



Nr. e160004834
Casenr. 16e0001091

Nota van zienswijzen wijzigingsplan Fokko Kortlanglaan perceel K1772

Naam : G.J. Janssen
Afdeling : Publiekszaken
Datum : Oktober 2016

Het ontwerpwijzigingsplan Fokko Kortlanglaan perceel K1772 heeft vanaf donderdag 23 december 2015 tot en met woensdag 3 februari 2016 voor een ieder ter inzage gelegen in het gemeentehuis. Tevens was het ontwerpwijzigingsplan in te zien op de gemeentelijke website en de landelijke voorziening ROonline: www.ruimtelijkeplannen.nl.

Tijdens deze periode is er twee zienswijzen ingediend.

1. Dhr K. de Vries en mevr. A.M.A. de Vries – Van Ruitenbeek Harderwijkerweg 215, ontvangen op 2 februari 2016 en geregistreerd onder corsanr e160004365
2. Rozendaal Sport on Wheels, Dick Rozendaal (Fokko Kortlanglaan 227, 3845 LC Harderwijk), Boonen Tweewielers, Andre Boonen (Fokko Kortlanglaan 225, 3845 LC Harderwijk) en Delta Berging en Transport BV, Martin Vis (Fokko Kortlanglaan 192, 3851 SJ Ermelo), ontvangen op 3 februari 2016 en geregistreerd onder corsanr e160004545

In deze nota wordt op de betreffende zienswijze ingegaan.

1.Dhr K. de Vries en mevr. A.M.A. de Vries – Van Ruitenbeek Harderwijkerweg 215 corsanr e160004365

De zienswijze gaat in op de volgende onderdelen;

1. Vereisten uit het bestemmingsplan

In artikel 22.2 van het Bestemmingsplan Bedrijventerrein Veldzicht 2012 is door de gemeenteraad van de gemeente Ermelo bepaald onder welke strikte voorwaarden uw College toepassing kan geven aan de voorliggende wijzigingsbevoegdheid. Wat opvalt is dat uit het bestreden besluit en/of uit de toelichting op het wijzigingsplan niet blijkt dat aan deze eisen is getoetst. Dit klemmt, aangezien aan meerdere van de gestelde eisen niet is voldaan.

- a. Er wordt niet voldaan aan het artikel 22.2 onder c en d; de landschappelijke inpassing van het plan;
- b. Er wordt niet voldaan aan het artikel 22.2 onder e; bouwhoogte;
- c. Er wordt niet voldaan aan het artikel 22.2 onder h; openbaar karakter van het plan;
- d. Er wordt niet voldaan aan het artikel 22.2 onder j: parkeren ondergeschikt;
- e. Er wordt niet voldaan aan het artikel 22.2 onder m: de inrichting van de gronden draagt bij aan het behoud, herstel /of de ontwikkeling van de landschappelijke en/of natuurlijke waarde

2. Gevolgen voor het perceel van indiener

- a. Het uitzicht verandert;
- b. Verkeerintensiteit neemt toe
- c. Geluidsbelasting, aangezien de beoogde woningen ook niet zonder hogere grenswaarde kan worden gerealiseerd;
- d. De afweging hier een ontwikkeling plaats te laten vinden is niet goed gemotiveerd in het besluit en wijzigingsplan

3. Parkeren

- a. Berekening voor de benodigde parkeerplaatsen is niet te controleren. Dit wordt gezien als een motiveringsgebrek.

4. Ladder van duurzame verstedelijking

- a. In de toelichting van het wijzigingsplan wordt niet ingegaan op de Ladder van duurzame verstedelijking;
- b. Indiener geeft aan er geen behoefte bestaat voor nieuwe werklandschappen met bedrijfspanden en bedrijfswoningen;

- c. Er zijn voldoende inbreidingslocaties voor bedrijfspanden en woningen (trede 2 ladder), deze locaties is daarom in strijd met de beginselen van duurzaam ruimte gebruik;
- d. Er dient beschreven te worden hoe het gebied ontsloten kan worden (duurzaam) (trede 3)
- e. Het doorlopen van de Ladder van duurzame verstedelijking moet worden doorlopen (art. 3.1.6. Bro), dit is niet in de toelichting terug te vinden, daarom kan het wijzigingsplan niet worden vastgesteld.

Gemeentelijke reactie

Vereisten uit het bestemmingsplan

- Ad1a De Fokko Kortlanglaan wordt gekenmerkt door zijn laanbomen, ter hoogte van het plangebied zijn de laanbomen dun gezaaid. In het plan is op deze landschapskenmerk aangesloten door deze laanbeplanting door te trekken in het plangebied. De centrale in- en uitrit word voorzien van bomen.
- Ad1b Bouwhoogte is inderdaad te hoog, dit is aangepast conform de wijzigingsregel; 7 meter
- Ad1c Het plan is openbaar de percelen waar de woonwerkeenheden komen in privébezit. De overige gronden hebben een openbaar karakter. Het plangebied is vrij toegankelijk en er kan een "rondje" gemaakt worden.
- Ad1d Parkeren wordt achter hoge hagen gerealiseerd. De auto's worden aan het zicht onttrokken.
- Ad1e Door de houtsingel door te trekken in het plan wordt de aanwezige landschapswaarde gerespecteerd en versterkt. Zie verder de reactie bij 1a.

