

Haspelstrook

Verkenning toekomstscenario's



OBL Consult
Joost Okkema

OBL Consult
Postbus 100
3645 ZL Vinkeveen

www.OBL-Consult.nl
info@OBL-Consult.nl
T: 0297 214067

INHOUD

HOOFDSTUK 1 ACHTERGROND	2
HOOFDSTUK 2 VRAAGSTELLING	4
LEESWIJZER.....	5
HOOFDSTUK 3 INVENTARISATIE EN ANALYSE	6
3.1 BELEID EN WETGEVING HASPEL.....	6
3.1.1 <i>Rijksbeleid</i>	6
3.1.2 <i>Provinciaal beleid</i>	8
3.1.3 <i>Gemeentelijk beleid</i>	9
3.2 BESCHRIJVING EN ANALYSE LOCATIE HASPELSTROOK	10
3.2.1 <i>Algemene beschrijving plangebied</i>	10
3.2.1 <i>Wonen</i>	12
3.2.2 <i>Bedrijven</i>	12
HOOFDSTUK 4 SCENARIO'S	16
4.1 SCENARIO A: INPASSING VAN ACTIVITEITEN.....	16
4.2 SCENARIO B: GEDEELTELIJKE INPASSING.....	19
4.3 SCENARIO C. VERPLAATSING EN SANERING HUIDIGE FUNCTIE BEDRIJVEN EN AGRARISCH	23
4.4 CONCLUSIE RUIMTELIJKE HAALBAARHEID	27
HOOFDSTUK 5 FINANCIËN EN ONTWIKKELOPTIES	28
5.1 TAXATIE EN WAARDERING	28
5.2 ONTWIKKELINGSOPTIES	29
HOOFDSTUK 6 CONCLUSIES EN ADVIES	33



Hoofdstuk 1 Achtergrond

OBL Consult is gevraagd een verkennend onderzoek uit te voeren naar de mogelijke ontwikkelscenario's van de Haspelstrook, zijnde Haspel 99 -105 en 123A – 129 in Ermelo. Daarbij wordt onderzocht of verplaatsing van de bedrijvigheid geheel of gedeeltelijk haalbaar is en of planologische inpassing geheel of gedeeltelijk mogelijk is.

Het vigerende bestemmingsplan voor de Haspel 99 -105 en 123A – 129 is erg verouderd (1987). Tijdens het opstellen van een geactualiseerd bestemmingsplan is er met de perceeleigenaren van de Haspelstrook gesproken over hun wensen voor de toekomst. Alle eigenaren hebben toen aangegeven hun huidige, feitelijke bedrijfsvoering te willen handhaven. Vervolgens zijn de ontwikkelwensen waar deze kansrijk waren, opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan. Tijdens het proces van vaststellen van het ontwerp bestemmingsplan is in het vooroverleg met de Provincie gebleken dat het bestemmen van de huidige bedrijvigheid toch te complex blijkt binnen bestaande wet- en regelgeving en beleid (lokaal, provinciaal, regionaal en landelijk). De provincie Gelderland heeft aangegeven niet zonder meer akkoord te gaan met de inpassing van de bedrijvigheid in de Haspelstrook in het bestemmingsplan Tonselse Veld 2014. Eerst dient aangetoond te worden dat verplaatsing redelijkerwijs niet haalbaar is.

Binnen het bestemmingsplan Tonselse Veld 1987 dat nu nog van toepassing is op de Haspelstrook hebben de percelen Haspel 99-105 de bestemming Bedrijven-Houtbewerking of de bestemming Agrarisch Pluimveehouderijen. Het bedrijf dat actief is op deze percelen is in de afgelopen jaren gegroeid, waardoor de huidige gehele bedrijfsvoering niet meer passend is binnen het vigerende bestemmingsplan. Tijdens een brandveiligheidscontrole in 2011 bleken er pallets gestapeld te zijn op de locatie waar de bestemming "Tuin" en "Houtopstand" van toepassing is. Aangezien deze locatie direct naast een recreatiebedrijf is, vormde dit een risico voor de brandveiligheid. Om deze situatie op korte termijn op te lossen heeft het college via een gedoogbeschikking toegestaan om de pallets te verplaatsen naar de andere zijde van het perceel (in de pluimveebestemming).

Voor de locaties Haspel 123A – 129 geldt dat daar in het verleden pluimveebedrijven actief waren. Onder andere doordat de bedrijven getroffen werden door de vogelgriep is de pluimvee beëindigd in dit gebied. De ondernemers hebben het bestaande gebruik van de opstallen gewijzigd naar opslag voor o.a. caravans.

Aanleiding voor dit onderzoek is dus dat de provincie Gelderland niet zonder meer akkoord is gegaan met de inpassing van de bedrijvigheid in de Haspelstrook in het bestemmingsplan Tonselse Veld 2014. Eerst dient nu aangetoond te worden dat verplaatsing redelijkerwijs niet haalbaar is.

De gemeente heeft op ambtelijk niveau de kaders voor dit haalbaarheidsonderzoek afgestemd met de provincie. Afgesproken is dat de gemeente Ermelo onderzoekt of de bedrijven in de Haspelstrook (Haspel 99-105 en 123A-129, Ermelo) redelijkerwijs verplaatsbaar zijn met een focus op de financiële haalbaarheid.

In de brief van de gemeente van juli 2014 aan de Provincie werden de afspraken met de Provincie als volgt weergegeven: *"De provincie vraagt daarbij om een financiële haalbaarheidsstudie naar de verplaatsing van de bedrijven. Deze studie moet uitsluitend geven over de mogelijkheden van een verplaatsing van de bedrijven naar een regulier bedrijventerrein en een herontwikkeling van de te verlaten locaties naar bijvoorbeeld wonen, recreatie en/of natuurontwikkeling. Als deze studie aantoont dat een verplaatsing niet haalbaar is, is planologische inpassing acceptabel."*

In deze verkenning is als onderdeel van de haalbaarheid ook gekeken naar de consequenties van planologische inpassing van de huidige bedrijvigheid in de Haspelstrook. In dit document doen wij verslag van deze verkenning en worden de conclusies van het onderzoek weergegeven.

Hoofdstuk 2 Vraagstelling

Het onderzoek naar de haalbaarheid van verplaatsing van de bedrijfsactiviteiten aan de Haspelstrook, dat is uitgevoerd door OBL Consult samen met de projectgroep van de gemeente, is benaderd met de volgende deelvragen. Het betreft percelen Haspel 99 -105 en Haspel 123A – 129.

Deelvragen:

1. Wat is de huidige juridische status van de activiteiten en de gebouwen;
2. Wat is de haalbaarheid van een verplaatsing dan wel de voortzetting in het kader van de ruimtelijke ordening van de activiteiten in de Haspelstrook;
3. Welke waardering wordt aan de bedrijven en gebouwen gegeven en welke kosten worden gemaakt bij een verwerving;
4. Wat zijn de herontwikkelingsmogelijkheden van de locatie en wat zijn de bijbehorende opbrengsten van de vrijkomende percelen. En wat is de financiële haalbaarheid van een verplaatsing van de bedrijfsactiviteiten.

Nadere uitleg van de deelvragen.

1. Ten eerste is er de vraag wat de huidige juridische status van activiteiten en gebouwen in de Haspelstrook is. Om antwoord te kunnen geven op deze vraag worden eerst de RO-wetgeving en beleid in beeld gebracht in hoofdstuk 3. Dit actuele kader geeft antwoord op de vraag welke activiteiten passen in de bestemming conform bestemmingsplan en welke strijdig zijn. Daarnaast wordt beoordeeld welke bouwwerken legaal zijn gebouwd en welke (deels) niet. Deze inventarisatie van de huidige situatie dient als vertrekpunt bij de verdere verkenning.
2. Daarnaast is er de vraag of de bedrijfsactiviteiten in enige vorm in de Haspelstrook kunnen worden gecontinueerd en of zelfs worden geïntensiveerd in het kader van de ruimtelijke ordening en of verplaatsing haalbaar is. Daarvoor is de huidige wet- en regelgeving en het vigerend beleid geïnventariseerd als kader voor toetsing. De eerdere inventarisatie bij deelvraag 1 is leidend om een beeld te vormen van de omvang en diversiteit van de illegaliteit en strijdigheid.

Om antwoord op deze vraag te kunnen geven zijn een drietal scenario's verkend en uitgewerkt.

