Blijkens het raadsbesluit heeft de gemeenteraad gekozen voor scenario 3, dat is het voorkeursscenario. Op pagina 25 van de visie wordt gesproken over een “geleidelijke ontwikkeling naar woningbouw”.

Blijkens de plankaart zijn in ieder geval de eindbestemmingen “bedrijf” en “wonen” zichtbaar. Volgens de visie kunnen deze eindbestemmingen niet worden opgenomen als de volledige belangenafweging en haalbaarheidstoets nog niet gereed zijn. In het onderhavige ontwerp zijn deze twee onderdelen nog niet gereed. Dat geldt voor vele onderdelen uit het ontwerp en de in de bijlagen opgenomen ruimtelijke onderbouwingen. Het voorontwerp alsmede ontwerp zijn om die reden prematuur ter inzage gelegd omdat, vanwege de voornoemde onvolledigheid, de totale ruimtelijke gevolgen en effecten van deze bestemmingswijziging niet te overzien zijn. Uit het onderhavige bestemmingsplan blijkt in ieder geval dat mijn belangen niet volledig zijn meegewogen, met name ten aanzien van het woongedeelte op de plankaart.

Daarnaast is het onderhavige ontwerp op formele gronden in strijd met de visie, omdat een van de eisen van het voorkeursscenario eruit bestond dat dient te worden beoordeeld in hoeverre bedrijfswensen nog kunnen worden gefaciliteerd. Juist dit aspect ontbreekt in het onderhavige ontwerp, het lijkt er juist op dat de bestaande bedrijven wel mogen blijven bestaan, maar er geen rekening wordt gehouden met door hen opgebouwde rechten en zij bovendien in hun bedrijfsbelangen zullen worden geschaad door beperkingen die worden opgelegd in de regels. Dat geldt zeker voor mijn bedrijf. In de onderdelen over de regels en de bespreking van de geluidsparagraaf in de verschillende ruimtelijke onderbouwingen van deze zienswijze worden deze beperkingen besproken.

Tenslotte zijn zowel het voorontwerp als het ontwerp in strijd met de visie, omdat het voorkeursscenario uitgaat van een geleidelijke transformatie van de bestaande bedrijfsbestemming naar wonen, terwijl dat blijkens de regels en de verbeelding juist niet het geval is. Indien dit ontwerp zou worden vastgesteld, dan is het in strijd met de visie van de Raad omdat de eindbestemmingen dan meteen zouden kunnen gelden en er juist geen sprake is van geleidelijkheid. Het ontbreken van wijzigingsbevoegdheden is ook een teken aan de wand. Volgens de toelichting van het ontwerp is de visie een van de belangrijkste pijlers van dit ontwerp. Strijd met de visie levert naar mijn mening derhalve een formeel zorgvuldigheids- en motiveringsgebrek op, waarbij tevens strijd is met een goede ruimtelijke ordening en bovendien op geen enkele wijze rekening is gehouden met mijn mening/belangen.

In het raadsbesluit tot vaststelling van de visie wordt expliciet vermeld dat de visie primair is opgesteld ten behoeve van de woningbouw aan de Vreelandseweg 6 en 6a. Dat strookt echter niet met de in de visie opgenomen doelstelling. Beide doelstellingen komen bovendien niet overeen met de in de toelichting behorend bij van het onderhavige ontwerp bestemmingsplan.

Ik ben concluderend van mening dat het onderhavige ontwerp op formele gronden niet als ontwerp bestemmingsplan ter inzage kan worden gelegd wegens strijd met een goede ruimtelijke ordening en het bovendien op formele gronden onzorgvuldig is voorbereid en gemotiveerd waarbij bovendien onvoldoende rekening is gehouden met mijn belangen.

Zoals in deze inspraakreactie en is en in deze zienswijze wordt verwoord, speelt de “ruimtelijke visie Garsten Noord” een doorslaggevende rol in het onderhavige ontwerp omdat deze visie (hierna “de visie” genoemd) zowel expliciet in de doelstelling wordt genoemd, maar in vele onderwerpen van de toelichting doorwerkt. Ik ben het niet eens met de inhoud van deze visie, waarbij zij momenteel wederom in de gelegenheid is om deze visie inhoudelijk te betwisten. [REDACTED] verwijst hierbij naar de analyse en betwisting van deze visie die als bijlage bij deze inspraakreactie is gevoegd (**productie 1**). Grote delen van de toelichting komen overeen met de inhoud van de visie. Daar waar dat het geval is, wordt de toelichting ook uitdrukkelijk betwist. Ik heb deze productie reeds in het kader van mijn inspraakreactie tegen het voorontwerp aan de orde gesteld, maar het college heeft daar werkelijk niets mee gedaan, zij heeft het ten onrechte alleen ter kennisgeving aangenomen. Dat is naar mijn mening een gemiste kans en mede reden waarom ik deze productie opnieuw in het geding wens te brengen.

Paragraaf 1.2. is gebaseerd op de voornoemde ruimtelijke visie. Zoals in de voornoemde analyse en betwisting van de visie is verwoord, is deze visie onzorgvuldig voorbereid en onvoldoende gemotiveerd, waarbij de belangen van [REDACTED] onvoldoende zijn gewogen. Gezien deze conclusie, geldt dat tevens voor paragraaf 1.2. van de toelichting.

In paragraaf 2.3. van de plantoelichting wordt verwezen naar een beeldkwaliteitsplan Garsten Noord uit 2012 welke in de bijlage is opgenomen. Met betrekking tot dit beeldkwaliteitsplan merkt [REDACTED] op dat dit plan gedateerd is omdat in dat plan nog werd uitgegaan van twee ontwikkelingsvarianten die niet zichtbaar zijn in het onderhavige ontwerp. In beide varianten dienen alle bedrijven het bedrijventerrein te verlaten. Op de verbeelding van het onderhavige bestemmingsplan is te zien dat er sprake blijft van een bedrijfsterrein met een maximale milieucategorie 5.2.

Dit heeft gevolgen voor het onderdeel “Vechtoevers” van het voornoemde beeldkwaliteitsplan. Omdat bij dat onderdeel uit wordt gegaan van het verdwijnen van een industrieterrein. Dat is nu niet het geval. Bovendien wijkt het onderdeel van de verbeelding inzake het onderdeel Vechtoevers af van hetgeen in het beeldkwaliteitsplan binnen de beide ontwikkelingsvarianten is opgenomen. Ik ben derhalve van mening dat het voornoemde beeldkwaliteitsplan Garsten Noord dat als bijlage 2 bij het ontwerp is opgenomen, niet van toepassing kan zijn op het onderhavige ontwerp alleen al omdat er strijd is met de inhoud van de plankaart behorend bij het ontwerp.

Bovendien is dit beeldkwaliteitsplan in strijd met de toelichting en de aan dit ontwerp ten grondslag gelegde visie van de Raad van 30 september 2014 omdat de visie voorziet in een geleidelijke transitie van werken naar wonen terwijl in het beeldkwaliteitsplan twee ontwikkelingsvarianten betreft die grootschalige woningbouw mogelijk maken op het terrein waarin in het onderhavige ontwerp de betonfabriek is gevestigd. In het onderhavige ontwerp heeft dit deel van de plankaart de bestemming “bedrijf” en meer specifiek de aanduiding betonfabriek. Het beeldkwaliteitsplan uit 2012 komt om die reden ook niet overeen met de plankaart. Tenslotte ontgaat mij de relevantie van dit beeldkwaliteitsplan voor de in het ontwerp beoogde woningbouwontwikkelingen inzake Vechtoevers en Vreelandseweg 6/6a.

Concluderend ben ik van mening dat het onderhavige ontwerp onzorgvuldig is voorbereid en in strijd is met een goede ruimtelijke ordening omdat de inhoud van het beeldkwaliteitsplan niet overeen komt met de inhoud van het onderhavige ontwerp.

3. De paragrafen 1.1. tot en met 1.4. van de toelichting zijn in strijd met een goede ruimtelijke ordening

Onder paragraaf 1.1. van de toelichting wordt gesteld dat het doel van het onderhavige ontwerp tweeledig zou zijn, te weten actualisering van het bestemmingsplan en het mogelijk maken van ontwikkelingen die zouden passen binnen de ruimtelijke visie Garsten Noord en “concreet en haalbaar” zijn. Juist dat laatste is niet het geval. De voornoemde formulering is in de eerste plaats in strijd met de overige inhoud van paragraaf 1.1. Volgens deze inhoud is een secundair doel van het bestemmingsplan het verwerken van de door de Raad vastgestelde “Ruimtelijke visie Garsten Noord” van 30 september 2014. Volgens de inhoud van deze visie en de inhoud van paragraaf 1.1. wordt binnen deze visie als uitgangspunt gehanteerd dat het plangebied geleidelijk als woongebied wordt ontwikkeld. Juist dat laatste gaat een probleem geven, zoals onder het onderdeel van deze zienswijze waarin de visie wordt besproken, aan de orde zal komen.

Naar mijn mening komt de doelstelling van het ontwerp niet overeen met de regels en verbeelding van het bestemmingsplan, want daarin zijn alleen maar eindbestemmingen opgenomen en waarbij de voornoemde geleidelijkheid uit de visie niet is terug te zien. Om die reden is het onderhavige ontwerp onzorgvuldig voorbereid. Een belangrijk onderdeel betreft tevens de bestemmingsplanwijziging voor de percelen Vreelandseweg 6 en 6a te Nigtevecht alsmede het onderdeel Vechtoevers en de uitbreiding van de nabijgelegen betonfabriek. Vreelandseweg 6/6a wordt in de raadsbrief van 8 januari 2015 gepresenteerd als een belangrijk doel voor bestemmingsplanwijziging. Dit blijkt ook uit het vaststellingsbesluit van 30 september 2014. Aangezien een algehele herziening van een bestemmingsplan niet kan worden toegeschreven naar de planologische wijziging van twee percelen, is het onderhavige ontwerp reeds om deze reden onzorgvuldig voorbereid.

In paragraaf 1.2. wordt zonder nadere onderbouwing gesteld dat zij reeds “langere tijd” pogingen zou hebben gedaan om tot een integrale ontwikkeling” van Garsten Noord te komen. Wat de gemeente daaronder verstaat is onduidelijk. Verder is deze bewering niet onderbouwd. Dit geldt ook voor de stelling op pagina 3 en 4 dat omdat de gemeente de (niet onderbouwde) wens zou hebben uitgesproken om het gebied integraal te ontwikkelen zou het volgens de gemeente voor “bedrijven” niet aantrekkelijk zijn om te investeren in de gebouwen en de bedrijfsvoering, waardoor zogenaamd achteruitgang en verloedering zou dreigen. De feiten spreken deze bewering tegen.

Als we kijken naar mijn eigen bedrijf en bijvoorbeeld de betonfabriek, dan zien we dat er juist wordt geïnvesteerd in de gebouwen en de bedrijfsvoering, ik heb een nieuwe loods gebouwd en mijn toegangsweg vernieuwd en nota bene in dit bestemmingsplan wordt juist voorzien in uitbreiding van deze betonfabriek die overigens over een recente en volledige milieuvergunning beschikt.

Paragraaf 1.2 bevat diverse tegenstrijdigheden. Ten eerste wordt in zijn algemeenheid gesteld dat “Garsten Noord” een verrommeld gebied zou betreffen, maar verderop in de toelichting wordt gesteld dat het slechts om niet nader aangeduide delen van dit gebied zou bestaan.

Overigens is de gemeente niet helder wat zij onder het gebied “Garsten Noord” verstaat. Ten tweede stelt de gemeente ondubbelzinnig dat zij het “gebied” wenst te ontwikkelen als woonwijk, maar dat een van de redenen zou zijn dat “enkele”bedrijven” nog zouden willen functioneren. Wat de andere redenen zouden zijn waarom de gemeente het niet nader aangeduide “gebied” kennelijk toch niet als woonwijk wil ontwikkelen, wordt niet duidelijk. Dat geldt ook voor de “enkele bedrijven” die niet nader worden geduid.

Naar mijn mening zou uitgangspunt moeten zijn het bedrijventerrein te houden zoals het is met name omdat de aanwezige bedrijven, zoals mijn bedrijf omdat juist de huidige, op het industrieterrein Garsten Noord aanwezige bedrijven opgebouwde rechten hebben. Met de keuze om zonder nadere motivering te kiezen voor een “woonwijk” worden juist de bestaande en opgebouwde rechten met voeten wordt getreden en dat vind ik een grof schandaal. Feitelijk zorgt dit bestemmingsplan ervoor dat de bedrijven in hun rechten achteruit gaan, met name mijn bedrijf, maar dat zal later met name in het onderdeel waarin de regels worden besproken, in deze zienswijze aan de orde komen. Verder stelt de gemeente zonder nadere onderbouwing dat er niet nader genoemde “andere initiatieven” zouden zijn, maar dat deze niet concreet zijn. Desalniettemin is toch het doel van het onderhavige ontwerp om van het huidige bedrijventerrein geleidelijk aan een woonwijk te maken.

Verder is het pertinent onjuist er niet meer zouden geïnvesteerd in de bedrijfspanden. Deze bewering is niet onderbouwd. Ikzelf heb in 2013 een nieuwe loods geplaatst, terwijl de gemeente dat jarenlang (tussen 2006 en 2010) heeft trachten tegen te houden door middel van diverse voorbereidingsbesluiten. Uiteindelijk is de gemeente door de Raad van State gedwongen om toe te staan dat ik mijn loods kon bouwen. Dan moet de gemeente nu niet aankomen met de belachelijke bewering dat er niet meer zouden worden geïnvesteerd in bedrijfspanden. Als dat al zo zou zijn (quod non) dan heeft de gemeente dat nota bene zelf veroorzaakt door het gebied gedurende bijna 5 jaar op slot te zetten door middel van het telkenmale verlengen van voorbereidingsbesluiten terwijl er geen bestemmingsplan ter inzage werd gelegd. Uiteindelijk heeft de gemeente dat onder druk van de rechter moeten loslaten.

Paragraaf 1.3. is feitelijk onjuist. Ten onrechte wordt gesteld dat het plangebied ten zuiden wordt begrensd door landelijk gebied. Dat is feitelijk onjuist, want in paragraaf 1.1. wordt gesproken over het bedrijventerrein Garsten Noord, maar het bedrijventerrein in het vigerende plan is veel groter, bedrijven die buiten de rode lijn op pagina 4 op de luchtfoto zichtbaar zijn, horen ook bij het huidige bedrijventerrein. De omschrijving van het plangebied op pagina 4 is derhalve onjuist, het plangebied dient naar mijn mening te worden uitgebreid naar de zuidkant. Dit klemmt temeer, omdat wordt gesproken over een “globale” ligging van het plangebied, maar wat precies onder “Garsten Noord” wordt verstaan, is onduidelijk. Verder stelt de gemeente zonder nadere motivering dat het plangebied aan de noordzijde wordt begrensd door de “kern Nigtevecht”.

Wat daaronder wordt verstaan wordt niet duidelijk en ook is niet gemotiveerd waarom juist aan de noordzijde het plangebied daar wordt begrensd.

Gezien het voorgaande, is ook paragraaf 1.3. in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

De stelling in paragraaf 1.4. dat sprake zou zijn van een “bestemming die in een aantal gevallen” niet meer zou aansluiten bij de huidige situatie, is naar mijn mening niet onderbouwd en in strijd met een goede ruimtelijke ordening:

- De genoemde “aantal gevallen” is niet geduid en onderbouwd. Welke gevallen de gemeente bedoelt, is niet duidelijk.
- Het is niet duidelijk wat de gemeente bedoelt met “de huidige situatie”. Dit begrip is vaag en niet nader omschreven, zodat niet ondubbelzinnig kan worden vastgesteld dat de inhoud van paragraaf 1.4. juist is. (hetgeen dus niet zo is).

Concluderend blijkt uit de paragrafen 1.1. tot en met 1.4. van het ontwerp dat de motivering van de doelstelling ondeugdelijk is en bovendien zijn de niet onderbouwde beweringen in deze paragrafen innerlijk tegenstrijdig. Juist het illegale/ onjuiste gebruik van gronden binnen het huidige bedrijventerrein wordt gebruikt om dit illegale gebruik te legaliseren terwijl de bedrijven die daar juist horen te zitten, blijkens de toelichting als tweederangs worden bestempeld en in hun mogelijkheden beperkt waardoor schade wordt geleden. Dit blijkt o.a. uit het laatste gedeelte van paragraaf 1.2. op pagina 4, waarbij bedrijven die willen stoppen worden “beloond” met een positieve bestemming, terwijl bedrijven die hun bedrijf willen “continueren” niet per definitie wordt gesproken over een positieve bestemming, maar dat er dan naar de niet nader onderbouwde “gebruikelijke milieu- en omgevingsfactoren” zou moeten worden gekeken. Wat de gemeente met de laatste zin van paragraaf 1.2. bedoelt is helemaal onduidelijk: waarom wordt het woord “mede” gebruikt en wat bedoelt de gemeente met het “faciliteren” van een bedrijf” en het “effectief en functioneel” zijn van een bedrijf? Tenslotte wordt niet gesproken over nieuw vestiging van bedrijven, want de bestemmingen maken dit wel mogelijk. De gemeente spreekt namelijk in deze paragraaf alleen over het continueren van bedrijven.

Gezien het voorgaande, blijkt dat de aanleiding en doelstelling van dit ontwerp bestemmingsplan ondoordacht en tegenstrijdig is, waarbij de gemeente bovendien jarenlange met het vigerende bestemmingsplan strijdige ontwikkelingen ten onrechte feitelijk en in strijd met de wet heeft toegestaan, terwijl de gemeente ook meerdere malen door de rechter is teruggefloten. Illegaal gebruik wordt dus beloond, terwijl het huidige en juiste gebruik door bedrijven die terecht op een bedrijventerrein zijn gevestigd, wordt bestraft met beperkingen als gevolg van de voornoemde legalisering.

De door het college van B en W en kennelijk de gemeenteraad voorgestane ontwikkeling is derhalve in strijd met zowel de wet (een goede ruimtelijke ordening) alsmede de beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het zorgvuldigheidsbeginsel, het motiveringsbeginsel en het beginsel van een evenredige belangenafweging, waardoor dit bestemmingsplan naar mijn mening niet kan worden vastgesteld.

4. Algemene opmerkingen bij paragrafen 2.1. tot en met 2.3. van de toelichting

Op pagina 14 wordt de vermeend cultuurhistorische waarde van de voormalige boerderij welgelegen besproken. Ik ben van mening dat de beschrijving op pagina 14 onjuist is omdat de boerderij zoals die oorspronkelijk bestond, niet meer bestaat, o.a. als gevolg van het achterstallig onderhoud door de huidige eigenaren. Mij ontgaat ook het belang van een dergelijke uitgebreide bespreking van deze voormalige boerderij, want dat is het al lang niet meer. Deze voormalige boerderij onderscheidt zich door het huidige gebruik met alle verbouwingen niet van andere soortgelijke boerderijen in de gemeente.

Ik ben het verder niet eens met de in paragraaf 2.2.3 opgenomen analyse. Ten eerste klopt het op pagina 15 opgenomen kaartje met het vermeende “globale” feitelijke gebruik van het plangebied niet. De toegangsweg tot mijn bedrijf valt in het rode gedeelte, terwijl dat in het paarse gedeelte, met de noemer “bedrijf” zou moeten vallen. De toegangsweg behoort tot mijn bedrijf en behoort tevens tot de inrichting. Ten tweede dient de term “feitelijk gebruik” te worden genuanceerd. De woningen aan de Korte Velterselaan, Vreelandsweg 2 en 4 worden al jarenlang legaal bewoond. Het is verder de vraag wat het doel is van de op pagina 15 opgenomen afbeelding, want het gaat niet om het feitelijke gebruik, maar om het gebruik dat op grond van het vigerende bestemmingsplan mogelijk is. In dat geval dienen de percelen Vreelandseweg 6/6a onder de kleur paars en de noemer bedrijf te vallen. Bovendien ontgaat mij de relevantie van het opnemen van het vermeende feitelijke gebruik, want als deze kaart als inventarsatiekader zou moeten fungeren, dan betekent dit feitelijk dat illegaal gebruik wordt gelegaliseerd door het feitelijk in gebruik te nemen. Gezien mogelijke precedentwerking, zou de gemeente het op die manier misbruiken van de weergave van het vermeend feitelijke gebruik niet mogen toestaan. Kort en goed kan de voornoemde afbeelding niet als onderbouwing voor de door de gemeente toe te stane “nieuwe ontwikkelingen” worden gebruikt en is het ontwerp in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Tenslotte blijkt uit de tekening dat de beweringen van de gemeente in het ontwerp over braakliggende grond en vermeende verpaupering niet voor het gehele gebied Garsten Noord van toepassing is. Het geldt volgens deze afbeelding voor minder dan 1/3 van het totale plangebied. De genoemde vermeende verrommeling, verpaupering en braakliggen wordt echter wel als belangrijkste reden voor het bestaan van de onderhavige bestemmingsplanwijziging genoemd. Verder blijkt uit de laatste alinea duidelijk dat het plangebied niet onder het dorp wordt gerekend. Het “voelen” als onderdeel van het dorp kan natuurlijk niet als een serieuze ruimtelijke onderbouwing worden gebruikt. Het plangebied valt, zeker gezien de inhoud van de afbeelding, niet onder het landelijk gebied.

Hoe het plangebied dan wel moet worden gekwalificeerd, is niet beschreven. Het doel van het eerste deel van de “analyse” op pagina 15/16 ontgaat mij. Ik verwijs ook naar het onderdeel van deze zienswijze alsmede productie 1, waarin ik de visie van 30 september 2014 bespreek.

Vervolgens worden op de pagina's 16-18 vermeende "kwaliteiten", "knelpunten", "kansen" en "bedreigingen" besproken. Ten eerste is niet duidelijk wat de gemeente bedoelt met deze onderdelen, waarom zij onderdeel uitmaken van de analyse en wat voor het overige het doel is van deze onderdelen. Het gestelde onder het kopje "knelpunten" is tendentiekus en onjuist. Zoals de afbeelding op pagina 15 laat zien, geldt de vermeende verpaupering/ verrommeling/ braakliggen voor een klein gedeelte van het plangebied, maar het wordt wel gebruikt om nieuwe ontwikkelingen voor het gehele plangebied te rechtvaardigen.

Ik begrijp niet hoe de gemeente erbij komt dat bedrijfspercelen erg dicht zouden zijn gebouwd en waarom dat een probleem zou zijn. Er is naar mijn weten helemaal geen sprake van een relatie tussen een vermeende te dichte bebouwing en vermeende problemen met bevoorrading en laden en lossen. Dat aspect is in het geheel niet door de gemeente onderzocht, men roept maar wat. De foto's op pagina 16 helpen ook niet mee, want op drie van de vier foto's zijn juist strakke lijnen en een opgeruimd bedrijventerrein te zien. Deze foto's zijn dus in zijn geheel niet representatief om als een motivering voor de vermeende "knelpunten" (wat dat dan moge zijn). In het verlengde daarvan begrijp ik niet wat de meerwaarde is van het gestelde onder het kopje "kwaliteit". Ook uit dit gedeelte van de "analyse" blijkt dat men niet heeft nagedacht over de effecten van het toestaan van woningen op of nabij een bedrijventerrein met daarop meerdere grotere bedrijven met opgebouwde rechten. Het gestelde onder het kopje "kwaliteit" kan in ieder geval niet als onderbouwing van de in het ontwerp genoemde nieuwe ontwikkelingen worden gebruikt omdat juist de genoemde "kwaliteiten" er niet toe zullen leiden dat de beoogde woningen een meerwaarde zullen hebben voor het gehele plangebied, dus ook voor de aanwezige bedrijven, waaronder mijn bedrijf.

Ik vraag mij af hoe de gemeente erbij komt dat het plangebied minder geschikt zou zijn voor de aanwezige of nieuw te vestigen bedrijven. Ten eerste is aan de bedrijven zelf niets gevraagd. Er is geen onderzoek naar gedaan, er heeft geen enkele inventarisatie plaatsgevonden. De inhoud van het gestelde onder het kopje "bedreigingen" staat ook haaks op het conserverende gedeelte van het plangebied, want dat betreft nu juist de bestaande bedrijven. Dat moet volgens de gemeente blijven zoals het is, maar tegelijkertijd zou deze ontwikkeling minder worden volgens diezelfde gemeente. Dat is niet met elkaar te rijmen. Zoals ik al eerder in deze zienswijze heb verwoord, staat het hele ontwerp bol van de tegenstrijdigheden. Ook onder dit kopje wordt de vermeende verrommeling/verpaupering op slechts een klein gedeelte van het plangebied gebruikt als rechtvaardiging voor het gehele ontwerp, hetgeen onjuist en tegenstrijdig is aan met name het conserverende gedeelte van het ontwerp. Tenslotte beschrijft de gemeente onder het kopje "bedreigingen" tegengestelde belangen tussen woningen en bedrijven, waardoor juist niet gekozen zou moeten worden voor het toestaan van woningen in combinatie met bestaande bedrijven.

Met betrekking tot het onderdeel "kansen" erkent de gemeente dat de op pagina 17 genoemde kwaliteiten voor bedrijfsfuncties minder belangrijk zijn, maar bedrijfsfuncties maken nu juist het grootste onderdeel uit van het plangebied. De gemeente stelt dat de niet nader aangeduide "omgeving" grote landschappelijke en cultuurhistorische waarden zou hebben, maar dat is niet onderzocht en staat ook niet vast: men roept maar wat. Ook staat vast dat het plangebied niet valt onder het dorp Nigtevecht en het vermeende beschermde dorpsgezicht van deze kern dan ook in zijn geheel niet van toepassing is op het plangebied.

Uit niets blijkt dat de provincie de vermeende ambitie zou hebben uitgesproken om “het gebied” (onduidelijk is wat dat is en waar het wordt begrensd) te transformeren tot woningbouw. Uit hoofdstuk 3 blijkt dat in ieder geval niet. Het lijkt er op dat de gemeente het jammer vindt dat er nog bedrijven in het plangebied functioneren (hetgeen natuurlijk niet vreemd is op een bedrijventerrein), omdat zij daardoor zogenaamd niet tot “herontwikkeling” kon komen. Zoals eerder in deze zienswijze is opgemerkt, is dat totaal niet onderbouwd. Ook hier maak ik de opmerking dat dit bestemmingsplan verkeerd gebruik (illegale bewoning, het belonen van achterstallig onderhoud van “panden”?? wordt beloond en de functies (bedrijf) die op een bedrijventerrein thuishoren, worden bestraft. Er kan naar mijn mening dan ook niet van een conserverend bestemmingsplan worden besproken.

Concluderend kan de in paragraaf 2.2.3 opgenomen analyse niet als ruimtelijke onderbouwing van het onderhavige ontwerp worden gebruikt omdat de diverse aannamen van de gemeente niet zijn onderbouwd, er is geen onderzoek naar gedaan en de beweringen zijn zeer tendentieus en feitelijk onjuist. Zie ook de opmerkingen die ik bij de visie van 30 september 2014 heb gemaakt.

