

# Gemeente / Heerde Zienswijzennota

“Bedrijven- en sportterreinen Heerde”

Gemeente Heerde	
Status	Concept
Heerde	NL.IMRO.0246.700BPBHDBDRIJVNTRN-ON01
Datum	Oktober 2013

# **1. Inleiding**

## **1.1 Introductie**

Deze zienswijzennota geeft de resultaten weer van de zienswijzenprocedure voor het ontwerpbestemmingsplan "Bedrijven- en sportterreinen Heerde". Op 22 januari 2013 is de bekendmaking van deze ontwerpbestemmingsplannen gepubliceerd in de staatscourant, de schaapskooi, de gemeentelijke website en op de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

Tijdens de terinzagelegging bleek dat bij dit ontwerpbestemmingsplan "Bedrijven- en sportterreinen Heerde" een verouderde bijlage was opgenomen. Daarom is dit ontwerpbestemmingsplan opnieuw met ingang van 20 februari 2013 voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode is iedereen in de gelegenheid gesteld om zijn of haar zienswijze kenbaar te maken.

In hoofdstuk 2 is beoordeeld of de zienswijzen binnen de termijn en op de juiste wijze zijn ingediend (de ontvankelijkheidstoets). De beantwoording van de ontvankelijke zienswijzen is verwerkt in hoofdstuk 3.

## **1.2 Integrale weergave en anonimiseringsverplichting**

De schriftelijk ingediende zienswijzen en verslagen van de mondeling ingediende zienswijzen zijn integraal in deze nota overgenomen en niet samengevat. De NAW-gegevens (Naam, Adres en Woonplaats van de indiener) van de indieners zijn daarbij weggelaten. Deze "anonimiseringsverplichting" vloeit voort uit de Wet bescherming persoonsgegevens (Wbp), waarin is bepaald dat dergelijke NAW-gegevens niet elektronisch beschikbaar mogen komen. In de Nota zijn per zienswijze de NAW-gegevens vervangen door een nummer. Alleen bij de "papieren" (analoge) versie van de Nota - en dus niet bij de digitaal raadpleegbare versie- is in een afzonderlijk overzicht aangegeven welke NAW-gegevens bij welk nummer horen.

## **1.3 Hoorzitting**

In het kader van de ingediende zienswijzen heeft op 6 mei 2013 een hoorzitting plaatsgevonden. Tijdens deze hoorzitting zijn degenen die zich daarvoor hebben opgegeven in de gelegenheid gesteld hun zienswijze toe te lichten. Van deze zitting is een hoorverslag opgemaakt die onderdeel uitmaakt van deze nota (bijlage 1).

## **1.4 Vervolprocedure**

De ingediende zienswijzen worden betrokken bij de vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan "Bedrijven- en sportterreinen Heerde". Tegelijkertijd met het raadsvoorstel voor de vaststelling van het bestemmingsplan, wordt ook de zienswijzennota aan de raad voorgelegd. Daarnaast wordt ook het "Stedenbouwkundig ontwerp en Beeldkwaliteitsplan Hoornse Enk Heerde" voorgelegd. Deze wordt onderdeel van de Welstandnota Heerde, zodat de in het bestemmingsplan "Bedrijven- en sportterreinen Heerde" opgenomen ontwikkelingen hieraan getoetst kunnen worden. Deze aanpassing geldt voor de gehele planperiode van het bestemmingsplan (10 jaar).

Op 20 augustus 2013 heeft het college ingestemd met de inhoud van deze nota en is besloten om de nota samen met het ontwerpbestemmingsplan voor te leggen aan de commissie Ruimte en de gemeenteraad. De reactie op de zienswijzennota is verzonden aan degenen die een zienswijze hebben ingediend. In deze brief is gewezen op de inspreekmogelijkheden tijdens de vergaderingen van de commissie Ruimte op 9 september 2013 en de raadsvergadering op 30 september 2013.

Als de raad het bestemmingsplan heeft vastgesteld, wordt het plan toegestuurd aan de verschillende overlegpartners. Als deze instanties hebben ingestemd met het plan en zij geen gebruik maken van hun wettelijke mogelijkheden om een aanwijzing te geven, wordt het plan wederom voor 6 weken ter inzage gelegd. Verzocht wordt om de vaststelling eerder bekend te maken. Binnen deze termijn kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan alleen beroep worden ingesteld als ook een zienswijze is ingediend of als het beroep betrekking heeft op een gewijzigd onderdeel van het bestemmingsplan.

## **2. Ontvankelijkheidstoets**

Het ontwerpbestemmingsplan Bedrijven- en sportterreinen Heerde heeft met ingang van 20 februari voor een periode van 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. De ingediende zienswijzen zijn tijdig en correct ingediend, zoals bedoeld in de Awb.

### **3. Zienswijzen Heerde**

**218180**

#### **Reactie**

1. Het deelgebied Hoerner Enk is niet opgenomen in de provinciale zoekzone voor wonen of voor werken. Wel het aanpalende gebiedje zuidelijk van de Eeuwlandseweg. Reclamant stelt dat de ontwikkeling in strijd is met het Gelderse Provinciaal Beleid. Daarnaast heeft de Gemeente er geen visie voor opgesteld. Ook stelt reclamant dat er nog niet aan allerhande onderzoeksplichtplegingen is voldaan. Het contrast tussen de snelheid waarmee dit plan wordt gerealiseerd en de slakkengang vanaf 2001 op de voormalige orgelmakerij locatie te Hoorn kan niet groter zijn.
2. Door de nieuwe toevoegingen van bedrijfsbestemmingen in de directe nabijheid ontstaat er een bedreiging voor de geldende bedrijfsmatige gebruiksmogelijkheden van de voormalige orgelmakerij bedrijfslocatie. Reclamant stelt dat er teveel bedrijfsvolume en bouwen/uitbreiden komt en is beleidsmatig van hogerhand niet toegestaan.
3. Reclamant vraagt zich af waarom er wel op een landschappelijk waardevolle Hoerner Enk gebouwd kan worden, terwijl het plan in Hoorn in de wacht zit en het plan Hoerner Enk voorkruipt.
4. Reclamant stelt voor de omzetting van werken naar wonen op de voormalige orgelmakerij locatie te Hoorn te koppelen met de nieuw te creëren volume's op de Hoerner Enk. Er wordt dan niet in bedrijfsvolumes uitgebreid, maar er wordt bedrijfsvolume verplaatst over een kleine afstand. Dit verplaatsen is niet strijdig met huidige beleidsmatige kaders van het Rijk en de Provincie.

#### **Hoorzitting**

Nee

#### **Overwegingen**

1. Mede omdat een deel van het terrein van het Berghuizerpapierfabriek wordt getransformeerd naar natuur, heeft de gemeente in samenspraak met de provincie gekeken om het verlies aan arbeidsplaatsen in Wapenveld binnen de gemeente te compenseren. De gemeente zet hierbij in op het intensiever gebruiken van de huidige gronden van het bedrijventerrein en op de ontwikkeling van woon-werklandschappen aan de Eeuwlandseweg. Deze ontwikkeling leidt **per saldo** niet tot een vergroting van de oppervlakte van het bedrijventerrein. De kavels ten zuiden van de Eeuwlandseweg liggen in de zoekzone landschappelijke versterking Hoornerveen en voor het gehele Hoornerveen is een visie vastgesteld. Eventuele omissies van het ontwerpbestemmingsplan worden bij vaststelling van het bestemmingsplan hersteld.
2. De twee verschillende ontwikkelingen zijn niet met elkaar te vergelijken. De ruimtelijke eigenschappen en mogelijkheden van de verschillende locaties zijn niet gelijk aan elkaar. De gemeente is van mening dat met de ontwikkeling van een woon-werklandschap er geen bedreiging ontstaat voor de bestaande bedrijfsmatige mogelijkheden van andere percelen. Ook de oppervlakte aan bedrijfsareaal wordt niet groter. De ontwikkeling in Heerde is in overeenstemming met de afspraken die met de provincie gemaakt zijn.
3. De ontwikkeling op de Hoerner Enk wordt getoetst aan het Stedenbouwkundig ontwerp en beeldkwaliteitsplan Hoornse Enk. Dit plan voorziet in een ontwerp voor een gebiedseigen inrichting voor de zone rondom de Eeuwlandseweg te Heerde. De ontwikkelingen gaan gepaard met een landschappelijke kwaliteitswinst. Het plan in

Hoorn heeft zijn eigen geschiedenis en pad. De gemeente ziet de relatie met onderhavig plan niet.

4. Zie bovenstaand.

### **Conclusie**

1. Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.
2. Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.
3. Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.
4. Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.

## **218411**

### **Reactie**

1. Op 13 juli 2012 heeft reclamant namens de erven een reactie gegeven op het voorontwerp. In de nota inspraak wordt op bladzijde 2 aangegeven dat met de verschillende grondeigenaren is gesproken over het aangaan van anterieure exploitatieovereenkomsten (economische uitvoerbaarheid aantonen). Op bladzijde 21 komt het verzoek van reclamant aan de orde. De verzochte wijziging van de agrarische bestemming in een bedrijfsbestemming of wonen en werken is niet meegenomen, omdat eerst een anterieure overeenkomst nodig is. Reclamant vraagt of de totaalkosten voor hen acceptabel zijn en zo ja, dan zou er een anterieure overeenkomst gesloten kunnen worden.
2. In de inspraakreactie heeft reclamant reeds aangegeven dat van gemeentewege de percelen reeds bestemd zijn (waren) voor bedrijfsterrein/(wonen en werken) gezien aanwezige/bestaande nota van uitgangspunten, bodemfunctiekaart en de structuurplannen van de Provincie. Ook een brief van een voormalig wethouder uit het verleden met de vraag of de gemeente de bestemming zal wijzigen, speelt hierin een rol.
3. Daarnaast vraagt reclamant zich af hoe de situatie bij de burens is en of er ook sprake is van een anterieure overeenkomst omdat hun percelen in het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd zijn in bedrijfsbestemming.

### **Hoorzitting**

Ja

### **Overwegingen**

1. Per geval moet worden beoordeeld of het verzoek aanvaardbaar is. Indien het verzoek aanvaardbaar is dan moet de eventuele planologische maatregel (bijv. een bestemmingsplan) voorzien zijn van een toelichting waaruit deze aanvaardbaarheid en belangenafweging blijkt. Deze toelichting is mede gebaseerd op de uitkomsten van de eventuele noodzakelijke onderzoeken. Daarnaast moet er ook een anterieure overeenkomst worden gesloten om de financiële uitvoerbaarheid aan te tonen. Het is dus niet alleen een kwestie van kosten, maar ook van ruimtelijke aanvaardbaarheid. Deze aanvaardbaarheid is een eerste stap die gezet moet worden. Omdat deze nadere gegevens ontbreken kan op voorhand niet met het verzoek worden ingestemd.
2. Het bestemmingsplan is het enige ruimtelijke plan dat voor iedereen juridisch bindend is. Visies, uitgangspunten e.d. zijn dat niet. Omdat dit bestemmingsplan met name een consoliderend bestemmingsplan is, worden geen andere ontwikkelingen meegenomen dan de ontwikkelingen die zijn voorzien. Daarnaast is ook een afweging gemaakt in de haalbaarheid van het verzoek. Gezien de ruimtelijke situatie is

gebleken dat niet op voorhand medewerking aan het verzoek van reclamant kan worden verleend.

3. Het verzoek van de burens is beoordeeld en op basis van deze positieve uitkomsten is een anterieure overeenkomst afgesloten.

### **Conclusie**

1. Het bestemmingsplan heeft geen aanpassing.
2. Het bestemmingsplan heeft geen aanpassing.
3. Het bestemmingsplan heeft geen aanpassing.

Ambtelijk wordt nog opgemerkt dat het verzoek van de burens, het naastgelegen bedrijf, niet geheel op correcte wijze op de verbeelding is opgenomen. Dit wordt alsnog gedaan conform bijgaande tekening.



Daarnaast wordt in de toelichting aangegeven waarvoor een anterieure overeenkomst is afgesloten.

## **219126**

### **Reactie**

De zienswijze betreft de navolgende bezwaren en/of aandachtspunten.

1. De bestemmingsomschrijving biedt afhankelijk van een aanduiding gebruiksmogelijkheden voor bedrijvigheid van categorie 2 of 3.1. Bij digitale raadpleging van het plan wordt niet duidelijk welke categorie voor het perceel Veldkampseweg 2a geldt. Zonder tegenbericht wordt uitgegaan van gebruiksmogelijkheden categorie 3.1.
2. De huidige gebruiksmogelijkheid is vastgelegd in artikel 5 (Bedrijventerrein) in samenspel met Bijlage 1 met als SBI-code 9313, 9604 (Fitnesscentra, badhuizen en saunabaden). Zoals u wellicht bekend is de term fitnesscentrum een paraplu voor veel gebruiksmogelijkheden waar onder de huidige bedrijfsactiviteiten: fitness,

vecht- en verdedigingskunsten (judo en karate), (fysio)therapie en (fysio)therapeutische begeleiding, schoolsport, alsmede aan het sportcentrum gerelateerde horeca, dienstverlening in de vorm van kinderopvang, kinderfeestjes, arrangementen en acties als Alpe d'HuZes. Die gerelateerde activiteiten komen thans niet tot uitdrukking en met het oog op de rechtszekerheid is vastlegging dan wel nadere benoeming van die bedrijfsactiviteiten gewenst. Feit is dat in artikel 18 wel een gebruik van horeca en detailhandel voor het normale op de bestemming gerichte gebruik niet als 'strijdig gebruik' wordt aangemerkt, maar de huidige bedrijfsactiviteiten gaan iets verder. Gevraagd wordt de huidige gebruiksmogelijkheden duidelijk(er) in de bestemmingsomschrijving op te nemen, dit om de rechtszekerheid te dienen en om later geen discussies te krijgen over de toegestane gebruiksmogelijkheden.

