



Nr. 13018007
Casenr. 2013- 03737

Zienswijzennota bestemmingsplan bedrijventerrein Veldzicht 2012

Inclusief ambtshalve wijzigingen.

Naam : Nicole Weijers
Afdeling : Afdeling Ontwikkeling
Datum : 24 april 2013

Inhoudsopgave

1.	Inleiding.....	3
2.	Beoordeling Zienswijzen	4
2.1.	C.W. van de Beek-Polet en E.J. van de Beek, Hoenderweg 6, 3851 RZ Ermelo (13015022).....	4
2.2.	Rentmeesterskantoor Noordanus en Partners BV, Poort van midden Gelderland, Groen 12, 6666 LP Heteren, namens de heer J. de With, Fokko Kortlanglaan 160 te Ermelo (13017887).....	5
2.3	Vliek Advies, Horsterzoomweg 3, 3853 MC te Ermelo, namens de heer H. Timmer, Harderwijkerweg 201 a (13016622).....	8
2.4	A.J. Vosselman en N. Callenbach, Jagerserf 26 3851 SM re Ermelo, Namens de ondernemers van het Jagerserf (13017604).....	11
2.5	De heer M. Volaart Fokko Kortlanglaan 162 3851 NJ Ermelo (13016374).....	12
2.6	OMVR advocaten en notarissen, postbus 1104, 3860 BC Nijkerk, namens K.J. Wijnen Vastgoed B.V, Vijverweg 40, 3851 CM te Ermelo en Verkeersschool van Buuren BV, Mariënhoef 11 te Ermelo (13018547).....	13
2.7	Kraaij aannemers, Gentenerf 9 , 3852 LW Ermelo, namens Hoffman Holding Ermelo BV (13017120).....	13
3	Ambtshalve wijzigingen	15

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Veldzicht 2012 heeft van 14 maart 2013 tot en met 24 april 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon iedereen een zienswijze kenbaar maken op dit plan.

Het bestemmingsplan heeft betrekking op het bestaande bedrijventerrein Veldzicht en omliggende gebieden. Het plangebied wordt globaal begrensd door de Fokko Kortlanglaan, Harderwijkerweg, Kalkoenweg, Hoenderweg en de spoorlijn Amersfoort-Zwolle. Het bestemmingsplan betreft een zogenaamd conserverend plan, waarin beperkt nieuwe ontwikkelingen zijn meegenomen. In het grensgebied met Harderwijk (de Groene Zoom) is de mogelijkheid opgenomen om te wijzigen naar een werklandschap.

Van de gelegenheid voor het indienen van zienswijzen hebben zeven personen gebruik gemaakt. In deze nota hebben wij deze zienswijzen samengevat en voorzien van een beoordeling, met daarbij (in voorkomende gevallen) de voorgestelde wijzigingen. Alle zienswijzen zijn ontvankelijk.

Er zijn zienswijzen ontvangen van:

1. C.W. van de Beek-Polet en E.J. van de Beek, Hoenderweg 6, 3851 RZ Ermelo (13015022)
2. Rentmeesterskantoor Noordanus en Partners BV, Poort van midden Gelderland, Groen 12, 6666 LP Heteren, namens de heer J. de With, Fokko Kortlanglaan 160 te Ermelo (13017887)
3. Vliek Advies, Horsterzoomweg 3, 3853 MC te Ermelo, namens de heer H. Timmer, Harderwijkerweg 201 a (13016622)
4. A.J. Vosselman en N. Callenbach, Jagerserf 26 3851 SM re Ermelo, Namens de ondernemers van het Jagerserf (13017604)
5. De heer M. Volaart Fokko Kortlanglaan 162 3851 NJ Ermelo (13016374)
6. OMVR advocaten en notarissen, postbus 1104, 3860 BC Nijkerk, namens K.J. Wijnen Vastgoed B.V, Vijverweg 40, 3851 CM te Ermelo en Verkeersschool van Buuren BV, Mariënhoef 11 te Ermelo (13018547).
7. Kraaij aannemers, Gentenerf 9, 3852 LW Ermelo, namens Hoffman Holding Ermelo BV (13017120)

Daarnaast zijn enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

2. Beoordeling Zienswijzen

2.1. C.W. van de Beek–Polet en E.J. van de Beek, Hoenderweg 6, 3851 RZ Ermelo (13015022)

Samenvatting zienswijze

- a. Indiener is van mening dat het College verzaakt te handelen naar de letter en de geest van het Beleidsplan Noodwoningen. In een inspraakreactie is verzocht om haar woning, die door de gemeente wordt gekenmerkt als 'noodwoning', te bestemmen als volwaardige woning (W1). Volgens indiener zijn er voldoende argumenten die er voor pleiten gehoor te geven aan dit verzoek. In de 'Nota inspraak, vooroverleg en ambtshalve wijzigingen' schrijft het College, in reactie op de inspraakreactie, dat een noodwoning alleen kan uitgroeien tot een volwaardige woning als er 'absoluut geen stedenbouwkundige bezwaren bestaan'. Vervolgens stelt het College dat er een stedenbouwkundig bezwaar bestaat: de afwijkende vorm van het perceel Hoenderweg 6. Wij hebben de Beleidsnotitie Noodwoningen goed gelezen, maar hebben nergens zien staan dat een noodwoning alleen kan uitgroeien tot een volwaardige woning als er 'absoluut geen stedenbouwkundige bezwaren bestaan'. Wel staan in de beleidsnotitie 'objectieve' criteria genoemd die het college zegt te hanteren bij het bestemmen van noodwoningen. Het College verbindt echter het door haar genoemde stedenbouwkundige bezwaar aan geen enkel criterium uit de nota – en ook verzaakt het College haar bezwaar te wegen in samenhang met alle door haar zelf opgestelde criteria.
- b. Indiener begrijpt niet hoe het onthouden van een volwaardige woonbestemming iets verandert aan de 'bijzondere vorm' van het perceel. Immers: die blijft hetzelfde, ongeacht de bestemming die de gemeente er aan geeft. Het enige waar iets aan zou kunnen veranderen is het aanzicht van het huis. We zouden de woning graag willen verruilen voor een andere woning op dezelfde plek, of op de plek waar onze schuur staat, en met de kenmerken die de gemeente graag zegt te zien aan de Hoenderweg: 'villa-achtige bebouwing'. Maar aangezien indiener geen nieuw huis mag bouwen op de plek van onze huidige woning, of op de plek van onze schuur, blijft ons huis zoals het is. Indiener zal het huis of de schuur nooit slopen zolang onze woning geen volwaardige woonbestemming heeft gekregen. Alleen het afgeven van een woonbestemming kan verandering brengen in deze situatie.

