



Nr. 13046160
Casenr. 2013-10300

Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Groevenbeek Noord

Naam : G.J. Janssen
Afdeling : Ontwikkeling
Datum : November 2013

Het ontwerpbestemmingsplan Groevenbeek Noord heeft samen met het concept beeldkwaliteitplan vanaf donderdag 17 oktober 2013 tot en met woensdag 27 november 2013 voor een ieder ter inzage gelegen in het gemeentehuis. Tevens was het ontwerpbestemmingsplan in te zien op de gemeentelijke website en de landelijke voorziening RO-online: www.ruimtelijkeplannen.nl.

Tijdens deze periode zijn er drie zienswijzen ingediend. In deze nota wordt op de betreffende zienswijzen afzonderlijk ingegaan.

Indiener A Mevr. M.P.T. de Keijzer Retriefstraat 135 corsanummer 13049678

De zienswijze gaat in op de volgende onderdelen;

1. Calamiteitenroute

Indiener geeft aan dat zij wil dat de calamiteitenroute niet langs de woningen aan de Retiefstraat wordt aangelegd. De huidige ligging van de calamiteitenroute loopt bijna door de tuin heen van de woning aan de Retriefstraat 167.

Indiener stelt voor dat de nieuwe aan te leggen weg waar ook de vuilniswagen vanaf de Retiefstraat over zal rijden gebruikt zal gaan worden als calamiteitenroute. Op de locatie waar nu de calamiteitenroute is neergelegd kan dan een veilig wandelpad voor blinden en slechtzienden komen en daarnaast een hondenuitlaatrout. Het voordeel hierbij is dat op die manier veel groen behouden kan worden.

2. Fietspad

Indiener stelt zich op het standpunt dat de gemeente het bestaande fietspad langs de heide aantrekkelijker moet gaan maken voor de scholieren van het Christelijk College Groevenbeek (Chr. Coll. Groevenbeek).

3. Quickscan natuurtoets

Indiener vraagt zich af of de quickscan van de natuurtoets in februari en maart 2013 op andere momenten in 2013 nog een vervolg heeft gekregen betreffende de veldinventarisatie?

4. Verkoop - bouw

Indiener wil weten hoeveel procent van de woningen minimaal verkocht moeten zijn voordat er voorbereidingen worden getroffen of bouwactiviteiten gaan plaatsvinden?

Gemeentelijke reactie

Ad1 In het bestemmingsplan is niet vastgelegd waar de calamiteitenroute komt, deze kan overal binnen de bestemming Groen gerealiseerd worden. Er is gekeken of er een alternatieve route gevonden kan worden dan in het beeldkwaliteitplan geschetst is. Er is besloten deze calamiteitenroute tussen de nieuwe woningen aan te leggen. Het gebied tussen de huidige woningen en de nieuwe woningen wordt als groene buffer gebruikt en de verbindende paden worden opgeheven. Er wordt een extra pad aangelegd die veilig is voor visueel gehandicapten.

Ad2 Het bestaande fietspad buigt af richting de heide, in de nieuwe situatie veranderd dat niet. Met de verlegging van de calamiteitenroute is vanaf het fietspad geen doorgang naar de Retiefstraat meer mogelijk.

Ad3 Bij het uitvoeren van de natuurtoets in het plangebied twee maal bezocht, in februari en in maart 2013. Er is eerder onderzoek uitgevoerd voor een groter plan met onder andere de sportvelden van DVS en ook het huidige plangebied (Zoon 2006 en Altenburg & Wymenga 2009). De natuurtoets van Bureau Groenewold bouwt hierop voort.

Ad4 Doorgaans wordt er gebouwd wanneer 70% van de woningen is verkocht.

Conclusie

De zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing(en) van het bestemmingsplan.

Indiener B Dhr. S. de Boer, Retiefstraat 143, corsanummer 13049677

Zienswijze gaat in op de volgende onderdelen:

1. **Afstand bebouwing**
Indiener is van mening dat de afstand tot de nieuwe bebouwing veel te klein is.
2. **Fietspad**
Volgens indiener komt het fietspad vlak langs zijn woning te liggen. Hij is van mening dat het fietspad beter tussen de nieuw te bouwen woningen kan worden neergelegd.
3. **Huidig groen verdwijnt**
Indiener geeft aan dat met de komst van de nieuwe woningen nagenoeg al het huidige groen verdwijnt. Hij betreurt dit, temeer omdat hij zijn huidige woning juist indertijd gekocht heeft vanwege de "groene" omgeving.
4. **Woongenot**
Indiener is van mening dat het woongenot met de nieuwbouwplannen veel minder zal worden.
5. **Waardevermindering**
Tenslotte stelt indiener zich op het standpunt dat het plan leidt tot een waardevermindering van zijn woning.