3. Vervolgens moet er een grondverwervingsbudget ten behoeve van de mogelijke reconstructie van de Haspelstrook worden bepaald. Dit grondverwervingsbudget is de eerste aanzet naar een rekenkundige onderbouwing van herontwikkelingsscenario's. De inventarisatie onder deelvraag 1 is leidend bij de waardering van de grond en opstallen. Er wordt dan rekening gehouden met het afwijkende gebruik ten opzichte van het bestemmingsplan. Daarbij wordt geprobeerd een beeld te vormen van hoe de markt reageert op een dergelijke situatie.

4. Om de financiële haalbaarheid van de verplaatsing in kaart te brengen is gekeken naar de kosten en baten van verplaatsing van bedrijven naar een regulier bedrijventerrein en naar de mogelijkheden van herontwikkeling van de achter te laten locatie. Ook is onderdeel van de vraag of herontwikkeling van de terreindelen onafhankelijk van elkaar kan of wenselijk is en wat een beter resultaat levert in kwalitatief en financieel opzicht.



Figuur 1 basis kaart met huidige functies in de Haspelstrook

Leeswijzer

Dit rapport start met de inventarisatie en analyse van de actuele situatie in hoofdstuk 3. Met in hoofdstuk 3.1 een beschrijving van de relevante RO-wetgeving en het relevante beleid. In hoofdstuk 3.2 volgt dan de analyse van de knelpunten uit oog van ruimtelijk ordening van de huidige situatie op de locatie. In hoofdstuk 4 worden 3 scenario's uitgewerkt op ruimtelijke haalbaarheid. Tot slot wordt in hoofdstuk 5.1 ingegaan op de financiële aspecten van een mogelijke verwerving en worden in hoofdstuk 5.2 de mogelijke scenario's beschreven en geanalyseerd. Dit rapport sluit af met conclusies over de ruimtelijke en financiële haalbaarheid van de verschillende scenario's en een advies voor een voorkeursscenario.

Hoofdstuk 3 Inventarisatie en analyse

Allereerst zijn de aangeleverde documenten geïnventariseerd. Dit betrof het bekijken van de vestigingen op kaart en geschrift en het doornemen van de juridische stukken en analyses. Daarnaast is kennisgenomen van de afspraken met de gevestigde bedrijven voor zover bekend. Kortom alle inzichten voor het verkrijgen van een zo compleet mogelijk beeld van de huidige situatie en haar status zijn meegenomen. Bovendien is beoordeeld of de beschikbare informatie compleet is voor het vervolg van het onderzoek en/of er nog zaken zijn die moeten worden onderzocht en aangevuld. [REDACTED]

In deze verkenning is een analyse van de knelpunten uit oog van ruimtelijk ordening als bijvoorbeeld bestemmingsplan en rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid, uitgewerkt. De inventarisatie hiervoor was in de basis door de gemeente uitgevoerd. Deze is hier op schrift en in beeld uitgewerkt om de geconstateerde zaken overzichtelijker en begrijpelijker te maken. Daarnaast is de relevantie van de zaken uit de gemeentelijke analyse voor dit onderzoek bepaald.

Het resultaat van deelvraag 1 is een casus beschrijving met daarbij aangegeven of er sprake is van een afwijking bijvoorbeeld een illegaal bouwwerk of een strijdig gebruik. Daarnaast is een indicatie gegeven van wat is in te passen en wat niet. [REDACTED]

[REDACTED] Er is in het kader van het onderzoek geen locatiebezoek uitgevoerd hetgeen in een latere fase zeker op onderdelen van belang is.

Voor de beoordeling is als kader eerst de relevante wetgeving en het relevante beleid uitgewerkt in paragraaf 3.1. In paragraaf 3.2 volgt de analyse van de huidige situatie.

3.1 Beleid en wetgeving Haspel

3.1.1 Rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. De structuurvisie gaat uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de huidige woonwensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen heeft het Rijk een 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen.

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om bij de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevrage en de ruimtelijke inpassing. Per 1 juli 2017 is de nieuwe Ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden.

De nieuwe Ladder is opgenomen in artikel 3.1.6 leden 2 – 4 Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Lid 2 van dit artikel luidt: *De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.*

Conform artikel 1.1.1, eerste lid onder i van het Bro wordt onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

De bebouwing en het gebruik zoals deze aan de Haspel bestaan, zijn aan te merken als een stedelijke ontwikkeling. Dit komt omdat in jurisprudentie het begrip nieuwe stedelijke ontwikkeling ook van toepassing is verklaard op bestaande met het bestemmingsplan strijdige situaties.

Natura 2000

Natura 2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. In Natura 2000-gebieden worden bepaalde diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving beschermd om de biodiversiteit te behouden. De Wet natuurbescherming beschermt de Natura 2000-gebieden.

De Haspel is omsloten door Natura 2000-gebied Veluwe. Bij uitbreiding of nieuwe ontwikkelingen moet getoetst worden of, als gevolg van de nieuwe ontwikkelingen, significante negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden op voorhand kunnen worden uitgesloten en of het project effecten kan hebben op beschermde soorten.

Al jaren is er in Natura 2000-gebieden een overschot aan stikstof (ammoniak en stikstofoxiden). Dat komt bijvoorbeeld door mest van landbouwbedrijven en door uitstoot van industrie en auto's. Dit is schadelijk voor de natuur met name de biodiversiteit. Het door de Rijksoverheid ingestelde Programma Aanpak Stikstof (PAS) moet de gevolgen van de toegenomen hoeveelheid stikstof omlaag brengen in deze gebieden.

Het programma zorgt in natuurgebieden voor natuurbehoud. En daarnaast krijgen economische activiteiten rondom Natura 2000-gebieden meer ruimte. De PAS trad op 1 juli 2015 in werking, maar op dit moment is het door uitspraken van de Raad van State buiten werking gesteld. Er is geoordeeld dat het PAS in strijd is met Europese regelgeving.

Dit betekent dat voor ruimtelijke ontwikkelingen onder een bepaalde drempelwaarde qua jaarlijkse stikstofdepositie niet zonder meer mag worden aangenomen dat er geen significante effecten zijn op nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Door het niet meer van toepassing zijn van het PAS is er op dit moment een onzekerheid voor ontwikkelingen waarbij sprake is van een toename van stikstof ten opzichte van de huidige, legale situatie.

Bij nieuwe ontwikkelingen in de Haspelstrook moet derhalve worden onderzocht/getoetst of er door toename van stikstofdepositie geen significante negatieve effecten zijn op de instandhoudingsdoelen van het Natura 2000-gebied Veluwe. Op basis van onderzoek wordt deze vraag bij de totstandkoming van het nieuwe bestemmingsplan voor de Haspelstrook beantwoord. Een uitspraak hierover kan op dit moment dan ook niet verantwoord worden.

3.1.2 Provinciaal beleid

Op 9 juli 2014 is de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld door Provinciale Staten van de provincie Gelderland. De Omgevingsvisie en -verordening zijn voor het laatst in januari 2018 op delen geactualiseerd en een geconsolideerde versie is opgesteld, waarin meerdere beleidsdocumenten en alle actualisaties sinds de vaststelling in 2014 zijn meegenomen. De Gelderse omgevingsvisie is een integrale visie, niet alleen op het gebied van de ruimtelijke ordening, maar ook voor waterkwaliteit en veiligheid, bereikbaarheid, economische ontwikkeling, natuur en milieu, inclusief de sociale gevolgen daarvan. De Omgevingsverordening is een uitwerking van de Omgevingsvisie. In de verordening staan regels die betrekking hebben op verschillende thema's. De regels betreffende werklocaties zijn van belang voor de Haspel.

Werklocaties

Een aantrekkelijk vestigingsklimaat vraagt om voldoende en geschikte ruimte voor de vestiging van nieuwe bedrijven en voor de ontwikkeling van bestaande bedrijven. De provincie zorgt, samen met gemeenten, ervoor dat het juiste bedrijf zich op de juiste plek kan vestigen. Dit vraagt om kwalitatief goede locaties die aansluiten bij de vraag van bedrijven en de gewenste ruimtelijke economische ontwikkeling van de regio. Voor een goed vestigingsklimaat wordt daarom per regio aan een divers aanbod van verschillende type werklocaties gewerkt. In regionaal verband worden hierover afspraken gemaakt in het Regionaal Programma Werklocaties (RPW). In het RPW worden afspraken gemaakt over het programmeren van bedrijventerreinen. Op dit moment is de Noord Veluwe bezig met een nieuw RPW.