Beoordeling

- a. Op 27 maart 2013 heeft de gemeenteraad de beleidsnotitie noodwoningen 2013 vastgesteld, de beleidsnotitie 2004 is hiermee komen te vervallen. Deze beleidsnotitie bevat een aantal beperkte wijzigingen ten opzichte van de beleidsnotitie noodwoningen 2004. Deze aanscherping van de notitie was noodzakelijk omdat de oorspronkelijke notitie vooral geschreven was voor het bestemmen van noodwoningen in het buitengebied en er een aantal beleidswijzigingen hebben plaatsgevonden sinds 2004. In de beleidsnotitie noodwoningen 2013 is opgenomen dat een noodwoning in bebouwd gebied in aanmerking kan komen voor een W1 bestemming indien de woning **stedenbouwkundig gunstig** gelegen is. Welke bestemming een noodwoning meekrijgt is mede sterk afhankelijk van de planologische omgeving en de ligging op de kavel. In de beleidsnotitie noodwoningen 2013 is opgenomen dat een noodwoning in bebouwd gebied in aanmerking kan komen voor een W1 bestemming indien de woning stedenbouwkundig gunstig gelegen is. Welke bestemming een noodwoning uiteindelijk meekrijgt is **mede** sterk afhankelijk van de volgende criteria:
 1. Afstand tussen de hoofdwoning en de noodwoning en ontsluiting van de noodwoning;
 2. Eigen erf of tuin
 3. Ontsluiting van de noodwoning.

Het klopt dat de woning van indiener voldoet aan de criteria 1 t/m 3. Ook is de woning gelegen in bebouwd gebied. De ligging van de woning, ingesloten tussen de achtertuinen van de vrijstaande kavels aan de Hoenderweg, Arianehof en Prins Hendriklaan zien wij echter als stedenbouwkundig zeer ongunstig. Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan voor de woningen Hoenderweg 2 t/m 14 en Prins Hendriklaan 44 t/m 48 (Wijziging nummer 5 bestemmingsplan Veldzicht) zijn de noodwoningen Hoenderweg 2a en Hoenderweg 6 hierom bewust onder het overgangsrecht gebracht. Ook toen werd de ligging van de noodwoningen achter de woningen aan de Hoenderweg zeer ongunstig gevonden.

Op de kavel van indiener is toentertijd wel een bouwvlak voor een vrijstaande woning opgenomen tussen Hoenderweg nummer 4a en 12. Dit bouwvlak is tot op heden niet bebouwd en de bewoning van de noodwoning is tot op heden niet gestaakt. Uit de gesprekken die hierover met indiener gevoerd zijn bleek dat het uitzicht van de bestaande noodwoning op de tuin prevaleert boven een uitzicht op de bedrijven aan de overkant van de Hoenderweg. Dit was de reden om het bouwvlak tot op heden niet in te vullen en op deze plek te blijven wonen. Het blijft stedenbouwkundig onze voorkeur hebben om het bouwvlak tussen Hoenderweg 4a en 12 alsnog ingevuld te krijgen. De reden dat de noodwoning nu ook bestemd wordt heeft te maken met vaste jurisprudentie die het verbiedt om strijdig gebruik voor de tweede keer onder het overgangsrecht te brengen. Omdat de woning in onze ogen stedenbouwkundig zeer ongunstig gelegen is en er op hetzelfde perceel al voorzien is in een ander normaal bouwvlak voor een vrijstaande woning, vinden wij de aanduiding wonen toegestaan passend op dit perceel, zodat de ruimtelijke invloed van het wonen op deze plek beperkt blijft.

- b. Het klopt dat door het toestaan van een woning het perceel niet veranderd. Het bestemmingsplan staat echter niet toe dat de woning en schuur vergroot kunnen worden, waardoor de invloed van het wonen op deze plek tussen de achtererven van andere woningen beperkt blijft. Het is overigens wel toegestaan de woning en de schuur te vervangen op de bestaande plek. De bestaande maten (inhoud, nok, goot) zijn daarbij de maximale toe te laten maten.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.

