

KAMELEON- BESTEMMING

Gemeente Soest loopt vooruit op Omgevingswet

Uitkopen of uitroken, dat is tot nu toe de aanpak voor bedrijven die niet passen binnen de ruimtelijke plannen van een gemeente. De milieu- en ruimtelijke ordeningsregels geven nu eenmaal geen andere speelruimte. Straks geeft de Omgevingswet nieuwe mogelijkheden en Soest oefent daar alvast mee.

HARRY PERRÉE

Aan de rand van het jaren-zeventig-industrieterrein Soesterberg-Noord parkeert Reinier Kalt zijn auto langs de kant van de weg. Aan de overkant van de weg begint, achter een hek, de natuur: bomen en struiken schieten de lucht in. Aan deze kant van de weg lossen vuilniswagens hun lading bij afvalbedrijf Sita. Kalt, gemeentelijk projectleider voor de transformatie van dit gebied, wijst door de open deuren naar binnen.

“Daar staat de shredder.” Als die aanstaat, maakt dat een hels kabaal, vertelt hij. Dat is nu nog geen probleem, want er zijn amper woningen in de buurt. Maar dat gaat veranderen. “Hier achter het hek komen de eerste woningen”, wijst Kalt naar de overkant van de straat. “Dus je kunt je voorstellen ...” Dan geeft Kalt weer gas en in een minuut of tien zwenkt zijn auto langs een stuk of zeven bedrijven die niet meer goed passen bij de toekomstige woon-



Het gebied Soesterberg-Noord, met daarop: het bedrijventerrein (paars); het 'wonen bij recht'-gebied (lichtgeel); en het woongebied met een geluidsuitstraling vanuit bedrijven die nog tijdelijk wordt geaccepteerd (oranjebruin). Uiteindelijk moet die geluidsuitstraling zijn teruggedrongen tot aan de paarse lijn langs het bedrijventerrein.



Lang was hier vooral vliegtuiggeluid te horen

RIJSDIENST VOOR HET CULTUREEL ERFGOED

bestemming die een deel van dit industrieterrein en de aangrenzende ex-vliegbasis krijgen.

“Kijk, hier zit Elma. Daar is het oude noodaggregaat”, knikt hij vanachter zijn stuur naar een roestige container die tegen een bedrijfshal aanstaat. Als dat aggregaat aanslaat klinkt het, aldus Kalt, alsof er twintig dieselvrachtwagens tegelijk aanslaan.

Even verderop ligt groen-cultuurbedrijf De Ridder verscholen achter een rijtje woningen. Die woningen ondervinden geen last als het bedrijf apparatuur laat proefdraaien. Ze zijn allemaal goed geïsoleerd in de tijd dat de vliegtuigen nog dagelijks vlogen vanaf vliegbasis Soesterberg. Maar de nieuwbouw op de vliegbasis laat zich lastig combineren met de geluidsoverlast.

Pijnpunten

Toch is men op het stadhuis inmiddels vol goede moed over de transformatie, zo blijkt voorafgaand aan het rondritje uit een gesprek met Kalt en wethouder Janne Pijnenborg. Dat optimisme is te danken aan de Crisis- en herstelwet (Chw). Door het toepassen van deze wet, die voorsortteert op de Omgevingswet, heeft Soest een aantal pijnpunten kunnen wegpoetsen. Voorafgaand aan de Chw was er alleen de keuze tussen regels of geld, legt Pijnenborg uit: “Je kon een bedrijf uitkopen. Had je geen geld, dan ging je eens kijken of het niet ergens de regels overtreedt en maakte je het bedrijf via die kant het leven moeilijk, waardoor of de prijs naar beneden gaat of het bedrijf vertrekt. Je komt dan veel sneller tegenover elkaar te staan. Voor de Chw is het uitgangspunt dat je elkaar nodig hebt. Je kunt veel meer maatwerk leveren en op zoek gaan naar win-win.”

