



Nr. 13007479
Casenr. 2013-01596

Nota beoordeling zienswijzen bestemmingsplan 's Heeren Loo

Naam : drs. S. Veltmaat - Harwijne
Afdeling : Ontwikkeling
Datum : 28 februari 2013

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 's Heeren Loo heeft van 17 januari 2013 tot en met 27 februari 2013 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon iedereen een zienswijze naar voren brengen op dit plan.

Het plangebied omvat de terreinen van 's Heeren Loo en Emaus Kwadrant en is gelegen op circa 1,5 km ten noordwesten van de kern Ermelo. Het plangebied wordt in het noorden begrensd door de gemeentegrens met Harderwijk. Ten westen en ten zuiden vormt de Horsterweg de grens van het plangebied. Ten oosten wordt de begrenzing gevormd door percelen met agrarische en natuurbestemming.

Van de mogelijkheid om een zienswijze kenbaar te maken op het plan hebben drie personen gebruik gemaakt. In deze nota zijn deze zienswijzen samengevat en voorzien van een beoordeling, met daarbij (in voorkomende gevallen) de voorgestelde wijzigingen. Alle zienswijzen voldoen aan de wettelijke vereisten en zijn ontvankelijk.

Er zijn zienswijzen ontvangen van:

1. B. J. van den Brink, Fokko Kortlanglaan 83, 3845 LB Harderwijk;
2. 's Heeren Loo zorggroep Vastgoedbedrijf, B.M. Jonker, Postbus 550 3850 AN Ermelo
3. VanWestreenen B.V., A. Sikking, Anthonie Fokkerstraat 1a, 3772 MP Barneveld

Beoordeling

1. B. J. van den Brink, Fokko Kortlanglaan 83, 3845 LB Harderwijk
(corsa nr. 13004924)

Samenvatting zienswijze

Indiener dient een zienswijze in tegen het ontwerpbesluit hogere grenswaarde op grond van de Wet geluidhinder voor bestemmingsplan 's Heeren Loo te Ermelo en tegen paragraaf 3.3.3 van het bestemmingsplan.

Volgens het ontwerp-besluit hogere grenswaarde is het niet mogelijk om zodanige maatregelen te treffen dat binnen de geluidnormen wordt gebleven. Volgens indiener zijn er wel degelijk maatregelen te nemen om dit voornemen te herzien.

Uit tabel 2 uit artikel 3.5.3.1 autowegen van de Structuurvisie Groene Zoom blijkt dat er op het stuk van de Fokko Kortlanglaan 70 tot 80 km/uur wordt gereden, en dus veel te hard, waardoor de maximale grens van 63 dB op de gevel zal worden benaderd of zelfs overschreden.

Uit tabel 4 van bijlage 2 van het "indicatief onderzoek wegen buitengebied Ermelo, contouren geluid en lucht" (22 mei 2008) blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op 75 meter uit de weg ligt, 53 dB op 45 meter, en de 58 dB op 25 meter uit de weg, uitgaande van 60 km/uur (peiljaar 2018).

Uit bijlage 2 van het bestemmingsplan blijkt dat in het peiljaar 2022 de 53 dB grens op 35 meter ligt bij de klinkers van de Fokko Kortlanglaan, terwijl de 48 dB grens op 74 meter blijft (ondanks hoger Etmaalintensiteiten in een later peiljaar). Dit heeft misschien met de hoogte meting of de absorptie te maken, maar dat blijft onduidelijk.

Uit het aanvullende onderzoek van bijlage 3 van het bestemmingsplan is in de rekenresultaten weer uitgegaan van een 53 dB grens op 40 meter uit het hart van de Fokko Kortlanglaan en het advies gegeven bij de invulling van het plan uit te gaan van deze 40 meter, echter de nieuwe 54 eenheden woon(-zorg)bebouwing ligt al op 25 meter uit dit hart. Tevens geeft de geluidsbelasting op de rand van het bouwvlak weer een dB van 58, en dat is dan dus op 25 meter.