2.2. Rentmeesterskantoor Noordanus en Partners BV, Poort van midden Gelderland, Groen 12, 6666 LP Heteren, namens de heer J. de With, Fokko Kortlanglaan 160 te Ermelo (13017887)

Samenvatting zienswijze

- a. In het ontwerp Bestemmingsplan Bedrijventerrein Veldzicht 2012 wordt het perceel van Indiener geheel ingesloten door het plangebied en de spoorlijn.
- b. De afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied bedraagt ongeveer 600 meter. Deze beperkte afstand sluit niet uit dat de vaststelling van dit bestemmingsplan gevolgen kan hebben voor een eventuele natuurbeschermingswet vergunning.
- c. Uit de structuurvisie Ermelo 2025 blijkt dat het 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.
- d. 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 en de mogelijkheid om een geluidswal/scherm met een maximale hoogte van 5 meter op te richten wordt het woongenot aan de Fokko Kortlanglaan 160 te

Ermelo beperkt.

- e. Door het perceel van Indiener, buiten het bestemmingsplan Veldzicht 2012 te laten en daardoor als enclave te laten liggen, ontstaat een ongewenste ruimtelijke situatie. Beter was geweest het geheel integraal te herzien.

Beoordeling

- a. Het klopt dat het perceel geen onderdeel uitmaakt van het plangebied van het bestemmingsplan bedrijventerrein Veldzicht 2012. De gemeente is momenteel bezig met de voorbereiding van de ontwikkeling van bedrijventerrein Veldzicht 4^e fase op onder andere het perceel van Indiener. Hier lopen ook onderhandelingen over met Indiener. Omdat de planning van de ontwikkeling van Veldzicht 4^e fase en de bestemmingsplanprocedure bedrijventerrein Veldzicht 2012 niet gelijk lopen is ervoor gekozen het projectgebied van Veldzicht 4^e fase buiten het plangebied te houden.
- b. Voor het bestemmingsplan is door Groenewold Adviesbureau voor Milieu en Natuur in 2012 een natuurtoets verricht. Hieruit blijkt inderdaad dat de afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2009 gebied kleiner is dan 600 meter. In paragraaf 5.1. wordt ingegaan op Natura 2000. Conclusie is dat geen van de relevante habitats en soorten van de Veluwe in het plangebied zijn aangetroffen of te verwachten. Gezien de biotoopeisen van de relevante soorten in relatie tot het plangebied en de huidige terreingesteldheid zijn hier ook geen voortplantings-, foerageer-, overwintering- of (vaste) rustplaatsen te verwachten. Het betreft een bestaand bedrijventerrein. Er worden met dit plan geen grote uitbreidingen gerealiseerd. De beoogde ingrepen c.q. bouw van de nieuwe bedrijfspanden heeft geen effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van de aangewezen habitattypen, Habitatrichtlijnsoorten en Vogelrichtlijnsoorten. Realisatie brengt de instandhoudingsdoelstellingen van de Veluwe niet in gevaar. Deze onderzoeksgegevens zijn aangevuld in de toelichting van het bestemmingsplan.
- c. In het gebied met de Wro-wijzigingsbevoegdheid werklandschap zijn alle bestaande woningen en voormalige bedrijfswoningen conserverend bestemd. Voor de noodwoningen en recreatiewoningen met overgangsrecht (voor permanente bewoning) heeft een geluidsonderzoek plaatsgevonden en wordt gelijktijdig met dit bestemmingsplan een hogere grenswaardenprocedure gevoerd. Het feit dat dit nodig is geeft al aan dat dit gebied een hoger dan gemiddelde milieubelasting heeft en op zichzelf niet meteen de geschiktste plek is voor het ontwikkelen van nieuwe woongebieden zoals dat elders in de Groene Zoom gebeurt. In de structuurvisie Groene Zoom wordt wel gesproken over kleinschalige niet milieubelastende bedrijven. Bedrijfswoningen zijn hierbij toegestaan mits aan milieunormen wordt voldaan. Ditzelfde principe is overgenomen in de criteria voor het Wro-Wijzigingsgebied zoals opgenomen in artikel 22.2 i en k van het bestemmingsplan.
- d. Feitelijk was het agrarisch gebruik op het perceel Fokko Kortlang al een tijd gestaakt en is het huidige gebruik op het perceel Fokko Kortlanglaan 162 opslag van goederen binnen de voormalig agrarische bebouwing. De bestaande bebouwing en het bestaande gebruik zijn nu conserverend opgenomen in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan Veldzicht voorziet niet in een geluidwal/scherm ten zuiden van dit perceel. Wel wordt in de groenbestemming ten zuiden van het perceel Fokko Kortlanglaan 164 voorzien in de mogelijkheid voor een scherm tot 3 meter hoog. Hier is een zichtschermbaan ter afscherming van de bebouwing aan de Fokko Kortlanglaan 162 t/, 164a voorzien. Dit scherm komt op meer dan 150 meter van de woning van Indiener. De invloed van dit perceel op het perceel van Indiener vinden wij daarom ruimtelijk aanvaardbaar.
- e. Het staat de gemeenteraad vrij om een plangrens voor een bestemmingsplan te leggen waar zij dit wil. In dit geval is de plangrens bepaald aan de hand van het plangebied van het in

ontwikkeling zijnde bedrijventerrein Veldzicht 4^e fase (zie ook antwoord a). Voor de percelen die buiten de plangrens van het bestemmingsplan vallen blijft het vigerende bestemmingsplan van toepassing totdat hier ook een nieuw bestemmingsplan wordt vastgesteld. Hierdoor ontstaat naar onze mening geen ruimtelijke ongewenste situatie.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot wijzigingen. De onderzoeksgegevens uit de natuurtoets met betrekking tot Natura 2000 zijn in het bestemmingsplan aangevuld.