3. In 2012 heeft het gemeentebestuur het sportcentrum een aanbieding gedaan voor aankoop van aangrenzende gronden ten behoeve van een (instructie)zwembad. Vanwege het ongunstig economisch getij heeft reclamant daar nog niet op kunnen ingaan, maar de gedachtegang is absoluut niet verlaten. Indien de tijd rijp is en een en ander wordt gereactiveerd, dan lijkt de realisatie van een zwembad binnen het nu voorliggende plan planologisch niet mogelijk te zijn omdat dit niet wordt of kan worden begrepen onder SBI9313/9604. Dan lijkt een beroep te moeten worden gedaan op SBI 931 (overdekt zwembad)?. Die gebruiksmogelijkheid is echter niet vastgelegd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Graag ziet het sportcentrum voor haar perceel en de aangrenzende gronden vastgelegd dat die bouw-/gebruiksmogelijkheid planologisch wordt vastgelegd of dat dit in de gebruiksmogelijkheid van het sportcentrum expliciet wordt benoemd.
4. In de bouwregels wordt bebouwing gerelateerd aan een bouwvlak, een bouwperceel en een bebouwingspercentage van 50. Bij de bouw van het complex is indertijd in overleg met de gemeente Heerde besloten om enkel de kadastrale ondergrond van het sportcentrum te verkopen. Daarbij is ook overeen gekomen dat het sportcentrum de omliggende openbare ruimte zou inrichten. Die inrichting van het parkeerterrein is dus gerealiseerd en betaald door het sportcentrum. Met de begrippen 'bouwperceel', 'bouwvlak' en 'bebouwingspercentage' lijkt er ruimte te zijn voor een ongunstige interpretatie van het begrip bouwperceel, helmaal indien dat gerelateerd wordt aan de kadastrale eigendommen. Met de huidige bouwregels moet voor het bouwvlak van het sportcentrum dus een speciale en duidelijke(r) regeling gaan gelden. Dat zou kunnen door vastlegging van een aanduidingsvlak 'sportcentrum' met een daarbij behorend aantal m<sup>2</sup>, waarbij rekening wordt gehouden met het onder 3 bedoelde zwembadgedeelte. (Zie ook het voorstel onder 'Samenvattend').
5. Zoals onder 4 is opgemerkt is de aangrenzende openbare ruimte indertijd op kosten van het sportcentrum aangelegd. Uitgangspunt daarbij is geweest een multifunctioneel en gemeenschappelijk gebruik van de gerealiseerde parkeerplaatsen. In het nu voorliggende bestemmingsplan zijn veel van die toen (aan de westzijde en bij de entree van het voetbalveldencomplex) gerealiseerde parkeerplaatsen bestemd als 'Sport'. Binnen die bestemming zijn er gebruiksmogelijkheden voor het uitoefenen van sportactiviteiten en ook parkeervoorzieningen. Formeel juridisch is het niet uit te sluiten dat het gebruiken van die parkeergelegenheid door gebruikers van het sportcentrum 'Bijsterbosch' wordt vertaald als strijdig gebruik en dat sluit niet aan bij het indertijd voorgestane gemeenschappelijke gebruik. Een specifieke aanduiding van die gebruiksmogelijkheid van de nader aangegeven gronden (bijv. parkeerterrein, tevens t.b.v. gebruikers van het aangrenzende sportcentrum) is mede met het oog op de rechtszekerheid gewenst.

### **Hoorzitting**

Ja



### **Overwegingen**

1. Aan de gronden Veldkampseweg 2a is de bestemming Bedrijventerrein toegekend. Deze gronden zijn bestemd voor een bedrijf en/of het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten zoals genoemd in de bij de regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten (Bijlage 1) in de categorieën 1 tot en met 3.2. Fitnesscentra zijn hieronder begrepen.
2. De nu toegekende bedrijfsbestemming is bredere bestemming dan de bestemming sport. Om te voorkomen dat er misverstanden ontstaan, wordt aan het verzoek van reclamant tegemoet gekomen door in de regels op te nemen welke andere gerelateerde activiteiten ter plekke van het adres Veldkampseweg 2a zijn toegestaan. Aan artikel 5.1.a wordt een nieuw lid toegevoegd, luidende: op het adres Veldkampseweg 2a zijn tevens sportgerelateerde activiteiten, zoals sporten onder begeleiding en ondersteunende aan de bedrijfsactiviteiten gerelateerde horeca toegestaan.
3. In januari 2011 heeft reclamant een verzoek om vooroverleg ingediend. Op basis van dit vooroverleg zijn enkele gesprekken gevoerd. Deze hebben om een aantal redenen niet geleid tot een concreet verzoek van reclamant. In goed overleg is daarom besloten het verzoek niet verder in behandeling te nemen. Derhalve wordt niet op voorhand dit verzoek in dit bestemmingsplan meegenomen.
4. In het vigerende bestemmingsplan Sportvelden Veldkampseweg 2<sup>e</sup> uitwerking (sportschool Bijsterbosch) is strak om het hoofdgebouw een bouwvlak gelegd. Dit bouwvlak is geheel bebouwd. Er is dus een 100% bebouwingspercentage. Gezien de systematiek wordt niet gekozen voor een op te nemen oppervlakte, maar voor een bebouwingspercentage. De bestaande bouw- en gebruiksrechten worden in het nieuwe plan overgenomen door voor de gronden een maximale bebouwingspercentage op te nemen van 100%.
5. Een gedeelte van de parkeervoorzieningen hebben de bestemming sport. De voor sport aangewezen gronden zijn bestemd voor parkeervoorzieningen. In het plan is niet bepaald dat deze parkeervoorzieningen alleen ten dienste mogen staan van de bestemming sport. Daarom is het niet noodzakelijk om een andere regeling op te nemen, omdat het gebruik ten behoeve van andere bestemmingen niet strijdig is. Ook de bestemming bedrijf is bestemd voor onder andere parkeervoorzieningen. Eventuele geschillen over gebruiksrechten kunnen privaatrechtelijk worden opgelost.

### **Conclusie**

1. Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.
2. De verbeelding en regels worden aangepast.
3. Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.
4. De verbeelding en regels worden aangepast.
5. Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.

## **219363**

### **Reactie**

Graag zou reclamant het bouwvlak met betrekking tot de woningen aan de Eeuwlandseweg 11 te Heerde mee laten lopen met de Veldweg. Om een en ander te verduidelijken heeft reclamant een tekening bijgevoegd van de gewenste situatie.

### **Hoorzitting**

Nee

### **Overwegingen**

De Eeuwlandseweg sluit haaks aan op de noord zuid lopende Veldweg. Ter hoogte van deze kruising is een cluster van 4 woningen opgenomen. Om ter hoogte van deze cluster het gevoel van ruimte en de doorzichten te behouden, is er voor gekozen om deze ruimte ook in het bestemmingsplan als zodanig te behouden. De zichtlijn blijft hierdoor gehandhaafd. Wel kan er enigszins tegemoet gekomen worden door de westelijke grens 5 meter op te schuiven. Dit doet geen afbreuk aan de zichtlijnen. Daarnaast wordt met een geringe verschuiving nog steeds voldaan aan de afstandsnormen zoals die opgenomen zijn in de VNG brochure Bedrijven en milieuzonering.

### **Conclusie**

De verbeelding wordt aangepast.

## **220640**

### **Reactie**

Reclamant is van mening dat het perceel Molenweg 8 niet in deze wijziging meegenomen dient te worden. Het nieuwe plan is nadelig ten opzichte van de huidige voor dit perceel geldende bestemmingsvoorwaarden. Het bebouwingspercentage is in vergelijking met het geldende plan en het voorgestelde plan verlaagd van 80% naar 50%. Deze aanpassing van het bebouwingspercentage is zeer nadelig voor de ontwikkeling van dit perceel vindt reclamant dat hij belemmerd wordt in de bedrijfsvoering. Reclamant stelt voor om het perceel buiten het nieuwe Bestemmingsplan Bedrijven- en sportterreinen Heerde te houden.

### **Hoorzitting**

Nee

### **Overwegingen**

Aan de gronden is de bestemming Bedrijventerrein met een maximum bebouwingspercentage van 50% toegekend. Dit bebouwingspercentage is **inderdaad** niet correct. Het percentage van 50% is alleen bedoeld voor de voorgestelde uitbreiding van het bedrijventerrein. Voor het bestaande terrein moeten de bestaande rechten gerespecteerd worden. Op 29 januari 2001 is het bestemmingsplan Sportvelden Veldkampseweg 4 Herziening (Riethandel Brasjen Molenweg Heerde) vastgesteld. In dit bestemmingsplan is inderdaad bepaald dat het maximale bebouwingspercentage 80% bedraagt. Deze bestaande rechten worden overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

### **Conclusie**

De regels en verbeelding worden aangepast.

Ambtelijk wordt opgemerkt dat de maximale bebouwingspercentage van andere percelen van het bestaande bedrijventerrein ook niet overal juist op de verbeelding zijn opgenomen. Derhalve wordt voor deze percelen de verbeelding aangepast door hier een maximale bebouwingspercentage van 80% op te nemen.

## **221854 aanvulling bij 222009**

### **Reactie**

Reclamant heeft een aanvulling op de zienswijze die door de (rechts)personen van de "Buurt Eeuwlandseweg" is ingediend en dit betreft een aanvulling over de directe gevolgen voor de woonsituatie.

1. Vermindering woongenot. Het landschappelijk wonen wordt totaal teniet gedaan.
2. Afstand tussen perceel Zwolseweg 82 ten opzichte van eerstvolgend te bouwen perceel is voor reclamant in alle opzichten van groot belang. Hierover heeft reclamant al vaker contact gehad met de gemeente over de zorg hierover. De grens van het perceel van reclamant ligt namelijk direct aan de gronden, waarop gebouwd gaat worden. Reclamant stelt het op prijs als de gemeente een duidelijk antwoord geeft.
3. Toename geluidsoverlast. Door bewoning, bedrijvigheid en verkeer.
4. Toename lichtoverlast. Door bewoning, bedrijvigheid en verkeer. Laat staan als er lichtmasten en reclame zuilen geplaatst worden. Dit is onacceptabel.
5. Toename verkeersoverlast. Nu is de Koerbergseweg al drukker door de komst van de gemeentewerf. De kwaliteit en de breedte van het wegdek is ook niet bestand tegen het verkeersaanbod. Het is nu al gevaarlijk voor de fietsers en voetgangers.
6. Waardevermindering perceel en onroerend goed. Het perceel en onroerend goed zal in waarde verminderen. Dit heeft ook direct gevolgen voor onze financiële situatie.

### **Hoorzitting**

Ja

### **Overwegingen**

1. Door de voorgestelde ontwikkelingen zal het gebied intensiever gebruikt gaan worden. De stelling dat het landschappelijk wonen totaal teniet wordt gedaan wordt door de gemeente niet gedeeld. De ontwikkeling op de Hoornse Enk wordt getoetst aan het Stedenbouwkundig ontwerp en Beeldkwaliteitsplan Hoornse Enk. Dit plan voorziet in een ontwerp voor een gebiedseigen inrichting voor de zone rondom de Eeuwlandseweg en de Hoornse Enk. De ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kwaliteiten in het gebied en gaan gepaard met een landschappelijke kwaliteitswinst.
2. Een exacte afstand tussen het perceel van reclamant en de uit te geven percelen is niet te geven. Een en ander is namelijk afhankelijk van de exacte invulling van het gebied. Het gebied en de uit te geven percelen worden getoetst aan het Stedenbouwkundig ontwerp en Beeldkwaliteitsplan Hoornse Enk.
3. Onder punt 1 is al geschreven dat door de voorgestelde ontwikkelingen het gebied intensiever gebruikt gaan worden. Dit brengt met zich mee dat er ook meer hinder kan worden ondervonden van een intensievere gebruik van het gebied. Om overlast te voorkomen moeten de activiteiten voldoen aan de van toepassing zijnde regelgeving op het gebied van ruimtelijke ordening en milieu.
4. Zie onder punt 3.
5. Zie onder punt 3. Toegevoegd wordt dat de verkeersafwikkeling niet geregeld wordt met dit bestemmingsplan. Wel maakt het bestemmingsplan verkeersaantrekkende functies mogelijk waarmee rekening moet worden gehouden. Bij de realisering van de gemeentewerf is aangegeven dat er een evaluatie van de verkeersstromen plaats gaat vinden. Ook de Koerbergseweg wordt hierin meegenomen. Op basis van dit onderzoek moet duidelijk worden wat de effecten zijn en welke maatregelen eventueel nodig zijn. De aansluiting van de Eeuwlandseweg op de Zwolseweg wordt afgesloten voor gemotoriseerd verkeer, zodat verkeersstromen via de nieuwe rotonde in de Zwolseweg en de nieuw aan te leggen ontsluitingsweg verlopen.
6. Tot 5 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan kan reclamant een verzoek om planschade op grond van artikel 6.1 Wro indienen.

