

BIJLAGE 6



Haspelstrook

Verkenning toekomstscenario's



OBL Consult
Joost Okkema

OBL Consult
Postbus 100
3645 ZL Vinkeveen

www.OBL-Consult.nl
info@OBL-Consult.nl
T: 0297 214067

INHOUD

HOOFDSTUK 1 ACHTERGROND	2
HOOFDSTUK 2 VRAAGSTELLING	4
LEESWIJZER.....	5
HOOFDSTUK 3 INVENTARISATIE EN ANALYSE	6
3.1 BELEID EN WETGEVING HASPEL.....	6
3.1.1 <i>Rijksbeleid</i>	6
3.1.2 <i>Provinciaal beleid</i>	8
3.1.3 <i>Gemeentelijk beleid</i>	9
3.2 BESCHRIJVING EN ANALYSE LOCATIE HASPELSTROOK	10
3.2.1 <i>Algemene beschrijving plangebied</i>	10
3.2.1 <i>Wonen</i>	12
3.2.2 <i>Bedrijven</i>	12
HOOFDSTUK 4 SCENARIO'S	16
4.1 SCENARIO A: INPASSING VAN ACTIVITEITEN.....	16
4.2 SCENARIO B: GEDEELTELIJKE INPASSING.....	19
4.3 SCENARIO C. VERPLAATSING EN SANERING HUIDIGE FUNCTIE BEDRIJVEN EN AGRARISCH	23
4.4 CONCLUSIE RUIMTELIJKE HAALBAARHEID	27
HOOFDSTUK 5 FINANCIËN EN ONTWIKKELOPTIES	28
5.1 TAXATIE EN WAARDERING	28
5.2 ONTWIKKELINGSOPTIES	29
HOOFDSTUK 6 CONCLUSIES EN ADVIES	33



Hoofdstuk 1 Achtergrond

OBL Consult is gevraagd een verkennend onderzoek uit te voeren naar de mogelijke ontwikkelscenario's van de Haspelstrook, zijnde Haspel 99 -105 en 123A – 129 in Ermelo. Daarbij wordt onderzocht of verplaatsing van de bedrijvigheid geheel of gedeeltelijk haalbaar is en of planologische inpassing geheel of gedeeltelijk mogelijk is.

Het vigerende bestemmingsplan voor de Haspel 99 -105 en 123A – 129 is erg verouderd (1987). Tijdens het opstellen van een geactualiseerd bestemmingsplan is er met de perceeleigenaren van de Haspelstrook gesproken over hun wensen voor de toekomst. Alle eigenaren hebben toen aangegeven hun huidige, feitelijke bedrijfsvoering te willen handhaven. Vervolgens zijn de ontwikkelwensen waar deze kansrijk waren, opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan. Tijdens het proces van vaststellen van het ontwerp bestemmingsplan is in het vooroverleg met de Provincie gebleken dat het bestemmen van de huidige bedrijvigheid toch te complex blijkt binnen bestaande wet- en regelgeving en beleid (lokaal, provinciaal, regionaal en landelijk). De provincie Gelderland heeft aangegeven niet zonder meer akkoord te gaan met de inpassing van de bedrijvigheid in de Haspelstrook in het bestemmingsplan Tonselse Veld 2014. Eerst dient aangetoond te worden dat verplaatsing redelijkerwijs niet haalbaar is.

Binnen het bestemmingsplan Tonselse Veld 1987 dat nu nog van toepassing is op de Haspelstrook hebben de percelen Haspel 99-105 de bestemming Bedrijven-Houtbewerking of de bestemming Agrarisch Pluimveehouderijen. Het bedrijf dat actief is op deze percelen is in de afgelopen jaren gegroeid, waardoor de huidige gehele bedrijfsvoering niet meer passend is binnen het vigerende bestemmingsplan. Tijdens een brandveiligheidscontrole in 2011 bleken er pallets gestapeld te zijn op de locatie waar de bestemming "Tuin" en "Houtopstand" van toepassing is. Aangezien deze locatie direct naast een recreatiebedrijf is, vormde dit een risico voor de brandveiligheid. Om deze situatie op korte termijn op te lossen heeft het college via een gedoogbeschikking toegestaan om de pallets te verplaatsen naar de andere zijde van het perceel (in de pluimveebestemming).

Voor de locaties Haspel 123A – 129 geldt dat daar in het verleden pluimveebedrijven actief waren. Onder andere doordat de bedrijven getroffen werden door de vogelgriep is de pluimvee beëindigd in dit gebied. De ondernemers hebben het bestaande gebruik van de opstallen gewijzigd naar opslag voor o.a. caravans.

Aanleiding voor dit onderzoek is dus dat de provincie Gelderland niet zonder meer akkoord is gegaan met de inpassing van de bedrijvigheid in de Haspelstrook in het bestemmingsplan Tonselse Veld 2014. Eerst dient nu aangetoond te worden dat verplaatsing redelijkerwijs niet haalbaar is.

De gemeente heeft op ambtelijk niveau de kaders voor dit haalbaarheidsonderzoek afgestemd met de provincie. Afsproken is dat de gemeente Ermelo onderzoekt of de bedrijven in de Haspelstrook (Haspel 99-105 en 123A-129, Ermelo) redelijkerwijs verplaatsbaar zijn met een focus op de financiële haalbaarheid.

In de brief van de gemeente van juli 2014 aan de Provincie werden de afspraken met de Provincie als volgt weergegeven: *"De provincie vraagt daarbij om een financiële haalbaarheidsstudie naar de verplaatsing van de bedrijven. Deze studie moet uitsluitend geven over de mogelijkheden van een verplaatsing van de bedrijven naar een regulier bedrijventerrein en een herontwikkeling van de te verlaten locaties naar bijvoorbeeld wonen, recreatie en/of natuurontwikkeling. Als deze studie aantoont dat een verplaatsing niet haalbaar is, is planologische inpassing acceptabel."*

In deze verkenning is als onderdeel van de haalbaarheid ook gekeken naar de consequenties van planologische inpassing van de huidige bedrijvigheid in de Haspelstrook. In dit document doen wij verslag van deze verkenning en worden de conclusies van het onderzoek weergegeven.

Hoofdstuk 2 Vraagstelling

Het onderzoek naar de haalbaarheid van verplaatsing van de bedrijfsactiviteiten aan de Haspelstrook, dat is uitgevoerd door OBL Consult samen met de projectgroep van de gemeente, is benaderd met de volgende deelvragen. Het betreft percelen Haspel 99 -105 en Haspel 123A – 129.

Deelvragen:

1. Wat is de huidige juridische status van de activiteiten en de gebouwen;
2. Wat is de haalbaarheid van een verplaatsing dan wel de voortzetting in het kader van de ruimtelijke ordening van de activiteiten in de Haspelstrook;
3. Welke waardering wordt aan de bedrijven en gebouwen gegeven en welke kosten worden gemaakt bij een verwerving;
4. Wat zijn de herontwikkelingsmogelijkheden van de locatie en wat zijn de bijbehorende opbrengsten van de vrijkomende percelen. En wat is de financiële haalbaarheid van een verplaatsing van de bedrijfsactiviteiten.

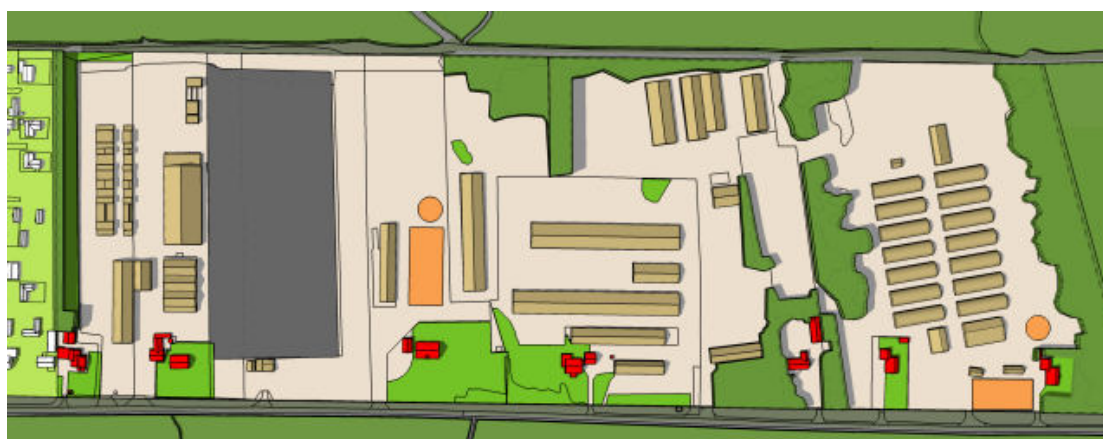
Nadere uitleg van de deelvragen.

1. Ten eerste is er de vraag wat de huidige juridische status van activiteiten en gebouwen in de Haspelstrook is. Om antwoord te kunnen geven op deze vraag worden eerst de RO-wetgeving en beleid in beeld gebracht in hoofdstuk 3. Dit actuele kader geeft antwoord op de vraag welke activiteiten passen in de bestemming conform bestemmingsplan en welke strijdig zijn. Daarnaast wordt beoordeeld welke bouwwerken legaal zijn gebouwd en welke (deels) niet. Deze inventarisatie van de huidige situatie dient als vertrekpunt bij de verdere verkenning.
2. Daarnaast is er de vraag of de bedrijfsactiviteiten in enige vorm in de Haspelstrook kunnen worden gecontinueerd en of zelfs worden geïntensiveerd in het kader van de ruimtelijke ordening en of verplaatsing haalbaar is. Daarvoor is de huidige wet- en regelgeving en het vigerend beleid geïnventariseerd als kader voor toetsing. De eerdere inventarisatie bij deelvraag 1 is leidend om een beeld te vormen van de omvang en diversiteit van de illegaliteit en strijdigheid.

Om antwoord op deze vraag te kunnen geven zijn een drietal scenario's verkend en uitgewerkt.

3. Vervolgens moet er een grondverwervingsbudget ten behoeve van de mogelijke reconstructie van de Haspelstrook worden bepaald. Dit grondverwervingsbudget is de eerste aanzet naar een rekenkundige onderbouwing van herontwikkelingsscenario's. De inventarisatie onder deelvraag 1 is leidend bij de waardering van de grond en opstallen. Er wordt dan rekening gehouden met het afwijkende gebruik ten opzichte van het bestemmingsplan. Daarbij wordt geprobeerd een beeld te vormen van hoe de markt reageert op een dergelijke situatie.

4. Om de financiële haalbaarheid van de verplaatsing in kaart te brengen is gekeken naar de kosten en baten van verplaatsing van bedrijven naar een regulier bedrijventerrein en naar de mogelijkheden van herontwikkeling van de achter te laten locatie. Ook is onderdeel van de vraag of herontwikkeling van de terreindelen onafhankelijk van elkaar kan of wenselijk is en wat een beter resultaat levert in kwalitatief en financieel opzicht.



Figuur 1 basis kaart met huidige functies in de Haspelstrook

Leeswijzer

Dit rapport start met de inventarisatie en analyse van de actuele situatie in hoofdstuk 3. Met in hoofdstuk 3.1 een beschrijving van de relevante RO-wetgeving en het relevante beleid. In hoofdstuk 3.2 volgt dan de analyse van de knelpunten uit oog van ruimtelijk ordening van de huidige situatie op de locatie. In hoofdstuk 4 worden 3 scenario's uitgewerkt op ruimtelijke haalbaarheid. Tot slot wordt in hoofdstuk 5.1 ingegaan op de financiële aspecten van een mogelijke verwerving en worden in hoofdstuk 5.2 de mogelijke scenario's beschreven en geanalyseerd. Dit rapport sluit af met conclusies over de ruimtelijke en financiële haalbaarheid van de verschillende scenario's en een advies voor een voorkeursscenario.

Hoofdstuk 3 Inventarisatie en analyse

Allereerst zijn de aangeleverde documenten geïnventariseerd. Dit betrof het bekijken van de vestigingen op kaart en geschrift en het doornemen van de juridische stukken en analyses. Daarnaast is kennisgenomen van de afspraken met de gevestigde bedrijven voor zover bekend. Kortom alle inzichten voor het verkrijgen van een zo compleet mogelijk beeld van de huidige situatie en haar status zijn meegenomen. Bovendien is beoordeeld of de beschikbare informatie compleet is voor het vervolg van het onderzoek en/of er nog zaken zijn die moeten worden onderzocht en aangevuld. [REDACTED]

In deze verkenning is een analyse van de knelpunten uit oog van ruimtelijk ordening als bijvoorbeeld bestemmingsplan en rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid, uitgewerkt. De inventarisatie hiervoor was in de basis door de gemeente uitgevoerd. Deze is hier op schrift en in beeld uitgewerkt om de geconstateerde zaken overzichtelijker en begrijpelijker te maken. Daarnaast is de relevantie van de zaken uit de gemeentelijke analyse voor dit onderzoek bepaald.

Het resultaat van deelvraag 1 is een casus beschrijving met daarbij aangegeven of er sprake is van een afwijking bijvoorbeeld een illegaal bouwwerk of een strijdig gebruik. Daarnaast is een indicatie gegeven van wat is in te passen en wat niet. [REDACTED]

[REDACTED] Er is in het kader van het onderzoek geen locatiebezoek uitgevoerd hetgeen in een latere fase zeker op onderdelen van belang is.

Voor de beoordeling is als kader eerst de relevante wetgeving en het relevante beleid uitgewerkt in paragraaf 3.1. In paragraaf 3.2 volgt de analyse van de huidige situatie.

3.1 Beleid en wetgeving Haspel

3.1.1 Rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. De structuurvisie gaat uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de huidige woonwensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen heeft het Rijk een 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen.

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om bij de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevrage en de ruimtelijke inpassing. Per 1 juli 2017 is de nieuwe Ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden.

De nieuwe Ladder is opgenomen in artikel 3.1.6 leden 2 – 4 Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Lid 2 van dit artikel luidt: *De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.*

Conform artikel 1.1.1, eerste lid onder i van het Bro wordt onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

De bebouwing en het gebruik zoals deze aan de Haspel bestaan, zijn aan te merken als een stedelijke ontwikkeling. Dit komt omdat in jurisprudentie het begrip nieuwe stedelijke ontwikkeling ook van toepassing is verklaard op bestaande met het bestemmingsplan strijdige situaties.

Natura 2000

Natura 2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. In Natura 2000-gebieden worden bepaalde diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving beschermd om de biodiversiteit te behouden. De Wet natuurbescherming beschermt de Natura 2000-gebieden.

De Haspel is omsloten door Natura 2000-gebied Veluwe. Bij uitbreiding of nieuwe ontwikkelingen moet getoetst worden of, als gevolg van de nieuwe ontwikkelingen, significante negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden op voorhand kunnen worden uitgesloten en of het project effecten kan hebben op beschermde soorten.

Al jaren is er in Natura 2000-gebieden een overschot aan stikstof (ammoniak en stikstofoxiden). Dat komt bijvoorbeeld door mest van landbouwbedrijven en door uitstoot van industrie en auto's. Dit is schadelijk voor de natuur met name de biodiversiteit. Het door de Rijksoverheid ingestelde Programma Aanpak Stikstof (PAS) moet de gevolgen van de toegenomen hoeveelheid stikstof omlaag brengen in deze gebieden.

Het programma zorgt in natuurgebieden voor natuurbehoud. En daarnaast krijgen economische activiteiten rondom Natura 2000-gebieden meer ruimte. De PAS trad op 1 juli 2015 in werking, maar op dit moment is het door uitspraken van de Raad van State buiten werking gesteld. Er is geoordeeld dat het PAS in strijd is met Europese regelgeving.

Dit betekent dat voor ruimtelijke ontwikkelingen onder een bepaalde drempelwaarde qua jaarlijkse stikstofdepositie niet zonder meer mag worden aangenomen dat er geen significante effecten zijn op nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Door het niet meer van toepassing zijn van het PAS is er op dit moment een onzekerheid voor ontwikkelingen waarbij sprake is van een toename van stikstof ten opzichte van de huidige, legale situatie.

Bij nieuwe ontwikkelingen in de Haspelstrook moet derhalve worden onderzocht/getoetst of er door toename van stikstofdepositie geen significante negatieve effecten zijn op de instandhoudingsdoelen van het Natura 2000-gebied Veluwe. Op basis van onderzoek wordt deze vraag bij de totstandkoming van het nieuwe bestemmingsplan voor de Haspelstrook beantwoord. Een uitspraak hierover kan op dit moment dan ook niet verantwoord worden.

3.1.2 Provinciaal beleid

Op 9 juli 2014 is de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld door Provinciale Staten van de provincie Gelderland. De Omgevingsvisie en -verordening zijn voor het laatst in januari 2018 op delen geactualiseerd en een geconsolideerde versie is opgesteld, waarin meerdere beleidsdocumenten en alle actualisaties sinds de vaststelling in 2014 zijn meegenomen. De Gelderse omgevingsvisie is een integrale visie, niet alleen op het gebied van de ruimtelijke ordening, maar ook voor waterkwaliteit en veiligheid, bereikbaarheid, economische ontwikkeling, natuur en milieu, inclusief de sociale gevolgen daarvan. De Omgevingsverordening is een uitwerking van de Omgevingsvisie. In de verordening staan regels die betrekking hebben op verschillende thema's. De regels betreffende werklocaties zijn van belang voor de Haspel.

Werklocaties

Een aantrekkelijk vestigingsklimaat vraagt om voldoende en geschikte ruimte voor de vestiging van nieuwe bedrijven en voor de ontwikkeling van bestaande bedrijven. De provincie zorgt, samen met gemeenten, ervoor dat het juiste bedrijf zich op de juiste plek kan vestigen. Dit vraagt om kwalitatief goede locaties die aansluiten bij de vraag van bedrijven en de gewenste ruimtelijke economische ontwikkeling van de regio. Voor een goed vestigingsklimaat wordt daarom per regio aan een divers aanbod van verschillende type werklocaties gewerkt. In regionaal verband worden hierover afspraken gemaakt in het Regionaal Programma Werklocaties (RPW). In het RPW worden afspraken gemaakt over het programmeren van bedrijventerreinen. Op dit moment is de Noord Veluwe bezig met een nieuw RPW.

Bedrijventerreinen kunnen planologisch-juridisch alleen mogelijk worden gemaakt als zij passen binnen de hierover gemaakte afspraken in het Regionaal Programma Werklocaties (RPW). De bepaling geldt ook voor de uitbreiding van een bedrijventerrein of als bedrijvigheid met een gemengde bestemming mogelijk wordt gemaakt. Onder voorwaarden is het mogelijk om vooruitlopend op een herziening van de afspraken in het RPW, een bedrijventerrein ontwikkeling mogelijk te maken. In dat geval moet aantoonbaar sprake zijn van afstemming met de gemeenten in de regio.

In het huidige RPB (Regionaal Programma Bedrijventerreinen) is de bedrijvigheid aan de Haspel niet opgenomen. Op dit moment wordt in de regio Noord Veluwe gewerkt aan een

nieuw RPW. In dit RPW is de bedrijvigheid aan de Haspelstrook tevens niet opgenomen in afwachting van deze haalbaarheidsstudie.

Solitaire bedrijvigheid

Bestaande bedrijven in het buitengebied, die naar de huidige planologische inzichten thuishoren op een bedrijventerrein, zijn vaak kleinschalig begonnen en steeds verder doorgegroeid. Als vanwege een uitbreiding van meer dan 250 vierkante meter de oppervlakte van de bedrijfsbebouwing boven de 1000 vierkante meters komt, moet eerst worden gekeken of verplaatsing van (een deel van) het bedrijf naar een bedrijventerrein in redelijkheid mogelijk is. Dit vraagt om een goede onderbouwing, waarvan ook de lange termijnvisie van het bedrijf deel uitmaakt. Is verplaatsing in redelijkheid niet mogelijk, bijvoorbeeld als is aangetoond dat de verplaatsing bedrijfseconomisch niet haalbaar is of als kan worden onderbouwd dat het bedrijf aan de huidige locatie is gebonden, gelden voorwaarden voor de uitbreiding. De uitbreiding moet regionaal zijn afgestemd. De regionale afstemming moet passen bij de aard en omvang van het verzorgingsgebied van het uitbreidende bedrijf. Daarnaast moet de uitbreiding landschappelijk goed worden ingepast en een maatwerkbestemming krijgen.

Solitaire bedrijvigheid kan slechts ontwikkeld worden mits deze in redelijkheid niet verplaatst kan worden, goed onderbouwd is en vervolgens regionaal afgestemd. Vervolgens moet het bedrijf landschappelijk goed worden ingepast.

3.1.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie gemeente Ermelo 2025

Op 1 maart 2012 is de 'Structuurvisie gemeente Ermelo 2025 - Ontwikkeling vanuit identiteit' vastgesteld door de raad van de gemeente Ermelo. De structuurvisie geeft op hoofdlijnen aan waarbinnen Ermelo op een verantwoorde manier kwaliteiten kan versterken. De structuurvisie geeft een ruimtelijk, functioneel en sociaaleconomisch raamwerk voor veranderingen in bevolkingssamenstelling, ruimtegebruik, economische activiteiten en verwachte ontwikkelingen in het buitengebied.

De uitwerking van de drie belangrijke identiteiten van Ermelo vormen de speerpunten van beleid. Het gaat daarbij om 'omgeving', 'zorg' en 'recreatie en toerisme'. Aan de hand van deze drie speerpunten is aangegeven welke activiteiten kunnen worden ontplooid om de kwaliteiten te borgen, te versterken en uit te bouwen.

Voor het Tonselse Veld, waar de Haspel onderdeel van uit maakt, is in de structuurvisie een globale ontwikkelingsrichting opgenomen. Daarnaast is een schetsbeeld opgenomen van een mogelijke ontwikkeling. Vertrekpunt hierbij is de ruimtelijke kwaliteit/openheid van het gebied en de insteek van verbeteren van de kwaliteit van het gebied. De randen van Tonselse Veld markeren de overgang van (half) open landschap naar de boscomplexen van de Veluwe. In de randen wordt gezocht naar ruimte voor ruimte regelingen en de regeling omtrent de ontwikkeling van landgoederen. Groen en recreatie spelen hierin een belangrijke rol, waarbij het maken van een kwaliteitsslag de uitdaging is. Vrijkomende ruimte aan de randen zouden bij voorkeur gebruikt moeten worden om een kwaliteitsslag voor de aanwezige recreatie te maken. Met ruimte die vrijkomt (van bijvoorbeeld

bedrijfsactiviteiten) kan een recreatiebedrijf een noodzakelijk kwaliteitsslag maken. Randvoorwaarde is ook het voldoen aan natuurbeleid en –regelgeving.