Wat de werkelijke dB op de rand van de bebouwing daadwerkelijk zal zijn blijft gissen, maar bij snelheden van 70 tot 80 km/uur en een afstand uit het hart van de Fokko Kortlanglaan van 15 tot 25 meter, zal dit verontrustend zijn.

Er zullen dus maatregelen genomen moeten en kunnen worden om binnen de dB geluidsnorm te blijven:

1. De klinkers van de Fokko Kortlanglaan vervangen door stil asfalt;
2. Snelheidsremmende maatregelen zullen moeten worden doorgevoerd;
3. De oversteek van het Zwarte pad naar 's Heeren Loo zal beter moeten worden beveiligd;
4. Zwaar verkeer zal meer moeten worden geweerd;
5. Cliënten van 's Heeren Loo en fietsers/voetgangers moeten veilig van de weg gebruik kunnen maken.

De financiële bezwaren voor bovengenoemde maatregelen zijn al afgedekt in de structuurvisie Groene Zoom, waarvoor door de gemeente Harderwijk het ontwerpbestemmingsplan Drielanden – Horlose Brink is vastgesteld, en de gelden van de eerste 13 woningen, van de 50 woningen, dus kan worden ingezet. Tevens is de kwaliteit van de klinkers in de Fokko Kortlanglaan en de weg gedrukte trottoirbanden dusdanig slecht dat hier sowieso iets mee zal moeten worden gedaan. Als laatste zal ook 's Heeren Loo willen bijdragen aan de kwaliteit van de veiligheid van de bewoners.

Beoordeling zienswijze

Indiener geeft aan dat op de Fokko Kortlanglaan 70 tot 80 km/uur wordt gereden en dat daardoor de ten hoogste toelaatbare waarde van 63 dB op de gevels mogelijk wordt overschreden.

Op de Fokko Kortlanglaan is de maximaal toegestane snelheid echter 60 km/uur. In de onderzoeken behorende bij het bestemmingsplan 's Heeren Loo en de procedure hogere grenswaarden is rekening gehouden met deze maximaal toegestane snelheid.

De berekende geluidbelasting wordt gebaseerd op een jaargemiddelde waarbij uitgegaan wordt van de situatie over 10 jaar. Op basis van de structuurvisie zullen bovendien snelheidsbeperkende maatregelen genomen worden. Er is dan ook geen reden om de geluidberekening uit te voeren met aangepaste snelheden.

Als (structureel) te hard gereden wordt, zal handhavend kunnen worden opgetreden door de politie om de snelheid terug te dringen. Dit aspect valt buiten het kader van een bestemmingsplan.

Voor het bestemmingsplan en de procedure hogere grenswaarde is een akoestisch onderzoek uitgevoerd.

Er is sprake van verschillende resultaten in de onderzoeken uit 2008, 2011 en 2012. Door deze verschillen lijkt het alsof ondanks een hogere verkeersintensiteit vanwege autonome groei, de afstand waarop de 53 dB grens ligt, dichterbij de Fokko Kortlanglaan is komen te liggen.

Dit beeld wordt veroorzaakt door anders gekozen uitgangspunten en nieuwere verkeersgegevens. Het in 2008 uitgevoerde onderzoek betreft een indicatief onderzoek, waarbij is uitgegaan van een niet absorberende ondergrond, terwijl in 2011-2012 is uitgegaan van 80 % absorptie. Bij een niet absorberende ondergrond wordt al het geluid weerkaatst door de bodem waardoor een hogere geluidbelasting op een punt berekend wordt, dan wanneer gerekend wordt met een deels absorberende bodem.

In 2008 is een worst-case benadering gekozen en is gerekend met een niet absorberende ondergrond; in 2011 en 2012 is in verband met de meer concrete uitwerking van het bestemmingsplan, meer in detail onderzoek gedaan en is gerekend met een deels absorberende ondergrond. Verder zijn onder andere nieuwe telgegevens beschikbaar gekomen, op basis waarvan de verkeersverdeling tussen lichte, middelzware en zware voertuigen voor het onderzoek in 2011/2012 is gewijzigd ten opzichte van het rapport uit 2008. Het verschil van 5 meter tussen het rapport uit 2011 en de aanvulling in 2012, wordt verder veroorzaakt door dat in 2011 de geluidbelasting van alleen de Fokko Kortlanglaan is berekend en in 2012 de geluidbelasting van alle omliggende wegen samen is meegenomen in de berekeningen. De rapporten betreffen globale berekeningen voor een bestemmingsplan. In het kader van een aanvraag om een omgevingsvergunning onderdeel bouwen, moet op basis van gedetailleerde geluidsberekeningen blijken dat voldaan wordt aan de eisen uit het bouwbesluit voor de binnenwaarde.

