



Reactienota bestemmingsplan Kerklaan-Postlaantje

Corsanr: e170011954
Casenr.: 17°0000603

1. Inleiding

- a. Het ontwerp van bovengenoemd bestemmingsplan heeft met ingang van 29 december 2016 tot en met 9 februari 2017 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.
- b. Op 16 januari 2017 is een inloopbijeenkomst georganiseerd over het ontwerpbestemmingsplan. Een ieder is hiervoor uitgenodigd.
- c. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn 24 zienswijzen ingediend.
- d. In paragraaf 2 worden de zienswijzen opgesomd.
- e. In paragraaf 3 worden de zienswijzen thematisch beoordeeld.
- f. In paragraaf 4 zijn de zienswijzen samengevat en worden de punten uit de zienswijzen beoordeeld voorzover dat niet met de thematische beoordeling is gedaan.
- g. De Fietsersbond heeft op 20 februari 2017 een brief aan de gemeenteraad gestuurd waarin zij ingaat op de beoogde verkeersstructuur. De raad heeft het college verzocht deze brief te betrekken bij het bestemmingsplan. Daarom wordt in paragraaf 5 ingegaan op de brief van de Fietsersbond.
- h. Het plan is ambtshalve gewijzigd. In paragraaf 6 van deze nota worden de wijzigingen beschreven.

2. Zienswijzen

24 zienswijzen zijn ontvangen. Voor zover zienswijzen gelijkkluidend zijn, worden deze tezamen behandeld. Gelijkluidende zienswijzen zijn ingediend door de reclamanten mevrouw G.C.M. Van der Knaap – Grobben, mevrouw I. van Middendorp en de heer M.J. Kers, de heer J. Meuleman, mevrouw A.A. Van Noort-Broekema en mevrouw Y. Verschoor. De zienswijze van deze personen zijn ook nagenoeg gelijk aan die van mevrouw N. van der Plas en de heer P. van der Velde. Al deze zienswijzen worden gebundeld behandeld; reclamant 8 in onderstaande lijst.

De volgende zienswijzen zijn ontvangen.

1. De heer J. van den Berg en mevrouw A.C. van den Berg-Bakker, Kerklaan 9, 3851 JV Ermelo;
2. Bomenstichting, secretaris de heer F.C.S. Warendorf en gevolmachtigd bestuurssecretaris mevrouw H. Hirsch, Uiterwaardenstraat 308, 1079 DB Amsterdam;
3. De heer S. van Bosbeek, Burgemeester Van Oordtstraat 5, 3851 JS Ermelo;
4. De heer J. van de Broek, Dokter Holtropstraat 60, 3851 JK Ermelo;
5. Mevrouw A.M. Koehorst, Dahlialaan 6, 3851 PE Ermelo;
6. De heer J.W. Kersten, Postlaantje 1G, 3851 NM Ermelo;
7. De heer R.S. Kersten, Stationsstraat 141-10, 3851 NE Ermelo;
8. Acht bewoners van de Kerklaan 2B t/m 7:
 - a. Mevrouw G.C.M. van der Knaap-Grobben, Kerklaan 2B, 3851 JV Ermelo;
 - b. Mevrouw I. van Middendorp en de heer M.J. Kers, Kerklaan 2B, 3851 JV Ermelo;
 - c. De heer J. Meuleman, Kerklaan 2D, 3851 JV Ermelo;
 - d. Mevrouw A.A. van Noort-Broekema, Kerklaan 2E, 3851 JV Ermelo;
 - e. Mevrouw N. van der Plas en de heer P. van der Velde, Kerklaan 7, 3851 JV Ermelo;
 - f. Mevrouw Y. Verschoor, Kerklaan 5, 3851 JV Ermelo;
9. Mevrouw C. van der Kruijssen, Postlaantje 1B, 3851 NM Ermelo;
10. De heer of mevrouw P.C. Lagerwaard, Van Asch van Wijcklaan 55, 3853KV Ermelo;
11. Vereniging van Eigenaren Postlaantje/Stationsstraat, ondertekend door:
 - a. mevrouw L. Arbon, Postlaantje 1H, 3851 NM Ermelo;
 - b. mevrouw K. van Dijk Postlaantje 1A, 3851 NM Ermelo;
 - c. mevrouw H. van Looijengoed, Postlaantje 1C, 3851 NM Ermelo;
12. Stichting Natuur- en Milieuplatform Ermelo, voorzitter de heer G. Schuurman, Zwaluwstraat 47, 3853 CB Ermelo;
13. Mevrouw E. Nijenhuis, Burgemeester Van Oordtstraat 3, 3851 JS Ermelo;
14. Mevrouw J. Schuddeboom en de heer Schuddeboom, Dokter Holtropstraat 68, 3851 JK Ermelo;
15. De heer P. Smeekens en mevrouw C. Smeekens-Gademan, Postlaantje 3, 3851 NM Ermelo;
16. Mevrouw A.Z.J.M. Tuijl, mede namens de heer M. Sana Zakari, Postlaantje 1, 3851 NM Ermelo;
17. Mevrouw H. Versluis-Van der Woude en de heer A. Versluis, Postlaantje 5, 3851 NM Ermelo.