Vitale vakantieparken

Januari 2016 is de toekomstvisie op de verblijfsrecreatie in de gemeente Ermelo 'Vitale vakantieparken' vastgesteld. De belangrijkste doelstelling van deze toekomstvisie is het bevorderen van een kwalitatief hoogwaardig en gevarieerd aanbod van verblijfsrecreatieve accommodaties in Ermelo, dat aansluit op de marktvraag en toekomstbestendig is. Het streefbeeld voor de toekomst is een recreatiesector die meer in lijn is met en beter voortbouwt op de kwaliteiten van Ermelo. Speciale doelgroepen zijn actieve ouderen en gezinnen. In dit kader streeft de gemeente ernaar dat de verblijfsrecreatie over tien jaar (in 2025) een substantieel grotere bijdrage levert aan de economie en ruimtelijke kwaliteit van Ermelo.

De toekomstvisie is ruimtelijk vertaald naar de vakantieparken in Ermelo. Hierbij worden drie clusters onderscheiden: Strokel en Tonsel, Drieërweg en Kern Horst. De Haspel maakt onderdeel uit van cluster Strokel en Tonsel. In de visie wordt aangegeven dat in het gebied Haspel en Eendenparkweg de meeste potentie aanwezig is om vakantieparken (terug) te bewegen richting de verblijfsrecreatie. In deze zone krijgt de (verblijfs)recreatie prioriteit. Dat betekent dat de mogelijkheden onderzocht worden om andere bedrijfsactiviteiten, die hier nog aanwezig zijn, gefaseerd uit te plaatsen zodat de verblijfsrecreatie een kwaliteitsslag kan maken.

Het mogelijk maken van bedrijvigheid in de Haspelstrook is niet in lijn met het gemeentelijk beleid dat gericht is op (verblijfs)recreatie om zodoende een kwaliteitsslag in het gebied te kunnen maken. Mocht bedrijvigheid gewenst zijn dan dient dit te worden onderbouwd en verantwoord.

3.2 Beschrijving en analyse locatie Haspelstrook

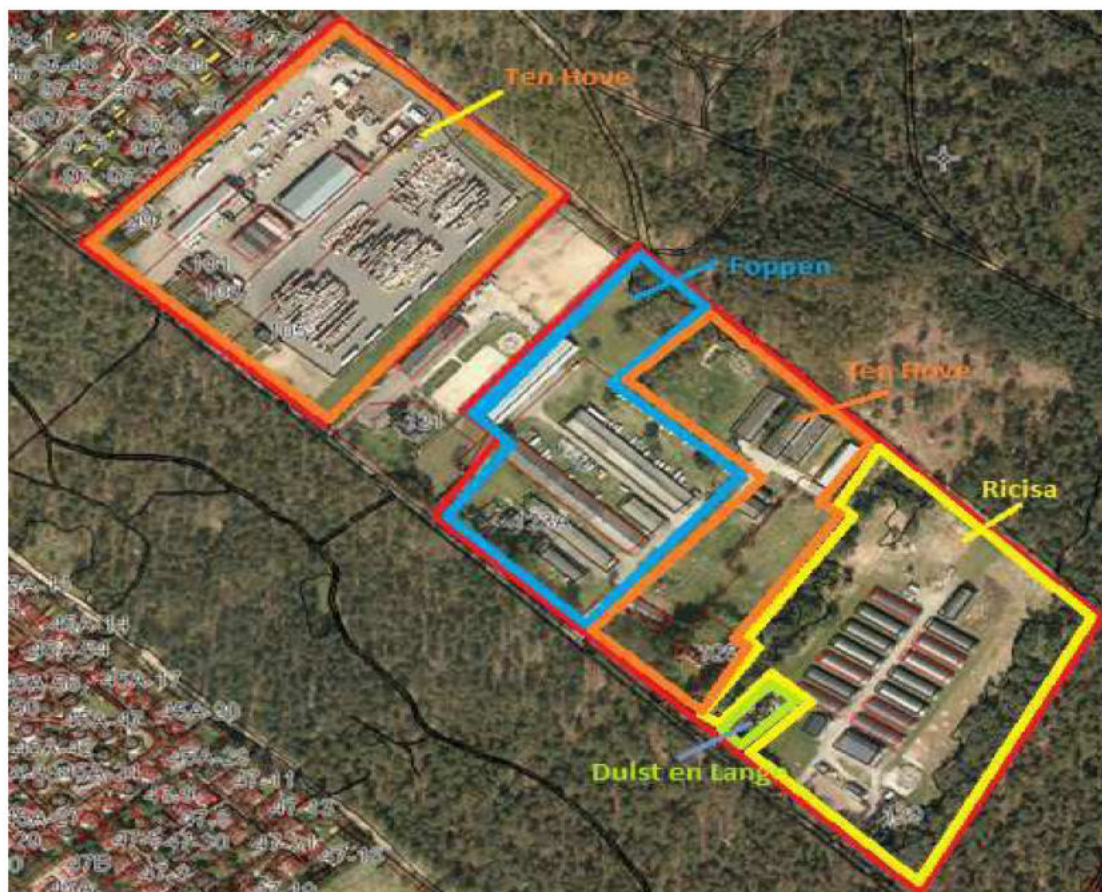
3.2.1 Algemene beschrijving plangebied

Na een eerste analyse zijn er grofweg twee deelgebieden te onderscheiden in de Haspelstrook.

1. Het deelgebied met Haspel 99 – 105, met hierop gevestigd het bedrijf van Pallet- en Timmerfabriek E. ten Hove BV. Kadastraal [REDACTED]. In dit rapport deelgebied Haspel 99 -105.
2. Het deelgebied met Haspel 123A, 125, 127, 129 met de bedrijven van Foppen, Ten Hove jr. en Ricisa van De Lange. Kadastraal [REDACTED]. In dit rapport deelgebied overig.

Haspel 121 maakt geen deel uit van dit onderzoek. Haspel 121 is meegenomen in bestemmingsplan Tonselse Veld 2014. In dit bestemmingsplan heeft het de bestemming Recreatie. Daarnaast ligt er een functieaanduiding op: specifieke vorm van recreatie – paardenmennerij.

Voor het hele gebied valt op dat er sprake is van een vrij extensieve bebouwing. Verder betreft het een aantal woningen langs de weg en op het oostelijk deel voornamelijk agrarische bebouwing in een ruime opstelling. Ook is duidelijk dat er geen agrarische activiteiten meer plaatsvinden hetgeen de originele activiteit was.



Figuur 2 locatie Haspelstrook met gebruikers en projectgrenzen

Ligging

De Haspelstrook is gelegen in een bosrijke omgeving met aan de westzijde en aan de zuidzijde op enige afstand recreatiewoningen. De Haspelstrook (zie paars kader in onderstaande kaart) is omsloten door Natura 2000 gebied (groen op de kaart).



Figuur 3 ligging Haspelstrook tov Natura 2000

3.2.1 Wonen

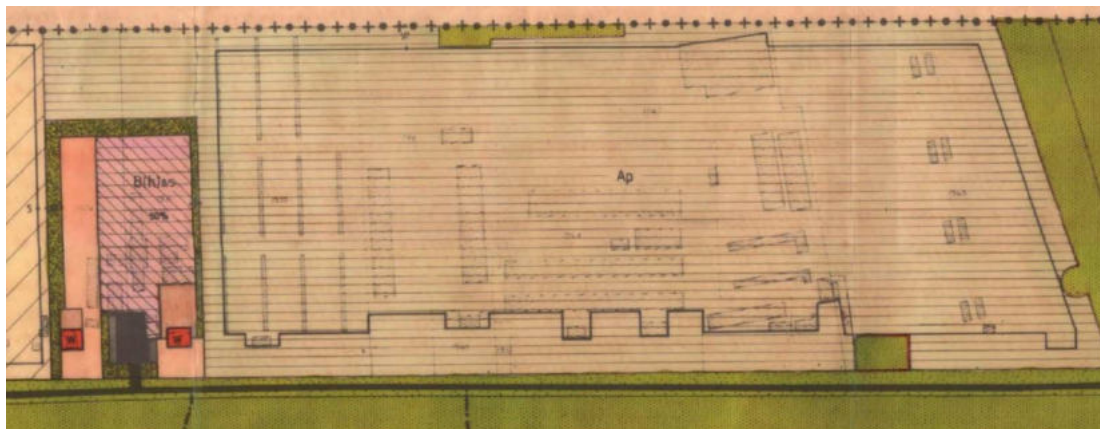
Algemeen is er sprake van strijdig gebruik wat betreft de meeste bedrijfswoningen. Dit waren agrarische bedrijfswoningen maar aangezien de agrarische activiteiten gestopt zijn is het gebruik van de woning strijdig. We komen hier later op terug.



Figuur 4 kaart met wonen in paars

3.2.2 Bedrijven

De bestemming van het gebied is agrarisch met een deel bedrijfsmatig, zie plankaart bestemmingsplan Tonselse Veld 1987 hieronder.



Figuur 5 fragment plankaart bestemmingsplan Tonselse Veld 1987

Ter plaatse van Haspel 99 – 105 Pallet- en Timmerfabriek E. ten Hove BV (roze met B(h)) heeft de bestemming Bedrijven - Houtverwerkingsbedrijf. Zie op figuur 5 hierboven het gebied binnen de groene grens. De groene kleur geeft de functie groene inpassing aan van de bedrijfsfunctie in roze/paars. Dit vlak heeft de bestemming bedrijven.

Voor wat betreft het vigerende bestemmingsplan van de overige locaties: Foppe, De Lange, Ten Hove jr. (alle locaties in lichtgroen met aanduiding Ap) hebben de specifieke bestemming "Pluimveehouderij".

Deelgebied Haspel 99 – 105

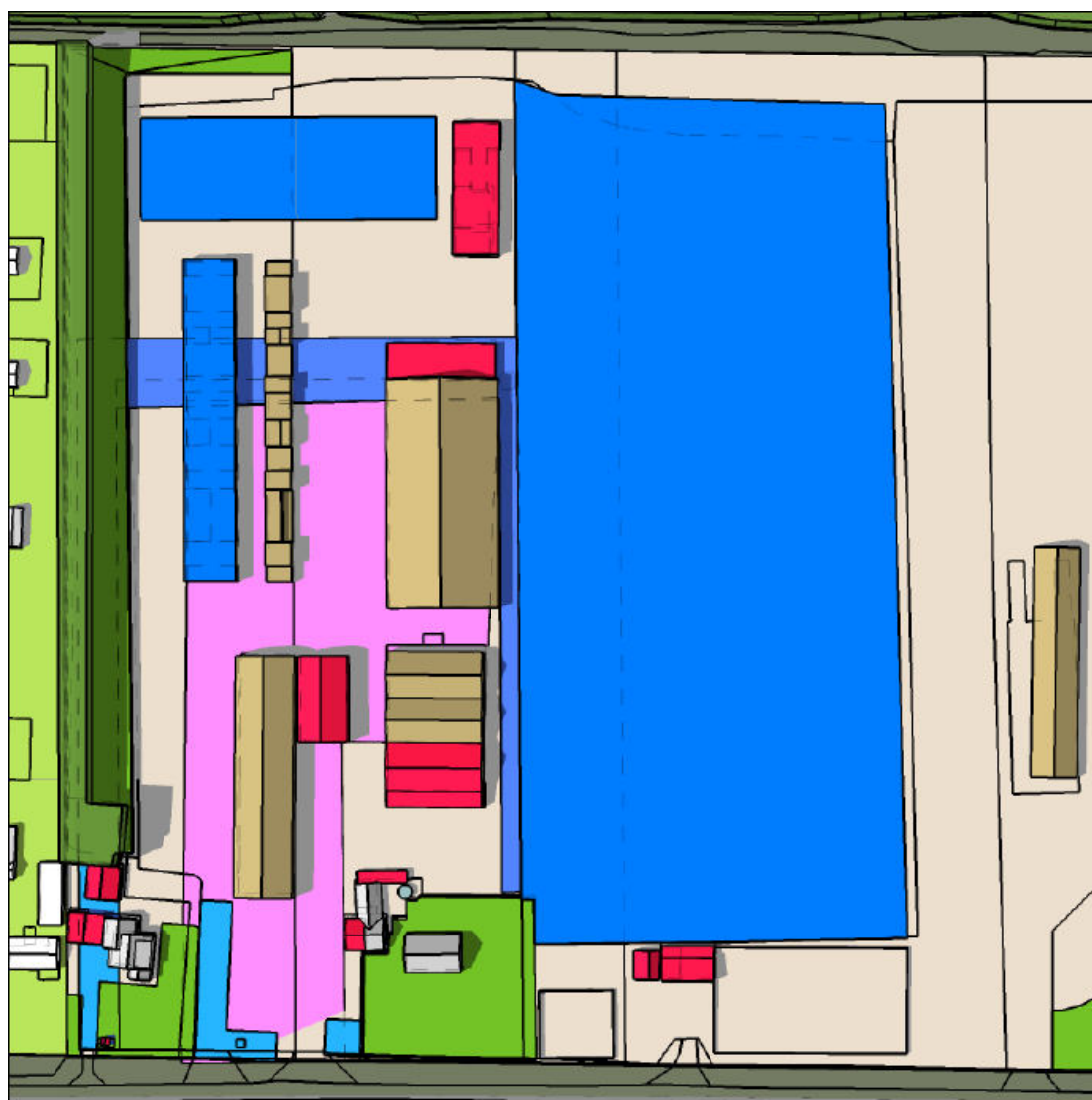
Pallet- en Timmerfabriek E. ten Hove BV Pallet- en Timmerfabriek is een familiebedrijf dat sinds 1973 in Ermelo actief is.



Figuur 6 bestemming bedrijven in bestemmingsplan binnen blauwe band

In dit deelgebied is sprake van illegale bouwwerken en een strijdig gebruik wat betreft opslag van pallets en het gebruik van de groenstrook (lichtblauw figuur 7) voor andere doeleinden.

In figuur 7 zijn de illegale bouwwerken in rood aangegeven. De situatie is dat er andere bouwwerken gerealiseerd zijn dan vergund was of dat er gebouwen staan buiten het bouwvlak waar conform het bestemmingsplan uit 1987 de bestemming bedrijven is. Ten aanzien van het strijdig gebruik is de opslagplaats rechts op de tekening strijdig omdat er sprake was van tijdelijke gedoogbeschikking die verlopen is. Ook is er sprake van strijdig gebruik waar de groenbestemming niet bebouwd is maar anders gebruikt wordt voor opslag van pallets. Daarnaast is er gebouwd op de bestemming groen die als afscherming en inpassing bestemd is.



■ Illegaal ■ Strijdig

Figuur 7 kaart deelgebied 99 – 105 met illegaal rood en strijdig blauw en lichtblauw

Deelgebied 123A - 129

Dit deelgebied kenmerkt zich door strijdig gebruik. De oorzaak hiervan is voornamelijk dat het gebruik niet meer agrarisch is conform bestemmingsplan maar andere bedrijvigheid. De bebouwing is eenvoudig en vaak verouderd. Verder is er sprake van enkele illegale hobbymatige bouwwerken.

Het gebruik van de bedrijfsgebouwen op de overige percelen varieert van palletopslag bij Haspel 125 tot box verhuur en andere opslag voor onder andere kleine ondernemers bij Haspel 123A en een caravanstalling bij Haspel 129. Dit gebruik is allemaal strijdig.

- Strijdig gebruik, gebouw in agrarische bestemming
- Illegaal: bouwwerk en gebruik in bedrijfsbestemming en agrarische bestemming



Figuur 8 kaart gebied 123A - 129 met illegaal rood en strijdig blauw

Hoofdstuk 4 Scenario's

Op de vraag wat de haalbaarheid is van een verplaatsing dan wel de voortzetting van de bedrijvigheid zijn de volgende scenario's verkend en uitgewerkt.

- A. Inpassing van alle bedrijvigheid en wonen met een oplossing van de huidige knelpunten in de bedrijfsvoering en de omgeving.
- B. Gedeeltelijke inpassing van de bedrijfsactiviteiten door bevrozing van de legale activiteit en bebouwing conform het huidige bestemmingsplan.
- C. Een totale verplaatsing van alle bedrijvigheid met volledige schadeloosstelling en herontwikkeling van de Haspelstrook naar een andere bestemming als recreatie en/of gecombineerd met zorg en wonen.

4.1 Scenario A: Inpassing van activiteiten

De verkenning richt zich primair op de vraag of verplaatsing van het huidige gebruik haalbaar is. Stel dat daar een negatief antwoord op komt dan is de relevante vraag of voortgezet gebruik wel mogelijk is. Dit dan met verruiming van de huidige gebruiksmogelijkheden bij recht tot de huidige activiteiten en het huidige ruimtegebruik. In dit scenario wordt zodoende een analyse uitgevoerd naar de juridische mogelijkheden van inpassing. Dit dient om er zeker van te zijn dat een voortzetting van huidige bedrijfsactiviteiten mogelijk is of mogelijk te maken is.

Scenario A: Inpassing van alle bedrijvigheid en wonen met een oplossing van de huidige knelpunten in de bedrijfsvoering en de omgeving.

Bestemmingen en gebruik

Voor zowel de legalisering van de gebouwen op Haspel 99 – 105 als het oplossen van het strijdig gebruik (voornamelijk opslag van pallets) is een herziening van het bestemmingplan noodzakelijk of een regeling getroffen met een omgevingsvergunning waarvoor de uitgebreide procedure moet worden doorlopen

Voor het strijdig gebruik op Haspel 123A – 129 geldt het volgende. De gebouwen op deze percelen zijn legaal en de bedrijven kunnen actief blijven mits het strijdig gebruik wordt opgeheven. Binnen het vigerende bestemmingsplan is een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen om leegstaande agrarische bedrijfsruimte voor opslag van goederen of stalling van caravans en boten te kunnen gaan gebruiken. Er moet worden aangetoond dat de huidige activiteiten vallen binnen de gestelde voorwaarden van deze vrijstellingsbevoegdheid. Aangezien de locaties niet zijn bezocht kan niet met zekerheid worden gesteld dat deze vrijstelling toepasbaar is voor alle activiteiten.

Het gebruik bij 123A-129 is strijdig

Het gebruik bij 99-105 is strijdig en sommige gebouwen zijn illegaal; om dit te herstellen is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk of dat in afwijking van het bestemmingsplan omgevingsvergunning wordt verleend (uitgebreide procedure)



- **Strijdig gebruik, gebouw in agrarische bestemming**
- **Illegaal: bouwwerk en gebruik in bedrijfsbestemming en agrarische bestemming**

Figuur 9 kaart met illegaal rood en strijdig blauw

Rijksbeleid

De ladder voor duurzame verstedelijking dient te worden doorlopen in dit scenario.

De ladder voor duurzame verstedelijking is een verplichte motivering die moet worden opgenomen bij ieder plan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Uitbreiding van de bouw mogelijkheden en/of functiewijziging in een bestemmingsplan betekent hier dat sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

De bebouwing en het gebruik zoals deze aan de Haspel bestaan, zijn aan te merken als een stedelijke ontwikkeling waarvoor de Laddertoets moet worden doorlopen.

Zoals hiervoor al aan de order kwam is ook de huidige stand van zaken rondom stikstofdepositie een mogelijk knelpunt, temeer omdat dit gebied omsloten is door Natura 2000 gebied.

Bij nieuwe ontwikkelingen in de Haspelstrook moet derhalve worden onderzocht/getoetst of er door toename van stikstofdepositie geen significante negatieve effecten zijn op de instandhoudingsdoelen van het Natura 2000-gebied Veluwe. Op basis van onderzoek wordt deze vraag bij de totstandkoming van het nieuwe bestemmingsplan voor de Haspelstrook beantwoord. Een uitspraak hierover kan op dit moment dan ook niet verantwoord worden.

Provinciaal beleid

Momenteel is er geen provinciale medewerking voor het verruimen van de bestemming van de aanwezige activiteiten en is het inpassen strijdig met het Regionaal Programma Bedrijventerreinen/Werklocaties. Onder voorwaarden is het mogelijk om vooruitlopend op een herziening van de afspraken in het RPW, een bedrijventerrein ontwikkeling mogelijk te maken. In dat geval moet aantoonbaar sprake zijn van afstemming met de gemeenten in de regio.

Op dit moment wordt in de regio Noord Veluwe gewerkt aan een nieuw RPW. In dit RPW is de bedrijvigheid aan de Haspelstrook momenteel niet opgenomen in afwachting van dit onderzoek.

[Redacted text block]

[Redacted text block]

Gemeentelijk beleid

Het beleid van de gemeente voor de Haspelstrook is zowel in de structuurvisie als andere beleidsstukken gericht op recreatieve functies. Groen en recreatie spelen hierin een belangrijke rol, waarbij het maken van een kwaliteitsslag de uitdaging is.

Bedrijvigheid die nu plaatsvindt in het gebied behoort niet tot die activiteit.

[Redacted text block]

De omgeving

[Redacted text block]

[Redacted text block]

Handhaving en handelen gemeente

Omdat de huidige bedrijfsactiviteiten worden ingepast In dit scenario is er geen actuele handhavingsnoodzaak. Toezicht blijft belangrijk om dergelijke ontwikkelingen in de toekomst te voorkomen.

Bedrijfseconomisch

De bedrijven hebben in het verleden aangegeven de huidige activiteiten voort te willen zetten. Het betekent echter wel dat in deze maatwerkoplossing de bedrijven niet verder kunnen uitbreiden en intensiveren. [Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

Kwaliteitsslag

Voortzetting van de activiteiten binnen de Haspelstrook blokkeert grotendeels de conform beleid beoogde kwaliteitsslag.

Scenario A		
Deelgebied	99–105	123A-129
Thema's ruimtelijk		
bestemming	--	+/-
rijks beleid	--	-
provinciaal beleid	--	-
gemeentelijk beleid	--	-
	■	■
Handhaven	o	o
	■	■
Totaal	-	

Tabel 1 scenario A beoordeling per thema

Conclusie ruimtelijke haalbaarheid

[Redacted text]

4.2 Scenario B: Gedeeltelijke inpassing

Scenario B: Gedeeltelijke inpassing van de bedrijfsactiviteiten door bevestiging van de legale activiteit en bebouwing conform het huidige bestemmingsplan, dus als bij recht verleend.