5. Opmerkingen bij maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid

In paragraaf 6.1. van de toelichting wordt o.a. de economische uitvoerbaarheid van het gehele bestemmingsplan en met name de nieuwe ontwikkelingen besproken. Met betrekking tot de economische uitvoerbaarheid deel ik de mening van de gemeente dat de economische uitvoerbaarheid van het plan voldoende zou zijn aangetoond, niet. Ten eerste wordt in het voorbereidingsbesluit van het college waarin het onderhavige ontwerp wordt aangekondigd en genoemd, niet volledig. Ten aanzien van de initiatiefnemers van de ontwikkelingen Vechtoevers en de betonfabriek zou een anterieure overeenkomst zijn getekend. Dat staat echter niet vast. Het voornoemde voorbereidende besluit is niet bij het onderhavige ontwerp gevoegd. Omdat dit besluit ondeugdelijk is, kan het niet als basis voor het onderhavige ontwerp worden gebruikt en kan het ontwerp dientengevolge ook niet worden vastgesteld.

Ten aanzien van de Vechtoevers wordt in de toelichting gesteld dat het verhaal van kosten van grondexploitatie op een andere manier zouden zijn verzekerd, maar daarover wordt in de toelichting niets gezegd, enige verzekering van de kosten en van de economische uitvoerbaarheid dan ook is niet in de toelichting opgenomen, ook niet in de bijlagen behorend bij het ontwerp. Dit geldt ook voor de initiatiefnemer van de nieuwe ontwikkelingen van de betonfabriek. Bewijs van verzekering van kosten en planschade is niet in de toelichting en/of de bijlagen opgenomen. Er wordt in de toelichting slechts gesproken over een mogelijke toekomstige situatie waardoor de economische uitvoerbaarheid van het ontwerp en de nieuwe initiatieven geenszins is verzekerd. Het onderhavige ontwerp had op die grond dan ook niet ter inzage mogen worden gelegd omdat het niet compleet is en dus een vertekend beeld geeft.

Ten aanzien van de initiatiefnemers van Vreelandseweg 6/6a wordt over verzekering van verhaal van kosten en planschade in het geheel niet gesproken in de toelichting en de bijlagen. Dat geldt ook voor het voornoemde voorbereidende collegebesluit. In de beantwoording van de zienswijze wordt in een zin gezegd dat de gemeente deze kosten zal dragen, maar dat is in het ontwerp niet terug te vinden. Verder ben ik van mening dat, in geval de gemeente bijvoorbeeld de planschadekosten van deze initiatiefnemers zou betalen (en deze dus niet op deze initiatiefnemers wenst te verhalen) er ten eerste ten opzichte van de andere initiatiefnemers een ongelijke situatie zal ontstaan. Waarom moeten zij wel kosten aan de gemeente betalen en de initiatiefnemers van Vreelandseweg 6/6a niet?

Omdat er geen sprake is van economische uitvoerbaarheid middels verhaal van kosten en schade, komt daardoor het gehele bestemmingsplan op losse schroeven te staan.

Daarnaast ben ik van mening dat in geval de kosten en planschade niet de initiatiefnemers van de nieuwe ontwikkeling op Vreelandseweg 6/6a wordt verhaald omdat de gemeente deze kosten zelf wenst te dragen, ik mij niet gebonden acht aan de planschadeovereenkomst die ik zelf destijds heb moeten ondertekenen omdat de gemeente anders niet akkoord zou gaan met mijn eigen initiatief dat toen speelde.

Verder behoud ik mij alle rechten en weren richting gemeente en de voornoemde initiatiefnemers van Vreelandseweg 6/6a voor, omdat ik dan de door mij te lijden verhaal van planschade en kosten op de gemeente c.q. de initiatiefnemers zal verhalen omdat er sprake is van strijd met het gelijkheidsbeginsel. Het gaat om het credo gelijke monniken gelijke kappen: waarom moest ik wel tekenen voor een situatie waarin mogelijke planschade op mij zou kunnen worden verhaald door de gemeente terwijl deze planschade van mijn buurpercelen door de gemeente wordt betaald? Dat kan naar mijn mening niet door de beugel en ik behoud mij voor om alle maatregelen rechtens te nemen die ik van belang acht om mijn schade te beperken/ te verhalen. Overigens zal naar mijn inschatting het aantal claims van andere initiatiefnemers in de gemeente Stichtse Vecht die de afgelopen 5 jaar een planschadeovereenkomst hebben ondertekend, toenemen omdat die ook graag eventuele planschade die hun initiatieven mogelijk zou veroorzaken, door de gemeente willen laten betalen.

Conclusie: het onderhavige ontwerp kan niet worden vastgesteld wegens strijd met een goede ruimtelijke ordening omdat de economische uitvoerbaarheid niet is verzekerd.

6. Opmerkingen bij hoofdstuk 3 van de toelichting, Rijks,- provinciaal en gemeentelijk beleidskader

Elementen die niet juist zijn/ strijdig zijn met provinciaal/ gemeentelijk beleid:

- Ladder van duurzame verstedelijking: niet aan stap 1 voldaan, er is geen sprake van een actuele, regionale behoefte. Er is geen regionaal woningbehoefteplan en het feit dat over de gehele regio een tekort zou zijn van 7.891 woningen, wil nog niet zeggen dat Stichtse Vecht daarmee ook een tekort zou hebben, dat hangt af of er sprake is van krimp en/of groei en juist dat aspect is niet onderzocht. Ook in kwalitatief opzicht is niet onderzocht of er daadwerkelijk behoefte is aan woningen van het duurdere segment (vechtoevers). Binnen het zogenaamde “dorpse milieu” kan ook sprake zijn van verschillende woningklassen. Dat zegt dus niets over de behoefte.
- De beoogde ontwikkelingen (Vreelandseweg 6/6a en Vechtoevers) vallen niet onder de reikwijdte van de genoemde Moderniseringsplannen van de monumentenzorg omdat deze panden aantoonbaar niet karakteristiek zijn, zij zijn geen gemeentelijk monument en zij zijn ook geen beschermd dorpsgezicht. De beoogde woningen aan de Vechtoevers worden (blijkens de afbeeldingen in de betreffende paragraaf) juist niet cultuurhistorisch verantwoord (wat dat dan ook moge zijn) omdat er sprake zal zijn van forse en massieve woongebouwen. Van doorkijkjes naar de Vecht is dan ook geen sprake. Juist het ontnemen van algemeen zicht op de Vecht zorgt ervoor dat er strijd is met de moderniseringsplannen monumentenzorg, voor zover deze regeling van toepassing is, want de panden 6/6a zijn geen monument.

- Er is niet voldaan aan de provinciale omgevingsvisie omdat er geen sprake is van een aantoonbare woningbehoefte binnen de noemer vitale dorpen en steden. Feitelijk is er voor de gemeente stichtse \vecht een woningbouwprogramma van 1400 woningen (1800 minus de gereserveerde woningen Hof van Breukelen en minus andere harde plannen), maar dat zegt niets over de woningbehoefte. Verder kan de vraag worden gesteld welke voorzieningen in stand worden gehouden.
- Er is niet voldaan aan de provinciale ruimtelijke verordening uit 2013. De op pagina 62 van de toelichting opgenomen rode contour heeft specifiek betrekking op bedrijventerreinen stedelijk gebied en kantoren. Woningbouw past hier niet in. Het ontwerp bevat geen enkel onderzoek naar de vraag of aan de provinciale eisen, die onder a tot en met c op pagina 63 zijn beschreven, is voldaan. De toelichting bevat in ieder geval geen enkele ruimtelijke onderbouwing met daarin een motivering. Verder blijkt het onderdeel “vechtoevers” binnen de ecologische hoofdstructuur te liggen en is niet voldaan aan de eisen a tot en met c, nieuwe bestemmingen en regels zijn namelijk niet toegestaan tenzij aan de regels a tot en met c zoals beschreven op pagina 64 is voldaan. Dit geldt ook ten aanzien van de eisen die aan de zogenaamde cultuurhistorische hoofdstructuur waarbinnen “het perceel” (onduidelijk is welk perceel) valt.
- Er is niet voldaan aan het gemeentelijk beleid: het beeldkwaliteitsplan Garsten Noord kan niet worden gebruikt omdat dat betrekking had op een heel ander soort plan. Er is geen sprake van een volwaardige woonvisie waaraan kan worden getoetst omdat er volgens de toelichting slechts sprake is van een “concept”. Uit deze visie blijkt geen enkel onderzoek naar actuele en concrete woningbehoefte voor het plangebied. Ik begrijpt niet waarom het afwijkingsbeleid 2014 in de toelichting is opgenomen, want het is nog een concept en het is volgens de gemeente voor het onderhavige ontwerp niet relevant. Tenslotte komt het plangebied niet voor op de ruimtelijke agenda van gemeente en provincie. De in het ontwerp mogelijk gemaakte ruimtelijke ontwikkelingen komen niet voor in de kadernota wonen en binnenstedelijke kwaliteit die bovendien niet in de toelichting is opgenomen. De nieuwe ontwikkelingen die het onderhavige ontwerp mogelijk maakt kunnen toch moeilijk worden gezien als een verdichting van stedelijk gebied. Dat zou overigens op zichzelf weer in strijd zijn met de eerder genoemde vermeende cultuurhistorische waarden, zoals een doorkijk op de vecht. Dat is niet te rijmen met verdichting. Tenslotte ben ik van mening dat juist niet is voldaan aan de eisen in de toekomstvisie “focus op morgen” uit 2013, omdat de beoogde kernpunten (toerisme en recreatie) juist in strijd zijn met het instandhouden van het huidige bedrijventerrein en woningen daaraan ook geen bijdrage kunnen leveren. Verder is onduidelijk wat in dit kader wordt verstaan onder “economische vitaliteit” en ‘ruimtelijke kwaliteit’.

7. *Parkeren en verkeersafwikkeling*

Ik ben van mening dat de gemeente in het ontwerp volledig heeft onderschat wat de gevolgen van met name de nieuwe ontwikkelingen zijn op het gebied van parkeren en verkeersafwikkeling. Als gevolg van de nieuwe ontwikkelingen zal er in het plangebied intensiever worden geparkeerd en zal het verkeer in het plangebied ten opzichte van de huidige situatie exorbitant toenemen. Daar is echter geen ruimte voor: uit de ruimtelijke onderbouwing van het project Vechtoevers blijkt namelijk dat het maar de vraag is of de beoogde ondergrondse parkeergarage kan worden gerealiseerd omdat waternet geen toestemming geeft voor het aanbrengen van permanente damwanden.

Als er niet ondergronds kan worden geparkeerd is er onvoldoende ruimte en wordt niet voldaan aan de parkeernorm. De bestaande uitwegen van de bedrijven en de Vreelandseweg/korte Velterslaan zijn totaal niet geschikt om dergelijke verkeersstromen aan te kunnen en ook zal, wegens feitelijk ruimtegebrek, een tekort aan parkeerplaatsen ontstaan. Deugdelijk onderzoek naar verkeersafwikkeling door een gerenommeerd bureau ontbreekt; sterker nog: ten aanzien van dit onderdeel is helemaal niets terug te vinden in het ontwerp.

Gezien het voorgaande is het ontwerp in strijd met een goede ruimtelijke ordening en onvoldoende voorbereid en gemotiveerd.

Conclusie: het ontwerp is zowel in strijd met het rijksbeleid (ladder van duurzame verstedelijking), het provinciale beleid (omgevingsvisie als omgevingsverordening, o.a. door het niet voldoen aan de ladder), een regionaal woningbehoefteplan ontbreekt en het onderhavige ontwerp is in strijd met diverse onderdelen van het gemeentelijk beleid. Het door mij bestreden ontwerp is derhalve in strijd met rijks- provinciaal en gemeentelijk beleid en is daardoor in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Ook het onderdeel parkeren en verkeersafwikkeling is in zijn geheel niet besproken.

8. Betwisting van paragraaf 2.4. van de toelichting

Ik wens het bepaalde in paragraaf 2.4. uitdrukkelijk te betwisten. Met betrekking tot Vreelandseweg 6/6a merk ik op dat net wordt gedaan of er sprake is van een “levendige” mengeling van bedrijven. Het is maar net hoe je het bekijkt, levendig is het zeker, maar dan op de verkeerde manier als men in ogenschouw neemt dat reeds 10 jaar door de eigenaren van Vreelandseweg 6/6a ten onrechte over mijn bedrijf en het bedrijf Nagel Demontage wordt geklaagd en bouwinitiatieven van Nagel Demontage mede door hun toedoen jarenlang zijn vertraagd terwijl men daar bijna 15 jaar illegaal woont. Ook schuwt men niet alle middelen in te zetten om mijn bedrijf te hinderen. Het hele ontwerp bestemmingsplan is een poging van zowel gemeente als de eigenaren van Vreelandseweg 6/6a om mij dwars te zitten en mijn bedrijfsactiviteiten te beperken. Ik heb dat in het verleden niet geaccepteerd en ik accepteer dat nog steeds niet. Ik heb in het verleden om handhaving gevraagd en heb daarbij alle middelen rechtens moeten inzetten tot en met dwangsommen toe om de gemeente tot handhaving te doen overgaan. De dames Brouwer en Griffioen is al die tijd de handen boven het hoofd gehouden, nu weer in dit ontwerp bestemmingsplan. Ik accepteer geen burgerwoningen in de nabijheid van mijn bedrijf, in het verleden niet en ook nu niet. Burgerwoningen zijn niet passend op een industrieterrein en horen daar niet thuis. Ik zal mij dan ook met alle middelen rechtens tegen de ontwikkeling van woningbouw in de nabijheid van mijn bedrijf verzetten. Overigens begrijp ik totaal niet waarom mensen in de buurt van een bedrijf als het mijne willen wonen, gezien het geluid, stof en geur die mijn bedrijfsactiviteiten veroorzaken. Uit de verschillende procedures heb ik echter begrepen dat de eigenaren er helemaal niet willen blijven wonen, maar de onderhavige bestemmingsplanwijziging gebruiken om hun woningen zo duur mogelijk te verkopen aan derden. Deze toekomstige derden zullen, net als de toekomstige bewoners van het project Vechtoevers, over mijn bedrijf gaan klagen en zo wordt er door de gemeente met mijn belangen gesold. Ik wens dat niet te accepteren en wil het industrieterrein houden zoals het is, voor burgerwoningen is daar geen plaats. Mevrouw [REDACTED] heeft het kantoor achter haar bedrijfswoning destijds willens en wetens aan [REDACTED] verkocht. Zij wist dat zij de bedrijfswoning zelf illegaal bewoonde en zij wist dat Brouwer en Booy het pand illegaal zouden gaan bewonen. [REDACTED] heeft slechts grond en geen gebouw aan de betonfabriek en de heer [REDACTED] (niet Nagel Demontage!!) verkocht. Ook hier probeert het college uw Raad op het verkeerde been te zetten.

Grote nonsens is ook de bewering van de gemeente op pagina 21 van de toelichting dat de huidige bestemming bedrijfswoning en kantoor niet meer als dusdanig zouden kunnen worden gebruikt omdat de aanduiding dienstwoning alleen op het voorste gedeelte van het pand ligt en het zogenaamd door de bouwkundige staat niet meer door een bedrijf zou kunnen worden gebruikt. Natuurlijk kan de huidige bedrijfswoning en ook het daarachter liggende kantoor zowel gezamenlijk als afzonderlijk door een bedrijf worden gebruikt. Alle in de staat van bedrijfsactiviteiten behorend bij het ontwerp genoemde bedrijven zouden daarvan gebruik kunnen maken. De beide panden zijn bijvoorbeeld ook heel geschikt voor gebruik door zzp'ers. De stelling dat een "volwaardig bedrijf" (wat dat dan ook moge zijn) een "ruime" kavel nodig zou hebben met ruimte voor productie, assemblage, opslag e.d is ook uit de lucht gegrepen, niet onderbouwd en klinkklare nonsens.

Saillant detail is dat deze vermeende randvoorwaarden nergens in dit ontwerp zijn te vinden. De omliggende gronden zijn inderdaad van andere bedrijven, [REDACTED] Demontage heeft getracht de beide panden te kopen, maar dat lukte niet omdat de eigenaren niet op dat bod ingingen. Nagel Demontage zou de beide panden nog steeds voor de door haar geboden prijs willen verwerven, want zij kan zowel de bedrijfswoning als de grond en het kantoor goed gebruiken voor haar bedrijf. De bedrijfswoning kan zij goed gebruiken voor haar bedrijfsopvolger. Dit is bij de gemeente bekend, en daarmee het bewijs geleverd dat de beide panden weldegelijk volgens de vigerende bestemming kunnen worden gebruikt. Sterker nog: dat is, gezien de opgebouwde rechten en de huidige bestemming met meest logisch. Het is voor omliggende bedrijven juist heel interessant om de beide panden te verwerven. Juist met een woonbestemming zijn deze panden niet interessant meer voor bedrijven en zullen zij er alleen maar hinder en beperkingen van ondervinden. De in dit ontwerp opgenomen regels zijn daar een mooi voorbeeld van. Waarom de gemeente koste wat het kost tot legalisering van het jarenlange illegale gebruik wenst over te gaan is mij een raadsel. Voor mij staat in ieder geval vast dat de gemeente er niet in is geslaagd om deze nieuwe ontwikkeling te onderbouwen. Ik verzoek uw Raad dan ook met klem om deze nieuwe ontwikkeling niet mogelijk te maken in het onderhavige ontwerp omdat deze ontwikkeling niet in het gebied past, niet is onderbouwd, in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, een goed woon- en leefklimaat niet is gewaarborgd en deze ontwikkeling op tendentieuze en onjuiste argumenten is gegrondvest.

De stelling dat de beide panden cultuurhistorisch waardevol zouden zijn is onjuist en niet onderbouwd. Dat het ooit een boerderij is geweest, is niet meer te zien door de vele verbouwingen die met name [REDACTED] in het pand hebben verricht en als gevolg van het jarenlange achterstallige onderhoud. De stellingen in met name de eerste twee paragrafen zijn lachwekkend. Er wordt net gedaan alsof er sprake zou zijn van fraaie en waardevolle elementen terwijl er helemaal geen sprake is van een cultuurhistorisch waardevol pand en dat ook niet is bewezen door de gemeente. De stellingen met betrekking tot vermeend bijzondere kenmerken van de panden zijn pertinent onjuist en niet onderbouwd. Het metselwerk staat op instorten, de rieten kap is zo lek als een mandje. Het enige element dat nog aan een oude boerderij deed denken is door [REDACTED] eigenhandig gesloopt, namelijk de voormalige hooimijt. Hiervoor is destijds natuurlijk geen vergunning aangevraagd: men deed waar wat. Ik heb bewijs dat deze hooimijt er gestaan heeft. De gemeente schept het beeld van een "riante woonboerderij", maar dat is bezijden de waarheid. In werkelijkheid gaat het om een woning die de kwalificatie "boerderij" niet verdient en allesbehalve riant is, gevolgd door een onbestendig achterste gedeelte dat nog het meest wegheeft van een bedrijfsruimte waar toevallig is gewoond wordt.

Er is juist, door het achterstallig onderhoud, geen sprake van een “representatieve kant”, het aanzicht van de bedrijfswoning aan de voorzijde is allesbehalve fraai te noemen.

Helemaal tranentrekkend vind ik de bewering van de gemeente dat vermeend grote kosten van “grote objecten” niet zouden kunnen worden gedragen terwijl wel de wens zou bestaan om deze te kunnen onderhouden en dat dan een positieve ontwikkeling zou zijn als er kan worden gewoond. Er zullen misschien best zulke objecten bestaan, maar dat geldt niet voor Vreelandseweg 6/6a want daar hebben de eigenaren er willens en wetens alles aan gedaan om juist geen onderhoud te plegen en hebben jarenlang gehoopt dat zij (geholpen door de gemeente) zonder kosten te maken, de beide panden illegaal zouden kunnen blijven bewonen. Mevrouw [REDACTED] hebben inderdaad een pand dat gemiddeld groter is dan een eengezinswoning voor een prikkie kunnen kopen omdat het juist geen woonbestemming had. Het nu mogelijk toekennen van een woonbestemming zal de kassa doen rinkelen terwijl de hoogste bestuursrechter heeft geoordeeld dat het kopen van het pand voor rekening en risico van Brouwer en Booy diende te blijven, evenals hun bewering dat zij “failliet” zouden gaan omdat zij hun pand niet als woning zouden kunnen verkopen.

Belachelijk is ook de bewering in de derde alinea van pagina 22 dat van de door toedoen van mw. C [REDACTED] gerealiseerde splitsing geen precedentwerking zou hebben. Eigenlijk zegt de gemeente daar: het is eigenlijk niet logisch en handig dat het vermeend cultuur historisch waardevolle pand is gesplitst, maar die splitsing is eigenlijk wel handig, want dan zijn de kosten onderhoud niet zo groot. Nog los van het feit dat deze bewering in strijd is met de voorgaande alinea, moet het toch niet gekker worden.

Anders dan de gemeente beweert, zullen de omliggende bedrijven weldegelijk in hun functioneren worden gehinderd als gevolg van de beoogde woningen van [REDACTED] Dit wordt nota bene bevestigd in de ruimtelijke onderbouwing van de betonfabriek en de bijbehorende notitie. Het blijkt ook uit de regels. Een goed woon- en leefklimaat kan niet worden gewaarborgd. Met betrekking tot de in paragraaf 2.4 opgenomen onderdelen over het geluid afkomstig van de omliggende bedrijven en de opmerkingen over sloop van een van mijn loodsen verwijs ik naar het volgende onderdeel van mijn zienswijze onder het kopje “geluid”.

B. Bespreking milieu-en omgevingsaspecten

Ik ben van mening dat het onderhavige ontwerp in strijd is met verschillende onderdelen zoals beschreven in hoofdstuk 2 met name paragraaf 2.4. en hoofdstuk 4 van de toelichting. Deze beide hoofdstukken worden uitdrukkelijk door mij betwist.

a. Bodem

Met betrekking tot het onderdeel bodem ben ik van mening dat zowel ten aanzien van de betonfabriek als de percelen Vreelandseweg 6/6a geen/onvoldoende onderzoek is gedaan. Op deze laatste percelen is oliehandel C [REDACTED] jarenlang gevestigd geweest met alle vervuiling van dien. Uit bij mij bekend onderzoek op de beide percelen blijkt dat niet op alle belangrijke punten is geprikt waardoor het niet is uitgesloten dat op de beide percelen nog bodemverontreiniging aanwezig is. Dat geldt ook voor stukken teerhoudend asfalt die op met name het perceel Vreelandseweg 6a aanwezig is. Dat is overwoekerd door gras. Ook is niet uitgesloten dat op beide percelen asbest in de grond aanwezig is.

De gemeente concludeert zelf op pagina 78 van de toelichting dat de bodemkwaliteit in het plangebied slechter is dan op basis van de verschillende functies gewenst is. Er is sprake van een nieuwe ontwikkelingen in het onderhavige ontwerp, waardoor moet worden aangetoond dat de bodemkwaliteit de gewenste ontwikkelingen niet belemmert. De gemeente verwijst naar hoofdstuk 2 van de toelichting, maar in dat hoofdstuk wordt niets gezegd over onderzoek naar de voornoemde verontreinigingen. Gezien dit feit, staat in het geheel niet vast dat de in dit ontwerp beoogde nieuwe ontwikkelingen op basis van het onderdeel “bodem” zijn toegestaan. Nu nader onderzoek/ onderbouwing ontbreekt, is dit onderdeel van het bestreden ontwerp in strijd met een goede ruimtelijke ordening en de beginselen van behoorlijk bestuur, met name zorgvuldigheid.

b. Geluid

Ik ben van mening dat het onderhavige ontwerp bestemmingsplan ten aanzien van het onderdeel “geluid” in strijd is met een goede ruimtelijke ordening alsmede de beginselen van behoorlijk bestuur, met name het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel. Ik voer daarbij de volgende argumenten aan:

1. De gemeente heeft onvoldoende rekening gehouden met mijn bedrijfsbelangen. De gemeente heeft hiernaar onvoldoende onderzoek in het kader van inventarisatie (het is volgens de gemeente namelijk een actualisering) gedaan en is van een veel te beperkte geluidsruimte van mijn bedrijf uitgegaan.
De onderzoeken van de ODRU en Peutz die daarop zien, zijn naar mijn mening ondeugdelijk en onjuist. Bovendien is de gemeente uitsluitend uitgegaan van het onderzoek dat LBP destijds heeft uitgevoerd en dat is, gezien de inhoud van de melding, niet voldoende. Ik wordt als gevolg hiervan in mijn (bedrijfs) belangen geschaad.
Daarbij komt dat een melding in het kader van milieuregelgeving in wezen een “momentopname” is, waaraan in het kader van ruimtelijke planvorming niet van gemeentewege het recht ontleend kan worden om de gemelde, feitelijke bedrijfsvoering als maximale invulling te beschouwen. Door de juridisch planologische mogelijkheden van het gebruik van het terrein kan daaraan immers elk ogenblik een andere invulling gegeven worden, en voorts kunnen afhankelijk van het aanbod de te verwerken hoeveelheden en/of het aantal te lossen containers fluctueren.
2. De stelling op pagina 23 dat de toegangsweg van het bedrijf Nagel Demontage niet tot de inrichting zou behoren is pertinent onjuist. Dat bedrijf van de Laar en de eigenaren van Vreelandseweg 6/6a tevens gebruik maken van deze weg doet voor dit publiekrechtelijke bestemmingsplan niet ter zake, want het gaat om privaatrechtelijke onderdelen, waarvan de gemeente overigens in een ander deel van het bestemmingsplan beweert dat deze juist niet relevant zijn. Verder heeft de toegangsweg de bedrijvenbestemming behouden, waardoor de bewering van de gemeente dat het geluid zich zou beperken tot de “daadwerkelijke inrichting” onjuist is. Ik ben derhalve van mening dat de gemeente de toegangsweg mee had moeten (laten nemen) in de aan de geluidparagraaf van paragraaf 2.4 en hoofdstuk 4. Nu dat aantoonbaar niet is gebeurd, is het ontwerp onzorgvuldig voorbereid. Ik betwist ook de stelling in de laatste alinea van pagina 23 van de toelichting: Nagel Demontage valt met haar bedrijf onder een ander artikel in het vigerende bestemmingsplan dan het artikel waarin de eis van inpandige opslag niet is opgenomen,.

Verder ben ik het niet eens met het gestelde onder het kopje “bronmaatregelen” op pagina 26 van de toelichting. Het is belachelijk om aan Nagel Demontage de eis te stellen haar ventilator op wat voor manier aan te passen en ik verzet mij tegen het opleggen van een maatwerkvoorschrift, zie ook mijn opmerkingen verderop ten aanzien van het terinzage gelegde ontwerp maatwerkvoorschrift. De beweringen van de gemeente inzake dit maatwerkvoorschrift en andere mogelijk te nemen maatregelen zijn volstrekt arbitrair en niet onderbouwd: hieruit blijkt juist dat de beoogde woningen aan de Vreelandseweg 6/6a juist vanwege de aanwezigheid van mijn bedrijf niet mogelijk zijn.

