



Stichting Woon- en recreatiebelangen Tonselse Veld
T.a.v. het bestuur
Eendenparkweg 11
3852 LC ERMELO

Raadhuisplein 2
Postbus 500
3850 AM Ermelo
t 0341 56 73 21
f 085 110 8515
e gemeente@ermelo.nl
i www.ermelo.nl
NL92 BNGH 0285 0024 49

datum 25 mei 2021
onderwerp Beantwoording vragen haalbaarheidsonderzoek
onze ref. e210020274
casenr. 20e0003267
telefoon direct 0341 56 73 21

Geacht bestuur,

In het kader van de behandeling van het haalbaarheidsonderzoek naar de verplaatsing van de bedrijven aan de Haspelstrook, heeft u diverse vragen gesteld. Tijdens de behandeling van het onderwerp in de gemeenteraad op 12 mei jl. is toegezegd dat het college de vragen binnen twee weken van een beantwoording zou voorzien. Door middel van deze brief voldoen wij aan deze toezegging.

1. De betreffende documenten zijn als bijlage bij deze brief gevoegd.
2. Het betreffende document is reeds te vinden bij de stukken voor de openbare vergadering van 12 mei jl. Voor de volledigheid voegen wij het als bijlage bij deze brief.
3. De gemeenteraad is in 2018 geïnformeerd over het PID en in het najaar van 2019 over het verkennende onderzoek.
4. Verblijfsrecreatie of wonen is altijd het uitgangspunt geweest zie hiervoor ook het Verkennende onderzoek.
Extensief is aan wonen toegevoegd naar aanleiding van besprekingen binnen de gemeente over de inhoud van het begrip 'kwalitatieve resultaat'. Het maximum was eerder 110 stuks woningen maar gezien de overgang naar de natuur, de leefbaarheid in de omgeving en de afhechting van de bebouwing van Ermelo en de stikstofaanpak is gekozen voor extensief wonen. Natuurontwikkeling alleen zou niet leiden tot een haalbare businesscase, het is echter een onderdeel (soms klein) van alle businesscases.
5. In de Verkenning wordt op pagina 22 al gesproken over een integrale oplossing, op pagina 26 wordt bij de conclusie ook over de gehele Haspelstrook gesproken evenals op pagina 29 bij punt 3 van de opmerkingen.
6. Bij aanvang is het de bedoeling geweest de hele Haspelstrook te herontwikkelen. In het geval de verplaatsing van bedrijven financieel haalbaar zou zijn geweest, zou er gekeken worden hoe dit perceel in te passen.
7. Zonder het uitgangspunt dat de gemeente zou verwerven, zou er überhaupt geen sprake zijn van een mogelijke uitplaatsing. Wie de gronden daarna ontwikkelt is van later orde.
8. Grotendeels dezelfde conclusies. 125 is vergelijkbaar met 127-129.
9. Veranderde uitgangspunten staan een integrale ontwikkeling in de weg, met grote gevolgen. Er is geen sluitende businesscase voor deelgebied Haspel 101. Naast het ontbreken van een businesscase waren er nog enkele factoren die in dit deelgebied spelen. Deze staan in het rapport vermeld en in de conclusies op pagina 16 nog eens verwoord. Uw conclusie dat wij dit zouden baseren op uw argumenten is dus niet juist.