Gemeentelijke reactie

- Ad1 Bij de totstandkoming van het ontwerp is gekeken naar de afstand van de woonblokken ten opzichte van de bestaande bebouwing. In eerste instantie was de afstand circa 9 meter tot de bestaande bebouwing. Om meer openheid aan het plan te geven is de afstand vergroot naar circa 15 meter. De huidige afstand van circa 15 meter is te vergelijken met de bestaande afstand tussen de woonblokken aan de Retiefstraat.
- Ad2 De ligging van de calamiteitenroute zoals opgenomen in het beeldkwaliteitplan is aangepast en komt nu tussen de nieuw te bouwen woonblokken te liggen. In verband met deze aanpassing is het fietspad ook verlegd en zal niet langer langs de woningen aan de Retiefstraat komen te liggen.
- Ad3 Als gevolg van de bouw van de woningen zullen bomen gekapt moeten worden. De opzet van het stedenbouwkundig plan heeft rekening gehouden met de aanwezigheid van bestaand groen. Er blijft zoveel mogelijk groen bestaan en vormt daarmee een wezenlijk onderdeel van het plan. Voor het plan is het thema heide gekozen. Daardoor zullen er wat bomen worden gekapt, maar de meest waardevolle die het plan een meerwaarde geven worden behouden.
- Ad4 Het begrip woongenot is een subjectief begrip. Er kan niet worden aangetoond of het woongenot aangetast dan wel verbeterd word. In het stedenbouwkundigplan is zoveel mogelijk rekening gehouden met de naastliggende bebouwing en behoud van het groene karakter.
- Ad5 Wanneer indiener van mening is dat dit bestemmingsplan aanleiding geeft tot planschade dan kan hij op grond van de daartoe strekkende wettelijke bepalingen een planschadeclaim indienen bij de gemeente.

Conclusie

De zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing(en) van het bestemmingsplan.

Zienswijzen op het beeldkwaliteitplan

Indiener C Dhr. J. H. Ras, Retiefstraat 145 (namens Retiefstraat 121 t/m 179), corsanummer 13049683

1. Calamiteitenroute

Indiener wil dat de calamiteitenroute niet langs de woningen aan de Retiefstraat komt te liggen. De calamiteitenroute is momenteel erg dicht langs de bestaande woningen ingetekend. Dit is een onwenselijke situatie vanwege fijnstof en geluidsoverlast. Indiener stelt voor om de ligging van de calamiteitenroute aan te passen en tussen de nieuw te bouwen woningen te laten lopen.

2. Onjuiste kadastrale gegevens Retiefstraat 167

Volgens indiener zijn de kadastrale gegevens van huisnummer 167 onjuist weergegeven. Hierdoor kunnen veranderde inzichten ontstaan.

3. Bebouwing verminderen om het groene leefmilieu van de wijk te handhaven

Volgens indiener zou het blok ten oosten van Retiefstraat nr 167 niet gebouwd mogen worden, evenals de nieuwe woningen (2 per blok) ten oosten van Retiefstraat nr. 143 en nr. 145. Op die manier kan namelijk het groene leefmilieu van de wijk worden gehandhaafd en hoeft er niet nagedacht te worden over de bestaande hondenuitlaatroute. Ook zal er dan minder overlast zijn van hondenuitwerpselen.

4. Behoud van natuur

Indiener geeft aan dat de verbinding met het gebied ten noorden van Retiefstraat nr. 133 t/m nr. 143 verdwijnt. Dit is een ongewenste situatie omdat dit een gebied is waar bosuilen, eekhoorns, varkens en reeën verblijven.

5. Sluipverkeer

Indiener vindt dat de doorgang voor nummer 143 van de Retiefstraat door het groen naar het bestaande voetpad niet gemaakt zou moeten worden. Door deze doorgang tegen te gaan wordt sluipverkeer voorkomen.

6. Doorgang vanaf Retiefstraat naar plangebied

Indiener voert verder aan dat de doorgang vanuit de nieuwbouw naar de weg (bij de nummers 143 en 145 van de Retiefstraat) ook niet gemaakt zou moeten worden. Deze weg is thans uitsluitend bedoeld voor de aanwonenden en wordt door de politie als te smal gecategoriseerd. Wanneer deze doorgang niet wordt gemaakt wordt fietsverkeer (schooljeugd) en ander ongewenst verkeer voorkomen.

7. Pad visueel gehandicapten

Indiener geeft aan dat diverse visueel gehandicapten gebruik maken van de hondenuitlaatroute en het schelpenpad voor woon- werkverkeer. Dit schelpenpad zal in de toekomst samen gevoegd worden met het fietspad richting Denneheul waar veel schooljeugd van het Chr. Coll. Groevenbeek nu al gebruik van maakt. Dit is volgens indiener geen gelukkige combinatie.

8. Verkeersdruk mag niet worden vergroot

Indiener is van mening dat de verkeersdruk die ontstaat bij de woningen aan de Retiefstraat 121 t/m 129 en 133 en volgende niet te groot mag worden. Tevens moet het straatvuil dat ontstaat door voorbijgangers beperkt blijven.