## **Conclusie**

1. Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.
2. Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.
3. Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.
4. Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.
5. Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.
6. Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.

## **222009**

### **Reactie**

1. Reclamant wil graag een aantal standpunten kenbaar maken. Deze betreffen:
  - a. Nieuwe bedrijvigheid moet passen in het landschap
  - b. Alleen kleinschalige bedrijvigheid rondom de Eeuwlandseweg en de Veldweg (Gemeentewerf)
  - c. Maximaal milieucategorie 2
  - d. Geen afwijkingsmogelijkheden van de gebruiksregels
- 2.1 Volgens de Structuurvisie, Nota van uitgangspunten en de MER, zou het gebied bedoeld zijn voor kleinschalige (hoogwaardige) bedrijven met een specifieke binding aan de gemeente Heerde, al dan niet in combinatie met wonen. Maar in het ontwerpbestemmingsplan wordt nergens gesteld dat de gronden uitsluitend bestemd zijn voor kleine bedrijfjes met een specifieke binding aan de gemeente Heerde. Ook de overgang van industrie naar landschappelijk wonen zou zo vloeiend mogelijk geschieden. Echter zoals het plan nu is gepresenteerd, is dit niet het geval.
- 2.2 Het Stedenbouwkundig ontwerp en Beeldkwaliteitsplan, komt niet overeen met het ontwerpbestemmingsplan. Dit getuigt niet van een goede ruimtelijke ordening. Wij stellen daarom voor, dat het "Stedenbouwkundig ontwerp en Beeldkwaliteitsplan Hoornse Enk" beter wordt gevolgd in het ontwerpbestemmingsplan, d.m.v. het vastleggen van de uit te geven kavels en het vastleggen van het bouwvlak binnen deze kavels (net als de percelen ten zuiden van de Eeuwlandseweg met bestemming Wonen-Plus). Dit geeft reclamant duidelijkheid over wat er mogelijk is en het waarborgt de kleinschaligheid in de toekomst.
- 2.3 Artikel 5.2.1 (Bouwregels algemeen) dient volgens reclamant gewijzigd te worden. Om de kleinschaligheid te waarborgen zouden bouwpercelen niet groter mogen zijn, dan dat de gemeente aangeeft in het "Stedenbouwkundig ontwerp en Beeldkwaliteitsplan Hoornse Enk". Dit houdt in dat de oppervlakte van een bouwperceel niet meer mag bedragen dan 3.000 m<sup>2</sup> (met uitzondering van bouwpercelen die op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan een grotere oppervlakte hebben).
- 2.4 Artikel 13.3 (Afwijken van de bouwregels) dient volgens reclamant in zijn geheel te vervallen. Om de kleinschaligheid te waarborgen zouden bouwpercelen niet groter mogen zijn, dan de 1.500 m<sup>2</sup> zoals bepaald is in artikel 13.2.1.
- 2.5 Artikel 5.5 (Afwijken van de gebruiksregels) dient volgens reclamant in zijn geheel te vervallen. Ca. 75% van alle bedrijven op het huidige industrieterrein is milieucategorie 2 of lager. Om de kleinschaligheid te waarborgen en de (geluid)overlast zo minimaal mogelijk te houden, zou het niet mogelijk moeten zijn om af te wijken van de (reeds ruime) bestemmingsomschrijving in artikel 5.1. Bedrijven met een activiteit hoger dan milieucategorie 2 kunnen terecht op het bedrijventerrein H20 of op het oude BPF terrein.

- 2.6 Artikel 12.6 (Afwijken van de gebruiksregels) dient volgens reclamant in zijn geheel te vervallen. Om de kleinschaligheid te waarborgen en de (geluid)overlast zo minimaal mogelijk te houden, zou het niet mogelijk moeten zijn om af te wijken van de bestemmingsomschrijving in artikel 12.1. Dit artikel ondermijnt de belofte van de gemeente om het huidige landschap zo veel mogelijk te respecteren.
- 2.7 Artikel 13.5 (Afwijken van de gebruiksregels) dient volgens reclamant in zijn geheel te vervallen. Om de kleinschaligheid te waarborgen en de (geluid)overlast zo minimaal mogelijk te houden, zou het niet mogelijk moeten zijn om af te wijken van de bestemmingsomschrijving in artikel 13.1. Dit artikel ondermijnt de belofte van de gemeente om het huidige landschap zo veel mogelijk te respecteren.

### **Percelen ten noorden van de Eeuwlandseweg met bestemming Wonen - Werklandschap**

- 3a. Reclamant mist de regels/voorwaarden voor de landschappelijke inrichting in het ontwerpbestemmingsplan, zoals deze wel vermeld staan in het Stedenbouwkundig ontwerp (o.a.; "Een deel van de kavel wordt landschappelijk ingericht, met name de achterzijde welke grenst aan de open ruimte. De kavels worden omzoomd door landschappelijke elementen, aan de voorzijde strakke hagen, aan de achterzijde landschappelijke hagen van inheemse struiken en aan de planranden uitgewerkt tot boomsingels met onderbegroeiing. Het open gebied rondom de kavels wordt uitgegeven als mandelig gebied (gedeeld eigendom) met de verplichting dit door extensief beheer als weidelandschap in stand te houden").
- 3b. De regels/voorwaarden voor de landschappelijke inrichting, zoals hierboven in 3.1.1.a omschreven, zouden opgenomen dienen te worden in het ontwerpbestemmingsplan.
- 3c. Reclamant opteert ervoor om de niet verkochte gronden in eigendom van de gemeente te laten, die deze dan ook moet onderhouden.
4. Reclamant wil aan 2 zijden van het te ontwikkelen gebied, ten noorden (richting Koerbergseweg) en ten westen (richting Veldweg) "iets" tegen geluid en "iets" om een natuurlijk (groen) uitzicht te behouden. Hierbij denk reclamant aan een (kleine) aarden wal die begroeid is met heesters en bomen. Alleen gedeeltelijke hagen met bomen vind reclamant onacceptabel. Voor een vloeiende overgang naar het landschappelijk wonen is naar mening van reclamant een groenstrook variërend van minimaal 15 tot ca. 30 meter reëel.
5. Om het woon-werklandschap zo goed mogelijk in te passen in het huidige landschap, zou volgens reclamant ook de bebouwing zo veel mogelijk op de huidige bebouwing moeten worden afgestemd. Dit houdt in:
- bedrijfsgebouwen geen 250 m<sup>2</sup>, maar maximaal 150 m<sup>2</sup>, zoals in het voorontwerp was aangegeven.
  - de oppervlakte van een woning mag niet meer bedragen dan 120 m<sup>2</sup> (zoals de meeste omliggende woningen).
  - de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken maximaal 70 m<sup>2</sup> en een maximale hoogte van 5 meter (zoals ook geldt voor het aangrenzend bestemmingsplan "Ontwikkelingsgebieden").
  - bijgebouwen/aanbouwen mogen niet samengevoegd worden met het bedrijfsgebouw.
6. Een maximale hoogte van 12 meter voor lichtmasten, zou betekenen dat deze nog boven de gebouwen uitkomen. Dit geeft veel overlast in de buurt. Indien soort verlichting, hoogte en gebruik hetzelfde zouden zijn als bepaald in de beleidsnotitie voor paardenbakken, dan past dit beter in het landschap.

7. Er ontbreekt een verbod op reclame-uitingen op de daken van bedrijfsgebouwen, woningen en bijgebouwen. Om verrommeling tegen te gaan zou reclamant graag willen, dat dit verbod in het bestemmingsplan wordt opgenomen.

### **3.2 Percelen ten zuiden van de gemeentewerf met bestemming Bedrijventerrein**

8. De voorkeur van reclamant gaat uit naar de ontwikkeling van vier losse bedrijfskavels, waarvan de twee meest westelijke kavels ook als woon-werk combinatie ingericht mogen worden. Dit voor een vloeiende overgang van het bedrijventerrein naar het landschappelijk wonen en deze woningen geven tevens extra sociale controle in dit gebied.
9. Hier zou volgens reclamant een maximum bebouwingspercentage van 50% moeten gelden, net als bij de rest van de nieuw te ontwikkelen gebieden langs de rand van het bedrijventerrein (Veldweg, Eeuwlandseweg en Zwolseweg). Hierdoor wordt de kleinschaligheid beter gewaarborgd.
10. De gemeente dient te zorgen voor een vloeiende overgang van industrie naar landschap, dit kan niet alleen door het aanleggen van een grondwal met gras aan de Veldweg. Reclamant zou langs de Veldweg en bij de naastgelegen parkeerplaatsen, graag een passend beplantingsplan zien met o.a. bomen en heesters.

### **3.3 Percelen aan de Veldweg nr. 6 (De Rode Beer) en 6a (Webrovi) met bestemming Bedrijventerrein**

11. Hier moet volgens reclamant een maximale bouwhoogte van 8 meter gelden (geen 12 meter), net als bij de rest van de bebouwing langs de Veldweg en Eeuwlandseweg.
12. Hier is een voortzetting van de groenstrook (met bomen), zoals bij de gemeentewerf en de Eeuwlandseweg, gepast. Dit staat nu niet in het plan.

### **3.4 Percelen ten zuiden van de Eeuwlandseweg met bestemming Wonen - Plus**

13. Artikel 12.4 (Afwijken van de bouwregels) moet er volgens reclamant in zijn geheel uit. Gezien de mogelijke omvang van de te bouwen gebouwen door deze afwijkingen van de bouwregels, past dit niet bij de huidige omliggende gebouwen c.q. woningen. Dit artikel ondermijnt de belofte van de gemeente om het huidige landschap zo veel mogelijk te respecteren.
14. Alleen de lijst met aan huis gebonden bedrijven zou hiervoor moeten gelden, net zoals dit mogelijk is voor de overige woningen in dit plan (zie artikel 11.5). Een hogere milieucategorie dan milieucategorie 1 zou hier dus niet mogelijk moeten zijn.

### **3.5 Percelen ten zuiden van de Eeuwlandseweg met bestemming Bedrijventerrein**

15. De bouwhoogte zou maximaal 8 meter moeten zijn van de gehele percelen van Wessels en Boverhoff. Zie het rode gebied in het Stedenbouwkundig ontwerp op pagina 16. Hogere gebouwen passen niet op deze locatie in vergelijking met de omringende gebouwen en sportvelden.
16. De groenstrook achter wonen-plus (tegen de sportvelden) en de groenstrook (huidige grondwal) op het perceel Boverhoff, zou vloeiend in elkaar moeten overlopen om een goede buffer tussen wonen en industrie te creëren c.q. te handhaven. Dit houdt in, dat er een hoekje van het perceel Boverhoff dat nu aangeduid is als bedrijventerrein moet wijzigen in "groen".
17. Een maximale hoogte van 12 meter voor lichtmasten, zou betekenen dat deze nog boven de gebouwen uitkomen. Dit geeft veel overlast in de buurt.

- Indien soort verlichting, hoogte en gebruik hetzelfde zouden zijn als bepaald in de beleidsnotitie voor paardenbakken, dan past dit beter in het landschap.
18. De directe bebouwing aan de Eeuwlandseweg moet passen bij het landschappelijk wonen en aansluiten op het woon-werk landschap aan de noordzijde van de Eeuwlandseweg. Dit wordt in het huidige plan niet gewaarborgd. Daarom zou reclamant graag aanvullende richtlijnen opgenomen willen hebben in het plan, waardoor dit wel gewaarborgd wordt.
  19. De gemeente dient te zorgen voor een vloeiende overgang van industrie naar landschappelijk wonen. Een strook van 4 meter met gras, bomen en eventueel een haag vinden wij geen vloeiende overgang. Zeker gezien de hoogte en omvang van de gebouwen die er mogen komen. Een bredere groenstrook van minimaal 8 tot 10 meter, met een passend beplantingsplan van gras, en een houtwal (met (groenblijvende) heesters en bomen) is naar het idee van reclamant realistischer om een vloeiende overgang te creëren en past beter bij het landschap.
  20. De geluidswal die in het voorontwerp stond, ter hoogte van de percelen Boverhoff en Wessels aan de Eeuwlandseweg, is weggehaald in het ontwerpbestemmingsplan. Indien er toch een ontheffingsmogelijkheid blijft in het bestemmingsplan, voor een milieucategorie die hoger is dan 2, dan verwacht reclamant dat er geluidwerende maatregelen worden genomen (bijvoorbeeld d.m.v. een geluidsscherm in combinatie met beplanting). Dit om overlast van (piek)geluiden richting het open woonlandschap zoveel mogelijk te beperken.

#### **4. Algemene punten met betrekking tot het Ontwerpbestemmingsplan**

##### **4.1 Artikel 9 Verkeer**

- 21 a. Artikel 9.2.2.b reclamemasten moeten volgens reclamant uit dit artikel worden verwijderd. Deze masten passen absoluut niet in het landschap in dit gebied.
- 21 b. Een maximale hoogte van 12 meter voor lichtmasten, zou betekenen dat deze nog boven de gebouwen uitkomen. Dit geeft veel overlast in de buurt en past niet in dit gebied. Indien soort verlichting, hoogte en gebruik hetzelfde zouden zijn als bepaald in de beleidsnotitie voor paardenbakken, dan past dit beter in het landschap.