Gevolgen voor het perceel van indiener

- Ad2a De verbeelding is gewijzigd ten aanzien van het ontwerp wijzigingsplan. Er is meer ruimte gecreëerd door de afstand tussen de bouwblokken die aan het perceel van de indiener zijn gelegen te vergroten. Deze wijziging is in goed overleg met de indiener besproken.
- Ad2b Er zal een toename van verkeer zijn naar en van het plangebied. Het plangebied wordt ontsloten via de Fokko Kortlanglaan. Het perceel van indiener ligt aan de Harderwijkerweg, indiener zal er geen directe nadelen van ondervinden. De aansluiting Fokko Kortlanglaan – Harderwijkerweg is reeds alleen toegankelijk voor voet- en fietsverkeer.
- A2c De bedrijfswoningen zijn realiseerbaar binnen de mogelijkheden die wet Geluidhinder biedt.
- A2d Het college heeft het plan akkoord bevonden doordat het ruimtelijk plan voldoet aan de voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid

Parkeren

- Ad3 Aan de hand van de parkeernormen die volgen uit de bijlage bij de regels van het moederplan zijn de benodigde parkeerplaatsen te berekenen. Het bouwblok heeft een maximale grootte die afgezet tegen de parkeernorm per 100 m2 bvo is het maximaal benodigde parkeervraag te berekenen. In dit geval voldoet het plan aan deze parkeernorm.

Ladder van duurzame verstedelijking

- Ad4a In de toelichting van het wijzigingsplan is het onderwerp Ladder van duurzame verstedelijking toegevoegd.
- Ad4b De tweede trede betreft een beschrijving in hoeverre in die actuele regionale behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins. Het bestaande stedelijk gebied wordt gedefinieerd als 'het bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur' (bron: Ministerie Infrastructuur en Milieu). Onderhavige ontwikkeling wordt voorzien in het overloopegebied tussen Ermelo en Harderwijk. Ten zuiden van het plangebied ligt het bedrijventerrein Veldzicht. Aan de overige zijden bevindt zich verspreid liggende bebouwing met uiteenlopende functies, met name wonen en werken. De uitbreiding van de bebouwing betekent een verdichting van de bebouwing die echter beperkt is door de kleinschalige aard van het plangebied. De bebouwing wordt landschappelijk zorgvuldig ingepast. Ermelo kent geen leegstand op bedrijventerreinen. De ontwikkeling elders in Ermelo is daarmee niet mogelijk.
- Ad4c Zie de beantwoording bij Ad4b.
- Ad4d De derde trede heeft betrekking op gevallen waarin de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden. Dan wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld. Onderhavig plangebied is uitstekend ontsloten. Via de Fokko Kortlanglaan en Meeboerserf zijn de N303 en Groene Zoomweg snel en makkelijk te bereiken. Ter hoogte van de Fokko Kortlanglaan bevinden zich twee bushaltes waar vier buslijnen halteren.
- Ad4e In de toelichting van het wijzigingsplan is de hiermee voldoet het wijzigingsplan aan de uitgangspunten van art. 3.1.6 Bro.

2. Rozendaal Sport on Wheels, Dick Rozendaal (Fokko Kortlanglaan 227, 3845 LC Harderwijk), Boonen Tweewielers, Andre Boonen (Fokko Kortlanglaan 225, 3845 LC Harderwijk) en Delta Berging en Transport BV, Martin Vis (Fokko Kortlanglaan 192, 3851 SJ Ermelo)

De zienswijze gaat in op de volgende onderdelen:

1. Kan deze ontwikkeling ook negatieve gevolgen hebben voor de ontwikkeling die aan de overzijde plaats zal vinden? ; m.a.w. heeft er wel voldoende afstemming plaatsgevonden tussen beide gemeenten over hetzelfde groene zoom gebied?
2. Is er sprake van voldoende parkeerruimte en kan de Fokko Kortlanglaan dit wel aan?
3. Bent u van plan andere initiatieven in het groene zoom gebied op dezelfde intensieve manier mogelijk te maken?

Gemeentelijke reactie

- Ad1 De nieuwe ontwikkeling aan de Fokko Kortlanglaan perceel K 1772 heeft geen negatieve effecten voor omliggende percelen. Het betreft een woon- en werklocatie voor bedrijven in categorie A en B zoals opgenomen in bijlage 2 "De staat van bedrijfsactiviteiten functiemenging" uit het moederplan bestemmingsplan Bedrijventerrein Veldzicht 2012. Uit het uitgevoerde onderzoek naar milieucontouren blijkt dat voorliggende ontwikkeling geen nadelige invloed heeft op de naastgelegen percelen. De structuurvisie Groene Zoom die als basis beleidsstuk dient voor deze ontwikkeling is samen met de gemeente Harderwijk opgesteld.
- Ad2 Aan de hand van de parkeernormen die volgen uit de bijlage bij de regels van het moederplan bestemmingsplan Bedrijventerrein Veldzicht 2012 zijn de benodigde parkeerplaatsen te berekenen. Het bouwblok heeft een maximale grootte die afgezet tegen de parkeernorm per 100 m2 bvo is het maximaal benodigde parkeervraag te berekenen. In dit geval voldoet het plan aan deze parkeernorm.
- Ad3 De structuurvisie Groene Zoom, die de basis is voor de deze wijzigingsbevoegdheid, gaat ook in op de wijze waarop die voorgenomen ontwikkeling zal worden gerealiseerd. De centrale doelstelling voor het gebied is: "Het realiseren van een samenhangend en aantrekkelijk vormgegeven stedelijk uitloopgebied tussen Ermelo en Harderwijk, waarbij het groene karakter overheerst en waarin rode elementen op een verantwoorde manier worden ingepast binnen dit groene kader."

In het bestemmingsplan Bedrijventerrein Veldzicht 2012 zijn regels gegeven die ruimte geeft om de percelen tot maximaal 25% te bebouwen. Het voorliggende plan voldoet aan deze regel. Initiatieven die voldoen aan de regels uit het bestemmingsplan artikel 22.2 kan het college besluiten medewerken te verlenen.