Uit de structuurvisie blijkt dat met maatregelen de woonkwaliteit in het gebied (Westelijk deel van de Groene zoom) verbeterd kan worden door het nemen van maatregelen. De besproken maatregelen betreffen maatregelen om de hinder door de Groene Zoomweg terug te dringen. Voor maatregelen om de geluidbelasting door de Fokko Kortlanglaan terug te dringen is geen financieringsmogelijkheid opgenomen in de Structuurvisie. Wel zijn in de Structuurvisie snelheidsremmende maatregelen vermeld. Kosten die gemaakt worden voor het realiseren van verkeersremmende maatregelen op de Horloseweg en Fokko Kortlanglaan ten behoeve van de ontsluiting van nieuwe bebouwing worden toegerekend aan de initiatiefnemer. Tegen deze maatregelen bestaan dus geen bezwaren. De snelheidsremmende maatregelen hebben geen invloed op de berekende geluidbelastingen omdat deze maatregelen tot doel hebben de snelheid terug te brengen tot de maximum snelheid. Dit betreft de snelheid waarmee gerekend is in het akoestisch onderzoek.

De financiële bezwaren zoals genoemd in het akoestisch onderzoek bestaan nog steeds. In de Structuurvisie zijn immers geen budgetten gereserveerd voor geluidsschermen aan de Fokko Kortlanglaan.

In het kader van de structuurvisie Groene Zoom zijn er afspraken gemaakt over verkeersmaatregelen aan de Fokko Kortlanglaan. Deze maatregelen zullen genomen worden, indien de plannen uit de Structuurvisie tot uitvoering zijn gebracht.

Voor voorliggend bestemmingsplan en de bouwmogelijkheden die in het bestemmingsplan zitten zijn de maatregelen om de geluidbelasting naar beneden te krijgen onevenredig duur ten opzichte van de mogelijkheden binnen het bestemmingsplan. Daarnaast is het zo dat voorliggend bestemmingsplan niet een zwaardere belasting veroorzaakt van de Fokko Kortlanglaan. Voorliggend bestemmingsplan maakt geen nieuwe bouwmogelijkheden mogelijk, maar is een actualisering van het vigerende bestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijzigingen.

2. 's Heeren Loo zorggroep Vastgoedbedrijf, B.M. Jonker, Postbus 550 3850 AN Ermelo
(corsa nr. 13009141)

Samenvatting zienswijze

De Raad van Bestuur van 's Heeren Loo heeft, zoals eerder besproken, besloten het masterplan voor 's Heeren Loo als gevolg van gewijzigde visie en gewijzigde wetgeving met betrekking tot de bekostigingsstructuur van zorgvastgoed niet meer te handhaven. Daardoor is het voor indiener lastig om vanuit een lange termijn visie op het ontwerpbestemmingsplan te reageren. Aangegeven is dat het bestemmingsplan in de toekomst wordt aangepast op een nieuwe visie voor het terrein 's Heeren Loo. De nieuwe terreinvisie wordt te zijner tijd gepresenteerd. Daarnaast zijn enkele concrete ontwikkelingen op het terrein in voorbereiding. In de reactie heeft indiener geprobeerd te signaleren waar het bestemmingsplan beperkend is voor de plannen op de korte en langere termijn.