##### **4.2 Artikel 20 Algemene afwijkingsregels**

22. In dit artikel ontbreekt de te volgen procedure.
23. De afwijkingsmogelijkheden van 10% voor woonfuncties en 25% voor niet-woonfuncties m.b.t. de hoogtes van gebouwen zijn exorbitant en totaal overbodig. Dit zou de kleinschaligheid van het plan en de landschappelijke inpassing ondermijnen, daarom zou artikel 20.1 .a uit dit artikel verwijderd moeten worden.
24. De afwijkingsmogelijkheid in artikel 20.1 .d is niet duidelijk geformuleerd, maar geeft naar onze mening meer ruimte voor verrommeling van het gebied. De regels zijn ruim genoeg, daarom zou artikel 20.1 .d uit dit artikel verwijderd moeten worden.
25. In artikel 20.2.f staat ".....aangrenzende gronden", hier zou volgens reclamant moeten staan "omringende gronden". Ook eigenaren van niet aangrenzende gronden kunnen onevenredige afbreuk worden aangedaan?

##### **4.3 Artikel 21 Algemene wijzigingsregels**

26. In dit artikel ontbreekt de te volgen procedure.

27. Gezien de eerder genoemde punten in onze zienswijze, zou artikel 21.2.b alleen van toepassing moeten zijn, voor een bedrijf uit maximaal milieucategorie 1 en 2 (dus milieucategorie 3 uit dit artikel verwijderen).

#### **4.4 In meerdere Artikelen staan afwegingskaders m.b.t. (het afwijken van) bouwregels of gebruiksregels.**

28. "...indien: belangen van gebruikers en/of van eigenaren van aanliggende/aangrenzende gronden niet in onevenredige mate worden geschaad", hier zou volgens reclamant moeten staan "omringende gronden". Ook eigenaren van niet aangrenzende gronden kunnen in onevenredige mate worden geschaad?
29. Reclamant vraagt zich af of door deze afwegingskaders de gemeenteraad niet buitenspel wordt gezet en indien dit wel zo is, of dat wenselijk is?

#### **4.5 Bijlage 2 Akoestisch onderzoek industrielawaai gemeentewerf en omgeving**

30. Dit onderzoek is niet meer actueel (niet correct), omdat er was uitgegaan van 2 woonhuizen ten zuiden van de gemeentewerf. Ook was er ten zuiden van de Eeuwlandseweg van uitgegaan, dat de huidige geluidswal zou blijven bestaan. Reclamant verwacht dan ook een nieuw onderzoek, waaruit moet blijken of het gepresenteerde plan aanpassingen behoeft.

#### **4.6 Nut en noodzaak Woon-werklandschap**

31. Wat betreft het woon-werklandschap vraagt reclamant zich af wat het nut en de noodzaak is om de huidige agrarische gronden (waardevolle enkgronden die dit gebied typeren) te veranderen in een woon-werklandschap? Naar idee van reclamant staan er op dit moment voldoende vergelijkbare woon-werk locaties te koop in de gemeente Heerde.
32. De gemeente heeft nog niet aangetoond, dat de percelen op korte termijn worden verkocht of dat er een acceptabele vraag is naar dit soort bedrijfslocaties.
33. Indien de gronden per se ontwikkeld moeten worden, dan kan men er misschien beter een woonlandschap van maken.

#### **4.7 Beplantingsplan**

34. Voor de vaststelling van dit plan zou reclamant graag een concrete uitwerking zien (of concrete toezeggingen hebben) betreffende het beplantingsplan (dat vervolgens ook uitgevoerd gaat worden) rond de volgende gebieden (zie Stedenbouwkundig ontwerp pagina 16):
- Het bedrijvencollocatie langs de Zwolseweg (rood)
  - De gemeentewerf aan de Veldweg (blauw)
  - De woonwerkwoonwoningen langs de Eeuwlandseweg (groen)
  - Het woonwerklandschap ten noorden van de Eeuwlandseweg (geel)
- Reclamant zou graag bij het opstellen van het beplantingsplan betrokken willen worden.

#### **4.8 Verkeersbeleid**

35. Bij de ontwikkeling van dit plan zou reclamant graag een nadere uitwerking zien betreffende het verkeersbeleid. Wij verwachten een toename van het gemotoriseerde verkeer. Om overlast te voorkomen, denkt reclamant hierbij o.a. aan het afsluiten van de Eeuwlandseweg voor gemotoriseerd verkeer bijvoorbeeld ter hoogte van de kavel van Boverhoff en huisnr. 9. Ook een verbod van vrachtverkeer vanaf de Zwolseweg, over de Koerbergseweg en over de Veldweg (tot aan de gemeentewerf). Bij deze nadere uitwerking zou reclamant ook graag als buurt bij betrokken willen worden.



#### 4.9 Onduidelijkheden

36. Er zijn voor reclamant nog de nodige onduidelijkheden omtrent dit plan waarop antwoord zou kunnen worden gegeven. O.a.: zijn de kosten van het plan gedekt? Wie draagt de risico's, hoe zeker is dat percelen worden verkocht/gekocht, hoe zit het met bouwrijp maken, zijn de kosten voor planschadevergoedingen gedekt (de vergoedingen plus de advies- en ambtelijke kosten), etc.
37. Reclamant heeft zich voor deze zienswijze o.a. laten adviseren door advocatenkantoor Habitat en wil hierbij aangeven dat reclamant overweegt dit kantoor in te schakelen, indien een beroepsprocedure onvermijdelijk blijkt. Reclamant vraagt om het voorliggende ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen, maar het plan aan te passen tegemoetkomend aan deze zienswijze.

#### Hoorzitting

Ja

#### Overwegingen

1. In de volgende punten wordt hier nader op ingegaan.
- 2.1 Het plangebied is in verschillende deelgebieden geknipt en per deelgebied zijn uitgangspunten opgesteld. Voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein geldt het beleidsuitgangspunt dat grootschalige bedrijven en/of bedrijven die geen specifieke binding hebben met de gemeente Heerde gebruik kunnen maken van het intergemeentelijke bedrijventerrein Hattemerbroek. In bestemmingsplannen kunnen alleen regels worden opgenomen die ruimtelijk relevant zijn. In dat kader hebben wij bepaald dat de maximale oppervlakte van **een bedrijfskavel niet meer mag bedragen dan 5.000 m<sup>2</sup>, met uitzondering van bedrijfskavels die op het tijdstip van het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een grotere oppervlakte hebben**. Hiermee is het uitgangspunt doorvertaald dat ruimte wordt geboden aan kleinschalige bedrijvigheid. Ook zijn de verschillende deelgebieden met elk een ander uitgangspunt in het bestemmingsplan doorvertaald door de maatvoeringen in de regels aan te passen op de verschillende uitgangspunten. Zo vindt ten zuiden van de Eeuwlandseweg de laatste uitbreiding van het bedrijventerrein plaats. Aan de randen van dit terrein worden de wonen-plus kavels ontwikkeld en ten noorden op de Hoornse Enk een woon-werklandschap. De zwaarte van de milieubelastende activiteiten en de grootte daarvan neemt aan de randen dus af. Dit komt ook naar voren uit het feit dat het noordelijke gedeelte van het nieuwe uit te geven bedrijventerrein een milieucategorie 2 heeft.
- 2.2 De gemeente is het met reclamant eens dat het Stedenbouwkundig ontwerp en Beeldkwaliteitsplan Hoornse Enk in een grotere mate kunnen doorwerken in het bestemmingsplan dan nu in het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven. Dit zal niet gebeuren door het per perceel intekenen van de uit te geven kavels. Dit maakt het bestemmingsplan star en moeilijk uitvoerbaar. Wel zal door middel van bouwrecht, gebruiksrecht en andere bepalingen in de regels de uitgangspunten van het Stedenbouwkundig ontwerp en Beeldkwaliteitsplan Hoornse Enk waar mogelijk worden doorvertaald. Hiermee wordt de na te streven kleinschaligheid geborgd. **In de nota van ambtelijke wijzigingen staan de nieuwe regels opgenomen.**
- 2.3 Het plangebied is in verschillende deelgebieden opgenomen en per deelgebied zijn uitgangspunten opgenomen. De bestemming bedrijventerrein is opgenomen voor de uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein. De gemeente is van mening, ook gelet op de intergemeentelijke afspraken, dat

- een nieuw te ontwikkelen bouwperceel van maximaal 5.000 m<sup>2</sup> passend is op deze locaties.
- 2.4 De kleinschaligheid wordt niet alleen gekenmerkt door de grootte van de percelen. De op de Hoornse Enk na te streven kleinschaligheid wordt meer gekenmerkt door onder andere de dichtheid van de bebouwing, de situering van bebouwing op percelen en de percelen ten opzichte van elkaar en de oppervlakte en bouwhoogte van bouwwerken. Een perceel van 1500 m<sup>2</sup> waarop gewoond en gewerkt wordt, is een gangbare maat, maar is niet overdadig bemeten. Bovendien is het een veelvoorkomende afmeting in het Hoornerveen.
- 2.5 Door middel van een afwijkingsbevoegdheid kon in het ontwerpbestemmingsplan per geval beoordeeld worden om maximaal milieucategorie 3 toe te staan. Zo wordt er aan de ene kant flexibiliteit geboden om de percelen te ontwikkelen, maar worden er ook waarborgen en afwegingen ingebouwd om tot een zorgvuldige ontwikkeling te komen. Het bestaande bedrijventerrein is bestemd voor bedrijven tot milieucategorie 3.2, tenzij elders is opgenomen dat er een lagere of een hogere milieucategorie is toegestaan. Aanvankelijk waren de percelen van Wessels en Boverhoff in het voorontwerp bestemd tot maximaal milieucategorie 3.2. In het ontwerp was dit teruggebracht naar maximaal 2 met een afwijkingsbevoegdheid naar 3.2. Naar aanleiding van deze zienswijze wordt geen afwijkingsbevoegdheid meer opgenomen voor een verhoging van de milieucategorie van de laatste uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein. Dit betekent dat de milieucategorie van het noordelijke gedeelte van de percelen Boverhoff en Wessels en de percelen naast de Zwolseweg maximaal milieucategorie 2 is. Wel wordt voor het zuidelijke deel van de percelen van Boverhoff en Wessels bij recht milieucategorie 3.1 toegestaan. Een afwijkmogelijkheid naar 3.2 wordt ook voor de percelen niet meer opgenomen. Zo ontstaat er vanuit het centrum van het bedrijventerrein naar de randen toe een verlaging van de milieucategorieën.
- Mede omdat een deel van het terrein van het Berghuizerpapierfabriek wordt getransformeerd naar natuur, heeft de gemeente in samenspraak met de provincie gekeken om het verlies aan arbeidsplaatsen in Wapenveld binnen de gemeente te compenseren. De gemeente zet hierbij in op het intensiever gebruiken van de huidige gronden van het bedrijventerrein en de ontwikkeling van woonwerklandschappen aan de Eeuwlandseweg.
- 2.6 De gemeente kan alleen een afwijkingsvergunning verlenen indien het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de reeds toegelaten categorie. Er kan dus op grond van deze afwijkingsbevoegdheid geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan het woon-/ leefmilieu. De gemeente ziet geen relatie tussen de stelling dat met deze afwijkingsbevoegdheid de belofte wordt ondermijnd.
- 2.7 De gemeente kan alleen een afwijkingsvergunning verlenen indien het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de reeds toegelaten categorie. Er kan dus op grond van deze afwijkingsbevoegdheid geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan het woon-/ leefmilieu. De gemeente ziet geen relatie tussen de stelling dat met deze afwijkingsbevoegdheid de belofte wordt ondermijnd.
- 3a. Aan de hand van een in te dienen inrichtingsplan kan worden beoordeeld of aan de gestelde voorwaarden uit het Stedenbouwkundig ontwerp en Beeldkwaliteitsplan Hoornse Enk wordt voldaan. In de regels van het bestemmingsplan wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat de landschappelijke inpassing aangelegd en in stand dient te worden gehouden. Het