Bedrijventerreinen kunnen planologisch-juridisch alleen mogelijk worden gemaakt als zij passen binnen de hierover gemaakte afspraken in het Regionaal Programma Werklocaties (RPW). De bepaling geldt ook voor de uitbreiding van een bedrijventerrein of als bedrijvigheid met een gemengde bestemming mogelijk wordt gemaakt. Onder voorwaarden is het mogelijk om vooruitlopend op een herziening van de afspraken in het RPW, een bedrijventerrein ontwikkeling mogelijk te maken. In dat geval moet aantoonbaar sprake zijn van afstemming met de gemeenten in de regio.

In het huidige RPB (Regionaal Programma Bedrijventerreinen) is de bedrijvigheid aan de Haspel niet opgenomen. Op dit moment wordt in de regio Noord Veluwe gewerkt aan een

nieuw RPW. In dit RPW is de bedrijvigheid aan de Haspelstrook tevens niet opgenomen in afwachting van deze haalbaarheidsstudie.

Solitaire bedrijvigheid

Bestaande bedrijven in het buitengebied, die naar de huidige planologische inzichten thuishoren op een bedrijventerrein, zijn vaak kleinschalig begonnen en steeds verder doorgegroeid. Als vanwege een uitbreiding van meer dan 250 vierkante meter de oppervlakte van de bedrijfsbebouwing boven de 1000 vierkante meters komt, moet eerst worden gekeken of verplaatsing van (een deel van) het bedrijf naar een bedrijventerrein in redelijkheid mogelijk is. Dit vraagt om een goede onderbouwing, waarvan ook de lange termijnvisie van het bedrijf deel uitmaakt. Is verplaatsing in redelijkheid niet mogelijk, bijvoorbeeld als is aangetoond dat de verplaatsing bedrijfseconomisch niet haalbaar is of als kan worden onderbouwd dat het bedrijf aan de huidige locatie is gebonden, gelden voorwaarden voor de uitbreiding. De uitbreiding moet regionaal zijn afgestemd. De regionale afstemming moet passen bij de aard en omvang van het verzorgingsgebied van het uitbreidende bedrijf. Daarnaast moet de uitbreiding landschappelijk goed worden ingepast en een maatwerkbestemming krijgen.

Solitaire bedrijvigheid kan slechts ontwikkeld worden mits deze in redelijkheid niet verplaatst kan worden, goed onderbouwd is en vervolgens regionaal afgestemd. Vervolgens moet het bedrijf landschappelijk goed worden ingepast.

3.1.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie gemeente Ermelo 2025

Op 1 maart 2012 is de 'Structuurvisie gemeente Ermelo 2025 - Ontwikkeling vanuit identiteit' vastgesteld door de raad van de gemeente Ermelo. De structuurvisie geeft op hoofdlijnen aan waarbinnen Ermelo op een verantwoorde manier kwaliteiten kan versterken. De structuurvisie geeft een ruimtelijk, functioneel en sociaaleconomisch raamwerk voor veranderingen in bevolkingssamenstelling, ruimtegebruik, economische activiteiten en verwachte ontwikkelingen in het buitengebied.

De uitwerking van de drie belangrijke identiteiten van Ermelo vormen de speerpunten van beleid. Het gaat daarbij om 'omgeving', 'zorg' en 'recreatie en toerisme'. Aan de hand van deze drie speerpunten is aangegeven welke activiteiten kunnen worden ontplooid om de kwaliteiten te borgen, te versterken en uit te bouwen.

Voor het Tonselse Veld, waar de Haspel onderdeel van uit maakt, is in de structuurvisie een globale ontwikkelingsrichting opgenomen. Daarnaast is een schetsbeeld opgenomen van een mogelijke ontwikkeling. Vertrekpunt hierbij is de ruimtelijke kwaliteit/openheid van het gebied en de insteek van verbeteren van de kwaliteit van het gebied. De randen van Tonselse Veld markeren de overgang van (half) open landschap naar de boscomplexen van de Veluwe. In de randen wordt gezocht naar ruimte voor ruimte regelingen en de regeling omtrent de ontwikkeling van landgoederen. Groen en recreatie spelen hierin een belangrijke rol, waarbij het maken van een kwaliteitsslag de uitdaging is. Vrijkomende ruimte aan de randen zouden bij voorkeur gebruikt moeten worden om een kwaliteitsslag voor de aanwezige recreatie te maken. Met ruimte die vrijkomt (van bijvoorbeeld

bedrijfsactiviteiten) kan een recreatiebedrijf een noodzakelijk kwaliteitsslag maken. Randvoorwaarde is ook het voldoen aan natuurbeleid en –regelgeving.

Vitale vakantieparken

Januari 2016 is de toekomstvisie op de verblijfsrecreatie in de gemeente Ermelo 'Vitale vakantieparken' vastgesteld. De belangrijkste doelstelling van deze toekomstvisie is het bevorderen van een kwalitatief hoogwaardig en gevarieerd aanbod van verblijfsrecreatieve accommodaties in Ermelo, dat aansluit op de marktvraag en toekomstbestendig is. Het streefbeeld voor de toekomst is een recreatiesector die meer in lijn is met en beter voortbouwt op de kwaliteiten van Ermelo. Speciale doelgroepen zijn actieve ouderen en gezinnen. In dit kader streeft de gemeente ernaar dat de verblijfsrecreatie over tien jaar (in 2025) een substantieel grotere bijdrage levert aan de economie en ruimtelijke kwaliteit van Ermelo.

De toekomstvisie is ruimtelijk vertaald naar de vakantieparken in Ermelo. Hierbij worden drie clusters onderscheiden: Stokel en Tonsel, Drieërweg en Kern Horst. De Haspel maakt onderdeel uit van cluster Stokel en Tonsel. In de visie wordt aangegeven dat in het gebied Haspel en Eendenparkweg de meeste potentie aanwezig is om vakantieparken (terug) te bewegen richting de verblijfsrecreatie. In deze zone krijgt de (verblijfs)recreatie prioriteit. Dat betekent dat de mogelijkheden onderzocht worden om andere bedrijfsactiviteiten, die hier nog aanwezig zijn, gefaseerd uit te plaatsen zodat de verblijfsrecreatie een kwaliteitsslag kan maken.

Het mogelijk maken van bedrijvigheid in de Haspelstrook is niet in lijn met het gemeentelijk beleid dat gericht is op (verblijfs)recreatie om zodoende een kwaliteitsslag in het gebied te kunnen maken. Mocht bedrijvigheid gewenst zijn dan dient dit te worden onderbouwd en verantwoord.

3.2 Beschrijving en analyse locatie Haspelstrook

3.2.1 Algemene beschrijving plangebied

Na een eerste analyse zijn er grofweg twee deelgebieden te onderscheiden in de Haspelstrook.

1. Het deelgebied met Haspel 99 – 105, met hierop gevestigd het bedrijf van Pallet- en Timmerfabriek E. ten Hove BV. Kadastraal [REDACTED]. In dit rapport deelgebied Haspel 99 -105.
2. Het deelgebied met Haspel 123A, 125, 127, 129 met de bedrijven van Foppen, Ten Hove jr. en Ricisa van De Lange. Kadastraal [REDACTED]. In dit rapport deelgebied overig.

Haspel 121 maakt geen deel uit van dit onderzoek. Haspel 121 is meegenomen in bestemmingsplan Tonselse Veld 2014. In dit bestemmingsplan heeft het de bestemming Recreatie. Daarnaast ligt er een functieaanduiding op: specifieke vorm van recreatie – paardenmennerij.

Voor het hele gebied valt op dat er sprake is van een vrij extensieve bebouwing. Verder betreft het een aantal woningen langs de weg en op het oostelijk deel voornamelijk agrarische bebouwing in een ruime opstelling. Ook is duidelijk dat er geen agrarische activiteiten meer plaatsvinden hetgeen de originele activiteit was.



Figuur 2 locatie Haspelstrook met gebruikers en projectgrenzen

Ligging

De Haspelstrook is gelegen in een bosrijke omgeving met aan de westzijde en aan de zuidzijde op enige afstand recreatiewoningen. De Haspelstrook (zie paars kader in onderstaande kaart) is omsloten door Natura 2000 gebied (groen op de kaart).