Dit zou een uitkomst van de verkenning kunnen zijn als de verplaatsing financieel niet haalbaar is en uitbreiding juridisch niet tot de mogelijkheden behoort.

- Strijdig gebruik, gebouw in agrarische bestemming
- Illegaal: bouwwerk en gebruik in bedrijfsbestemming en agrarische bestemming



Figuur 10 kaart met illegaal rood en strijdig blauw

Bestemmingen en gebruik

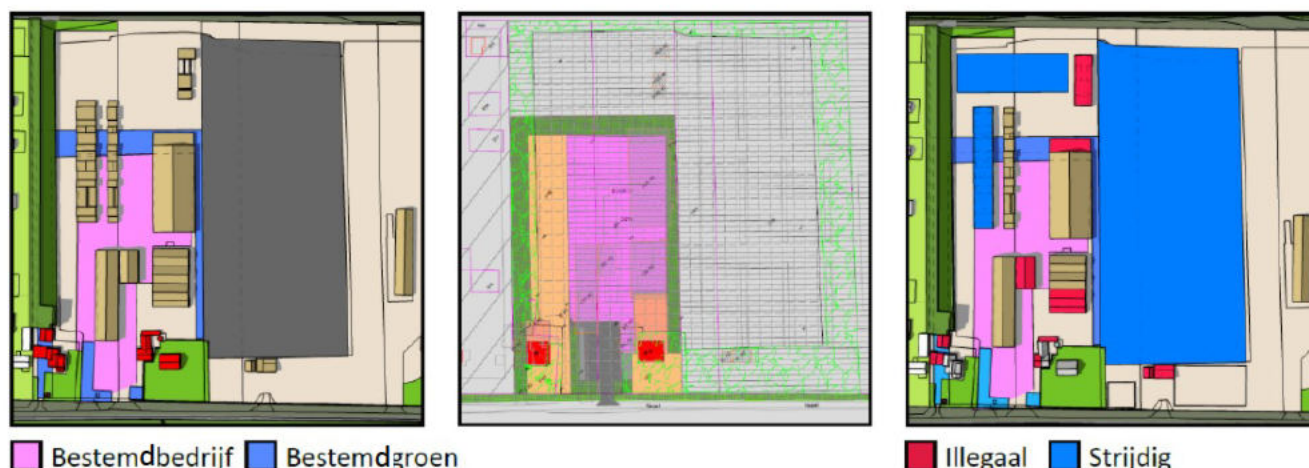
Bij recht verleend uitwerken is samengevat:

- Oude rechten toestaan.
- Handhaven op illegaal en strijdig.
- Geen intensivering van de bedrijvigheid.

Dit scenario betekent dat wat bij recht verleend is wordt toegestaan en gefaciliteerd. Waar sprake is van strijdig gebruik of illegale bebouwing wordt dit niet ingepast, de bedrijven zullen hun huidige activiteiten op deze locatie moeten staken. Dit geldt voor de gehele bedrijvigheid van Haspel 123A-129 en voor Haspel 99 – 105 in ieder geval de beëindiging van de opslag op de asfaltplaat (strijdig) en de gebouwen (illegaal) aan de achterzijde van het perceel.

Zoals het nu in het bestemmingsplan geregeld is kan de strijdigheid voor Haspel 123A – 129 alleen worden opgeheven als de gemeente hieraan meewerkt dit betreft en binnenplanse oplossing. [REDACTED]

Ter plaatse van Haspel 99-105 is de strijdigheid voor de huidige activiteiten en illegale bebouwing niet binnenplans op te lossen.



Figuur 11 bestemmingsplan situatie Haspel 99 - 105

Rijksbeleid

De huidige stand van zaken rondom stikstofdepositie is waarschijnlijk geen knelpunt voor de activiteiten op de bestemde locatie. Maar ook al worden alleen de huidige activiteiten bestemd bij een bestemmingsplanprocedure dan kan dit altijd nog een rol spelen.

Bij nieuwe of herbestemmen van bestaande ontwikkelingen moet getoetst worden of er significante negatieve effecten op de Nature 2000 instandhoudingsdoelen zijn ten gevolge van een toename van stikstofdepositie. Dit betekent dat bij uitbreiding/nieuwe ontwikkelingen op dit moment niet verantwoord kunnen worden.

Provinciaal beleid

Momenteel is er geen provinciale medewerking voor het verruimen van de bestemming van de aanwezige activiteiten en is het inpassen strijdig met het Regionaal Programma Bedrijventerreinen/Werklocaties. In dit scenario speelt dit echter niet omdat er geen sprake van verruiming is van de bestemming.

[Redacted text block]

Gemeentelijk beleid

Het beleid van de gemeente voor de Haspelstrook is zowel in de structuurvisie als andere beleidsstukken gericht op recreatieve functies. Groen en recreatie spelen hierin een belangrijke rol, waarbij het maken van een kwaliteitsslag de uitdaging is.

[Redacted text block]

De omgeving

[Redacted text block]

Handhaving en handelen gemeente

In dit scenario speelt handhaving door de gemeente een belangrijke rol. Noodzakelijk in dit scenario is namelijk het handhaven op illegale gebouwen en strijdig gebruik. [Redacted text]

[Redacted text block]



Figuur 12 strijdig gebruik in blauw

Bedrijfseconomisch

De situatie dat bedrijven voor een deel van hun locatie worden gelegaliseerd zonder mogelijkheden tot uitbreiding is voor een bedrijf bedrijfseconomisch zeer ongewenst. [REDACTED]

De andere bedrijven worden in de huidige vorm beëindigd in dit scenario. [REDACTED]

[REDACTED] Uit het proces zal duidelijkheid moeten worden verkregen wat de bedrijven hier willen.

Kwaliteitsslag

[REDACTED]

Scenario B		
Deelgebied	99-105	123A-129
Thema's ruimtelijk		
bestemming	-	+/-
rijks beleid	+/-	+
provinciaal beleid	-	+
gemeentelijk beleid	-	+
	I	I
Handhaven	--	o
	I	I
Totaal ruimtelijk	+/-	

Tabel 2 scenario B beoordeling per thema

Conclusie ruimtelijke haalbaarheid

[Redacted text block]

4.3 Scenario C. Verplaatsing en sanering huidige functie bedrijven en agrarisch

Scenario C: Een totale verplaatsing van alle bedrijvigheid met volledige schadeloosstelling en herontwikkeling van de Haspelstrook naar een andere bestemming als recreatie en/of gecombineerd met zorg en wonen.

Dit is de uitkomst van de verkenning als de verplaatsing haalbaar is.

Bestemmingen en gebruik

Bij verplaatsing van de bedrijfsactiviteiten zou een andere bestemming aan het gebied moeten worden toegekend. [Redacted text block]

[Redacted text block]



Rijksbeleid

De ladder voor duurzame verstedelijking dient te worden doorlopen in dit scenario. De ladder voor duurzame verstedelijking is een verplichte motivering die moet worden opgenomen bij ieder plan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Uitbreiding van de bouw mogelijkheden en/of functiewijziging in een bestemmingsplan betekent hier dat sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

De ontwikkelingen zoals deze aan de Haspel voorzien zijn, zijn aan te merken als een stedelijke ontwikkeling waarvoor de Laddertoets moet worden doorlopen.

Ook is de huidige stand van zaken rondom stikstofdepositie een mogelijk knelpunt temeer omdat dit gebied omsloten is door Natura 2000 gebied.

Bij nieuwe ontwikkelingen in de Haspelstrook moet derhalve worden onderzocht/getoetst of er door toename van stikstofdepositie geen significante negatieve effecten zijn op de instandhoudingsdoelen van het Natura 2000-gebied Veluwe. Op basis van onderzoek wordt deze vraag bij de totstandkoming van het nieuwe bestemmingsplan voor de Haspelstrook beantwoord. Een uitspraak hierover kan op dit moment dan ook niet verantwoord worden.

Provinciaal beleid

In dit scenario is provinciale medewerking voor het verruimen van de bestemming van de aanwezige activiteiten geen issue omdat er sprake is van beëindiging van de functie agrarisch en bedrijven in de huidige situatie. Ook het beleid ten aanzien van solitaire bedrijfsvestigingen speelt hier geen rol.

[REDACTED]

Gemeentelijk beleid

Het beleid van de gemeente voor de Haspelstrook is zowel in de structuurvisie als andere beleidsstukken gericht op recreatieve functies. Groen en recreatie spelen hierin een belangrijke rol, waarbij het maken van een kwaliteitsslag de uitdaging is.

[REDACTED]

De omgeving

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Handhaving en handelen gemeente

In dit scenario is handhaving in kader van de bedrijvigheid niet meer noodzakelijk. Wel vraagt dit om heldere afspraken over verplaatsing en beëindiging van de activiteiten.

Bedrijfseconomisch

Bij verplaatsing [REDACTED] is het essentieel de casus en vooral gevolgen van de huidige situatie goed duidelijk te maken. De context is hier essentieel, o.a. omgeving, provinciaal beleid, PAS en Natura 2000. [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Voor Haspel 123A-129 is de situatie vergelijkbaar met scenario B. Deze bedrijven worden in de huidige vorm beëindigd in dit scenario. [REDACTED]

Tabel 3 scenario C beoordeling per thema

Scenario C		
Deelgebied	99-105	123A-129
Thema's ruimtelijk		
bestemming	+	+
rijks beleid	+/-	+/-
provinciaal beleid	+	+
gemeentelijk beleid	+	+
[REDACTED]	■	■
Handhaven	o	o
[REDACTED]	■	■
Totaal ruimtelijk	+	

Conclusie ruimtelijke haalbaarheid

Scenario C is de oplossing voor de langere termijn [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

4.4 Conclusie ruimtelijke haalbaarheid

Hieronder worden de verschillende scenario's per deelgebied beoordeeld op de verschillende thema's. Dit zijn beoordelingen als beschreven in voorgaande paragrafen van hoofdstuk 4.

Tabel 4 scenario's beoordeling per thema

Scenario's	A		B		C	
Deelgebied	99-105	123A-129	99-105	123A-129	99-105	123A-129
Thema's ruimtelijk						
bestemming	--	+/-	-	+/-	+	+
rijks beleid	--	-	+/-	+	+/-	+/-
provinciaal beleid	--	-	-	+	+	+
gemeentelijk beleid	--	-	-	+	+	+
						
Handhaven	o	o	--	o	o	o
						
Totaal	-		+/-		+	

Hoofdstuk 5 Financiën en ontwikkelopties

Ter bepaling van de financiële haalbaarheid wordt aan de kostenkant een grondverwervingsbudget bepaald en aan de opbrengstenkant de grondwaarde voor de diverse ontwikkelopties. [REDACTED]

[REDACTED].

Het resultaat is vervolgens een voorlopige conclusie over de gewenste ontwikkelrichting met indicatie van de planologische haalbaarheid.

5.1 Taxatie en waardering

Het grondverwervingsbudget wordt bepaald door een waardebepaling van de ondernemingen middels een verkennende taxatie op afstand. De taxatie betreft zowel de terreinen, gebouwen en woningen.

De waarde van het legale deel en de waarde van de individuele illegale delen worden daarin betrokken. Inzicht in de waarde van de illegale delen levert waardevolle informatie op voor een eventuele onderhandeling met de ondernemingen. Deze werkzaamheden gebeuren op afstand dus zonder locatiebezoek.

De uitwerking laat de verschillende schadeposten zien:

- De vermogensschade
- Inkomensschade
- Bijkomende schade
- Deskundige kosten

Deze posten samen bepalen het grondverwervingsbudget voor de objecten.

Resumé

Op basis van de genoemde uitgangspunten komt de taxateur tot een waardering van:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Opmerkingen

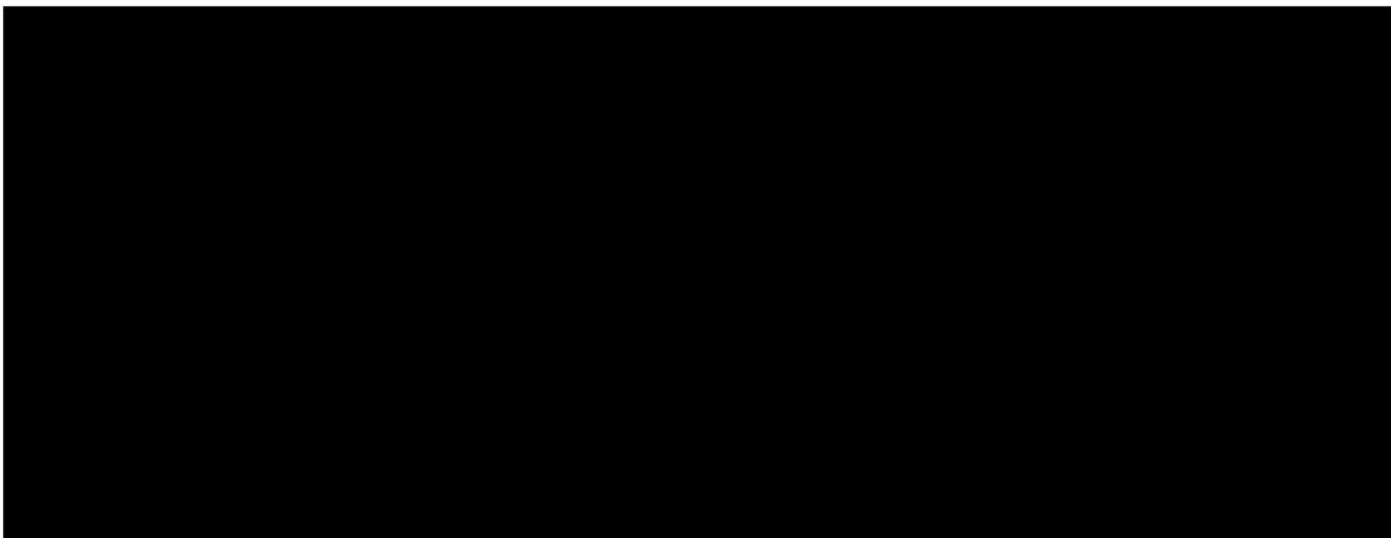
[Redacted text block containing multiple paragraphs of notes]

5.2 Ontwikkelingsopties

Op basis van de ligging, het beleid en de ruimtelijke en juridische mogelijkheden zijn een 4-tal opties naast elkaar gezet met een indicatie van het financiële resultaat. [Redacted text]

[Redacted text block containing multiple paragraphs of notes]

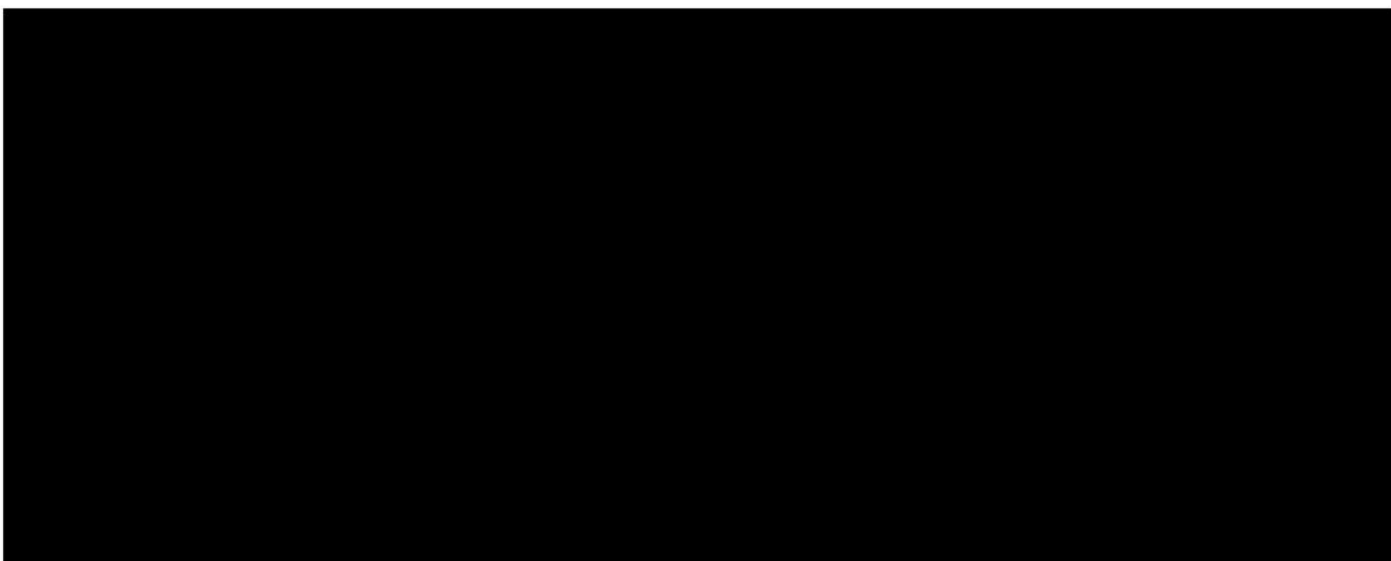
Optie 1 Bos met enkele woningen



Figuur 13 ontwikkeloptie 1



Optie 2



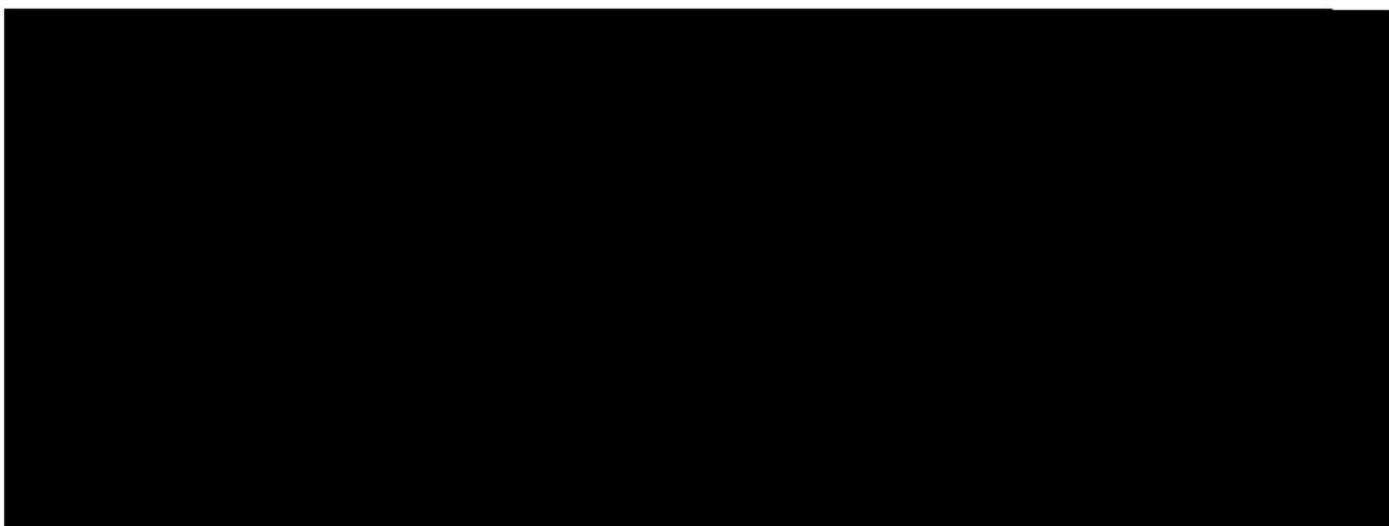
Figuur 14 ontwikkeloptie 2

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

Optie 3 [Redacted]

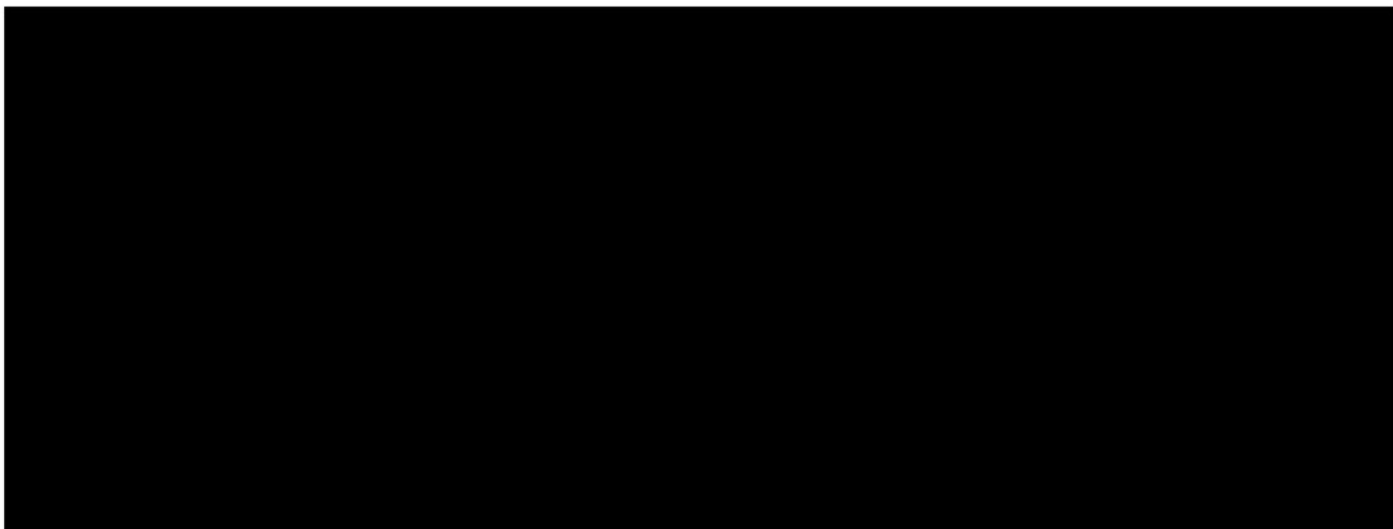


Figuur 15 ontwikkeloptie 3

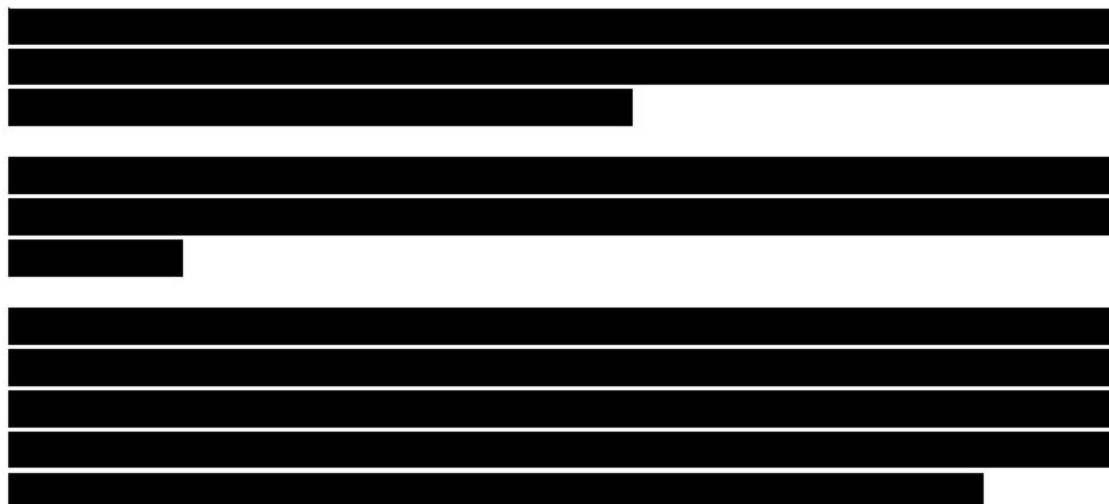
[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