Tenslotte merk ik ten aanzien van het onderdeel van het slopen van de loods van Nagel Demontage op dat de gemeente deze sloopmelding heeft geaccepteerd. Naar mijn mening zal dit wel significante gevolgen hebben, waarbij ik verwijs naar het onderdeel waarin de ruimtelijke onderbouwing van Vreelandseweg 6/6a wordt besproken. Juist uit het feit dat volgens de gemeente een maatwerkvoorschrift en een verplichte muur van 2,5 meter nodig zouden zijn om met name Vreelandseweg 6a haalbaar te maken, blijkt dat haar bedrijf en de beoogde woning als functies niet verenigbaar met elkaar zijn. Overigens wens ik het gestelde op de pagina's 27 en 28 uitdrukkelijk te betwisten, waarbij ik tevens verwijs naar de bespreking van de ruimtelijke onderbouwing van Vreelandseweg 6/6a alsmede het bespreking van de regels van het bestemmingsplan. Anders dan de gemeente ben ik van mening dat er weldegelijk sprake zal zijn van geurhinder, de gemeente heeft dit aspect in zijn geheel niet onderzocht. Met betrekking tot de erfdienstbaarheid op pagina 30 van de toelichting merk ik nog op dat deze onjuist is omschreven: er mag op grond van deze erfdienstbaarheid niet worden geparkeerd op de toegangsweg die hoort bij Nagel Demontage.

3. Ten tweede stelt de gemeente op pagina 80 van de toelichting dat vanwege de aanwezigheid van de “betonfabriek Nigtevecht BV” gehele het industrieterrein, dus ook beide bedrijven D.P. en P. Nagel in 1993 van rechtswege is gezoned. Dit wordt bevestigd in het onderzoek van ODRU in bijlage 22. ODRU verwijst vervolgens naar het rapport van Peutz d.d. 13 april 2015. Dit rapport is echter in strijd met pagina 80 van de toelichting en het voornoemde rapport van ODRU, omdat Peutz geen rekening heeft gehouden met het bestaan van een zone van rechtswege. Het feit dat sinds 1993 sprake is van een geluidszone van rechtswege, heeft rechtsgevolgen voor de inhoud van het onderhavige ontwerp, met name het onderdeel geluid. Binnen een zone van rechtswege waren woningen (inclusief bedrijfswoningen) niet beschermd tegen geluid van bedrijven op het terrein. Er was echter wel een plicht voor de gemeente/provincie om deze woningen te saneren (bijvoorbeeld door geluidsisolatie). Dat is destijds niet gebeurd. De gemeente zal derhalve moeten aantonen wat de geluidsbelasting in 1993 was; dat is niet aangetoond in het onderhavige ontwerp. De afgelopen 22 jaar vielen diverse woningen in de geluidszone van rechtswege. Die hadden een te hoge geluidsbelasting en het bevoegd gezag heeft daar niets aan gedaan. Het kan natuurlijk niet zo zijn dat ik nog een keer en ook ten aanzien van dit onderdeel de prijs mag gaan betalen als gevolg van illegale bewoning door de eigenaren van de percelen Vreelandseweg 6/6a. Ik wordt namelijk als gevolg van deze twee percelen beperkt in mijn bedrijfsvoering (maximaal 2 containerwisselingen per dag).

Gezien het voorgaande wens ik geen enkele verantwoordelijkheid te nemen voor dit geblunder van de gemeente, en wil dat de huidige situatie en bestemming op Vreelandseweg 6/6A blijft zoals die nu is, te weten een bedrijfsbestemming met 1 bedrijfswoning op het perceel Vreelandseweg 6. Ik heb in het verleden aangegeven bereid te zijn de percelen Vreelandseweg 6 en 6a te kopen, maar de huidige eigenaren zijn daar niet op in gegaan.

Het bepalen van de geluidszone van rechtswege moet gebeuren op grond van de in 1993 actuele en vergunde situatie. Als de feitelijke/actuele geluidsemisatie hoger is dan vergund, moest worden uitgegaan van die feitelijke hogere belasting. In het onderhavige ontwerp is de zone niet conform deze methode bepaald. Maar is deels (niet volledig, zie hiervoor) gebaseerd op de huidige geluidruimte van de betonfabriek alsmede de bedrijven van Nagel Demontage en Recycling en P. Nagel IJzer en metaalhandel, anno 2015 uitgaande van de nieuwe indeling kan de uitbreiding van de productie plaatsvinden met een vermindering van de geluidemissie, aldus de overzichten van de gecumuleerde waarden in de geluidsrapporten.

Saillant detail is daarbij dat als de waarden wel naar de uitbreiding, maar niet naar de nieuwe indeling gaan, er veel hogere waarden kunnen ontstaan dan waarmee is gerekend, en die zijn vastgelegd in de zone, omdat de betonfabriek naar 100 ton/dag gaat.

Dit betekent dat voor verdere uitbreidingen/ wijzigingen inderdaad dat het niet alleen om eventuele uitbreiding gaat, maar ook om de keuze om het terrein of de logistieke bewegingen op het terrein anders in te richten. Door het plan vast te stellen zoals in dit ontwerp is opgenomen krijg ik geen enkele speelruimte/ keuzevrijheid meer in mijn bedrijfsvoering en dat vind ik onacceptabel!!

Een en ander wordt overigens bevestigd in de ruimtelijke onderbouwing van de betonfabriek, zie mijn opmerkingen bij de bespreking van deze ruimtelijke onderbouwing in deze zienswijze. Ik wordt derhalve beperkt in mijn bedrijfsactiviteiten terwijl mijn bedrijf nota bene op een geluidgezoneerd bedrijventerrein ligt. Onze belangen zijn in het kader van het voorgaande, niet meegenomen.

4. Bovendien is pagina 80 van de toelichting in strijd met het onderdeel over de betonfabriek inclusief ruimtelijke onderbouwing omdat in die onderbouwing wordt gesteld dat er geen sprake is van een gezoneerd bedrijventerrein. Dat is onjuist, zie ook de opmerkingen bij de ruimtelijke onderbouwing van de betonfabriek.
5. Uit het gestelde op de pagina's 83-85 van de toelichting blijkt dat elk van de bedrijven binnen de zone voor elke uitbreiding van geluid/activiteiten een buitenplanse vergunning dient aan te vragen waarbij niet altijd zeker is of deze kan worden afgegeven. Dit kan worden gezien als een achteruitgang.
6. Ik ben van mening dat ik (waarschijnlijk (omdat de gemeente zich uitsluitend baseert op het LBP rapport uit 2012) ik als gevolg hiervan in mijn bedrijfsbelangen zal worden geschaad omdat ik bijvoorbeeld wordt beperkt tot maximaal 2 containerwisselingen per dag terwijl dat er feitelijk veel meer zijn en dat destijds middels de beschrijving van mijn activiteiten is gemeld. Op mijn bedrijf vinden 6 containerwisselingen per dag plaats. Ik ben van mening dat ik ten onrechte wordt beperkt omdat geluiden als gevolg van het laden en lossen in de dagperiode i.k.v. het Activiteitenbesluit niet getoetst worden.

Door in het bestemmingsplan middels een voorwaardelijke verplichting het aantal containerwissels te maximeren, worden de gebruiksmogelijkheden en rechten die Nagel Demontage heeft ingevolge de milieuregelgeving in zeer ernstige mate beperkt. Dit alles is het directe gevolg van het feit dat de gemeente ten onrechte illegale bewoning wenst te legaliseren, waartegen ik al jaren vecht en waarbij Nagel Demontage meerdere malen in het gelijk is gesteld, o.a. door de hoogste bestuursrechter (zie productie 3).

Ik vind het onaanvaardbaar dat mijn belangen op deze manier worden veronachtzaamd en geschaad, zeker gezien het feit dat Nagel Demontage reeds vanaf 1994 op het industrieterrein is gevestigd en P. Nagel IJzer en metaalhandel vanaf 1971 op het industrieterrein is gevestigd en beide bedrijven dus de oudste rechten hebben, de hoogste piek van 84dB(a) nota bene op het perceel Vreelandseweg 6a plaatsvindt, terwijl ik Nagel Demontage zich altijd met hand en tand verzet heeft tegen de illegale bewoning van de panden 6/6a en de Raad van State als hoogste bestuursrechter haar daarin gelijk heeft gegeven (**productie 3**) en bovendien heeft bepaald dat bewoning van het perceel Vreelandseweg 6A voor rekening en risico van deze eigenaar dient te komen. Ik ben derhalve van mening dat mijn (bedrijfs) belangen dienen te prevaleren boven de belangen van de eigenaren van de percelen Vreelandseweg 6/6A waardoor er aan deze percelen geen positieve (woon) bestemming kan worden gegeven.

7. Nagel Demontage beschikt over een door de gemeente geaccepteerde melding om een loods op haar terrein te slopen. Als gevolg hiervan zal de geluidsbelasting op de perelen Vreelandseweg 6/6a toenemen met name vanwege het juiste aantal containerwisselingen op het buitenterrein; de containers komen overigens op het buitenterrein te staan. De gemeente straft haar vervolgens met de voorwaardelijke verplichting om een 2,5 meter hoge muur te bouwen. Ik vind dit onacceptabel en in strijd met een goede ruimtelijke ordening met name omdat zowel zij als ik de oudste rechten hebben. Ik zal mij tot in de hoogste instantie hiertegen verzetten. Ook dit is een duidelijk voorbeeld hoe bedrijven door de beoogde positieve bestemming van de percelen Vreelandseweg 6/6a in hun (bedrijfs)belangen wordengeschaad en schade zullen lijden.

Ik maak overigens tevens bezwaar tegen bijlage 23, een analyse van de firma Peutz inzake sloop van de loods d.d. 13 oktober 2015. Met name hoofdstuk 3 op pagina 2 onder het kopje “scenario’s, gebruik vrijgekomen ruimte als bedrijventerrein, is naar mijn mening veel te rooskleurig weergegeven. Bovendien wordt niet uitgegaan van feiten, maar van aannamen. Aan mij als bedrijf is niets gevraagd door de firma Peutz. Overigens blijkt uit bijlage 23 niet in wiens opdracht deze bijlage is geschreven. Zoals ik reeds heb weergegeven, zullen mijn bedrijfsactiviteiten gaan toenemen en is het aantal containerwissels meer dan 2, namelijk 6. Uit niets blijkt dat de door Peutz genoemde activiteiten alleen in de dagperiode zullen plaatsvinden; wij werken ook in de avondperiode en in de vroege ochtend. Ook hier blijkt weer dat mijn belangen ondergeschikt worden gemaakt aan de vermeende belangen van de initiatiefnemers van Vreelandseweg 6/6a, want eventuele problemen denkt Peutz op te kunnen lossen door de aanwezige ventilator op het perceel van Nagel Demontage in “bedrijfsduur” (wat dan dan ook moge zijn) terug te brengen.

Ik verzet mij met klem tegen deze beperking van mijn bedrijfsactiviteiten en dit toont eens te meer aan dat zowel Nagel Demontage als ik, als gevolg van de nieuwe ontwikkelingen in dit ontwerp (met name de beoogde woningbestemming van Vreelandseweg 6/6a) in mijn bedrijfsbelangen zal worden geschaad. Het blijft mij verbazen dat Peutz zowel met mij als met Nagel Demontage geen contact heeft opgenomen, want Nagel Demontage had duidelijk kunnen aangeven hoeveel containerwissels daadwerkelijk plaatsvinden en ik had kunnen aangeven welke bedrijfsactiviteiten er op mijn perceel plaatsvinden. Volgens Peutz zullen met name containerwissels maatgevend zijn, met gevolgen voor de geluidsniveaus ter plaatse van de percelen Vreelandseweg 6/6a. Ten onrechte wordt in het rapport van Peutz overigens gesproken over “woningen”, want in mijn optiek staat niet vast dat deze percelen uiteindelijk als woning kunnen worden bestemd, het onderhavige bestemmingsplan is nog niet eens vastgesteld! Ook hier wordt overigens wederom uitgegaan van aannamen, want Peutz heeft helemaal niet onderzocht of het aantal containerwissels beperkt (enkele malen per dag) is: ook hier roept men maar wat.

8. Alle in het ontwerp opgenomen onderbouwingen in het algemeen en de ruimtelijke onderbouwing van “de Omgevingsmanager” ten aanzien van Vreelandseweg 6/6A gaan ten onrechte uit van de situatie dat ter plaatse een maximale categorie 4 met maximaal 5000 kg zou gelden. Volgens het vigerende bestemmingsplan zijn echter op mijn perceel en het perceel van Nagel Demontage bedrijven tot en met categorie 5 toegelaten. In de melding Activiteitenbesluit wordt overigens gesproken van een maximale opslag van 50.000 ton. In de akoestische onderzoeken in de ruimtelijke onderbouwing van Vreelandseweg 6/6a is ten onrechte geen rekening gehouden met de sloop van de loods en de akoestische gevolgen ervan. Het ontwerp is reeds om deze reden in strijd met een goede ruimtelijke ordening en bevat zowel een zorgvuldigheids- als motiveringsgebrek.
9. De beide akoestische onderzoeken van de percelen Vreelandseweg 6/6A van Peutz (met het kenmerk OA 15545-1-RA-001) en ODRU van mei 2013 zijn op verschillende onderdelen onjuist en ondeugdelijk en kunnen dientengevolge niet als onderbouwing van de in het onderhavige ontwerp opgenomen nieuwe ontwikkelingen dienen. Het rapport van Peutz baseert zich (pagina 10) op het rapport van LBP uit 2012 aangevuld door geluidmetingen vanwege de nieuwe gevelventilator. Daarbij geldt ook dat niet alle geluidsventilatoren zijn meegenomen. Het rapport van Peutz komt dan ook uit op een veel hogere belasting ter plaatse van de achtergevel van Vreelandseweg 6A, waardoor een positieve bestemming van dit pand als woning naar mijn mening niet mogelijk is. In het rapport van ODRU wordt verwezen naar de wet plattelandswoningen maar deze wet is helemaal niet van toepassing. Ten eerste hoort de bedrijfswoning Vreelandseweg 6 niet bij de bedrijven die nog aanwezig zijn en dat is een voorwaarde binnen de wet plattelandswoningen. Het voorgaande heeft tot gevolg dat het geven van een positieve woonbestemming aan de panden Vreelandseweg 6/6a weldegelijk belemmerende objecten voor mijn bedrijf zijn. Wij moeten dus uitgaan van mogelijkheid 2 waarover het rapport van ODRU spreekt. Het rapport van ODRU houdt geen rekening met de sloop van de loods en bijlage 23 heft dat niet op.

10. Tenslotte rekent de gemeente alles uit op basis van de (hogere) productie van de betonfabriek en gaat zij er daarbij van uit dat een deel van de productie verplaatst wordt, wat zogenaamd gunstig zou zijn. Het onderhavige ontwerp laat dit echter wel toe, maar borgt dit niet. Hoe garandeert het bestemmingsplan dat de betonfabriek toch niet meer geluid gaat maken (door bijvoorbeeld uit te breiden zonder de overige aanpassingen door te voeren) en daardoor de geluidsruimte die Nagel nodig heeft opsoupeert? Naast de beoogde woningen Vreelandseweg 6/6a wordt ik dus ook door de ontwikkelingen van de betonfabriek in mijn (bedrijfs) belangen geschaad en zal ik schade lijden.

Afrondend en concluderend verzoek ik u om met betrekking tot het onderdeel “geluid” aan mijn volgende verzoeken te voldoen:

- Het schrappen van de voorwaardelijke verplichting van een muur van 2,5 meter;
- Het schrappen van het opgenomen maximaal aantal containerwisselingen van 2 met een maximum van 15 minuten (waar dat laatste vandaan komt weet ik niet maar het is een buitenproportionele en belachelijke eis)
- Het verruimen van de 50 dB(A) grens van de geluidzone dan wel het aanbieden van een werkbare gezamenlijke geluidruimte van de bedrijven binnen de geluidzone en niet de geluidsruimte “bevriezen” op de bestaande bedrijfsvoering. Er moet flexibiliteit blijven in wijzigingen in de bedrijfsvoering, inrichting van het bedrijfsperceel e.d.
- Het gebruik van de panden Vreelandseweg 6/6a kan op geen enkele wijze gelegaliseerd worden en kan geen positieve bestemming krijgen, ik verzoek u dan ook ten aanzien van deze panden geen positieve bestemming op te nemen. Hetzelfde geldt voor de woningen in het project Vechtoevers; Het toekennen van woonbestemmingen nabij mijn bedrijf is in strijd met een goede ruimtelijke ordening en zal het functioneren van mijn bedrijf hinderen en belemmeren;
- Het hanteren van een maximale waarde van Vreelandseweg 6 naar 60dB(a) in de hoedanigheid van bedrijfswoning, de huidige bestemming en die bestemming op dat perceel te behouden;
- Er dient geen woonfunctie en ook geen hogere waarde aan het pand Vreelandseweg 6a te worden toegekend;
- Ik verzoek u tenslotte om ten aanzien van de betonfabriek een voorwaardelijke verplichting op te nemen voor een nieuwe bedrijfsindeling omdat dat de maximale geluidsemissie op de verschillende meetpunten bepaalt.

c. Ontwerp besluiten hogere grenswaarden en opleggen maatwerkvoorschrift

Deze zienswijze heeft tevens betrekking op het tevens van 13 november 2015 tot en met 24 december 2015 ter inzage gelegde ontwerp besluit hogere grenswaarden. Deze zienswijze heeft betrekking op de percelen Vreelandseweg 6/6a alsmede de percelen Vreelandseweg 11,13, 17 en 19 te Nigtevecht. Ik ben het niet eens met dit ontwerp besluit. Ik ben van mening dat het perceel en het pand Vreelandseweg 6A geen hogere waarde als woning kan hebben omdat ik ook dan in mijn (bedrijfs) belangen zal worden geschaad. Het kantoor Vreelandseweg 6A wordt al jarenlang illegaal bewoond en ik ben al jaren verwickeld in een handhavingsprocedure waarbij ik van de hoogste bestuursrechter gelijk heb gekregen. Als Vreelandseweg 6A als nieuwe woning wordt aangemerkt geldt een beperking in de hogere waarde tot 55dB(A) en dat is een veel te grote en onterechte beperking voor [REDACTED] als gevolg van het legaliseren van illegaal gebruik door de beide eigenaren.

Ook hier laat de gemeente de belangen van deze eigenaren prevaleren boven mijn bestaande (bedrijfs) belangen terwijl mijn bedrijf daar al meer dan 50 jaar gevestigd is en opgebouwde rechten heb waar ik een beroep op doe en de dames willens en wetens hun panden illegaal hebben gebruikt.

De hogere waarden voor de percelen 6/6A zijn vastgesteld op 52 resp. 54 dB(A). Als gevolg van deze hogere waarden is voor Nagel uitbreiding en/of wijziging van de bedrijfsvoering niet meer mogelijk. Veel reëler en binnen een goede belangenafweging zou zijn om voor Vreelandseweg 6 uit te gaan van een waarde van 60dB(A).

Tenslotte wordt in het ontwerp besluit hogere waarde verwezen naar het beleid van Stichtse Vecht in de nota hogere waardenbeleid voor geluidgevoelige bestemmingen uit 2012. Dit beleid wordt als motivering gebruikt voor het hogere waardenbesluit maar dit beleid dateert uit 2012. Toen wist de gemeente ten eerste niet dat men Garsten Noord op deze manier zou gaan ontwikkelen maar wist toen ook kennelijk niet dat Garsten Noord van rechtswege gezoneerd was. In 2012 had de gemeente reeds 19 jaar niets gedaan aan geluidssanering. Het ontwerp besluit is tevens in strijd met de wet (een goede ruimtelijke ordening) en de beginselen van behoorlijk bestuur omdat de gemeente haar verplichtingen momenteel 22 jaar heeft laten liggen om vervolgens de gevolgen van het jarenlang stil zitten op mijn bordje probeert te leggen en dat accepteer ik niet. Ik wordt namelijk als gevolg van het stilzitten van de gemeente en het ten onrechte de handen boven het hoofd houden van de eigenaren van Vreelandseweg 6/6A door diezelfde gemeente inzake handhaving van illegaal gebruik, ook ten aanzien van dit onderdeel in mijn (bedrijfsbelangen) geschaad. Ik zal mij hiertegen tot aan de hoogste instantie verzetten.

Ik verzoek u dan ook het ontwerp besluit hogere grenswaarden ten aanzien van de percelen Vreelandseweg 6/6A en de percelen Vreelandseweg 11,13, 17 en 19 niet vast te stellen/ af te wijzen.

Overigens is in de publicatie van 11 november 2015 gesteld dat er tevens een ontwerpbeschikking tot het opleggen van een maatwerkvoorschrift Wet Milieubeheer ter inzage zou zijn gelegd, maar ik heb deze ontwerp beschikking niet bij de ter inzage gelegde stukken aangetroffen. In de maatgevende digitale versie van ruimtelijke plannen.nl is deze ontwerp beschikking niet terug te vinden. Als met het vermeende maatwerkvoorschrift het gestelde op pagina 26 wordt bedoeld, dan wens ik dat uitdrukkelijk te betwisten, waarbij ik verwijs naar mijn bespreking van paragraaf 2.4. Ook al ken ik de inhoud niet, ik maak toch bezwaar tegen de ontwerp beschikking maatwerkvoorschrift, voor wie dat voorschrift ook bestemd is. Als het voor mijn bedrijf bestemd is, maak ik hierbij bezwaar en richt mijn zienswijze zich hiertegen, nut en noodzaak van een dergelijk maatwerkvoorschrift staat naar mijn mening niet vast.

d. Bedrijven en milieuzonering en staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage behorend bij ontwerp)

Ik ben van mening dat paragraaf 4.2.6. van de toelichting inzake bedrijven en milieuzonering in strijd is met de wet (goede ruimtelijke ordening) en de beginselen van behoorlijk bestuur en dat een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van de in het onderhavige ontwerp beoogde nieuwe ontwikkelingen niet is gewaarborgd:

- Mijn bedrijf heeft in het vigerende bestemmingsplan een milieucategorie 5. De gemeente maakt daar in het vigerende bestemmingsplan een milieucategorie 3.2. van. Daarnaast is geen enkel onderzoek gedaan, de juistheid van de door de gemeente gekozen milieucategorie staat niet vast en is ook niet onderbouwd.
- In zowel de toelichting als de VNG brochure wordt uitgegaan van een nieuwe functie. Mijn bedrijf is geen nieuwe functie, want het bestaat al 21 jaar (1994) en het bedrijf van P. Nagel bestaat reeds 44 jaar (1971) en bestond ook toen het vigerende bestemmingsplan ging gelden. De gemeente heeft niet onderbouwd dat sprake zou zijn van een nieuwe functie of van een nieuwe situatie. In de brochure is ook sprake van een nieuwe situatie als het bedrijf bestaand is, maar er nieuwe woningbouw (Vechtoevers) of nieuw gebruik (legaliseren illegale bewoning) toegelaten wordt. In die zin klopt het dat sprake is van een nieuwe functie, namelijk een woonfunctie.
- De gemeente heeft in de staat van bedrijfsactiviteiten mijn bedrijf als een apart type toegevoegd. Waarom zij dat heeft gedaan is niet duidelijk en onduidelijk is ook waarom mijn bedrijf niet vergelijkbaar is met in de VNG brochure genoemde gelijksoortige bedrijven. De gemeente had, in het kader van het kennelijk zelfstandig (en zonder overleg met mij!!) opnemen van een aparte categorie ook moeten onderzoeken en motiveren waarom een milieucategorie 3.2. i.c. voor mijn bedrijf passend zou zijn. De gemeente geeft namelijk zelf aan dat zij van mening is dat een demontage en recycling bedrijf niet letterlijk in de VNG brochure voorkomt. Hoe weet de gemeente dan dat milieucategorie 3.2. passend is? Verder is niet duidelijk welke afstanden inzake stof, geluid e.d. gelden ten aanzien van deze aparte milieucategorie, juist omdat deze in de VNG brochure niet voorkomt.

Bedrijfscategorieën die het dichtst in de buurt komen van mijn huidige bedrijfsactiviteiten in de VNG brochure:

Onder de kop “voorbereiding tot recycling”:

- Metaal en autoschredders (SBI nr. 383201) met een categorie van 5.1.
- Alvalscheidingsinstallaties (SBI nr. 38202) met een categorie van 4.2.

Reeds uit onderzoek in de huidige VNG brochure blijkt dat bedrijven die soortgelijke bedrijfsactiviteiten uitoefenen als ik, een hogere milieucategorie hebben als ik, ik vraag mij in dat kader af waarom de gemeente voor milieucategorie 3.2. heeft gekozen; ik verzet mij daartegen. Ik constateer dat, nu onderzoek naar de juiste milieucategorie achterwege is gebleven, het ontwerp ondeugdelijk is voorbereid en gemotiveerd, een goed woon- en leefklimaat niet kan worden gegarandeerd en er derhalve strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

- De gemeente stelt zonder enige onderbouwing dat uit de ruimtelijke onderbouwingen van zowel de Vechtoevers als Vreelandseweg 6/6A zou blijken dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Deze aanname van de gemeente is onjuist, omdat deze ruimtelijke onderbouwingen juist naar deze aspecten geen onderzoek hebben gedaan. Zie dit onderdeel bij de afzonderlijke bespreking van de ruimtelijke onderbouwingen.
- De gemeente stelt ten onrechte dat het vigerende bestemmingsplan bedrijven met een maximale milieucategorie zou toestaan van 4. Dat is onjuist, de huidige maximum categorie 6 is (te weten ter plaatse van de betonfabriek). Bovendien word ik ook ten aanzien van dit onderdeel in mijn (bedrijfs) belangen geschaad omdat geen rekening is gehouden met de door mij opgebouwde rechten en ik als gevolg van het door de gemeenteraad gewenste woongebied wordt beperkt in mijn ontwikkelingen.

Ook hier is het weer hetzelfde laken en pak: als gevolg van de niet onderbouwde legalisering van twee jarenlang illegaal gebruikte woningen word ik beperkt in mijn uitbreidings- en wijzigingsmogelijkheden. Ik accepteer dat niet en zal mij hiertegen tot in hoogste instantie verzetten. Ik ben van mening dat deze paragraaf helemaal niet redelijk is en dat ik erop achteruit zal gaan. De gemeente heeft met mijn belangen geen enkele rekening gehouden en wenst de nieuwe ontwikkelingen door te drukken, maar ik neem daar geen genoegen mee, getuige de inhoud van deze zienswijze.