Figuur 3 ligging Haspelstrook tov Natura 2000

3.2.1 Wonen

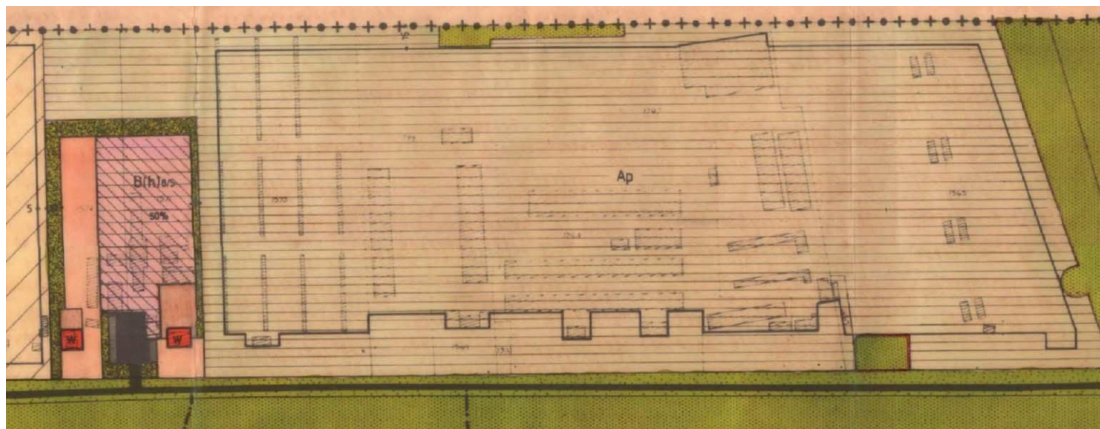
Algemeen is er sprake van strijdig gebruik wat betreft de meeste bedrijfswoningen. Dit waren agrarische bedrijfswoningen maar aangezien de agrarische activiteiten gestopt zijn is het gebruik van de woning strijdig. We komen hier later op terug.



Figuur 4 kaart met wonen in paars

3.2.2 Bedrijven

De bestemming van het gebied is agrarisch met een deel bedrijfsmatig, zie plankaart bestemmingsplan Tonselse Veld 1987 hieronder.



Figuur 5 fragment plankaart bestemmingsplan Tonselse Veld 1987

Ter plaatse van Haspel 99 – 105 Pallet- en Timmerfabriek E. ten Hove BV (roze met B(h)) heeft de bestemming Bedrijven - Houtverwerkingsbedrijf. Zie op figuur 5 hierboven het gebied binnen de groene grens. De groene kleur geeft de functie groene inpassing aan van de bedrijfsfunctie in roze/paars. Dit vlak heeft de bestemming bedrijven.

Voor wat betreft het vigerende bestemmingsplan van de overige locaties: Foppe, De Lange, Ten Hove jr. (alle locaties in lichtgroen met aanduiding Ap) hebben de specifieke bestemming "Pluimveehouderij".

Deelgebied Haspel 99 – 105

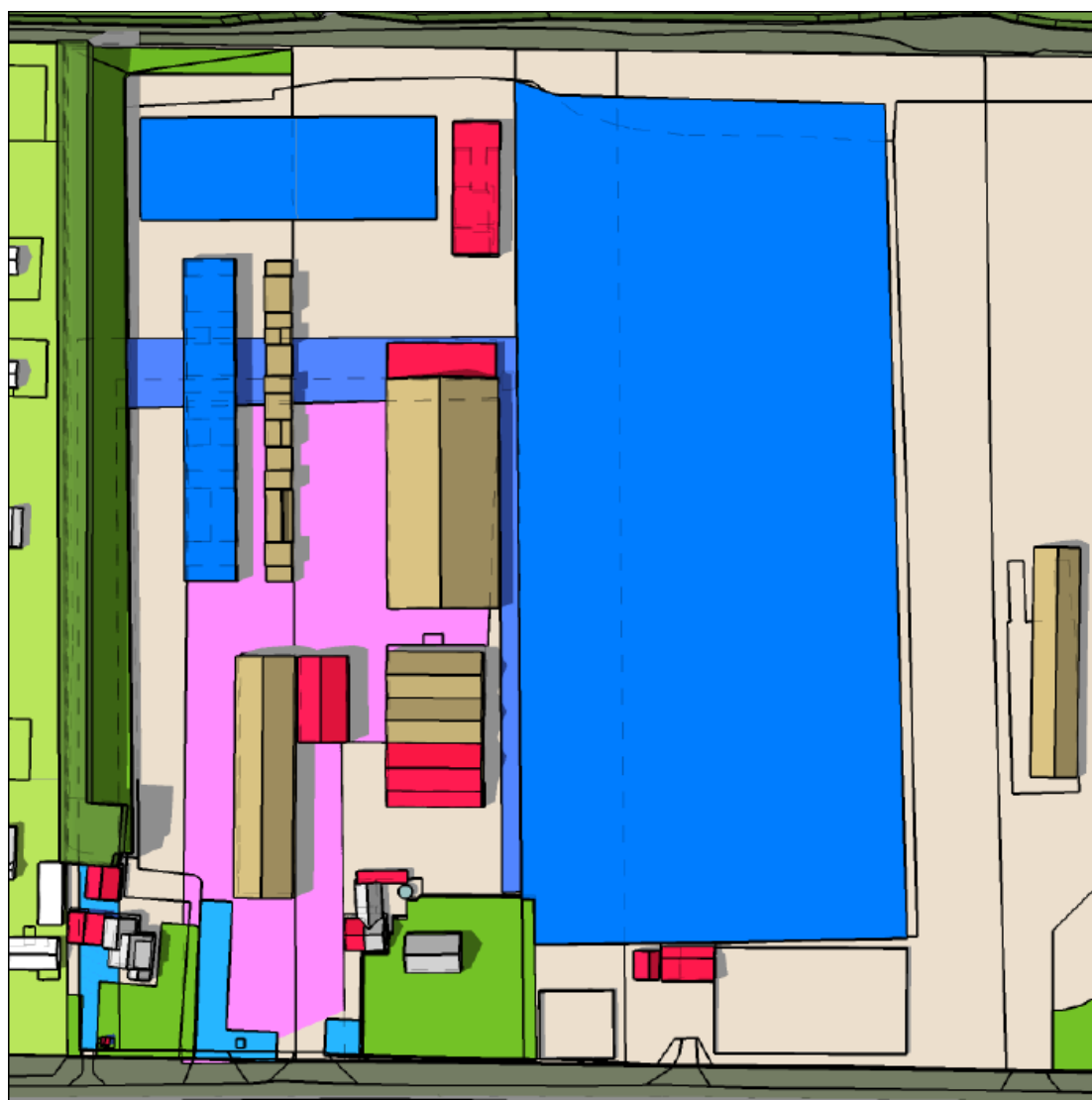
Pallet- en Timmerfabriek E. ten Hove BV Pallet- en Timmerfabriek is een familiebedrijf dat sinds 1973 in Ermelo actief is.



Figuur 6 bestemming bedrijven in bestemmingsplan binnen blauwe band

In dit deelgebied is sprake van illegale bouwwerken en een strijdig gebruik wat betreft opslag van pallets en het gebruik van de groenstrook (lichtblauw figuur 7) voor andere doeleinden.

In figuur 7 zijn de illegale bouwwerken in rood aangegeven. De situatie is dat er andere bouwwerken gerealiseerd zijn dan vergund was of dat er gebouwen staan buiten het bouwvlak waar conform het bestemmingsplan uit 1987 de bestemming bedrijven is. Ten aanzien van het strijdig gebruik is de opslagplaats rechts op de tekening strijdig omdat er sprake was van tijdelijke gedoogbeschikking die verlopen is. Ook is er sprake van strijdig gebruik waar de groenbestemming niet bebouwd is maar anders gebruikt wordt voor opslag van pallets. Daarnaast is er gebouwd op de bestemming groen die als afscherming en inpassing bestemd is.



■ Illegaal ■ Strijdig

Figuur 7 kaart deelgebied 99 – 105 met illegaal rood en strijdig blauw en lichtblauw

Deelgebied 123A - 129

Dit deelgebied kenmerkt zich door strijdig gebruik. De oorzaak hiervan is voornamelijk dat het gebruik niet meer agrarisch is conform bestemmingsplan maar andere bedrijvigheid. De bebouwing is eenvoudig en vaak verouderd. Verder is er sprake van enkele illegale hobbymatige bouwwerken.