- Stedenbouwkundig ontwerp en Beeldkwaliteitsplan Hoornse Enk vormt dan het toetsingskader voor de bebouwing en de landschappelijke inpassingsplannen.
- 3b. Zie onder 3a.
- 3c. In de NvU is bepaald dat 40% van de grond als kavel wordt uitgegeven. De wegen en openbare voorzieningen blijven in eigendom van de gemeente. De gemeente is op dit moment aan het onderzoeken op welke wijze zij invulling wil geven aan het openbare groen. Dit levert geen belemmering op voor het bestemmingsplan.
4. Het is niet nodig dat er ten aanzien van het woonwerklandschap op voorhand geluidswerende maatregelen worden getroffen. Dit omdat de afstand tot andere percelen ruim voldoende is om te voldoen aan de gestelde normen uit de VNG brochure Bedrijven en milieuzonering.
- Ook voor de groene component is de Stedenbouwkundig ontwerp en Beeldkwaliteitsplan Hoornse Enk opgesteld. De ontwikkeling op de Hoornse Enk wordt getoetst aan deze visie. Dit plan voorziet in een ontwerp voor een gebiedseigen inrichting voor de zone rondom de Eeuwlandseweg en de Hoornse Enk. De ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kwaliteiten in het gebied. Juist door het geheel wegplanten door middel van een brede groenstrook wordt niet voldaan aan de gestelde vloeiende overgang. Wel wordt de Stedenbouwkundig ontwerp en Beeldkwaliteitsplan Hoornse Enk op details aangepast om tegemoet te komen aan het verzoek van de omliggende bewoners. **Hiervoor wordt verwezen naar een aparte bijlage.**
5. Tijdens de commissievergadering van 7 januari 2013 is de verhouding tussen de grootte van de kavels van maximaal 1500 m<sup>2</sup> en de bedrijfsgebouwen van 250 m<sup>2</sup> al aangestipt, waarbij door enkelen juist gesteld is dat de bouwmogelijkheden wellicht te klein zijn in **verhouding** met de oppervlakte van de kavel. **Dit geeft aan dat elke grens discutabel is.** Het doel van het nieuw te creëren woonwerklandschap is een gemengd gebied dat geen woonwijk is, maar ook geen bedrijventerrein. Het woonwerklandschap is een mix tussen verschillende soorten bedrijvigheid en wonen. Om aan deze vorm van bedrijvigheid voldoende ruimte te bieden, is voor deze opzet van de regels en oppervlaktes gekozen.
6. Het klopt dat 12 meter inderdaad hoog is. Maar daarentegen is het wel noodzakelijk om in ieder geval het bedrijfsgedeelte van het perceel van goede verlichting te voorzien. Daarom wordt ingestemd met de zienswijze en de hoogte van lichtmasten verlaagd naar 8 meter **met de toevoeging dat lichthinder tot een minimum moet worden beperkt.**
7. In de Algemene plaatselijke verordening (APV) is de bepaling opgenomen dat het verboden is om op of aan een onroerende zaak handelsreclame te maken of te voeren door middel van een opschrift, aankondiging of afbeelding waardoor het verkeer in gevaar wordt gebracht of ernstige hinder ontstaat voor de omgeving. Daarnaast moet, als er sprake is van bouwen, het bouwwerk in overeenstemming zijn met de bestemmingsplanregels en welstandseisen. Hiermee is voldoende geborgd dat er geen verrommeling optreedt als gevolg van reclame-uitingen. **Een verbod op reclame-uitingen wordt daarom niet zinvol geacht.**
8. De twee woningen zijn hier uit het bestemmingsplan gehaald omdat deze binnen de invloedssfeer vielen van de gemeentewerf. Om te voorkomen dat er geen nachtelijke activiteiten kunnen plaatsvinden zoals uitrijden en laden en lossen ten behoeve van gladheidbestrijding, is er voor gekozen om de twee woningen uit het plan te halen. **Bovendien vielen de woningen ook binnen de invloedssfeer van de sportvelden. Deze twee redenen hebben ons doen besluiten de woningen uit het plan te halen.**

9. Gelet op de grootte van de percelen in relatie tot de bouwhoogte is de gemeente van mening dat de toegekende percentage op deze locatie passend is. Ambtelijk wordt opgemerkt dat deze percelen tussen de gemeentewerf en de sportvelden met beide een milieucategorie van 3.1 liggen. Ook voor deze percelen wordt derhalve dezelfde maximale milieucategorie opgenomen.
10. Het is niet de bedoeling om langs de Veldweg een grondwal aan te leggen. Deze als groen bestemde strook is bestemd voor groenvoorzieningen. De openbare ruimte wordt ingericht volgens de standaard binnen de gemeente Heerde. Met een beperkt palet aan materialen en inrichtingselementen wordt een rustig beeld geschapen.
11. Het klopt dat per abuis een algemene bouwhoogte van 12 meter is opgenomen. De gemeente is het met reclamant eens dat een bouwhoogte van 12 meter aan de forse kant is, gelet op de bouwhoogte van de omliggende bebouwing. Derhalve wordt de bouwhoogte van het perceel Veldweg nr. 6 verlaagd naar 8 meter. Het achterliggende perceel Veldweg nr. 6a blijft de hoogte behouden zoals toegekend, omdat dit in de ruimtelijke structuur past.
12. Het bestemmingsplan voorziet in het bestemmen van de feitelijke situatie en dat is bedrijventerrein. Deze bestemming staat overigens toe dat groenvoorzieningen kunnen worden toegevoegd. Door de bestemming bedrijventerrein aan deze gronden toe te kennen, wordt het niet onmogelijk om de bomerij en groenstrook door te zetten.
13. Ambtelijk wordt opgemerkt dat de bouwhoogten van de wonen-plus kavels niet op de digitale verbeelding is opgenomen. Bij recht mag een gebouw 8 meter hoog worden met een goothoogte van 3 meter. Door middel van de afwijkingsbevoegdheid kan een hoogte tot maximaal 10 en 4 meter worden toegestaan. Alle omliggende woningen hebben bij recht een maximale goothoogte van 4 meter en een maximale nokhoogte van 10 meter. De bestemmingsplanregeling van het nieuwe bestemmingsplan staat bij recht lagere bouwhoogten toe dan het geldende bestemmingsplan Ontwikkelingsgebieden. De maximale bouwhoogten inclusief de afwijkingsbevoegdheid is in overeenstemming met de bouwhoogten die nu als recht in het bestemmingsplan Ontwikkelingsgebieden voorgeschreven is. Er is dus geen aanleiding om de regeling aan te passen.
14. Het is juist de bedoeling om hier extra mogelijkheden toe te staan als een tussenvorm van bedrijvigheid en wonen als overgangsvorm van het industrieterrein naar het woongebied. Hierdoor is het niet wenselijk om de mogelijkheden naar beneden bij te stellen.
15. Het bestaande bedrijventerrein biedt de mogelijkheid om 12 meter hoog te bouwen. De gemeente is van mening dat dit ook voor de laatste uitbreiding van het bedrijventerrein moet kunnen. Er is wel een uitzondering gemaakt voor de percelen grenzend aan de Eeuwlandseweg en de Zwolseweg. Hier wordt een hoogte van maximaal 8 meter toegestaan. Hiermee wordt qua bouwhoogte een vloeiende overgang naar de rest van het gebied gecreëerd. Deze hoogte sluit aan bij de hoogte van de omliggende woningen.
16. De bestemmingen groen en bedrijventerrein zijn beide bestemd voor groenvoorzieningen. Het niet in elkaar doorlopen van de bestemming groen wil niet zeggen dat op deze hoek geen groen gerealiseerd kan worden. Beide bestemmingen verzetten zich namelijk niet tegen een groenstrook. Het is daarom ook niet noodzakelijk om de bestemming bedrijventerrein te wijzigen in de bestemming groen.
17. Op een bedrijventerrein is goede verlichting noodzakelijk. De verwachting is niet, zeker gezien de nabijgelegen lichtmasten van de sportvelden, dat de

- lichtmasten op de te ontwikkelen kavels onevenredig veel overlast veroorzaken.
18. Er is nogmaals kritisch gekeken naar het na te streven beeld zoals dat is geformuleerd in het Stedenbouwkundig ontwerp en Beeldkwaliteitsplan Hoornse Enk. De Stedenbouwkundig ontwerp en Beeldkwaliteitsplan Hoornse Enk vormt het kader voor toekomstige ontwikkelingen als het gaat om uiterlijk van gebouwen en landschap. Voor zover mogelijk worden de ruimtelijk relevante uitgangspunten opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.
  19. Ook voor de groene component is de Stedenbouwkundig ontwerp en Beeldkwaliteitsplan Hoornse Enk opgesteld. De ontwikkeling op de Hoornse Enk wordt getoetst aan deze visie. Dit plan voorziet in een ontwerp voor een gebiedseigen inrichting voor de zone rondom de Eeuwlandseweg en de Hoornse Enk. De ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kwaliteiten in het gebied en gaan gepaard met een landschappelijke kwaliteitswinst. Juist door het geheel wegplanten door middel van een brede groenstrook wordt niet voldaan aan de gestelde vloeiende overgang. Wel wordt het Stedenbouwkundig ontwerp en Beeldkwaliteitsplan Hoornse Enk aangepast om tegemoet te komen aan de verzoeken vanuit de buurt. **Hiervoor wordt verwezen naar een aparte bijlage.**
  20. In het voorontwerp was geen geluidswal opgenomen. Wellicht is er een misverstand ontstaan over het smaller maken van de groenstrook ten zuiden van de Eeuwlandseweg. Deze is in het ontwerp versmald tot 4 meter conform het Stedenbouwkundig ontwerp en beeldkwaliteitsplan Hoornse Enk. Ook is in het ontwerp de milieucategorie naar beneden bijgesteld. Het is op voorhand niet noodzakelijk om geluidswerende maatregelen te treffen, omdat bij recht lagere milieucategorieën mogelijk worden gemaakt. Een hogere milieucategorie wordt niet door middel van dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt.
  - 21a. In de gehele gemeente worden reclamemasten onder de verkeersbestemming mogelijk gemaakt. De hoogte is gelijk aan die van de lichtmasten. De bestemming verkeer ligt op gronden die in eigendom zijn bij de gemeente. Om masten geplaatst te krijgen, moet de gemeente toetsen aan de geldende wet- en regelgeving en bovendien als grondeigenaar medewerking verlenen. Het is dus niet zo dat de gronden waarop de reclamemasten kunnen worden gebouwd in particuliere handen zijn.
  - 21b. **De hoogte van 12 meter is een algemeen gangbare maat die door de gehele gemeente gehanteerd wordt. Er wordt geen grond gezien in het verlagen van de hoogte naar 8 meter.**
  22. Sinds 1 oktober 2010 bepaalt de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) dat de reguliere procedure op dergelijke gevallen van toepassing is. Het opnemen van een procedure is derhalve overbodig.
  23. **Het klopt dat de afwijkingsbevoegdheid ruim is genomen. Omdat sommige maten bij recht ruim genoeg worden geacht, wordt de zienswijze overgenomen dat de 25% vergroting te ruim geformuleerd is. De regeling komt als volgt te luiden: de in de regels voorgeschreven goot- en bouwhoogte met ten hoogste 10%.**
  24. De regels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10 m, is een algemene flexibiliteitsbepaling. Om te voorkomen dat het plan te star wordt en het feit dat de belangenafweging voldoende geborgd is, blijft deze mogelijkheid gehandhaafd.
  25. De gegeven afwegingsmogelijkheden zijn niet zo ruim genomen dat omringende percelen hinder kunnen ondervinden van het verlenen van deze afwijking. Derhalve is hier aangrenzende gronden opgenomen.
  26. De procedure is opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het opnemen van een procedure in het bestemmingsplan is derhalve overbodig.

27. Omdat het bestemmingsplan voor het bedrijventerrein maximaal 3.2 mogelijk maakt, is ook deze wijzigingsbevoegdheid daarop afgestemd.
28. De gegeven afwegingsmogelijkheden zijn niet zo ruim genomen dat omringende percelen hinder kunnen ondervinden van het verlenen van deze afwijking. Derhalve is hier aangrenzende gronden opgenomen.
29. Bij wet is bepaald welk bestuursorgaan welke bevoegdheden heeft. Mogelijkheden die een grotere impact hebben, zullen ook een zwaardere procedure kennen. Bij vaststelling van het plan geeft de raad expliciet aan waar flexibiliteit gewenst is. Dit door het opnemen van bevoegdheden van het college.
30. De geplande bedrijfswoningen tegenover de gemeentewerf lagen binnen de hindercirkel van dit bedrijf (namelijk op 30 m) en van de sportvelden zodat een nader onderzoek noodzakelijk was indien de woningen gerealiseerd zouden worden. Nu deze woningen zijn vervallen, is hiermee ook de onderzoeksplicht komen te vervallen.  
Door middel van de onderzoeksresultaten in het milieurapport is de haalbaarheid van de vestiging van het bedrijf Boverhoff aangetoond. Dit met inachtneming van enkele parameters zoals de bestaande grondwal, de te hanteren afstand tot aan de woning en een maximale milieucategorie 3.2. In het ontwerp is de grondwal iets ingekort, maar tegelijkertijd is de milieucategorie ook naar maximaal 2 gebracht. Het is daarom niet noodzakelijk dat het onderzoek opnieuw wordt uitgevoerd.
31. Omdat een deel van het BPFterrein in Wapenveld Noord wordt getransformeerd naar natuur, is het voor de gemeente Heerde van belang het verlies aan arbeidsplaatsen te compenseren. De gemeente zet hierbij in op het intensiever gebruiken van de huidige gronden van het bedrijventerrein en de ontwikkeling van woon-werklandschappen.
32. Gezien de economische situatie is het niet de verwachting dat alle kavels tegelijkertijd en direct uitgegeven zijn. Wel is gebleken dat er belangstelling voor dergelijke kavels en de combinatie voor wonen en werken is. Dergelijke kavels in deze opzet zijn in de gemeente Heerde nog niet aanwezig. In de toelichting wordt nog concreet ingegaan op de financiële uitvoerbaarheid.
33. Gekozen is voor een vorm van wonen en werken.
34. Voor zowel de wonen plus kavels aan de Eeuwlandseweg als voor het woon-werklandschap is de aanvrager verplicht een inrichtingsplan te overleggen op het moment van indiening van de bouwaanvraag. Dit inrichtingsplan moet voldoen aan de randvoorwaarden die gesteld worden in het Stedenbouwkundig ontwerp en Beeldkwaliteitsplan Hoornse Enk.
35. De verkeersafwikkeling is geen aspect dat direct met dit bestemmingsplan wordt geregeld. Wel is het zo dat met de ontwikkelingen in dit bestemmingsplan het verkeer en de verkeersafwikkeling een aandachtspunt is. Het is geen probleem om ter hoogte van huisnummer 9 de Eeuwlandseweg af te sluiten voor het gemotoriseerde verkeer. De uitbreiding van het bedrijventerrein krijgt een prima ontsluiting op de rotonde Zwolseweg/Molenweg. Door deze extra afsluiting is het gemotoriseerde verkeer genoodzaakt om via de rotonde het bedrijventerrein te bereiken. De gemeente is het met reclamant eens dat de Eeuwlandseweg niet geschikt is voor vrachtverkeer. Een verbod voor vrachtverkeer over de Koerbergseweg en Veldweg lijkt op voorhand niet nodig. Als blijkt dat in de toekomst hier relatief veel vrachtverkeer gebruik van maakt, dan kan dit altijd nog worden ingesteld. De gemeente ziet niet het voordeel voor het vrachtverkeer om de Koerbergseweg en de Veldweg als alternatieve route te gebruiken.
36. Met verschillende partijen die grondposities hebben is een anterieure overeenkomst gesloten. Hiermee is de financiële uitvoerbaarheid aangetoond.