1. Indiener ziet graag de berekening van het maximale te bebouwen oppervlakte tegemoet. Hieruit zal moeten blijken dat het te bebouwen oppervlak uit het huidige bestemmingsplan uit 1968 gehonoreerd is.
2. Met het oog op het recent ingezette rijksbeleid van het scheiden van wonen en zorg is het de vraag in hoeverre de bestemming maatschappelijk nog voldoet in het geval dat een cliënt zelfstandig gaat wonen/huren en de zorg los inkoop.
3. Op basis van de bestaande zusterflats heeft 's Heeren Loo een eigen woningcontingent opgebouwd. Het is in het huidige ontwerpbestemmingsplan niet duidelijk op welke wijze het bestaande woningcontingent van 's Heeren Loo is gehonoreerd. Verzocht wordt om een nadere toelichting en onderbouwing.

Reactie toelichting ontwerpbestemmingsplan 's Heeren Loo

4. Pag. 6: Per 1 februari is een nieuw merkenbeleid in de externe communicatie van 's Heeren Loo van toepassing. 's Heeren Loo zal zich naar buiten toe profileren onder de naam 's Heeren Loo zorggroep met in Ermelo een tweetal zorgregio's te weten: 's Heeren Loo locatie Ermelo en 's Heeren Loo locatie groot Emaus.
5. Pag. 6: Het plangebied volgt niet de erfgrans van het eigendom van 's Heeren Loo. Voor de helderheid is het zeer wenselijk dit wel te honoreren. Wellicht kan in ieder geval de erfgrans op de plankaart worden toegevoegd.
6. Pag. 11: de getoonde plankaart geeft niet de huidige situatie weer. Dit wordt graag nader toegelicht.
7. Pag. 13: Bij onderdeel 2.2.3 de Fokko Kortlanglaan is wel een weg voor doorgaand verkeer die zich binnen het plangebied bevindt.
8. Pag. 14: In het schema bij Nieuwekamp toevoegen: korte termijn handhaven huidige vorm, toekomst mogelijke ontwikkeling naar school, wonen, lichte bedrijvigheid of kantoren.
9. Pag. 14: in het schema bij Hoek Fokko Kortlanglaan – Horsterweg toevoegen: op korte termijn nieuwbouwplannen voor zorg of ontwikkeling naar school, wonen, lichte bedrijvigheid of kantoren.
10. Pag. 15: zoals eerder besproken is het voor 's Heeren Loo goed denkbaar en zeer wenselijk dat op termijn een deel van het terrein zal worden afgestoten. Wijziging van de bestemming naar wonen is daarbij belangrijk.
11. Pag. 15: in de kaart is de locatie van Eekhoorn (Hertenkamp 2-10) onterecht niet ingekleurd. Medio 2013 zal dit gebouw worden gesloopt en vervangen door nieuwbouw. Een rood kader is hiervoor noodzakelijk.
12. Pag. 17: Is het noodzakelijk om bij 3.2.1 melding te maken van het meest recent ingezette beleid voor zorginstellingen te weten de verplichte omzetten van intramurale productie van lagere ZZP indicaties naar Gescheiden Wonen en Zorg en de toekomstige overgang van dagbesteding naar de gemeenten binnen de WMO.
13. Pag. 20: derde alinea, op basis van deze beschrijving zal bij sloop van de zusterflats (dat voor eind 2013 beoogd is) de bestaande woningen gecompenseerd moeten worden. Graag concreter het bestaande contingent van 's Heeren Loo benoemen.

14. Pag. 41: hier ontbreekt een duidelijke conclusie over de gevolgen van de aanwezigheid van het LPG-vulpunt op de mogelijkheden van nieuwbouw binnen de veiligheidszone LPG. 's Heeren Loo wenst hierover nader in overleg te treden om tot een betere uitwerking te komen. Dit heeft een directe aanleiding in de nieuwbouwplannen van 's Heeren Loo in de hoek Horsterweg en Fokko Kortlanglaan.
15. Pag. 42: Graag treedt 's Heeren Loo in overleg met de gemeente over de inhoud van het rapport van Tebodin dat de basis vormt van de totstandkoming van het groepsrisico als gevolg van de hogedruk gasleiding.
16. Pag. 43: mede ten aanzien van bovengenoemde opmerking ziet 's Heeren Loo de onder de conclusie aangekondigde berekening graag tegemoet.
17. Pag. 47, flexibiliteitsbepalingen: Met deze bepaling is 's Heeren Loo wel erg afhankelijk van de goedkeuring/medewerking van de gemeente voor een wijziging van bestemming. 's Heeren Loo zou graag op een andere wijze flexibiliteit van bestemming zien die met recht legt bij 's Heeren Loo als eigenaar.