Optie 4 

Figuur 16 ontwikkeloptie 4



Hoofdstuk 6 Conclusies en advies

Op basis van de verkenning naar de haalbaarheid van de verplaatsing van de bedrijvigheid uit de Haspelstrook kunnen we aangeven dat dit financieel en juridisch een weliswaar moeilijke maar mogelijk toch reële optie is. [REDACTED]

Ruimtelijke haalbaarheid

Scenario A en B zijn moeilijk uitvoerbaar. Dit is vooral ten gevolge van de omgeving van de locatie in combinatie met de milieu en ruimtelijke wet- en regelgeving. Is scenario A voor alle bedrijven op het eerste gezicht een mogelijke optie, echter door de beperkte mogelijkheden voor ondernemen in de Haspelstrook is dit in de toekomst een belemmering.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Financiële haalbaarheid

[REDACTED]

Scenario's

De volgende scenario's zijn uitgewerkt:

- A. Inpassing van alle bedrijvigheid en wonen met een oplossing van de huidige knelpunten in de bedrijfsvoering en de omgeving.
- B. Gedeeltelijke inpassing van de bedrijfsactiviteiten door bevrozing van de legale activiteit en bebouwing conform het huidige bestemmingsplan.
- C. Een totale verplaatsing van alle bedrijvigheid met volledige schadeloosstelling en herontwikkeling van de Haspelstrook naar een andere bestemming [REDACTED]

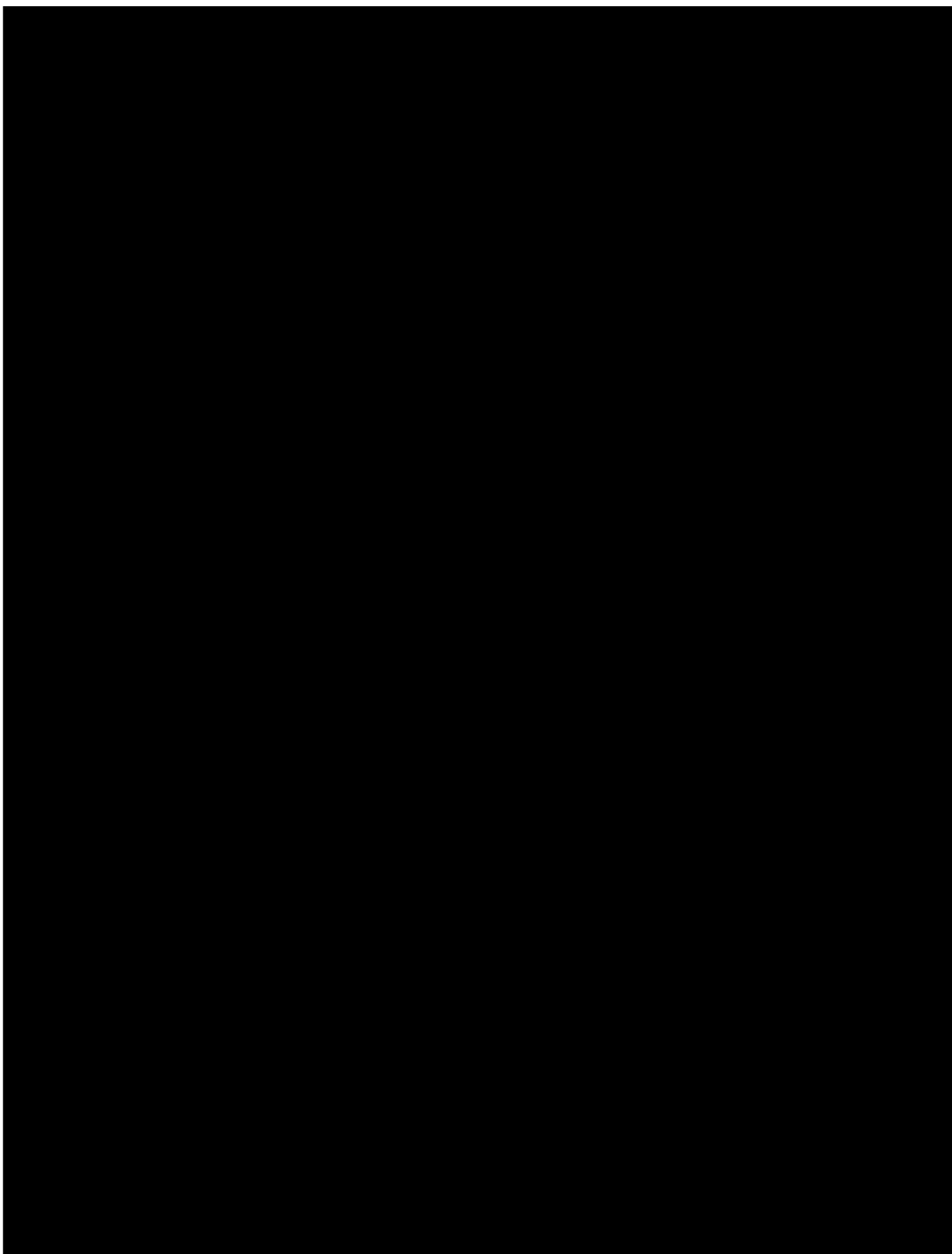
Hieronder worden de verschillende scenario's per deelgebied beoordeeld op de verschillende thema's en in financiële en kwalitatieve zin. Dit zijn beoordelingen als beschreven in voorgaande hoofdstukken 4 en 5. In de tabel staat een o voor niet relevant.

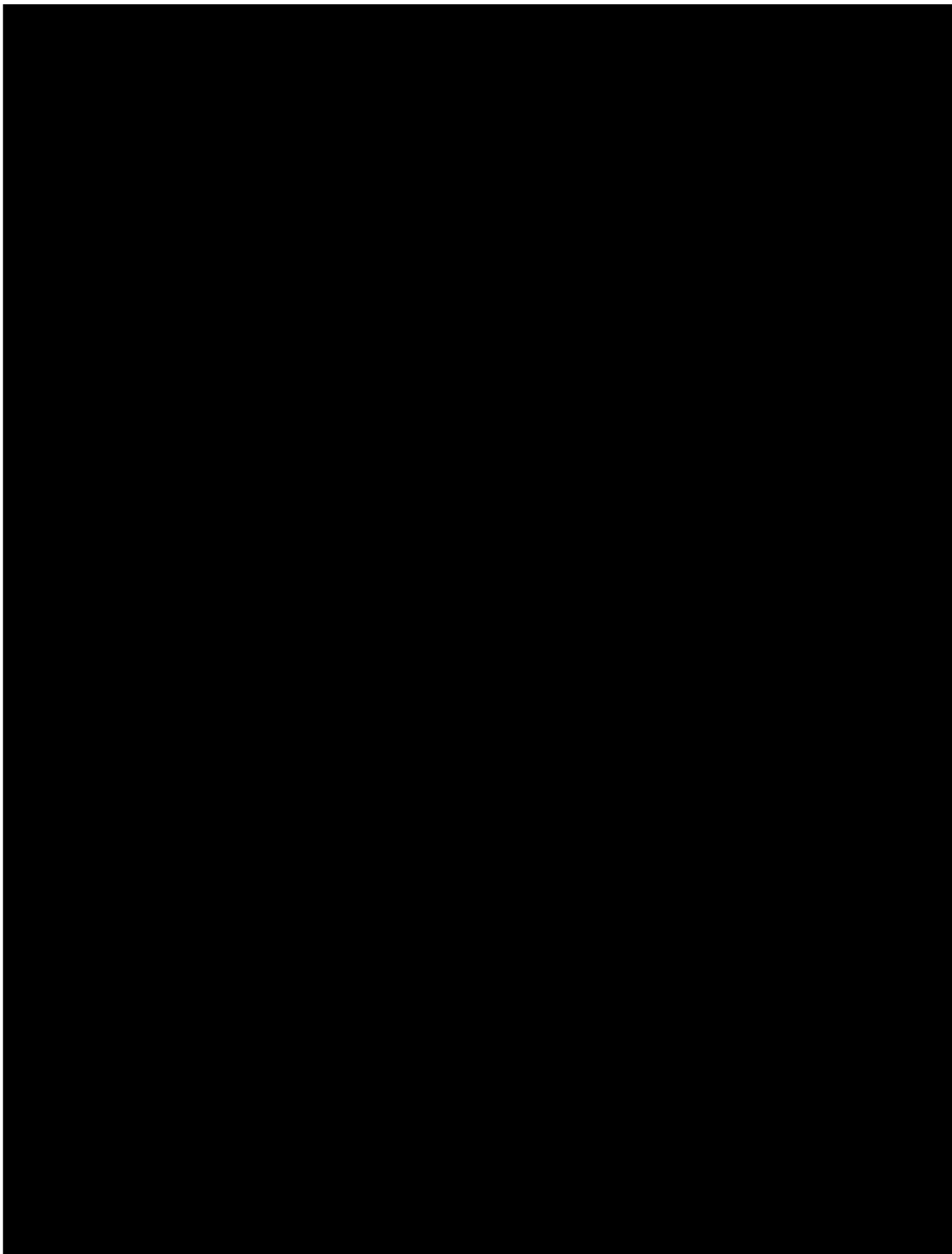
SCENARIO	A	B	C
Ruimtelijk	-	+/-	+
TOTAAL SCORE	-	+/-	+

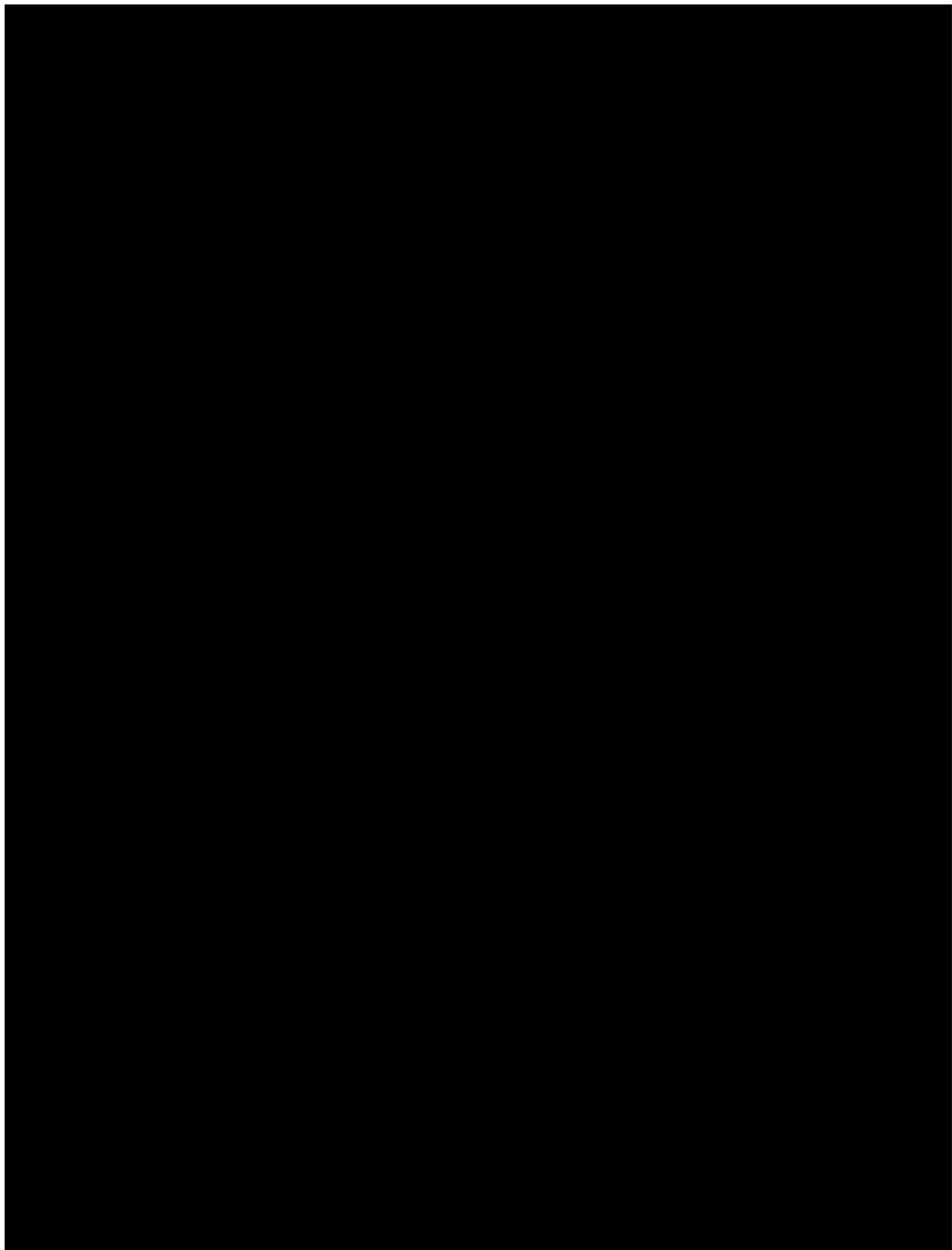
Tabel 2 scenario beoordeling

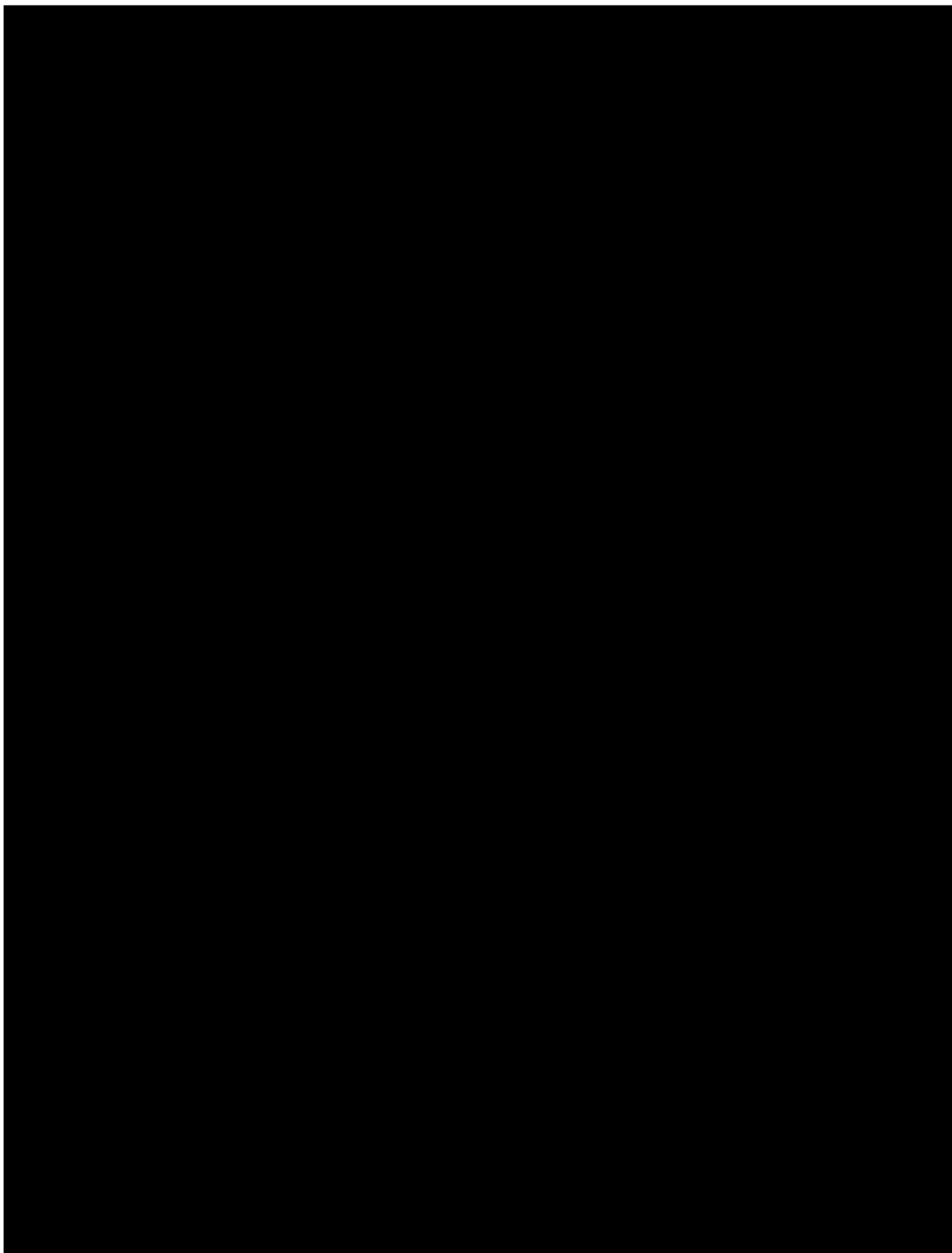
Conclusie

Scenario C kent de grootste haalbaarheid, het advies is dit scenario verder te verkennen zonder de andere 2 scenario's af te wijzen, omdat hier in een latere fase mogelijk op terug gevallen moet worden.









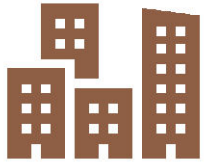
Haspelstrook

Verkenning toekomstscenario's



Vraagstelling
onderzoek

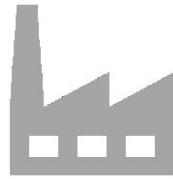
Beleid en wetgeving



Landelijk:

Ladder van duurzame
verstedelijking

Natura 2000



Provinciaal:

Werklocaties

Solitaire bedrijvigheid



Gemeentelijk:

Structuurvisie

Toekomstvisie verblijfsrecreatie

Beschrijving Haspelstrook

- Omgeving
- natura 2000
- recreatie

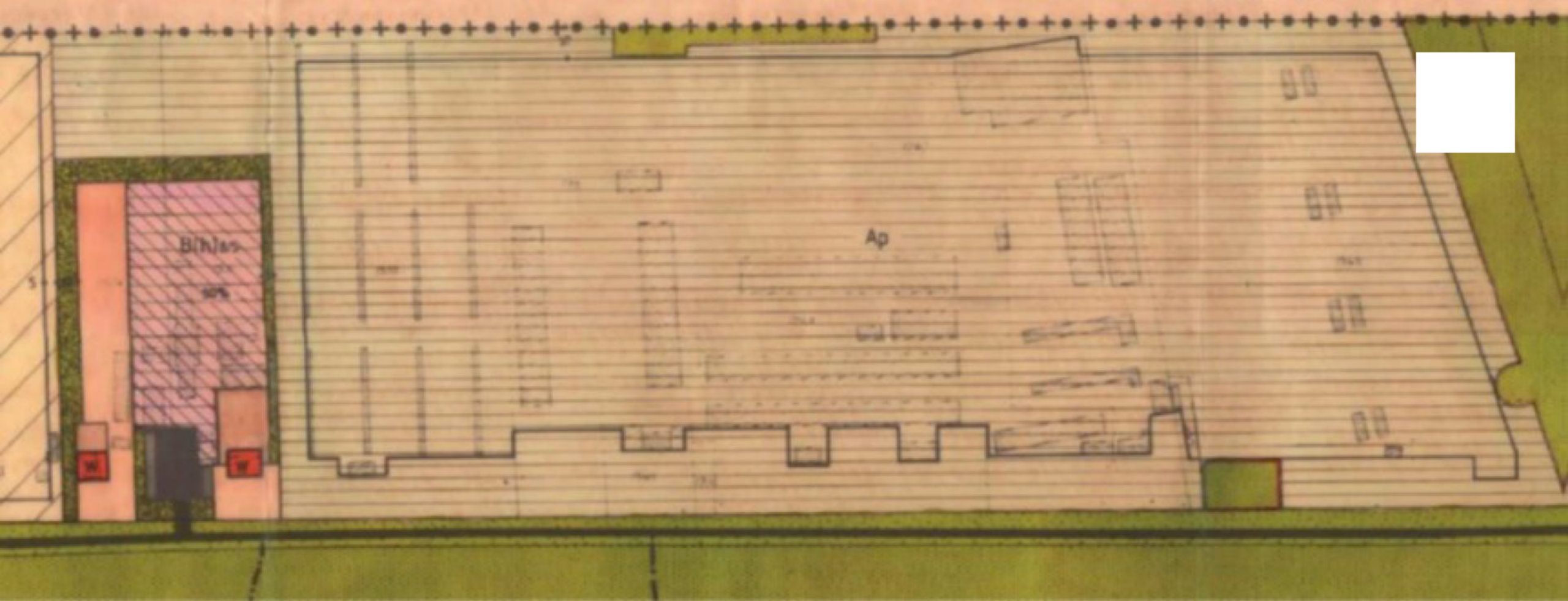




Funcities

Uitleg:

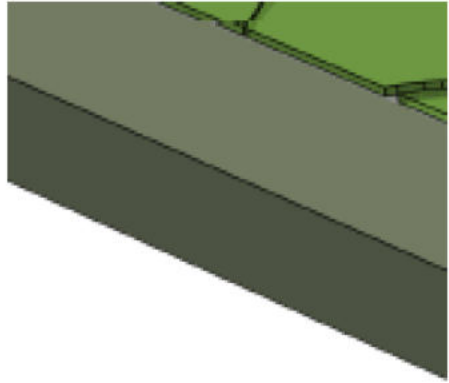
- Wonen
- Bedrijven



Bestemmingsplan

Uitleg:

- Werken
- Groen
- Wonen



■ Strijdig gebruik, gebouw in agrarische bestemming

■ Illegaal: bouwwerk en gebruik in bedrijfsbestemming en agrarische bestemming

Strijdig gebruik

Illegaal

Toekomst
scenario's



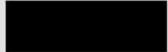
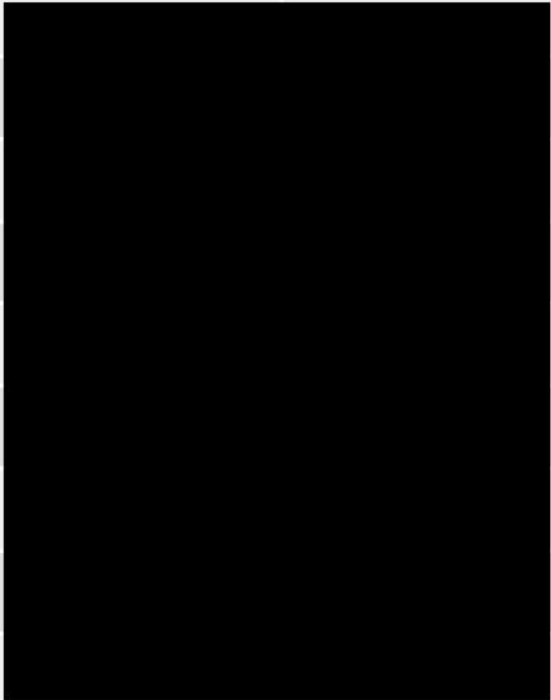
Inpassing van activiteiten scenario A

- Voortzetting mogelijk?
- Wenselijk qua kwaliteit?
- Ladder is een stedelijke ontwikkeling
- Natura 2000 - stikstof
- Provincie ja mits
- Niet in RPW
- Contrair beleid gemeente
- 123 -129 mogelijk?
- Verkeersafwikkeling
- Financieel reële optie
- Ruimtelijk moeilijk
- Juridisch zeer moeilijk

SCENARIO	A	
Deelgebied	■■■■■	■■■■■
Thema's ruimtelijk		
bestemming	■■■■■	
rijks beleid		
provinciaal beleid		
gemeentelijk beleid		
Omgeving		
Handhaven		
Bedrijfseconomisch		
Totaal		

Gedeeltelijke inpassing scenario B

- Wenselijk qua kwaliteit?
- Provincie ja mits
- Niet in RPW
- Contrair beleid gemeente
- Bevriezen legaal als kader
- Handhaven op strijdig en illegaal en op gebouw en gebruik
- Bedrijf op slot geen perspectief en contrair huidige signalen
- Overig gebied kan bedrijvigheid worden beëindigd
- Voorkeur hele strook ook qua verdiencapaciteit
- Moeilijke optie
- Verkeersafwikkeling

SCENARIO	B	
Deelgebied		
Thema's ruimtelijk		
bestemming		
rijks beleid		
provinciaal beleid		
gemeentelijk beleid		
Omgeving		
Handhaven		
Bedrijfseconomisch		
Totaal		

Verplaatsing van activiteiten scenario C

- Wenselijk qua kwaliteit?
- Verplaatsing
- Grootste opgave 99-105 uitplaatsen
- Betere toekomst voor bedrijf
- Tot nu toe anders gecommuniceerd
- Deelgebied overig bedrijven beëindiging voor de hand
- Voorkeur hele strook ook qua verdien capaciteit
- Andere bestemming: welke

SCENARIO	C	
Deelgebied	■■■■■	■■■■■
Thema's ruimtelijk	■■■■■	
bestemming		
rijks beleid		
provinciaal beleid		
gemeentelijk beleid		
Omgeving	■■■■■	
Handhaven		
Bedrijfseconomisch		
Totaal		

Overzicht scenario's

Scenario's	A	B	C
Deelgebied			
Thema's ruimtelijk			
bestemming			
rijks beleid			
provinciaal beleid			
gemeentelijk beleid			
Omgeving			
Handhaven			
Bedrijfseconomisch			
Totaal			

Ontwikkelopties



BOS MET ENKELE
WONINGEN



WERK GERELATEERDE
FUNCTIES IN DE ZORG
EN RECREATIE

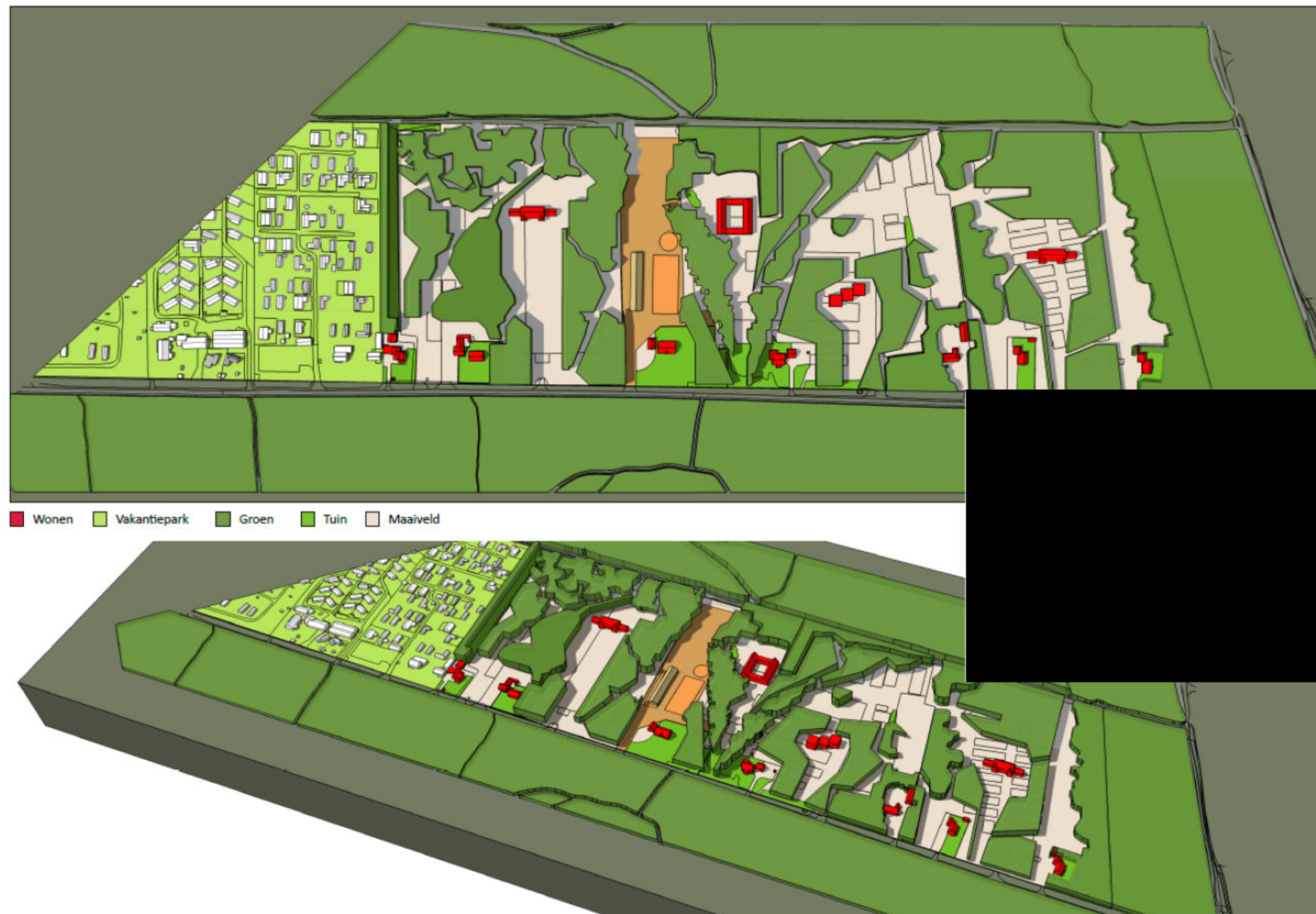


VERBLIJFSRECREATIE



WONEN

Bos met enkele woningen



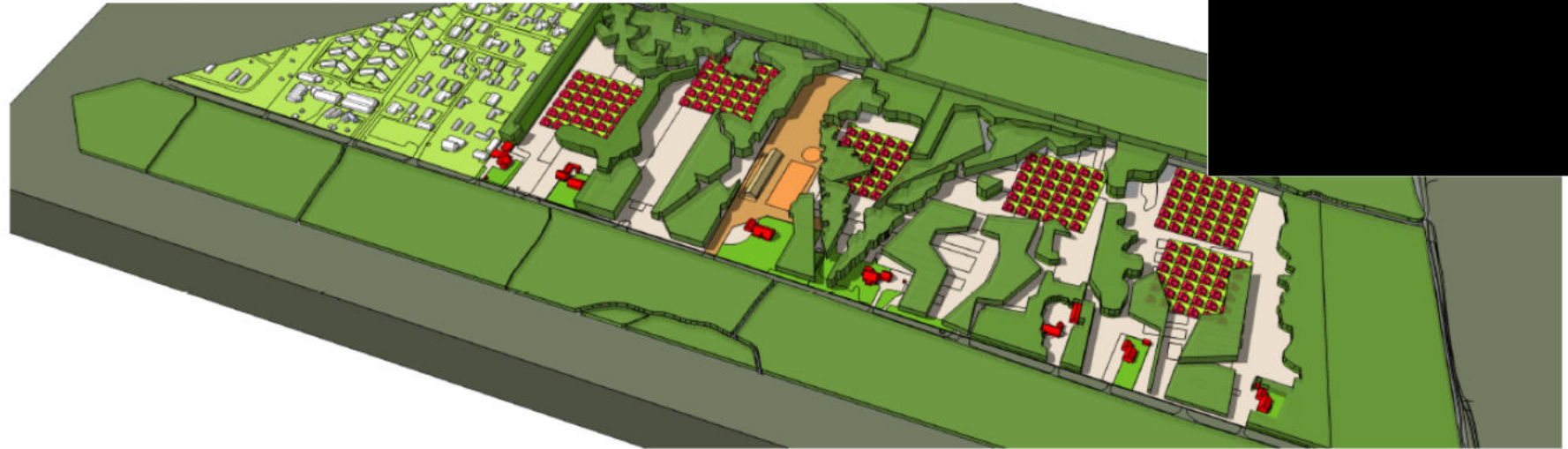
Werkgerelateerde
functies in zorg en
recreatie



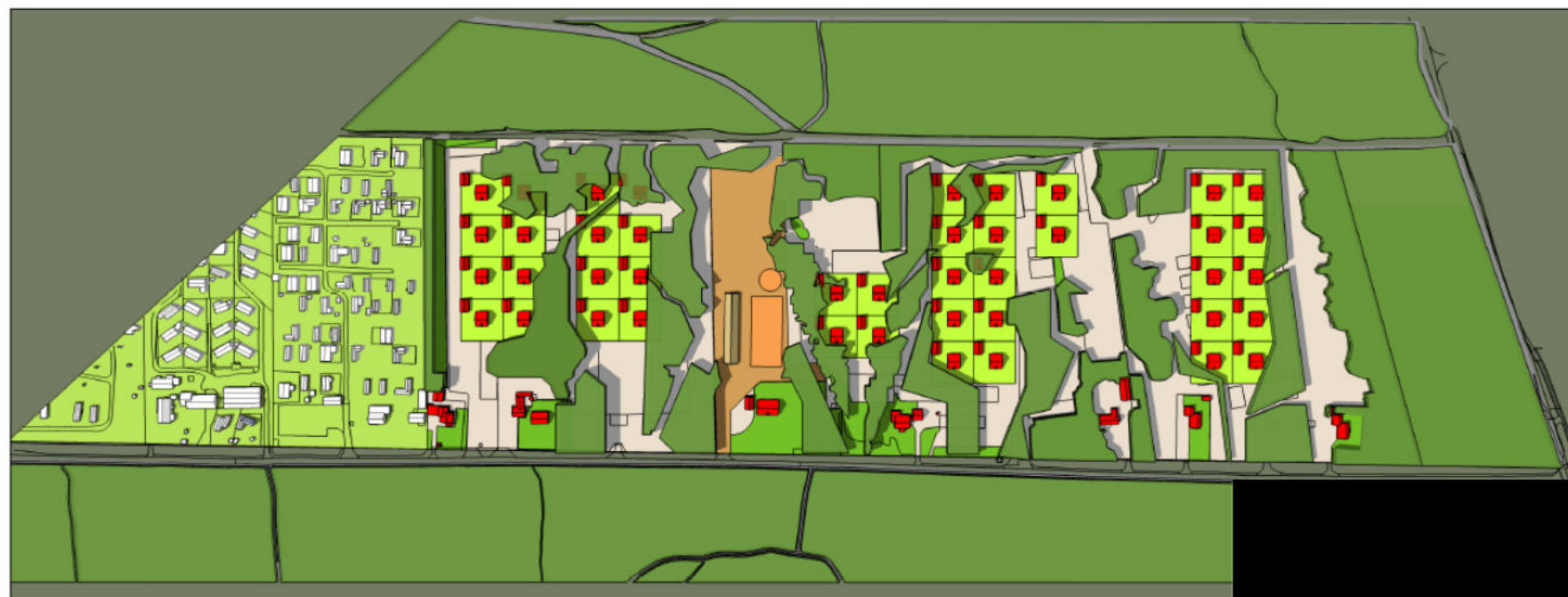
Verblijfsrecreatie



■ Vakantiewoningen ■ Vakantiepark ■ Groen ■ Tuin ■ Maaiveld



Wonen



■ Wonen ■ Vakantiepark ■ Groen ■ Tuin ■ Maaiveld



Scenario
beoordeling

SCENARIO	A	B	C
Ruimtelijk			
Financieel			
TOTAAL SCORE			

Conclusie en advies

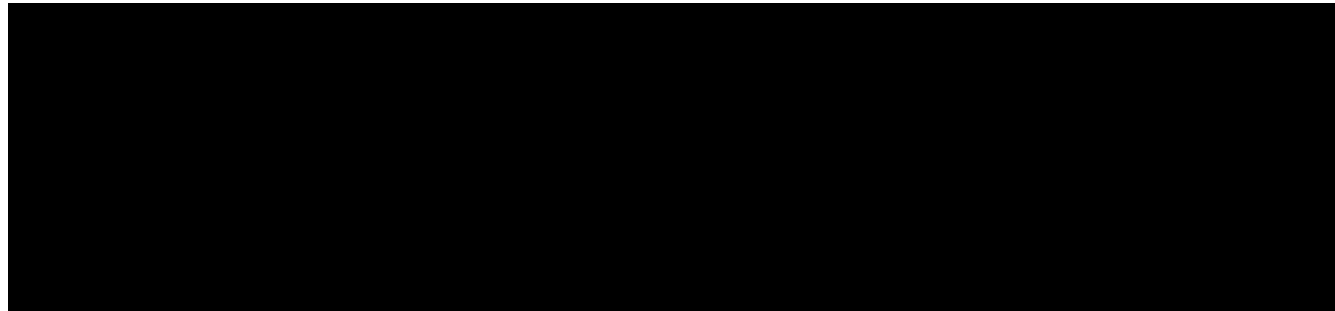


Advies:

Scenario C kent de beste kansen op een positief resultaat voor iedereen.

- Het advies is dit scenario verder te verkennen zonder de andere 2 scenario's af te wijzen.

Doorslaggevend is:



Uitwerken scenario C:

- Verkenning met betrokkenen in Haspelstrook
- Nader uitwerken waardering
- Ontwikkelstrategie
- Marktconsultatie
- Financiële opbrengsten bepalen toekomstige ontwikkeling
- Een duidelijke strategie uitvoeren en communiceren

Collegevoorstel

Datum: 23 september 2019		Corsanr: e190037471 Casenr.: 19e0006212 Mandaatnr.
Onderwerp: Integraal voorstel verkenning toekomstscenario's Haspelstrook en uitspraak Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State van 17 juli 2019 betreffende [REDACTED]		
Bevoegd beslisorgaan: ☒ college ☐ burgemeester ☐ algemeen directeur		Portefeuillehouder: A.L. Klappe A.A.J. Baars
Besproken met portefeuillehouder: ☒ ja ☐ nee		Ambtenaar/projectleider: [REDACTED]
Advies openbaar/besloten: ☐ openbaar ☒ besloten (o.g.v. WOB/Gemeentewet)		
Ter behandeling naar: ☐ Agendacommissie ☐ OR/GO		
Advies	1. In lijn met het advies uit het document "Haspelstrook – Verkenning toekomstscenario's" (corsa e190038110) scenario C (verplaatsing van de bedrijvigheid) nader uit te werken; [REDACTED] 3. De raad over uw besluit te informeren door middel van een vertrouwelijke informatiememo (kenmerk e190039458); [REDACTED] 5. Vooruitlopend op de vaststelling van de betreffende Bestuursrapportage de uitvoering ter hand te nemen.	
Eventuele opmerkingen (in te vullen door college)		
Vergadering	Datum 24 september 2019	Nr. 8

Besluit	1. In lijn met het advies uit het document “Haspelstrook – Verkenning toekomstscenario’s” (corsea e190038110) scenario C (verplaatsing van de bedrijvigheid) nader uit te werken; 3. De raad over uw besluit te informeren door middel van een vertrouwelijke informatiememo (kenmerk e190039458) nadat vooraf de betrokken ondernemers zijn geïnformeerd; 5. Vooruitlopend op de vaststelling van de betreffende Bestuursrapportage de uitvoering ter hand te nemen. 6. Te bepalen, dat de communicatie met de belanghebbende ondernemers plaatsvindt door de burgemeester en wethouder Klappe in samenspraak met de externe adviseur. 7. De communicatieparagraaf te herschrijven en daarin op te nemen dat, na informatie aan betrokkenen, eerst de raad en (in overleg met het bedrijf) daarna de pers wordt geïnformeerd, dit overigens zonder de inhoud van de rapportage over het verplaatsingsonderzoek openbaar te maken.
-----------------------	--

Inleiding

In 2012 is de Visiekaart Tonselse Veld vastgesteld die als basis werd gezien voor het actualiseren van het bestemmingsplan Tonselse Veld 1987. In de visiekaart was voor een viertal percelen aan de Haspe [REDACTED] [REDACTED] een transformatie van Agrarisch-Pluimveehouderij naar recreatie of andere lichtere bedrijfsmatige functies opgenomen en voor Haspe [REDACTED] een werkfunctie. We noemen dit gebied met vier percelen de Haspelstrook.

De eigenaren van deze percelen hebben in 2013/2014 initiatieven ingediend voor de ontwikkeling van hun perceel in kader van de inventarisatie voor het bestemmingsplan Tonselse Veld 2014. Deze initiatieven gingen uit van uitbreiding van bestaande bedrijvigheid [REDACTED] of verkleuring naar bedrijvigheid. De wensen van alle initiatiefnemers binnen Tonselse Veld zijn, zover passend binnen de Visiekaart van 2012 opgenomen in een concept-ontwerpbestemmingsplan en besproken met de provincie in 2014. De provincie was niet overtuigd dat er voor deze vier percelen geen andere mogelijkheden zijn dan handhaving of uitbreiding van bedrijvigheid op de huidige locatie en verlangt een haalbaarheidsstudie naar de mogelijkheden van verplaatsing en herontwikkeling van de te verlaten locaties. Om deze reden is het gedeelte Haspelstrook buiten het vastgestelde bestemmingsplan Tonselse Veld 2014 gehouden.

Daarnaast werd er gedurende dit proces een verzoek om handhaving gedaan door de eigenaar van het naastgelegen perceel, V.O.F. Camping “Jacarja” (hierna: verzoeker). [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Op 16 oktober 2018 heeft uw college besloten dat er duidelijkheid moet komen over de haalbaarheid van verplaatsing van dit bedrijf naar een regulier bedrijventerrein (kenmerk e180036554). Hiertoe heeft uw college opdracht gegeven tot het uitvoeren van een onderzoek om dit te verkennen. [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Gezien de verbondenheid tussen de verkenning en het handhavingsverzoek en om een compleet beeld te krijgen van de zaken, heeft u verzocht om al deze zaken in een integraal collegevoorstel op te nemen, zodat u een volledig afgewogen besluit kan nemen over deze zaken.

In dit voorstel wordt in deel I de verkenning naar de toekomstscenario's voor de Haspelstrook besproken, met de daarbij behorende argumenten en kanttekeningen. In deel II wordt de handhaving besproken en de argumenten en kanttekeningen die daarbij horen. Vervolgens wordt er in deel III een conclusie getrokken en worden de communicatie, planning en financiële kant van deze zaak integraal besproken.

Deel I: de verkenning toekomstscenario's Haspelstrook

Het afgelopen jaar is, naar aanleiding van de vraag van de provincie, een verkenning uitgevoerd naar de toekomstscenario's voor de Haspelstrook [REDACTED] (corsa e190037468).

Voor deze verkenning is gekeken naar verschillende aspecten:

- de huidige juridische status van de activiteiten en gebouwen;
- Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid;
- omgeving;
- handhaving;
- bedrijfseconomisch;
- financiën en ontwikkelopties.

De bovengenoemde aspecten zijn gebruikt om een drietal scenario's te verkennen:

- A. Inpassing van alle bedrijvigheid en wonen met een oplossing van de huidige knelpunten in de bedrijfsvoering en de omgeving;
- B. Gedeeltelijke inpassing van de bedrijfsactiviteiten door bevrozing van de legale activiteit en bebouwing conform het huidige bestemmingsplan;
- C. Een totale verplaatsing van alle bedrijvigheid met volledige schadeloosstelling en herontwikkeling van de Haspelstrook naar een andere bestemming als recreatie en/of gecombineerd met zorg en wonen.