3. Thematische beoordeling

Geconstateerd is dat een aantal thema's in meerdere zienswijzen terugkomt. Bij de behandeling van de zienswijzen is ervoor gekozen om die thema's afzonderlijk te bespreken. Dat gebeurt in deze paragraaf en wel voor de volgende thema's:

1. Proces
2. Waardevolle bomen
3. Parkeren
4. Verkeer(-sontsluiting)
5. Stedenbouwkundige aspecten.

Vervolgens worden in paragraaf 4 alle zienswijzen behandeld. Daarbij zal voor de thema's als hiervoor genoemd, worden verwezen naar de paragraaf waarin dit thema is behandeld. Verder zal daar waar onderwerpen in meerdere zienswijzen aan de orde zijn gesteld, worden verwezen naar een eerder in paragraaf 4 gegeven reactie op dat betreffende onderwerp.

3.1 Proces

Inhoud van de zienswijzen

Een aantal reclamanten geeft aan niet tevreden te zijn met het proces dat doorlopen is bij de totstandkoming van het plan. Deze ontevredenheid bestaat zowel richting Uwoon als de gemeente. Zaken die genoemd worden, zijn:

- de bereidheid van Uwoon om aanpassingen in het plan door te voeren;
- de uitvoering van de in maart 2016 aangenomen motie van de gemeenteraad waarbij het college opgedragen wordt bij Uwoon te bewerkstelligen dat zij met omwonenden in gesprek gaat om het plan zodanig aan te passen dat beter tegemoet gekomen wordt aan de bezwaren van de omwonenden;
- de raadpleging van omwonenden tussen het moment dat de in maart 2016 aangenomen moties en amendementen waren uitgevoerd/uitgewerkt en de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Beoordeling

Het resultaat van het gevoerde proces is dat het bestemmingsplan voldoet aan de geldende kaders en dat het bestemmingsplan leidt tot een goede, ruimtelijke kwaliteit in het plangebied. Met de belangen van omwonenden is zo goed als mogelijk rekening gehouden en bij hun woningen blijft sprake van een goed woon- en leefklimaat. Uwoon heeft samen met de gemeente het nodige gedaan om aan alle belangen, waar mogelijk en gewenst, tegemoet te komen.

Het plangebied betreft een reeds bebouwde locatie te midden van bestaande dorpsbebouwing, in een relatief hoge dichtheid en in het dorpscentrum. Zoals bij elke vergelijkbare ontwikkeling, is het hier 'passen en meten' om tot een goede invulling te kunnen komen die naar wens van zoveel mogelijk betrokkenen is. Bij het uitwerken van de opgave die in het plangebied ligt is het, tegen de hiervoor geschetste achtergrond, niet mogelijk om alle wensen en belangen volledig te bedienen. Keuzes zullen gemaakt moeten worden. In dat licht begrijpen wij bijvoorbeeld dat Uwoon geen drastische wijzigingen in de stedenbouwkundige opzet van het plan doorvoert als die niet nodig zijn om van een ruimtelijk inpasbaar plan te kunnen blijven spreken maar wel de haalbaarheid van het plan onder druk zetten.