Met betrekking tot de in de bijlagen behorend bij het ontwerp opgenomen staat van bedrijfsactiviteiten wens ik de volgende opmerkingen te maken:

- Ik ben het allereerst niet eens met deze staat van bedrijfsactiviteiten, omdat het de activiteiten van bedrijven op het bedrijventerrein, met name in vergelijking met het vigerende bestemmingsplan, in ernstige mate zal beperken. Behoudens mijn bedrijf en mogelijk het bedrijf van [REDACTED] Vreelandseweg 12 en de betonfabriek, zijn slechts bedrijven met een milieucategorie 1 en 2 mogelijk. Waarom voor deze systematiek is gekozen is onduidelijk.
Waarschijnlijk zal het te maken hebben met de beoogde woninglocaties Vechtoevers en Vreelandseweg 6/6a, maar dan blijkt ook hier niet waarom de vermeende belangen van deze ontwikkelingen zouden moeten prevaleren boven mijn bedrijfsbelangen in die zin, dat daardoor het gehele industrieterrein op slot wordt gezet.
- Zoals ik eerder heb weergegeven, zal deze staat van bedrijfsactiviteiten leiden tot een soort “sterfhuisconstructie” voor bedrijven, want als een bedrijf met een hogere milieucategorie eenmaal stopt, deze staat van inrichtingen niet uitsluit dat de bestaande hogere milieucategorie kan worden gecontinueerd. Dat is in ieder geval in strijd met het vermeend conserverende karakter van het onderhavige ontwerp. Uit dit onderdeel blijkt tevens dat het conserverende gedeelte van het ontwerp en de daarin tevens opgenomen nieuwe ontwikkelingen elkaar bijten, maar ook met elkaar in strijd zijn.
- In de staat van bedrijfsactiviteiten is mijn bedrijf lastig te herleiden, bijvoorbeeld in vergelijking met de betonfabriek. Waarschijnlijk valt mijn bedrijf onder het kopje “metaalbedrijven”, maar het bedrijf van [REDACTED] zou daar ook onder kunnen vallen. De staat van inrichtingen is daarmee dubbelzinnig en voor meerdere uitleg vatbaar geworden en daarmee ondeugdelijk.
- Tenslotte constateer ik dat de inhoud van de staat van bedrijfsactiviteiten en de toelichting met elkaar in strijd zijn, want in de toelichting wordt voor mijn bedrijf kennelijk een aparte categorie benoemd, maar deze is niet terug te vinden in de staat van bedrijfsactiviteiten.

Conclusie: Ook ten aanzien van dit onderdeel, te weten de paragraaf over bedrijven en milieuzonering alsmede de in de bijlagen van het ontwerp opgenomen staat van bedrijfsactiviteiten is het door mij bestreden ontwerp in strijd met een goede ruimtelijke ordening alsmede de beginselen van behoorlijk bestuur, met name het zorgvuldigheidsbeginsel, het motiveringsbeginsel en het beginsel van een evenredige belangenafweging. Gezien dit feit, kan het ontwerp bestemmingsplan naar mijn mening niet worden vastgesteld.

e. Flora en fauna

Ik wens het onderdeel flora en fauna uit de toelichting uitdrukkelijk te betwisten. Ik constateer dat het onderdeel flora en fauna uit de toelichting alsmede dit onderdeel in de ruimtelijke onderbouwing allebei concluderen en niet uitsluiten dat het project Vechtoevers uiteindelijk geen doorgang zou kunnen vinden omdat nog nader onderzoek moet worden gedaan. Ik verwijs naar mijn opmerkingen bij het onderdeel bespreking ruimtelijke onderbouwing Vechtoevers. Dat bij vaststelling het onderzoek dat nog moet worden gedaan zal worden meegenomen, laat onverlet dat de kans bestaat dat dit project uiteindelijk geen doorgang kan vinden. Dat de gemeente deze kans klein inschat, dient voor haar rekening en risico te komen, maar deze stelling is in ieder geval niet onderbouwd met feiten.

Conclusie: op basis van de paragraaf over flora en fauna is het onderhavige ontwerp in ieder geval in strijd met een goede ruimtelijke ordening alsmede het zorgvuldigheidsbeginsel.

C. Bespreking ruimtelijke onderbouwing Vreelandseweg 6/6a (bijlage 16)

Ik wens de ruimtelijke onderbouwing inzake de percelen Vreelandseweg 6/6a afkomstig van de Omgevingsmanager d.d. 6 mei 2015 zoals opgenomen in bijlage 16 behorend bij het ontwerp, met bijbehorende bijlagen, uitdrukkelijk en integraal te betwisten.

Zoals gezegd, ben ik tegen een mogelijke legalisatie van deze percelen omdat ik van mening ben dat dit planologisch niet mogelijk is, en ook niet mogelijk zou moeten worden gemaakt, ik in mijn bedrijfsbelangen zal worden geschaad en er bovendien geen sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van deze percelen, met verwijzing naar productie 1 en het hiervoor gestelde. Ook in de toelichting wordt ten aanzien van geluid uitgegaan van onjuiste gegevens. De mogelijkheden die ik binnen mijn bouwblok heb, worden beperkt door de mogelijke legalisatie van Vreelandseweg 6/6a. De mogelijkheid bestaat weldegelijk dat in de avonduren wordt geladen en gelost, deze zijn in het geheel niet uitgesloten. Anders dan op pagina 24 onderaan van de toelichting wordt gesteld, is er geen sprake van een muur die voor lagere waarden zou kunnen zorgen.

Dit zou de muur betreffen die ingevolge een voorwaardelijke verplichting in de regels door Nagel Demontage op eigen terrein zou moeten worden gebouwd alvorens de onbebouwde gronden ter plaatse van de te slopen loods gebruikt zou mogen worden. Ik verzet mij hier met klem tegen, zie ook mijn opmerkingen bij het rapport over sloop van de betreffende loods in het bijlagen boek alsmede onder het onderdeel van deze zienswijze waarin de regels worden besproken.

Met betrekking tot de ruimtelijke onderbouwing inzake Vreelandseweg 6/6a merk ik nog op dat deze onderbouwing ook gebruikt is in een andere afwijkingsprocedure. In die procedure heeft het college van B en W geoordeeld dat de ruimtelijke onderbouwing niet voldeed aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. Ik wil graag weten waarom en op welke gronden het college van mening is veranderd.

Verder wens ik de ruimtelijke onderbouwing behorend bij Vreelandseweg 6/6a uitdrukkelijk te betwisten. In deze ruimtelijke onderbouwing staan in hoofdstuk aantoonbaar feitelijke onjuistheden. Ten eerste is bewoning door de gemeente Stichtse Vecht nooit gedoogd. Het is nog helemaal niet duidelijk en het staat zeker niet vast dat “het gebied” (wat daar dan ook onder zou worden verstaan) een woonfunctie zou krijgen. Blijkens de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak uit juni 2014 waarbij twee dwangsombeschikkingen onherroepelijk zijn geworden, is bepaald dat het illegale gebruik van hun woningen door de dames [REDACTED] en [REDACTED] alsmede eventuele financiële consequenties daarvan, geheel voor hun rekening en risico dient te blijven. (zie productie 3 behorend bij deze zienswijze). Tenslotte zijn de woningen geen boerderij en hebben deze al helemaal geen karakteristieke uitstraling omdat beide panden slecht zijn onderhouden. Bovendien is er geen verband tussen de huidige bestemming (bedrijfswoning en kantoor) en een “karakteristieke uitstraling” en heeft een eventuele verandering van deze bestemming geen enkel gevolg. Deze stelling in de ruimtelijke onderbouwing is in zijn geheel niet onderbouwd.

Ik wens uitdrukkelijk het gestelde in paragraaf 2.2.2. van de ruimtelijke onderbouwing te betwisten. Ten aanzien van het onderzoek naar bodemverontreiniging ten tijde van de koop van het perceel Vreelandseweg 6a merk ik nog het volgende op. Het betreffende onderzoeksbureau (Chemilynco) heeft destijds slechts een beperkt deel van het perceel onderzocht, terwijl het zeer aannemelijk is dat ernstige bodemverontreiniging aanwezig is.

Uit het feit dat het betreffende onderzoeksbureau e.e.a. destijds niet heeft onderzocht, blijkt niet dat er geen verontreiniging is. Daarnaast is op het perceel Vreelandseweg 6a sprake van asbestverontreiniging in de grond. Daarnaast is geen enkel onderzoek gedaan. Zowel de betonfabriek Nigtevecht als de heer [REDACTED] hebben schriftelijk aangegeven geen bezwaar te hebben tegen een bedrijfswoning. Een en ander blijkt overigens ook uit de inspraakreactie van de heer [REDACTED].

De stelling in de laatste alinea van pagina 8 van de ruimtelijke onderbouwing is derhalve aantoonbaar onjuist. In de ruimtelijke onderbouwing ontbreekt een recent bodemonderzoek.

Ik wens tevens het gestelde in paragraaf 2.3. van de voornoemde ruimtelijke onderbouwing uitdrukkelijk te betwisten. De beide percelen passen helemaal niet bij andere woonbebouwing, want, anders dan de overige woningen in de omgeving, bevinden zij zich niet op een industrieterrein. De beeldvorming vanaf de weg wordt niet door woningen maar juist door industrie bepaald. De bedrijven Nagel Demontage en Recycling en het metaalbedrijf van [REDACTED] en de Betonfabriek zijn niet te missen.

Ook in het kader van de bespreking van deze ruimtelijke onderbouwing wens ik uitdrukkelijk te betwisten dat er sprake zou zijn van een gemengd gebied waarbij sprake zou zijn van verrommeling en verpaupering. Ook hier wordt als enige voorbeeld de woning Vreelandseweg 17 genoemd, maar die is niet representatief voor dit gebied. Het pand Vreelandseweg 6 heeft helemaal geen historische waarde en is ook geen monument. De ruimtelijke onderbouwing ontbeert een onderbouwing op dit onderdeel.

Het gaat er helemaal niet om of een pand een bepaalde belevingswaarde heeft, burgerwoningen horen naar mijn mening niet op of nabij een industrieterrein thuis omdat mijn bedrijf daardoor wordt belemmerd en bovendien geen sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Ten aanzien van het onderdeel “geluid” merk ik op dat de ruimtelijke onderbouwing geen eigen onderzoek bevat, maar dit gedeelte letterlijk heeft overgenomen uit de toelichting van het (voor)ontwerp bestemmingsplan. Gezien dit feit, is er geen sprake van een volwaardig onderzoek naar het woon- en leefklimaat door de initiatiefnemers zelf en is de ruimtelijke onderbouwing daarmee onvolledig. De voornoemde ruimtelijke onderbouwing is daardoor in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Daarnaast kan ik mij niet vinden in de omschrijving van haar bedrijf in de ruimtelijke onderbouwing. De ruimtelijke onderbouwing beschrijft mijn bedrijf als “een bedrijf dat handelt in oude metalen en dergelijke”. Het bedrijf van Nagel is een demontage en recycling bedrijf. Dit betekent dat er wordt gesloopt en dat gesloopte materialen worden gerecycled, daarbij wordt vaak gebruik gemaakt van snijbranders en slijptollen, heftrucks, vrachtauto's met laadkraan, e.d. waarbij op het gebied van geluid, stof, geur e.d. met deze activiteiten geen rekening is gehouden. Er is sprake van aanvoer van nieuwe installaties ten behoeve van bijvoorbeeld beurzen, ziekenhuizen e.d. en er wordt gehandeld in gebruikte installaties zoals koelmachines, elektromotoren roosters, luchtbehandelingskasten, cv installaties en bruikbare transportmiddelen. Verder is sprake van het aanvoeren van fabrieksopruiming. Deze bedrijfsactiviteiten zijn kenbaar via de website van het bedrijf van Nagel Demontage en Recycling. Met deze bestaande bedrijfsactiviteiten is in de ruimtelijke onderbouwing onvoldoende rekening gehouden. Nagel heeft nog steeds de ambitie om uit te breiden en heeft daartoe ook rechten opgebouwd.

Uit de in de ruimtelijke onderbouwing opgenomen tabel 1 op pagina 19 blijkt dat beide bedrijven met betrekking tot de genoemde milieuaspecten geur, stof geluid en gevaar zich op zeer korte afstand tot de percelen Vreelandseweg 6/6a bevinden, maar daar wordt in de ruimtelijke onderbouwing zeer lichtvaardig mee omgegaan. Bovendien ontbreekt aanvullend onderzoek naar deze aspecten. Zoals reeds vaker in deze zienswijze, maar ook in de inspraakreactie is verwoord, gaat het niet alleen om geluid. Inzake de toets aan een goed woon- en leefklimaat is een bredere toets vereist, die ook in deze ruimtelijke onderbouwing ontbreekt.

Een juiste beschrijving en beoordeling van de bedrijfsactiviteiten van Nagel wordt ook ten aanzien van het onderdeel luchtkwaliteit (paragraaf 4.4.) gemist. Bij mijn bedrijf komt weldegelijk (fijn) stof vrij wanneer wordt gewerkt op het open terrein, bijvoorbeeld bij snijwerkzaamheden, knipwerkzaamheden in de loods en laswerkzaamheden in de constructiewerkplaats en bij het lossen van vrachtauto's. Het open terrein van Nagel Demontage en Recycling wordt niet geheel afgeschermd door gebouwen.

Bovendien is sprake van een ventilator in de nieuwe loods aan de zijde van Vreelandseweg 6A en een afzuigventilator in de constructiewerkplaats. [REDACTED] de eigenaren van Vreelandseweg 6/6a) hebben hierover reeds geklaagd, Nagel beschikt over schriftelijke bewijzen hiervan.

De bedrijfsactiviteiten van Nagel beperken zich niet alleen tot de binnenkant van de loods. Er wordt ook gewerkt op het open terrein en ook met de vrachtwagenbewegingen van en naar mijn bedrijf is geen rekening gehouden. De ruimtelijke onderbouwing bevat ten aanzien van dit onderdeel diverse zorgvuldigheidsgebreken. Ten aanzien van de betonfabriek merk ik nog op dat het feit dat een foto van de silo's geen verontreiniging in de directe omgeving laat zien, niet betekent dat deze verontreiniging er niet is.

Ten aanzien van fijnstof wordt in de motivering van de ruimtelijke onderbouwing niet uitgewerkt waarom er volgens de bestaande vergunningen van Nagel Demontage en Recycling en mijn bedrijf geen sprake zou zijn van een significante emissie van fijn stof. Waarschijnlijk omdat een adequate en juiste beschrijving van een onderzoek naar de bedrijfsactiviteiten van mijn bedrijf ontbreekt. Ten aanzien van de betonfabriek ontbreekt iedere onderbouwing op dat onderdeel. Ten aanzien van stikstofdepositie vanuit de scheepvaart op het Amsterdam Rijnkanaal ontbreekt onderzoek. Het opgenomen kaartenmateriaal is niet voldoende om de stellingen te kunnen onderbouwen.

Met betrekking tot externe veiligheid verwijs ik naar hetgeen ik daarover ten aanzien van de toelichting heb verwoord. Het aspect geur is weldegelijk relevant maar is totaal niet onderzocht. Tenslotte wordt ten aanzien van het onderdeel verkeer verwezen naar de op het perceel van [REDACTED] aanwezige erfdienstbaarheid ten behoeve van de percelen Vreelandseweg 6 en 6a. Met deze erfdienstbaarheid is helemaal niet dubbelzinnig vastgelegd dat de betreffende weg zou zijn ontsloten voor "voertuigen". Ten aanzien van de erfdienstbaarheden is alleen bestemmingsverkeer van Nagel en [REDACTED] toegestaan. Het is geen openbare weg. Bovendien heeft de gemeente in de beantwoording van de inspraakreactie aangegeven dat de erfdienstbaarheid voor haar in het kader van het onderhavige ontwerp in het geheel niet relevant is. Verder is er helemaal geen ruimte om parkeerplaatsen aan te leggen. Op de weg mag al helemaal niet worden geparkeerd. Tevens wordt deze weg als laad- en losplaats gebruikt voor vrachtwagens die nieuwe machines/installaties komen brengen en vinden er containerwisselingen plaats. Ik laad en los op eigen terrein in de buurt van de openbare weg, de dichtstbijzijnde woning is Vreelandseweg 6.

Ten aanzien van geluid is de op pagina 26 van de ruimtelijke onderbouwing verwezen naar een uitspraak van de Afdeling van 26 november 2003. Deze uitspraak is echter niet representatief voor de vraag of en zo ja wanneer een ontsluitingsweg onderdeel uitmaakt van de inrichting. De uitspraak van de Afdeling gaat alleen over de in dat specifieke geval spelende casus waarbij uit de uitspraak zelf niet kan worden afgeleid of er sprake is van een vergelijkbare situatie aan de Vreelandseweg. Aangezien de rest van de redenering in de ruimtelijke onderbouwing is gebaseerd op deze uitspraak, gaat deze uit van een onjuiste veronderstelling.

De in noot 19 op pagina 27 genoemde onderzoeken gaan wel uit van de juiste uitgangspunten, in de ruimtelijke onderbouwing zijn geen andere aanknopingspunten te vinden en deze onderzoeken worden niet betwist door de stellers van de ruimtelijke onderbouwing. De ruimtelijke onderbouwing is op dit onderdeel derhalve onzorgvuldig voorbereid en onvoldoende gemotiveerd. Verder vraakt zich de onvolledige beschrijving van het bedrijf ten aanzien van het onderdeel geluid omdat het gaat om meer dan alleen het opslaan van metalen in de loods.

Tenslotte wens ik hoofdstuk 7 van de ruimtelijke onderbouwing uitdrukkelijk te betwisten. Ten eerste gaat men uit van onjuiste uitgangspunten zoals vermeende verpaupering, die niet aanwezig is. Daarnaast beweren de eigenaren van de percelen Vreelandseweg 6/6a niet meer gebruikt zou kunnen worden als bedrijfswoning. Dat is natuurlijk klinkklare nonsens en bovendien niet onderbouwd. Volgens de vigerende bestemming kunnen de beide percelen binnen de bestemming worden gebruikt indien een bedrijf zich daar vestigt.

De beide percelen zouden bijvoorbeeld door Nagel Demontage kunnen worden gebruikt. Het huidige illegale gebruik als woning doet daar niet aan af: de bedrijfswoning mag worden bewoond en het achterste gedeelte kan als bedrijfsruimte worden omgebouwd. Dat een deel van het perceel illegaal als tuin wordt gebruikt is niet relevant: volgens het vigerende bestemmingsplan mag daar weldegelijk worden gebouwd. De beide percelen zijn dus weldegelijk interessant voor bedrijven, maar die kunnen daar nu geen gebruik van maken omdat de beide panden illegaal worden bewoond.

Een industrieterrein is bedoeld voor het vestigen van bedrijven die bovendien de noodzaak kunnen hebben om er te wonen. Burgerwoningen horen op/ om een industrieterrein niet thuis. De stelling dat een invulling conform het vigerende bestemmingsplan een enorme druk op de omgeving zou leggen, is niet onderbouwd. De woningen Vreelandseweg 4 en 15 waren er reeds in de jaren 90 toen de bedrijfswoning en kantoor wel op een juiste manier werden gebruikt. Niet is aangetoond dat dit nu anders zou zijn. Bedrijfsactiviteiten op de percelen 6 en 6A hoeven helemaal niet te worden afgeschermd door een gebouw of een geluidscherm. En als dat al zo zou zijn (quod non), dan is burgerbewoning van deze percelen helemaal niet mogelijk. Verder vraagt Nagel zich af wat met beeldkwaliteit wordt bedoeld, want uiterlijk zullen de panden niet veranderen indien voor een invulling conform de vigerende bestemming wordt gekozen.

Er is geen sprake van een vermeend historisch pand, waarbij ik tevens verwijs naar het gestelde in productie 1 behorend bij deze inspraakreactie. Anders dan de eigenaren van de percelen Vreelandseweg 6/6a stellen, is een invulling van de vigerende bestemming mogelijk waarbij het vermeende behoud van eenheid van de panden niet relevant is. De beide percelen vormen reeds nu geen eenheid waarbij tevens sprake is van achterstallig onderhoud. De stelling dat de panden zonder bewoning zouden kunnen worden gesloopt, leeg zouden komen te staan of een functie als "rommelhok" zouden krijgen is een slag in de lucht en bovendien feitelijk onjuist. Nagel heeft namelijk een bod gedaan op de beide panden, waardoor deze conform de bestemming zouden kunnen worden gebruikt. [REDACTED] hebben dit bod echter niet aanvaard omdat zij het niet eens waren met de prijs. De afwijzing van het voornoemde bod komt voor rekening van [REDACTED]. Het bod bewijst dat het risico van sloop of leegstand niet aan de orde is dan wel door [REDACTED] zelf in de hand wordt gewerkt.

Met betrekking tot de kwaliteit van de leefomgeving trachten Brouwer/ Griffioen hun percelen te vergelijken met een "rustige woonwijk in de stad". Juist de onderaan pagina 41 van de ruimtelijke onderbouwing genoemde omgevingsfactoren zijn reden om juist op of in de directe omgeving van het bestaande industrieterrein geen nieuwe burgerwoningen toe te staan. Dat lijken de eigenaren van de percelen Vreelandseweg 6/6a telkens te vergeten: de woningen die reeds aanwezig zijn zoals de woningen aan de Vreelandseweg 2 en 4 (deze worden ook bewoond door ondernemers met hun bedrijven op Garsten Noord) alsmede de Kortevelterslaan zijn reeds jaren aanwezig en zijn dus niet bepalend. Als Vreelandseweg 6/6a zouden worden bestemd tot burgerwoningen dan is dat ten opzichte van de bestaande situatie een nieuwe en majeure verandering die wel bepalend is.

Tenslotte wens ik het bepaalde in paragraaf 7.6. van de ruimtelijke onderbouwing uitdrukkelijk te betwisten. Anders dan de ruimtelijke onderbouwing ongemotiveerd stelt, zal ik weldegelijk in mijn bedrijfsactiviteiten worden beperkt en zullen mijn bedrijfsbelangen worden geschaad. Zoals gezegd gaat het niet alleen om opslag van “oude metalen”. Ook hier wreekt zich de onjuiste en onvolledige beschrijving en de afwezige afweging van de bedrijfsactiviteiten van [REDACTED]. De ruimtelijke onderbouwing bevat in ieder geval een enorm motiveringsgebrek ten aanzien van de stelling op pagina 42 van de ruimtelijke onderbouwing: “dat de woningen aan de Vreelandseweg 6/6A nimmer de beperkende factor zullen zijn voor de bedrijfsvoering van Nagel Demontage en Recycling. De diverse gebreken in de ruimtelijke onderbouwing en de afwezigheid van diverse onderzoeken maken dat deze stelling reeds bij voorbaat onjuist is. Ik verwijs hierbij tevens naar het onderdeel in deze zienswijze waarin de ruimtelijke onderbouwing van de betonfabriek wordt besproken, want daaruit blijkt expliciet dat mijn bedrijfsbelangen door een mogelijke woonbestemming van Vreelandseweg 6/6a worden geschaad.

Afsluitend is de haalbaarheid van het initiatief om van Vreelandseweg 6/6A burgerwoningen te maken niet aangetoond. De dames [REDACTED] hebben meerdere malen expliciet aangegeven geen planschadevergoedingsovereenkomst te zullen ondertekenen of anderszins planschade te willen betalen. De economische uitvoerbaarheid van dit initiatief/ nieuwe ontwikkeling is derhalve niet verzekerd. Daarnaast is de haalbaarheid niet aangetoond door het ontbreken van diverse onderzoeken. Ik verwijs tevens naar het onderdeel van deze zienswijze waarin de paragraaf uit de toelichting waarin de economische uitvoerbaarheid van het onderhavige ontwerp is besproken.

Conclusie: de ruimtelijke onderbouwing van de percelen Vreelandseweg 6/6a is naar mijn mening nog steeds in strijd met een goede ruimtelijke ordening alsmede de beginselen van behoorlijk bestuur, te weten het zorgvuldigheidsbeginsel, motiveringsbeginsel, het beginsel van een evenredige belangenafweging en het gelijkheidsbeginsel. Ik constateer en stel vast dat de ruimtelijke onderbouwing van Vreelandseweg 6/6a niet inhoudelijk is aangepast naar aanleiding van de inspraakreacties. Dit blijkt tevens uit de datum van bijlage 16, te weten 6 mei 2015. Ik verzoek uw raad derhalve om deze ontwikkeling niet toe te staan en deze ontwikkelingen derhalve niet in het onderhavige vast te stellen bestemmingsplan op te nemen.

D. Bespreking ruimtelijke onderbouwing Vechtoevers (bijlage 6)

Ik wens de ruimtelijke onderbouwing inzake de percelen Vreelandseweg 11, 13, 17 en 19 (hierna te noemen: Vechtoevers) te Nigtevecht afkomstig van bureau AROM d.d. 28 september 2015 zoals opgenomen in bijlage 6 behorend bij het ontwerp, met bijbehorende bijlagen, uitdrukkelijk en integraal te betwisten.

Ten aanzien van dit onderdeel ben ik van mening dat de haalbaarheid en de ruimtelijke onderbouwing niet vast staan, omdat nog vele relevante onderzoeken, zoals nader bodemonderzoek en nader onderzoek naar flora en fauna, dient aan te leveren. Deze ruimtelijke onderbouwing is nimmer volledig geweest, want ook in mijn inspraakreactie heb ik reeds opmerkingen gemaakt over het onvolledig zijn van de ruimtelijke onderbouwing van het onderdeel Vechtoevers. Waarschijnlijk naar aanleiding van mijn inspraakreactie is de ruimtelijke onderbouwing van de Vechtoevers aangepast, maar desondanks blijken nog steeds onderzoeken te ontbreken.

Aangezien het ontwerp bestemmingsplan maatgevend is voor vaststelling door de Raad, ben ik van mening dat de onderhavige ruimtelijke onderbouwing niet meegenomen kan worden binnen het onderhavige ontwerp omdat het inhoudelijk prematuur is en ook niet vastgesteld kan worden of het daadwerkelijk uitvoerbaar is. Het is namelijk nog steeds mogelijk en niet uitgesloten dat het onderdeel Vechtoevers helemaal niet kan worden uitgevoerd wegens ernstige bodemverontreiniging en/of de aanwezigheid van beschermde diersoorten. Wat dat laatste betreft staat volgens de ruimtelijke onderbouwing vast dat deze aanwezig zijn (zoals vleermuizen) en dat daar nog nader onderzoek moet worden gedaan. Nu het niet mogelijk is om dit project mee te nemen in het onderhavige ontwerp, zal dat in een aparte procedure moeten gebeuren, voor zover dat mogelijk is, want de inhoud van de voornoemde ruimtelijke onderbouwing en de haalbaarheid van het project worden betwist.

Ondanks het voorgaande wens ik de ruimtelijke onderbouwing van het onderdeel Vechtoevers afkomstig van bureau AROM d.d. 28 september 2015 dan ook uitdrukkelijk en integraal te betwisten, waarbij ik hierbij zal ingaan op de volgende onderdelen:

1. Algemene aanleiding en verwijzing naar de visie Garsten Noord 2014 van de gemeenteraad van Stichtse Vecht

Ten aanzien van de aanleiding van het onderdeel Vechtoevers merk ik op dat niet is onderzocht of op dit deel van het plangebied nog bedrijfsactiviteiten mogelijk zijn. Men steekt op pagina 4 van de ruimtelijke onderbouwing meteen in op woningbouw, maar dat hoeft natuurlijk niet de beste oplossing te zijn. De stelling dat vanwege vertrek van een bedrijf in de handel van boten dus ruimte zou zijn ontstaan voor herontwikkeling naar woningbouw, is derhalve prematuur en niet onderzocht. Dat de raad daar een visie heeft ontwikkeld, doet daar niet aan af, overigens kan aan de raad eenzelfde verwijt worden gemaakt. Het college noch de raad heeft geïnventariseerd of er op de locatie aan de vecht nog animo was voor het voortzetten van bedrijfsactiviteiten, bijvoorbeeld in de horecasfeer. Het vigerende bestemmingsplan staat namelijk bedrijfsactiviteiten toe en er zijn diverse bedrijfswoningen aanwezig. Saillant detail is overigens dat de ruimtelijke onderbouwing, anders dan de visie Garsten Noord van 30 september 2014, niet direct spreekt over vermeende verpaupering, verrommeling e.d., terwijl dat voor de Raad toch een van de hoofdargumenten was om te kiezen voor het voorkeursscenario in de voornoemde visie. Kennelijk wordt de soep niet zo heet gegeten als hij wordt opgediend. Ik ben het niet eens met de stelling op pagina 12 van de ruimtelijke onderbouwing dat het gemengde gebied Garsten Noord niet “planmatig” maar “organisch” zou zijn ontwikkeld. Nog los van de vraag wat men daaronder verstaat, is het letterlijk overgenomen uit de toelichting, waarbij geen enkel onderzoek is gedaan naar de juistheid van deze stelling. Verder zijn de beide bedrijven Nagel op pagina 12 onjuist beschreven. Mijn bedrijf doet niet alleen aan metaalrecycling, maar verricht ook demontagewerkzaamheden. Metaalbedrijf [REDACTED] doet ook aan opslag.