2.3 Vliek Advies, Horsterzoomweg 3, 3853 MC te Ermelo, namens de heer H. Timmer, Harderwijkerweg 201 a (13016622)

Samenvatting Zienswijze

- a. Indiener is woonachtig op het adres Harderwijkerweg 201a. De woning heeft de status van noodwoning. In het voorontwerp van het bestemmingsplan Veldzicht 2012 is voorgesteld deze woning te bestemmen met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-wonen toegestaan'. Tijdens de procedure voor het voorontwerp van het onderhavige bestemmingsplan is namens cliënt een inspraakreactie ingediend met het verzoek aan deze noodwoning de bestemming "kleine woning" toe te kennen, daar deze woning al vele jaren wordt bewoond en ook met vergunning in 1996 is verbouwd. De reactie van het college op dit verzoek is negatief, met als argumenten dat de woning is gelegen onder de gezondheidszone van de nabij gelegen hoogspanningsleiding, en is gelegen aan een zandweg. Voor wat betreft de hoogspanningsleiding: in het voorontwerp lag de woning geheel binnen deze zone, in het ontwerp voor 50%. (zie bijlagen). Niet duidelijk is wat de reden is voor deze wijziging. Tevens vervalt hiermee, althans gedeeltelijk, het argument aan deze woning geen bestemming "kleine woning" toe te kennen. De nabij gelegen woning Harderwijkerweg 203a is ook voor 50% gelegen binnen de gezondheidszone van dezelfde hoogspanningsleiding, en aan dit perceel is wel een woonbestemming toegekend.
- b. Ook is het ontwerpbestemmingsplan voor het Tonselse Veld aan het perceel Harderwijkerweg 116c, een voormalige schuur met agrarische bestemming en gelegen onder een hoogspanningsleiding, een woonbestemming toegekend. Dit roept de vraag op of hier sprake is van rechtsongelijkheid. Het argument dat ligging aan een "zandweg" geen woonbestemming mogelijk zou maken kan ook worden weerlegd. Dit "zandpad" bestaat uit halfverharding (puin e.d.). De bovengenoemde woning Harderwijkerweg 116c is, in tegenstelling tot hetgeen verwoord is inde nota van inspraak, ook gelegen aan een pad bestaande uit halfverharding. Tevens wordt u gewezen op een recent gebouwde woning aan een pad met halfverharding, gelegen tussen de Horsterweg en de Horsterzoomweg. (zie bijlage) Ook hier lijkt dus sprake van meten met twee maten.
- c. Gezien het bovenstaande verzoekt indiener hierbij aan zijn woning de bestemming 'kleine woning' toe te kennen en tevens de reeds lang bestaande opstallen op zijn perceel te voorzien van de juiste bestemming. Deze opstallen staan naar schatting al 40 jaar op dit perceel en zijn in gebruik voor opslag en huisvesting van huisdieren, (aangegeven op de bijlage)

Beoordeling

- a. Op 27 maart 2013 heeft de gemeenteraad de beleidsnotitie noodwoningen 2013 vastgesteld, de beleidsnotitie 2004 is hiermee komen te vervallen. Deze beleidsnotitie bevat een aantal beperkte wijzigingen ten opzichte van de beleidsnotitie noodwoningen 2004. Deze aanscherping van de notitie was noodzakelijk omdat de oorspronkelijke notitie vooral geschreven was voor het bestemmen van noodwoningen in het buitengebied en er een aantal beleidswijzigingen hebben plaatsgevonden sinds 2004. In de beleidsnotitie wordt in paragraaf 3.2. expliciet ingegaan op noodwoningen gelegen onder hoogspanningsleidingen en hoe om te gaan met de brief van het Ministerie van I&M van 3 oktober 2005 waarin deze gemeenten adviseert om zo weinig mogelijk nieuwe situaties te creëren waarbij kinderen langdurig in de nabijheid van hoogspanningslijnen verblijven: "Een woning is in dit kader een gevoelige bestemming. Als een nieuwe situatie wordt onder andere genoemd een situatie waarin aanpassingen worden gemaakt aan de bestaande gevoelige bestemmingen in de nabijheid van hoogspanningslijnen situaties waarin een niet-gevoelige bestemming in de nabijheid van

hoogspanningslijnen zo wordt aangepast dat het een gevoelige bestemming wordt. (bron: Kennisplatform Elektromagnetische velden). Dit is voor een aantal noodwoningen en permanent bewoonde recreatiewoningen het geval. De voorkeur gaat er naar uit deze woningen daarom niet positief te bestemmen. Feitelijk zijn de noodwoningen op deze locaties echter al decennia aanwezig. Ook zijn er in dezelfde zone woningen aanwezig die in het vigerend plan als woning bestemd zijn (zoals Harderwijkerweg 203a). Deze categorie worden door de richtlijn van het ministerie ongemoeid gelaten.”

De gemeenteraad heeft in de beleidsnotitie 2013 voor gekozen, gelet op de lange aanwezigheid van de (nood)woningen op deze locatie, het legaliserend effect van het overgangsrecht en de ligging naast andere reeds bestemde woningen, te kiezen voor een zogenaamde “behoudende” woonbestemming voor de betreffende percelen (W3, wonen toegestaan zie ook paragraaf 3.3 beleidsnotitie noodwoningen 2013). Waarbij alleen de maten en inhoud van de bestaande woning worden gelegaliseerd. Op deze manier wordt de bestaande situatie gelegaliseerd, maar is er geen uitbreiding van de woonfunctie ter plaatse mogelijk.