De aangehaalde amendementen en moties zijn en worden wat het gemeentebestuur betreft correct uitgewerkt. In dat kader heeft Uwoon ook, nadat duidelijk werd dat er onvoldoende basis was voor een mediationstraject, overleg gevoerd met omwonenden en nog een aantal wezenlijke veranderingen in het stedenbouwkundig plan doorgevoerd om omwonenden tegemoet te komen. In het stedenbouwkundig plan zijn toen drie woningen komen te vervallen. Van de verdere uitwerking hebben omwonenden kennis kunnen nemen door het ontwerpbestemmingsplan te raadplegen. Vervolgens waren zij in de gelegenheid daarop te reageren door een zienswijze in te dienen.

Concluderend vinden wij dat het proces voor de totstandkoming van het plan op juiste wijze is doorlopen, dat omwonenden hier voldoende over geïnformeerd en (desgewenst) bij betrokken zijn en dat het proces tot een goed resultaat heeft geleid: een bestemmingsplan dat voorziet in een goede ontwikkeling van het plangebied.

Conclusie

Ten aanzien van dit thema worden de zienswijzen niet overgenomen en geven de zienswijzen geen aanleidingen tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

3.2 Waardevolle bomen

Inhoud van de zienswijzen

Een aantal reclamanten besteedt aandacht aan de in het plangebied aanwezige (monumentale) bomen. Zij wijzen op het door de raad op 17 maart 2016 aangenomen amendement dat de aanwezige monumentale bomen behouden moeten blijven, en merken vervolgens op dat uit de uitgevoerde Bomeneffectanalyses (bijlagen 9 en 10 bij de plantoelichting) blijkt dat de werkzaamheden ten behoeve van de realisering van de plannen niet kunnen worden uitgevoerd zonder onherstelbare schade aan de (wortels van de) bomen toe te brengen. Zij vrezen kortom dat de monumentale bomen toch zullen verdwijnen, terwijl dat niet de bedoeling is. Enkele reclamanten zijn verder van mening dat de in het plan aanwezige esdoorns en populieren ook als monumentale bomen aangewezen zouden moeten worden en behouden moeten blijven.

Beoordeling

Haagbeuken

Binnen het plangebied staat een aantal haagbeuken die in het geldende bestemmingsplan Kom Ermelo als waardevolle bomen zijn aangewezen. Van deze haagbeuken staan er 5 op een rij binnen het plangebied. Een zesde haagbeuk in deze rij staat net buiten het plangebied, op het perceel Kerklaan 9. Daarnaast staat er 1 haagbeuk net buiten het plangebied op het perceel Kerklaan 7.

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn twee bomeneffectanalyses uitgevoerd. Naar aanleiding van de zienswijzen is onderzocht of de in de bomeneffectanalyses gesignaleerde, potentiële belemmeringen zich daadwerkelijk voordoen, en of de werkzaamheden op een zodanige wijze kunnen worden uitgevoerd, dat geen schade aan de haagbeuken (met wortels) wordt toegebracht. Dit onderzoek is uitgevoerd door Civil Management en het rapport is toegevoegd aan de plantoelichting. Conclusie van dit onderzoek is kort samengevat dat de werkzaamheden in het plangebied geen schade aan de bomen en de wortels zullen toebrengen. Dit hangt samen met het feit dat tot slechts een zeer geringe diepte hoeft te worden ontgraven. Hiermee wordt aantasting van de wortels voorkomen en wordt bovendien de belastingdruk op de wortels op een acceptabel niveau gehouden. Uit het advies van Civil Management blijkt verder dat ook de doorrijhoogte geen probleem is. De in de Bomeneffectanalyses beschreven snoeiwerkzaamheden zijn derhalve niet nodig. Het onderzoek van Civil Management toont derhalve aan dat de waardevolle bomen wel degelijk behouden kunnen en zullen blijven. Voor het aanleggen van een groenstrook van 5 meter breed ter bescherming van de beukhaag op het perceel Kerklaan 7 (zoals door enkele reclamanten is voorgesteld) zien wij, gezien het voorgaande, geen aanleiding.

Ten behoeve van het behoud van deze haagbeuken is in artikel 10 van de planregels een beschermingsregime opgenomen. Ter bescherming van de monumentale bomen voorziet deze planregel in een vergunningstelsel (voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden). Dit vergunningstelsel zorgt ervoor dat de bomen worden beschermd en waar mogelijk worden behouden. Op grond van dit vergunningstelsel zullen op de daartoe op de plankaart aangeduide gronden geen werkzaamheden mogen worden verricht zonder dat daarvoor een vergunning is verleend. Deze vergunning zal slechts worden verleend indien in de aanvraag duidelijk is gemaakt dat maatregelen worden getroffen die ertoe leiden dat de bomen voldoende worden beschermd en waarmee wordt voorkomen dat onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het karakter van de bomen. Ook dit regime zorgt er dus voor dat de haagbeuken in stand zullen worden gehouden.

Overigens geldt voor de meest noordelijk in het plangebied gelegen haagbeuk dat deze niet kan worden behouden. Uitgangspunt voor de stedenbouwkundige invulling van het plangebied is ondermeer dat een nieuwe verbindingsweg gaat ontstaan tussen het Postlaantje en de Kerklaan. Het plangebied krijgt hiermee een volwaardige ontsluiting waaraan gewoond wordt. Het zonder die verbinding realiseren van woningen in het plangebied, achter de bebouwing aan het Postlaantje en de Kerklaan, is stedenbouwkundig ongewenst. Dit zou leiden tot een woonkwaliteit van onvoldoende niveau. Men komt dan op een achterterrein te wonen en niet aan een straat. Ook komt dan de sociale veiligheid en de toegankelijkheid voor hulpdiensten dan al snel in de knel. Verder maakt een nieuwe verbindingsweg het mogelijk om de kabels en leidingen voor de nieuwe woningen op een doelmatige wijze aan te leggen. De te maken verbinding is binnen het plangebied alleen te realiseren als deze wordt aangelegd over de gronden waarop nu de meest noordelijke haagbeuk staat. Door behoud van de overige haagbeuken in deze rij (4 in het plangebied en 1 net erbuiten) blijft de uitstraling die de haagbeuken aan het gebied geven intact. Na afweging van belangen is er daarom voor gekozen om aan deze ene haagbeuk, als ambtshalve aanpassing, niet langer de bestemming waardevolle boom te geven.

Tot slot merken wij op dat de ruimte tussen de beukhagen en het perceel Kerklaan 5 ruimschoots voldoende is om de meest westelijk gelegen woningen, blok C, te realiseren. De vrees van enkele reclamanten dat dit

niet zou passen, is ongegrond. Overigens is blok C in een eerder stadium reeds opgeschoven, juist om deze door reclamanten bedoelde ruimte wat te vergroten.

Overige bomen

De overige in het plangebied aanwezige bomen zijn geen monumentale bomen en wij zien ook geen reden deze alsnog als monumentaal te bestempelen. Aan deze bomen wordt dan ook in het bestemmingsplan niet de bescherming te worden toegekend zoals bij de monumentale haagbeuken. Streven van de ontwikkelaar van het plan, Uwoon, is overigens wel om de niet-monumentale bomen in het plangebied zoveel als mogelijk te behouden en in te passen binnen de nieuwe invulling van het plangebied. Op basis van de huidige inzichten houdt dit in dat twee van drie populieren aan de Kerklaan, tussen de kerk en de nieuwbouw, behouden zullen blijven. Hetzelfde geldt voor de boom aan het Postlaantje, tegenover het Postlaantje 3 en 5.

Conclusie

Ten aanzien van dit thema worden de zienswijzen niet overgenomen. Wel is naar aanleiding van de zienswijzen nader onderzoek uitgevoerd naar de wijze waarop de vier, te behouden, monumentale bomen daadwerkelijk behouden kunnen blijven in de nieuwe situatie. Dit onderzoek is aan de plantoelichting toegevoegd. Ten aanzien van dit thema geven de zienswijzen geen aanleidingen tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

3.3 Parkeren

Inhoud van de zienswijzen

In veel zienswijzen wordt aandacht besteed aan de parkeersituatie. Reclamanten geven daarbij aan in de huidige situatie een tekort aan parkeerplaatsen in en in de omgeving van het plangebied te ervaren. Dat tekort zal, zo vrezen zij, met onderhavig bestemmingsplan nog groter worden.

Er is verder kritiek op de berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen, onder meer omdat daarbij niet wordt uitgegaan van de maximale mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt en omdat onjuiste uitgangspunten voor dubbelgebruik zijn gehanteerd. Daarnaast wordt aangegeven dat op grond van de rechtspraak de gehanteerde saldomethode niet had mogen worden toegepast, dit vanwege het al bestaande parkeertekort. Tot slot wordt aangevoerd dat de parkeernormen te onduidelijk zijn en dat ook onvoldoende onduidelijk is welke extra parkeerplaatsen er nu buiten het plangebied extra worden gerealiseerd. Al met al wordt volgens reclamanten ook niet voldaan aan de uitgangspunten van de gemeenteraad zoals deze blijken uit het amendement dat op 17 maart 2016 is aangenomen en uit de raadsinformatiebrief van 21 december 2016.

Beoordeling

Parkeersituatie

De afgelopen jaren zijn in het centrum van Ermelo regelmatig parkeerdrukmetingen uitgevoerd. Deze metingen zijn ook recent in november/december 2016 verricht. De resultaten van deze metingen zijn opgenomen in het rapport 'Parkeeronderzoek centrum Ermelo najaar 2016' van Mobycon (d.d. 9 februari 2017). Dit onderzoek is aan de bijlagen bij de plantoelichting toegevoegd. De metingen zijn verricht in week 48 van 2016, op meerdere momenten waardoor een volledig beeld gekregen van de parkeerdruk. De gemeten parkeerdruk is afgezet tegen de maximaal acceptabele bezettingsgraad die voor dit gebied (op basis van de CROW-publicatie 311; handboek parkeren) 80% bedraagt. Boven deze 80% zijn er nog steeds wel parkeerplaatsen beschikbaar, maar ontstaat ongewenst zoekverkeer. Conclusie van de metingen is dat de hoogste gemiddelde parkeerdruk in het centrumgebied is gemeten op dinsdagmiddag. De parkeerdruk is op dat moment 65%. Deze parkeerdruk ligt ruim beneden 80%. Voor het plangebied zelf, als onderdeel van het centrumgebied, geldt dat ook daar de gemiddelde parkeerdruk ruimschoots onder 80% blijft. Opgemerkt moet hierbij nog worden dat de metingen zijn gedaan in de winterperiode (waarvan bekend is dat het autogebruik wat hoger is dan in de rest van het jaar) en in de Sinterklaas-periode (waarvoor geldt dat met name op vrijdagavond en zaterdag sprake is van drukte). Al met al laat het onderzoek zien dat de parkeersituatie in het centrum van Ermelo in het algemeen, maar ook in en rondom het plangebied acceptabel is. Van een tekort aan parkeerplaatsen is volgens dit onderzoek geen sprake. Ook niet in en rondom het plangebied.

Het voorgaande leidt tot de conclusie dat er nu in de bestaande situatie, anders dan reclamanten aangeven, geen sprake is van een tekort aan parkeerplaatsen.

Parkeerbehoefte van de voorgestane ontwikkeling

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan is een berekening gemaakt van de parkeerbehoefte van het plan. Daarbij is uitgegaan van de representatieve invulling van de maximale planologische mogelijkheden en is gerekend met de gemeentelijke parkeernormen.

Naar aanleiding van de zienswijzen en de behandeling van het bestemmingsplan in de raadscommissie Infra & Ruimte is de berekening van de parkeerbehoefte opnieuw kritisch tegen het licht gehouden. Dit heeft geresulteerd in het verwerken van een bijgewerkte parkeerbalans in de plantoelichting. In deze balans is zowel de behoefte berekend op basis van de bestaande, gemeentelijke parkeernormen (op het moment van schrijven) als de nieuwe, gemeentelijke parkeernormen (waar de regels van het bestemmingsplan vanuit gaan, de Nota Parkeernormen Ermelo). Uit deze nieuwe parkeerbalans blijkt enerzijds dat de bestaande parkeerbehoefte in het plangebied groter is dan eerst berekend. Belangrijkste reden daarvoor is dat van een te laag aantal bestaande woningen (in het Jaarsma-gebouw) was uitgegaan in de parkeerbalans bij het ontwerpbestemmingsplan. Anderzijds blijkt dat ook de nieuwe parkeerbehoefte (85,6, zonder saldering), op basis van de nieuwe parkeernormen, kleiner gaat zijn dan eerst becijferd in de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan (110,7, zonder saldering). Verklaring hiervoor is dat in de parkeerbalans voor het ontwerpbestemmingsplan niet van de nieuwe, gemeentelijke parkeernormen is uitgegaan. In de parkeerbalans voor het ontwerpbestemmingsplan is nog uitgegaan van maximale parkeernormen, terwijl het nieuwe parkeerbeleid uitgaat van gemiddelde normen. Na het opnieuw bepalen van de behoeftes is ook opnieuw gekeken op welke wijze bij die behoeftes rekening gehouden moet worden met dubbelgebruik. Hierdoor zijn ook veranderingen opgetreden in de maatgevende momenten voor dubbelgebruik en zodoende zijn de uiteindelijke parkeerbehoeftes ook veranderd.