Reactie verbeelding ontwerpbestemmingsplan 's Heeren Loo blad 1 en 2

18. De kavel ten zuiden aan de noordzijde tussen de bestaande twee nieuwbouwlocaties doorsnijdt een bestaand fietspad. Om het fietspad nog goed te kunnen benutten zou deze kavel breder moeten zijn.
19. Mede gelet op het honoreren van het bestaande woningcontingent wenst 's Heeren Loo in het centrum gebied een bestemming die ook woningbouw mogelijk maakt;
20. De westzijde van het terrein (grenzend aan de Horsterweg), in de zuidhoek (hoek Horsterweg en Fokko Kortlanglaan) en aan de zuidzijde van het terrein van groot Emaus zijn voor 's Heeren Loo locaties waar mogelijk op termijn 3 tot 5 jaar op beperkte schaal vervreemding bespreekbaar is. 's Heeren Loo wil daarom op deze locaties graag een bredere bestemming, waaronder wonen.
21. Op de plankaart staan contouren van enkele reeds gesloopte gebouwen weergegeven. Daarnaast zijn er enkele bestaande panden die niet binnen een bouwvlak staan. Voorbeelden zijn de bestaande woningen aan het begin van de Fokko Kortlanglaan en de bestaande woningen in het driehoekige bouwvlak op het terrein van groot Emaus. Ook zijn de nu ingetekende bouwvlakken op deze locaties te beperkend voor de toekomstplannen van 's Heeren Loo op deze locatie.
22. Over het algemeen kan indiener zich zeer goed vinden in de percelen bos die zijn toegevoegd. Op deze wijze wordt het parkachtige landschap benadrukt. Op een drietal plaatsen beperkt deze bos bestemming de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van 's Heeren Loo. Deze locaties zijn de zuidhoek (hoek Horsterweg en Fokko Kortlanglaan), het bosperceel aan westzijde langs de Horsterweg en het bosperceel aan de zuidzijde van het terrein van groot Emaus.
23. Zoals bij de opmerking op pag. 41 reeds is genoemd heeft 's Heeren Loo behoefte aan een andere onderbouwing en uitwerking van de bebouwingmogelijkheden van de zuidhoek (hoek Horsterweg en Fokko Kortlanglaan).

Beoordeling zienswijze

1. In het vigerende bestemmingsplan is er een totale oppervlakte van 150.132m² aan bebouwing toegestaan. Het deel ten westen van de Fokko Kortlanglaan mag voor 30% bebouwd worden (88.813m² bebouwing) en het deel ten oosten van de Fokko Kortlanglaan mag voor 15% bebouwd worden (61.319m² bebouwing).
In voorliggend bestemmingsplan is een totale oppervlakte van 152.832m² aan bebouwing mogelijk gemaakt. Dit is dus iets meer dan in het vigerende bestemmingsplan mogelijk is.
2. Het scheiden van wonen en zorg is een aandachtspunt van de gemeente Ermelo. Zodra er meer duidelijkheid is over de effecten van wonen en zorg en de consequentie voor bestemmingsplannen zal dit voor heel de gemeente Ermelo opgepakt moeten worden.
3. Het gaat bij 's Heeren Loo om een inbreidingslocatie waar herstructurering plaats moet vinden: oude woningen worden vervangen door nieuwe woningen. Bij een dergelijke vervangingsopdracht kunnen binnen het KWP-3 (of het dan van toepassing zijnde KWP) de 'oude' woningen van de 'nieuwe' woningen worden afgetrokken, waardoor er minder woningen 'geteld' worden.
Wel moet rekening gehouden worden dat de nieuwe woningen in kwp-verband gebouwd moeten worden. Op dit moment wordt er 45% goedkoop geëist, maar hoe dit eventueel in de toekomst uit gaat vallen is nog onbekend.