Daarbij wordt opgemerkt dat niemand in deze tijd met zekerheid kan stellen dat alle kavels binnen een bepaalde periode verkocht zijn. Bij een gebiedsontwikkeling zijn er altijd zaken waar je op voorhand rekening mee houdt, maar waarvoor geen garanties kunnen worden afgegeven. Omdat er meerdere eigenaren zijn, zijn de risico's ook over de verschillende partijen verspreid.

37. Ter kennisgeving aangenomen.

### **Conclusie**

1. Het bestemmingsplan heeft geen aanpassing.
- 2.1 De regels worden aangepast.
- 2.2 Het bestemmingsplan heeft geen aanpassing.
- 2.3 Het bestemmingsplan heeft geen aanpassing.
- 2.4 Het bestemmingsplan heeft geen aanpassing.
- 2.5 De regels worden aangepast.
- 2.6 Het bestemmingsplan heeft geen aanpassing.
- 2.7 Het bestemmingsplan heeft geen aanpassing.
- 3a De regels worden aangepast.
- 3b De regels worden aangepast.
- 3c Het bestemmingsplan heeft geen aanpassing.
4. Het bestemmingsplan en de Stedenbouwkundig ontwerp en Beeldkwaliteitsplan Hoornse Enk worden aangepast.
5. Het bestemmingsplan heeft geen aanpassing.
6. De regels worden aangepast.
7. Het bestemmingsplan heeft geen aanpassing.
8. Het bestemmingsplan heeft geen aanpassing.
9. De verbeelding wordt aangepast.
10. Het bestemmingsplan heeft geen aanpassing.
11. De verbeelding en regels worden aangepast.
12. Het bestemmingsplan heeft geen aanpassing.
13. De verbeelding en regels worden aangepast.
14. Het bestemmingsplan heeft geen aanpassing.
15. Het bestemmingsplan heeft geen aanpassing.
16. Het bestemmingsplan heeft geen aanpassing.
17. Het bestemmingsplan heeft geen aanpassing.
18. De regels worden aangepast.
19. De Stedenbouwkundig ontwerp en Beeldkwaliteitsplan Hoornse Enk wordt aangepast.
20. Het bestemmingsplan heeft geen aanpassing.
- 21a Het bestemmingsplan heeft geen aanpassing.
- 21b De regels worden aangepast.
22. Het bestemmingsplan heeft geen aanpassing.
23. De regels worden aangepast.
24. Het bestemmingsplan heeft geen aanpassing.
25. Het bestemmingsplan heeft geen aanpassing.
26. Het bestemmingsplan heeft geen aanpassing.
27. Het bestemmingsplan heeft geen aanpassing.
28. Het bestemmingsplan heeft geen aanpassing.
29. Het bestemmingsplan heeft geen aanpassing.
30. Het bestemmingsplan heeft geen aanpassing.
31. Het bestemmingsplan heeft geen aanpassing.
32. Het bestemmingsplan heeft geen aanpassing.
33. Het bestemmingsplan heeft geen aanpassing.

34. Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.
35. Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.
36. Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.
37. Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.

## **220204**

### **Reactie**

1. Het plan zorgt voor zorgen bij reclamant. Ten eerste vreest reclamant een forse waardevermindering van de woning, een toename van verkeershinder en een forse daling van het woongenot. Nu al is dat volgens reclamant ernstig aangetast door de illegale wal voor de woning. Maar bij het kiezen uit 2 kwaden, een wal of een lelijke hal of gebouw vlak voor de woning, kiest reclamant voor de wal die reclamant als natuurlijke afscheiding graag in zijn geheel wil handhaven.
2. Reclamant is van mening dat de vertaling van het Stedenbouwkundig ontwerp naar het ontwerpbestemmingsplan niet strookt. Reclamant wil dat het ontwerpbestemmingsplan wordt vastgelegd volgens het Stedenbouwkundig ontwerp:
  - door middel van het vastleggen van de uit te geven kavels en het vastleggen van het bouwvlak binnen deze kavels;
  - bouwhoogte maximaal 8 meter van de gehele percelen van Wessels en Boverhoff;
  - apart bouwvlak aangeven op de percelen van Wessels en Boverhoff die grenzen aan TSN, met aanduiding van maximaal bebouwingspercentage 50%;
  - groenstrook tussen wonen-plus en de sportvelden, moet vloeiend overlopen in de huidige grondwal op het perceel Boverhoff. Dit houdt in dat er een hoekje van het perceel Boverhoff dat nu aangeduid is als bedrijventerrein moet wijzigen in groen en een beplantingsverplichting grondwal;
  - regel opnemen dat de gronden uitsluitend bestemd zijn voor kleine bedrijfjes met een specifieke binding aan de gemeente Heerde;
  - punt 5.5 (Afwijken van de gebruiksregels) moet er in zijn geheel uit!
  - maximaal milieucategorie 2 en geen ontheffingsmogelijkheid voor een hogere categorie;
  - uit te geven percelen direct aan de Eeuwlandseweg maximeren op 1500 m<sup>2</sup>;
  - garantiebepaling dat samenvoeging van meerdere percelen tot 1 groot perceel (groter dan 5000 m<sup>2</sup>), nu en in de toekomst, niet mogelijk is;
  - lichtmasten (soort verlichting, hoogte en gebruik) hetzelfde als bepaald in de beleidsnotitie voor paardenbakken.
  - de directe bebouwing aan de Eeuwlandseweg moet passen bij het landschappelijk wonen en aansluiten op het woon-werk-leerlandschap aan de noordzijde van de Eeuwlandseweg
  - de gemeente moet zorgen voor een vloeiende overgang van industrie naar landschap, d.m.v. het aanleggen van een groenstrook;
  - op het hele terrein Boverhoff dus een milieucategorie 2 zonder ontheffingsmogelijkheid en het vastleggen van de bebouwingsvlakken, want anders ziet reclamant gebeuren dat de wal in de breedte en in de lengte wordt gehalveerd.
  - er wordt in het zuidelijk gedeelte tot op de grens gebouwd, dit is 40 meter van de woning van reclamant.



- nagenoeg geen groenstrook, hooguit 2 meter breed, zie tekening. Er is bijna geen aanplant mogelijk, in het verleden is dat ook al niet gedaan;
  - de hoogte is toegestaan tot 15 meter, 12 meter + 25% afwijkingmogelijkheid. Er kan, omdat het bebouwingsoppervlak 50% is en is gekoppeld aan het terrein TSN, een hal van 5000m<sup>2</sup> neergezet worden;
  - opslag asbesthoudend materiaal is een ernstige aantasting van mijn woongenot en de omgeving.
3. De geplande nieuwe woningen (wonen plus) aan de Eeuwlandseweg zullen onverkoopt blijken te zijn. Terwijl in het millieurapport van Buijvoets bouw- en geluidsadviesing geadviseerd wordt de gehele wal te laten liggen, zie paragraaf 5.6.2.5 waar er van uit wordt gegaan dat wanneer de wal blijft liggen en er niet in de avond en nacht wordt gewerkt, de geluidsnorm binnen de wettelijke norm blijft. In het Millieurapport van Buijvoets bouw- en geluidsadviesing is een fout gesloten Eeuwlandseweg nr 7 moet nr 9 zijn.
4. De vertaling van het Stedenbouwkundig ontwerp naar het ontwerpbestemmingsplan strookt niet. Reclamant wil dat het ontwerpbestemmingsplan wordt vastgelegd volgens het Stedenbouwkundig ontwerp d.m.v. het vastleggen van de uit te geven kavels en het vastleggen van het bouwvlak binnen deze kavels. Ook mist reclamant voorwaarden zoals vermeld in het Stedenbouwkundig ontwerp:
- o.a. "Een deel van de kavel wordt landschappelijk ingericht, met name de achterzijde welke grenst aan de open ruimte. De kavels worden omzoomd door landschappelijke elementen, aan de voorzijde strakke hagen, aan de achterzijde landschappelijke hagen van inheemse struiken en aan de planranden uitgewerkt tot boomsingels met onderbegroeiing";
  - "het open gebied rondom de kavels wordt uitgegeven als mandelig gebied (gedeeld eigendom) met de verplichting dit door extensief beheer als weidelandschap in stand te houden";
  - regel opnemen dat de gronden uitsluitend zijn bestemd voor kleine bedrijfjes met een specifieke binding aan de gemeente Heerde;
  - punt 13.5 (Afwijken van de gebruiksregels) moet er in zijn geheel uit;
  - garantiebepaling opnemen dat samenvoeging van meerdere percelen tot 1 groot perceel (groter dan 2000 m<sup>2</sup>), nu en in de toekomst, niet mogelijk is;
  - bedrijfsgebouwen bepalen op maximaal 150 m<sup>2</sup>, zoals in de eerste plannen was aangegeven;
  - de oppervlakte van een woning mag niet meer bedragen dan 120 m<sup>2</sup>; (zoals de meeste omliggende woningen).
  - de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken maximaal 70 m<sup>2</sup> en een maximale hoogte van 5 meter zoals ook geldt voor het aangrenzend bestemmingsplan "Ontwikkelingsgebieden";
  - bijgebouwen/aanbouwen mogen niet samengevoegd worden met het bedrijfsgebouw.
  - lichtmasten (soort verlichting, hoogte en gebruik); hetzelfde als bepaald in de beleidsnotitie voor paardenbakken;
  - opnemen van een verbod op reclame uitingen op de daken van bedrijfsgebouwen, woningen en bijgebouwen.
5. Graag wil reclamant als omwonende aan de zijde van het te ontwikkelen gebied, ten westen (richting Veldweg) "iets" tegen geluid en "iets" om een natuurlijk (groen) uitzicht te behouden. Hierbij wordt gedacht aan een (kleine) aarden wal die begroeid is met heesters en bomen. Alleen gedeeltelijke hagen met bomen vindt reclamant onacceptabel. Voor een vloeiende overgang naar het landschappelijk wonen is een groenstrook variërend van minimaal 15 meter tot 30 meter breed noodzakelijk.
6. Daarnaast enkele algemene punten met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan:

- artikel 9.2.2.b reclamemasten uit dit artikel verwijderen en de bouwhoogte van lichtmasten veranderen in maximaal 8 meter;
- punt 12.6 (Afwijken van de gebruiksregels) moet er in zijn geheel uit;
- regel opnemen dat de gronden uitsluitend bestemd voor kleine bedrijfjes met een specifieke binding aan de gemeente Heerde;
- artikel 20.1.a en d uit dit artikel verwijderen;
- artikel 21.2.b alleen van toepassing voor een bedrijf uit maximaal milieucategorie 1 en 2, dus milieucategorie 3 uit dit artikel verwijderen;
- voor vaststelling van dit plan zou reclamant graag een concrete uitwerking zien of concrete toezeggingen hebben betreffende het beplantingsplan dat vervolgens ook uitgevoerd gaat worden rond het bedrijvencoluster langs de Zwolseweg, de gemeentewerf aan de Veldweg, de woonwerkwoonings langs de Eeuwlandseweg, het woonwerklandschap ten noorden van de Eeuwlandseweg. Reclamant wil hier ook graag met de buurt bij betrokken zijn.
- Daarnaast wil reclamant bij de ontwikkeling van dit plan een nadere uitwerking zien betreffende het verkeersbeleid. Verwacht wordt een toename van het gemotoriseerde verkeer. Om overlast te voorkomen, denkt reclamant hierbij o.a. aan het afsluiten van de Eeuwlandseweg voor gemotoriseerd verkeer bv. ter hoogte van de kavel van Boverhoff en huisnummer 9.

### **Hoorzitting**

Ja

### **Overwegingen**

1. Door de voorgestelde ontwikkelingen zal het gebied intensiever gebruikt gaan worden. Dit brengt onder andere met zich mee dat er meer verkeer komt. De ontwikkelingen kunnen tot planschade leiden. Tot 5 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan kan reclamant een verzoek om planschade op grond van artikel 6.1 Wro indienen. Een gedeelte van de bestaande grondwal is in het bestemmingsplan opgenomen. Deze moet ook behouden blijven en mag niet zonder vergunning van het bevoegd gezag verwijderd worden.
2. Verwezen wordt naar de beantwoording onder nummer 222009.
3. In het milieurapport wordt niet geadviseerd om de gehele grondwal te handhaven. In het milieurapport is de haalbaarheid van de vestiging van het bedrijf Boverhoff aangetoond. Dit met inachtneming van enkele parameters zoals de bestaande grondwal en de te hanteren afstand tot aan de woning. Het klopt inderdaad dat er een verkeerd huisnummer is gebruikt. Dit moet nummer 9 zijn in plaats van 7. **Dit heeft geen invloed op de uitkomsten van het onderzoek.**
4. Verwezen wordt naar de beantwoording onder nummer 222009.
5. Verwezen wordt naar de beantwoording onder nummer 222009.
6. Verwezen wordt naar de beantwoording onder nummer 222009.