Het gebruik van de bedrijfsgebouwen op de overige percelen varieert van palletopslag bij Haspel 125 tot box verhuur en andere opslag voor onder andere kleine ondernemers bij Haspel 123A en een caravanstalling bij Haspel 129. Dit gebruik is allemaal strijdig.

- Strijdig gebruik, gebouw in agrarische bestemming
- Illegaal: bouwwerk en gebruik in bedrijfsbestemming en agrarische bestemming



Figuur 8 kaart gebied 123A - 129 met illegaal rood en strijdig blauw

Hoofdstuk 4 Scenario's

Op de vraag wat de haalbaarheid is van een verplaatsing dan wel de voortzetting van de bedrijvigheid zijn de volgende scenario's verkend en uitgewerkt.

- A. Inpassing van alle bedrijvigheid en wonen met een oplossing van de huidige knelpunten in de bedrijfsvoering en de omgeving.
- B. Gedeeltelijke inpassing van de bedrijfsactiviteiten door bevrozing van de legale activiteit en bebouwing conform het huidige bestemmingsplan.
- C. Een totale verplaatsing van alle bedrijvigheid met volledige schadeloosstelling en herontwikkeling van de Haspelstrook naar een andere bestemming als recreatie en/of gecombineerd met zorg en wonen.

4.1 Scenario A: Inpassing van activiteiten

De verkenning richt zich primair op de vraag of verplaatsing van het huidige gebruik haalbaar is. Stel dat daar een negatief antwoord op komt dan is de relevante vraag of voortgezet gebruik wel mogelijk is. Dit dan met verruiming van de huidige gebruiksmogelijkheden bij recht tot de huidige activiteiten en het huidige ruimtegebruik. In dit scenario wordt zodoende een analyse uitgevoerd naar de juridische mogelijkheden van inpassing. Dit dient om er zeker van te zijn dat een voortzetting van huidige bedrijfsactiviteiten mogelijk is of mogelijk te maken is.

Scenario A: Inpassing van alle bedrijvigheid en wonen met een oplossing van de huidige knelpunten in de bedrijfsvoering en de omgeving.

Bestemmingen en gebruik

Voor zowel de legalisering van de gebouwen op Haspel 99 – 105 als het oplossen van het strijdig gebruik (voornamelijk opslag van pallets) is een herziening van het bestemmingplan noodzakelijk of een regeling getroffen met een omgevingsvergunning waarvoor de uitgebreide procedure moet worden doorlopen

Voor het strijdig gebruik op Haspel 123A – 129 geldt het volgende. De gebouwen op deze percelen zijn legaal en de bedrijven kunnen actief blijven mits het strijdig gebruik wordt opgeheven. Binnen het vigerende bestemmingsplan is een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen om leegstaande agrarische bedrijfsruimte voor opslag van goederen of stalling van caravans en boten te kunnen gaan gebruiken. Er moet worden aangetoond dat de huidige activiteiten vallen binnen de gestelde voorwaarden van deze vrijstellingsbevoegdheid. Aangezien de locaties niet zijn bezocht kan niet met zekerheid worden gesteld dat deze vrijstelling toepasbaar is voor alle activiteiten.

Het gebruik bij 123A-129 is strijdig

Het gebruik bij 99-105 is strijdig en sommige gebouwen zijn illegaal; om dit te herstellen is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk of dat in afwijking van het bestemmingsplan omgevingsvergunning wordt verleend (uitgebreide procedure)



- **Strijdig gebruik, gebouw in agrarische bestemming**
- **Illegaal: bouwwerk en gebruik in bedrijfsbestemming en agrarische bestemming**

Figuur 9 kaart met illegaal rood en strijdig blauw

Rijksbeleid

De ladder voor duurzame verstedelijking dient te worden doorlopen in dit scenario.

De ladder voor duurzame verstedelijking is een verplichte motivering die moet worden opgenomen bij ieder plan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Uitbreiding van de bouw mogelijkheden en/of functiewijziging in een bestemmingsplan betekent hier dat sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

De bebouwing en het gebruik zoals deze aan de Haspel bestaan, zijn aan te merken als een stedelijke ontwikkeling waarvoor de Laddertoets moet worden doorlopen.

Zoals hiervoor al aan de order kwam is ook de huidige stand van zaken rondom stikstofdepositie een mogelijk knelpunt, temeer omdat dit gebied omsloten is door Natura 2000 gebied.

Bij nieuwe ontwikkelingen in de Haspelstrook moet derhalve worden onderzocht/getoetst of er door toename van stikstofdepositie geen significante negatieve effecten zijn op de instandhoudingsdoelen van het Natura 2000-gebied Veluwe. Op basis van onderzoek wordt deze vraag bij de totstandkoming van het nieuwe bestemmingsplan voor de Haspelstrook beantwoord. Een uitspraak hierover kan op dit moment dan ook niet verantwoord worden.

Provinciaal beleid

Momenteel is er geen provinciale medewerking voor het verruimen van de bestemming van de aanwezige activiteiten en is het inpassen strijdig met het Regionaal Programma Bedrijventerreinen/Werklocaties. Onder voorwaarden is het mogelijk om vooruitlopend op een herziening van de afspraken in het RPW, een bedrijventerrein ontwikkeling mogelijk te maken. In dat geval moet aantoonbaar sprake zijn van afstemming met de gemeenten in de regio.

Op dit moment wordt in de regio Noord Veluwe gewerkt aan een nieuw RPW. In dit RPW is de bedrijvigheid aan de Haspelstrook momenteel niet opgenomen in afwachting van dit onderzoek.

[Redacted text block]

[Redacted text block]

Gemeentelijk beleid

Het beleid van de gemeente voor de Haspelstrook is zowel in de structuurvisie als andere beleidsstukken gericht op recreatieve functies. Groen en recreatie spelen hierin een belangrijke rol, waarbij het maken van een kwaliteitsslag de uitdaging is.

Bedrijvigheid die nu plaatsvindt in het gebied behoort niet tot die activiteit.

[Redacted text block]

De omgeving

[Redacted text block]

[Redacted text block]

Handhaving en handelen gemeente

Omdat de huidige bedrijfsactiviteiten worden ingepast In dit scenario is er geen actuele handhavingsnoodzaak. Toezicht blijft belangrijk om dergelijke ontwikkelingen in de toekomst te voorkomen.

Bedrijfseconomisch

De bedrijven hebben in het verleden aangegeven de huidige activiteiten voort te willen zetten. Het betekent echter wel dat in deze maatwerkoplossing de bedrijven niet verder kunnen uitbreiden en intensiveren. [Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

Kwaliteitsslag

Voortzetting van de activiteiten binnen de Haspelstrook blokkeert grotendeels de conform beleid beoogde kwaliteitsslag.

Scenario A		
Deelgebied	99–105	123A-129
Thema's ruimtelijk		
bestemming	--	+/-
rijks beleid	--	-
provinciaal beleid	--	-
gemeentelijk beleid	--	-
	■	■
Handhaven	o	o
	■	■
Totaal	-	

Tabel 1 scenario A beoordeling per thema

Conclusie ruimtelijke haalbaarheid



4.2 Scenario B: Gedeeltelijke inpassing

Scenario B: Gedeeltelijke inpassing van de bedrijfsactiviteiten door bevrozing van de legale activiteit en bebouwing conform het huidige bestemmingsplan, dus als bij recht verleend.

Dit zou een uitkomst van de verkenning kunnen zijn als de verplaatsing financieel niet haalbaar is en uitbreiding juridisch niet tot de mogelijkheden behoort.

