

Bijlage

Functie bedrijvigheid

Historische context

Het gebied waar nu de meeste bedrijvigheid is gevestigd, in het hart van Tonselse Veld, heeft tientallen jaren ruimte geboden aan eendenhouderijen en had dus voornamelijk een agrarische functie. Een groot deel van de bebouwing die nu nog aanwezig is, zoals de schuren aan de Harderwijkerweg 132 (Bakker Verhuur) en Harderwijkerweg 134C (Bunschoten Diervoeders en Bunschoten Opslag), werd vroeger gebruikt voor deze functie. Het is dus een gebied waar altijd al gewoond en gewerkt werd en daarmee een soort woon-werklandschap heeft gevormd.

Op den duur waren de bedrijven die hier zijn gevestigd genoodzaakt om hun agrarische activiteiten te stoppen. De activiteiten waren niet meer levensvatbaar, er waren geen uitbreidingsmogelijkheden op deze locatie en bovendien pasten de activiteiten milieutechnisch moeilijk in de omgeving. De bewoners/ondernemers werden daarmee gedwongen om andere activiteiten te ontplooiën. Dit zijn zij dan ook gaan doen. Sommige activiteiten pasten binnen de geldende bestemming (bijvoorbeeld opslag), voor sommige activiteiten werd een vergunning verleend (diervoeding) of de specifieke bestemming veranderd (transport). Het bestemmingsplan, Tonselse Veld 1987, bleef voor het gebied gelden.

Inmiddels hebben de verschillende bewoners/ondernemers deze nieuwe activiteiten verder ontplooid en zijn gaan groeien. Het vigerende bestemmingsplan past niet meer bij de huidige situatie en voor een aantal activiteiten is een functieverandering noodzakelijk. Het nieuwe bestemmingsplan dient de ontstane/gegroeide situatie zoals hiervoor beschreven, die dus praktisch gezien al bestaat, te formaliseren. Het handhaven van de bestemming agrarisch is niet mogelijk.

Beschrijving locatie/gebied (huidige situatie)

Tonselse Veld is gelegen ten noorden van Ermelo, richting Harderwijk. Het betreft een bosrijke en groene omgeving. Het is, zoals genoemd, ook een sterk gemengd gebied waar wonen, werken en recreëren samen gaan. Het gebied kan daarom omschreven worden als een woon-werklandschap. Voor het doorlopen van de Ladder voor de bedrijvigheid in Tonselse Veld gaat het specifiek om vijf bedrijven waar dit noodzakelijk voor is. De overige bedrijvigheid is bestemmingsplantechnisch al mogelijk en/of wordt niet uitgebreid. De vijf bedrijven zijn Bakker Verhuur, Bunschoten Opslag, Bunschoten Diervoeders (Carnibest), een charitatieve instelling en Bunschoten Transport. Zij zijn gevestigd op de adressen Harderwijkerweg 132, 134C, 136 en 138. Hieronder een luchtfoto van het gebied met de betreffende adressen.

De percelen liggen dus langs de Harderwijkerweg (tussen de Harderwijkerweg en de Eendenparkweg), en worden ook op deze weg ontsloten. Dit is de provinciale weg (N303) die Ermelo met Harderwijk verbindt. Drie van de vijf ondernemers hebben een bedrijfswoning op het perceel. Ook in de directe omgeving zijn diverse woningen te vinden.

Overzicht bedrijven Tonselse Veld

Adres	Bedrijf	Activiteit	Omvang bebouwing (in m² bvo)
Harderwijkerweg 132	Bakker Verhuur	Verhuur van kleinschalige opslagunits	4.000 m ² *
Harderwijkerweg 134C	Bunschoten Opslag	Verhuur van kleinschalige opslagunits	1.800 m ²
Harderwijkerweg 134C	Bunschoten Diervoeders (Carnibest)	Productie en handel van diepgevroren honden- en kattenvoer	1.910 m ² *
Harderwijkerweg 136	-	Charitatieve instelling (kantoor)	1.700 m ²
Harderwijkerweg 138	Bunschoten Transport	Transportbedrijf	350 m ²

** inclusief bedrijfswoning en bijgebouwen*

Luchtfoto bedrijvigheid Tonselse Veld



Gewenste situatie

In het nieuwe bestemmingsplan wordt de bestaande situatie van de bedrijven geformaliseerd. Daarbij willen alle vijf bedrijven willen graag, in meer of minder mate, uitbreiden. In onderstaande tabel wordt per bedrijf aangegeven wat de uitbreiding inhoudt (in omvang en activiteiten).

Overzicht uitbreidingen bedrijven Tonselse Veld

Bedrijf	Omvang uitbreiding (in m ² bvo, afgerond)	Korte toelichting
Bakker Verhuur	2.900 m ²	Plan is om bestaande verouderde schuren te slopen en nieuwe opslagunits te bouwen.
Bunschoten Opslag	700 m ²	Plan is om beperkte uitbreiding te realiseren bij bestaande schuren. Gedeeltelijk om eigen bedrijf (ambachtelijke houtbewerking) hierheen te verplaatsen vanuit Harderwijk en om iets meer opslagruimte te creëren. Ook is hier de bouw van een bedrijfswoning gepland.
Bunschoten Diervoeders (Carnibest)	1.500 m ²	Plan is om bedrijfsruimte uit te breiden voor zowel productie als opslag.
Harderwijkerweg 136	1.450 m ²	Samenvoeging van twee andere locaties in Harderwijk op de locatie in Ermelo.
Bunschoten Transport	3.000 m ²	Plan is om een bedrijfshal te bouwen om buitenopslag naar binnen te verplaatsen. Ook is hier de bouw van een bedrijfswoning gepland.

Functie wonen

Uitleg Marktruimtemodel

In het marktruimtemodel is het woningaanbod in de marktregio ingedeeld naar prijssegmenten (de blauwe blokken), afgezet tegen de potentiële vraag (groene en oranje

staven). De gegevens voor het aantal woningen per prijssegment zijn afkomstig vanuit het CBS. De potentiële vraag is gebaseerd op de omvang van de inkomensgroepen in de marktregio (bron: CBS). De groene staven geven het aantal huishoudens per inkomensgroep weer dat de voorkeur heeft voor een huurwoning. De verdeling over de inkomensgroepen vormt het uitgangspunt voor de maximale uitgave voor de kale huur en koop door huishoudens. De maximale uitgave is per inkomensgroep bepaald door het toepassen van koop- en huurquotes (bron: Nibud, ministerie I&M, diverse hypotheekverstrekkers en WoON2012). Het marktruimtemodel houdt geen rekening met het effect van de huurtoeslag en het fenomeen scheefwonen. Huishoudens met een lager inkomen kunnen zich met huurtoeslag een duurdere woning permitteren die niet bij hun inkomen past. Daar staat tegenover dat huishoudens die nu de potentiële ruimte vormen voor de duurdere segmenten in de markt soms te goedkoop (scheef) wonen.