### **Conclusie**

1. Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.
2. Verwezen wordt naar de conclusie onder nummer 222009.
3. Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.
4. Verwezen wordt naar de conclusie onder nummer 222009.
5. Verwezen wordt naar de conclusie onder nummer 222009.
6. Verwezen wordt naar de conclusie onder nummer 222009.

## 221856

### **Reactie**

1. Reclamant wil graag een aantal standpunten kenbaar maken. Deze betreffen:
  - a. Nieuwe bedrijvigheid moet passen in het landschap
  - b. Alleen kleinschalige bedrijvigheid rondom de Eeuwlandseweg en de Veldweg (Gemeentewerf)
  - c. Maximaal milieucategorie 2
  - d. Geen afwijkingsmogelijkheden van de gebruiksregels

In het huidige ontwerpbestemmingsplan worden andere keuzes gemaakt en reclamant maakt hiertegen bezwaar.

2. Daarnaast vraagt reclamant zich af wat de noodzaak is en of er behoefte is aan een dergelijke uitbreiding.
3. Bovendien is er al een prachtig nieuw industrieterrein, te weten H20. Bovendien vraagt reclamant zich af of het geen financieel debacle wordt en of de financiering sluitend is.

### **Hoorzitting**

Ja

### **Overwegingen**

- 1a. De gemeente is ook van mening dat de nieuwe bedrijvigheid moet passen in het landschap. Om dit te bereiken zijn onder andere de bestemmingsplanregels op de specifieke situaties aangepast en daarnaast zijn voor de ontwikkelingen een Stedenbouwkundig ontwerp en Beeldkwaliteitsplan Hoornse Enk opgesteld.
- 1b. De uitbreiding van het bedrijventerrein Eeuwlandseweg Zuid en de Veldweg is bedoeld voor bedrijven met een lokale binding die niet naar Hattemerbroek willen of kunnen. In de planregels is opgenomen dat het gaat om kavels van niet meer dan 5.000 m<sup>2</sup> om deze kleinschaligheid te borgen.
- 1c. De maximale milieucategorie van de nieuwe uit te geven bedrijfskavels bedraagt 2. Dit zijn onder andere de percelen ten zuiden van de gemeentewerf, de ontwikkeling van het bedrijventercluster langs de Zwolseweg ten zuiden van de Eeuwlandseweg waar zich showrooms kunnen vestigen en de uitbreiding van het bedrijventerrein ten zuiden van de Eeuwlandseweg. Deze maximale milieucategorie is voor de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan naar beneden bijgesteld om tegemoet te komen aan de wensen vanuit de buurt.
- 1d. Door middel van een afwijkingsbevoegdheid kan per geval beoordeeld worden om maximaal milieucategorie 3 toe te staan. Zo wordt er aan de ene kant flexibiliteit geboden om de percelen te ontwikkelen, maar worden er ook waarborgen en afwegingen ingebouwd om tot een zorgvuldige ontwikkeling te komen. De gemeente is van mening dat niet op voorhand een hogere milieucategorie moet worden uitgesloten, zolang uit de belangenafweging blijkt dat andere belangen niet onevenredig worden geschaad.
2. Het is niet de verwachting dat alle kavels tegelijkertijd en direct uitgegeven zijn. Wel is er belangstelling voor dergelijke kavels en de combinatie voor wonen en werken.
3. Met verschillende partijen is een anterieure overeenkomst gesloten en de grondexploitatie is sluitend. Hiermee is het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar.

**Conclusie**

1. Het bestemmingsplan wordt aangepast.
2. Het bestemmingsplan heeft geen aanpassing.
3. Het bestemmingsplan heeft geen aanpassing.

# BIJLAGE 1

## Hoorverslag

Dit hoorverslag heeft betrekking op de ingediende zienswijzen gericht tegen het ontwerpbestemmingsplan "Bedrijven- en sportterreinen Heerde".

### Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Bedrijven- en sportterreinen Heerde is opgedeeld in een conserverend gedeelte en een ontwikkelingsgericht gedeelte. Het conserverende gedeelte is opgesteld voor de bestaande bedrijven- en sportterreinen ten noorden van de kern Heerde. Het ontwikkelingsgerichte gedeelte ziet toe op een planologische regeling voor:

- Kleinschalige bedrijvigheid in het gebied ten zuiden van de nieuwe gemeentewerf aan de Veldweg;
- nieuwe woonkavels met een beperkte werkfunctie aan de zuidzijde van de Eeuwlandseweg nabij de Veldweg (wonen plus);
- De ontwikkeling van een bedrijvencluster langs de Zwolseweg ten zuiden van de Eeuwlandseweg waar zich showrooms kunnen vestigen;
- Een woon-werklandschap ten noorden van de Eeuwlandseweg.

Het ontwerpbestemmingsplan is conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in procedure gebracht. Dit betekent onder andere dat de ontwerpbestemmingsplannen met ingang van woensdag 20 februari 2013 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage hebben gelegen. Tijdens deze termijn kon een ieder zijn zienswijze over de ontwerpbestemmingsplannen kenbaar maken. Van deze mogelijkheid is 9 maal gebruik gemaakt. De indieners van zienswijzen zijn in de gelegenheid gesteld om mondeling gehoord te worden door de hoorcommissie. De hoorzitting is gehouden op 6 mei 2013 van 17:00 tot 19:30 uur. Vijf reclamanten hebben hiervan gebruik gemaakt.

Aanwezig namens raadscommissie:	Mevr. J.H. den Boef - Roeke, voorzitter (PVDA) Dhr. S. Buist (PvdA) Dhr. G.J. van Dijk (VVD) Dhr. H.W. Hulsebos (D66) Dhr. J. Kampherbeek (CDA) Dhr. G.W. Visscher (CU-SGP)
Aanwezig ambtelijk:	Dhr. De Muinck (Verslaglegging) Dhr. J. Dijkhuis
Aanwezig indieners zienswijzen:	Dhr. <naam> (17:10 – 17:30) Dhr. <naam> (17:30 – 17:45) Dhr. <naam> (18:40 – 18:50) Dhr. <naam> (18:50 – 19:05) Dhr. <naam> (19:05 – 19:15)

## **Hoorzitting zienswijze de heer <naam>**

De voorzitter stelt de leden van de raadscommissie en geeft vervolgens uitleg van het doel van de hoorzitting. Het woord wordt aan de heer <naam> gegeven om zijn zienswijze mondeling toe te lichten.

De heer <naam> geeft aan dat sommige zaken moeilijk zijn en heeft daarom de heer <naam> meegenomen en stelt deze voor. Eerste punt is de bestemmingsomschrijving artikel 5. Hij vraagt zich af hoe het zit met de gebruiksmogelijkheden in milieucategorie tot artikel 3.1.

De heer <naam> haakt hierop in. Ruimtelijkeplannen.nl hapert soms en de milieucategorieën worden dan niet zichtbaar.

De voorzitter vraagt hoe het met de milieucategorieën zit en vraagt aan de ambtelijke ondersteuning.

De heer De Muinck beaamt dat 3.1 is toegestaan. (Op basis van het ontwerp is ter plekke tot 3.2 toegestaan)

De heer <naam> noemt enkele activiteiten op: judo, karate, fysiotherapie, stukje horeca en vraagt wat wel mag en nou niet mag. De fysiotherapie huurt een gedeelte ten behoeve van sporten onder begeleiding. Onder de paraplu van sportschool valt heel veel. Inspreker zegt wel te begrijpen wat de bedoeling is, maar wil graag dat dit duidelijk wordt.

De heer Van Dijk vraagt hoe het zit met de staat van bedrijfsactiviteiten.

De heer De Muinck zegt dat sportschool gewoon onder de categorieënindeling valt. Het betreft fitnesscentrum / sportschool en er is niet nader gespecificeerd wat hier onder valt.

De heer <naam> wil gewoon laten vastleggen wat er op dit moment is. Zeker in het kader van handhaving.

De heer Van Dijk zegt dat er wellicht een definitie van sportschool moet komen.

De heer <naam> zegt dat horeca ook zo iets is. Er was eens een wijnproeverij in het kader van Alpe d'Huez. De patatboer zag wijnflessen staan en gaf dit aan bij handhaving en toen moesten wij tekst en uitleg geven.

De heer Buist wil weten of de inspreker nog meer wil gaan doen of dat hij wil weten wat allemaal nog mag?

De heer <naam> zegt dat hij precies wil vastleggen wat onder de sportschool valt.

De heer Buist vraagt of dit de eerste keer is dat dit aan de order komt of dat dit nog met ambtenaren is gedeeld.

De heer <naam> zegt dat dit de eerste keer is dat dit aan de hand is. Het zwembad zit nog steeds in de pen, maar vanwege de financiële situatie zit de rem erop. Toen er groen licht was, was er geen financiering mogelijk. Wel wordt gevraagd om rekening te houden met deze wens. Hiertoe is een suggestie gedaan in de bijlage.

De heer Van Dijk zegt dat de er geen eigendom is en het betreft een bedrijventerrein en stelt zich de vraag wat wenselijk is op een bedrijventerrein. Behoort een zwembad daartoe?

De heer <naam> zegt dat de te bebouwen oppervlakte 50 procent is. Er bestaat spanning tussen de begrippen bouwperceel, bouwvlak en bouwkegel. Het eigendom van inspreker is al voor 100 procent ingevuld. De heer <naam> gaat verder. De sportschool is mede mogelijk gemaakt door het gemeentebestuur. De inrichting van de parkeerplaats is om niet overgedragen aan het gemeentebestuur. Strikt genomen is de parkeerplaats strijdig met het gebruik ten dienste van de sportschool, omdat de sportschool bestemming bedrijventerrein heeft en de parkeerplaats de bestemming sport.

De heer <naam> zegt dat het parkeren een enorm probleem is. Het kriebelt omdat het parkeren door hem betaald is. De leden van de sportschool komen niet op zaterdagmorgen omdat er niet geparkeerd kan worden. In de bijlage is een schets opgenomen met een suggestie.

De voorzitter vraagt of er nog meer vragen zijn?

De heer Van Dijk vraagt hoe het zit met de bouwpercelen etc.

De heer De Muinck legt uit hoe het zit met de systemathiek en zegt toe alles na te lopen.

De heer <naam> zegt dat in dit specifieke geval het wringt en niet overal in het plan, zoals wellicht verondersteld werd.

De voorzitter bedankt de insprekers.

### **Hoorzitting zienswijze de heer <naam>**

De voorzitter stelt de leden van de raadscommissie en geeft vervolgens uitleg van het doel van de hoorzitting. Het woord wordt aan de heer <naam> gegeven om zijn zienswijze mondeling toe te lichten.

De heer <naam> laat de schets zien. Hij geeft de eigendommen weer en licht zijn verzoek toe. In een eerder stadium is dit verzoek niet gehonoreerd. Er staat ook nog een voormalig elektriciteitsgebouw met recht van overpad en enkele kabels in de grond. Wellicht kan dit dan ook opgelost worden.

De heer Van Dijk vraagt of inspreker weet wat anderen er van vinden als het industrie wordt.

De heer <naam> zegt dat ze er waarschijnlijk niet om zullen springen.

De heer Kampherbeek vraagt naar het perceel.

De heer <naam> zegt dat geantwoord is dat er een anterieure overeenkomst noodzakelijk is. Het gaat dus om geld, planschade etc. In de inspraakreactie is reeds aangegeven dat van gemeentewege onze percelen reeds bestemd zijn (waren) voor bedrijfsterrein/(wonen en werken) gezien de nota van uitgangspunten, bodemfunctiekaart en de structuurplannen van de Provincie. Ook wethouder Dokter heeft dit aangegeven. Bij de burens is er wel iets gebeurd. Het huidige bestemmingsplan is nu agrarisch en de burens hebben nu wel een bedrijfsbestemming.

De heer Buist vraagt hoe groot het perceel is?

De heer <naam> zegt dat de grootte 2 maal ongeveer 2000 m<sup>2</sup> is.

De heer Van Dijk vraagt of het sluiten van een anterieure overeenkomst op problemen stuit.

De heer <naam> geeft aan dat als hij pech heeft het bedrijf van Den Boon tegen zijn grens aan krijgt.

De heer Van Dijk zegt dat het gebruikelijk is in Heerde voor dergelijke zaken een anterieure overeenkomst te sluiten.

De heer Dijkhuis breekt in. Overwogen is om het verzoek mee te nemen, maar dat de woning erg dichtbij staan. Theoretisch zou het kunnen, maar het ligt wel gevoelig. Het klopt dus wat inspreker zegt. Bij Den Boon is het verzoek wel gehonoreerd, omdat dit minder gevoelig ligt. Eventueel kan wel medewerking worden verleend, maar dan door middel van een aparte procedure.

De heren Kampherbeek en Van Dijk zeggen dat de overwegingen vrij duidelijk lijken.

De heer <naam> vraagt hoe het met de eigendom zit van de omringende gronden.

De heer Dijkhuis vult aan dat de gegevens nog niet verwerkt zijn in het kadaster, maar dat er wel een overeenkomst over de grondtransactie is gesloten.

De voorzitter geeft aan dat het allemaal duidelijk is.

De heer <naam> bedankt de leden van de commissie.

## **Hoorzitting zienswijze de heer <naam>**

De voorzitter geeft uitleg van het doel van de hoorzitting. Het woord wordt aan de heer <naam> gegeven om zijn zienswijze mondeling toe te lichten.

De heer <naam> geeft aan dat het tijdje geleden is en weinig tijd heeft gehad om zich er in te verdiepen. Het gaat om de verkeershinder, het woongenot, de illegale grondwal die volgens de gemeente wel op wettelijke wijze aanwezig zou zijn, een belasting van 96 Db op de gevel en gedeerd woongenot door onkruid op de grondwal. Inspreker had zorgen omtrent de toekomst dat er niks aan de wal werd gedaan. Deze wal als gevolg van de activiteiten van Wessels is op grond van Boverhoff neergelegd het verst van de bron af. Nu is hij er wel blij mee gezien de ontwikkelingen. Om onkruid tegen te gaan heeft inspreker op de grondwal struiken geplant. Nu heeft Boverhoff alles rigoureuus gekapt. Alles is nu weg en is de grondwal kaal. De wal moet overgaan in de groenzone achter het perceel van inspreker. Het hoekje bij Boverhoff moet daarom als groen bestemd worden. Er zijn nogal wat regels in het bestemmingsplan opgenomen. Als je kijkt naar de uitzonderingen dan kan er heel veel gebouwd worden. Boverhoff kan op 40 meter van de gevel van inspreker tot 15 meter hoog bouwen. Hij komt steeds dichterbij. Boverhoff heeft opslag gehad van asbest. Onafgedekt en fijngemalen en dit zal ook in de tuin gewaaid zijn. Hier heeft hij een berisping voor gehad. Vanuit de gemeente is niet gehandhaafd, omdat het piekgeluiden betrof die lastig te handhaven zouden zijn. De grondwal wordt kleiner en smaller, terwijl in het rapport van Buijvoets ook van de bestaande grondwal is uitgegaan. Alles komt erg dichtbij. Er zijn veel mogelijkheden tot afwijken van de regels. Heel veel en heel groot. Graag zou inspreker een beetje groen zien op het woon-werklandschap. De bedrijven staan waarschijnlijk met de achterkant naar de omgeving.

De voorzitter beaamt dat dit meestal niet de fraaiste kant is.

De heer <naam> Hij heeft het gehad met de opsteller van de stedenbouwkundige visie. Hij wil de enk openhouden. Maar hij beaamde dat dit verloren gaat doordat er loodsen en woningen komen. Dat beaamde hij toen.

De heer Hulsebos vindt het een duidelijk verhaal.

De heer Van Dijk vraagt zich af hoe zeker is dat de wal gehandhaafd blijft?

De heer <naam> zegt dat Boverhoff de ruimte heeft van twee meter om groen te planten en dan zit hij op 25 meter vanaf de gevel. Het liefst ziet inspreker dat hier maximaal milieucategorie 2 mag komen. Zo'n bedrijf hoort hier niet op dit terrein.

De heer Van Dijk benadrukt dat nergens staat dat Boverhoff op dit gedeelte van het terrein gevestigd wordt. Hij snapt de angst, maar zegt dat we wel met het bestemmingsplan hebben te maken.

De heer <naam> zegt dat Boverhoff de woning wel wilde kopen, heeft ook een bedrag genoemd, maar dat hij inspreker bang probeerde te maken met het lawaai dat hij wel of niet kan maken.

Algemeen wordt nog gesproken over de onzekere ontwikkelingen van het bedrijventerrein dat al heel lang speelt.

De voorzitter geeft aan dat het allemaal duidelijk is en bedankt de inspreker.

## **Hoorzitting zienswijze de heer <naam>**

De voorzitter geeft het woord aan de heren <naam> om hun zienswijze mondeling toe te lichten.

De heren <naam> benoemen drie hoofdpunten, te weten een milieucategorie van maximaal 2, kleinschalige bebouwing en landschappelijke inpassing. Op voorhand ziet het stedenbouwkundig plan er hoopgevend uit, maar het bestemmingsplan daarentegen ziet er anders uit. We zien dat er wel een milieucategorie twee opgenomen is, maar dat



er wel een afwijkingmogelijkheid tot 3.2 is opgenomen zonder enige restrictie. Het terrein van Boverhoff, het gaat niet om hemzelf, maar om de bedrijven die daar zouden kunnen komen met een maximale milieucategorie 3.2. De bouwhoogte van 15 meter hoog is hoog. Bij recht mag 12 meter gebouwd worden en met 25 procent verhoging wordt dit 15 meter. Hij laat een schets zien van de maximale invulling en vraagt aan de leden of dit is wat ze willen (deze zijn in het verslag opgenomen). De grootste zorg ligt in de vertaling van het stedenbouwkundig plan in het ontwerpbestemmingsplan. Hij verzoekt de leden te bepalen in hoeverre dit afwijkt van hetgeen de raad gezien heeft. Er is een achterdeur opgenomen.

De heer Van Dijk vraagt of ze problemen hebben met de visie.

De heren <naam> zeggen dat dat niet het geval is, maar het ontwerp moet worden toegepast in het bestemmingsplan. Wonen plus is gedetailleerder en dat willen ze terugzien in de rest van het plan. Daarnaast wordt nog gewezen op de Rode Beer. Hier kan dan ook tot 15 meter hoog worden gebouwd. Het bebouwingspercentage van 75 procent is veel en dat willen ze terug naar beneden bijstellen tot 50 procent. De kleinschaligheid is nu totaal niet aan de orde. De meeste zorgen bestaat over de ophoging van de milieucategorie.

Specifiek wordt nog het woord gericht aan de PvdA. Deze zei dat milieucategorie 2 maximaal is, maar dat er wel afwijking mogelijk moet zijn voor de gevallen waarvoor dit wenselijk is. Door middel van een binnenplanse afwijking is dit niet mogelijk en dan wordt de raad ook buitenspel gezet.

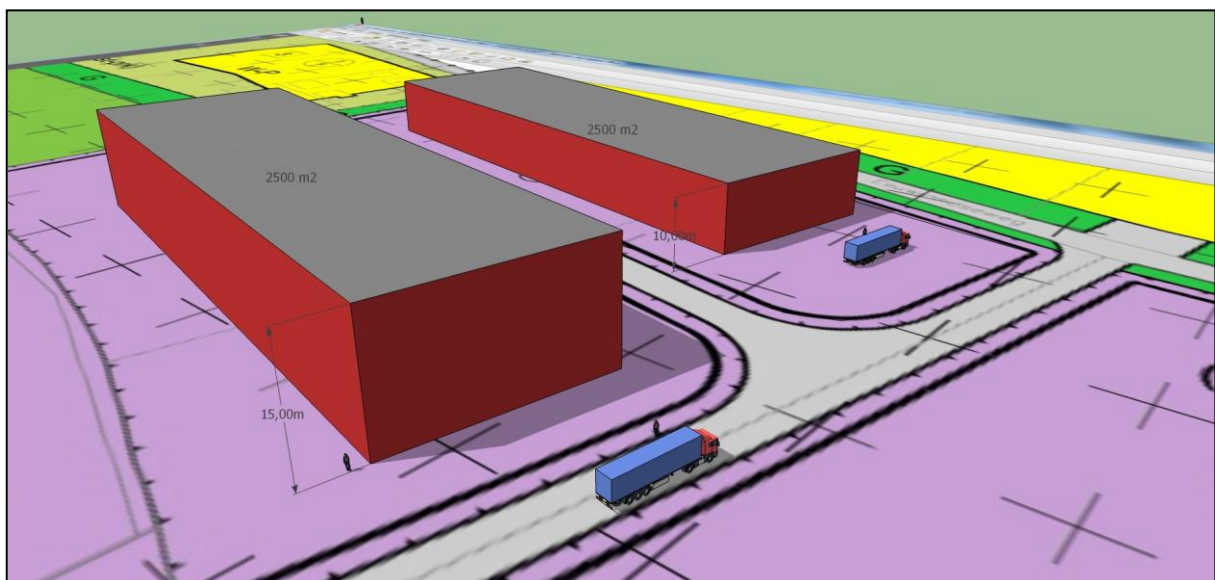
De heer Van Dijk benoemt dat bepaalde groenstroken niet zijn opgenomen. Bijvoorbeeld de strook achter TSN.

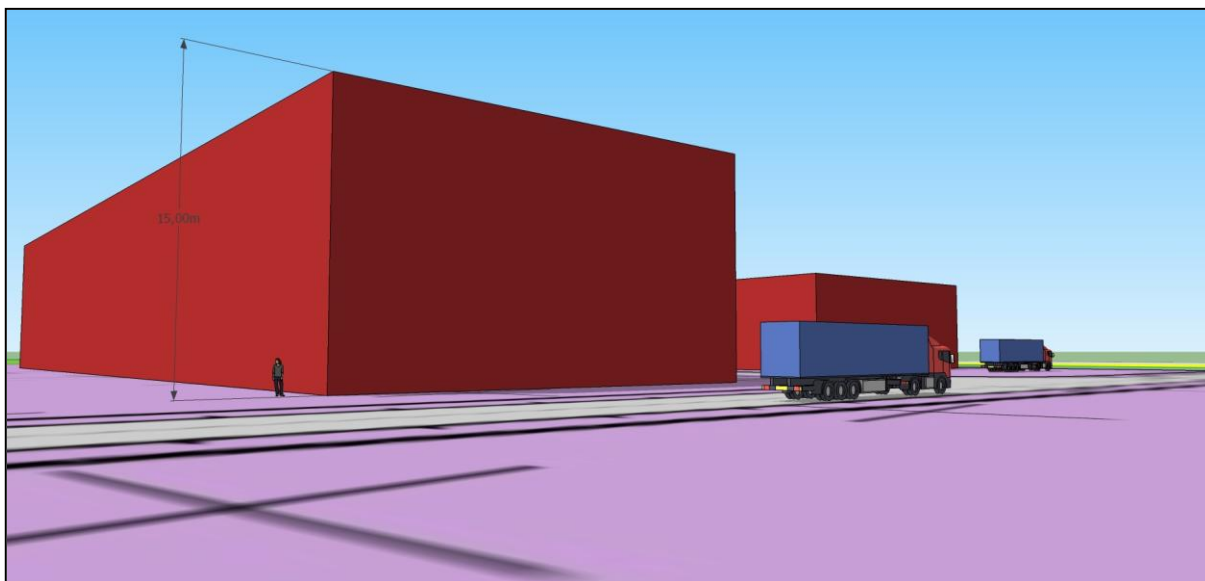
De heren <naam> zeggen dat als het woonwerklandschap er komt er ook iets moet komen tegen geluid en iets tegen de achterkanten. Open landschap is mooi, maar als er toch gebouwd gaat worden dan willen we liever tegen groen aankijken. Zo zijn er nog meer punten. De lichtmasten mogen 12 meter hoog worden en dat is hoger dan wat er gaat komen. Dit moet naar 8 meter conform het paardenbakkenbeleid. Er zijn afwegingskaders opgenomen. De aangrenzende gronden moeten aangeduid worden als omringende gronden. Er zijn veel mensen die op de ontwikkelingen kijken en geluidhinder van kunnen ondervinden. Dit zijn geen aangrenzende percelen maar omliggende percelen. Het zou niet goed zijn om deze uit te sluiten.

De heer Van Dijk vat het kort samen. De marges moeten eruit en het stedenbouwkundig plan moet worden doorvertaald.

De voorzitter bedankt de insprekers.

De overlegde schetsen zijn bijgevoegd.





### Hoorzitting zienswijze de heer <naam>

De voorzitter geeft aan dat alles duidelijk is en geeft het woord aan de inspreker.

De heer <naam> geeft aan dat het meeste al is gezegd en dat er weinig valt toe te voegen. Nieuwe bedrijvigheid moet passen in het landschap en de milieucategorie mag maximaal 2 bedragen. Er mogen geen afwijkingsbevoegdheden worden opgenomen. Daarnaast mist inspreker ook nog een financiële onderbouwing. We zitten ook met H2o. De heer Kampherbeek vraagt of inspreker met de verantwoordelijkheid zit van de gemeente.

De heer <naam> verduidelijkt zich door te zeggen dat hij als inwoner van de gemeente

Heerde betrokken is bij dergelijke ontwikkelingen. Het gaat om veel geld. Daarnaast vraagt hij zich af waarom Boverhoff niet naar dit terrein gaat. Daarnaast zouden er aan de Veldweg twee woon-werkkavels komen. Dit wil inspreker terugzien, omdat dit beter past in het landschap en de sociale veiligheid ten goede komt. De Veldweg is al wonen, werken en voetbalvelden, woningen passen beter in de straat. Inspreker geeft aan geen zin te hebben in een grote fabriekshal. Samenvoegen van bedrijfspercelen kan niet aan de orde zijn.

De heer Van Dijk vraagt of milieucategorie 2 alleen bedoeld is voor de nieuwe kavels.

De heer <naam> zegt dat dit klopt. Een compleet onderzoek naar de bedrijvigheid is niet haalbaar. Daarnaast zegt hij dat hij het gerucht heeft gehoord dat de percelen van Wessels nog steeds van Wessels zijn.

De heer Dijkhuis zegt dat dit klopt. Het is de bedoeling dat Boverhoff de percelen van Wessels koopt en dat de gemeente met Boverhoff een overeenkomst sluit over deze gronden.

De voorzitter geeft aan dat het allemaal duidelijk is en bedankt de inspreker.