4. Paragraaf 1.1 Aanleiding wordt aangepast.
5. Ermelo is bezig met het actualiseren van al haar 'oude' bestemmingsplannen. Met de plangrens van voorliggend bestemmingsplan is aangesloten op de recentere naastgelegen bestemmingsplannen (bestemmingsplan Recreatieterreinen en bestemmingsplan Buitengebied Midden West) van Ermelo. Eigendomsgrenzen zijn niet van belang in bestemmingsplannen. De topografische ondergrond waar gebruik van wordt gemaakt voor de verbeelding is afkomstig uit de Basisregistratie Topografie (BRT). Deze ondergrond moeten wij gebruiken en kunnen wij niets aan wijzigen.
6. De weergeven kaart was de meest recente BAG-kaart met de plancontour er omheen. In het vast te stellen plan wordt een nieuwere versie opgenomen.
7. De Fokko Kortlanglaan is een ontsluitingsweg voor 's Heeren Loo. In de wegencategorisering wordt voor de gemeente Ermelo gesproken over een erftoegangsweg. Het is geen doorgaande weg.
8. Het schema bij Nieuwekamp wordt aangepast. Toegevoegd wordt: op korte termijn handhaven huidige vorm, toekomst mogelijke ontwikkeling naar school of wonen. Voor lichte bedrijvigheid of kantoren moet er een duidelijke, wezenlijke en relevante koppeling zijn met de zorg. Dit past dan reeds binnen de maatschappelijke bestemming en hoeft niet apart genoemd te worden.
9. Het schema bij Hoek Fokko Kortlanglaan - Horsterweg wordt aangepast. Toegevoegd wordt: op korte termijn nieuwbouwplannen voor zorg of ontwikkeling naar school of wonen. Voor lichte bedrijvigheid of kantoren moet er een duidelijke, wezenlijke en relevante koppeling zijn met de zorg. Dit past dan reeds binnen de maatschappelijke bestemming en hoeft niet apart genoemd te worden.
10. In voorliggend bestemmingsplan worden nieuwe ontwikkelingen niet meegenomen. Wel worden onbenutte bouwtitels meegenomen. Het op termijn afstoten van een deel van het terrein en daarvoor de bestemming wijzigen naar wonen is een nieuwe ontwikkeling. Aangezien dit in het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk is en er (nog) geen concrete plannen zijn om daadwerkelijk woningen te realiseren wordt een dergelijke wijzigingsbevoegdheid niet opgenomen.
11. De kaart wordt aangepast en de locatie Eekhoorn krijgt ook een rood kader.
12. In de paragrafen betreffende het beleid wordt het meest recente, vastgestelde beleid weergegeven. De betreffende nieuwe ontwikkeling komt nog niet in het gemeentelijk beleid terug.
13. Woningcontingenten bestaan niet meer. Tegenwoordig wordt er gewerkt met het KWP. 's Heeren Loo mag het aantal woningen dat gesloopt wordt herbouwen. In het kader van het KWP-3 zijn met de provincie Gelderland en de regio Noord-Veluwe afspraken gemaakt met betrekking tot bouwplanning. Binnen dit programma is vastgelegd wat de gemeente Ermelo mag bouwen. Het bouwen van woonruimte moet binnen de afspraken van het KWP-3 vallen (of de op dat moment geldende afspraken). Momenteel is er ruimte genoeg voor de nieuwbouw van woningen.
14. Het invloedsgebied van het LPG-vulpunt is 150 meter. Zoals in de toelichting is weergegeven is daarom een contour opgenomen op de verbeelding waarin de zone wordt aangeduid als 'veiligheidszone - LPG'. In de regels van het bestemmingsplan zijn aan deze zone nadere voorwaarden verbonden. Op deze gronden zijn geen nieuwe kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten toegestaan. Hiervan kan wel worden afgeweken bij omgevingsvergunning van nieuwe beperkt kwetsbare objecten, mits ter plaatse een aanvaardbaar verblijfsklimaat kan worden gerealiseerd.
15. De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.
16. De paragraaf externe veiligheid is aangepast. In het bestemmingsplan zijn de bouwmogelijkheden gelijk gebleven. Vanuit 's Heeren Loo is kenbaar gemaakt dat in de toekomst krimp plaats gaat vinden met het aantal patiënten van circa 600 naar 400. Deze ontwikkeling heeft een positieve uitwerking op de oriëntatiewaarde. Een nieuwe berekening van het groepsrisico is dan ook niet noodzakelijk.
17. In het bestemmingsplan zijn regels opgenomen. Om een mogelijkheid te bieden af te wijken van deze regels zijn er diverse flexibiliteitsbepalingen opgenomen. Indien een dergelijke bepaling wordt gebruikt, zal een (belangen)afweging moeten plaatsvinden. Waar het bevoegd gezag ligt is bij wet vastgelegd. Het gebruiken van de flexibiliteitsbepalingen is geen recht, anders waren de mogelijkheden bij recht wel in de regels opgenomen. De individuele belangen van de betrokkenen, de betreffende waarden en het algemeen belang zal tegen elkaar moeten worden afgewogen.