Neem groencultuurbedrijf De Ridder, waarvan de geluidsc contouren ruim uitvleken over de nieuwe woonwijken die Soest op de oude vliegbasis wil bouwen. Die geluidsoverlast werd pas duidelijk toen de vliegbasis gesloten was. “Toen zijn we in het dossier gedoken en is gebleken dat de bedrijfsvoering niet *up to date* is en het niet meer voldoet aan milieunormen op het gebied van geluid”, vertelt de wethouder. Op de gevels van de nieuwe woningen zou 65 decibel worden

gemeten. Een geluidsdichte loods bouwen bleek onbetaalbaar. Soest had geen zak met geld om het bedrijf uit te kopen. In 2014 mondde dat uit in een impasse. “Ze wilden echt niet bewegen. Dan zie je dat beide partijen zich ingraven, met alle juridische mogelijkheden”, aldus Kalt. De Wet ruimtelijke ordening verlangt dat je de problemen hebt weggenomen, voordat je gaat bouwen. Is de geluidhinder niet opgelost, dan mag je geen woningen bouwen. Op de valreep ontstond de mogelijkheid om met behulp van de Crisis- en herstelwet (Chw) tien jaar lang hogere milieunormen toe te staan, zoals straks ook kan met de Omgevingswet.

Te gortig

Het gemeentebestuur beschikt daarvoor over ‘bestuurlijke afwegingsruimte’. Naleving van de geluidsnormen tien jaar uitstellen, dat vond de gemeente hier te gortig, zeker omdat de rest van deze hoek van het industrieterrein plaatsmaakt voor woningen. Nu krijgt het bedrijf uitstel tot 2022. In de praktijk zullen de bewoners hooguit een jaar geluidsoverlast hebben van het bedrijf, want de woningen moeten eerst nog gebouwd worden en daarna zullen bouwvakkers op aangrenzende bouwlocaties nog zeker een jaar geluidsoverlast veroorzaken die het bedrijf overstemt. Maar dan moet het ook voorbij zijn, zo is in inmiddels goed overleg met het bedrijf overeengekomen. Pijnenborg: “Je moet natuurlijk wel motiveren wat je gaat doen om over vier jaar of de gewenste situatie te bereiken.” Allereerst verschuiven de lawaai-activiteiten binnen het bedrijf naar een andere plek, wat de geluidsoverlast op de nieuwe woningen beperkt tot 55 decibel. Over uiterlijk vier jaar verplaatst het bedrijf zijn lawaai-erige activiteiten naar een andere locatie óf zal de gemeente gaan handhaven, zo is afgesproken. Alles is vastgelegd in het nieuwe bestemmingsplan plus, waarin dit gebied een kameleonbestemming krijgt. Het eerste in Nederland, aldus Kalt. Het gebied verschiet van kleur op het moment dat het bedrijf verhuist: bedrijvenbestemming wordt dan woonbestemming. Een paar losse eindjes moeten nog worden opgelost. Zoals het noodaggregaat van Elma, dat in de wijde omgeving hoorbaar is. Kalt: “Dat pijnpunt is vrij eenvoudig op te lossen. Je koopt een nieuw aggregaat of pakt dit aggregaat in. Daarvoor hebben wij in onze grondexploitatie geld opgenomen. Dat is het voordeel van de Chw: wij mogen milieumaatregelen opleggen bij het bedrijf, als we ze maar betalen. Dat mocht vroeger niet.”

Geluidswal

Sita mag tot 2024 zitten. In 2027 verschiet de bestemming van kleur en moet het moet het stil zijn. Hier slaat het principe ‘je hebt elkaar nodig’ uit de Chw nog niet toe aan. Gemeente en Sita zagen elkaar op 8 mei jl. bij de Raad van State. Ook als Sita mag blijven zitten, is er geen man over boord, sust Pijnenborg. “Wij hebben natuurlijk wel een plan B: een enorme geluidswal. We gaan geen woningen bouwen in een ongezond leefmilieu. Maar wij vinden zo’n geluidswal stedenbouwkundig en ruimtelijk niet mooi.” Het verbaast Kalt dat er nog maar weinig gemeenten zijn die via de Chw alvast oefenen met de Omgevingswet. “Als je niet gaat experimenteren, dan zie je ook niet wat er anders kan.”