2. Bespreking van de gewenste situatie met betwisting van bijlage 24 behorend bij het ontwerp

Ik wens de beschrijving van de gewenste situatie op de pagina's 14-16 van de ruimtelijke onderbouwing alsmede het stedenbouwkundige plan zoals opgenomen in bijlage 24 behorend bij het ontwerp, uitdrukkelijk te betwisten. Anders dan de initiatiefneemster, ben ik van mening dat het beoogde woningbouwproject (met name het zogenaamde “markante gebouw” op de kopse kant, veel te massaal is en oogt, dit blijkt bijvoorbeeld reeds uit de afbeelding op pagina 16 van de ruimtelijke onderbouwing.

Het appartementengebouw steekt qua omvang en uitstraling schril af tegenover de bestaande en beoogde woningen aan de Vreelandseweg, hetgeen traditionele vrijstaande huizen betreft. Verder vraag ik mij af hoe het appartementengebouw een vrije doorzicht naar de vecht waarborgt, want bijvoorbeeld het perceel Vreelandseweg 2 en ook ik kijk vrij direct tegen het beoogde appartementengebouw aan, hetgeen onherroepelijk schaduwshade zal opleveren, zeker in ochtendperiode als de zon opkomt. Verder vind ik de vergelijking op pagina 10 en 11 van bijlage 24 juist aantonen dat het appartementengebouw zeer massaal overkomt en vergelijkbare moderne “buitenplaatsen” heel lelijk zijn. Enige symmetrie tussen moderne buitenplaatsen en de klassieke uit de 17^e en 18^e eeuw ontgaat mij. Verder is kenmerkend voor de klassieke buitenplaatsen dat zij juist niet dicht op de vecht staan, maar naar achteren zijn gelegen zodat zij minder massaal ogen. Zelfs het gemeentehuis van Stichtse Vecht dat een dergelijk klassiek pand betreft, oogt niet massaal vanaf de waterkant.

3. Bespreking van Rijks- regionaal, - provinciaal en gemeentelijk beleid

Een groot deel van dit onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing is gelijk aan de toelichting, waardoor ik naar dat onderdeel van mijn zienswijze wens te verwijzen. Met betrekking tot de ladder van duurzame verstedelijking merk ik nog op dat het project Vechtoevers hier niet aan voldoet, met name een concreet onderzoek naar (regionale) en gemeentelijke woningbehoefte ontbreekt. Daarnaast is juist de kwalitatieve woningbehoefte als onderdeel van de ladder niet aangetoond. Ten eerste is het rapport van bureau Companen uit 2010, waarnaar op pagina 30 van de ruimtelijke onderbouwing wordt verwezen, gedateerd. Er is geen recent woningbehoefteonderzoek voorhanden. Daarnaast is juist dit rapport van Companen in kwalitatief en kwantitatief opzicht ongunstig voor het project Vechtoevers. Companen concludeert namelijk dat de vraag naar dure koopwoningen afneemt en er een overschot is aan dure eensgezinswoningen van meer dan 300.000 euro of meer. Blijkens de omschrijving van het project op pagina 30 komen er juist koopwoningen uit het duurdere segment. Een valide onderbouwing waarom het project Vechtoevers ondanks dat toch haalbaar zou zijn, ontbreekt; er is geen onderzoek gedaan naar de doelgroep en concurrerende plannen. De haalbaarheid van dit project staat derhalve niet vast. Voor het overige verwijs ik naar de bespreking van de ladder in de toelichting.

Verder is naar mijn mening dat het onderhavige project niet voldoet aan de provinciale verordening, met name het onderdeel over de provinciale mobiliteitstoets. Ik ben van mening dat het project Vechtoevers hier niet aan voldoet. Het project kan helemaal niet op adequate wijze worden ontsloten en dat is ook in de ruimtelijke onderbouwing niet gemotiveerd. De Vreelandseweg is al een smalle weg dat reeds nu intensief wordt gebruikt door doorgaand verkeer en bestemmingsverkeer van het bestaande industrieterrein Garsten Noord.

Met betrekking tot de bespreking van de visie Garsten Noord van 30 september 2014 op pagina 34 en 35 van de ruimtelijke onderbouwing merk ik het volgende op. Juist de afbeelding op pagina 35 laat zien dat de gemeenteraad een hele andere indeling/stedebouwkundige ontwikkeling voorstaat ten aanzien van de Vechtoevers. Een massaal appartementencomplex komt niet op deze tekening voor. Gezien het ontbreken van haalbaarheid, staat helemaal niet vast dat de ruimtelijke onderbouwing een uitwerking zou zijn van voorkeursscenario 3 uit de voornoemde ruimtelijke visie. Met betrekking tot het beeldkwaliteitsplan Garsten Noord 2012 alsmede het ontwerp besluit hogere grenswaarden verwijs ik naar hetgeen ik in deze zienswijze daarover aan de orde stel.

4. Bespreking van de omgevingswaarden in relatie tot het project Vechtoevers

Ik wens hoofdstuk 4 van de ruimtelijke onderbouwing uitdrukkelijk te betwisten. Ik ben van mening dat de in dit project beoogde woningbouw en de aanwezige bedrijven op het bestaande en toekomstige industrieterrein Garsten Noord elkaar bijten en dat woningen op/nabij een industrieterrein onwenselijk zijn omdat ik in mijn bedrijfsbelangen wordt geschaad. Met betrekking tot het onderdeel “water” merk ik op dat de conclusies op pagina 48 van de ruimtelijke onderbouwing onjuist zijn. Waternet geeft namelijk geen toestemming voor het gebruik van permanente damwanden t.b.v. de aanleg van de parkeerkelder. Onduidelijk is of de initiatiefneemster aan deze eis wenst te voldoen. Nu dit onduidelijk is, staat niet vast dat aan de randvoorwaarden van waternet is voldaan en staat ook niet vast dat het aspect water geen belemmering zou vormen voor de uitvoerbaarheid van het onderhavige plan.

Met betrekking tot het onderdeel geluid constateer ik dat de inhoud van de ruimtelijke onderbouwing nagenoeg gelijk is aan de toelichting, op 1 aspect na, te weten de van rechtswege aanwezige zonering. De ruimtelijke onderbouwing van het project Vechtoevers rept daar niet over, maar de toelichting wel (pagina 80) doet dat wel. De ruimtelijke onderbouwing en de toelichting zijn op dat punt met elkaar in strijd. Verder wordt ten aanzien van het geluid geen onderscheid gemaakt tussen de bedrijven van D. en P. Nagel. Ten aanzien van dat laatste bedrijf is onderzoek naar de bedrijfsactiviteiten van dat bedrijf wel van belang omdat het dicht bij de percelen Vreelandseweg 17 en 19 ligt. Ik kom daar bij het onderdeel bedrijven en milieuzonering nog op terug. Zoals in de bespreking van de ruimtelijke onderbouwing van de betonfabriek heb verwoord, maak ik ernstig bezwaar tegen de ten behoeve van de betonfabriek op te nemen zone. Gezien dit feit, maak ik ook bezwaar tegen dit onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing. Voor het overige verwijs ik naar hetgeen ik onder het kopje “geluid” bij de bespreking van de toelichting in deze zienswijze aan de orde heb gesteld.

Met betrekking tot het onderdeel verkeer en vervoer verwijs ik allereerst naar hetgeen ik aan de orde heb gesteld onder het onderdeel parkeren en verkeersafwikkeling bij de bespreking van de toelichting.

In aanvulling daarop merk ik nog het volgende op: het staat niet vast dat aan de op pagina 55 en 56 van de ruimtelijke onderbouwing genoemde parkeernorm kan worden voldaan. Ten eerste staat niet vast dat de toekomstige bewoners van de beoogde woningen in het project Vechtoevers op hun eigen terrein kunnen parkeren gezien de beperkte ruimte die daarvoor is. Dit is namelijk tevens afhankelijk van de ondergrondse parkeerkelder onder de geplande tuin. Gezien het gestelde onder de waterparagraaf staat niet vast dat deze kelder daadwerkelijk kan worden aangelegd omdat waternet het gebruik van permanente damwanden verbiedt. Als gevolg hiervan staat niet vast of aan de voornoemde parkeernorm kan worden voldaan en staat ook niet vast of kan worden voldaan aan de eis van het parkeren op eigen terrein omdat de ruimte ontbreekt, o.a. als gevolg van het mogelijk niet kunnen bouwen van de genoemde parkeerkelder.

Daarnaast ben ik van mening dat het project Vechtoevers niet voldoet aan de eisen van een goede verkeersafwikkeling. Het aantal verkeersbewegingen dat gebruik maakt van de Vreelandseweg zal als gevolg van het project Vechtoevers, toenemen. Hiernaar is ten eerste geen onderzoek gedaan, niet door de gemeente en ook niet door de initiatiefneemster van de Vechtoevers. Daarnaast is in de ruimtelijke onderbouwing alleen rekening gehouden met de betonfabriek, maar niet met de aanwezigheid van de beide bedrijven Nagel, die beide behoorlijk veel verkeersbewegingen hebben en die beiden uitwegen op de Vreelandseweg, tegenover de beoogde woningen in het project Vechtoevers.

Nu het onderdelen parkeren en verkeer onvoldoende is onderzocht en gemotiveerd, is de onderhavige ruimtelijke onderbouwing in strijd met een goede ruimtelijke ordening en kan het project Vechtoevers naar mijn mening op deze grond geen doorgang vinden en kan niet worden vastgesteld door de Raad.

Tenslotte ben ik het niet eens met het onderdeel “bedrijven en milieuzonering in de ruimtelijke onderbouwing (pagina 59-62). Ik verwijs allereerst naar hetgeen ik ten aanzien van dit onderdeel bij de bespreking van de toelichting heb gezegd, en maak ter aanvulling daarop nog de volgende opmerkingen:

Ik betwist de gehanteerde tabel op pagina 60 van de ruimtelijke onderbouwing, omdat ten aanzien van de bedrijven D. en P. Nagel een milieucategorie 3.2. wordt gehanteerd, terwijl niet vast staat of dit ook de juiste milieucategorie betreft. Dit geldt ook voor de gehanteerde SBI code. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt niet dat de initiatiefneemster van het project Vechtoevers onderzoek heeft gedaan naar de juiste milieucategorie. Als gevolg hiervan staat ook niet vast dat de in de ruimtelijke onderbouwing gehanteerde afstanden van de onderdelen geur, stof, geluid en gevaar juist zijn. Daarnaast is he bedrijf van [REDACTED] onjuist aangeduid in de tabel. In de tabel staat “sloopbedrijf P. Nagel” maar dat is onjuist, ik voer de volgende werkzaamheden uit: het inkopen, kiepen, sorteren, bewerken, opslaan en laden van metalen. Er wordt dus niet gesloopt. Als de initiatieneemster hiernaar onderzoek had gedaan, dan had zij dat kunnen weten. Als gevolg hiervan, is tevens de SBI code onjuist.

Gezien de voornoemde omissie, kan niet worden gesteld dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en kan een goed woon- en leefklimaat niet worden gegarandeerd.

Een zelfde conclusie geldt ten aanzien van het onderdeel “geluid”. Zoals gezegd is er sprake van een van rechtswege gezoneerd bedrijventerrein. Binnen een zone van rechtswege waren woningen (inclusief bedrijfswoningen) niet beschermd tegen geluid van bedrijven op het terrein. Er was echter wel een plicht voor de gemeente/provincie en dus ook de initiatiefneemster in de onderhavige onderbouwing om deze woningen te saneren (bijvoorbeeld door geluidsisolatie). Dat is destijds niet gebeurd. De gemeente en de initiatiefneemster zullen derhalve moeten aantonen wat de geluidsbelasting in 1993 was; dat is niet aangetoond in het onderhavige ontwerp. De afgelopen 22 jaar vielen diverse woningen in de geluidszone van rechtswege. Die hadden een te hoge geluidsbelasting en het bevoegd gezag heeft daar niets aan gedaan. Het kan natuurlijk niet zo zijn dat ik nog een keer en ook ten aanzien van dit onderdeel de prijs mag gaan betalen als gevolg van de wens van initiatiefneemster om het project Vechtoevers te realiseren. Zoals gezegd betwist ik de ten behoeve van de betonfabriek opgenomen zone industrielawaai ten eerste, waarbij ik kortheidshalve verwijs naar de bespreking van de ruimtelijke onderbouwing van de betonfabriek in deze zienswijze.

Met betrekking tot de cumulatie van indirecte hinder, bewist ik het memo van M en A d.d. 18 september 2015 (bijlage 7) advies ten eerste, omdat ook dit advies, net als de ruimtelijke onderbouwing uitgaat van onjuiste gegevens: [REDACTED] heeft geen sloopbedrijf, een omschrijving van het bedrijf Nagel Demontage en Recycling ontbreekt en ook staat niet vast of dit bureau een juiste milieucategorie met dito SBI code en bijbehorende afstanden. Verder is in het onderzoek geen rekening gehouden met het feit dat er sprake is van een van rechtswege gezoned gebiedsvestigingsplan. Tenslotte wordt in het onderzoek op pagina 5 verwezen naar een onderzoek dat Peutz in 2006 heeft uitgevoerd, maar de gegevens van dit onderzoek zijn gedateerd en dit onderzoek hanteert een heel ander woningbouwproject als onderzoek dan het onderhavige project. De uitkomsten van het voornoemde onderzoek van Peutz uit 2006 zijn derhalve niet representatief. Een zelfde conclusie geldt ten aanzien van het akoestisch onderzoek van LBP uit 2012, omdat er wijzigingen in de bedrijfsactiviteiten kunnen worden aangebracht. Verder maak ik bezwaar tegen het onderdeel van het onderzoek van M en A waarin wordt verzocht om ten aanzien van de maximale piekniveau's een hogere waarde toe te staan.

Tenslotte merkt M en A op pagina 9 van haar onderzoek op dat de voertuigen die over de Vreelandseweg rijden alleen ten behoeve van de "overige 3 bedrijven" (onduidelijk is wat hiermee wordt bedoeld) zou zijn en dat deze beperkt in aantal zouden zijn. Ten eerste is dat niet onderzocht en ten tweede heeft M en A er geen rekening mee gehouden dat er tevens ander vrachtverkeer over de Vreelandseweg rijdt. Daarnaast heeft M en A geen rekening gehouden met het feit dat ten behoeve van de beide bedrijven Nagel ook in de dagperiode vrachtwagens af en aan rijden die pieken veroorzaken. Dat geldt ook voor het laden en lossen bij containerwissels bij het bedrijf Nagel Demontage en Recycling, die op de toegangsweg, dus nabij de beoogde woningen in het project Vechtoevers, worden gewisseld.

Ook in deze ruimtelijke onderbouwing wordt uitgegaan van een gemengd gebied, terwijl Nagel dat uitdrukkelijk heeft bestreden. Verder wordt in de ruimtelijke onderbouwing erkend dat als gevolg van het wegrijden van vrachtwagens van Nagel niet van een goed woon- en leefklimaat kan worden gesproken. In die zin is het onderdeel Vechtoevers in strijd met een goede ruimtelijke ordening en is het onbegrijpelijk dat deze ruimtelijke onderbouwing in het ontwerp is opgenomen. Ook ten aanzien van het onderdeel milieu is geheel niet duidelijk of het onderdeel Vechtoevers haalbaar is, omdat het helemaal niet vast staat dat hogere waarden kunnen worden gesteld op basis van een aanwezige geluidzone.

Conclusie: de ruimtelijke onderbouwing behorend bij het onderdeel Vechtoevers is niet compleet omdat een aantal belangrijke onderzoeken nog moeten plaatsvinden. Als gevolg hiervan had het college deze ruimtelijke onderbouwing niet mogen worden opgenomen in het ontwerp.

Het ontwerp is ten aanzien van dit onderdeel dus nog helemaal niet gereed. Daarnaast ben ik van mening dat niet vast staat dat de initiatiefnemer in staat zal zijn dit project te ontwikkelen. Verder ben ik van mening dat het voornoemde onderzoek van M en A niet kan worden gebruikt als onderbouwing binnen de ruimtelijke onderbouwing van het project Vechtoevers. Ik ben van mening dat ik wel in mijn bedrijfsbelangen wordt geschaad als gevolg van het project Vechtoevers en dat een goed woon- en leefklimaat niet kan worden gewaarborgd.

Tweede conclusie: Anders dan bureau AROM en de initiatiefneemster ben ik van mening dat de ruimtelijke onderbouwing van de Vechtoevers is naar mijn mening in strijd met een goede ruimtelijke ordening alsmede de beginselen van behoorlijk bestuur, te weten het zorgvuldigheidsbeginsel, motiveringsbeginsel, het beginsel van een evenredige belangenafweging, waarbij tevens een goed woon- en leefklimaat niet kan worden gewaarborgd. Ik verzoek uw raad om deze ontwikkeling niet toe te staan en deze ontwikkelingen derhalve niet in het onderhavige vast te stellen bestemmingsplan op te nemen.

E. Bespreking ruimtelijke onderbouwing betonfabriek en bijbehorende notitie geluid (bijlagen 4 en 5).

Ik ben van mening dat mijn bedrijf wordt benadeeld door de wens van de betonfabriek om uit te breiden. Ik wens de onderdelen uit de toelichting alsmede de aparte ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende bijlagen alsmede de notitie geluid vanwege de nieuwe logiesfunctie te uitdrukkelijk en integraal te betwisten en voer daartoe de volgende argumenten aan:

1. Geluid

- a. Als gevolg van de wens tot uitbreiding is de gemeente van plan om tot zonering over te gaan. Als gevolg daarvan zal ik worden beperkt in mijn uitbreidingsruimte, want daar geldt het credo: op is op, terwijl ik daar in de huidige situatie geen last van heb. Ik verwijs naar hetgeen ik onder de kopjes “geluid” en “regels” heb besproken. Een en ander wordt bevestigd op pagina 21 van de ruimtelijke onderbouwing van de betonfabriek: “anderzijds wordt door het vastleggen van een geluidzone de maximale geluidruimte gedefinieerd waarover bedrijven op het gezoneerde industrieterrein gezamenlijk kunnen beschikken.” Mijn bedrijfsbelang wordt dus ondergeschikt gemaakt ten opzichte van het vermeende belang van de betonfabriek om uit te breiden tot “grote lawaaimaker” hetgeen niet wordt onderbouwd en gerechtvaardigd in de ruimtelijke onderbouwing. Ik ben daarom ook pertinent tegen de voornoemde uitbreiding van de betonfabriek.
- b. Uit het gestelde op de pagina's 83-85 van de toelichting blijkt dat elk van de bedrijven binnen de zone voor elke uitbreiding van geluid/activiteiten een buitenplanse vergunning dient aan te vragen waarbij niet altijd zeker is of deze kan worden afgegeven, waarbij de hiervoor genoemde geluidruimte ook een rol speelt.
- c. De gemeente rekent alles uit op basis van de (hogere) productie van de betonfabriek en gaat zij er daarbij van uit dat een deel van de productie verplaatst wordt, wat zogenaamd gunstig zou zijn. Het onderhavige ontwerp laat dit echter wel toe, maar borgt dit niet. Hoe garandeert het bestemmingsplan dat de betonfabriek toch niet meer geluid gaat maken (door bijvoorbeeld uit te breiden zonder de overige aanpassingen door te voeren) en daardoor de geluidruimte die de beide bedrijven Nagel nodig hebben, nodig heeft opsoepeert? Naast de beoogde woningen Vreelandseweg 6/6a alsmede het project Vechtoevers wordt ik dus ook door de ontwikkelingen van de betonfabriek in mijn (bedrijfs) belangen geschaad en zal ik schade lijden.

2. Toelichting, ruimtelijke onderbouwing en regels zijn met elkaar in strijd

Met verwijzing naar het onderdeel regels, blijkt dat het onderdeel van de toelichting dat gaat over de betonfabriek, de ruimtelijke onderbouwing en de regels op verschillende onderdelen met elkaar in strijd zijn. Verder ben ik van mening dat ik in feitelijke en juridische zin wordt benadeeld als gevolg van en ten opzichte van de betonfabriek. Ten eerste is ten aanzien van de betonfabriek een aparte bestemming opgenomen in artikel 1.23 van de regels, terwijl ik het met de ondeugdelijke definitie van artikel 1.15 moet doen; een definitie die niet past bij mijn bedrijfsactiviteiten. Ten tweede wordt de betonfabriek wat betreft de mogelijkheden tot uitbreiding geen strobreed in de weg gelegd, terwijl ik ten aanzien van diverse onderdelen (zie het onderdeel regels en het algemene onderdeel geluid in de toelichting) wordt beperkt in mijn toekomstige bedrijfsactiviteiten, terwijl de betonfabriek en mijn bedrijf op hetzelfde bedrijventerrein zijn gevestigd. Ten derde ben ik van mening dat de uitbreiding van de betonfabriek tot een zogenaamde “grote lawaaimaker” door het verhogen van de productiecapaciteit naar meer dan 100 ton per dag niet mogelijk en uitvoerbaar is ten opzichte van de woonbestemming die op de percelen Vreelandseweg 6/6a en het onderdeel Vechtoevers is opgenomen. De ruimtelijke onderbouwing van de betonfabriek bevat nu juist geen goede ruimtelijke onderbouwing waarom de uitbreiding tot grote lawaaimaker en de beoogde woonbestemmingen wel juist en volledig zou zijn. Dat geldt ook voor het onderdeel goed woon- en leefklimaat alsmede het onderdeel bedrijven en milieuzonering. Onduidelijk is of en zo ja hoe aan de in de VNG brochure genoemde afstanden wordt voldaan, ook al zit men volgens de gemeente in een gemengd gebied. Ook is een goed woon- en leefklimaat niet onderzocht, laat staan gewaarborgd.

3. Algemene opmerkingen bij ruimtelijke onderbouwing betonfabriek

Naast de voornoemde opmerkingen en vragen heb ik ten aanzien van de ruimtelijke onderbouwing van de betonfabriek de volgende vragen en opmerkingen. Allereerst wens ik alle bij deze ruimtelijke onderbouwing behorende bijlagen uitdrukkelijk te betwisten. In deze bijlagen en onderzoeken is geen enkele rekening gehouden met de belangen van mijn bedrijf. Verder heb ik de volgende opmerkingen:

- De door de betonfabriek gewenste uitbreiding in de vorm van de door haar gewenste realisatie voor opslag voor mallen (overkapping) is niet alleen in strijd met de bepalingen van het vigerende plan, maar ook in strijd met de regels en de plankaart op het onderhavige ontwerp. Op grond van de regels en de plankaart is op grote delen van de betonfabriek geen bouwblok meer aanwezig, die is alleen rondom de bestaande gebouwen opgenomen. Volgens de regels is het verboden om buiten het bouwblok te bouwen.
Als de gemeente van mening mocht zijn dat voor de betonfabriek wel een bouwblok op haar gehele perceel blijft opgenomen, dan is er strijd met het gelijkheidsbeginsel, ik wil zo wie zo dat het bestaande bouwblok op mijn gehele perceel blijft liggen maar ook dat dit zo blijft onder het motto: gelijke monniken gelijke kappen”. Hetzelfde geldt ten aanzien van de gewenste assemblagewerkzaamheden in de productiehhal.
- Op pagina 10 van de ruimtelijke onderbouwing wordt gesteld dat de betonfabriek binnen het vigerende plan geen plafond heeft voor de productiecapaciteit. Dat geldt in beginsel voor alle bedrijven op het bedrijventerrein, dus ook voor mijn bedrijf. Ik zal echter, als gevolg van de uitbreiding van de betonfabriek naar een productiecapaciteit van meer dan 100 ton/ per dag met het opnemen van een gezoneerd industrieterrein als gevolg, in mijn bedrijfsbelangen worden geschaad.

Door het opnemen van een zonering komt voor mij een einde aan de situatie waarin geen plafond voor productiecapaciteit is opgenomen terwijl niet vast staat of de uitbreiding van de productiecapaciteit van de betonfabriek wenselijk/ ruimtelijk haalbaar is, en of deze past binnen een goede ruimtelijke ordening. Bovendien wordt er als gevolg van het opnemen van een zonering onderscheid gemaakt tussen verschillende bedrijven op het bedrijventerrein, terwijl dat nu niet het geval is.

- Op pagina 16 van de ruimtelijke onderbouwing van de betonfabriek wordt gesteld dat het faciliteren van de uitbreidingsplannen van de betonfabriek om de productiecapaciteit te verhogen naar meer dan 100 ton per dag zou zijn gebaseerd op een keuze door de gemeenteraad in het door haar gekozen voorkeursscenario in de visie van 30 september 2014. Indien deze stelling juist is (hetgeen naar mijn mening niet vast staat) dan heeft de gemeenteraad niet alleen onwenselijke nieuwe ontwikkelingen toegestaan die flagrant in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening (woonbestemming Vreelandseweg 6/6a en het project Vechtoevers), maar ook maakt zij ook, zonder nadere motivering en rechtvaardiging een onderscheid tussen bedrijven op het industrieterrein Garsten Noord, waar dit onderscheid in het vigerende bestemmingsplan niet wordt gemaakt. Ik wens dit onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing dan ook met klem te betwisten omdat sprake is van strijd met een goede ruimtelijke ordening.
- De stelling van de betonfabriek dat er geen strijd zou zijn met rijks- provinciaal en gemeentelijk beleid wordt, gezien het voorgaande, uitdrukkelijk betwist waarbij tevens wordt opgemerkt dat het maar de vraag is of de genoemde ladder van duurzame verstedelijking van toepassing is op de door de betonfabriek gewenste nieuwe ontwikkelingen, hetgeen discutabel is.
- Uit pagina 23 onderaan van de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat de komst van een woonbestemming op de percelen Vreelandseweg 6/6a er weldegelijk toe zal leiden dat zij het groeipotentieel van mijn bedrijf zullen beperken, dat wordt nota bene in deze alinea door de betonfabriek bevestigd! Dit geldt ook voor het bepaalde op pagina 3 van de notitie, want ook daar wordt door de betonfabriek expliciet gesteld dat de beoogde woningen aan de Vreelandseweg 6,13,17 en 19 beperkend zullen zijn voor de omliggende bedrijven, dus ook voor mijn bedrijf.
- Uit het bepaalde onder het kopje “trillingen” op pagina 24 van de ruimtelijke onderbouwing blijkt het niet verantwoord is om woningen op een bedrijventerrein toe te laten, want ten aanzien van Vreelandseweg 6/6a wordt expliciet gesteld dat de nieuwe halfportaalkraan aanleiding kan geven tot trillingen in gebouwen, hetgeen tot hinder kan leiden. Hiermee is naar mijn mening vast dat geen onderzoek is gedaan naar een goed woon- en leefklimaat, maar dat dit ook niet kan worden gewaarborgd door de door de betonfabriek gewenste ontwikkelingen.
- De notitie behorend bij het onderdeel huisvesting van werknemers/arbeidsmigranten gaat uit van een milieu categorie van 3.2. voor de beide bedrijven Nagel en Haring, maar dit staat niet ondubbelzinnig vast, niet in de toelichting van het bestemmingsplan, want het is niet onderzocht en ook niet in de ruimtelijke onderbouwing van de betonfabriek en de bijbehorende notitie. Men roept maar wat en er is sprake van een niet onderbouwde aanname. De ruimtelijke onderbouwing en de bijbehorende notitie zijn tevens op dit onderdeel onzorgvuldig voorbereid en niet gemotiveerd, waarbij sprake is van strijd met een goede ruimtelijke ordening.