Ad A. In dit scenario zijn er enkele aspecten die de uitvoerbaarheid lastig maken. [REDACTED]

[REDACTED]

[redacted] In het huidige Regionaal Programma Bedrijventerreinen (RPB) is bedrijvigheid aan de Haspelstrook niet opgenomen. Op dit moment wordt gewerkt aan een nieuw Regionaal Programma Werken (RPW). Hierin is de bedrijvigheid aan de Haspel tevens niet opgenomen, in afwachting van de haalbaarheidsstudie. Daarnaast is in het concept-RPW opgenomen dat de ruimtelijke kwaliteit verbeterd kan worden door te voorkomen dat bestaande bedrijvigheid geïsoleerd gevestigd is, wordt of blijft. [redacted]

Ad B. Dit scenario zou een uitkomst kunnen zijn als de verplaatsing financieel niet haalbaar is en uitbreiding juridisch niet tot de mogelijkheden behoort. Hierbij wordt alleen het legale gebruik en de legale bebouwing bestemd. [redacted]

Ad C. Bij verplaatsing van de bedrijfsactiviteiten kan er een nieuwe bestemming aan het gebied worden toegekend [redacted]

Voor alle scenario's aan de Haspelstrook geldt dat er onderzocht moet worden of er door eventuele toename van stikstofdepositie geen significante negatieve effecten zijn op de instandhoudingsdoelen van het Natura 2000-gebied Veluwe. Gezien de ontwikkelingen rond de PAS is dit een onzekere factor waarover op dit moment geen uitspraak gedaan kan worden.

Conclusie

Uit de studie blijkt dat scenario A en B moeilijk uitvoerbaar zijn. Dit is vooral ten gevolge van de omgeving van de locatie in combinatie met de milieu en ruimtelijke wet- en regelgeving.

Scenario A is in eerste gezicht voor alle bedrijven een mogelijke optie, echter door de beperkte mogelijkheden voor ondernemen in de Haspelstrook is dit in de toekomst een belemmering.

Scenario C blijkt op basis van de verkenning financieel een reële optie is. Het advies is om dit scenario nader te verkennen.

Op 10 september 2019 bent u door middel van een presentatie geïnformeerd over de resultaten van de verkenning en het advies.

Beoogd effect

Herziening van het bestemmingsplan voor de Haspelstrook met daarbij de ruimte die mogelijk is voor ontwikkelingen, waardoor het gebied Tonselse Veld een kwaliteitsimpuls krijgt.

Argumenten

1.1 Een actueel en reëel planologisch kader voor het gebied is gewenst en noodzakelijk.

Om te komen tot dit kader dienen de juridische mogelijkheden en beperkingen voor het bestemmen van de percelen goed te worden geïnventariseerd. Hiervoor dient extern (juridisch) advies te worden ingewonnen. Daarnaast moeten de grondeigenaren intensief worden betrokken bij de inventarisatie zodat er in gezamenlijkheid een nieuw resultaat komt en voor het gebied een nieuw actueel bestemmingsplan opgesteld kan worden. Met de inventarisatie kan een ontwikkelstrategie opgesteld worden voor de Haspelstrook. De uitkomst van deze ontwikkelingsstrategie resulteert uiteindelijk in een bestemmingsplan.

1.2 Verplaatsen van alle bedrijvigheid, biedt de mogelijkheid om in lijn met rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid de Haspelstrook te ontwikkelen.

Hierbij kan gedacht worden aan een ontwikkeling richting van verblijfsrecreatie of andere aan recreatie verbonden functies / bedrijven. Door meer structuur aan te brengen in het gebied Tonselse Veld wordt de kwaliteit versterkt.

1.3 Met de herontwikkeling van de Haspelstrook kan een kwaliteitsslag binnen Tonselse Veld worden behaald

Met bestemmingsplan Tonselse Veld 2014 is het ruimtelijke kader vastgesteld voor de kwaliteit van het Tonselse Veld. Met verplaatsing van de bedrijven aan de Haspelstrook en de herontwikkeling van de strook, kan aansluitend op de reeds gaande ontwikkelingen, het Tonselse Veld zich verder ontwikkelen tot een mooi, aantrekkelijk gebied.

3.1 De raad wordt geïnformeerd over het scenario onderzoek

De gemeenteraad zal in een besloten bijeenkomst geïnformeerd worden over het scenario onderzoek en het bijbehorende advies.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Kanttekeningen

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Deel II: de handhaving

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Deel III: conclusie en advies

Vanuit de verkenning van de toekomstscenario's van de Haspelstrook wordt geadviseerd om scenario C nader te verkennen / uit te voeren.

[REDACTED]

Communicatie

Goede communicatie rondom deze zaak is essentieel. Dit geldt zowel voor de communicatie naar de gemeenteraad als naar betrokken partijen.

Communicatie ten aanzien van de verkenning

De communicatie met de ondernemers ten aanzien van de verkenning van de toekomstscenario's voor de Haspelstrook zal door wethouder Klappe en burgemeester Baars worden opgepakt, de adviseur van het van OBL Consult zal hierbij aansluiten. Zij gaan samen met de ondernemers in gesprek over uw besluit en het vervolgtraject. We streven er naar deze gesprekken plaats te laten vinden voordat uw besluit openbaar gemaakt wordt. Deze gesprekken zullen als eerste gevoerd worden.

Communicatie ten aanzien van de handhaving

[REDACTED]

[REDACTED]

Communicatie met de raad

De raad wordt, na communicatie met de ondernemers en de verzoeker om handhaving, via een vertrouwelijke raadsmemo geïnformeerd over de verkenning van de toekomstscenario's voor de Haspelstrook en het advies dat het college hierin heeft gevolgd. Daarnaast wordt er op 16 oktober 2019 een besloten raadsbijeenkomst georganiseerd.

Financiële gevolgen en dekking

[REDACTED]



Planning

Naar aanleiding van uw besluit op onderhavig voorstel zal een passende brief worden opgesteld. Tegen dit besluit staat alleen hoger beroep open bij de Afdeling.

Uw college dient uiterlijk 8 oktober 2019 een nieuw besluit te nemen op het verzoek om handhaving.

Na het informeren van de grondeigenaren en de omgeving over uw besluit begint het vervolgtraject betreffende de gesprekken over de verplaatsing en de nadere uitwerking van de invulling van het gebied om de opbrengsten te kunnen bepalen. Dit traject zal als nieuw project worden opgepakt en uitgevoerd.

De planning ziet er naar verwachting als volgt uit:

24 september 2019	Besluit op collegevoorstel
Oktober 2019	Presentatie gemeenteraad
	Informeren partijen
Oktober 2019	Informeren grondeigenaren en WRBT
8 oktober 2019	Versturen beslissing op bezwaar

Evaluatie

N.v.t.

Interne afstemming

Dit advies is voorbereid in overleg met de volgende collega's:



Bijlagen

- Raadsinformatiememo (kenmerk e190039458)
- Uitspraak Afdeling van 17 juli 2019 (e190032388)
- Haspelstrook - Verkenning toekomstscenario's (kenmerk e190038110)

- Collegebesluit van 16 oktober 2018 (kenmerk e180036554)
- Collegebesluit van 12 maart 2019 (kenmerk e190008326)

Ruimtelijk-economisch advies

Van : [REDACTED]
[REDACTED]
Project : Haspelstrook Ermelo
Opdrachtgever : Gemeente Ermelo

Datum : 6 augustus 2019
Aan : [REDACTED]

Betreft : Quickscan laddertoets Haspelstrook Ermelo



Aanleiding en vraagstelling

In 2016 heeft de gemeenteraad van Ermelo het bestemmingsplan Tonselse Veld 2014 vastgesteld als opvolger van de in 2012 vastgestelde Visiekaart Tonselse Veld. In de visiekaart was voor de locatie Haspel deels een werkfunctie beoogd. Dit gebied wordt de Haspelstrook genoemd (figuur 1). De eigenaren van de percelen hebben initiatieven ingediend voor de ontwikkeling van hun perceel. Deze initiatieven gingen uit van uitbreiding van bestaande bedrijvigheid (Haspel 99-129) of verkleuring naar bedrijvigheid. De gemeente Ermelo werkt momenteel aan een haalbaarheidsstudie voor onder andere het positief bestemmen van de initiatieven.



Figuur 1 Luchtfoto projectgebied Haspelstrook Ermelo

De gemeente Ermelo staat voor de keuze om de bedrijvigheid of te verplaatsen of positief te bestemmen. Voor de beide scenario's is het relevant om te weten of het positief bestemmen van de bedrijfsactiviteiten haalbaar is in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking. Daarbij is het van belang dat een deel van de huidige activiteiten passen binnen het geldende bestemmingsplan, maar dat voor een deel de activiteiten, planologisch gezien, niet zijn toegestaan. Om deze activiteiten planologisch te regelen moeten ze worden beschouwd als nieuwe bedrijvigheid.

Ladder voor duurzame verstedelijking

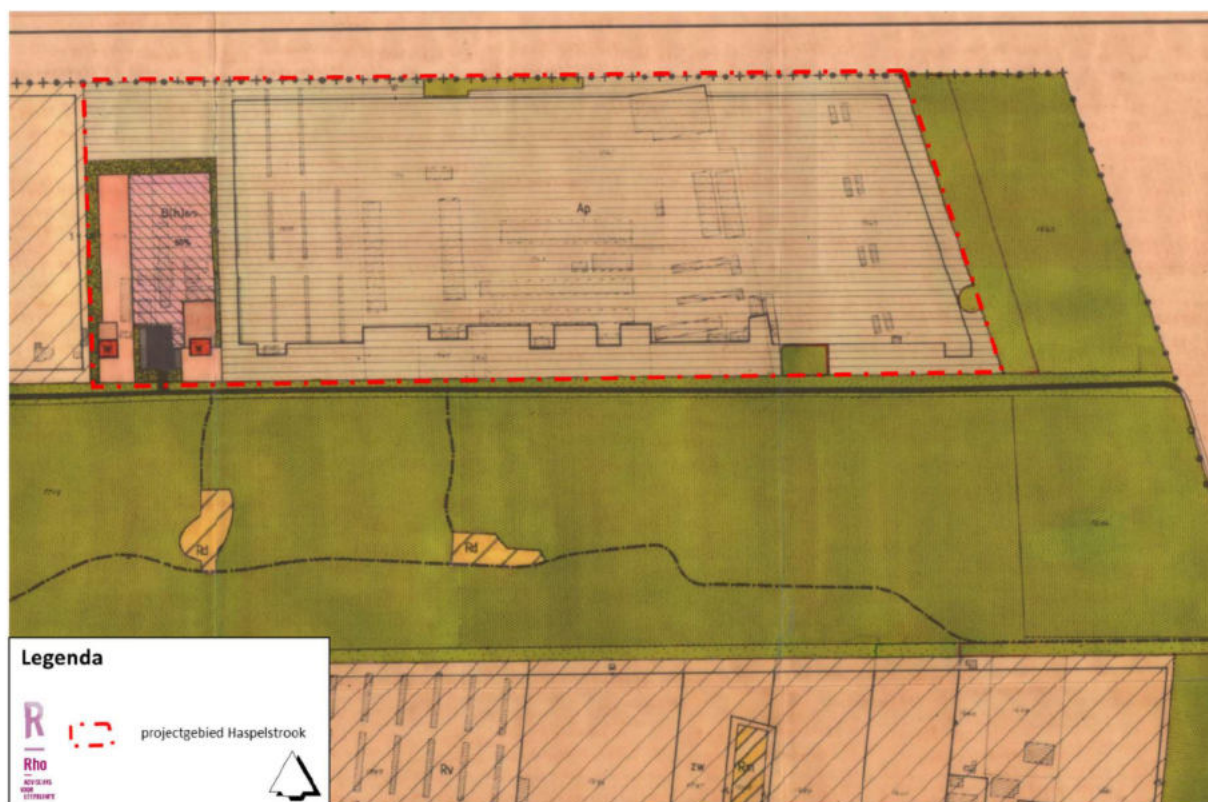
De ladder voor duurzame verstedelijking (ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik (artikel 3.1.6 lid 2 Besluit ruimtelijke ordening). Het bevoegd gezag moet voldoen aan een motiveringsvereiste als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet de behoefte aan die ontwikkeling aangetoond worden. De behoefte wordt bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de nieuwe stedelijke ontwikkeling. De voorkeursvolgorde van de ladder is dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen 'bestaand stedelijk gebied' worden gerealiseerd.

Rho adviseurs is gevraagd om een quickscan uit te voeren om de haalbaarheid van de bedrijfsfuncties op deze locatie te beoordelen in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking. In de quickscan komen de volgende zaken aan bod:

- Een beschrijving van de voorgenomen ontwikkeling en de beoordeling of de ontwikkeling kan worden aangemerkt als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', zoals bedoeld in de ladder voor duurzame verstedelijking.
- Een analyse van de vigerende beleidskaders voor bedrijfslocaties.
- Een verkenning van alternatieve vestigingslocaties.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

De ladder van duurzame verstedelijking is van toepassing op plannen voor nieuwe bedrijvigheid die worden aangemerkt als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Om te bepalen of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling zijn de vigerende planologische mogelijkheden het uitgangspunt (figuur 2).



Figuur 2 Plankaart vigerende regeling en ligging projectgebied Haspelstrook (bron: Bestemmingsplan Het Tonselse Veld, 1987; bewerking Rho adviseurs)

Ter plaatse van [redacted] gevestigd. De bedrijfslocatie heeft deels de bestemming 'Bedrijven – Houtverwerkingsbedrijf'. De naastgelegen 'asfaltplaat' (zoals is te zien op de luchtfoto uit figuur 1) en het noordelijk deel van het terrein hebben de bestemming 'Pluimveehouderij'. De groenstroken rond het bedrijf hebben de bestemming 'Houtopstanden'. De overige bedrijven in de Haspelstrook hebben de agrarische bestemming 'Pluimveehouderij'. Uit een vrij recente uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2018:52) blijkt dat de uitbreiding van een

bedrijventerrein met een oppervlakte van circa 2.000 m², waar voorheen sprake was van een agrarische functie, wordt aangemerkt als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. De Haspelstrook heeft een omvang van ruim 125.000 m² (een deel is al bedrijventerrein).

Naast de benodigde functionele wijziging (van agrarisch gebruik naar bedrijfsfunctie) moeten ook aantal bouwwerken gelegaliseerd worden. [REDACTED] is al sinds 1973 in Ermelo actief en heeft een aantal illegale bouwwerken gerealiseerd. Dit betreft onder andere de verharding ('asfaltplaat') voor opslag van pallets. Het overige deel van de Haspelstrook wordt gekenmerkt door strijdig gebruik met als hoofdoorzaak het staken van de agrarische activiteiten. Bij [REDACTED] is hoofzakelijk sprake van caravanstalling. Het gebruik van de bedrijfsgebouwen op de overige percelen varieert van opslag tot boxverhuur voor kleine ondernemers. [REDACTED] In totaal wordt de 'ondergrens' van 500 m² aan bebouwing ruimschoots overschreden.

Tot slot moet ook nog rekening worden gehouden met de directe omgeving. Ten noordwesten van de Haspelstrook zijn enkele recreatiefuncties gevestigd. Verder wordt de Haspelstrook omsloten door een bosrijke omgeving (de Veluwe, beschermd natuurgebied Natura 2000). Omdat er sprake is van een functionele wijziging, deels illegale bebouwing en door de ligging direct aan een natuurgebied wordt de beoogde bedrijfsfunctie voor de Haspelstrook aangemerkt als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' conform de ladder voor duurzame verstedelijking.

Toets aan vigerende beleids- en afsprakenkaders

Naast het toetsingskader van de ladder voor duurzame verstedelijking moet rekening worden gehouden met de provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders. Hieronder is een overzicht opgenomen van de relevante beleids- en afsprakenkaders voor de beoogde ontwikkeling van de Haspelstrook in Ermelo.

Omgevingsvisie Gaaf Gelderland (2018)

Provinciale Staten hebben op 19 december 2018 de nieuwe Omgevingsvisie en geactualiseerde Omgevingsverordening vastgesteld. De provincie werkt aan een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland. De provincie doet dit door bij de uitoefening van deze taken de focus te leggen op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland. Met behulp van zeven ambities – op het gebied van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, economisch vestigingsklimaat en op het woon- en leefklimaat – geeft zij hier richting aan.

Ten aanzien van het vestigingsklimaat streeft de provincie naar een gevarieerd aanbod aan goed ontsloten, kwalitatief hoogwaardige, duurzame werklocaties. Hierover worden afspraken gemaakt met de Gelderse regio's, waardoor een goede balans tussen de vraag en het aanbod van werklocaties ontstaat. Het concentreren van economische activiteiten heeft daarbij onze voorkeur, boven versnippering.

Regionaal Programma Werklocaties 2019 regio Noord-Veluwe (concept; 2019)

De Noord-Veluwse gemeenten willen met het bedrijventerreinenbeleid de economische ontwikkeling faciliteren en ook het duurzaam ruimtegebruik waarborgen. Met het bedrijventerreinenbeleid willen de gemeenten een bijdrage leveren aan het verhogen van de (ruimtelijke) kwaliteit. Directe aanleiding voor het maken van dit RPW zijn de afspraken met de provincie Gelderland op basis van de Gelderse Omgevingsverordening. Elke Gelderse regio moet (tenminste) elke vier jaar een RPW maken.

De Ladder voor duurzame verstedelijking wordt in dit RPW als uitgangspunt voor de regionale programmering gehanteerd: we streven naar een goede balans tussen vraag en aanbod. Niet alleen in kwantiteit (de hectares) maar vooral ook in kwaliteit (ieder bedrijf op de juiste plek en een goede ruimtelijke ordening). Het bedrijfsleven moet de beschikking hebben over passende (nieuwe) werklocaties om te kunnen groeien en investeren. Maar nieuwe terreinen moeten niet tot gevolg hebben dat bestaande terreinen verpauperd achter blijven. Dat betekent dat er bij verplaatsing van bedrijven ook nadrukkelijk aandacht moet zijn voor de achter te laten terreinen en dat voor die terreinen een planologische regeling moet worden opgesteld die, bijvoorbeeld door herontwikkeling, zorgt voor een duurzame toekomst voor het achter te laten terrein.

De regio Noord-Veluwe bestaat als bestuurlijke regio uit 8 gemeenten. In de praktijk blijken in de regio Noord-Veluwe echter grofweg twee marktregio's voor bedrijventerreinen te onderscheiden en is er een tweedeling in oriëntatie: bedrijven richten zich bij vestiging of hervestiging veelal óf op het noordelijk deel van de Noord-

Veluwe (N-NV-gemeenten/oriëntatie op regio Zwolle1) óf op de westkant van de Noord-Veluwe (W-NV/eigenstandig met oriëntatie op Flevoland en westelijke deel Food Valley). Ditzelfde geldt voor de arbeidsmarktoriëntatie en -pendel. Een tweedeling binnen de regio wordt ook bestuurlijk als praktisch en werkbaar ervaren. In het RPW hanteren we daarom twee subregio's: subregio West Noord-Veluwe (W-NV) en de subregio Noord Noord-Veluwe (N-NV). Ermelo behoort, in het regionaal programma tot de Westelijke Noord-Veluwse subregio. Voor deze regio wordt verwacht dat er sprake is van een uitbreidingsbehoefte van verschillende bedrijven, waarvoor de oplossing daarvoor allereerst binnen het huidige areaal bedrijventerreinen wordt gezocht. Versterking van de huidige terreinen door herstructurering en revitalisatie hebben daarbij de voorkeur.

Het planaanbod in de subregio West Noord-Veluwe is in januari 2019 circa 38 hectare (bron: IBIS, 2019 en inventarisatie gemeenten, 2019). Het aanbod is voornamelijk in Harderwijk gevestigd op het regionale terrein Lorentz III (tabel 1).

Tabel 1 Planaanbod subregio West Noord-Veluwe (bron: RPW Noord-Veluwe, 2019)

Gemeente	Plan	Uitgeefbaar planologisch februari 2018
Ermelo	Werklandschap Veldzicht	0,3
Harderwijk	Bedrijvenpark Tonsel	1,2
Harderwijk	De Sypel	1,1
Harderwijk	Lorentz Haven	6,1
Harderwijk	Lorentz III	25,6
Totaal		38,1

Voor de gemeente Ermelo geldt dat diverse percelen in het Tonselse Veld (die worden ontsloten via de Harderwijkerweg) reeds lange tijd via tijdelijke vergunningen in gebruik zijn met een bedrijfsbestemming.

Als vraag en aanbod tegen elkaar worden afgewogen wordt geconcludeerd dat er in de subregio West Noord-Veluwe sprake is van een uitbreidingsbehoefte van 19,9 hectare aan bedrijventerreinen tot en met 2030 (tabel 2).