18. Het betreffende bouwvlak mag voor 50% bebouwd worden. Het bouwvlak biedt voldoende ruimte om naast het fietspad te bouwen of anders het fietspad om te leggen. Daarnaast wordt binnen de maatschappelijke bestemming een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Hiermee kan bij omgevingsvergunning worden afgeweken voor het bouwen buiten de bouwvlakken binnen de maatschappelijke bestemming.
19. In voorliggend bestemmingsplan worden nieuwe ontwikkelingen niet meegenomen. Het mede bestemmen voor wonen is een nieuwe ontwikkeling. Aangezien dit in het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk is en er (nog) geen concrete plannen zijn om daadwerkelijk woningen te realiseren wordt een dergelijke bestemming niet opgenomen.
20. Zie reactie onder 19
21. De topografische ondergrond waar gebruik van wordt gemaakt voor de verbeelding is afkomstig uit de Basisregistratie Topografie (BRT). Deze ondergrond moeten wij gebruiken en kunnen wij niets aan wijzigen.
Om de bestaande bebouwing in het zuiden van de Fokko Kortlanglaan mist inderdaad een bouwvlak. Dit geldt tevens voor de bebouwing Horsterweg 242 en de bebouwing aan de Groeneallee. Om deze bebouwing wordt een bouwvlak gelegd.
De bouwvlakken zijn in overleg met 's Heeren Loo opgenomen op de verbeelding. Hierbij is rekening gehouden met de toekomstvisie die 's Heeren Loo heeft weergegeven en de mogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan. Gebieden waar 's Heeren Loo heeft aangegeven dat herontwikkeling plaats vindt zijn ruimere bouwvlakken neergelegd.
22. De verbeelding is in samenspraak met 's Heeren Loo opgesteld, rekeninghoudend met de toekomstvisie voor het terrein. Voor de betreffende locaties zijn geen concrete bouwplannen bekend. Daarnaast zijn de genoemde bospercelen beeldbepalend voor het gebied. Een wijziging van de bestemming is daarom niet wenselijk.
23. In de betreffende hoek zijn de bouw mogelijkheden beperkt door de ligging van het tankstation en daarbij behorende LPG-vulpunt. Daarnaast moet rekening gehouden worden met de geluidzone-weg. Beide aspecten beperken de ontwikkelmogelijkheden in het gebied, dit is reeds eerder aangegeven bij 's Heeren Loo. Zolang het tankstation met LPG-vulpunt daar aanwezig is, is ontwikkeling van de hoek niet mogelijk.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot de volgende wijzigingen:

- In de toelichting van het bestemmingsplan onder paragraaf 1.1 wordt de naamgeving aangepast;
- In de toelichting van het bestemmingsplan wordt de getoonde kaart onder paragraaf 2.2.1 (bebouwing 's Heeren Loo en Groot Emaus) aangepast;
- In de toelichting van het bestemmingsplan onder paragraaf 2.3.1 wordt de tabel aangepast bij de locatie Nieuwekamp en de locatie Hoek Fokko Kortlanglaan – Horsterweg. Daarnaast wordt de kaart betreffende de dynamiek aangepast voor de locatie Eekhoorn;
- In de toelichting van het bestemmingsplan wordt de paragraaf 3.3.5 (externe veiligheid) aangepast;
- Een afwijkingsbevoegdheid voor het bouwen buiten de bouwvlakken binnen de maatschappelijke bestemming wordt opgenomen;
- Om bestaande bebouwing in het zuiden van de Fokko Kortlanglaan en de bebouwing aan Horsterweg 242 en de Groeneallee wordt een bouwvlak gelegd.