Gemeentelijke reactie

Ad 1. Zie gemeentelijke reactie bij indiener A zienswijze onderdeel 1

Ad 2. De kadastrale gegevens zijn in het beeldkwaliteitplan juist weergegeven. De ondergronden komen uit de GBKN (Grootschalige basiskaart Nederland), hierin zijn ook de kadastrale gegevens opgenomen.

- Ad 3. Het plangebied ligt ingeklemd tussen de woonwijk het de school. Toen de wijk werd aangelegd was dit nog niet het geval. De recente uitbreiding van de school en de bestaande ligging van de woonwijk heeft de gemeente doen besluiten dit gebiedje voor woningbouw te bestemmen. Bovendien is de gemeente van mening dat het huidige gebruik van het gebied een nadelige werking heeft op de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving, alsmede de sociale veiligheid.
- Ad 4. Zie gemeentelijke reactie bij indiener B zienswijze onderdeel 3 en de gemeentelijke reactie bij indiener A zienswijze onderdeel 1
- Ad 5. Zie gemeentelijke reactie bij indiener A zienswijze onderdeel 1
- Ad 6. De calamiteitenroute wordt verlegd naar het midden van de nieuwbouwwijk, daarvoor inplaats komt een groene bufferstrook. Er komen geen doorgangen in deze strook. De gemeente komt daarmee tegemoet aan deze zienswijze.
- Ad 7. Zie gemeentelijke reactie bij indiener A zienswijze onderdeel 1. De gemeente heeft in het inrichtingsplan rekening gehouden met een vrijliggend pad voor deze doelgroep ten minste vanaf en ter hoogte van het huidige pas bij de Paul Krugerweg.
- Ad 8. De komst van de nieuwe woningen hebben geen nadelige effecten op de verkeersdruk voor de Retiefstraat. Het plangebied zal ontsloten worden via de Paul Krugerweg. Het fietsverkeer kan via de Retiefstraat ontsloten worden, dit is in de huidige situatie ook al aan de orde. Dit kan alleen via het bestaande pad ten noorden van het woonblok Retiefstraat 133-143. Dit wordt de enige verbinding met de Reftiestraat.

Conclusie

De zienswijzen geven aanleiding tot aanpassing(en) in het beeldkwaliteitplan Groevenbeek Noord.



Nr. 13047559
Casenr. 2013-10300

Nota van ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Groevenbeek Noord

Naam : G.J. Janssen
Afdeling : Ontwikkeling
Datum : November 2013

Het ontwerpbestemmingsplan Groevenbeek Noord heeft vanaf donderdag 17 oktober 2013 tot en met woensdag 27 november 2013 voor een ieder ter inzage gelegen in het gemeentehuis. Tevens was het ontwerpbestemmingsplan in te zien op de gemeentelijke website en de landelijke voorziening RO-online: www.ruimtelijkeplannen.nl.

Tijdens deze periode hebben wij aanleiding gezien de volgende wijzigingen voor te stellen.

1. Toevoeging van de bestemming Maatschappelijk

In verband met de ontwikkeling van de woningbouwlocatie Groevenbeek Noord heeft de gemeente een strook grond teruggenomen die voorheen in gebruik was door het Christelijk College Groevenbeek (Chr. Coll. Groevenbeek). Het betreft een stuk grond die door het Chr. Coll. Groevenbeek gebruikt werd als fietsstalling, aan de westzijde van de school. Ter compensatie is door de gemeente aan de zuidzijde van de school een stuk grond gereserveerd. De betreffende strook grond zal aan het Chr. Coll. Groevenbeek in gebruik gegeven worden ten behoeve van een fietsenstalling en voor enkele parkeerplaatsen. Omdat het terrein van de school de bestemming "Maatschappelijk" heeft in het bestemmingsplan Kom Ermelo is aan de strook grond dezelfde bestemming gegeven.

2. De definitie gevellijn is aangepast en verduidelijkt in de regels

Er is in de verbeelding een aanduiding gevellijn opgenomen, deze correspondeert nu met de regels en de begrippenbeschrijving.

3 Artikel 6.2.4 onder e is verwijderd

Dit artikel maakte mogelijk dat in de bestemming Wonen alle buitenruimte overkapt kon worden. Dit is niet wenselijk geacht en daarom is dit artikel verwijderd.

4. Artikel 12.1 onder 3 is verwijderd

Dit artikel is niet van toepassing, parkeervoorzieningen zijn geregeld conform de parkeernota van de gemeente Ermelo.

5. Maximale bouwhoogte bijgebouwen verhoogd naar 4,5 meter

Na controle van de ontwerptekeningen van de woningen is gebleken dat de 4 meter uit het ontwerpbestemmingsplan mogelijk aan de lage kant is. De hoogte is gewijzigd naar 4,5 meter.

6. Bestemmingsvlak Verkeer en Verblijfsgebied is gewijzigd

Uit de technische tekening is gebleken dat twee waardevolle bomen gekapt moeten worden ten gunste van de geplande weg. Deze bomen dienen te worden behouden. Het bestemmingsvlak Verkeer en Verblijfsgebied is hierom aan de noordzijde met 1 meter verlegd.