Tabel 2 Overzicht vraag-aanbod subregio West Noord-Veluwe (overgenomen uit: RPW Noord-Veluwe, 2019)

5B West Noord-Veluwe				
Vraag	Ha	Aanbod	Ha	Saldo subregio
Uitbreidingsvraag	39,0	Werklandschap Veldzicht	0,3	
Vervangingsvraag	19,0	Bedrijvenpark Tonsel	1,2	
• Harderwijk: Overveld, Zandlaan en Weiburg	Ca. 13 tot ?	De Sypel	1,1	
• Harderwijk: Weiburg	0 tot 9,0	Lorentz Haven	6,1	
• Ermelo: Kerkdennen	?	Lorentz III	25,6	
• Putten: Ambachtstraat	6,0			
Solitaire vestigingen naar bedrijventerrein	?			
Totaal vraag hard	58,0	Totaal aanbod	38,1	
Totaal saldo subregio West-NV				19,9

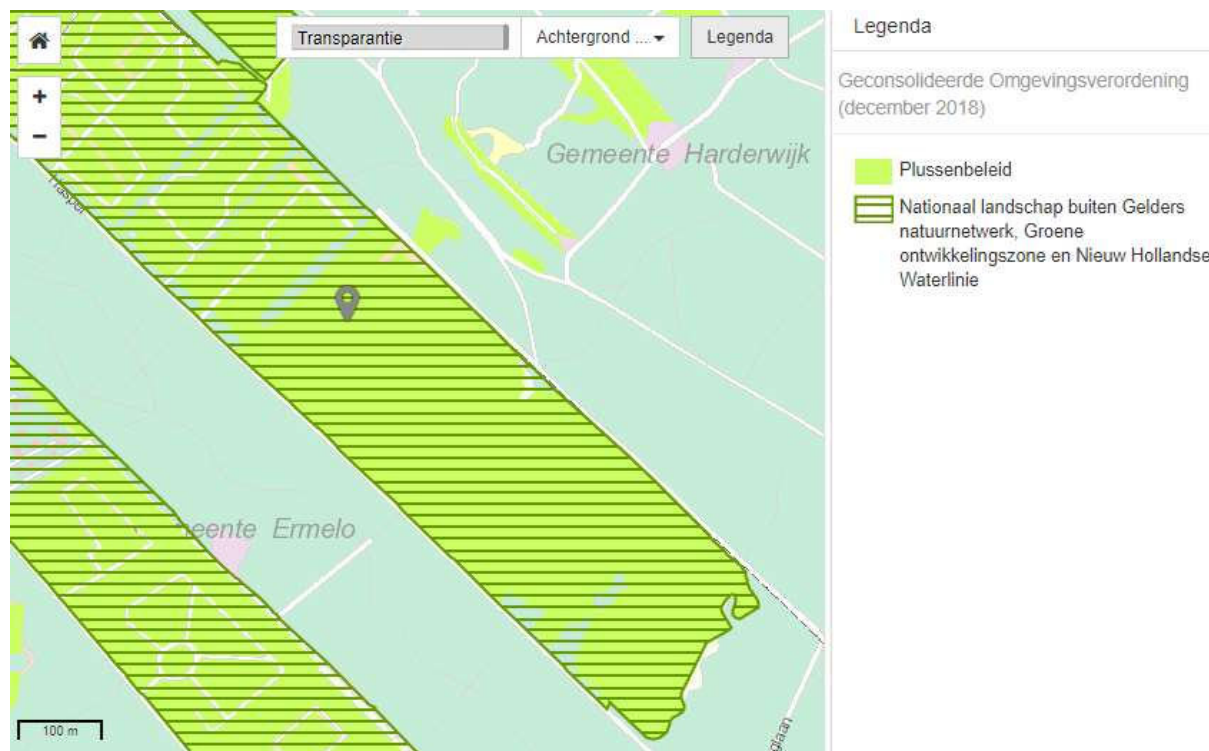
De gemeenten Ermelo, Putten en Harderwijk streven de volgende ambities na voor de bedrijventerreinen:

1. De gemeenten hebben de ambitie om ons bedrijfsleven ook in de toekomst te kunnen blijven faciliteren met kwalitatief goede en goed ontsloten bedrijventerreinen.
2. De gemeenten hebben de ambitie op alle bedrijventerreinen te verduurzamen. Vanuit de gemeentelijke duurzaamheidsambities wordt een vertaling gemaakt naar de bedrijventerreinen.
3. De gemeenten willen in de plannen rondom bedrijventerreinen gezamenlijk optrekken en gezamenlijk ervoor zorgen dat de bedrijven de beste locatie vinden en tegelijkertijd zorgvuldig om te gaan met de ruimte.
4. De gemeenten willen een gezamenlijke regionale werkgroep bedrijventerreinen inrichten, dat zich gaat bezig houden met het afstemmen van vraag en aanbod in de drie gemeenten. Deze werkgroep maakt een keer per jaar de balans op als het gaat om aantallen ha bedrijventerreinen, de voortgang in het versterken van de kwaliteit van de terreinen en de voortgang als het gaat om de verduurzaming van de terreinen.
5. Aan de hand van verkleuring en/of herstructurering van bedrijventerreinen houden de gemeenten de kwantitatieve vraag en aanbod situatie binnen onze subregio in evenwicht en zorgen ze dat vraag en aanbod ook kwalitatief op elkaar aansluit. De gemeenten hebben hiervoor in de subregio concrete mogelijkheden. De steun van de provincie is hierbij onontbeerlijk.
6. De gemeenten gaan actief aan de slag met bedrijven in het buitengebied. Ze denken daarbij aan verplaatsen tenzij die bedrijven prima op de huidige locatie passen. Dat is nog een onontgonnen onderwerp. Hier kunnen de gemeenten een belangrijke kwalitatieve slag maken.
7. De gemeenten willen door bovenstaande maatregelen dat er ook weer ruimte ontstaat voor nieuwe bedrijvigheid. Uitbreiding of vervanging gaat daarbij altijd hand in hand met het in evenwicht houden van vraag en aanbod. De gemeenten aandacht hebben voor lokale vraag en regionale vraag.
8. Voor de subregio zien de gemeenten het RPW vooral als een mogelijkheid om ruimte te scheppen voor nieuwe ontwikkelingen.
9. De gemeenten willen in het RPW graag meer aandacht voor kwaliteit verbetering (incl. duurzaam) en minder nadruk op het m² denken.
10. De gemeenten hebben de provincie graag als partner om onze ambities te realiseren.
11. De gemeenten zien de samenwerking die nu is ontstaan in onze subregio als winst.

De colleges uit de drie gemeenten van subregio West hebben in de coalitieakkoorden dan wel collegeprogramma's aandacht voor de toekomst van de bedrijven en bedrijventerreinen. Het RPW is het afsprakenkader waarbinnen deze ambities ingevuld worden. Uit het overzicht wordt geconcludeerd dat de Haspelstrook niet is meegenomen in het meest actuele RPW.

Geconsolideerde Omgevingsverordening Gelderland (2018)

In de provinciale verordening maakt het projectgebied Haspelstrook onderdeel uit van het Plussenbeleid en het Nationaal landschap buiten het Gelders natuurnetwerk, Groene ontwikkelingszone en Nieuw Hollandse Waterlinie (figuur 3).



Figuur 3 Uitsnede projectlocatie Haspelstrook Omgevingsverordening Gelderland (2018)

Nieuwe ontwikkelingen binnen dit Nationaal landschap moeten bijdragen aan de kernkwaliteiten van deze gebieden. De Haspelstrook ligt aan de rand van het Nationaal Landschap De Veluwe. Het Veluwemassief vormt de grootschalige 'groene long' van Nederland. Dit grootschalige landschap bestaat uit uitgestrekte bossen. De westelijke helft is vlakker en kent meer afwisseling van heide, vennen, zandverstuivingen, naaldbos en recreatie(bedrijven). De toegankelijkheid is hier groter dan in de oostelijke helft. De randen van de Veluwe zijn vanuit de wijde omgeving over snelwegen goed bereikbaar en dus beleefbaar, maar in het natuurkerngebied zelf wordt de ontsluiting bewust afgebouwd (ontsnippering). Grootschalige verblijfsrecreatie vormt echter ook een bedreiging voor het landschap. Bestemmingen die de kernkwaliteiten (kunnen) aantasten, zijn alleen mogelijk als er sprake is van redenen van groot openbaar belang, zoals de menselijke gezondheid, de openbare veiligheid, werkgelegenheid, het ontstaan van voor het milieu wezenlijk gunstigere effecten of andere grote maatschappelijke opgaven. De ontplooiing van nieuwe activiteiten moet een bijdrage leveren aan de landschapskwaliteit. Verder maakt de Haspelstrook onderdeel uit van het 'Plussenbeleid'. Dit is een overgangsbepaling voor bestaand (agrarisch) gebruik van gronden voor 2007.

In de Omgevingsverordening wordt ook invulling gegeven aan het regionale afsprakenkader ten aanzien van bedrijfslocaties. Dit moet op regionaal niveau worden uitgewerkt in het Regionaal Programma Werklocaties (RPW). Het RPW moet inzicht geven in:

- De bestaande voorraad en het huidige aanbod, zowel kwantitatief als kwalitatief.
- De toekomstige vraag rekening houdend met actuele trends en ontwikkelingen.
- De verhouding tussen vraag en aanbod.

Daarnaast bevat het RPW een visie op de gewenste regionale structuur van werklocaties en het toekomstperspectief van bestaande locaties.

In artikel 2.10 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat een bestemmingsplan alleen een nieuw bedrijventerrein, of uitbreiding van een bestaand bedrijventerrein, mogelijk kan maken als de ontwikkeling past

binnen het vigerende RPW. Als een ontwikkeling niet past binnen het RPW kan deze alsnog worden mogelijk gemaakt als voldaan wordt aan:

- De eisen van de ladder voor duurzame verstedelijking.
- Er regionale afstemming heeft plaatsgevonden.
- Gedeputeerde Staten instemmen met de ontwikkeling.

In artikel 2.12 en de toelichting op dat artikel¹ is beschreven dat een bestemmingsplan geen nieuwe solitaire bedrijfslocatie mogelijk maakt in het buitengebied als deze qua ruimtelijke aanvaardbaarheid thuishoort op een (regulier) bedrijventerrein. Een bestemmingsplan maakt in het buitengebied uitbreiding van solitaire bedrijvigheid die leidt tot bedrijfsbebouwing groter dan 1.000 vierkante meter en waarbij de uitbreiding zelf groter is dan 250 vierkante meter bedrijfsbebouwing niet mogelijk, tenzij in de toelichting bij het bestemmingsplan wordt aangetoond dat:

- verplaatsing naar een bedrijventerrein in redelijkheid niet mogelijk is;
- de uitbreiding regionaal is afgestemd;
- de uitbreiding landschappelijk goed wordt ingepast;
- de uitbreiding mogelijk wordt gemaakt met een maatbestemming.

Structuurvisie gemeente Ermelo 2025 (2012)

Op 1 maart 2012 heeft de gemeenteraad van Ermelo de Structuurvisie 'Ermelo 2025' vastgesteld. Het doel van een structuurvisie is het versterken van de sociale en maatschappelijke samenhang, de benutting van economische kansen en versterking van de ecologische en landschappelijke waarden door een samenhangend en integraal beeld te hebben ten aanzien van de toekomstige ontwikkelingen op het gebied van mogelijke woon- en werklocaties, maatschappelijke en sociale voorzieningen, hoofdinfrastructuur, hoofdstructuren van water, landschapsontwikkeling, recreatienetwerk en dergelijke. De structuurvisie geeft daarin een doorkijk voor de komende 10 tot 15 jaar en kent een concreet uitvoeringsprogramma voor de komende 5 jaar en verder. Hiermee beschikt de gemeente over een sterk beleidskader voor de komende jaren.

In de gemeentelijke structuurvisie is de projectlocatie Haspelstrook aangemerkt als 'Ecologische hoofdstructuur / Natura 2000 gebied'. Ermelo heeft ruimtelijke kwaliteiten: bos, heide en omliggend buitengebied worden hoog gewaardeerd. Opgave hierbij is om zorgvuldig met deze kwaliteiten om te gaan en verrommeling tegen te gaan. Natuurregels dwingen soms strikte afwegingen af. Behoeft bestaat aan een goed ruimtelijk raamwerk dat kwaliteiten behoudt en kansen benut. Op basis van de visiekaart wordt de Haspelstrook niet aangemerkt als 'werklocatie'.

¹ De toelichting luidt: Artikel 2.12 (solitaire bedrijvigheid)

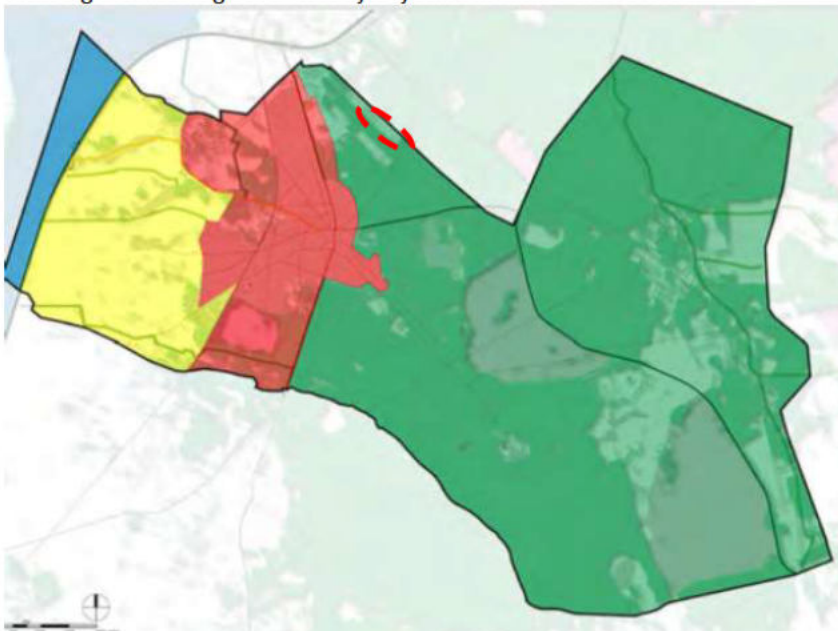
Eerste en tweede lid: Solitaire bedrijvigheid die volgens de huidige planologische inzichten op een bedrijventerrein thuishoort, sluiten wij uit in het buitengebied. Het verbod op nieuwvestiging geldt niet als er sprake is van functieverandering bij een bestaand bedrijf of als de ontwikkeling past binnen de afspraken over solitaire bedrijvigheid in het Regionaal programma werklocaties. Onder functieverandering verstaan wij een ontwikkeling die leidt tot hergebruik van bestaande bebouwing, zorgt voor een kwaliteitsverbetering in het gebied en daar qua aard, schaal en functie past. De regionale afspraken over functieverandering passen in elk geval binnen deze definitie.

Derde lid: Bestaande bedrijven in het buitengebied, die naar de huidige planologische inzichten thuishoren op een bedrijventerrein, zijn vaak kleinschalig begonnen en steeds verder doorgegroeid. In sommige gevallen leveren ze hinder op voor de omgeving. Als vanwege een uitbreiding van meer dan 250 vierkante meter de oppervlakte van de bedrijfsbebouwing boven de 1000 vierkante meter komt, moet eerst worden gekeken of verplaatsing van (een deel van) het bedrijf naar een bedrijventerrein in redelijkheid mogelijk is. Dit vraagt een goede onderbouwing, waarvan ook de langetermijnvisie van het bedrijf deel uitmaakt. Is verplaatsing in redelijkheid niet mogelijk, bijvoorbeeld als is aangetoond dat de verplaatsing bedrijfseconomisch niet haalbaar is of als kan worden onderbouwd dat het bedrijf aan de huidige locatie is gebonden, gelden voorwaarden voor de uitbreiding. De uitbreiding moet regionaal zijn afgestemd. De reikwijdte van de regionale afstemming kan per initiatief verschillen. Ze moet passen bij de aard en omvang en het verzorgingsgebied van het uitbreidende bedrijf. Daarnaast moet de uitbreiding landschappelijk goed worden ingepast en een maatwerkbestemming krijgen. Zo kan na bedrijfsbeëindiging niet elke andere vorm van bedrijvigheid op een locatie in het buitengebied worden gestart.



Figuur 4 Uitsnede projectlocatie visiekaart Structuurvisie Ermelo 2025 (2012; *Haspelstrook rood omlijnd*)

De Haspelstrook ligt aan de oostzijde van de gemeente (figuur 5). In deze zone zijn de natuurwaarden unieke kwaliteiten en bepalen de functies en gebruiksmogelijkheden. Hoe dicht bij de natuur, hoe meer de functies en het gebruik van gebieden in lijn zijn met de natuurwaarden.



Figuur 5 Indicatieve indeling Ermelo in zones (2012; *Haspelstrook rood omlijnd*)

De Haspelstrook is in de gemeentelijke structuurvisie niet aangewezen als 'werklocatie'. Voor het Tonselse Veld is wel een schetsbeeld opgenomen. Kern moet zijn dat de intensiteit van bebouwing van west naar oost gezien minder intensief wordt. De Haspelstrook is niet opgenomen in het schetsbeeld.



Figuur 6 Schetsbeeld Tonselse Veld (2012; Haspelstrook rood omlijnd)

Alternatieve vestigingslocaties

[REDACTED]

[REDACTED] Uit het RPW blijkt dat er in Ermelo zelf maar beperkt plancapaciteit is voor bedrijfslocaties. De bedrijventerreinen met een meer regionale functie zijn gelegen in Harderwijk. De gemeente Harderwijk heeft een groot scala aan bedrijventerreinen. Hiervan is Lorentz het grootste aaneengesloten bedrijventerrein van Gelderland met ruim 240 hectare (figuur 7).

[REDACTED] Het bedrijventerrein heeft een bruto oppervlakte van bijna 70 ha. Er is 50 hectare grond uit te geven in drie fasen. De eerste fase is bouwrijp en ongeveer 20 hectare groot. Het bedrijventerrein is bij uitstek geschikt voor bedrijven die veel grondoppervlak nodig hebben. Het terrein is ontwikkeld voor reguliere bedrijvigheid. Middelgrote en grote bedrijven uit de sectoren industrie, bouw, infra, transport en distributie en groothandel kunnen hier een plek vinden. Milieucategorieën 3 tot en met 5 zijn toegestaan. [REDACTED]



Figuur 7 Overzicht bedrijventerreinen gemeente Harderwijk (bron: gemeente Harderwijk, 2019)

Conclusie en advies

Het positief bestemmen van de bedrijfsfunctie (waar deze bestemming nu nog niet van toepassing is) moet worden gezien als een nieuwe planologische mogelijkheid en wordt daarom aangemerkt als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' conform de ladder voor duurzame verstedelijking. Voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen moet de behoefte worden aangetoond. Dit wordt doorgaans gedaan met een toets aan de vigerende beleidskaders en een onderbouwing met de regionale behoefteramingen en/of afsprakenkaders.

Het gebied is omsloten door beschermd natuurgebied. Opgave in dit gebied is om zorgvuldig om te gaan met de aanwezige kwaliteiten en om verrommeling tegen te gaan.

In het beleid staat dan ook beschreven dat soms strikte afwegingen benodigd zijn, waaronder het verplaatsen van (bedrijfs)functies. Gelet op het goed functioneren van de huidige bedrijvigheid is dat in eerste instantie het scenario voor deze locatie. In verschillende beleidsvisies is de Haspelstrook nadrukkelijk niet aangemerkt als locatie voor bedrijvigheid. De locatie is ook niet opgenomen in het Regionale Programma Werklocaties.

Geadviseerd wordt de mogelijkheden voor verplaatsing van de bedrijfsfunctie te onderzoeken, bij voorkeur voor de gehele Haspelstrook.

Gemeente Ermelo
t.a.v. [REDACTED]
Postbus 500
3850 AM Ermelo

Waverveen, 31-1-2019

Ref.: 149003JO

Betreft: Offerte Haspelzone toekomstscenario

Geachte [REDACTED],

Naar aanleiding van uw offerteverzoek doe ik u hierbij mijn offerte toekomen voor het project Haspelzone toekomstscenario te Ermelo.

Achtergrond

Met de Provincie is afgesproken dat de gemeente Ermelo onderzoekt of de ondernemingen in de Haspelstrook (Haspel 99-129 Ermelo) redelijkerwijs verplaatsbaar zijn. De Provincie is niet zonder meer akkoord met de (gehele of gedeeltelijke) inpassing van de bedrijven, tenzij uit onderzoek blijkt dat verplaatsing redelijkerwijs niet haalbaar is.

Zo stond het in de brief van de gemeente van juli 2014 aan de Provincie als weergave van de gesprekken/afspraken met de Provincie: *"De provincie vraagt daarbij om een financiële haalbaarheidsstudie naar de verplaatsing van de bedrijven. Deze studie moet uitsluitend geven over de mogelijkheden van een verplaatsing van de bedrijven naar een regulier bedrijventerrein en een herontwikkeling van de te verlaten locaties naar bijvoorbeeld wonen, recreatie en/of natuurontwikkeling. Als deze studie aantoont dat een verplaatsing niet haalbaar is, is planologische inpassing acceptabel."*

OBL is gevraagd de eerste grondige verkenning van dit vraagstuk uit te voeren. In dit document doen wij een voorstel voor dit onderzoek, waarbij op ambtelijk niveau is afgesproken dat de gemeente de kaders voor dit haalbaarheidsonderzoek vooraf afstemt met het college en de Provincie. Wij bieden aan en vinden het wenselijk bij deze afstemming aanwezig te zijn.

Na de verwerking van uw eventuele suggesties en aanvullingen wordt overgegaan tot de uitvoering van dit onderzoek.

Vraagstelling

Er moet betreffende het toekomstscenario voor de Haspelstrook door de projectgroep een ambtelijk advies worden gegeven aan het college van Ermelo. Daarbij worden verschillende stappen doorlopen. Ten eerste de vraag wat is de huidige juridische en RO juridische status

van de bedrijfsmatige activiteiten in de Haspelstrook. Het antwoord hierop zal de basis zijn voor wat daaruit volgt voor de verplaatsbaarheid en/of de continuïteit van de activiteiten in deze aard en omvang.

Er moet een antwoord komen op de vraag welke mogelijkheden de gemeente heeft om deze bedrijven te bestemmen of te verplaatsen. Deze opties moeten worden uitgewerkt. Dit betekent mogelijk enerzijds een gedeeltelijke herontwikkeling met inpassing op locatie en oplossing van de huidige knelpunten en anderzijds een uitwerking van een totale verplaatsing met schadeloosstelling. Dus welke waarde hebben de vier locaties en welke kosten worden gemaakt bij een verplaatsing. En welke juridische basis wordt daarvoor gekozen voor de totale bedrijven of delen van de bedrijven. Een ander onderdeel van het onderzoek zal ook de herontwikkelingspotentie zijn van de diverse locaties als geheel of gedeeltelijk. Dit is weer bepalend voor de opbrengsten die er mogelijk zijn op de vrijkomende percelen welke bepalend zullen zijn voor de haalbaarheid van de diverse aanpakken.

Onze aanpak

OBL Consult stelt voor dit onderzoek een aanpak voor die is onder te verdelen in drie stappen. Wij schatten de doorlooptijd van de opdracht in op ongeveer 12 weken. Wij gaan er van uit dat de opdracht in februari start, na overleg met de wethouder en een consultatie van de provincie.

In deze opdracht is frequente communicatie van belang ter afstemming van de bevindingen en uitkomsten maar ook voor de inbreng van de aanwezige expertise en dossierkennis van de betrokken projectgroep leden. Op voorhand hebben wij elke 3 weken een bijeenkomst bij de gemeente hiervoor ingepland.

Daarnaast zal uiteraard telefonische communicatie plaatsvinden. Desgewenst passen we gaandeweg in overleg met de gemeente overlegmomenten aan.

Stap 1

1. Inlezen, oriëntatie en beoordeling documenten

In de eerste stap inventariseren wij de door u aangeleverde documenten. Bekijken de vestigingen op kaart en geschrift, nemen de juridische stukken en analyses door en het stroomschema etc. Ook willen we een overzicht van de afspraken met de gevestigde bedrijven, schriftelijk dan wel mondeling, voor zover bekend. Kortom wij willen inzicht verkrijgen in het complete dossier en zo een compleet beeld hebben van de huidige situatie en haar status. Daarbij horen ook alle aannames. Ook beoordelen wij of de beschikbare informatie compleet is voor het vervolg van het onderzoek en/of er nog zaken zijn die moeten worden onderzocht en aangevuld.