De veiligheidszone is niet opgenomen op de verbeelding, deze betreft 2 x 25 meter aan weerszijde van de 50 kv-lijn. In artikel 22.2 Wro zone -wijzigingsgebied lid n. is deze opgenomen ter voorkoming van nieuwe gevoelige bestemmingen onder de hoogspanningslijnen. Bij de beoordeling of een noodwoning onder de hoogspanning ligt is het percentage wat er onder ligt niet relevant. Een woning die voor een deel onder de veiligheidszone van de hoogspanning ligt wordt door ons gezien als woning onder de hoogspanningslijn.

Op de verbeelding is de zakelijke rechtstrook van de leidingbeheerder opgenomen deze. Het verschil tussen oude en nieuwe verbeelding is te verklaren uit het feit dat wij eerst 2 X 22,5 meter opgenomen hadden voor beide kv-lijnen. Bij overleg met Aliander bleek deze afstand alleen te gelden voor 150 kv-lijnen. Voor de 50KV-lijn op deze locatie geldt een zakelijk rechtstrook van 2 x 17,5 meter voor de 150 kv lijn, ten zuiden van de Hoenderweg geldt 22,5 meter.

- b. De noodwoning Harderwijkerweg 201a en 116c zijn niet vergelijkbaar. Op 10 mei 1988 is een vergunning verleend voor het vergroten van deze noodwoning (BV72/009973). In mei 1995 is er een vrijstelling van het bestemmingsplan afgegeven voor het vergroten van woning (art 19a WRO) BV/72008511 hiermee is de woning in 1995 al planologisch geregeld. Wij denken dat u het heeft over de woning Horsterzoomweg 20. De woning Horsterzoomweg 20 is inderdaad gelegen aan een halfverhard pad. In de eerdere beantwoording van de inspraakreactie was het vooral de optelsom van de aspecten: hoogspanningslijnen, ontsluiting en ligging van de woning op de kavel om tot een behoudende (W3) bestemming te komen. Op basis van het beleid zoals verwoord in de beleidsnotitie noodwoningen 2013 met betrekking tot hoogspanningslijnen (zie ook a.) wordt deze noodwoning beoordeeld als W3 (behoudend wonen) bestemming. De beoordeling van de ontsluiting doet er hierbij niet meer toe.
- c. Zoals al aangegeven onder a houden wij vast aan de aanduiding Wonen toegestaan (W3). Van het perceel Harderwijkerweg 201a. De bouwvergunning die in 1997 is afgegeven betreft het gedeeltelijk vernieuwen van de woning waarbij de woning 10% is vergroot. Gedeeltelijk vernieuwen en vervangen is onder het overgangsrecht toegestaan. De bijgebouwen en schuren bij de noodwoning zijn echter zonder de benodigde omgevingsvergunningen gebouwd. Hiervoor heeft indiener reeds op 23 oktober 2012 een aanschrijving van ons ontvangen. In het bestemmingsplan is in artikel 3.2.3. opgenomen dat alleen bestaande legaal opgerichte bijgebouwen zijn toegestaan.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen. Naar aanleiding van de inspraakreactie in de commissie Ruimte van 18 juni 2013 is wel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor een kleine woning op dit perceel. Zie hiervoor hoofdstuk 3: Ambtshalve wijzigingen.

2.4 A.J. Vosselman en N. Callenbach, Jagerserf 26 3851 SM re Ermelo, Namens de ondernemers van het Jagerserf (13017604)

Samenvatting zienswijze

- a. De beperkte noodzaak van fietsvoorzieningen op het bedrijventerrein.
Het plan voorziet in fietsvoorzieningen op bedrijventerrein Veldzicht Noord. De noodzaak van een fietsverbinding op deze locatie is beperkt. Het bedrijventerrein ligt ingeklemd tussen de Harderwijkerweg en de spoorlijn Utrecht – Zwolle met daarnaast de Kolbaanweg. Beide wegen hebben een vrij liggend fietspad en daarmee een hoogwaardige verbinding tussen Ermelo en Harderwijk. De Harderwijkerweg en Kolbaanweg liggen slechts 650 meter van elkaar verwijderd. Een extra fietsverbinding over het bedrijventerrein is dus niet nodig.
- b. De verminderde verkeersveiligheid op het bedrijventerrein.
De aanleg van fietsstroken en/of fietsuggestiestroken op het bedrijventerrein creëert een schijnveiligheid voor fietsers. In werkelijkheid is een bedrijventerrein een gevaarlijke plek om te fietsen. Vrijwel al het verkeer op het bedrijventerrein is (zwaar) vrachtverkeer. Hoewel fietsen wel mogelijk moet zijn, is het uitnodigen van fietsers een verkeerd signaal. Vooral kinderen zijn zich niet bewust van de potentiële gevaren van fietsen op het bedrijventerrein. De aanleg van fietsstroken en fietsuggestiestroken is daarom een verkeerd signaal naar de fietser.
- c. De bedrijfsvoering op het bedrijventerrein komt in de knel.
Door aanleg van fietsstroken op het bedrijventerrein creëert de wegbeheerder een stopverbod. Dit is bijzonder onwenselijk omdat het onze bedrijfsvoering frustreert. Een voorbeeld: Chauffeurs moeten soms even op straat wachten omdat een andere vrachtwagen nog bezig is. Met fietsstroken op het bedrijventerrein is kort stoppen niet mogelijk en moet een chauffeur in theorie rondjes blijven rijden. In een tijd waarin wij alle zeilen bij moeten zetten om onze ondernemingen draaiende te houden zijn zulke frustraties erg pijnlijk. Fietsstroken horen daarom niet op een bedrijventerrein.

Beoordeling

- a. De beperkte noodzaak van fietsvoorzieningen op het bedrijventerrein.
Bij het opstellen van het bestemmingsplan bedrijventerrein Veldzicht 2012 is gekozen voor een globale en daardoor flexibele wijze van bestemmen. Bijna al het openbaar gebied heeft daarbij de bestemming "Verkeer" gekregen. Deze gronden zijn bestemd voor wegen, straten en pleinen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen met de daar bijbehorende geluidwerende voorzieningen, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen, water- en waterhuishoudkundige voorzieningen. Deze wijze van bestemmen sluit aan bij de wijze van bestemmen van andere recente bestemmingsplannen van de gemeente Ermelo. Het bestemmingsplan doet geen uitspraken over de wenselijkheid van fietsverbindingen op het bedrijventerrein maar biedt wel de mogelijkheid om fietsvoorzieningen te treffen.

In de omgevingsvergunning Veldzicht Zuid welke op 14 november 2012 is afgegeven, heeft de gemeente de keuze gemaakt fietsvoorzieningen te treffen op het bedrijventerrein. Op welke wijze deze fietsvoorziening vorm krijgt wordt momenteel door de afdeling Realisatie & Beheer in samenspraak met de ondernemers uitgewerkt. Hierover heeft u eerder per email van 21 maart 2013 bericht gehad van de heer E. Huizing.

- b. De verminderde verkeersveiligheid op het bedrijventerrein.
Zie ook antwoord a. Het bestemmingsplan ziet niet toe op de inrichting van wegen, fietsstroken etcetera op het bedrijventerrein. Het voorziet slechts in een planologische basis voor de aanleg

van verschillende verkeersvoorzieningen. Om echter te verduidelijken dat in Veldzicht-Zuid geen fietsstroken komen is in paragraaf 3.3.3 van de toelichting “fietsstroken” vervangen door “fietsuggestiestroken”.

- c. De bedrijfsvoering op het bedrijventerrein komt in de knel.
Zie ook antwoord a. Het bestemmingsplan ziet niet toe op de inrichting van wegen, fietsstroken etcetera op het bedrijventerrein. Het voorziet slechts in een planologische basis voor de aanleg van verschillende verkeersvoorzieningen.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot wijzigingen. Op basis van de zienswijze wordt in paragraaf 3.3.3. van de toelichting van het bestemmingsplan “fietsstroken” vervangen door fietsuggestiestroken

2.5 De heer M. Volaart Fokko Kortlanglaan 162a 3851 NJ Ermelo (13016374)

Samenvatting zienswijze

- a. Indiener woont sinds 1972 op het adres Fokko Kortlanglaan 162a met een woonvergunning. In 1976 heeft hij een bouwvergunning gekregen voor nieuwbouw. Nu wordt er een hogere grenswaardenprocedure doorlopen voor het “legaliseren” van de woning. Indiener begrijpt dit niet. Indiener vraagt zich af of hij een nieuwe vergunning voor zijn woning kan krijgen ook nu er 1 dBa te veel geluid op zijn woning komt.

Beoordeling

- a. Naar aanleiding van brief hebben Nicole Weijers en Klaas Braamskamp indiener op 17 april 2013 uitgenodigd voor een gesprek om de situatie te verduidelijken. De woning Fokko Kortlanglaan 162a staat bij de gemeente te boek als noodwoning. In het vigerend bestemmingsplan Veldzicht noord 1978 is de woning gelegen op gronden met een agrarische bestemming zonder bouwvlak. Op 15 februari 1977 heeft de gemeente een bouwvergunning afgegeven voor het volledig vernieuwen van de woning. Onduidelijk is waarom de woning toen niet bestemd is in het in 1978 vastgestelde bestemmingsplan Veldzicht Noord. De woning is toen onder het overgangsrecht van dit plan komen te vallen. Op basis van dit bestemmingsplan is alleen vervangen en vernieuwen van de woning mogelijk. Volledige sloop en nieuwbouw behoren niet tot de mogelijkheden.

In het voorliggende bestemmingsplan bedrijventerrein Veldzicht 2012 krijgt de woning Fokko Kortlanglaan 162a de bestemming “Wonen” met een bouwvlak. Dit bestemmingsplan biedt de planologische basis voor deze woning die tot op heden niet was bestemd. De Wet geluidshinder geeft regels aan welke mate van geluid een woning mag worden blootgesteld. Wij hebben het geluid op de gevels van de woning laten berekenen. Uit dit akoestisch onderzoek blijkt dat de woning niet bestemd kan worden zonder hogere grenswaarden voor de woning vast te stellen. Deze procedure moet gelijktijdig met de bestemmingsplanprocedure worden doorlopen. Na het inwerking treden van het bestemmingsplan bedrijventerrein Veldzicht 2012 is het mogelijk een vergunning te krijgen voor het (volledig) vernieuwen van de woning binnen het daarvoor aangegeven bouwvlak.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.

2.6 OMR advocaten en notarissen, postbus 1104, 3860 BC Nijkerk, namens K.J. Wijnen Vastgoed B.V, Vijverweg 40, 3851 CM te Ermelo en Verkeersschool van Buuren BV, Mariënhoef 11 te Ermelo (13018547).

Samenvatting zienswijze

- a. Het pand aan de Mariënhoef 11 is in 2008 vergund. Daarbij moest K. J. Wijnen Vastgoed het pand realiseren op circa 25 meter van de Harderwijkerweg. Als voorgevel rooilijn werd door de gemeente namelijk de achterzijde van een tweetal (bedrijfs)woningen gehanteerd. Thans is blijkens de plankaart van het ontwerpbestemmingsplan de eis de voorgevelrooilijn die evenwijdig loopt aan de achterzijde van de woonbebouwing verlaten. Dit maakt het voor de eigenaar van het naastgelegen perceel mogelijk bebouwing te realiseren tot aan de groenstrook, waardoor het door K.J. Wijnen Vastgoed gerealiseerde en door Verkeersschool van Buuren gehuurde bedrijfsgebouw aan het zicht vanuit de Harderwijkerweg wordt onttrokken, terwijl dit perceel wel als zichtlocatie vanuit de Harderwijkerweg als zodanig door de gemeente is verkocht. Indiener is van mening dat het ontwerpbestemming geen rekening houdt met de situering van de bestaande bebouwing aan de Mariënhoef 11. Door het verlaten van de voorgevelrooilijn is het voor het naast de Mariënhoef gelegen perceel mogelijk een bouwwerk op minder dan 25 meter van de Harderwijkerweg te realiseren. Hierdoor wordt het zicht op het bedrijfsgebouw van cliënten vanuit de Harderwijkerweg weggenomen, te meer nu afgeweken kan worden van de maximale bouwhoogte.
- b. Indiener is bovendien van mening dat het ontwerpbestemmingsplan geen goede vertaling is van de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan Veldzicht voor het deelgebied "Bedrijventerrein Veldzicht – Kerngebied". Immers door het trapsgewijs kunnen realiseren van bedrijfsbebouwing aan de Mariënhoef ontstaat er geen eenduidige uitstraling.

Beoordeling

- a. Het klopt dat in het Uitwerkingsplan nr. 3 "Veldzicht-Noord" de bebouwingsgrens verder naar achter gelegen is dan in het ontwerpbestemmingsplan bedrijventerrein Veldzicht 2012. Het verleggen van de bebouwingsgrens op deze locatie is geen bewuste keuze. In principe zijn bestaande bouwgrenzen en representatieve zone's van de vigerende bestemmingsplannen op het bedrijventerrein overgenomen. Per abuis is dit op deze locatie niet goed gebeurd. Inmiddels is er, zoals indiener weet, een bouwvergunning verleend op naastgelegen perceel. Hierbij is in overleg toestemming gegeven om de bebouwing 60 cm voor de vigerende rooilijn te bouwen. Op de verbeelding is het bouwvlak ter plaatse daarom aangepast aan de grenzen uit het genoemde Uitwerkingsplan, waarbij de rooilijn 60 cm naar voren is gebracht conform de verleende vergunning. Tevens is de representatieve zone overgenomen op de kaart.
- b. Met het verplaatsen van de bouwgrens in lijn met de bouwgrens van Mariënhoef 11 (zie antwoord a) is deze strijdigheid verholpen.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot wijzigingen. Het bouwvlak Mariënhoef 11 komt verder terug te liggen van de Harderwijkerweg, daarnaast wordt een aanduiding representatief karakter opgenomen aan de Harderwijkerweg conform Uitwerkingsplan nr. 3 van bestemmingplan Veldzicht-Noord.

2.7 Kraaij aannemers, Gentenerf 9, 3852 LW Ermelo, namens Hoffman Holding Ermelo BV (13017120)

Samenvatting zienswijze

- a. Indiener verzoekt u de bestemming "bedrijven" van de kavel Veldzichtweg/Jagerserf te wijzigen in bedrijven met een bedrijfswoning toegestaan.
 - a. Alle kavels aan de Veldzichtweg hebben de bestemming "bedrijven met een bedrijfswoning toegestaan". De kavel van Van Hoffmann niet. Hierdoor ontstaat enige onduidelijkheid in het bestemmingsplan.
 - b. Door de economische malaise waarin Nederland op dit moment verkeerd is er toch weer vraag naar bedrijfskavels met wonen toegestaan.
 - c. De kavel is stedenbouwkundig uitermate geschikt voor wonen/werken. Aan de Jagerserf vormt het een goede de overgang naar werken aan de Veldzichtweg sluit uitstekend aan bij de bestaande woon/werk situatie.
 - d. Bewoning op industrieterrein gaat criminaliteit tegen. In de avonduren zijn industrieterreinen veelal verlaten, onaangename plekken, waardoor criminaliteit op de loer ligt. Bewoning betekent meer leven in de brouwerij en meer controle. Dat werkt afschrikkend op drugshandelaars of mensen, die anders zins kwaad in de zin hebben.