3. VanWestreenen B.V., A. Sikking, Anthonie Fokkerstraat 1a, 3772 MP Barneveld
(corsa nr. 13008121)

Samenvatting zienswijze

Namens cliënten de heer en mevrouw Jansen is een zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan 's Heeren Loo.

In november 2012 is een principeverzoek ingediend voor de bouw van een woning aan de Horsterweg ong. of Groene Allee ong. te Ermelo (Horst). Het te bouwen perceel is onderdeel van de gronden kadastraal bekend gem. Ermelo sectie I nr. 5805.

Cliënten zijn reeds enkele jaren woonachtig in Harderwijk, maar hebben de wens terug te keren naar Horst, waar de familie vandaan komt en waar nog steeds familie woont. De familie van cliënt heeft

enkele percelen landbouwgrond in de bebouwde kom van Ermelo (Horst) in bezit, waaronder het genoemde perceel. Cliënten zijn voornemens dichterbij de ouders van dhr. Jansen te gaan wonen en hebben goedkeuring van de eigenaren van het perceel gekregen om een woning op het voornoemde perceel te gaan bouwen.

Het college van Burgemeester en Wethouders heeft het verzoek afgewezen, omdat de voorgestelde locaties volgens het college in het buitengebied liggen en er geen compensatie wordt gepleegd.

Daarnaast is sprake van een open landschap. Indiener is het niet eens met dit besluit. Er is wel degelijk sprake van een bebouwde kom en niet van buitengebied. Een compensatieplicht hoeft dus geen harde eis te zijn. Daarnaast kan de woning dermate geïmponeerd worden, dat geen sprake is van aantasting van het open landschap.

Verzocht wordt de voorliggende plannen tot u te nemen en een uitspraak te doen over de mogelijkheden voor de bouw van een woning. Begrepen wordt dat de woning niet zonder meer in het plan 's Heeren Loo opgenomen kan worden, maar gevraagd wordt te besluiten de mogelijkheden van de bouw van een woning nader te onderzoeken.

Beoordeling zienswijze

Het verzoek voor de bouw van een woning aan de Horsterweg ong. of aan de Groene Allee ong. is afgewezen gezien de landschappelijke waarde van het open veld en het ontbreken van compenserende maatregelen.

Vanuit landschappelijk oogpunt is het niet wenselijk om op de betreffende locaties verdichting toe te passen door middel van woningbouw. Het perceel is een waardevol open groen tussen Horst en 's Heeren Loo. De historische kaarten geven aan dat dit gebied al jaren een open karakter heeft. De structuren zijn al jaren onveranderd. Deze landschappelijke waarde heeft in het ontwerpbestemmingsplan 's Heeren Loo ook zijn betekenis gekregen door de bestemming "Agrarisch met waarde - Natuur- en landschapswaarde".

Daarnaast is het provinciaal- en gemeentelijk beleid erop gericht geen woningen toe te voegen in het buitengebied, tenzij er sprake is van functieverandering of landgoedontwikkeling. De aanvraag is niet gericht op functieverandering of het opschonen van oude opstallen.

Op de "Structuurvisie Functieverandering - Gebiedenkaart" worden de gebieden weergegeven waar het functieveranderingsbeleid van toepassing is. De genoemde percelen vallen binnen deze gebieden.

De bouw van een woning op de genoemde locaties is niet wenselijk gezien vanuit de landschappelijke waarde van de locaties en er wordt geen compenserende maatregelen getroffen in het kader van functieverandering. De bouw van een woning op de genoemde locaties is, rekening houdend met deze aspecten, dus niet mogelijk.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijzigingen.