



Nr. 13002109
Casenr. 2012-07555

Nota van inspraak, vooroverleg en ambtshalve wijzigingen

Bestemmingsplan bedrijventerrein Veldzicht 2012

Naam : Ir. N.C. Weijers
Afdeling: ONT
Datum : 18 februari 2013

Inhoudsopgave

1. Inleiding

1.1 Inleiding

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Ermelo heeft het voorontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Veldzicht 2012' met bijbehorende stukken vrijgegeven voor inspraak. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 27 september 2012 tot en met 7 november 2012 ter inzage gelegen. Tevens is het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het wettelijke vooroverleg ter advisering voorgelegd aan een aantal vooroverlegpartners.

1.2 Leeswijzer

Deze Nota van Inspraak en Vooroverleg bevat de samenvatting en beantwoording van de ingekomen inspraak- en vooroverlegreacties ten aanzien van het bovengenoemde voorontwerpbestemmingsplan. Naar aanleiding van deze reacties zijn in het bestemmingsplan diverse wijzigingen aangebracht. Deze worden bij de beantwoording van de reacties expliciet genoemd en samengevat in hoofdstuk 3.

2 Inspraak voorontwerp bestemmingsplan

2.1 Ingediende reacties

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Veldzicht 2012' heeft ter inzage gelegen van 27 september 2012 tot en met 7 november 2012. Binnen deze termijn zijn 14 inspraakreacties en 3 vooroverlegreacties ontvangen. De reacties zijn binnen de termijn ingediend en voorzien van alle benodigde gegevens en zijn derhalve ontvankelijk. Hieronder zijn de reacties samengevat weergegeven en voorzien van beantwoording.

2.2 Behandeling inspraakreacties

1) De heer C.R. Versteeg, Fokko Kortlanglaan 190 d.d. 25 oktober 2012 (12070817)

- a) Op basis van afspraken uit het verleden wordt een bedrijfsloods mogelijk gemaakt achterop het perceel Fokko Kortlanglaan 190. Om de ontwikkeling in het bestemmingsplan mee te kunnen nemen, dienen een aantal onderzoeken aangeleverd te worden: archeologie; bodemonderzoek; flora- en faunaonderzoek.

Beantwoording

Het verkennend bodemonderzoek is aangeleverd. Uit het onderzoek wordt geconcludeerd dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt om de ontwikkeling in het bestemmingsplan op te nemen. Wel worden te zijner tijd voorwaarden gesteld aan een vergunning ten bate van de uitvoering. De mogelijkheid om de loods te realiseren wordt opgenomen in het bestemmingsplan. Ook voor wat betreft archeologie en flora en fauna is onderzoek uitgevoerd. Uit het archeologisch bureauonderzoek volgt dat nader onderzoek dient te worden uitgevoerd. Bij een aanvraag voor omgevingsvergunning voor de loods zal dit door de aanvrager moeten worden overlegd. Uit het onderzoek volgt dat door het nemen van maatregelen het aspect natuur geen belemmering vormt voor de uitvoering van de voorgenomen ontwikkeling.

2) Rentmeesterkantoor Noordanus & Partners Bv namens de heer J. de With, Fokko Kortlanglaan 160 d.d. 5 november 2012 (12075306)

- a) Volgens de begrenzing van het bedrijventerrein uit de Structuurvisie Ermelo 2015 zal het bedrijventerrein niet verder "groeien" dan maximaal 140 meter ten zuiden van de Fokko Kortlanglaan. De gronden ten noorden van het bedrijventerrein vormen een landschappelijke en ecologische verbindingzone. Het noordelijke deel van het plangebied maakt uit van een gebied aangewezen als de Groene Zoom. Het plangebied loopt echter tot aan de Fokko Kortlanglaan, waardoor de begrenzing van het bedrijventerrein opschuift en er geen recht wordt gedaan aan de structuurvisie.

Beantwoording

De Structuurvisie Ermelo 2015 is inmiddels vervangen door de Structuurvisie Ermelo 2025, die 1 maart 2012 door de gemeenteraad is vastgesteld. In die structuurvisie is het gebied tussen het bestaande Veldzicht en de Fokko Kortlanglaan aangeduid als werklandschap. Het werklandschap maakt onderdeel uit van de Groene Zoom (structuurvisie, vastgesteld) en staat voor werkfuncties die bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van het stedelijk uitloopgebied. De opgave uit de structuurvisie voor dit gebied is dat het begrip 'werklandschap' nader vorm en inhoud gegeven dient te worden, waarbij het accent dient te liggen op de meerwaarde voor mens, landschap en natuur. Het gaat om gebieden die zich kenmerken door menging van de functie werken (kleinschalige mengbare bedrijfsjes) met verschillende andere functies als wonen, recreatie en natuur. In de Structuurvisie Groene Zoom is dit nader uitgewerkt. Het

bestemmingsplan kent een wijzigingsbevoegdheid die de wijziging van de bestemming mogelijk maakt naar een werklandschap. Er wordt derhalve recht gedaan aan de Structuurvisies Ermelo 2025 en Groene Zoom.

- b) Het bestemmingsplan is conserverend van karakter. Stedenbouwkundige of ruimtelijke initiatieven zijn niet mogelijk gemaakt, behoudens in het gebied Groene Zoom. De voorgenomen herontwikkeling tot werklandschap is mogelijk gemaakt via een wijzigingsbevoegdheid. Het opnemen van een wijziging valt niet onder een conserverend karakter.

Beantwoording

In de toelichting is een aantal malen aangegeven dat het bestemmingsplan hoofdzakelijk conserverend van karakter is. Daarbij is niet expliciet vermeld, dat er sprake is van een mogelijk wijziging naar een werklandschap. We zullen de toelichting hierop aanvullen.

- c) Door het opnemen van werklandschappen ten zuiden van de Fokko Kortlanglaan worden er mogelijkheden geschapen voor woningen en voor bedrijven in de milieucategorie 1 en 2. Het aanwezige opslag en transportbedrijf van auto's valt hier volgens het voorontwerp ook onder. Dit lijkt echter in strijd met de genoemde lichte vorm van bedrijfsactiviteiten.

Beantwoording

Via de wijzigingsbevoegdheid is geen wijziging mogelijk naar onder andere bedrijven in de milieucategorie 1 en 2, maar naar bedrijfsactiviteiten in de categorie A en B, zoals opgenomen in bijlage 2 "de staat van bedrijfsactiviteiten functiemenging". Dit zijn bedrijven die uitstekend in een woonomgeving passen. De aanwezig opslag en transportbedrijf van auto's op perceel Fokko Kortlanglaan 192 en de inpandige opslagactiviteiten op het perceel ten zuidwesten van Fokko Kortlanglaan 162 zijn bestaande activiteiten die positief bestemd zijn. Op het laatstgenoemde perceel was in het voorontwerp bestemmingsplan abusievelijk opgenomen, dat er bedrijven zijn toegestaan tot en met deels categorie 3.2 en deels categorie 3.1. Dit zal worden geschrapt. Alleen inpandige opslag is daar nog toegestaan, zijnde de bestaande situatie.

- d) Uit de structuurvisie Ermelo 2015 blijkt dat gebied F op de kaart (is onderdeel van het plangebied) niet geschikt zou zijn voor wonen. Hier wordt met het creëren van werklandschappen aan voorbij gegaan.

Beantwoording

In paragraaf 4.4.1.4.6 "Deelgebied F" van de Structuurvisie Groene Zoom wordt het volgende aangegeven:

Deelgebied F ten oosten van de spoorlijn kan worden bebouwd met kleinschalige werklocatiesgecombineerd met andere functies als wonen en recreatie. Dit deelgebied dient een groene uitstraling te krijgen in zowel letterlijke als figuurlijke zin: gebouwen worden gebouwd in een groene settingdeels in bestaande of aan te leggen geluidswallen waar mogelijk voorzien van groene daken en gevels. Uitgangspunt is om hier op duurzaamheid gerichte bedrijven te huisvesten. Gebouwen dienen duurzaam en energieneutraal te worden ontworpen waardoor dit werklandschap een link heeft met de Groene Zoom. Op het uiteinde aan de Harderwijkerweg mag een onder architectuur gebouwde voorziening deze identiteit bevestigen dan wel benadrukken. Uit deze structuurvisie volgt derhalve dat het gebied wel degelijk geschikt wordt geacht voor wonen.

- e) Voor het opnemen van werklandschappen in het bestemmingsplan zijn nog veel onderzoeken niet uitgevoerd. In het voorontwerp wordt ervan uitgegaan dat de resultaten van al deze onderzoeken geen bezwaar zullen vormen voor het opnemen van de werklandschappen in het bestemmingsplan.

Beantwoording

Inmiddels zijn deze onderzoeken uitgevoerd en verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

- f) Door de wijziging van de bestemming op de Fokko Kortlanglaan 162 in een bedrijfsbestemming, waarbij de gronden/opstallen mogen worden gebruikt voor in pandige opslag binnen de bebouwing wordt de verkeersbelasting op het onverharde deel van de Fokko Kortlanglaan intensiever en kan dat leiden tot aantasting van de ontsluiting en het woongenot aan de Fokko Kortlanglaan 160 te Ermelo. Tevens leidt dit tot een waardevermindering van het eigendom.

Beantwoording

De bestemming omvat het huidige gebruik. De bestaande situatie zoals die wordt ervaren verandert daarmee dus niet. Het is aannemelijk, dat het grootste deel van het verkeer ten behoeve van de opslagactiviteiten via de hoofdingang van het terrein het perceel oprijdt (naast nummer 162) en dus geen / beperkt gebruik wordt gemaakt van de entree via het onverharde deel van de Fokko Kortlanglaan. Daarbij ligt die entree aan de westkant op meer dan 250 meter van het perceel Fokko Kortlanglaan 162. Hinder vanwege dit verkeer is daarmee niet aannemelijk.

Ten aanzien van de door u veronderstelde waardevermindering van het eigendom geldt dat zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is er een mogelijkheid bestaat tot het indienen van planschadeverzoeken.

3) Agroplan B.V. namens familie Van Zundert, Fokko Kortlanglaan 164a d.d. 7 november 2012 (12075984)

- a) Verzocht wordt om de aanduiding 'Logeerhuis' te wijzigen in 'Zorgwoning'. De term 'Zorgwoning' is beter passend bij de toekomstige functie dan 'Logeerhuis'.

Beantwoording

Aan dit verzoek is voldaan, waarbij de term zorgwoning nader is omschreven in artikel 1.

- b) Verzocht wordt om het toe te staan dat binnen de gebiedsaanduiding 'Maatschappelijk' streekproducten door de zorgcliënten worden verkocht. Dit sluit aan bij de zorgfunctie van het perceel.

Beantwoording

Aan dit verzoek is voldaan, waarbij geldt dat er sprake moet zijn van ondergeschikte detailhandel.

- c) De locatie van de paardenbak is op de verbeelding niet juist weergegeven.

Beantwoording

De locatie van de paardenbak wordt aangepast aan de hand van de ontvangen digitale tekening, waar de paardenbak op is aangegeven.

4) De heer H. Timmer, Harderwijkerweg 201a d.d. 10 oktober 2012 (12071707)

- a) In het kader van de procedure voor het bestemmingsplan 'Tonselse Veld' is aan het perceel Harderwijkerweg 116b een woonbestemming toegekend. Het betreft een voormalige schuur bij een perceel met agrarische bestemming. De woning is met vergunning verbouwd en is gelegen onder een hoogspanningslijn. Verzocht wordt om aan het perceel Harderwijkerweg 201a de bestemming 'Kleine woning' toe te kennen.

Beantwoording

Het gebouw Harderwijkerweg 201 is in het voorontwerp bestemmingsplan bestemd als behoudend wonen via een aanduiding 'specifieke vorm van wonen – wonen toegestaan'. De beleidsnotitie noodwoningen wordt momenteel aangescherpt. Voor de woning Harderwijkerweg 116b waar inspreker naar verwijst is in het verleden een art. 18 WRO procedure gevoerd voor het significant vergroten van de woning. Hiermee was via een planologisch besluit al een vrijstelling afgegeven voor het gebruik wonen. Daarnaast is dit object gelegen aan een openbare toegangsweg (asfalt). Het adres 201a ligt aan een eigen weg (zand). De woning is bovendien helemaal achter op het perceel gelegen (geen mogelijkheid voor bijgebouwen) en onder de gezondheidszone van de hoogspanningsleiding. Een behoudende bestemming is hier derhalve op zijn plaats. De brief van 20 september 2000 die inspreker heeft bijgevoegd bevestigt, dat het gaat om overgangsrechtelijk gebruik. Dat staat niet ter discussie.

5) Familie Poldervaart, Harderwijkerweg 203a d.d. 16 oktober 2012 (12075632)

- a) Het perceel achter de Harderwijkerweg 203a is verworven en betrokken bij het perceel. Afgesproken is dat een bodemrapportage wordt aangeleverd om de bestemmingswijziging van dit perceel in het bestemmingsplan mogelijk te maken. De bodemrapportage is aangeleverd.

Beantwoording

De betreffende gronden krijgen een woonbestemming zonder bouwvlak. Op deze gronden mogen bijbehorende bouwwerken behorende bij deze woning worden gerealiseerd, voor zover het bestemmingsplan dit toestaat.

- b) In de retrospectieve toets wordt de woning niet afzonderlijk genoemd, in tegenstelling tot veel andere woningen. Men gaat ervan uit dat dit betekent dat geen bijzonderheden zijn te vermelden.

Beantwoording

De woning Harderwijkerweg 203a kent in het vigerende bestemmingsplan Veldzicht Noord (1978) een woonbestemming (Eengezinshuizen) en Erven. Deze bestemming is met het daarbij behorende bouwvlak gerespecteerd. Als bijzonder kan wel worden aangemerkt dat de woning gedeeltelijk ligt binnen de magneetveldzone van de noordelijk 50 kV-lijn (hoogspanningslijn). De woning stond in de toelichting (in paragraaf 4.8) genoemd als Harderwijkerweg 203. In het ontwerpplan is dit aangepast in 203a. Omdat het om een bestaande situatie gaat en het aantal feitelijk bestaande gevoelige objecten niet toeneemt, is volgens de brieven van de staatssecretaris van 3 oktober 2005 en de minister van 4 november 2008 de situatie niet bezwaarlijk, zodat de gemeente deze situatie niet als een nieuwe situatie hoeft te beoordelen. De (gedeeltelijke) ligging van de objecten in de magneetveldzone is daarmee geen belemmering voor dit plan.

- c) De woning aan de Fokko Kortlanglaan 188 maakt deel uit van het zelfde bouwblok als de woning Harderwijkerweg 203a. Omwille van de duidelijkheid voor beide eigenaren wordt verzocht het bouwblok te splitsen.

Beantwoording

De woning Fokko Kortlanglaan 188 is niet onderdeel van het zelfde bouwblok. Ze liggen wel in het zelfde bestemmingsvlak, te weten Wonen. De woning op nummer 188 heeft echter een aanduiding 'specifieke vorm van wonen – wonen toegestaan' gekregen, dit op basis van de uitgangspunten van de "Beleidsnotitie noodwoningen". Dit betekent dat de bestaande situatie wordt bestemd, maar dat er geen uitbreidingsmogelijkheden zijn.

- d) Gevraagd wordt of in gebied F uitsluitend de onder artikel 1.5 genoemde aan-huis-verbonden-beroepen uitgeoefend mogen worden.

Beantwoording

In de woning is ruimte voor een aan huis gebonden beroep, zoals omschreven in lid 1.5, en voor een aan huis gebonden bedrijf, zoals genoemd in de lijst van niet-publiekgerichte bedrijfsmatige bedrijven aan huis die als bijlage 3 is bijgevoegd aan de regels van het bestemmingsplan, dan wel een bedrijf dat daarmee qua aard, omvang en invloed vergelijkbaar is. Bijlage 3 omvat de volgende bedrijven.

SBI	Omschrijving	Cat.
581	Uitgeverijen (kantoren)	1
1814	Grafische afwerking	1
182	Reproductiebedrijven opgenomen media	1
952	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	1
791	Reisorganisaties	1
41,68	Verhuur van en handel in onroerend goed	1
62	Computerservice- en informatietechnologiebureaus e.d.	1
722	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	1
9602	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	1
9609	Persoonlijke dienstverlening niet elders genoemd	1

Via de wijzigingsbevoegheid zijn via een wijzigingsplan bedrijven als genoemd in categorie A en B zoals opgenomen in bijlage 2 van de regels "de staat van bedrijfsactiviteiten functiemenging", toegestaan.

- e) De titel van het bestemmingsplan wijst erop dat de woning na vaststelling op een bedrijventerrein ligt. Gevraagd wordt wat de consequenties zijn voor de WOZ-waarde van de woning.

Beantwoording

De woning ligt niet op een bedrijventerrein, maar is onderdeel van een bestemmingsplan dat Bedrijventerrein Veldzicht 2012 wordt genoemd, aangezien het grootste deel van het plan gevormd wordt door het bestaande bedrijventerrein Veldzicht. Het vigerende bestemmingsplan voor dit perceel heet Veldzicht Noord 1978 en is eveneens genoemd naar het bedrijventerrein. Voor het perceel Fokko Kortlanglaan 203a geldt wel dat er een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen die het mogelijk maakt de bestemming onder voorwaarden te wijzigen naar een werklandschap. Daarvoor moet echter een aparte procedure worden gevolgd.

De titel van het bestemmingsplan heeft geen invloed op de (WOZ-)waarde van de woning. Mocht u van mening zijn dat de waarde van uw eigendom verminderd door het bestemmingsplan dan geldt dat zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is er een mogelijkheid bestaat tot het indienen van planschadeverzoeken.