Beoordeling

- a. In de wat oudere delen van het bedrijventerrein, zoals aan de Veldzichtweg, zijn in het verleden bedrijfswoningen toegestaan. In de meer recente uitbreidingen zijn deze niet meer toegelaten. In het bestemmingsplan bedrijventerrein Veldzicht 2012 zijn daarom alleen de bestaande bedrijfswoningen met een aanduiding toegelaten. Dit heeft een reden: Op bedrijfswoningen ligt een bescherming tegen o.a. bedrijfsgeluid op basis van akoestische wet- en regelgeving. Grenswaarden zijn onder andere opgenomen in het Activiteitenbesluit. Deze bescherming is weliswaar lager dan die van woningen buiten een bedrijventerrein, maar kan nog steeds belemmerend zijn voor geluidsproductie van bedrijven op een bedrijventerrein. Voor geur geldt hetzelfde. Bedrijventerrein Veldzicht geeft nu voor een groot deel ruimte aan vestigingen van bedrijven in een zwaardere milieucategorie (voor o.a. geluid). Deze ruimte willen wij ook in de toekomst blijven houden. Het toestaan van nieuwe bedrijfswoningen past hier niet bij en beperkt de mogelijkheden van de gevestigde en te vestigen bedrijfslocaties.
- b. Een bestemmingsplan heeft een geldigheidsduur van 10 jaar. Er wordt in het bestemmingsplan gestreefd naar een duurzame bestemming voor een langere termijn. Daarnaast kan een bedrijfswoning door de belemmerende aspecten (zie a.) juist ook economisch belemmerend werken.
- c. Door op deze locatie een bedrijfswoning toe te staan worden de daarbij horende belemmerende aspecten verder het bedrijventerrein ingetrokken. Het toestaan van nieuwe bedrijfswoningen op het bedrijventerrein heeft daarnaast precedentwerking. Milieukundig is er geen sprake van "overgang" maar verschuiven van grenzen. Stedenbouwkundig geldt hetzelfde.
- d. De meeste bedrijven op bedrijventerrein Veldzicht hebben geen bedrijfswoning. Op het bedrijventerrein is collectieve beveiliging aanwezig. De criminaliteit op het bedrijventerrein Veldzicht is momenteel laag. Criminaliteit wordt niet gezien als een argument om een bedrijfswoning toe te staan.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.

3 Ambtshalve wijzigingen

Het bestemmingsplan is voorgelegd aan de vakafdelingen die gaan werken met bestemmingsplan. Daarnaast zijn er door diverse belanghebbenden vragen gesteld over het plan. Enkele onderdelen van het plan zijn hierop aangepast. Het betreft onder andere:

- a. Het opnemen van het begrip bedrijfswoning;
- b. De naamgeving van een aantal aanduidingen op de plankaart, deze zijn aangepast aan de omschrijving in de regels;
- c. Twee bouwvlakken voor stacaravans zijn verwijderd op het perceel naast Harderwijkerweg 203a. Uit een gesprek met de eigenaar bleek dat dit tourcaravans zijn.
- d. Een tweetal percelen in de hoek Mariënhoef/Veldzichtweg en een perceel aan de Lokhorstweg met bestemming Verkeer zijn, omdat deze niet meer nodig zijn voor verkeersdoeleinden door de gemeente Ermelo verkocht aan bedrijven. Deze percelen hebben op de verbeelding de bestemming Bedrijven (zonder bouwvlak) gekregen.

Daarnaast is in de Commissie Ruimte van 18 juni 2013, naar aanleiding van een inspraakreactie van de heer R. Vlieg van Vlieg Advies namens de heer H. Timmer Harderwijkerweg 201a, door wethouder J. van den Bosch toegezegd te onderzoeken of het mogelijk is een wijzigingsbevoegdheid op te nemen op het perceel van de heer Timmer voor een bouwvlak voor een kleine woning. Er blijkt in de noordoost hoek van het perceel ruimte voor een bouwvlak voor een woning buiten de veiligheidszone van de hoogspanningslijnen (zie ook onderstaande figuur). Tevens blijkt uit het akoestisch onderzoek dat geluid op het perceel van dhr. Timmer niet belemmerend is. Op 19 juni 2013 zijn de mogelijkheden voor een wijzigingsbevoegdheid, en de voorwaarden waaronder deze toegepast kan worden, met de Inspreker/adviseur en eigenaar besproken. Zij hebben aangegeven zich te kunnen vinden in de voorgestelde oplossing (zie onder).



Wro zone - wijzigingsgebied 2

Naar aanleiding hiervan is in de regels van het bestemmingsplan het volgende artikel toegevoegd:

22.3 Wro zone – wijzigingsgebied 2

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wro, de bestemming ter plaatse van de aanduiding 'Wro zone – wijzigingsgebied 2' te wijzigen ten behoeve van de bestemmingen Wonen en Tuin waarbij de volgende criteria in acht moeten worden genomen:

- a. op het perceel mag één woning worden gebouwd;
- b. de voormalige noodwoning op het perceel, met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen- wonen toegestaan ' dient gesloopt te worden.
- c. in een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en initiatiefnemer zal alvorens tot wijziging overgegaan wordt bepaald worden op welk moment de voormalige noodwoning gesloopt dient te zijn.
- d. de bestemming Wonen mag niet meer dan 25% van het totale perceel omvatten, het overige deel krijgt de bestemming tuin.
- e. de goothoogte van de woning mag niet meer bedragen dan 3 m.
- f. de nokhoogte van de woning mag niet meer bedragen dan 8 m.
- g. de inhoud van de woning mag niet meer bedragen dan 400 m³.
- h. het bouwvlak en de voorgevel van de woning dienen parallel aan de "Brinkhorst" te worden geplaatst.
- i. de afstand van het bouwvlak tot aan de "Brinkhorst" en tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder dan 2 meter bedragen.
- j. het bouwvlak van de woning mag zich niet in de zone van 2 keer 25 m aan weerszijde van de 50 kV-lijn (magneetveldzone) bevinden.
- k. in de zone van 2 keer 17,5 m aan weerszijde van de 50 kV-lijn is alleen bebouwing toegestaan als de belangen van de leiding niet onevenredig worden geschaad en de leidingbeheerder vooraf wordt gehoord.
- l. bodemsanering moet blijkens een bodemonderzoek niet noodzakelijk zijn of moet reeds hebben plaatsgevonden;
- m. de uitvoerbaarheid van het plan dient te zijn aangetoond;

Deze Wro-zone is ook verwerkt in de verbeelding.