2. Kick-off

Op basis van de eerste beoordeling hebben wij met u een kick-off om eventuele onduidelijkheden te bespreken, het kader en de bevindingen. We bespreken de casus, de

centrale onderzoeksvraag en de hoofdvragen voor het onderzoek en we bespreken de compleetheid van de beschikbare informatie.

Resultaat stap 1 is dan een casus beschrijving met daarbij duidelijk antwoord op de vraag wat is vergund, wat is niet vergund en wat is in te passen en wat niet. Dus een beschrijving van de legale activiteiten in woord en op kaart en de knelpunten.

Stap 2

3. Integrale analyse, doorlichting en visievorming

Analyse van de knelpunten uit oog van ruimtelijk ordening en milieu, als milieuregels omgevingsvergunning, bestemmingsplan, groei bedrijvigheid en nabijheid andere functies (bijv. recreatie). Dit ter bepaling van de rol van de overheden en verkenning van het gezamenlijk belang. Deze analyse is al deels door de gemeente uitgevoerd. Deze analyse wordt indien nodig verder uitgewerkt en meegenomen in dit onderzoek. De haalbaarheid en knelpunten (zowel ruimtelijk als hinder gerelateerd, milieu) van de verschillende functies als wonen, werken en recreatie worden in een matrix geduid. Dit vraagt daarna om een check door een RO juridisch specialist (PM).

Daarna is er de fase van visievorming op de gewenste functies voor de Haspelstrook en bepaling van de opbrengsten op basis van specifieke uitgangspunten, zonder een ruimtelijk plan te maken. Hiermee ontstaat een beeld van de potentie en opbrengstwaarde van de percelen, die onderdeel uitmaken van de verplaatsing (of deels verplaatsing) businesscase. Hiermee kan een verplaatsing of gedeeltelijke inpassing van de ondernemingen mogelijk (deels) gefinancierd worden.

Dit alles op basis van 3 ontwikkelscenario's te weten :

- Inpassing van werken en wonen
- Gedeeltelijke inpassing en mogelijke verplaatsing van een deel van het werken
- Totale verplaatsing werken en wonen

4. Waardering

Een grove waardebeoordeling van de ondernemingen middels een verkennende taxatie op afstand. Zowel de waarde van het legale deel als de waarde van de individuele illegale delen worden daarin betrokken. Inzicht in de waarde van de illegale delen levert waardevolle informatie op voor een eventuele onderhandeling met de ondernemingen. Deze werkzaamheden gebeuren op afstand dus zonder locatiebezoek. Ook hiervoor zijn de 3 scenario's leidend naast de (il)legaliteit als waardering principe.

5. Tussentijdse terugkoppeling resultaten

Na de integrale analyse bespreken wij met u de resultaten uitgewerkt in de 3 verschillende scenario's en de eventuele onduidelijkheden en risico's. Tevens kunnen de voorlopige resultaten, indien opportuun, bestuurlijk worden voorbesproken. In deze stap worden ook de aandachtspunten geëxpliciteerd en op een rij gezet.

Resultaat **stap 2** is op basis van de mogelijke ontwikkelrichting (natuur, woningbouw en recreatie) een opbrengst inschatting op planologisch haalbare ontwikkeling en een kostenbepaling van de 3 mogelijke scenario's. Met een voorlopige conclusie over de gewenste ontwikkelrichting en haalbaarheid.

Stap 3

6. Opstellen en bespreken conceptrapportage

Wij maken van onze bevindingen een beknopte rapportage. Alvorens de resultaten definitief in een rapportage op te leveren, zullen wij deze met de projectgroep voorbespreken.

7. Opstellen en bespreken definitieve rapportage

Op basis van het gesprek over de conceptrapportage, stellen wij onze definitieve rapportage op. Na oplevering van de definitieve rapportage kunnen wij indien gewenst de conclusies aan de belanghebbende personen presenteren. Deze rapportage zal ook verbeeldingen betreffen van de huidige situaties en perspectieven voor de toekomst ter ondersteuning van de beeldvorming en besluitvorming. Ook wordt er een presentatie gemaakt voorambtelijke en bestuurlijke doeleinden.

Vervolg

Afhankelijk van de uitkomsten van het onderzoek en het uiteindelijk meest haalbare scenario zullen de aandachtspunten verder moeten worden uitgewerkt. Vervolgens moet een uitvoeringsstrategie worden bepaald.

Deze zal het uitgangspunt van de gesprekken met de ondernemers en de omgeving vormen.

Projectorganisatie

Voor de uitvoering van deze opdracht stellen wij het volgende team van adviseurs voor:

■■■■■: De heer ■■■■■ is partner bij OBL Consult en een zeer ervaren consultant die is gespecialiseerd in het voortraject van grootschalige, complexe projecten en adviseert over haalbaarheid, samenwerking en projectstructurering. Vanuit dit specialisme voert hij zowel procesmanagementopdrachten als adviesopdrachten uit.

■■■■■: De heer ■■■■■ is zelfstandig adviseur en is de taxateur die door ons voor deze opdracht wordt ingehuurd. Hij heeft ruime ervaring met het advisering grondzaken, uitvoeren taxaties, bemiddeling onroerende in vergelijkbare vraagstukken.

██████████: ██████████ is partner bij OBL Consult. Hij heeft ervaring op het gebied van project- en procesmanagement, haalbaarheidsstudies, risicoanalyses, projectfinanciering en organisatieadvies bij ruimtelijke investeringen in opdrachten voor zowel overheids- als private organisaties. specialisme is en de haalbaarheid van complexe projecten. projectmanagement en projectstructurering.

OBL Consult zal dit onderzoek zowel inhoudelijk, financieel als juridisch uitvoeren.

Uitgangspunt is voor als nog dat de aanlevering van de juridische en RO-juridische informatie en eerste verwerking door de gemeente al is of wordt uitgevoerd. Waarbij we voor een nadere juridische check in overleg met u een gespecialiseerde jurist in willen schakelen.

De algehele leiding van het project zal worden ingevuld door de heer Okkema. De supervisie zal door de heer Palm uitgevoerd worden.

Duur van de opdracht

Naar aanleiding van voornoemd gesprek is afgesproken dat de doorlooptijd van het onderzoek ongeveer 12 weken zal bedragen met als streefdatum voor de rapportage eind mei begin juni.

Kosten

Op grond van onze ervaring in soortgelijke opdrachten ramen wij de tijdsbesteding op 18 dagen, zie onderstaande tabel.

	Inzet (circa in dagen)	Totaal bedrag (excl. BTW)
[REDACTED]	1	
[REDACTED]	2	
[REDACTED]	2	
[REDACTED]	1	
[REDACTED]	2	
[REDACTED]	1	
[REDACTED]	2	
[REDACTED]	2	
[REDACTED]	2	
[REDACTED]		[REDACTED]
[REDACTED]	1	[REDACTED]

Voor deze opdracht gaan wij voor de inzet van de heer Okkema en Noordam uit van een tarief van € [REDACTED] exclusief BTW. Voor de vervaardiging van het beeld- en kaartmateriaal nemen wij € [REDACTED] op in de raming. Daarmee ramen wij ons honorarium op € [REDACTED]

De door ons afgegeven raming á € [REDACTED] kunt u beschouwen als een budget voor de werkzaamheden en planning zoals beschreven in deze offerte. Dit budget zullen wij niet overschrijden.

Toelichting

Alle genoemde budgetten en tarieven zijn exclusief BTW. Voor de gemaakte autoreiskosten worden € [REDACTED] in rekening gebracht. Alle documenten worden digitaal aangeleverd. Kosten voor drukwerk zijn dan ook niet opgenomen in deze offerte. Indien u reproductie van documenten door ons laat uitvoeren zullen wij de kosten hiervoor tegen kostprijs doorberekenen.

Indien er werkzaamheden van ons worden verwacht die niet in deze offerte zijn omschreven zullen wij deze verrekenen op basis van de volgende uurtarieven:

- [REDACTED] senior consultant € [REDACTED]
- [REDACTED] taxateur/rentmeester € 118,00
- Juridisch specialist - op aanvraag (PM)
- Stedenbouwkundig en of landschap ontwerper - op aanvraag (PM)

Voorwaarden

Voor het uitvoeren van de werkzaamheden gaan wij er vanuit dat de opdrachtgever alle benodigde informatie zoals digitale ondergronden, luchtfoto's, beschikbare onderzoeken, beleidsstukken, etc. kosteloos en bij aanvang van de opdracht ter beschikking stelt. De in deze offerte genoemde tarieven zijn geldig t/m 31 december 2019. Na die datum zal een inflatiecorrectie worden toegepast.

De gemaakte uren zullen maandelijks achteraf worden gefactureerd op basis van de werkelijk bestede tijd. De betalingstermijn bedraagt 2 weken na factuurdatum. Wij doen deze aanbieding gestand tot en met 30 dagen na aanbieding van deze offerte. Wij starten met het uitvoeren van de werkzaamheden na schriftelijke bevestiging van de opdracht.

Op deze aanbieding is "De Nieuwe Regeling 2011": Rechtsverhouding opdrachtgever – architect, ingenieur en adviseur (herzien 2013) (DNR2011) van toepassing. Een kopie van deze regeling kan op verzoek worden toegezonden. Wij zullen uiteraard strikte geheimhouding betrachten omtrent alle informatie en gegevens, waarvan wij in het kader van de opdracht kennisnemen.

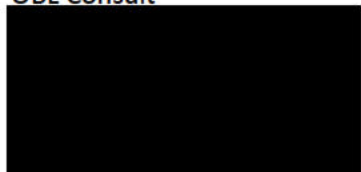
Wanneer gedurende de looptijd de werkzaamheden worden uitgebreid of door onvoorziene omstandigheden meer inzet van ons noodzakelijk is, overleggen wij in een zo vroeg mogelijk stadium met u. Pas na uw schriftelijke goedkeuring berekenen wij eventueel meerwerk door op basis van werkelijk bestede tijd en de in deze offerte genoemde voorwaarden.

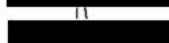
Mocht u vragen hebben over onze offerte, dan zijn wij daarvoor graag beschikbaar. U kunt hiervoor contact opnemen met Joost Okkema (06 22408385). In onderling overleg kan dan worden gezien of aanpassing of aanvulling nodig is.

Wij zien uit naar een succesvolle en prettige samenwerking.

Met vriendelijke groet,

OBL Consult



 OBL



OBL Consult
Postbus 100
3645 ZL Vinkeveen

Raadhuisplein 2
Postbus 500
3850 AM Ermelo
t 0341 56 73 21
f 0341 56 73 69
e gemeente@ermelo.nl
i www.ermelo.nl
NL92 BNGH 0285 0024 49

datum 14 maart 2019
onderwerp Offerte haalbaarheidsonderzoek Haspelstrook
uw ref. 149003JO
onze ref. e190013155
casenr. 19e0002854
behandeld door [REDACTED]
telefoon direct 0341 56 73 21

Geachte [REDACTED],

In uw brief met offerte van 21 februari 2019 doet u ons een voorstel voor het onderzoek met betrekking tot de haalbaarheid van (gedeeltelijke) verplaatsing van bedrijvigheid aan de Haspelstrook. Dit onderzoek is van belang om te kunnen concluderen welke toekomstscenario's voor dit gebied kansrijk zijn. Wij gaan akkoord met uw aanbieding zoals beschreven in het voorstel en verlenen u hierbij de opdracht.

De verlening van de dienst vindt plaats op basis de uren- en kostenraming zoals die in de offerte is geschetst (e190013155). Het totaalbedrag voor alle werkzaamheden bedraagt [REDACTED]. De werkzaamheden zijn rond 1 juni 2019 afgerond.

Overschrijding van bedragen en uren is niet toegestaan, tenzij u daarvoor van ons schriftelijk toestemming heeft ontvangen. De kosten worden na verlening van de dienst door u gefactureerd onder vermelding van onze referentie 'Haspel' met nummer 621 0 222.

De algemene inkoopvoorwaarden van de inkoop samenwerking Noord-Veluwe zijn van toepassing. U vindt onze voorwaarden op www.ermelo.nl/aanbestedingen. De algemene leverings- en betalingsvoorwaarden van opdrachtnemer of andere bijzondere voorwaarden worden uitdrukkelijk uitgesloten.

Het college van burgemeester en wethouders van Ermelo,
namens deze,

[REDACTED]
[REDACTED]



Informatiememo - BESLOTEN

Datum: 17 september 2019		Corsanr: e190039458 Casenr.: 19e0006212 Mandaatnr. Portefeuillehouder: A.L. Klappe A.A.J. Baars Ambtenaar/projectleider: [Redacted] [Redacted]
Onderwerp: Verkenning toekomstscenario's Haspelstrook en [Redacted] [Redacted]		
Datum	24 september 2019	
Collegebesluit	1. In lijn met het advies uit het document "Haspelstrook – Verkenning toekomstscenario's" scenario C (verplaatsing van de bedrijvigheid) nader uit te werken. [Redacted] [Redacted] [Redacted] [Redacted] [Redacted] 3. De raad over uw besluit te informeren door middel van een vertrouwelijke informatiememo (kenmerk e190039458) nadat vooraf de betrokken ondernemers zijn geïnformeerd. 4. De raad in de eerstvolgende Bestuursrapportage te verzoeken om ten laste van de reserve grondexploitatie een aanvullend voorbereidingsbudget van [Redacted] beschikbaar te stellen ten behoeve van de uitwerking van beslispunt 1. 5. Vooruitlopend op de vaststelling van de betreffende Bestuursrapportage de uitvoering ter hand te nemen. 6. Te bepalen, dat de communicatie met de belanghebbende ondernemers plaatsvindt door de burgemeester en wethouder Klappe in samenspraak met de externe adviseur.	
	☐ ter informatie voorleggen aan het college ☒ ter informatie (VERTROUWELIJK) aanbieden aan de raad ☐ ter bespreking voorleggen aan de raad	

Kennisnemen van

1. het besluit van het college om in lijn met het advies uit het document "Haspelstrook – Verkenning toekomstscenario's" scenario C (verplaatsing van de bedrijvigheid) nader uit te werken;

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

Kernboodschap

Verkenning toekomstscenario's Haspelstrook

In 2012 is de Visiekaart Tonselse Veld vastgesteld die als basis werd gezien voor het actualiseren van het bestemmingsplan Tonselse Veld 1987. In de visiekaart was voor een viertal percelen aan de Haspel [REDACTED] een transformatie van Agrarisch-Pluimveehouderij naar recreatie of andere lichtere bedrijfsmatige functies opgenomen en voor [REDACTED] een werkfunctie. We noemen dit gebied met vier percelen de Haspelstrook.

De eigenaren van deze percelen hebben in 2013/2014 initiatieven ingediend voor de ontwikkeling van hun perceel in kader van de inventarisatie voor het bestemmingsplan Tonselse Veld 2014. Deze initiatieven gingen uit van uitbreiding van bestaande bedrijvigheid [REDACTED] of verkleuring naar bedrijvigheid. De wensen van alle initiatiefnemers binnen Tonselse Veld zijn, zover passend binnen de Visiekaart van 2012 opgenomen in een concept-ontwerpbestemmingsplan en besproken met de provincie in 2014. De provincie was niet overtuigd dat er voor deze vier percelen geen andere mogelijkheden zijn dan handhaving of uitbreiding van bedrijvigheid op de huidige locatie en verlangt een haalbaarheidsstudie naar de mogelijkheden van verplaatsing en herontwikkeling van de te verlaten locaties. Om deze reden is het gedeelte Haspelstrook buiten het vastgestelde bestemmingsplan Tonselse Veld 2014 gehouden.

Het afgelopen jaar is, naar aanleiding van de vraag van de provincie, een verkenning uitgevoerd naar de toekomstscenario's voor de Haspelstrook [REDACTED] [REDACTED]

Voor deze verkenning is gekeken naar verschillende aspecten:

- de huidige juridische status van de activiteiten en gebouwen;
- Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid;
- omgeving;
- handhaving;
- bedrijfseconomisch;
- financiën en ontwikkelopties.

De bovengenoemde aspecten zijn gebruikt om een drietal scenario's te verkennen:

- A. Inpassing van alle bedrijvigheid en wonen met een oplossing van de huidige knelpunten in de bedrijfsvoering en de omgeving;
- B. Gedeeltelijke inpassing van de bedrijfsactiviteiten door bevrozing van de legale activiteit en bebouwing conform het huidige bestemmingsplan;
- C. Een totale verplaatsing van alle bedrijvigheid met volledige schadeloosstelling en herontwikkeling van de Haspelstrook naar een andere bestemming als recreatie en/of gecombineerd met zorg en wonen.

Ad A. In dit scenario zijn er enkele aspecten die de uitvoerbaarheid lastig maken. [REDACTED]

[REDACTED]

Ad B. Dit scenario zou een uitkomst kunnen zijn als de verplaatsing financieel niet haalbaar is en uitbreiding juridisch niet tot de mogelijkheden behoort. Hierbij wordt alleen het legale gebruik en de

legale bebouwing bestemd. [REDACTED]

Ad C. Bij verplaatsing van de bedrijfsactiviteiten kan er een nieuwe bestemming aan het gebied worden toegekend. [REDACTED]

Voor alle scenario's aan de Haspelstrook geldt dat er onderzocht moet worden of er door eventuele toename van stikstofdepositie geen significante negatieve effecten zijn op de instandhoudingsdoelen van het Natura 2000-gebied Veluwe. Gezien de ontwikkelingen rond de PAS is dit een onzekere factor waarover op dit moment geen uitspraak gedaan kan worden.

Conclusie

Scenario C blijkt op basis van de verkenning financieel een reële optie is. Dit scenario wordt nader uitgewerkt.

Handhaving

[Redacted text block]

[Redacted text block]

Communicatie

Goede communicatie rondom deze zaak is essentieel. Dit geldt zowel voor de communicatie naar de gemeenteraad als naar betrokken partijen.

Communicatie ten aanzien van de verkenning

De communicatie met de ondernemers ten aanzien van de verkenning van de toekomstscenario's voor de Haspelstrook zal door wethouder Klappe en burgemeester Baars worden opgepakt, de adviseur van het van OBL Consult zal hierbij aansluiten. Zij gaan samen met de ondernemers in gesprek over het collegebesluit en het vervolgtraject. We streven er naar deze gesprekken plaats te laten vinden voordat het besluit openbaar gemaakt wordt. Deze gesprekken zullen als eerste gevoerd worden.

Communicatie ten aanzien van de handhaving

[Redacted text block]

[Redacted text block]

Financiële gevolgen en dekking

Aan de voorzijde van het project is een investering gedaan in de projectbegeleiding en eerste (scenario-)onderzoeken om te komen tot een ontwikkelstrategie voor het gebied. Nu de gekozen strategie nader uitgewerkt moet worden, moeten er kosten en tijd voor het vervolgtraject worden geraamd. Dit vervolgtraject bestaat enerzijds uit een gerichte nadere uitwerking van scenario C om te kunnen bepalen welke financiële impact de daarbinnen onderzochte invullingen kennen. Een realistische beoordeling van mogelijke grondopbrengsten maakt hier nadrukkelijk onderdeel van uit. Op grond hiervan kan nadere richting worden verkregen voor de uiteindelijk in te zetten herontwikkeling. In feite betreft het hier een nader voorbereidend onderzoek om te bezien of en hoe actieve grondexploitatie door (tussenkost van) de gemeente mogelijk is. Anderzijds bestaat het vervolgtraject uit het aan het voorgenoemde parallel

lopende opstarten van gesprekken over verplaatsing van bedrijfsactiviteiten uit het gebied annex verwerving van in het gebied gelegen gronden door/namens de gemeente. Het verplaatsingstraject wordt in een aantal fasen opgedeeld:

1. Verkenning. In deze fase wordt kennis gemaakt met de ondernemers en daarbij worden de ondernemers deelgenoot gemaakt van de situatie en de noodzaak tot handelen;
2. Afstemming te volgen traject. In deze fase worden de uitgangspunten van de waardering en bedrijfsvoering bepaald. Doel is om overeenstemming te verkrijgen over het te volgen traject en de stappen daarin;
3. Waardering en tijdpad verplaatsing./ In deze fase vindt een waardebeoordeling van de ondernemingen middels taxatie plaats.
4. Contractvorming. Na de verkenning en uitwerking van de afspraken worden deze vastgelegd in een afsprakenkader en vervolgens contracten.

De beide deeltrajecten zullen in gezamenlijkheid als nieuw project worden opgepakt en uitgevoerd. Het is evenwel nog onbekend welke kosten hiermee precies gemoeid zullen zijn, echter duidelijk is dat voor beide genoemde deeltrajecten externe expertise dient te worden betrokken. Voorshands wordt er uitgegaan van een benodigd startbudget van ■■■■■■■■■■ (gezien de urgentie) in 2019 in ieder geval al stappen in het proces te kunnen maken.

Uitvoering van dit besluit vergt een startbudget van [REDACTED]. Vanuit het tot nu toe doorlopen traject is nog een budget beschikbaar van circa [REDACTED]. Voor de overige benodigde [REDACTED] dient in dekking te worden voorzien. Voorgesteld wordt deze kosten te dekken uit de bestemmingsreserve grondexploitatie, gezien het feit dat het hier om verkennende werkzaamheden gaat om te bezien of herontwikkeling van de betreffende locatie middels actieve verwerving door/via de gemeente mogelijk en financieel haalbaar is.

Budgettaire verwerking hiervan kan plaatsvinden bij de eerstvolgende Bestuursrapportage.

Vervolg

Na het informeren van de grondeigenaren en de omgeving over het besluit begint het vervolgtraject betreffende de gesprekken over de verplaatsing en de nadere uitwerking van de invulling van het gebied om de opbrengsten te kunnen bepalen. Dit traject zal als nieuw project worden opgepakt en uitgevoerd.

De planning ziet er naar verwachting als volgt uit:
Tussen 24 september 2019 en 8 oktober 2019
Oktober 2019
8 oktober 2019

Informeren grondeigenaren en verzoeker
Informeren gemeenteraad
Versturen beslissing op bezwaar