- f) De relatie tussen een bedrijventerrein en een GIOS-gebied (groen in en om de stad) wordt als moeizaam gezien. Aanbevolen wordt de gebieden beter van elkaar te scheiden. Inspreker kan nu namelijk een tuincentrum of autohandel naast zich krijgen, zolang die maar in het groen is ingepakt.

Beantwoording

Via de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in lid 23.2 van het bestemmingsplan is de realisering van een werklandschap mogelijk, waar bedrijven, bedrijfswoningen, extensieve recreatie, natuur en wonen is toegestaan. Hierbij gelden onder meer de criteria dat uitsluitend bedrijfsactiviteiten in de categorie A en B, zoals opgenomen in bijlage 2 "de staat van bedrijfsactiviteiten functiemenging", zijn toegestaan en de nieuwe functie in het kader van milieuzonering inpasbaar dient te zijn. De toegestane bedrijven in categorie A en B zijn prima inpasbaar in gebieden met een functiemenging, zoals het werklandschap beoogd. Daarnaast geldt dat op grond van milieuzonering voldoende afstand moet worden aangehouden tussen de beoogde bedrijven en woonfuncties, waardoor tevens mogelijke hinder wordt voorkomen.

- g) Gevraagd wordt hoe "hard" de formuleringen uit de structuurvisie: duurzaam behoud van het groene karakter, rode elementen op verantwoorde wijze ingepast in relatie tot de titel 'bedrijventerrein'. Daarnaast wordt gevraagd hoe de gemeente dat ziet speciaal voor gebied F.

Beantwoording

In het bestemmingsplan is in eerste instantie de bestaande toestand voor het gebied ten noorden van het bedrijventerrein vastgelegd. Dat betekent dat de onmiddellijke omgeving van inspreker de gronden grotendeels een agrarische bestemming hebben en aanwezige bedrijven een bestemming hebben gekregen die de bestaande situatie vastlegt. Wijziging van de bestemming naar een werklandschap vindt plaats via toepassing van de wijzigingsbevoegdheid. De criteria daarbij zijn vastgelegd in lid 23.2. Het duurzame behoud van het groene karakter wordt gewaarborgd via een aantal van deze criteria. Zo moet een nieuwe functie op een aanvaardbare wijze landschappelijk kunnen worden ingepast en bedraagt het bebouwingspercentage per bouwperceel maximaal 25% en is de bouwhoogte van de gebouwen beperkt tot ten hoogste 7 meter. De niet bebouwde gronden krijgen daarbij een openbaar karakter. Op deze wijze worden rode elementen verantwoord ingepast in het groene werklandschap.

- h) Volgens de normen van het voorontwerpbestemmingsplan kan de veldschuur op perceel 01830 alsnog worden opgebouwd. Gevraagd wordt welke normen hiervoor dan gelden.

Beantwoording

Dit perceel heeft de bestemming Agrarisch en zijn bedoeld voor de uitoefening van grondgebonden akkerbouw- en weidebouwbedrijven, zoals ook in het vigerende plan was toegestaan. Op het perceel 01830 zijn uitsluitend bestaande kleine agrarische gebouwen toegestaan, zoals zomermelkstallen, schuilgelegenheden voor vee en opslagschuurtjes voor gereedschap, waarbij de oppervlakte niet meer mag bedragen dan de bestaande oppervlakte. Er mogen dus geen nieuwe veldschuren worden gebouwd. Een maximale bouwhoogte was daarbij abusievelijk niet opgenomen. In het ontwerpbestemmingsplan wordt daarom een bouwhoogte van 3,5 meter opgenomen. In het kader van uniforme regels is hierbij aangesloten op de regels uit het bestemmingsplan Buitengebied Midden-West.

- i) Gevraagd wordt of een loods gebouwd zou kunnen worden op kavel 01929, tussen de woning Harderwijkerweg 203a en de nieuwe weg Meeboerserf.

Beantwoording

Voor perceel 01929 gelden de zelfde bouwmogelijkheden voor gebouwen als hierboven onder ad h. is beschreven voor perceel 01830. Een loods is niet toegestaan.

- j) Gevraagd wordt of in gebied F meer zekerheden ingebouwd kunnen worden om te voldoen aan uitgangspunt 'het huidige groene karakter behouden blijft'. Geopperd wordt om regels op te nemen voor materialisatie toekomstige gebouwen en verplichting tot groene inbedding van bebouwing.

Beantwoording

Regels ten aanzien van materialisering kunnen niet worden opgenomen in een bestemmingsplan. De verplichting tot een groene inbedding van bebouwing is voldoende in de wijzigingsregels opgenomen.

6) C. van Winkoop, Koninginnelaan 4 d.d. 1 oktober 2012 (12070817)

- a) Het perceel Hoenderweg 3 is niet correct weergegeven. Zo ontbreekt een stuk bebouwing, dat eerder vergund is. Verzocht wordt dit te corrigeren in overeenstemming met de bestaande situatie.

Beantwoording

Deze bebouwing staat niet op de meest recente ondergrond die voor het bestemmingsplan is gebruik (GBKN). Dit is voor het bestemmingsplan juridisch ook niet relevant. De bouwmogelijkheden van het perceel zijn via de plankaart en de regels vastgelegd. Het niet opgenomen zijn van een deel van de bestaande bebouwing doet daar niets aan af.

7) C.W. van de Beek-Polet / E.J. van de Beek, Hoenderweg 6 d.d. 5 november 2012(12075573)

- a) Verzocht wordt om het besluit met betrekking tot de woning Hoenderweg 6 te heroverwegen en de woning te bestemmen als volwaardige woning in plaats van als 'behoudend'. Dit met de volgende overwegingen: in aansluiting op de 'Beleidsnotitie noodwoningen' paragraaf 3.4 is de betreffende woning aan te merken als een woning in bebouwd gebied die daarmee in aanmerking komt voor een W1-bestemming, deze bestemming sluit aan bij de andere woningen in de directe omgeving. Daarnaast is de woning aan te merken als een hoofdwoning, de woning beschikt over een tuin met voldoende grootte en beschikt over een eigen ontsluiting; het huis bestaat sinds 1962 en is sinds dien in door de familie bewoond. De woning stond er dan ook eerder dan andere omliggende woningen. Doordat deze woningen later zijn gebouwd is de woning in de loop van de tijd achter de andere woningen komen te liggen. En men is met de woning niet anderen tot last.

Beantwoording

De woning kan niet worden bestemd als een volwaardige woning (W1-bestemming conform de beleidsnotitie noodwoningen). In de beleidsnota staat dat er sprake kan zijn van een noodwoning in een woonlint in het buitengebied of een noodwoning binnen de bebouwde kom waarbij er absoluut geen stedenbouwkundige bezwaren bestaan deze uit te laten groeien naar een volwaardige woning. In een dergelijke uitzonderingssituatie zal van deze mogelijkheid gebruik kunnen worden gemaakt.

Het perceel Hoenderweg 6 heeft een bijzondere vorm. Het loopt door tot achter de naastgelegen woningen aan de Hoenderweg. De woonomgeving wordt gekenmerkt door villa-achtige bebouwing aan de straatzijde met fraaie groene binnenterreinen in de vorm van ruimte achtererven.

Daarmee worden twee belangrijke kwaliteiten van deze woonomgeving genoemd: 1. Groene binnenterreinen en 2. Ruime achtererven. Langs de Hoenderweg (oostzijde) zijn deze kwaliteiten deels aanwezig met de uitzondering van de twee woningen op het achtererf. Een verdere verzwakking van deze achtererfsituatie is niet gewenst en zou de ruimtelijke structuur van de omgeving aantasten. Op basis van deze stedenbouwkundige bezwaren is er geen aanleiding om het perceel Hoenderweg 6 als volwaardige woning te bestemmen.

8) E.J. van de Beek, p/a Hoenderweg 6 d.d. 6 november 2012 (12075574)

- a) Aan weerszijden van de Hoenderweg zijn op de verbeelding fietsstroken ingetekend. De bewoners van de Hoenderweg zijn blij met de fietsstroken. Sommigen zijn echter teleurgesteld dat aan de oostzijde van de Hoenderweg geen voetpad wordt gerealiseerd. Namens nagenoeg alle bewoners van de weg is in 2008 een petitie ingediend om de Hoenderweg op te nemen in de 30 km/u-zone, in verband met de verkeersveiligheid. In 2009 is uit een gesprek met de wethouder gebleken dat het niet mogelijk is de weg in de 30 km/u-zone op te nemen, maar dat mogelijkheden voor een voetpad worden bekeken. Gebleken is dat prioriteiten in Veldzicht anders liggen en dat daardoor budget voor een voetpad ontbreekt. Verzocht wordt de prioriteiten te heroverwegen ten gunste van het voetpad, gezien verkeersveiligheid van wezenlijk belang is. Daarbij wordt aangegeven dat dit voetpad niet per definitie zorgt voor precedent.

Beantwoording

In deze reactie wordt waarschijnlijk verwezen naar de inrichtingschets die tijdens de inloopavond is getoond. Het bestemmingsplan regelt niet de aanleg van eventuele fietsstroken of een voetpad via de verbeelding. De bestemming is voldoende breed om het beoogde profiel aan te leggen. Uw reactie hebben we doorgestuurd naar onze afdeling Realisatie en Beheer, die uw verzoek zullen beantwoorden in een aparte brief.

9) De heer L. Verhoef, Jagerserf 10 d.d. 5 oktober 2012 (12071275)

- a) Ter plaatse van het pand Jagerserf 10 geldt een verkeerde bestemming. Verzocht wordt om de bestemming dusdanig te wijzigen dat deze aansluit op de bestaande situatie, i.c. een landbouwmechanisatiebedrijf.

Beantwoording

Lid 6.1a is aangepast in die zin dat binnen de bestemming "Bedrijventerrein" handels- en groothandelsbedrijven, ambachtelijke en nijverheidsbedrijven, dienstverlenende bedrijven en perifere detailhandel met dien verstande, dat het gaat om bedrijfsactiviteiten vanaf categorie 1 tot en met de met de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie' aangegeven milieucategorie en voor zover deel uitmakend van de bijbehorende Staat van Bedrijfsactiviteiten en daarmee gelijk te stellen bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan. Op grond daarvan is op het perceel van inspreker een landbouwmechanisatiebedrijf toegestaan.

10) De heer C.C. Callenbach namens Op Jacht B.V., Jagerserf 24 d.d. 6 november 2012 (12075775)

- a) In artikel 6.1f wordt aangegeven dat onder de aanduiding 'dienstverlening' ook zakelijke dienstverlening is toegestaan. Voor het perceel mist men de aanduiding. Verzocht wordt dan ook om deze aanduiding op te nemen ter plaatse van Jagersdreef 24.

Beantwoording

Ter plaatse zit een webdesignbedrijf. Een dergelijk bedrijf is binnen de regels van het onderhavige bestemmingsplan toegestaan als vallend onder 'overig grafisch bedrijf'. Het bedrijventerrein is niet bedoeld voor zelfstandige kantoren. De aanduiding 'zakelijke dienstverlening' is alleen op de plankaart opgenomen op de percelen, waar al zakelijke dienstverlening aanwezig is.

- b) In artikel 6.4a is 'ondergeschikte detailhandel' opgenomen, verzocht wordt om detailhandelsactiviteiten in het nieuwe bestemmingsplan mogelijk te maken.

Beantwoording

Detailhandelsactiviteiten horen niet thuis op het bedrijventerrein, maar op de daarvoor bedoelde plekken, zoals het kernwinkelgebied in Ermelo. Perifere detailhandel is op het bedrijventerrein wel toegestaan. Dit omvat detailhandel in volumineuze goederen, zoals tuincentra, bouwmarkten, meubelwinkels en detailhandel die uit veiligheidsoverwegingen niet in winkelcentra kan worden gevestigd.