10. Gedurende de eindfase van het onderzoek bij de verdiepende gesprekken.
11. Dit was geen optie omdat wij toen in de eindfase van het onderzoek zaten. Daarnaast willen wij graag wijzen op het belang van de mogelijke verplaatsing en er is dan ook uitvoerig getracht om toch tot een andere conclusie te komen ten aanzien van de verplaatsing. Ook zeker met het oog voor de kwaliteitsslag die wenselijk is/was en het belang van de omgeving daarbij en de bedrijfseconomische aspecten voor het bedrijf.
12. Die zienswijze klopt niet. Bijvoorbeeld alleen al door het feit dat ook de delen met het huidige strijdige gebruik waarde hebben. Alle delen van het object dienen beoordeeld en gewaardeerd te worden in het financiële model.
Bij de beoordeling van de aanwezige opstallen en het huidige gebruik is conform de beginselen en jurisprudentie van de Onteigeningswet rekening gehouden met vergunde en niet vergunde objecten en eventueel strijdig gebruik vanuit het gezichtsveld van een redelijk handelend koper en koper. Bij de algemene waardering van het bedrijf is hier rekening mee gehouden zonder dit terug te brengen tot een specifiek gebouw of een eventueel strijdig gebruik. Voor de volledigheid heeft wel een waardering plaatsgevonden op basis van zowel de feitelijke (deels illegale) situatie alsook van de vergunde situatie.
13. Uitgangspunt was extensief wonen. Het gaat daarbij juist ook zeker om de wenselijkheden en mogelijkheden. Zie ook antwoord op vraag 4.
14. Hier gelden andere aantallen maar deze zijn niet exact bepaald. Hier hebben wij op basis van ervaring de opbrengsten iets lager genomen.
15. In een haalbaarheidsonderzoek van dit soort objecten is het zeer gebruikelijk alle meerdere uitgangspunten voor waardering mee te nemen. Daarnaast komt het veelvuldig voor dat onroerende zaken verkocht worden waar geen geldige omgevingsvergunning voor de bouw is verleend of er sprake is van een strijdig gebruik. Het is onjuist te veronderstellen dat een dergelijk gebouw geen waarde heeft. De marktwaarde wordt bepaald door een redelijk handelend koper en verkoper en hierbij is de vraag in hoeverre bij het overeenkomen van een koopprijs deze neerwaarts wordt bijgesteld door de illegale situatie. De praktijk leert dat dit, door het ontbreken van handhaving, niet tot weinig gebeurt.
16. Wij zijn van mening dat de omschrijvingen wat zeggen over de staat van het bedrijf en dat deze daarom niet openbaar dienen te worden. Bedrijfsgegevens en financiële gegevens maken wij niet openbaar.
17. Dat is correct. Alle documenten zijn volledig ongeredigeerd aan de gemeenteraad verstrekt.
18. Bij de waardering van het object Haspel 125 is een onafhankelijk, gerenommeerd jurist gespecialiseerd in (agrarisch) milieurecht geraadpleegd. Op basis van dit advies en een opname van de feitelijke situatie heeft de waardering van het eigendom inclusief de stikstof- of ammoniakrechten plaatsgevonden. Hierbij zijn de ammoniakrechten gewaardeerd op de toen geldende dagwaarde zonder rekening te houden met een speculatieve waarde van eventuele stikstofrechten omdat deze rechten op dat moment nog niet verhandelbaar of te salderen waren. Gelet op het voornoemde onderschrijven wij uw zienswijze op de waardering dus niet. Wij zien dan ook geen reden om een second opinion te laten uitvoeren.
19. Zoals bij de beantwoording van vraag 18 is genoemd, is de waardering tot stand gekomen op basis van het advies van een onafhankelijk jurist gespecialiseerd in (agrarisch) milieurecht en op basis van dit advies is geconcludeerd dat deze rechten wel bestaan.
20. Op dit perceel is sprake geweest van handhaving vanwege de geconstateerde strijdigheden. Inmiddels is een controle uitgevoerd en zijn de pallets verwijderd. De strijdige situatie is daarmee opgeheven.
21. Op dit moment is er geen sprake van een concreet initiatief.
22. Het klopt dat de structuurvisie Functieverandering in het gehele Tonselse Veld niet van toepassing is. Daarentegen zijn diverse initiatieven binnen het Tonselse Veld, zowel aan de Eendenparkweg als de Haspel, in het verleden wel beoordeeld in lijn met de structuurvisie

Functieverandering. Het beleid biedt passende kaders om een kwaliteitsslag in het gebied te kunnen realiseren.