- Strijdig gebruik, gebouw in agrarische bestemming
- Illegaal: bouwwerk en gebruik in bedrijfsbestemming en agrarische bestemming



Figuur 10 kaart met illegaal rood en strijdig blauw

Bestemmingen en gebruik

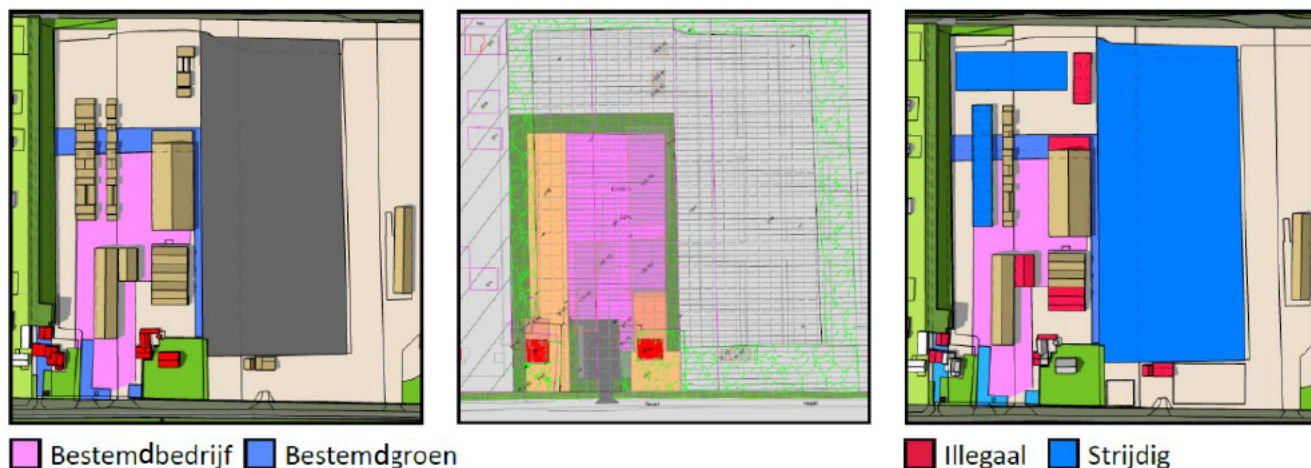
Bij recht verleend uitwerken is samengevat:

- Oude rechten toestaan.
- Handhaven op illegaal en strijdig.
- Geen intensivering van de bedrijvigheid.

Dit scenario betekent dat wat bij recht verleend is wordt toegestaan en gefaciliteerd. Waar sprake is van strijdig gebruik of illegale bebouwing wordt dit niet ingepast, de bedrijven zullen hun huidige activiteiten op deze locatie moeten staken. Dit geldt voor de gehele bedrijvigheid van Haspel 123A-129 en voor Haspel 99 – 105 in ieder geval de beëindiging van de opslag op de asfaltplaat (strijdig) en de gebouwen (illegaal) aan de achterzijde van het perceel.

Zoals het nu in het bestemmingsplan geregeld is kan de strijdigheid voor Haspel 123A – 129 alleen worden opgeheven als de gemeente hieraan meewerkt dit betreft en binnenplanse oplossing. [REDACTED]

Ter plaatse van Haspel 99-105 is de strijdigheid voor de huidige activiteiten en illegale bebouwing niet binnenplans op te lossen.



Figuur 11 bestemmingsplan situatie Haspel 99 - 105

Rijksbeleid

De huidige stand van zaken rondom stikstofdepositie is waarschijnlijk geen knelpunt voor de activiteiten op de bestemde locatie. Maar ook al worden alleen de huidige activiteiten bestemd bij een bestemmingsplanprocedure dan kan dit altijd nog een rol spelen.

Bij nieuwe of herbestemmen van bestaande ontwikkelingen moet getoetst worden of er significante negatieve effecten op de Nature 2000 instandhoudingsdoelen zijn ten gevolge van een toename van stikstofdepositie. Dit betekent dat bij uitbreiding/nieuwe ontwikkelingen op dit moment niet verantwoord kunnen worden.

Provinciaal beleid

Momenteel is er geen provinciale medewerking voor het verruimen van de bestemming van de aanwezige activiteiten en is het inpassen strijdig met het Regionaal Programma Bedrijventerreinen/Werklocaties. In dit scenario speelt dit echter niet omdat er geen sprake van verruiming is van de bestemming.

[Redacted text block]

Gemeentelijk beleid

Het beleid van de gemeente voor de Haspelstrook is zowel in de structuurvisie als andere beleidsstukken gericht op recreatieve functies. Groen en recreatie spelen hierin een belangrijke rol, waarbij het maken van een kwaliteitsslag de uitdaging is.

[Redacted text block]

De omgeving

[Redacted text block]

Handhaving en handelen gemeente

In dit scenario speelt handhaving door de gemeente een belangrijke rol. Noodzakelijk in dit scenario is namelijk het handhaven op illegale gebouwen en strijdig gebruik. [Redacted text]

[Redacted text block]



Figuur 12 strijdig gebruik in blauw

Bedrijfseconomisch

De situatie dat bedrijven voor een deel van hun locatie worden gelegaliseerd zonder mogelijkheden tot uitbreiding is voor een bedrijf bedrijfseconomisch zeer ongewenst. [REDACTED]

De andere bedrijven worden in de huidige vorm beëindigd in dit scenario. [REDACTED]

[REDACTED] Uit het proces zal duidelijkheid moeten worden verkregen wat de bedrijven hier willen.

Kwaliteitsslag

[REDACTED]

Scenario B		
Deelgebied	99-105	123A-129
Thema's ruimtelijk		
bestemming	-	+/-
rijks beleid	+/-	+
provinciaal beleid	-	+
gemeentelijk beleid	-	+
	I	I
Handhaven	--	o
	I	I
Totaal ruimtelijk	+/-	

Tabel 2 scenario B beoordeling per thema

Conclusie ruimtelijke haalbaarheid

[Redacted text block]

4.3 Scenario C. Verplaatsing en sanering huidige functie bedrijven en agrarisch

Scenario C: Een totale verplaatsing van alle bedrijvigheid met volledige schadeloosstelling en herontwikkeling van de Haspelstrook naar een andere bestemming als recreatie en/of gecombineerd met zorg en wonen.

Dit is de uitkomst van de verkenning als de verplaatsing haalbaar is.

Bestemmingen en gebruik

Bij verplaatsing van de bedrijfsactiviteiten zou een andere bestemming aan het gebied moeten worden toegekend. [Redacted text block]

[Redacted text block]



Wonen
 Bedrijven



Strijdig gebruik, gebouw in agrarische bestemming
 Illegaal: bouwwerk en gebruik in bedrijfsbestemming en agrarische bestemming

Rijksbeleid

De ladder voor duurzame verstedelijking dient te worden doorlopen in dit scenario. De ladder voor duurzame verstedelijking is een verplichte motivering die moet worden opgenomen bij ieder plan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Uitbreiding van de bouw mogelijkheden en/of functiewijziging in een bestemmingsplan betekent hier dat sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

De ontwikkelingen zoals deze aan de Haspel voorzien zijn, zijn aan te merken als een stedelijke ontwikkeling waarvoor de Laddertoets moet worden doorlopen.

Ook is de huidige stand van zaken rondom stikstofdepositie een mogelijk knelpunt temeer omdat dit gebied omsloten is door Natura 2000 gebied.

Bij nieuwe ontwikkelingen in de Haspelstrook moet derhalve worden onderzocht/getoetst of er door toename van stikstofdepositie geen significante negatieve effecten zijn op de instandhoudingsdoelen van het Natura 2000-gebied Veluwe. Op basis van onderzoek wordt deze vraag bij de totstandkoming van het nieuwe bestemmingsplan voor de Haspelstrook beantwoord. Een uitspraak hierover kan op dit moment dan ook niet verantwoord worden.

Provinciaal beleid

In dit scenario is provinciale medewerking voor het verruimen van de bestemming van de aanwezige activiteiten geen issue omdat er sprake is van beëindiging van de functie agrarisch en bedrijven in de huidige situatie. Ook het beleid ten aanzien van solitaire bedrijfsvestigingen speelt hier geen rol.

[REDACTED]

Gemeentelijk beleid

Het beleid van de gemeente voor de Haspelstrook is zowel in de structuurvisie als andere beleidsstukken gericht op recreatieve functies. Groen en recreatie spelen hierin een belangrijke rol, waarbij het maken van een kwaliteitsslag de uitdaging is.

[REDACTED]

De omgeving

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Handhaving en handelen gemeente

In dit scenario is handhaving in kader van de bedrijvigheid niet meer noodzakelijk. Wel vraagt dit om heldere afspraken over verplaatsing en beëindiging van de activiteiten.

Bedrijfseconomisch

Bij verplaatsing [REDACTED] is het essentieel de casus en vooral gevolgen van de huidige situatie goed duidelijk te maken. De context is hier essentieel, o.a. omgeving, provinciaal beleid, PAS en Natura 2000. [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED].