- c) In artikel 6.4f wordt aangegeven dat kantoren, mits onderdeel van een ter plaatse aanwezig bedrijf, onder strijdig gebruik wordt verstaan. Dit geeft de nodige verwarring gezien het huidige gebruik (kantoren en bedrijfsruimte met kantoren). Verzocht wordt "kantoren" toe te staan voor het perceel om zo verwarring te voorkomen.

Beantwoording

Kantoren zijn alleen toegestaan op het bedrijventerrein als ze een ondergeschikt onderdeel zijn van een ter plaatse aanwezig bedrijf. Zelfstandige kantoren zijn strijdig met de bestemming. Dit was ook al het geval in de vigerende plannen. Daar waar al kantoren legaal aanwezig zijn of waren toegestaan is de aanduiding 'specifieke vorm van kantoren – kantoren 1' en 'specifieke vorm van kantoren – kantoren 2' opgenomen.

- d) De genoemde punten zijn aangedragen omdat zij deels strijdig zijn met het huidige gebruik en deels om verwarring te voorkomen. Het bestemmingsplan is vrij star en biedt weinig ruimte. In het huidige economisch klimaat is flexibiliteit gewenst. De invulling en verhuur van zakelijk onroerend goed is al moeilijk genoeg. Ook van de gemeente wordt verwacht flexibel om te gaan met de invulling van zakelijk onroerend goed in crisistijd. Men is niet uit op het maken van misbruik, maar wel wordt verzocht om meer ruimte te creëren waardoor een breder publiek kan worden aangesproken voor de nog te huur staande ruimten.

Beantwoording

Detailhandel, zakelijke dienstverlening en kantoren worden op het bedrijventerrein niet ruimer toegestaan dan op grond van hetgeen onder ad a–c van deze reactie is aangegeven.

11) De heer G.C. Jansen, Lokhorstweg 12 d.d. 7 november 2012 (12075774)

- a) De in 2008 gerealiseerde uitbouw aan de woning staat niet op de verbeelding vermeld.

Beantwoording

Deze bebouwing staat niet op de meest recente ondergrond die voor het bestemmingsplan is gebruikt (GBKN). Dit is voor het bestemmingsplan juridisch ook niet relevant. De bouwmogelijkheden van het perceel zijn via de plankaart en de regels vastgelegd. Het niet opgenomen zijn van een deel van de bestaande bebouwing doet daar niets aan af.

12) De heer G.C. Jansen namens G.C. Jansen Beheer B.V., Jagerserf 24 d.d. 7 november 2012(12075778)

- a) Op de verbeelding staat de bedrijfshal op Jagerserf 8 niet vermeld, kadastraal perceel K 1869.

Beantwoording

Deze bebouwing staat niet op de meest recente ondergrond die voor het bestemmingsplan is gebruikt (GBKN). Dit is voor het bestemmingsplan juridisch ook niet relevant. De bouwmogelijkheden van het perceel zijn via de plankaart en de regels vastgelegd. Het niet opgenomen zijn van een deel van de bestaande bebouwing doet daar niets aan af.

- b) Het huisnummer Jagerserf 8 staat nog vermeld op kadastraal perceel K 1414.

Beantwoording

Dit huisnummer staat op de meest recente ondergrond die voor het bestemmingsplan is gebruikt (GBKN). Dit is voor het bestemmingsplan juridisch net als onder a vermeld ook niet relevant.

13) Beheersmaatschappij B. Vierhouten B.V. / Presswood International B.V., Lokhorstweg 13a-27 d.d. 25 oktober 2012 (12038125)

- a) Verzocht wordt om het voorontwerpbestemmingsplan en het daaruit voortvloeiende definitieve plan terug te wijzigen naar de oorspronkelijke bestemming 'handel en bedrijf' ter plaatse van de nu ingetekende groenstrook aan de spoorzijde van het bedrijf. Deze ruimte is nodig om containers niet op de openbare weg te hoeven plaatsen.

Beantwoording

In de vigerende bestemmingsplannen zit naast het spoor een groenbestemming van circa 20 meter breed (uitwerkingsplan 1 uit 1984). Deze grond is momenteel in strijd met de bestemming in gebruik voor het bedrijf. Voor de overige bedrijven ten zuiden van dit bedrijf heeft een wijziging naar een strook van 6 meter plaatsgevonden. Aan Presswood is in kader van Veldzicht 4e fase voorgesteld deze strook ook 6 meter te laten zijn (i.p.v. 20 meter). De groenstrook is wenselijk als brandgang en als afscherming naar het spoor. De ingetekende groenstrook blijft derhalve gehandhaafd.

- b) De ontsluiting welke gepland is op de Lokhorstweg aan de spoorzijde baart men zorgen. Gezien de plannen en de bocht dient de Lokhorstweg verplaatst te worden. Het bedrijf laadt wekelijks 150 vrachtwagens via de dockshelters aan de Lokhorstweg. Men verwacht dan ook grote logistieke problemen met de bereikbaarheid en daarbij gevaarlijke verkeerssituaties met de voorgenomen plannen. Men is het niet eens met het doortrekken van de Lokhorstweg en verzocht wordt om de huidige ligging ter hoogte van de spoorzijde op te nemen in dit bestemmingsplan.

Beantwoording

Een herinrichting van de Lokhorstweg is in dit bestemmingsplan niet aan de orde. Het laatste stuk van de Lokhorstweg, richting de spoorlijn, is bovendien geen onderdeel van dit bestemmingsplan. Dit ligt in het plangebied van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Veldzicht 4^e fase, dat momenteel in voorbereiding is.

14) De heer A. Schouten namens zichzelf en Schouten Holding / DSA Schouten, Lokhorstweg 3 d.d. 5 november 2012 ingediend door Verstaal Vastgoed B.V. (12075629)

- a) De bebouwingscontour van het perceel aan de zijde van de Harderwijkerweg is niet correct overgenomen op de verbeelding. Hierdoor wordt het toekomstig bouwvolume kleiner.

Beantwoording

De bebouwingsvlakken zoals opgenomen zijn aangepast en afgestemd op de plankaart conform het vigerende bestemmingsplan, te weten "Wijziging nr. 21 bestemmingsplan Veldzicht-Noord (Entree Lokhorstweg)", zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 23 november 2006. Het bouwvolume is nu even groot als het vigerende plan.

- b) In de toelichting (blz. 31) ontbreekt de afspraak met de gemeente waarmee een laad/losplek voor een vrachtwagen mogelijk wordt gemaakt.

Beantwoording

De laad- en losplek wordt niet specifiek via het bestemmingsplan geregeld. Het laden en lossen dient in principe op eigen terrein plaats te vinden binnen de bestemming Bedrijventerrein.

- c) In de regels zijn luifels tot 4,5 meter toegestaan. Aangezien de huidige luifel hoger is, wordt verzocht deze maat aan te passen naar 5 meter.

Beantwoording

Voor het gehele plangebied geldt een maximale hoogte voor luifels van 4,5 meter. Ter plaatse van het bedrijf van inspreker geldt een wijzigingsplan (nr.21) waarin luifels 6 meter hoog mogen zijn. In de regels is daarom voor de luifels in het ontwerpplan op het perceel opnieuw een maximale hoogte van 6 meter toegestaan.

- d) In de regels is een reclamezuil tot 2,5 meter toegestaan. Aangezien de huidige reclamezuil circa 4 meter hoog is, wordt verzocht deze maat aan te passen.

Beantwoording

De maximale bouwhoogte voor reclamezuilen is voor het perceel aangepast in 10 meter, aangezien het vigerende bestemmingsplan (wijzigingsplan nr. 21) hier ook al reclamezuilen van maximaal 10 meter toestaat.

- e) In de regels worden maximaal 2 inritten tot een gezamenlijke breedte van maximaal 15 meter toegestaan. Gezien de wasboxen, garage en benzinestation wordt dit als veel te weinig gezien. De zijde aan de Lokhorstweg dient voornamelijk als inrit gezien te worden.

Beantwoording

In de regels van het bestemmingsplan zijn geen bepalingen opgenomen over een maximaal aantal inritten en een maximale breedte. Waarschijnlijk duidt inspreker op het beeldkwaliteitplan. Dit plan doorloopt een eigen procedure, los van het bestemmingsplan. Uw reactie wordt in het kader van die procedure meegenomen.

- f) Aangezien de huidige lichtbakken zijn vergund, dienen deze ook in de regels terug te komen. Het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan geven immers aan dat lichtbakken niet zijn toegestaan. Voor het bedrijf zijn deze lichtbakken van noodzaak, aangezien ze worden voorgeschreven door de leverancier in het kader van merkidentiteit.

Beantwoording

Indien met 'lichtbakken' de zuilen voor het tankstation en de reclame-uitingen aan de gevel worden bedoeld dan geldt het volgende. Ter plaatse van het bedrijf van inspreker zijn de zuilen tot maximaal 10 meter vergund en luifels tot maximaal 6 meter. De regels ten aanzien van de lichtreclames aan de gevel zijn geen onderdeel van het bestemmingsplan, maar van het beeldkwaliteitplan (BKP). Deze worden uit het BKP gehaald. Dit is al afdoende geregeld in de Algemeen Plaatselijke Verordening (APV).

- g) Indertijd is afgesproken dat ook kantoren voor andere bedrijven mogelijk zijn. Dit is echter niet opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan. Verzocht wordt dan ook om dit alsnog op te nemen.

Beantwoording

Gebleken is dat er inderdaad afspraken zijn gemaakt, dat er kantoren op de 3e verdieping mogelijk zouden moeten zijn (entree van Veldzicht, hogere bouwhoogte). In het pand tegenover het pand van inspreker zijn er ook kantoren op de verdieping toegestaan. Via een aanduiding op de plankaart en via een aanpassing van de regels worden op het betreffende percelen ook kantoren vanaf de derde bouwlaag toegestaan.

2.3 Behandeling vooroverlegreacties

1) Provincie Gelderland d.d. 26 oktober 2012 (12073995)

- a) De provincie heeft geconstateerd dat in het voorontwerp geen provinciale belangen aan de orde zijn. Om die reden wordt geen advies uitgebracht.

Beantwoording

De reactie van de provincie wordt voor kennisgeving aangenomen.

2) Liandon B.V. namens TenneT en Liander d.d. 7 november 2012 (13007269)

- a) Wat betreft de hoogspanningslijn op het bedrijventerrein Veldzicht wordt aandacht gevraagd over de hoogte van de leiding bij wijziging van agrarisch naar werklandschap. Bouwplannen moeten altijd worden voorgelegd aan Liandon, voor zover zij liggen in de zakelijke rechtstroken van de hoogspanningslijnen. Dit moet opgenomen worden in de regels in de dubbelbestemming.

Beantwoording

In de dubbelbestemming is opgenomen ten aanzien van werken in de zakelijk rechtstrook dat voordat een omgevingsvergunning wordt verstrekt er contact wordt opgenomen met de leidingbeheerder. Voor wat betreft het afwijken van de bouwregels geldt dezelfde verplichting.

In de wijzigingsregels in lid 23.2 is opgenomen dat in de magneetveldzone van 2 keer 25 m aan weerszijde van de 50 kV-lijn (magneetveldzone) geen nieuwe gevoelige bestemmingen, zijnde woningen, scholen, crèches en kinderdagverblijven mogen worden toegestaan. Bovendien is toegevoegd dat voor de wijzigingsbevoegdheid geldt dat wanneer er gebouwd wordt in de zone van 2 keer 17,5 m aan weerszijde van de 50 kV-lijn alleen toegestaan is als de belangen van de leiding niet onevenredig worden geschaad en de leidingbeheerder vooraf wordt gehoord.

3) De vooroverlegreactie van het Waterschap Veluwe d.d. 24 oktober 2012 omvat de volgende onderdelen : (13007268)

- a) Ondanks dat het bestemmingsplan conserverend van aard is en geen ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt die het watersysteem of de waterhuishouding beïnvloeden, wordt voorgesteld om een nadere toelichting te geven op de wijze waarop wordt omgegaan met voornamelijk de hemelproblematiek. Binnen de gemeente zijn in samenwerking met het Waterschap een aantal maatregelen bedacht die wateroverlast moeten verminderen. Alhoewel een groot deel van de maatregelen buiten het plangebied liggen, wordt voorgesteld om ze te benoemen en hiernaar te verwijzen in het bestemmingsplan. Tevens wordt verzocht om specifiek te zijn ten aanzien van het omgaan met hemelwater. Voorgesteld wordt om te benoemen dat de trits "vasthouden-bergen-afvoeren" aangehouden wordt en dat kansen om af te koppelen benut worden.

Beantwoording

De toelichting is aangepast naar aanleiding van de reactie van het waterschap.

4) De vooroverlegreactie van het Veiligheidsregio Noord- en Oost- Gelderland d.d. 25 januari 2013 omvat de volgende onderdelen (13003303):

- a) De tekst van het voorontwerp geeft aan dat Veiligheid thema transport een onderzoek wordt uitgevoerd in verband met nieuwe ontwikkelingen. De resultaten van dat onderzoek zijn van belang voor het Bevi advies van de VNOG. De VNOG heeft deze informatie tot nog toe niet voorhanden en ontvangt daarom graag de betreffende onderzoeksgegevens. Ook de hogedruk aardgasleiding N-570-20-KR-079 die door het plangebied loopt is externe veiligheidrelevant. De verantwoordingstekst in het voorontwerp geeft echter geen informatie over de hoogte van het groepsrisico van de betreffende hogedruk aardgasleiding. De VNOG ontvangt ook graag deze informatie. Op basis van bovenstaande informatievraag is de VNOG in staat om een Bevi advies te geven, zodat de voorgenomen vaststelling van het plan per 1 juli 2013 gewogen kan plaatsvinden. De VNOG kan op basis van de ontvangen informatie nog niet volledig beoordelen of het aspect externe veiligheid wel of niet tot beperkingen leidt.

Beantwoording

Inmiddels zijn de onderzoeken met betrekking tot transport en de aardgasleiding uitgevoerd en verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

3 Ambtshalve aanpassingen in bestemmingsplan

3.1 Inleiding

Als gevolg van de inspraak- en de vooroverlegreacties is het voorontwerpbestemmingsplan op onderdelen gewijzigd. Dit is in hoofdstuk 2 omschreven. Daarnaast is het bestemmingsplan op enkele punten ambtshalve gewijzigd. Gezien het vorenstaande zal het ontwerpbestemmingsplan dan ook gewijzigd in procedure worden gebracht. In de navolgende paragraaf is een overzicht gegeven van de belangrijkste ambtshalve wijzigingen.

3.2 Ambtshalve wijzigingen

- 1) Bebouwing Kalkoenweg 25: opnemen goothoogte 3,5 en bouwhoogte 8 meter (conform vigerende bestemmingsplan).
- 2) Bij perceel Fokko Kortlanglaan 174 ontbrak een bebouwingspercentage. Dit is nu opgenomen.
- 3) De wijze waarop het bebouwingspercentage wordt bepaald is aangepast. Het is niet meer het percentage van het bouwvlak, maar van het bouwperceel.
- 4) Opgenomen is conform het vigerende bestemmingsplan dat van de bedrijfspercelen 5% groen moet worden ingericht. Dit is als volgt geregeld: De oppervlakte van de bebouwing en de verharding tezamen mag niet meer bedragen dan 95% van de oppervlakte van de bedrijfskavel. De gronden die niet voor bebouwing of verharding worden gebruikt dienen te worden aangelegd als groenvoorziening.
- 5) Voor de bedrijfswoningen was in het voorontwerpplan geen maximale goot- en bouwhoogte op de kaart opgenomen. De goot- en bouwhoogte is in de vigerende plannen op verschillende manieren geregeld.
 - a) In bestemmingsplan Veldzicht (globaal ten zuiden van Veldzichtweg) is een maximale inhoud van 600 m³ toegestaan en voor uitpandige bedrijfswoning geldt een goothoogte van maximaal 6 meter. De maximale hoogte is het zelfde als die geldt voor de bedrijfsbebouwing. Deze regeling is overgenomen.
 - b) In bestemmingsplan Veldzicht Noord is qua inhoud maximaal 500 m³ voor bedrijfswoning opgenomen met een maximale goothoogte van 3,5 meter en een maximale bouwhoogte van 8 meter. Dit is overgenomen waar relevant.
 - c) in bestemmingsplan Veldzicht Noord (1995) geldt dat bedrijfswoning aan de Harderwijkerweg 183 maximale maatvoering met, i.c. goothoogte 5 meter en bouwhoogte 6 meter en Harderwijkerweg 189 goothoogte 5 meter en bouwhoogte 5 meter. Maximale inhoud is voor beide woningen 600 m³. De bestaande goot- en bouwhoogte van deze woningen wijken af van deze maximale maten. Voor deze woningen zijn daarom de bestaande maten als maximum opgenomen.
 - d) voor de overige bedrijfswoningen geldt de algemene regel dat de goothoogte maximaal 6 meter mag zijn en de bouwhoogte maximaal 10, behalve daar waar met een aanduiding anders is aangegeven.
- 6) Voor het padvindersgebouw aan de Kalkoenweg 23 is een maximale goot-/bouwhoogte opgenomen van 3,5 m en 8 m.
- 7) De inwaartse zonering is aangepast. De zones lagen in het voorontwerpplan niet op de juiste afstand.
- 8) De 150 kV (de zuidelijke) kent een zakelijk rechtstrook van 45 m (2 keer 22,5m), die van 50 kV van 35 m (2 keer 17,5 m) (de noordelijke). De dubbelbestemming is aangepast aan die afstanden.