23. Ten aanzien van het object Haspel 99 is een schadeloosstelling berekend conform de beginselen en jurisprudentie van de Onteigeningswet. Dit betreft een volledige schadeloosstelling op basis van bedrijfsverplaatsing naar 2 locaties die in de rede liggen: verplaatsing naar Lelystad waar bedrijfskavels met veel onbebouwde grond op een lager prijsniveau beschikbaar zijn en een duurdere variant naar de noordrand van de Veluwe waarbij ook een kavel wordt gekocht met een groot aandeel niet te bebouwen grond. Naast de verplaatsing naar een nieuwe locatie is rekening gehouden met alle bijkomende kosten van een bedrijfsverplaatsing. Met deze berekeningen is voorzien in een volledige schadeloosstelling conform de uitgangspunten van het onteigeningsrecht. De schadeloosstelling is dan ook objectief vastgesteld. De schadeloosstelling is in concept met de betrokken ondernemer besproken. Naar zijn mening kon de schadeloosstelling wellicht voldoen aan de uitgangspunten van een volledige schadeloosstelling maar hij was alleen bereid op minnelijke wijze aan de gemeente te verkopen op een significant hoger niveau. Daarnaast is het uitgangspunt dat de gemeente niet wil onteigenen. Hierdoor is zowel objectief als subjectief vastgesteld dat de business case niet haalbaar is.
24. Wij delen deze zienswijze niet. Het feit dat het niet haalbaar is gebleken het bedrijf te verplaatsen, hangt immers niet slechts af van het feit dat de ondernemer graag in Ermelo wil blijven.
25. A: Dit is nader uit te werken.
B: zie vraag 13 en 4.
C: Dit was een sluitende businesscase.
D: Met de ruimte-voor-ruimte regeling kan in ruil voor de sloop van (bedrijfs) bebouwing woningbouw worden gerealiseerd. Dit betreft dus het functieveranderingsbeleid zoals dat in Ermelo wordt genoemd.
26. Het huidige vigerende beleid.
27. Dat is correct.
28. Wij delen deze zienswijze niet. Immers staat het eenieder vrij om een plan voor zijn of haar perceel in te dienen voor bijvoorbeeld de bouw van een woning, uitbreiding van bedrijvigheid of een andere ontwikkeling. Dat er eerst gehandhaafd wordt doet daar niet aan af. Indien een dergelijk plan wordt ingediend dat voldoet aan de vereisten, zullen wij dit op een objectieve manier moeten beoordelen en onderbouwen waarom medewerking al dan niet wenselijk is.
29. Wij delen deze zienswijze niet. Zoals eerder aangegeven is de conclusie dat verplaatsing niet haalbaar is niet uitsluitend gebaseerd op het feit dat de ondernemer zijn bedrijfsvoering in Ermelo wenst voort te zetten. Daarnaast dient een eventuele afwijzing van een verzoek voor een bestemmingsplanwijziging op ruimtelijke argumenten gebaseerd te zijn en niet op het feit dat de ondernemer niet bereid was zijn bedrijfsvoering te verplaatsen.
30. Afhankelijk van het type initiatief dat wordt ingediend en het moment wanneer het initiatief wordt ingediend, wordt op dat moment gekeken welk vigerend beleid als toetsingskader meegenomen moet worden. Hierbij moet gedacht worden aan rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid.
31. Wij delen deze zienswijze niet. Uitgangspunt van herontwikkeling is het realiseren van een kwaliteitsslag aan de Haspel. Indien er een kwalitatief goed plan wordt ingediend waar vanuit onder meer milieu, ruimtelijke ordening e.d geen bezwaren tegen bestaan, kan medewerking wenselijk zijn. Er dient altijd getoetst te worden aan het geldende beleid maar een afwijking van het beleid kan mogelijk zijn als daar passende redenen voor zijn.
32. Ook deze zienswijze delen wij niet. Uitgangspunt voor herontwikkeling van de Haspel is het realiseren van een kwaliteitsslag. Er kan altijd sprake zijn van een kwalitatief goede en passende ontwikkeling. Daarbij wordt onder meer gekeken naar het gebied en wat daar vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening passend zou zijn. Er zijn, ook zonder visie specifiek voor de Haspelstrook, ontwikkelingen denkbaar die wenselijker zijn voor dit gebied

- dan de huidige bestemming Agrarisch - Pluimveehouderij en waarmee een kwaliteitsslag behaald kan worden.
33. De gebiedsvisie was onderdeel van het ontwikkelscenario voor de Haspelstrook. In 2018 verviel voor de Haspelstrook de plicht om het bestemmingsplan te actualiseren. Daardoor was het niet meer noodzakelijk om een actueel planologisch kader vast te stellen. Een visie en/of actueel bestemmingsplan zou echter alsnog aan de orde zijn indien de bedrijven verplaatst zouden worden. De eerste stap was echter het onderzoek naar de haalbaarheid om de bedrijven te verplaatsen. Nu verplaatsing niet haalbaar is gebleken, is er geen noodzaak tot het vaststellen van een nieuw planologisch kader of een visie voor het gebied. De bedrijven blijven immers zitten en moeten zelf bereid zijn om met een plan te komen voor hun perceel. Om die reden wordt nu op perceelsniveau bekeken hoe een kwaliteitsslag te behalen valt.
34. Zie vraag 33.
35. Er was sprake van vertrouwelijkheid ten aanzien van het onderzoek. Het ging immers om een strategie, onderhandelingen, taxaties, bedrijfsgegevens en dergelijke. Die gegevens worden niet gedeeld met derdebelanghebbenden en dus kon van een inhoudelijk gesprek nog geen sprake zijn. Dit zou in een later stadium aan bod zijn gekomen, indien de bedrijven verplaatst konden worden en er nagedacht zou worden over een ontwikkelstrategie en toekomst van het gebied. Dat is het moment om met alle (derde)belanghebbenden in gesprek te gaan.

Het college van burgemeester en wethouders van Ermelo,
A.M. Weststrate,
secretaris,

dra. Th.A.J. Burmanje,
burgemeester,