4. Opmerkingen bij onderdeel huisvesting van arbeiders op de eerste etage van het bestaande kantoor

Ten aanzien van dit onderdeel wens ik de volgende opmerkingen te maken:

Ik ben tegen de door de betonfabriek gewenste en beoogde huisvesting van arbeiders in een kantoor. Nog los van de vraag of het wenselijk is om arbeiders van een bedrijf in een kantoor te huisvesten, mede vanwege de eisen die o.a. door het bouwbesluit hieraan worden gesteld, ben ik van mening dat nut en noodzaak van het mogelijk willen huisvesten van arbeiders ontbreekt en dat ik, als gevolg van deze wens van de betonfabriek, in mijn (bedrijfs) belangen zal worden geschaad. Bovendien heeft de betonfabriek in de toelichting noch de aparte ruimtelijke onderbouwing aangetoond dat deze ontwikkeling niet strijdig is met een goede ruimtelijke ordening. Verder wens ik hierbij tevens de bij de ruimtelijke ontwikkeling van het huisvesten van arbeiders in het kantoor middels bijbehorende bijlagen, zoals de notitie inzake geluid logiesfuncties (bijlage 4) uitdrukkelijk te betwisten.

- Op pagina 13 van de ruimtelijke onderbouwing wordt verwezen naar een wijziging van de Leegstandswet per 1 juli 2013 waarin het mogelijk is om een tijdelijke ontheffing van leegstaande kantoren e.d. mogelijk wordt gemaakt. Mijn eerste vraag hierbij is: als de betonfabriek van een dergelijke ontheffing gebruik wenst te maken, waarom wil zij deze ontwikkeling dan per se in dit ontwerp bestemmingsplan geregeld zien? Dit bestemmingsplan geldt namelijk ook voor een periode van 10 jaar. Ik weet wel wat het antwoord op deze vraag is: de betonfabriek wil namelijk door het opnemen van het huisvesten van deze arbeiders rechten opbouwen die zij niet heeft als zij alleen gebruik zou maken van de ontheffingsmogelijkheden in de leegstandswet. Een dergelijke ontwikkeling is in strijd met het doel en achtergrond van de leegstandswet. Als de stelling van de betonfabriek op pagina 16 van de ruimtelijke onderbouwing juist is, dan werkt de gemeenteraad mee aan deze onwenselijke ontwikkeling. Ik vraag mij af of de gemeenteraad zich daarvan bewust is. Datzelfde geldt voor het college die deze ontwikkeling in het onderhavige ontwerp heeft voorbereid en mogelijk maakt. Gezien de strijdigheid met het doel van de leegstandswet, is deze nieuwe ontwikkeling van de betonfabriek in ieder geval in strijd met een goede ruimtelijke ordening.
- Ten tweede kan de vraag worden gesteld of ontheffing op basis van de leegstandswet (nog) mogelijk is, want die spreekt heel duidelijk over een "tijdelijke" ontheffing, terwijl de in het onderhavige ontwerp opgenomen huisvesting de facto een permanente is, gezien de formulering van de definities van de artikelen 1.54 en 1.55 in combinatie met artikel 4 onder e van de regels.
- Ik vraag mij af of de ladder van duurzame verstedelijking van toepassing is op het tijdelijk huisvesten van arbeiders. Ten eerste is de vraag of het tijdelijk huisvesten binnen een logiesfunctie kan worden gelijkgesteld met een stedelijke ontwikkeling. Los van de ladder, zal de betonfabriek moeten aantonen dat er sprake is van een concrete behoefte om eigen werknemers te huisvesten. De betonfabriek stelt op pagina 14 van de ruimtelijke onderbouwing dat dit het geval is, maar toont dat niet aan en onderbouwt dat niet, dat geldt met name voor de concreetheid.
- Er bestaat onduidelijkheid over de doelgroep die de betonfabriek wil huisvesten: gaat het nu om eigen werknemers in zijn algemeenheid of over arbeidsmigranten of over beiden? De regels maken beide mogelijk terwijl daar geen enkele concrete ruimtelijke onderbouwing tegenover staat.

- Hetzelfde geldt voor de conclusie op pagina 17 van de ruimtelijke onderbouwing van de betonfabriek. Men heeft geen enkele rekening gehouden met de belangen van de overheid (in de meest brede zin) en de (niet nader aangeduide) “ omgeving”. Een concrete onderbouwing ontbreekt. Bovendien is de stelling op pagina 17 dat men “het huisvestingsprobleem van arbeidsmigranten, het tegengaan van leegstand en het versterken van de economische structuur van het bedrijf” niet heeft onderbouwd en heeft men ook niet aangetoond dat er een relatie zou zijn tussen deze algemene noemers en de concrete wens van de betonfabriek.
- Op pagina 29 van de ruimtelijke onderbouwing wordt gesproken over een “nieuwe logiesfunctie” maar het is de vraag wat daarmee wordt bedoeld. Verder hinkt men op twee gedachten, want enerzijds wordt gesteld dat deze “nieuwe” logiesfunctie geen geluidsgevoelige bestemming zou betreffen en in die zin niet kan worden vergeleken met een woning, anderzijds wordt op pagina 20 van de ruimtelijke onderbouwing wel gesteld dat er geluidsgevoelige objecten (beoogde woningen Vreelandseweg 6/6a binnen de richtafstand van mijn bedrijf zouden zijn gelegen waardoor een logiesfunctie op een grotere afstand “eveneens” inpasbaar zou zijn. Men kan hier niet van twee walletjes eten: een logiesfunctie is geluidsgevoelig of niet.
- Anders dan de betonfabriek, ben ik van mening dat de logiesfunctie weldegelijk als een geluidsgevoelig object kan worden gezien. Gezien de omschrijving van deze functie in de ruimtelijke onderbouwing en de regels, staat niet ondubbelzinnig vast dat arbeidsmigranten te allen tijde gelijk zijn aan werknemers van de betonfabriek. Verder blijkt uit met name de definities van de artikelen 1.54 en 1.55 dat huisvesting van werknemers/arbeidsmigranten feitelijk permanent is. Gezien dit feit is niet voldaan aan de geluidsnormen die zijn beschreven op pagina 23 van de ruimtelijke onderbouwing. Ook worden de omliggende bedrijven zoals de mijne weldegelijk in hun bedrijfsvoering beperkt omdat de genoemde logiesfunctie door de omschrijving ervan in de regels, ten minste kan worden gelijkgesteld met een geluidsgevoelig object. Dit kan zeker niet worden uitgesloten en dat gebeurt ook niet in de ruimtelijke onderbouwing. Ook op pagina 23 van de ruimtelijke onderbouwing wordt gesproken over de “huisvesting van medewerkers”. We hebben dus nu reeds drie beschrijvingen: werknemers, arbeidsmigranten en medewerkers die zouden moeten worden gehuisvest in het kennelijk leegstaande kantoor; begrijpt u het nog???
- In de ruimtelijke onderbouwing is totaal niet inzichtelijk gemaakt/ onderbouwd of het kantoor al jarenlang leegstaat, of het niet meer als kantoor kan worden gebruikt/verhuurd en waarom juist daar werknemers/ medewerkers/arbeidsmigranten moeten worden gehuisvest en waarom het juist daar noodzakelijk is.
- Anders dan op pagina 23 van de ruimtelijke onderbouwing wordt gesteld, ben ik van mening dat mijn bedrijfsbelangen en groeipotentieel weldegelijk zal worden beperkt als gevolg van de opgenomen logiesfunctie, nu niet is uitgesloten dat deze een geluidsgevoelige functie is/ ermee kan worden gelijkgesteld.
- Uit het gestelde onder het kopje “regels” in deze zienswijze blijkt dat de door de betonfabriek beoogde huisvesting van werknemers/ medewerkers/arbeidsmigranten strijdigheid oplevert tussen de plankaart en de regels alsmede tussen de regels onderling, waardoor de tijdelijkheid van de huisvesting niet is gegarandeerd waarbij feitelijk sprake is van permanente bewoning en dat ook niet kan worden gehandhaafd. Deze door de betonfabriek gewenste ontwikkeling is derhalve weldegelijk in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

- Tenslotte wens ik te vermelden dat de geluidsonderzoeken, de voornoemde notitie en de rob geen rekening heeft gehouden met zelfstandig huisvesten van/ verlenen van logies aan arbeidsmigranten. Ook is de vraag of de in artikel 1.23 genoemde “ondergeschikte scholings- en verkoopactiviteiten” zijn meegenomen in de geluidsonderzoeken omdat deze niet tot de “core business” van een betonfabriek behoren.
- Met betrekking tot de notitie geluids logiesfuncties betonfabriek Nigtevecht d.d. 15 april 2015 merk ik op dat hier plotseling wordt gesproken over “logiesfuncties” in meerderheid, hetgeen wijst op huisvesting van een bredere groep dan arbeidsmigranten. Verder staat op pagina 3 van deze notitie vermeld dat logiesfuncties “in principe” niet geluidgevoelig zouden zijn. Verder staat vermeld dat wel een “acceptabel verblijfsklimaat” zou moeten worden geborgd. Ten eerste sluit de notitie de geluidgevoeligheid van logiesfuncties dus niet uit en bovendien ontbreekt onderzoek naar de vraag of er sprake is van een “acceptabel verblijfsklimaat”. Deze notitie kan derhalve niet worden gebruikt als onderbouwing van de wens om werknemers/medewerkers/arbeidsmigranten in het kantoor van de betonfabriek te huisvesten.

Conclusie: de ruimtelijke onderbouwing van de betonfabriek inclusief de hiervoor besproken onderdelen alsmede de voornoemde notitie zijn naar mijn mening in strijd met een goede ruimtelijke ordening alsmede de beginselen van behoorlijk bestuur, te weten het zorgvuldigheidsbeginsel, motiveringsbeginsel, het beginsel van een evenredige belangenafweging en het gelijkheidsbeginsel. Ik verzoek uw raad om deze ontwikkelingen niet toe te staan en deze ontwikkelingen derhalve niet in het onderhavige vast te stellen bestemmingsplan op te nemen.

F. Algemene opmerkingen bij de plankaart (verbeelding)

Ik ben het niet eens met de bij dit ontwerp opgenomen plankaart en wens deze uitdrukkelijk te betwisten, waarbij ik de volgende opmerking maak:

- De plankaart geeft slechts een deel van het oorspronkelijke industrieterrein Garsten Noord weer. Dat industrieterrein was veel groter. Het bij deze zienswijze gevoegde kaartje van het oorspronkelijke industrieterrein maakt een inzichtelijk (**productie 4**). Ik verzoek u dan ook om de bolletjeslijn aan te passen zodanig dat de begrenzing van de plankaart overeen komt met de grenzen van het industrieterrein Garsten Noord zoals weergegeven in productie 4.
- Ik verzoek u om de bestemmingen wonen- 1 tot en met 3 met een gele kleur van de plankaart te verwijderen omdat deze bestemmingen in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening en de beginselen van behoorlijk bestuur en ik als gevolg van deze bestemmingen in mijn (bedrijfs) belangen zal worden geschaad.

Voor het opnemen van deze bestemmingen voorziet het plan in zijn geheel niet over een goede ruimtelijke onderbouwing van deze bestemmingen, waarbij ik verwijs naar het onderdeel van deze zienswijze waar de toelichting alsmede de verschillende ruimtelijke onderbouwingen van de nieuwe ontwikkelingen worden besproken.

- De plankaart is op diverse onderdelen in strijd met de regels van het onderhavige ontwerp. In het onderdeel van deze zienswijze waarin de regels worden besproken, zullen deze strijdigheden worden besproken, waarnaar ik hierbij verwijs.

Concluderend en gezien de voornoemde opmerkingen is de plankaart in strijd met de wet (goede ruimtelijke ordening) alsmede de beginselen van behoorlijk bestuur, met name het zorgvuldigheidsbeginsel, het motiveringsbeginsel en het beginsel van een evenredige belangenafweging.

G. Algemene opmerkingen bij de regels

Met betrekking tot de bij het ontwerp behorende regels merk ik ten eerste op dat de regels in strijd zijn met de verbeelding, maar ook innerlijk tegenstrijdig zijn, want de begripsbepalingen uit artikel 1 en de bestemmingsregels uit artikel 4 komen niet met elkaar overeen. De artikelen 1 en 4 van de regels komen niet overeen met de plankaart (verbeelding) en kunnen niet in combinatie met de plankaart worden geduid. Artikel 1.15 definieert “bedrijf” als een “onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren inzamelen en verhandelen van goederen. Deze definitie is echter zo vaag en dubbelzinnig omschreven, dat enerzijds het aantal bedrijven niet kan worden beperkt via de staat van bedrijfsactiviteiten, want in de definitie van artikel 1.16 wordt gesproken over “accent” (wat dat ook moge zijn), waardoor ook ander soort bedrijven mogelijk zijn. Tegelijkertijd kan artikel 4 onder a ook zo beperkt kan worden uitgelegd dat de in artikel 4 onder a genoemde “bedrijfsactiviteiten” in de staat van inrichtingen wordt beperkt tot het “vervaardigen, bewerken, e.d., een extra beperking binnen een beperking dus. Als gevolg van het feit dat de regels en de plankaart niet op elkaar aansluiten, is het ontwerp in strijd met een goede ruimtelijke ordening en niet uitvoerbaar.

Daarnaast heb ik ten aanzien van zowel de definities als artikel 4 (bedrijf) de volgende opmerkingen:

- De plankaart en de regels zijn ook ten aanzien van een ander onderdeel in strijd met elkaar. In artikel 4 onder c en d en op de plankaart wordt gesproken over een specifieke vorm van bedrijf- metaal,- demontage- en recyclingsbedrijf, maar een definitie van een dergelijk bedrijf is niet in de definities van artikel 1 terug te vinden. De betonfabriek beschikt overigens wel over een eigen definitie (artikel 1.23). Waarom er voor mijn bedrijf dan geen aparte definitie is opgenomen blijft voor mij een raadsel.
- De definitie in artikel 1.15 komt niet overeen met mijn bedrijfsvoering. De definitie van artikel 1.15 is daar veel te vaag voor. Deze definitie komt bovendien niet overeen met de aanduidingen op de plankaart die te maken hebben met metaal,- demontage en recyclingsactiviteiten. Plankaart en regels zijn ook ten aanzien van dit onderdeel derhalve met elkaar in strijd.
- Waarom is in artikel 1.18 een aparte definitie voor het beeldkwaliteitsplan Garsten Noord opgenomen en hoe verhoudt deze definitie zich tot artikel 1.17?
- Waarom is in artikel 1.35 een definitie van “cultuurhistorische waarde” opgenomen?
- Wat is het verschil tussen de artikelen 1.47 en 1.54/1,55, want ook in deze laatste definities is sprake van onderlinge verbondenheid, het gezamenlijk doen van de huishouding. Wordt in artikel 1.55 verwezen naar het begrip huishouding van artikel 1.47?
- Artikel 1.55 stelt dat al dan geen zelfstandige bewoning zou moeten blijken uit de indeling (waarvan??), van het verblijf?
- Het lijkt erop dat artikel 1.54 ook binnen zelfstandige bewoning is toegestaan, anders dan bij logies van arbeidsmigranten. Wat is dan nog het verschil tussen een woning en logies?

- Gezien de definitie van artikelen 1.54 en 1.55 in combinatie met het bepaalde in artikel 4 onder e, is sprake van het permanent (dus niet tijdelijk) verblijven op de tweede bouwlaag van het kantoorgebouw. Dit is volgens de definities van de artikelen 1.54 en 1.55 niet toegestaan. Ook hier zijn de regels onderling tegenstrijdig. Een zelfde gevolgtrekking geldt voor de combinatie van artikel 4 onder e en artikel 1.54 van de definities. Zoals hiervoor gesteld, blijkt uit de omschrijving van de definitie, dat logies ook mogelijk zijn als zelfstandige woonruimte. Artikel 4 onder e verwijst naar de aanduiding “specifieke vorm van bedrijf-logies”. De omschrijving van artikel 4 onder e komt niet overeen met artikel 1.54.
- In het verlengde van het voorgaande zijn artikel 4 onder e en de ruimtelijke onderbouwing (notitie arbeidsmigranten) van de betonfabriek met elkaar in strijd, want daar wordt niet gesproken over een aparte vorm van het bedrijfsmatig verlenen van logies, het wordt gezien als een bedrijfsactiviteit van de betonfabriek zelf en dat is niet te rijmen met de artikelen 1.54 en 1.55. Overigens kan deze bedrijfsactiviteit niet onder de definitie van betonfabriek vallen, want als dat zou gebeuren, dan zijn alle geluidsonderzoeken inzake de betonfabriek inhoudelijk ondeugdelijk omdat deze uitgaan van bedrijfsactiviteiten van de betonfabriek zoals omschreven in de definitie van artikel 1.23 (behoudens ondergeschikte scholings- en verkoopactiviteiten) en niet van het huisvesten van arbeidsmigranten.
- De artikelen 4 onder e en de definitie van artikel 1.55 zijn met elkaar in strijd omdat in artikel 4 onder e een maximum aantal van 13 arbeidsmigranten wordt genoemd en in de definitie van artikel 1.55 niet.
- Waarom zijn in artikel 1.23 de voornoemde “scholings en verkoopactiviteiten” opgenomen en wat wordt bedoeld met “ondergeschikt”? Hoe wordt dat gemeten in relatie tot de andere activiteiten van de betonfabriek?
- Met betrekking tot de op de plankaart genoemde bouwhoogten in combinatie met artikel 4.2.1. onder h merk ik op dat deze hoogten niet overeenkomen met bijvoorbeeld de loods op mijn terrein. Deze heeft een hogere goot- en nokhoogte dan op de plankaart is aangegeven. Gezien het overgangsrecht en opgebouwde rechten is het opnemen van een maximale goothoogte van 5 meter en een maximale bouwhoogte van 7 meter niet werkbaar voor het industrieterrein met de daarop aanwezige bedrijven. Ik verzoek u dan ook om wel werkbare hoogten op te nemen, te weten een maximale goothoogte van 8 meter en een maximale nokhoogte van 10 meter, zoals ook op andere bedrijventerreinen gebruikelijk is.

Met de op de plankaart opgenomen maximale goot- en nokhoogte kan de functie van industrieterrein niet worden benut en bestaat er wederom een uitvoeringsprobleem.

- Waarom zijn de specifieke regels inzake dakhellingen en de verplichting van een kap (art. 4.2.1. onder i) opgenomen? Deze regel bestaat niet in het vigerende bestemmingsplan en zal de bedrijven op het industrieterrein onnodig beperken in hun bedrijfsactiviteiten nu nut en noodzaak van deze regel ontbreekt.

- Het is mij opgevallen dat mijn bestaande bouwvlak is verdwenen ten opzichten van de plankaart van het vigerende bestemmingsplan. Het bouwvlak is nu gesitueerd rond de bestaande loodsen. Ik ga er, ten opzichte van het vigerende plan, dus op achteruit. Volgens de plankaart van het ontwerp kan er op delen van het industrieterrein waar geen bouwvlak ligt, niet gebouwd worden terwijl dat nu wel kan. Ik verzoek u daarom om het bouwvlak weer terug te leggen waar het lag, namelijk tot aan de erfgrans en op mijn gehele perceel.
- Uit het bepaalde in artikel 4.3. blijkt dat de bedrijven op het industrieterrein Garsten Noord worden beperkt in de gebruiksmogelijkheden die zij nu hebben. Waarom wil het college bevoegd zijn om nadere eisen te stellen omtrent de “plaatsing van de bebouwing”? In de toelichting en de aparte ruimtelijke onderbouwing is geen onderbouwing van deze regel opgenomen. Waarschijnlijk zal dat te maken hebben met de woningbouw die de gemeente middels dit ontwerp wil gaan toelaten. Daarmee is naar mijn mening het bewijs gegeven dat alle bestaande bedrijven en in het bijzonder mijn bedrijf die zich op het bedrijventerrein Garsten Noord bevinden, in hun uitbreidings- en wijzigingsmogelijkheden zullen worden beperkt als gevolg van het toestaan van woningbouw. Dit blijkt ook uit het bepaalde in artikel 4.3. onder e, de “gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden” Wat wordt verder in artikel 4.3. bedoeld met “een goede woonsituatie” en “sociale veiligheid” verstaan en hoe kan dat dan worden toegepast?

Conclusie: Met dit artikel is het bewijs rond dat ik als gevolg van de komst van burgerwoningen in de nabijheid van mijn bedrijf door dit ontwerp in mijn bedrijfsbelangen zal worden geschaad en er in vergelijking met het vigerende plan sterk op achteruit zal gaan. Als dit ontwerp zou gaan gelden, dan kan ik al niet meer bouwen want ik raak het grootste gedeelte van mijn bouwblok kwijt en als ik dan wil bouwen, dan kan mij dat via artikel 4.3. onmogelijk worden gemaakt omdat er dan rekening moet worden gehouden met de door dit ontwerp mogelijk gemaakte woningen.

- Ik ben het pertinent oneens met artikel 4.4.3 onder f. Als dit artikel zou gaan gelden, dan kan ik mijn bedrijf niet meer uitoefenen. Dit artikel is in strijd met het conserverende karakter van dit deel van het industrieterrein. Ook hier ga ik erop achteruit ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan en zal ik ernstig in mijn bedrijfsbelangen worden geschaad.
- Ik doe een zelfde verzoek ten aanzien van artikel 4.5.1. omdat dit artikel het onmogelijk maakt om mijn bedrijf aan een ander bedrijf te verkopen. In feite behelst dit artikel een soort “sterfhuisconstructie”, want als ik mijn bedrijf niet aan een ander bedrijf kan verkopen, dan kan er alleen woningbouw plaatsvinden omdat een andere functie dan niet mogelijk is. Zo probeert de gemeente dus op een oneigenlijke manier woningbouw erdoorheen te drukken. De voornoemde verkoopbeperking is twee ledig: ik kan mijn bedrijf alleen maar verkopen aan een bedrijf dat gezien aard en omvang van de niet nader genoemde “milieuhinder” gelijk kan worden gesteld aan een bedrijf in de betreffende categorie. Cumulatief, dus daarboven op, mag verkoop aan een ander bedrijf niet leiden tot een onevenredige aantasting van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van nabijgelegen gronden. Deze laatste term is niet nader aangeduid, maar reken maar dat hiermee natuurlijk de woningen Vreelandseweg 6/6a en de woningen in het Vechtoever project worden bedoeld.

Ook ten aanzien van dit onderdeel zal ik in mijn bedrijfsbelangen worden geschaad, schade lijden als gevolg van de in het ontwerp opgenomen nieuwe ontwikkelingen. Overigens merk ik nog op dat in de regels geen andere wijzigingsmogelijkheden naar andere functies zijn opgenomen.

- Met betrekking tot de bestemming “wonen-1” merk ik het volgende op. Ten eerste ben ik tegen het opnemen van de bestemmingen wonen-1, wonen-2 en wonen-3 in de regels van het ontwerp omdat ik van mening ben dat ik, als gevolg van het opnemen van deze bestemmingen, direct in mijn bedrijfsbelangen zal worden geschaad en schade zal lijden. Ik ben van mening dat het opnemen van deze woonbestemmingen in strijd is met een goede ruimtelijke ordening waarbij ik verwijs naar de diverse onderdelen uit deze zienswijze waarin dat aspect wordt besproken. Ik verzoek u dan ook de voornoemde woonbestemmingen integraal uit de regels en van de plankaart te schrappen. Daarnaast merk ik ten aanzien van de bestemming “wonen-1” op dat binnen deze bestemming een maximale bouwhoogte van 9 meter mogelijk wordt gemaakt. Waarom de gemeente naar de percelen aan wie zij deze woonbestemming toekent zo ruimhartig is, blijft onbekend, maar feit is wel dat deze gemeente nieuwe ontwikkelingen die aantoonbaar mijn bedrijfsbelangen schaden, toestaat om hoger te bouwen dan de bedrijven die zogenaamd in een conserverend deel van het bestemmingsplan liggen, maar die lager (7 meter) mogen bouwen dan bedrijven die de oudste rechten hebben. Dit is de omgekeerde wereld en voor mij volstrekt onacceptabel. Ik verzoek u dan ook om de nok- en goothoogte bij de bestemming “wonen-1” te verwijderen en als u zou besluiten om de bestemming “wonen 1” te handhaven, de relevante regels zo te wijzigen en ten aanzien van alle functies in dit ontwerp waarbij gebouwd kan worden, een maximale nok- en goothoogte van resp. 8 en 10 meter wordt gehanteerd.
- Verder ben ik het niet eens met het bepaalde in artikel 23.1. onder c tot en met g van de regels, omdat een aantal van de in de voornoemde leden, met name sub f tot de werkzaamheden van een metaal, demontage- en recycling bedrijf behoort. Door het voornoemde artikel wordt mij het werken onmogelijk gemaakt, want volgens dit artikel mag ik bijvoorbeeld geen metaal, vaste of vloeibare afvalstoffen zowel in- als buitenpandig niet overslaan, terwijl dat in het vigerende plan wel mogelijk is. Ik ga er, zoals hiervoor betoogd ook in dit opzicht erop achteruit ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan, want ook ten aanzien van dit onderdeel wordt ik in mijn bedrijfsbelangen geschaad. Bovendien is dit artikel in strijd met het bepaalde in artikel 4 onder e, want de gemeente wil enerzijds een metaal, demontage en recycling bedrijf toestaan, maar vervolgens bestemt zij een dergelijk bedrijf feitelijk weg door middel van artikel 23.1. Ik verzoek u dan ook om artikel 23.1. zo aan te passen, dat het voor mijn metaal bedrijf mogelijk wordt om te kunnen functioneren zoals ik dat nu ook kan op basis van het vigerende bestemmingsplan.
- Tenslotte merk ik op dat het bepaalde in artikel 23.1. onder j en het bepaalde in artikel 4.1. onder b in combinatie met artikel 1.23 met elkaar in strijd zijn. Volgens artikel 1.23 zouden binnen de bestemming “betonwarenfabriek” als ondergeschikte activiteit verkoopactiviteiten zijn toegestaan, maar die worden nu juist verboden in artikel 23.1. onder j van de regels. De regels zijn derhalve ook ten aanzien van dit onderdeel innerlijk tegenstrijdig.

Concluderend en gezien de voornoemde opmerkingen zijn de regels innerlijk tegenstrijdig, zorgen zij ervoor dat ten aanzien van specifieke, hiervoor genoemde regels er strijdigheid is met de plankaart en dienen de hiervoor door mij genoemde regels verwijderd/ aangepast te worden omdat anders de opgenomen bestemming van artikel 4.1. onder d illusoir wordt. De regels zijn derhalve in strijd met de wet (goede ruimtelijke ordening) alsmede de beginselen van behoorlijk bestuur, met name het zorgvuldigheidsbeginsel, het motiveringsbeginsel en het beginsel van een evenredige belangenafweging.

H. Reactie op inhoud nota inspraak en overleg

Ik heb kennis genomen van de beantwoording van mijn inspraakreactie door het college, maar ik ben daarover teleurgesteld, want op mijn vragen wordt geen antwoord gegeven en de analyse met opmerkingen die ik wederom als productie 1 in het geding heb gebracht, wordt slechts ter kennisneming aangenomen. Er is, met andere woorden, niets met de (opbouwende) kritiek mijnerzijds gedaan. Bovendien heb ik reeds in mijn inspraakreactie erop gewezen dat mijn belangen niet/onvoldoende zijn gewogen en zijn meegenomen en dat ook met mijn belangen geen enkele rekening is gehouden. Ik hoop dat het college en uw raad deze zienswijze wel serieus nemen, want op de manier waarop de gemeente hier tot nu toe mee omgaat, is het indienen van een inspraakreactie volledig illusoir.

In de inspraakreactie heb ik gevraagd om de aan mij in eigendom toebehorende recreatiewoning om te zetten in een burgerwoning. De gemeente geeft aan daaraan niet te willen meewerken, maar motiveert dat niet. Waarom er perse twee recreatiewoningen mogen zijn, wordt niet duidelijk. Het afwijzen van mijn verzoek is binnen de kaders van het onderhavige ontwerp en met name de visie van 30 september 2014 vreemd, want en staat binnen het plangebied juist ruimhartig nieuwe ontwikkelingen zoals nieuwe burgerwoningen toe. Ik begrijp hier niets van, de gemeente is in ieder geval inconsequent en meet met twee maten. Ik verzoek de gemeente alsnog aan mijn verzoek tot omzetting te voldoen.

Conclusie

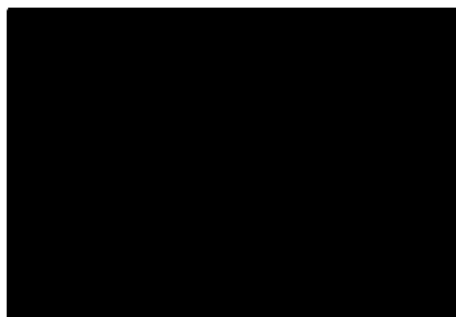
Tot zover mijn zienswijze ten aanzien van het onderhavige ontwerp bestemmingsplan. Ik ben tegen de diverse ontwikkelingen die in het onderhavige ontwerp bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Ik ben van mening dat het ontwerp op zowel formele als inhoudelijke gronden in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, onzorgvuldig is voorbereid, onvoldoende is gemotiveerd waarbij tevens geen rekening is gehouden met mijn (bedrijfs) belangen. Sterker nog: mijn belangen zijn grotendeels onzichtbaar, als gevolg van het ontbreken van een juiste beschrijving en beoordeling van mijn bedrijfsactiviteiten. Daarnaast had dit ontwerp niet ter inzage mogen worden gelegd omdat het niet compleet is: diverse onderzoeken ontbreken. Tenslotte ben ik van mening dat ik, als gevolg van dit

bestemmingsplan, in haar bedrijfsbelangen zal worden geschaad omdat door de komst van zoveel burgerwoningen hij zal worden beperkt in zijn huidige en toekomstige bedrijfsactiviteiten. Nagel verzoekt u derhalve om met deze zienswijze rekening te houden en het onderhavige ontwerp niet vast te stellen omdat een dergelijk bestemmingsplan, zoals het onderhavige voorontwerp, in strijd zal zijn met de wet (een goede ruimtelijke ordening) alsmede de genoemde beginselen van behoorlijk bestuur. Ondergetekende hoopt van uw Raad te mogen vernemen.

Volledigheidshalve deel ik u mede dat deze zienswijze heden zowel per aangetekende post en per telefax is verzonden en tevens heden op het gemeentehuis zal worden afgegeven waarbij om een ontvangstbevestiging zal worden gevraagd.

Vertrouwend u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd, verblijft,

Met vriendelijke groet,



PRODUCTIE 1

ANALYSE EN BETWISTING RUIMTELIJKE VISIE GARSTEN NOORD

1. Inleiding

De Ruimtelijke visie "Garsten Noord" is een belangrijke pijler onder het ter inzage gelegde ontwerp bestemmingsplan Garsten Noord. Nagel is het niet eens met de inhoud van deze visie en wenst deze uitdrukkelijk te betwisten. Zij is van mening dat de visie is gebaseerd op onjuiste en niet onderbouwde aannamen die bovendien niet zijn gestaafd door enig onderzoek. Deze aannamen zijn echter wel gebruikt als uitgangspunt van deze visie en werken op die manier door in ruimtelijke plannen zoals het voornoemde ontwerp. Nagel zal in deze analyse van de visie verwoorden waarom zij het niet eens is met de onderhavige visie. Nagel is verder van mening dat als er een keuze zou moeten zijn, dat de Raad binnen deze visie had moeten kiezen voor variant 1, de variant waarin het bedrijventerrein ongewijzigd zou blijven bestaan en waarin de rechten van alle aanwezige ondernemingen het beste zou zijn gewaarborgd. De Raad heeft echter voor variant 3 gekozen, een combinatie van wonen en werken waarin het bestaande bedrijventerrein geleidelijk aan wordt omgezet in wonen. De Raad heeft deze variant gekwalificeerd als voorkeursvariant. Gezien deze keuze van de Raad, zal Nagel in deze analyse vooral ingaan op het algemene gedeelte van de visie alsmede de voorkeursvariant.

2. De visie gaat uit van onjuiste aannamen die ten onrechte als "feiten" worden gepresenteerd.

In hoofdstuk 1, paragraaf 1.1. wordt meteen gesproken over een niet nader aangeduid gebied genaamd "Garsten Noord", dat "verrommeld" zou zijn en braak zou liggen. Ten eerste wordt hier niet verwoord welk onderdeel van Garsten Noord men bedoelt, want het gebied zelf is redelijk groot. Ten tweede is er geen sprake van verrommeling (wat dan ook moge zijn) en is het bedrijventerrein geen braakliggend gebied. Nagel herkent ook niet het beeld dat vermeende algehele achteruitgang en verloedering zouden dreigen. Verder is het niet zo dat enkele bedrijven (niet duidelijk is welke bedrijven worden bedoeld) willen blijven functioneren, zij moeten blijven functioneren omdat verhuizing naar een ander bedrijventerrein niet mogelijk is. Zowel ruimtelijk als financieel. Verder wordt er gesproken over vermeend "versnipperde grondposities", maar wat hiermee wordt bedoeld is onduidelijk. Daarnaast wordt zonder enige motivering betoogd dat er niet meer geïnvesteerd zou worden in het onderhoud van "de panden". Welke panden worden bedoeld is niet duidelijk. De stelling dat (vanwege de wens van de gemeente om het gebied te ontwikkelen voor woningbouw) het voor bedrijven niet meer interessant zou zijn om te investeren is de meeste vergaande maar ook meest onzinnige stelling die in deze paragraaf voorkomt. Het tegendeel wordt namelijk bewezen door het ontwerp zelf, waarin de bestaande bedrijven zijn gehandhaafd en bovendien er een behoorlijke uitbreiding van betonfabriek Nigtevecht BV wordt opgenomen waarbij dit bedrijf van een in de visie op pagina 8 paragraaf 1.1. genoemde milieucategorie 4.2 naar een nog hogere milieucategorie zal gaan. Bovendien bevat tabel 1.1. op pagina 8 van de visie een feitelijke onjuistheid, want op dit moment, op basis van het vigerende bestemmingsplan dat gold ten tijde van het vaststellen van deze visie, gold voor het gehele bestemmingsplangebied van het bedrijventerrein milieucategorie 6, hetgeen in de brochure overeenkomt met milieucategorie 5. De inhoud van het ontwerp en de inhoud van de visie zijn derhalve ten aanzien van dit onderdeel met elkaar in strijd.

Anders dan op pagina 8 bovenaan in de visie is verwoord, maakt het bedrijf van de beide firma's Nagel ook een aanzienlijk onderdeel uit van het totale bedrijventerrein.

Op de foto's die in hoofdstuk 2, pagina 10 van de visie zijn te zien, is naar de mening van Nagel helemaal geen verrommeling te zien. Alleen het leegstaande pand van mw. Jacobs is een pand dat niet is onderhouden, maar Nagel heeft begrepen dat Jacobs daarover inmiddels is aangeschreven. De betreffende woning is derhalve niet representatief om te dienen als vermeend bewijs dat het hele gebied Garsten Noord verrommeld en verpauperd zou zijn.

Verder is [REDACTED] het totaal niet eens met de stelling op pagina 9/10 van de visie dat vermeende verrommeling / vermeend achterstallig onderhoud (niet duidelijk is hoe dan en waar) een "negatieve" uitstraling zouden hebben op de omgeving. Deze stelling in de visie is totaal niet onderbouwd en Nagel heeft andere ervaringen. Nogmaals: alleen de leegstaande woning van Jacobs vertoont achterstallig onderhoud maar het is natuurlijke pure nonsens om een heel gebied, en daarmee ook het bedrijf van mw. Nagel hierop af te rekenen. Met deze aantoonbaar onjuiste beeldvorming wordt door de opstellers van de visie en ook door de Raad willens en wetens een basis gevormd om te komen tot een andere invulling van het gebied terwijl de feiten anders zijn.

Nagel maakt ook ernstig bezwaar tegen de bewering in de tweede alinea op pagina 10 van de visie dat er sprake zou zijn van een onoverzichtelijke groepering met onzichtbare bedrijven die daar zouden zijn weggestopt op de achterkant van "het perceel". Ten eerste is niet duidelijk wat met "het perceel" wordt bedoeld, en het lijkt Nagel dat degene die de visie heeft opgesteld, niet op het bedrijventerrein zelf is geweest. Dit blijkt ook uit de voornoemde foto's want die zijn niet representatief voor het gebied. Nagel herkent haar bedrijf en het gebied van Garsten Noord dan ook in het geheel niet in het gestelde in de tweede alinea van pagina 10. Zij is derhalve van mening dat ook hier uit wordt gegaan van aannamen en die niet door feiten worden gestaafd. Reeds om deze reden kan de visie niet als ruimtelijke onderbouwing van het ter inzage gelegde ontwerp bestemmingsplan dienen.

3. Bespreking van de vermeende "kwaliteiten" en "bedreigingen" in hoofdstuk 2.

In hoofdstuk 2 van de visie worden op de pagina's 11 tot en met 14 zogenaamde "kwaliteiten" en "bedreigingen" besproken. Wat [REDACTED] in het algemeen opvalt, dat de genoemde kwaliteiten geen echte meerwaarde hebben ten opzichte van het ter inzage gelegde ontwerp bestemmingsplan, omdat deze kwaliteiten er nu ook zijn. De enige concrete vertaling van de genoemde kwaliteiten naar feitelijke activiteiten die Nagel heeft kunnen vinden in de visie is het toenemen van een toeristisch recreatief klimaat, en juist dat aspect is niet verder uitgewerkt in de visie en het ontwerp. De locatie waar nu de woningen van het project "Vechtoevers" zijn gepland, zou in het kader van de uitwerken van de genoemde kwaliteiten, veel beter een toeristisch/recreatieve functie moeten en kunnen krijgen.

Vervolgens worden de "bedreigingen" besproken. Nagel wenst dit onderdeel ten zeerste te betwisten. Zoals gezegd, wordt in een cirkelredenering gesproken, het lijkt erop of de opstellers van de visie en van de toelichting behorend bij het ontwerp, denken dat als zij het woord "leegstand" maar vaak genoeg noemen, iedereen en met name de Raad zal gaan geloven dat het werkelijk zo is. Er is geen sprake van leegstand/verval/verrommeling/verpaupering van het bedrijventerrein. De tweede genoemde bedreiging is juist een reden om het ontwerp zoals het nu ter inzage ligt, niet vast te stellen. De visie noemt namelijk als tweede mogelijke bedreiging de situatie waarbij woningen en bedrijven elkaar in de weg zitten vanwege leegstaande kavels.

Zoals gezegd, er zijn geen leegstaande kavels dus er kan ook geen bedreiging zijn. Verder lijkt het ontwerp juist vorm te geven aan deze bedreiging, want die voorziet in een situatie waarin woningen en bedrijven zeer dicht op elkaar zullen zijn gesitueerd en elkaar juist zullen hinderen. Het ontwerp besteedt aan dit aspect geen enkele aandacht. Ook ten aanzien van dit onderdeel zijn het ontwerp en de visie met elkaar in strijd.

Ten aanzien van de kansen geldt hetzelfde als de genoemde kwaliteiten, de meerwaarde ervan wordt niet duidelijk. Het kan uiteraard niet zo zijn dat het legaliseren van de twee percelen Vreelandseweg 6 en 6a te Nigtevecht wordt gebruikt om een "kans" te zijn, terwijl de Raad van State onherroepelijk heeft geoordeeld dat de beide eigenaren het illegale gebruik aan zichzelf te wijten hebben. Verder kan het niet zo zijn dat de wens van twee initiatiefnemers maatgevend en doorslaggevend is om de bestemming van een geheel gebied ingrijpend te veranderen, waar de bestaande bedrijven (waaronder dat van Nagel) de dupe zullen zijn. Als we het vaststellingsbesluit van de visie d.d. 30 september 2014 bekijken, dan blijkt daar expliciet uit dat de enige echte reden om het bestemmingsplan te wijzigen bestaat uit het koste wat kost legaliseren van illegale bewoning die door de hoogste bestuursrechter is veroordeeld. Bovendien heeft de Raad van State geoordeeld dat de gevolgen van handhaving geheel voor rekening en risico van de overtreders dient te komen. Nagel begrijpt daarom nog steeds niet waarom de Raad zonder enige ruimtelijke onderbouwing het belang van de dames Brouwer en Griffioen laat prevaleren boven de belangen van de bestaande bedrijven op Garsten Noord met de door hen opgebouwde rechten.

4. Bespreking van scenario drie (voorkeursscenario)

Onder het kopje "geleidelijke transformatie" is verwoord dat in geval de volledige haalbaarheidstoets en de volledige belangenafweging nog niet gereed zijn, er geen gedetailleerde eindbestemming kan worden opgenomen. [REDACTED] is van mening dat het ontwerp geen volledige haalbaarheidstoets- en belangenafweging bevat. Dit plan bevat echter wel eindbestemmingen. De visie is derhalve in strijd met het ontwerp omdat hierin wel hierin wel eindbestemmingen zijn opgenomen terwijl niet aan de voorwaarden is voldaan.

Verder bestrijdt [REDACTED] dat er sprake is van een gemengd gebied: het grootste gedeelte is bedrijventerrein en in zeer mindere mate reeds bestaande woningen. Er is derhalve geen sprake van een sterke functiemenging. Als gevolg van het voorgaande, wordt ten aanzien van de milieu categorieën van de verkeerde afstanden uit gegaan. Verder wordt binnen het voorkeursvariant wederom uitgegaan van een onjuiste milieucategorie in het momenteel vigerende bestemmingsplan. De maximaal toegestane milieucategorie is milieucategorie 6 en niet milieucategorie 4 zoals in de visie is verwoord. [REDACTED] is van mening dat zij als gevolg van de visie en het ontwerp in haar bedrijfsbelangen zal worden geschaad omdat in de toekomst op het bedrijventerrein alleen bedrijfsactiviteiten worden toegestaan die qua milieubelasting vergelijkbaar zijn of een lagere milieubelasting kennen. De belangen van [REDACTED] die reeds jaren gevestigd is op het bedrijventerrein, worden in de visie en het ontwerp ondergeschikt gemaakt aan de kennelijke belangen van de eigenaren van de percelen Vreelandseweg 6 en 6a, hetgeen Nagel onacceptabel acht. Reden waarom zij deze visie uitdrukkelijk betwist.

Nagel betwist paragraaf 1 onder hoofdstuk 4 van de visie ten zeerste. Zij is pertinent tegen iedere mogelijke legalisatie van de percelen Vreelandseweg 6 en 6a te Nigtevecht en is van mening dat dit feitelijk niet mogelijk is omdat een goed woon- en leefklimaat niet is aangetoond/ niet kan worden gegarandeerd en bovendien haar bedrijfsactiviteiten door de komst van twee woningen zal worden gehinderd.

Anders dan de visie stelt, kunnen de panden Vreelandseweg 6 en 6a heel goed als bedrijfswoning en kantoor worden gebruikt. Dat de huidige bewoners de panden illegaal gebruiken blijft voor hun rekening en risico.

Strijdt dat er ten aanzien van de beide percelen sprake zou zijn van een cultuurhistorisch waardevol pand. Dit blijkt alleen al omdat de boerderijen die kennelijk in het verleden hebben gestaan, allemaal teniet zijn gegaan. Het is geen monument en ook de stelling dat het "agrarisch verleden" nog goed zichtbaar zou zijn, is aantoonbaar onjuist. De rieten kap is aan de achterzijde totaal niet onderhouden en dreigt in te storten. Verder is er ten aanzien van de beide panden sprake van achterstallig onderhoud. Bovendien is de kans groot dat zich in de bodem ernstige verontreiniging bevindt. Verder hebben de eigenaren van Vreelandseweg 6a de voormalige hooiberg totaal gesloopt en hebben zij hun woning totaal niet onderhouden. Dit is dus helemaal geen positieve ontwikkeling zoals in de eerste kolom op pagina 38 van de visie wordt beweerd.

Nagel is en blijft van mening dat een goed woon- en leefklimaat niet kan worden gegarandeerd omdat de opstellers van de visie uitgaan van onjuiste gegevens.

Conclusie: ten aanzien van de percelen Vreelandseweg 6/6a is op basis van de visie geen goed woon- en leefklimaat gegarandeerd.

5. Bespreking ontwikkeling Vechtoever/Jacobs

van mening dat deze ontwikkeling niet mogelijk is. In het ontwerp worden de geldende bedrijfsbestemmingen gecontinueerd waardoor woningbouw niet mogelijk is. Er is niet voldaan aan de voorwaarden om eindbestemmingen op te nemen. Dit blijkt met name met betrekking tot dit onderdeel van de visie, omdat nadere onderzoeken ontbreken en de ruimtelijke onderbouwing onjuist en onvolledig is. De visie en het ontwerp zijn op dit onderdeel met elkaar in strijd. Ook hier is naar de mening van Nagel geen sprake van een goed woon- en leefklimaat en is ook de haalbaarheid niet aangetoond. Het ontwerp voldoet niet aan de eisen zoals geformuleerd op pagina 39 en 40 van de visie. Ten aanzien van een goed woon- en leefklimaat dient aan meer eisen te worden voldaan dan alleen geluid. Het onderdeel Vechtoevers voldoet derhalve niet aan de eisen van een goed woon- en leefklimaat.

6. Bespreking Betonfabriek Nigtevecht BV

Ook ten aanzien van de betonfabriek geldt dat het met betrekking tot het garanderen van een goed woon- en leefklimaat het niet alleen gaat om geluid. Verder blijkt er een dilemma te zijn dat wordt beschreven op pagina 45 van de visie. Woningbouw is volgens de visie alleen mogelijk indien sprake is van zonering. In geval van zonering wordt de betonfabriek gekwalificeerd als "grote lawaaimaker" in de zin van de Wvg, waardoor woningbouw juist niet mogelijk is.

Tenslotte is de mogelijke logiesfunctie die de betonfabriek ten aanzien van buitenlandse werknemers wenst ruimtelijk niet onderbouwd: uit de visie blijkt niet dat dit noodzakelijk is en bovendien is dat in strijd met de eindbestemming "bedrijf". Er is over dit onderdeel derhalve totaal niet nagedacht en het is in de visie ook niet onderbouwd.

7. Financiële risico's

[REDACTED] van mening dat de financiële risico's binnen de voorkeursvariant onacceptabel hoog en ook niet overzichtelijk zijn. Ten aanzien van de Vreelandseweg 6 en 6a is er een grote kans op planschade, omdat de schade weldegelijk voortvloeit uit het nieuwe bestemmingsplan nu Nagel actie heeft ondernomen en nog steeds onderneemt om het illegale gebruik te doen eindigen, waarbij zij haar bezwaren voldoende heeft geuit. Tijdens de raadsvergadering waarin de visie werd vastgesteld, hebben de beide eigenaren van Vreelandseweg 6/6a meerdere malen expliciet verwoord dat zij niet van plan waren een planschadevergoedingsovereenkomst te tekenen dan wel planschade te vergoeden. Nagel begrijpt daarom in het geheel niet waarom de visie (die alleen maar is vastgesteld om deze twee percelen te legaliseren) is vastgesteld en waarom de ruimtelijke onderbouwing van de beide percelen in de bijlage van het ontwerp is opgenomen.

Een zelfde opmerking geldt ten aanzien van het onderdeel Vechtoever. Van de mogelijke initiatiefnemer is in de visie noch het ontwerp enige zekerheid te vinden dat dit onderdeel haalbaar is. Verder stelt de visie dat de ontwikkeling van dit deel (het positief bestemmen ervan) een groot risico tot planschade met zich meebrengt. Ook ten aanzien van deze planschade is niet duidelijk of de initiatiefnemer bereid om dit risico te dragen omdat documenten die dit zouden moeten bewijzen, ontbreken.

8. Conclusie

Met betrekking tot de ruimtelijke visie Garsten Noord is Nagel van mening dat deze visie niet gebruikt kan worden als ruimtelijke onderlegger van het onderhavige ontwerp bestemmingsplan. De visie is op een groot aantal onderdelen inhoudelijk in strijd met het ontwerp. De visie is gebaseerd op aannamen en niet op feiten. Ten aanzien van de specifieke onderdelen Vreelandseweg 6/6a, Vechtoevers en de uitbreiding van de betonfabriek voldoet de visie niet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waaronder een goed- woon- en leefklimaat aangezien er zeer beperkt onderzoek heeft plaatsgevonden, te weten alleen naar geluid. Verder is de ruimtelijke aanvaardbaarheid/ haalbaarheid in de visie volstrekt onvoldoende onderzocht. De financiële haalbaarheid ten aanzien van de voornoemde onderdelen is niet/ onvoldoende onderzocht in de visie. Dit zou geen overbodige luxe zijn geweest, omdat de hoogte van de te verwachten planschade aanzienlijk is. Concluderend is Nagel van mening dat de visie in zijn algemeenheid en met betrekking tot de voorkeursvariant onzorgvuldig is voorbereid, onvoldoende is gemotiveerd en de belangen van Nagel zowel in deze visie als het ontwerp compleet onzichtbaar zijn en zeker niet zijn meegewogen. Gezien de voorgaande conclusie, kan de met het ontwerp ingezette ruimtelijke ontwikkeling geen doorgang vinden omdat:

- a. De visie niet als ruimtelijke onderbouwing van het ontwerp bestemmingsplan kan dienen;
- b. De visie op de in deze analyse genoemde onderdelen in strijd is met het ontwerp bestemmingsplan en vice versa.

■, op basis van deze analyse van de ruimtelijke visie Garsten Noord, van mening dat het college in het ontwerp beoogde ruimtelijke ontwikkeling geen doorgang zou mogen vinden. Nagel verzoekt uw college om een conserverend bestemmingsplan voor te bereiden waarbinnen de bestaande rechten van de bedrijven worden gerespecteerd en waarin geen sprake is van nieuwe en grootschalige woningbouw.

PRODUCTIE 2

Melding Activiteitenbesluit

Omgevingsvergunning beperkte milieutoets

Er is een 'Omgevingsvergunning beperkte milieutoets' nodig voor de volgende activiteit(en):

- het opslaan van ten hoogste 50.000 ton van buiten de inrichting afkomstige afvalstoffen, zijnde metaal, voor zover geen sprake is van gevaarlijke afvalstoffen

De Omgevingsvergunning beperkte milieutoets kunt u aanvragen via het Omgevingsloket online. Bij die aanvraag moet uw melding in het kader van het Activiteitenbesluit worden gevoegd. Na indienen van deze melding krijgt u een link waarmee u direct verder kunt naar het Omgevingsloket online.

Activiteiten

De volgende activiteiten worden in de inrichting uitgevoerd:

- Lozen van hemelwater, dat niet afkomstig is van een bodembeschermende voorziening
- Het wassen van motorvoertuigen of carrosserie-onderdelen daarvan
- Opslaan en overslaan van goederen
- Opslaan van vloeistoffen in een bovengrondse opslagtank
- Spaanloze, verspanende en thermische bewerking of mechanische eindafwerking van metalen
- Onderhouden en repareren van motoren, motorvoertuigen en andere gemotoriseerde apparaten en proefdraaien van verbrandingsmotoren
- In werking hebben van een acculader
- Activiteiten met luchtmissies algemeen
- Bodembedreigende activiteiten algemeen

Gegevens inrichting

MILIEUDIENST NWU			
Ingek.	27 MRT 2012	AWB	
Reg.Nr.	6384	Ontv.	
Class		Afd.	
	Hoofd	Par	Medewerker

Gegevens drijver inrichting

Activiteitenbesluit Internet Module (AIM)

27-03-2012

Correspondentieadres melding

Correspondentie sturen naar het adres van de inrichting.

Gegevens verandering inrichting

Datum verandering:	1-7-2013
Omschrijving:	Bouw opslagloods met wasplaats en herinrichting industrieterrein. Datum oprichting in afhankelijk van de datum afgifte bouwvergunning gemeente.
Bijlage meezenden:	Nee

Extra informatie bij de melding

bouwtekeningen liggen vanaf 2006 bij de gemeente, akoestisch onderzoek is reeds ingediend.

Bijlagen op papier

U moet de volgende bijlagen op papier toesturen aan het bevoegd gezag.

- Indeling inrichting (verandering):
 - de grenzen van het terrein van de inrichting;
 - de ligging en de indeling van de gebouwen;
 - de functie van de te onderscheiden ruimten;
 - de ligging van de bedrijfsriolering;
 - de plaats van de lozingspunten.
- Situatieschets van de inrichting en in de omgeving gelegen gebouwen (schaal minimaal 1:10.000 en een noordpijl)
- Gegevens afvalstoffen
- Rapport bodemkwaliteit (in overleg met bevoegd gezag)

Gegevens bevoegd gezag

Gemeente Stichtse Vecht
p/a Milieudienst Noord-West Utrecht
Postbus 242
3620 AE Breukelen

Bestanden met milieuregels en toelichtingen

Aan de hand van de door u ingevulde vragenboom van de AIM zijn pdf-bestanden gemaakt met daarin de milieuregels uit het Activiteitenbesluit en toelichtingen op deze milieuregels. Met de volgende link gaat u naar de downloadpagina (opent in een nieuw scherm), waar u deze bestanden kunt inzien of downloaden.

Correspondentienummer

Wilt u alstublieft, als u schriftelijk of mondeling contact zoekt, onderstaand nummer als correspondentienummer gebruiken?

Correspondentienummer: g9opa0s7ok

Correspondentienummer: g9opa0s7ok

Pagina 2 van 3

Datum en tijdstip melding: 27-3-2012 08:49:39

Overzicht activiteiten met afvalstoffen en Eural codes

Omschrijving activiteit	Indicatieve Eural-code(s) * = het is een gevaarlijke afvalstof (c) = het is een 'complementaire categorie', waarvoor op basis van de samenstelling moet worden bepaald of het een gevaarlijke afvalstof is
Het opslaan, verdichten en verkleinen van metaal, voor zover de capaciteit voor het opslaan niet groter is dan 50.000 ton, de capaciteit voor het shredderen van metalen niet groter is dan 50 ton per dag en voor zover geen sprake is van gevaarlijke afvalstoffen	020110, 120101, 120102, 120103, 120104, 120113, 150104, 160117, 160118, 170401(c), 170402(c), 170403(c), 170404(c), 170405(c), 170406(c), 170407(c), 191202, 191203, 200140

PRODUCTIE 3

Raad van State

Uitspraak 201310127/1/A1 en 201310127/2/A1

Datum van uitspraak: woensdag 18 juni 2014

Tegen: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Stichtse Vecht
Proceduresoort: Voorlopige voorziening / hoofdzaak
Rechtsgebied: Algemene kamer - Hoger Beroep - Bestuursdwang / Dwangsom
ECLI: ECLI:NL:RVS:2014:2334

201310127/1/A1 en 201310127/2/A1.

Datum uitspraak: 18 juni 2014

AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak van de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op een verzoek van [appellante A] en [appellant B] en [appellant C] (hierna tezamen in enkelvoud: [appellant B]), allen wonend te Nigtevecht, gemeente Stichtse Vecht, om het treffen van een voorlopige voorziening (artikel 8:81 van de Algemene wet bestuursrecht; hierna: de Awb) en, met toepassing van artikel 8:86 van die wet, op het hoger beroep van:

[appellante A] en [appellant B],

tegen de uitspraak van de rechtbank Midden-Nederland van 4 oktober 2013 in zaak nr. 13/657 in het geding tussen:

22-12-2015

Uitspraak 201310127/1/A1 en 201310127/2/A1 | Raad van State

[wederpartij], gevestigd te Nigtevecht,

en

het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Stichtse Vecht.

Procesverloop

Bij besluit van 24 juli 2012 heeft het college handhaving tegen de bewoning van de bedrijfswoning aan de [locatie 1] te Nigtevecht en de bewoning van het bedrijfspand aan de [locatie 2] te Nigtevecht opgeschort tot een nieuw bestemmingsplan voor Garsten Noord is opgesteld.

Bij besluit van 13 december 2012, aangevuld op 13 februari 2013, heeft het college het door [wederpartij] daartegen gemaakte bezwaar gegrond verklaard, het besluit van 24 juli 2012 herroepen en het verzoek om handhaving van [wederpartij] afgewezen voor zolang de bij besluiten van 13 februari 2013 aan [appellante A] en [appellant B] afgegeven gedoogbeschikkingen geldig zijn.

Bij besluit van 19 augustus 2013 heeft het college de besluiten van 13 december 2012 en 13 februari 2013 herroepen, het tegen het besluit van 24 juli 2012 gemaakte bezwaar gegrond verklaard, het besluit van 24 juli 2012 herroepen en het verzoek om handhaving afgewezen.

Bij uitspraak van 4 oktober 2013 heeft de rechtbank het door [wederpartij] tegen de besluiten van 13 december 2012 en 13 februari 2013 ingestelde beroep niet-ontvankelijk verklaard. Zij heeft verder het tegen het besluit van 19 augustus 2013 ingestelde beroep gegrond verklaard, dat besluit vernietigd en het college opgedragen een nieuw besluit op bezwaar te nemen met inachtneming van deze uitspraak. Deze uitspraak is aangehecht.

Tegen deze uitspraak hebben [appellante A] en [appellant B] hoger beroep ingesteld.

[wederpartij] heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend en voorts incidenteel hoger beroep als bedoeld in artikel 8:110, eerste lid, van de Awb ingesteld.

[appellante A] en [appellant B] hebben nadere stukken ingediend.

Bij besluit van 6 november 2013, aangevuld bij besluiten van 16 en 17 april 2014 heeft het college het door [wederpartij] tegen het besluit van 24 juli 2012 gemaakte bezwaar gegrond verklaard, het besluit van 24 juli 2012 herroepen, het verzoek om handhaving toegewezen en [appellante A] en [appellant B] gelast het strijdige gebruik van de [locatie 1] onderscheidenlijk [locatie 2] te staken en gestaakt te houden.

[appellante A] en [appellant B] hebben tegen deze besluiten gronden ingediend. Zij hebben voorts de voorzitter verzocht een voorlopige voorziening te treffen.

[wederpartij] heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

[appellante A] en [appellant B] hebben een nader stuk ingediend.

De voorzitter heeft het verzoek ter zitting behandeld op 5 juni 2014, waar [appellante A], [appellant B] en [appellant C], bijgestaan door mr. P.J. de Booij, advocaat te Almere, en het college, vertegenwoordigd door mr. T. Ruis, werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen. Tevens is ter zitting gehoord [wederpartij], vertegenwoordigd door [gemachtigde] en J.G.M. Beukeboom, bijgestaan door mr. J.H. Hartman.

Overwegingen

1. Ter zitting heeft [wederpartij] haar incidenteel hoger beroep ingetrokken.

2. In dit geval kan nader onderzoek redelijkerwijs niet bijdragen aan de beoordeling van de zaak en bestaat ook overigens geen beletsel om met toepassing van artikel 8:86, eerste lid, van de Awb onmiddellijk uitspraak te doen in de hoofdzaak.

3. [appellante A] en [appellant B] betogen tevergeefs dat de rechtbank heeft miskend dat [wederpartij] geen belang heeft bij haar verzoek om handhaving. [wederpartij] is eigenaar van en exploiteert een bedrijf op het perceel, direct gelegen naast het pand waar [appellante A] en [appellant B] wonen. [wederpartij] heeft aan haar verzoek te grondslag gelegd dat [appellante A] en [appellant B] het pand op het perceel in strijd met de bestemming bewonen, dit gebruik niet thuis hoort op een bedrijventerrein en zij in haar (toekomstige) bedrijfsbelangen wordt geschaad. Gelet hierop wordt geen grond gevonden voor het oordeel dat [wederpartij] geen belanghebbende is bij haar verzoek.

4. Van de voormalige langhuisboerderij 'Welgelegen' aan de Vreelandseweg was in het verleden het voorhuis, met [locatie 1], als bedrijfswoning in gebruik, en het achterhuis, met [locatie 2], als bedrijfspand in gebruik. [appellante A] woont in de voormalige bedrijfswoning en [appellant B] in het voormalige bedrijfspand. Het gebruik van de bedrijfswoning en het bedrijfspand voor bewoning is in strijd met het bestemmingsplan "Garsten Noord 1981". Het college is daarom, naar niet in geschil is, bevoegd tegen dat gebruik handhavend op te treden.

5. Gelet op het algemeen belang dat gediend is met handhaving, zal in geval van overtreding van een wettelijk voorschrift het bestuursorgaan dat bevoegd is om met een last onder bestuursdwang of dwangsom op te treden, in de regel van deze bevoegdheid gebruik moeten maken. Slechts onder bijzondere omstandigheden mag van het bestuursorgaan worden gevergd, dit niet te doen. Dit kan zich voordoen indien concreet zicht op legalisering bestaat. Voorts kan handhavend optreden zodanig onevenredig zijn in verhouding tot de daarmee te dienen belangen dat van optreden in die concrete situatie behoort te worden afgezien.

6. [appellante A] en [appellant B] betogen dat de rechtbank ten onrechte heeft overwogen dat het college handhaving redelijkerwijs niet had mogen weigeren. De rechtbank heeft volgens hen daarbij ten onrechte overwogen dat niet aannemelijk is geworden dat sprake is van bijzondere omstandigheden op grond waarvan het college van handhavend optreden had moeten afzien. Zij voeren aan dat de raad positief staat tegenover het bestemmen van de bedrijfswoning en het bedrijfspand tot burgerwoningen. Er bestaat daarom een overgangssituatie in de zin van het gemeentelijke beleid, neergelegd in het beleidsdocument Handhavingsbeleid 2012-2014, zodat het college het gebruik had moeten gedogen totdat een nieuw bestemmingsplan was vastgesteld. Zij voeren voorts aan dat zij een aanvraag hebben ingediend om omgevingsvergunning voor het gebruik van de bedrijfswoning en het bedrijfspand als burgerwoningen. Zij voeren verder aan het gebruik van de bedrijfswoning en het bedrijfspand als burgerwoningen geen nadelige gevolgen heeft voor de bedrijfsvoering van [wederpartij] en hun belang bij voortzetting van het gebruik zwaarder weegt dan het algemeen belang bij handhaving.

6.1. In paragraaf 4.3.3 van het Handhavingsbeleid wordt ingegaan op de zogeheten gedoogstrategie van de gemeente. Vermeld is dat gedogen tot zeer uitzonderlijke situaties moet worden beperkt en dat de gemeente daar dan ook zeer terughoudend mee om moet gaan. Gedogen kan zich onder meer voordoen in overgangssituaties. In een dergelijke situatie kan gedogen aanvaardbaar zijn als de consequenties van handhaving niet in redelijke verhouding staan tot de belangen die met (onmiddellijke) handhaving gemoeid zouden zijn. Het gaat bijvoorbeeld om de situatie waarin nieuwe regelgeving in voorbereiding is waaruit het legale karakter voortvloeit, aldus het Handhavingsbeleid.

6.2. In het besluit van 19 augustus 2013 is vermeld dat de voormalige gemeente Loenen sinds 2003 voornemens is om het gebruik van de bedrijfswoning en het bedrijfspand als woning in te passen in een nieuw bestemmingsplan. In 2006 zijn ontwikkelplannen gepresenteerd. Van 2007 tot 2011 zijn jaarlijks voorbereidingsbesluiten genomen. Verder is vermeld dat in 2012, na de gemeentelijke herindeling, opnieuw voorbereidende werkzaamheden om te komen tot een bestemmingsplan hebben plaatsgevonden.

Gelet op het tijdsverloop sinds 2003 en de omstandigheid dat ten tijde van het besluit nog geen bestemmingsplansprocedure was gestart, uit welk bestemmingsplan het legale karakter van het gebruik van de bedrijfswoning en het bedrijfspand voortvloeit, is de Afdeling van oordeel dat de rechtbank terecht geen aanleiding heeft gezien voor het oordeel dat ten tijde van het besluit van 19 augustus 2013 een overgangssituatie in de zin van het Handhavingsbeleid had moeten worden aangenomen en om die reden van handhaving had kunnen worden afgezien.

6.3. De door [appellante A] en [appellant B] gedane aanvraag om omgevingsvergunning is ingediend na de aangevallen uitspraak, zodat geen grond bestaat voor het oordeel dat de rechtbank in deze aanvraag een bijzondere omstandigheid had moeten zien op grond waarvan het college van handhaving had moeten afzien.

6.4. De rechtbank heeft tot slot terecht overwogen dat de omstandigheid dat [wederpartij] niet in haar belangen wordt geschaad door het gebruik van het pand als burgerwoningen, daargelaten de vraag of dit zo is, niet afdoet aan het algemene belang bij handhaving. Zij heeft terecht aanleiding gezien voor het oordeel dat dit algemene belang prevaleert boven het belang van [appellante A] en [appellant B] bij voortzetting van het met het bestemmingsplan strijdig gebruik. Zij heeft daarbij terecht in aanmerking kunnen nemen dat het in strijd met het bestemmingsplan gebruiken van een bedrijfswoning en bedrijfspand als burgerwoningen niet kan worden aangemerkt als een overtreding van zeer geringe aard en ernst, [appellant B] bij aankoop van het bedrijfspand wist dat er geen woonbestemming op rustte, [appellante A] en [appellant B] niet het gerechtvaardigd vertrouwen hadden dat het college nimmer handhavend zou optreden en de gevolgen van handhavend optreden voor hen weliswaar groot zijn, maar de risico's voor hun rekening komen.

6.5. Gelet op het voorgaande heeft de rechtbank terecht overwogen dat het college handhaving in redelijkheid niet heeft kunnen weigeren. Het betoog faalt.

7. Het hoger beroep is ongegrond. De aangevallen uitspraak dient te worden bevestigd.

8. Bij besluit van 6 november 2013, aangevuld bij besluiten van 16 en 17 april 2014 heeft het college, gevolg gevend aan de aangevallen uitspraak, opnieuw beslist op het door [wederpartij] gemaakte bezwaar. Deze besluiten worden, gelet op artikel 6:19, eerste lid, van de Awb, gelezen in samenhang met artikel 6:24 van die wet, van rechtswege geacht onderwerp te zijn van dit geding.

9. Het college heeft het bezwaar van [wederpartij] alsnog gegrond verklaard en heeft handhavend opgetreden tegen het met het bestemmingsplan strijdige gebruik van de bedrijfswoning en het bedrijfspand op het perceel.

10. Voor zover [appellante A] en [appellant B] betogen dat het college van handhavend optreden had moeten afzien, omdat het verzoek van [wederpartij] is gebaseerd op onzuivere motieven, wordt overwogen dat daarvan niet is gebleken en dit bovendien niet afdoet aan het algemene belang bij handhaving van de overtreding. Wat betreft het betoog van [appellante A] en [appellant B] dat [wederpartij] geen belang heeft bij haar verzoek om handhaving wordt, onder verwijzing naar hetgeen onder 3 is overwogen, overwogen dat dit faalt.

11. [appellante A] en [appellant B] betogen dat de raad positief staat tegenover het bestemmen van de bedrijfswoning en het bedrijfspand tot burgerwoningen. Volgens hen valt niet in te zien waarom dit niet zou leiden tot wijziging van de bestemming. Omdat sprake is van een overgangssituatie als bedoeld in het Handhavingsbeleid, had het college bovendien van handhaving moeten afzien.

11.1. Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (uitspraak van 6 februari 2013 in zaak nr. 201207372/1/A1 en 201207373/1/A1), is, om concreet zicht op legalisering aan te nemen in verband met de komst van een nieuw bestemmingsplan ten minste vereist dat een ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd, waarbinnen het gebruik, waar het handhavingsverzoek op ziet, past. Ten tijde van de

besluiten was nog geen ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd, zodat geen sprake was van concreet zicht op legalisering. Dat, naar [appellante A] en [appellant B] stellen, sprake is van een positieve houding tegenover wijziging van de bestemming, maakt dat niet anders.

Nu ten tijde van het besluit van 6 november 2013, aangevuld bij besluiten van 16 en 17 april 2014, net zoals ten tijde van het besluit van 19 augustus 2013, nog geen bestemmingsplansprocedure was gestart waaruit het legale karakter van het gebruik van de bedrijfswoning en het bedrijfspand voortvloeit, is de Afdeling van oordeel dat ten tijde van belang geen sprake was van een overgangssituatie als bedoeld in het Handhavingsbeleid op grond waarvan het college van handhaving had moeten zien.

12. [appellante A] en [appellant B] betogen dat zij een aanvraag om omgevingsvergunning hebben ingediend. Zij voeren aan dat niet is gebleken dat de aanvraag niet voor verlening in aanmerking komt, zodat het college om die reden van handhaving had moeten afzien.

12.1. Het college heeft zich in de besluiten op bezwaar op het standpunt gesteld dat ten tijde van het nemen van die besluiten nog geen ontwerpbesluit tot verlening van de aangevraagde vergunning ter inzage is gelegd waaruit een positieve grondhouding blijkt ten aanzien van de gevraagde ontwikkeling. Volgens het college is niet met zekerheid te zeggen dat dit zal gaan gebeuren.

Gelet hierop is de Afdeling van oordeel dat ten tijde van belang geen concreet zicht op legalisering bestond.

13. Voor zover [appellante A] en [appellant B] betogen dat het college van handhavend optreden had moeten afzien, omdat handhaving ertoe leidt dat zinvol gebruik van het als dienstwoning niet langer mogelijk zou zijn en de financiële gevolgen daarvan groot zijn, wordt overwogen dat de enkele omstandigheid dat het bedrijf dat in het verleden op het perceel gevestigd was, niet langer aldaar is gevestigd, niet maakt dat daarom het pand niet als dienstwoning in gebruik zou kunnen worden genomen. Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (onder meer in de uitspraak van 29 mei 2013 in zaak nr. 201209143/1/A1), biedt de omstandigheid dat handhavend optreden mogelijk ernstige financiële gevolgen heeft voor degene ten laste van wie wordt gehandhaafd, geen grond voor het oordeel dat dit optreden zodanig onevenredig is in verhouding tot de daarmee te dienen belangen, dat het bestuursorgaan daarvan om die reden behoorde af te zien.

14. [appellante A] en [appellant B] betogen dat het college aan de last een te korte begunstigingstermijn heeft verbonden.

14.1. De begunstigingstermijn strekt ertoe de overtreding op te heffen, waarbij als uitgangspunt geldt dat deze niet wezenlijk langer mag worden gesteld dan noodzakelijk is om de overtreding te kunnen opheffen.

14.2. Het college heeft [appellante A] en [appellant B] gelast om binnen 12 weken na verzending van het besluit het strijdige gebruik te staken. Niet is gebleken dat deze termijn te kort is om aan de last te voldoen. Voor het oordeel dat het college de begunstigingstermijn had moeten verlengen totdat de last onherroepelijk is, bestaat geen grond.

15. Het beroep tegen het besluit van 6 november 2013, aangevuld bij besluiten van 16 en 17 april 2014, is ongegrond.

16. Gelet hierop bestaat aanleiding het verzoek om het treffen van een voorlopige voorziening af te wijzen.

17. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

Beslissing

De voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. bevestigt de aangevallen uitspraak;

II. verklaart het door [appellante A] en [appellant B] en [appellant C] tegen het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Stichtse Vecht van 6 november 2013, aangevuld bij besluiten van 16 en 17 april 2014, ingestelde beroep ongegrond;

III. wijst het verzoek af.

Aldus vastgesteld door mr. S.F.M. Wortmann, als voorzitter, in tegenwoordigheid van mr. N.D.T. Pieters, ambtenaar van staat.

w.g. Wortmann w.g. Pieters
voorzitter ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 18 juni 2014

473.

PRODUCTIE 4





Gemeente Stichtse Vecht
t.a.v. De Gemeente Raad
Postbus 1212
3600 BE MAARSSEN



Zienswijze 3.3.8

Class.	
Reg. (Zaak)nr. Z/15/49458 IN/15/60000	gemeente Stichtse Vecht
Ingek. 24 DEC. 2015	Ontv. bev. ✓
Beh. Afd. RO	
Aantekeningen/Kopie van. Griffie	

Burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht
Postbus 1212
3600 BE Maarssen

Betreft: inspraakreactie ontwerp
bestemmingsplan Garsten-Noord

Nigtevecht, 21-12-2015

Geachte heer/mevrouw,

Als eigenaar en bewoner van [REDACTED] zou ik inzake het ontwerp bestemmingsplan Garsten Noord de volgende inspraakreactie in willen dienen.

Sub 1 Logiesfunctie

Hoe lang kan er volgens u sprake zijn van logies als een woonsituatie met dezelfde mensen al vele jaren duurt en nog vele jaren gaat duren? Indien dit jarenlang het hoofdverblijf betreft van dezelfde personen heet toch gewoon "wonen"? Deelt u de mening dat u hier de gemeenteraad met open ogen de volgende nieuwe illegale situatie laat aanvaarden?

Sub 2: mogelijke valse suggestie van een symmetrisch gemetseld monumentaal buiten

In zowel het beeldplan als het stedenbouwkundig plan wordt voortdurend met mooie afbeeldingen de illusie gewekt van een gemetseld symmetrisch monumentaal buiten op de locatie van Vreelandseweg 11/13. Het plan waarvoor men uiteindelijk goedkeuring vraagt bestaat uit een asymmetrisch complex met een omvang welke nergens in het dorp Nigtevecht voor komt en waarbij de tekeningen een sterke indruk wekken van een wandafwerking met beton, staal en glas. Graag willen wij dat in het bestemmingsplan eisen worden opgenomen die garanderen dat het gebouw overeenkomt met een symetrische monumentaal buiten met gemetselde buitenmuren overeenkomstig de suggesties uit het beeldkwaliteitsplan en de voorbeelden uit het stedenbouwkundig plan

Sub 3: gelijkwaardige behandeling en vergelijkbare bebouwing

Indien de gemeente volhardt in haar plan om mee te werken aan een wijziging die een appartementencomplex van 12 m hoog op het perceel Vreelandseweg 11 mogelijk maakt, wenst de eigenaar van Vreelandseweg 2 de mogelijkheid te krijgen om in het bestemmingsplan een vergelijkbare wijziging toe te passen op het naastgelegen perceel Vreelandseweg 2. Dus ook op dit perceel een vergroting van de bebouwingsgraad tot max 65% met een hoogte van 12 m. Dit is reeds kenbaar gemaakt in het voorontwerp maar is vervolgens door u afgewimpeld.

Een marginaal antwoord van uw zijde als in de inspraakreactie "dat een bouwpercentage van 65% en 12 m1 hoog ongewenst wordt geacht" terwijl op ca 15 m van mijn voorgevel blijkbaar een vergelijkbare muur van beton en glas wel wenselijk kan worden geacht en de maximale bouwvlek van Vreelandseweg 2 in het nieuwe bestemmingsplan zelfs zonder overleg wordt verkleind t.o.v. het vorige bestemmingsplan, beschouwen wij echter als onbetamelijk minimaal en draagt de geur van vooringenomenheid jegens specifieke partijen. Een verkleining van de maximale bouwvlek op het perceel Vreelandseweg 2 is voor ons onaanvaardbaar en wij verzoeken u nogmaals met klem de

aanpassing tot 65%/12 m hoog op te nemen aangezien die 15 m1 verderop wel uw goedkeuring kan verdragen. Indien u dit blijft afwijzen verzoeken wij u secundair de bouwvlek van Vreelandseweg 2 te vergroten tot 98 m2 overeenkomstig de overige nieuwe woningen in het plan waarbij wij de mogelijkheid open zullen houden een procedure te voeren voor het afdwingen van een bouwvlek volgens onze eerste keuze.

Sub 4: omvang budget uitkeringen planschade.

Hoe groot is het budget voor uitkeringen als gevolg van planschade? Is de gemeente zich bewust van het feit dat goedkeuring tot het oprichten van een 11 tot 12 m hoog bouwwerk op ca 15 afstand van mijn voorgevel waarbij de inkijk in mijn woning bijzonder groot wordt tot een zeer hoge claim zal leiden en is hier voldoende budget voor beschikbaar?

Sub 5: afwijkingen van het beeldkwaliteitsplan.

Op pagina 45 en 46 wordt aangegeven van men nu reeds voornemens is om diverse afwijkingen op het goedgekeurde beeldkwaliteitsplan toe te staan en dat de ruimte voor de projectontwikkelaar hiermee steeds verder wordt opgerekt. Gelet de gevoeligheid van de situatie en locatie verzoeken wij u wel degelijk strict vast te houden aan de eisen uit het Beeldkwaliteitsplan en deze als minimumeisen te handhaven; ook met betrekking tot het niveau van de welstand.

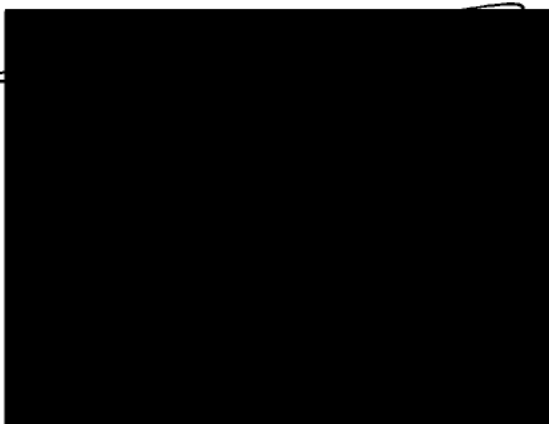
Sub 6: kelder niet onder het gebouw

In het verleden is door de gemeente bij bouwaanvragen altijd strict vastgehouden aan de eis dat een kelder volledig onder een hoofdbouwmassa dient te worden gerealiseerd. Mogen wij er, gelet het feit dat ten behoeve van een maximale financiële opbrengst voor de projectontwikkelaar van Vreelandseweg 11/13 in het bestemmingsplan goedkeuring wordt verstrekt voor de realisatie van een deel van de kelder naast het gebouw, er van uitgaan dat deze eis ook wordt losgelaten voor andere inwoners en dat van deze verbazingwekkende uitzondering een precedentwerking uit mag gaan?

Sub 7: toevoeging van recreatiewoning achter in tuin Vreelandseweg 2

In mijn reactie op het voorontwerp bestemmingsplan heb ik aangegeven dat ik graag de mogelijkheid tot de bouw van een recreatiewoning van max 50 m2 in de zuid-west hoek achter in de tuin van Vreelandseweg 2 opgenomen zou zien in het ontwerp-bestemmingsplan. In uw reactie op dit verzoek doet u dit verzoek af als een reactie op het "opnemen bijgebouw t.b.v. Bed and Breakfast". Ons inziens is dit een andere stand van zaken en hierbij verzoeken wij u nogmaals een recreatiewoning van vermelde opvang op te nemen

In de volle overtuiging dat u de wijsheid zult hebben bovenvermelde probleempunten aan te passen,



24 DEC. 2015 

Raadsliden en College van Burgemeester en wethouders Stichtse Vecht

Endelhovenlaan 1

3601 GR Maarssen

Gemeente Stichtse Vecht
Postbus 1212
3600 BE MAARSSSEN

DATUM 24 november 2015
ZAAKENMERK Z-GRO_OBP-2015-4253
NUMMER 8173CF74
UW BRIEF VAN 10 november 2015
UW NUMMER -
BIJLAGE(N) -

TEAM
REFERENTIE
DOORKIESNUMMER
FAXr
E-MAILADRES
ONDERWERP

GRO
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Reactie ontwerpbestemmingsplan
Garsten-Noord te Nigtevecht

Geacht college,

In uw e-mail van 10 november 2015 heeft u ons laten weten dat het ontwerp van het bestemmingsplan "Garsten-Noord te Nigtevecht" met ingang van 13 november 2015 gedurende zes weken ter inzage ligt. U heeft hiermee voldaan aan artikel 3.8, lid 1 sub b van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Het voorliggende bestemmingsplan geeft mij geen aanleiding opmerkingen te plaatsen in het kader van het provinciaal belang zoals dat is opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013.

Ik vertrouw er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

[REDACTED]
Teamleider Gemeentelijke Ruimtelijke Ontwikkeling

Deze brief is automatisch gegenereerd en daarom niet ondertekend