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Voor Haspel 123A-129 is de situatie vergelijkbaar met scenario B. Deze bedrijven worden in de huidige vorm beëindigd in dit scenario. [REDACTED]

Tabel 3 scenario C beoordeling per thema

Scenario C		
Deelgebied	99–105	123A-129
Thema's ruimtelijk		
bestemming	+	+
rijks beleid	+/-	+/-
provinciaal beleid	+	+
gemeentelijk beleid	+	+
[REDACTED]	■	■
Handhaven	o	o
[REDACTED]	■	■
Totaal ruimtelijk	+	

Conclusie ruimtelijke haalbaarheid

Scenario C is de oplossing voor de langere termijn [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

4.4 Conclusie ruimtelijke haalbaarheid

Hieronder worden de verschillende scenario's per deelgebied beoordeeld op de verschillende thema's. Dit zijn beoordelingen als beschreven in voorgaande paragrafen van hoofdstuk 4.

Tabel 4 scenario's beoordeling per thema

Scenario's	A		B		C	
Deelgebied	99-105	123A-129	99-105	123A-129	99-105	123A-129
Thema's ruimtelijk						
bestemming	--	+/-	-	+/-	+	+
rijks beleid	--	-	+/-	+	+/-	+/-
provinciaal beleid	--	-	-	+	+	+
gemeentelijk beleid	--	-	-	+	+	+
						
Handhaven	o	o	--	o	o	o
						
Totaal	-		+/-		+	

Hoofdstuk 5 Financiën en ontwikkelopties

Ter bepaling van de financiële haalbaarheid wordt aan de kostenkant een grondverwervingsbudget bepaald en aan de opbrengstenkant de grondwaarde voor de diverse ontwikkelopties. [REDACTED]

[REDACTED].

Het resultaat is vervolgens een voorlopige conclusie over de gewenste ontwikkelrichting met indicatie van de planologische haalbaarheid.

5.1 Taxatie en waardering

Het grondverwervingsbudget wordt bepaald door een waardebepaling van de ondernemingen middels een verkennende taxatie op afstand. De taxatie betreft zowel de terreinen, gebouwen en woningen.

De waarde van het legale deel en de waarde van de individuele illegale delen worden daarin betrokken. Inzicht in de waarde van de illegale delen levert waardevolle informatie op voor een eventuele onderhandeling met de ondernemingen. Deze werkzaamheden gebeuren op afstand dus zonder locatiebezoek.

De uitwerking laat de verschillende schadeposten zien:

- De vermogensschade
- Inkomensschade
- Bijkomende schade
- Deskundige kosten

Deze posten samen bepalen het grondverwervingsbudget voor de objecten.

Resumé

Op basis van de genoemde uitgangspunten komt de taxateur tot een waardering van:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Opmerkingen

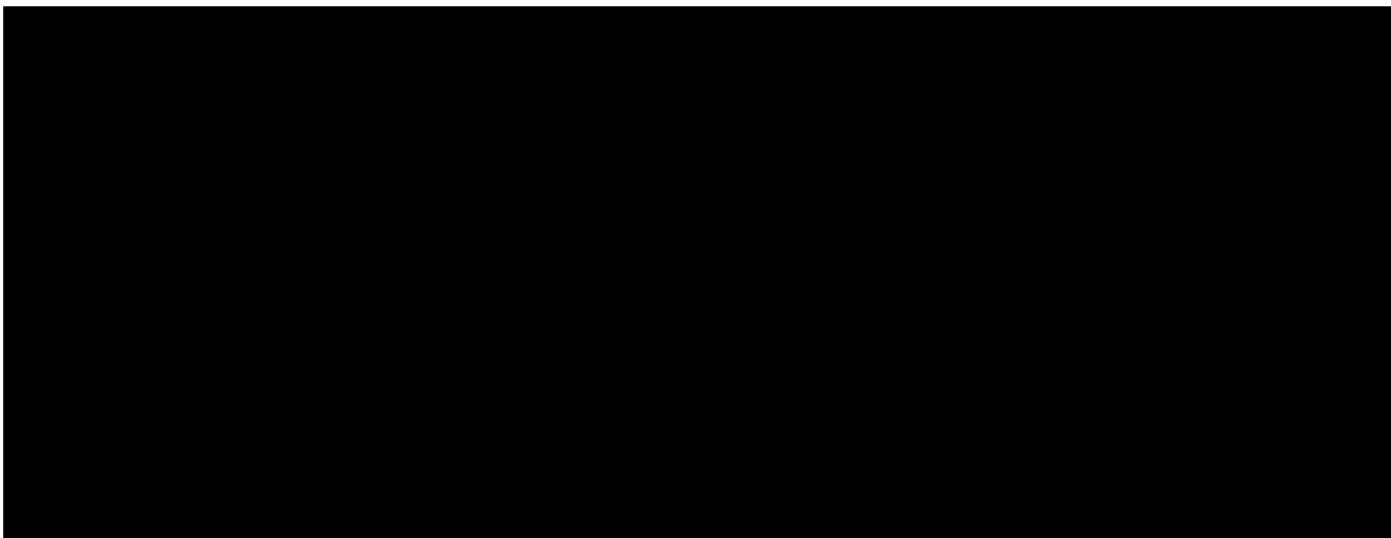
[Redacted text block containing multiple paragraphs of notes under the heading 'Opmerkingen']

5.2 Ontwikkelingsopties

Op basis van de ligging, het beleid en de ruimtelijke en juridische mogelijkheden zijn een 4-tal opties naast elkaar gezet met een indicatie van het financiële resultaat. [Redacted text]

[Redacted text block containing multiple paragraphs of text under the heading '5.2 Ontwikkelingsopties']

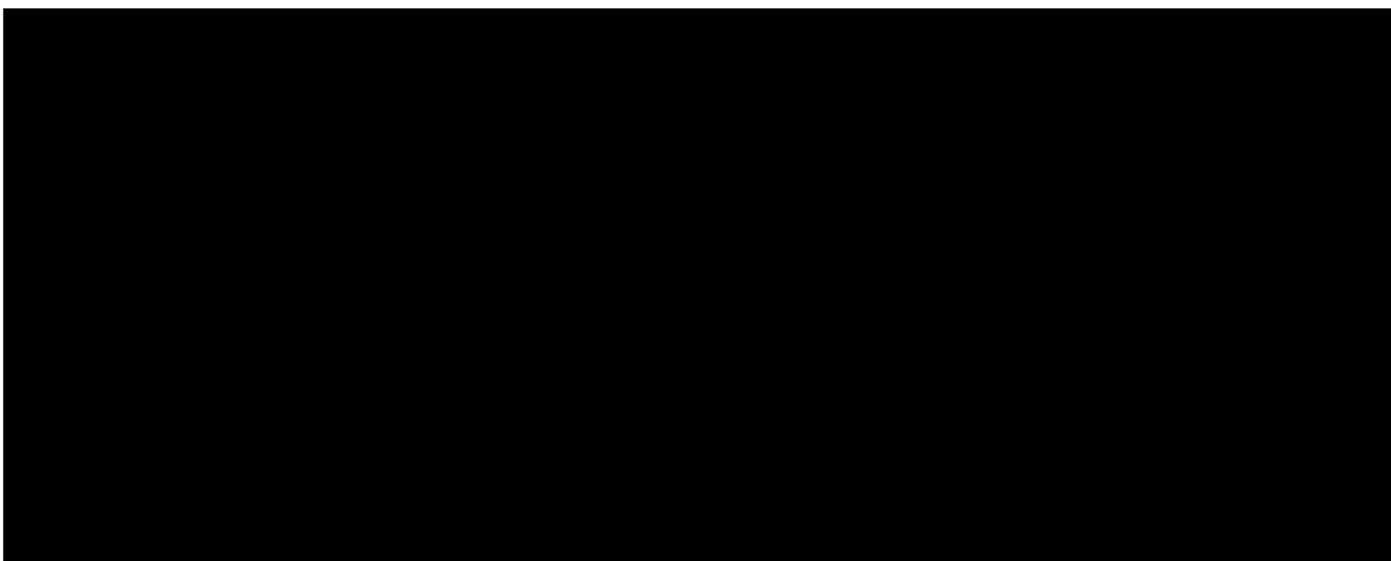
Optie 1 Bos met enkele woningen



Figuur 13 ontwikkeloptie 1



Optie 2



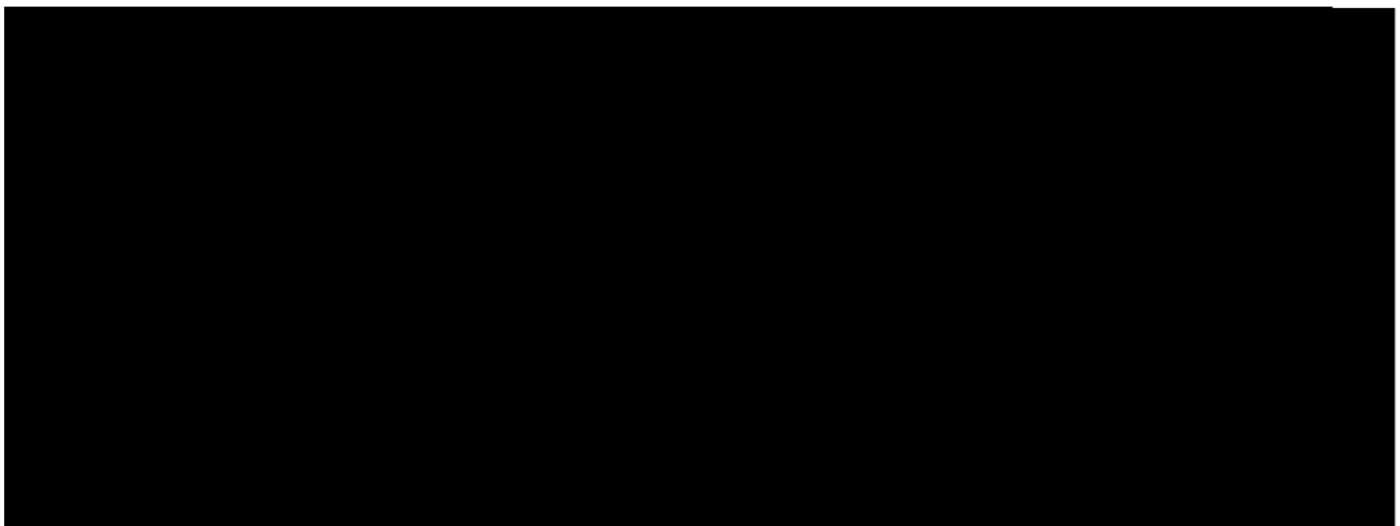
Figuur 14 ontwikkeloptie 2

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

Optie 3 [Redacted]



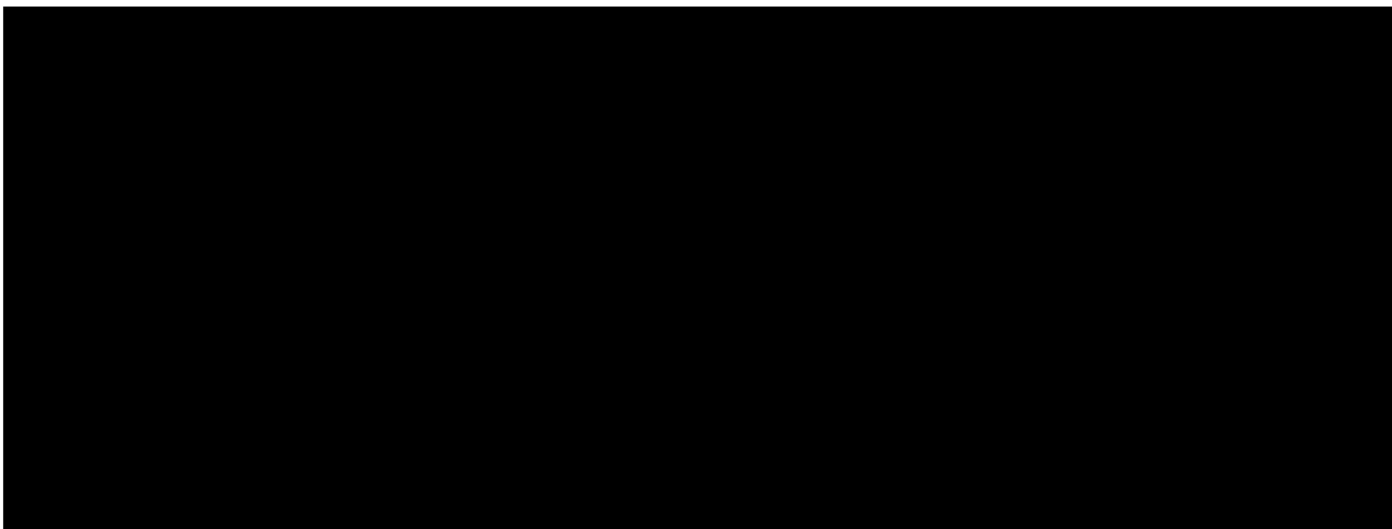
Figuur 15 ontwikkeloptie 3

[Redacted text block]

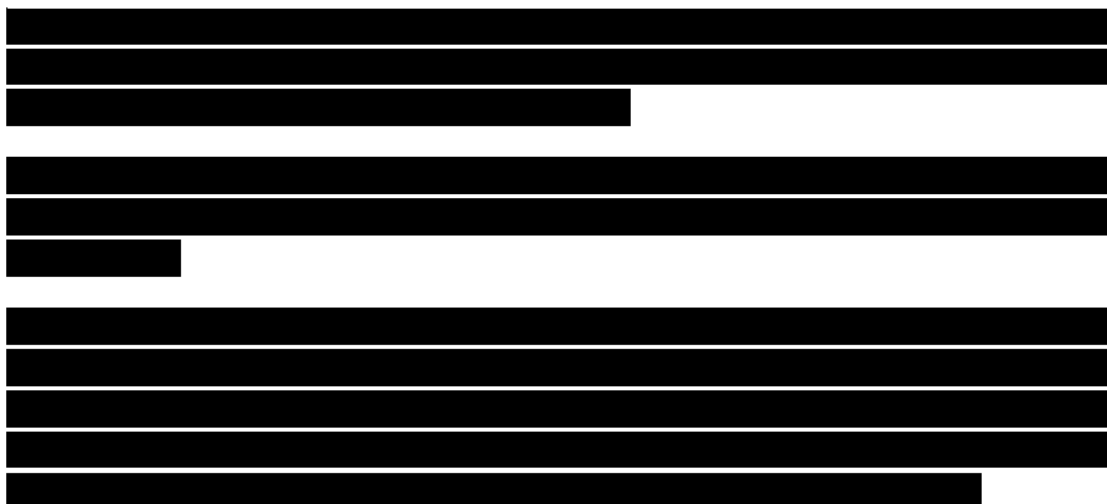
[Redacted text block]

[Redacted text block]

Optie 4



Figuur 16 ontwikkeloptie 4



Hoofdstuk 6 Conclusies en advies

Op basis van de verkenning naar de haalbaarheid van de verplaatsing van de bedrijvigheid uit de Haspelstrook kunnen we aangeven dat dit financieel en juridisch een weliswaar moeilijke maar mogelijk toch reële optie is. [REDACTED]

Ruimtelijke haalbaarheid

Scenario A en B zijn moeilijk uitvoerbaar. Dit is vooral ten gevolge van de omgeving van de locatie in combinatie met de milieu en ruimtelijke wet- en regelgeving. Is scenario A voor alle bedrijven op het eerste gezicht een mogelijke optie, echter door de beperkte mogelijkheden voor ondernemen in de Haspelstrook is dit in de toekomst een belemmering.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Financiële haalbaarheid

[REDACTED]

Scenario's

De volgende scenario's zijn uitgewerkt:

- A. Inpassing van alle bedrijvigheid en wonen met een oplossing van de huidige knelpunten in de bedrijfsvoering en de omgeving.
- B. Gedeeltelijke inpassing van de bedrijfsactiviteiten door bevrozing van de legale activiteit en bebouwing conform het huidige bestemmingsplan.
- C. Een totale verplaatsing van alle bedrijvigheid met volledige schadeloosstelling en herontwikkeling van de Haspelstrook naar een andere bestemming [REDACTED]

Hieronder worden de verschillende scenario's per deelgebied beoordeeld op de verschillende thema's en in financiële en kwalitatieve zin. Dit zijn beoordelingen als beschreven in voorgaande hoofdstukken 4 en 5. In de tabel staat een o voor niet relevant.

SCENARIO	A	B	C
Ruimtelijk	-	+/-	+
TOTAAL SCORE	-	+/-	+

Tabel 2 scenario beoordeling

Conclusie

Scenario C kent de grootste haalbaarheid. Het advies is dit scenario verder te verkennen zonder de andere 2 scenario's af te wijzen, omdat hier in een latere fase mogelijk op terug gevallen moet worden.