Uit de nieuwe parkeerbalans blijkt dat minimaal 53 parkeerplaatsen in het plangebied aanwezig moeten bij een maximale, representatieve invulling van het plangebied en op basis van de nieuwe parkeernormen. Het verschil met de parkeerbehoefte op basis van de bestaande normen is daarbij minimaal. Op basis van de bestaande normen zouden 54 parkeerplaatsen nodig zijn. Voornemen is om in het plangebied minimaal 54 parkeerplaatsen te realiseren. Dat zal ook gelden als de commerciële ruimte in het plangebied voor een functie gaat worden gebruikt met een lagere parkeerbehoefte dan waarvan in de maximale, representatieve invulling is uitgegaan. Voor 54 parkeerplaatsen is fysiek voldoende ruimte aanwezig in het plangebied. De parkeerbehoefte kan dan ook goed opgevangen worden in het plangebied, ook indien van de bestaande parkeernormen wordt uitgegaan. Daarnaast heeft onderzoek uitgewezen dat buiten en in de omgeving van het plangebied fysiek nog ruimte beschikbaar is om 20 extra parkeerplaatsen te maken wanneer daar aanleiding en middelen voor zijn. Ook is het voornemen om een extra parkeerplaats te realiseren in het Postlaantje en zullen de 7 bestaande parkeerplaatsen in het Postlaantje en de 3 bestaande parkeerplaatsen in de Dr. Holtropstraat worden teruggebracht.

Voor wat betreft de in het plan voorziene woningen is uitgegaan van het programma dat de basis is voor dit bestemmingsplan. Dit programma, zoals beschreven in onder meer par. 2.3.1 van de plantoelichting, bestaat uit een mix van goedkope, middeldure en dure woningen c.q. appartementen. Enkele reclamanten hebben erop gewezen dat deze verdeling van woningen niet dwingend in het bestemmingsplan is voorgeschreven. Op zichzelf is dat juist, waarbij zij opgemerkt dat het op grond van de rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State ook niet is toegestaan om in een bestemmingsplan aan een woonbestemming een bepaalde doelgroep te koppelen. Afgezien daarvan is het zo dat de verdeling waar in de parkeerberekening van is uitgegaan, wat de gemeente betreft ook wel degelijk een representatieve invulling van de planologische mogelijkheden weergeeft. Overigens is het aandeel te realiseren sociale huur- en goedkope koopwoningen, als ambtshalve aanpassing, wel vastgelegd in de planregels.

Wat betreft de ruimte voor commerciële voorzieningen is uitgegaan van 363 m². Enkele reclamanten hebben aangevoerd dat het plan meer ruimte geeft voor deze functie. Het klopt dat het aanduidingsvlak voor die ruimte op de plankaat groter is dan 363 m². In sub f. van sublid 8.2.2 van de planregels is echter bepaald dat het vloeroppervlak van de voorzieningen maximaal 363 m² mag bedragen.

Saldere

Om te beoordelen hoeveel parkeerplaatsen in het plangebied moeten worden gerealiseerd, is van de parkeerbehoefte van het bestemmingsplan (85,6), de behoefte van de bestaande situatie (41,1) afgetrokken. Volgens die berekening moeten 44,5 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Bij dit aantal zijn de huidige parkeerplaatsen in het plangebied die komen te vervallen opgeteld. Dat resulteert dan in een aantal van (afgerond) 53 (volgens de nieuwe parkeerbalans) te realiseren parkeerplaatsen.

Door enkele reclamanten is onder verwijzing naar de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad Van State van 30 september 2015 (nr. 201500202/1/R6) aangevoerd dat de gehanteerde methode van salderen van de nieuwe en de bestaande parkeerbehoefte niet is toegestaan. Dit standpunt achten wij onjuist, hetgeen alleen al blijkt uit de overwegingen uit deze uitspraak die ook door reclamanten zelf wordt aangehaald. De Raad van State oordeelt daar dat een methode waarbij een vergelijking wordt gemaakt tussen verschillende planologische regimes om de toename van de parkeerbehoefte te berekenen, wel degelijk is

toegestaan. Dat is slechts anders indien er in de bestaande situatie sprake is van een parkeertekort. Dat is hier evenwel, zoals hiervoor al is toegelicht, niet het geval.

Zoals ook in de plantoelichting (paragraaf 3.8) is aangegeven, zullen er in totaal minimaal 54 parkeerplaatsen in het plangebied worden gerealiseerd.

Regeling in bestemmingsplan

In de planregels is geborgd dat de parkeerplaatsen waar behoefte aan is ook daadwerkelijk zullen worden gerealiseerd. Hierbij is gekozen voor een regeling waarbij een aanvraag voor een omgevingsvergunning dient te voldoen aan de Nota Parkeernormen Ermelo. Enkele reclamanten geven aan dat het op deze wijze van reguleren van de aanleg van parkeerplaatsen te onzeker is, omdat in feite pas bij de vergunningverlening aan de parkeernormen wordt getoetst. Hiermee miskennen reclamanten dat thans in het bestemmingsplan een onderbouwing is gegeven aan de hand waarvan kan worden geconcludeerd dat het plan voor wat betreft het parkeeraspect voorziet in een goede ruimtelijke ordening. Het in de planregels regelen dat een vergunningaanvraag aan de parkeernormen moet worden getoetst, is gebruikelijk en voldoet aan de rechtspraak van de Raad van State. Immers, uit de planregels volgt dat er sprake moet zijn van voldoende parkeergelegenheid, waarbij aan het gemeentelijk parkeerbeleid dient te worden getoetst.

Overigens is de formulering van de betreffende planregels naar aanleiding van deze zienswijzen wel aangepast om beter aan te sluiten bij het gemeentelijke beleid op dit onderdeel. Duidelijker is aangegeven dat bij het verlenen van omgevingsvergunningen voor nieuw- en verbouw getoetst moet worden of sprake is van voldoende parkeerruimte aan de hand van de Nota Parkeernormen Ermelo. Tevens is daarbij de verwijzing naar die nota 'dynamisch' gemaakt. Die houdt in dat bij de toetsing altijd de meest recente versie van die beleidsregels gehanteerd moeten worden. Voor wijzigingen van gebruik is een voorwaardelijke verplichting opgenomen die borgt dat aan de actuele parkeernormen voldaan moet worden.

Fietsparkeren

Voor de nieuwe woningen in het plangebied geldt dat uit het Bouwbesluit reeds eisen voortvloeien om in voldoende bergruimte voor fietsen te voorzien. Voor de ruimte voor commerciële voorzieningen in het plangebied geldt dat de benodigde ruimte voor fietsparkeren hierbij, conform de Nota Parkeernormen Ermelo, maatwerk betreft. Afhankelijk van de aard en omvang van de aanwezige functie(s) en de inrichting van de omgeving, dient de benodigde ruimte voor fietsparkeren bepaald te worden. Via de planregels is dit geborgd. In het plangebied en de openbare ruimte in de omgeving is voldoende ruimte aanwezig voor fietsparkeren.

Conclusie

Ten aanzien van dit thema worden de zienswijzen deels overgenomen. Naar aanleiding van de zienswijze is in de plantoelichting een nieuwe parkeerbalans verwerkt die beter aansluit bij de actuele normeringen. Tevens zijn de planregels voor het benodigd aantal parkeerplaatsen verduidelijkt.

3.4 Verkeer(-sontsluiting)

Inhoud van de zienswijzen

Meerdere zienswijzen richten zich op de toekomstige verkeerssituatie. Ten eerste is er de vrees dat het bouwplan zorgt voor een te grote toename van het autoverkeer in de omgeving en dat daardoor onder andere het rustige Postlaantje te druk wordt.

Verder zijn er vragen over de toekomstige verkeerscirculatie. Wordt binnen het plangebied éénrichtingsverkeer of tweerichtingsverkeer toegepast? Reclamanten wonende aan het Postlaantje hebben een sterke voorkeur voor éénrichtingsverkeer en de Fietsersbond verzoekt om het Postlaantje af te sluiten voor autoverkeer. Andere reclamanten stellen voor om tweerichtingsverkeer in het Postlaantje toe te passen. Met betrekking tot de verkeersveiligheid worden vragen gesteld over de situatie ter plaatse van de toekomstige in- en uitritten aan met name de Kerklaan. Volgens reclamanten verhogen deze de verkeerveiligheid.

In het verlengde hiervan worden vragen gesteld met betrekking tot de langspaarkeerplekken aan de Kerklaan en het Postlaantje. Men vraagt zich af waar deze precies komen en hoe deze eruit komen te zien. Aangegeven wordt dat het Postlaantje te smal is voor langsparkeren.

Beoordeling

Toename verkeer

Diverse partijen hebben een zienswijze ingediend op het ontwerp bestemmingsplan met betrekking tot de toenemende verkeersdruk ten gevolge van het bouwplan.

Met name enkele bewoners van het Postlaantje hebben aangegeven dat zijn vrezen dat de verkeersdruk te groot gaat worden.

Huidige verkeersintensiteiten

Bij het ontwerp bestemmingsplan is in het akoestisch onderzoek d.d. 1 november 2016 inzicht gegeven in de verkeersintensiteiten van het Postlaantje en de Kerklaan. Op basis van de beschikbare gegevens zijn de verkeersintensiteiten op het Postlaantje als volgt.

Het Postlaantje kent in 2005 een etmaalintensiteit van 1.963 motorvoertuigen per etmaal (mvt/etmaal) bij een gemiddelde werkdag. De etmaalintensiteiten voor een gemiddelde week en weekenddag liggen op respectievelijk 1.707 en 1.132 motorvoertuigen per etmaal. Deze gegevens zijn afkomstig van verkeerstellingen gedaan in 2005. Voor de Kerklaan is aangegeven dat uit kan worden gegaan van een dubbele verkeersintensiteit.

De autonome groei van de verkeersintensiteiten bedraagt 1% per jaar. Dit komt er op neer dat de intensiteiten voor het Postlaantje in 2016 als volgt zijn:

- Gemiddelde werkdag: 2190 mvt/etmaal
- Gemiddeld week: 1904 mvt/etmaal
- Gemiddeld weekend: 1263 mvt/etmaal

Voor de Kerklaan dienen bovenstaande getallen te worden verdubbeld. Dit komt neer op de volgende verkeersintensiteiten in 2016 voor de Kerklaan:

- Gemiddelde werkdag: 4380 mvt/etmaal
- Gemiddeld week: 3808 mvt/etmaal
- Gemiddeld weekend: 2526 mvt/etmaal

Op basis van kencijfers is de maximale capaciteit van de Kerklaan en Postlaantje 6.000 mvt/ etmaal.

Verkeersgeneratie nieuwe situatie

Op basis van de publicatie "Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie" van CROW (publicatie 317) is de verkeersgeneratie ten gevolge van het plan onderzocht. Er is uitgegaan van een ligging in een centrum (niet stedelijk) gebied. Daarbij is rekening gehouden met dat er binnen een afstand van 1 km een treinstation aanwezig is en met een adressendichtheid van minder dan 500 per km². In onderstaande tabel is de verkeersgeneratie van het bouwplan weergegeven waarbij uit is gegaan van een gemiddelde verkeersgeneratie.

Functie	Aantal	Verkeersgeneratie (mvt/etmaal)	Verkeersgeneratie totaal (mvt/ etmaal)
Koop, etage, duur	13 woningen	7,2 mvt/ etmaal	93,6
Koop etage, midden	15 woningen	5,8 mvt/ etmaal	87
Koop, etage, goedkoop	3 woningen	5,2 mvt/ etmaal	15,6
Huur, etage, midden/ goedkoop	31 woningen	4,1 mvt/ etmaal	127,1
Commerciële voorziening*	363 m ²	53,05 per 100 m ² bvo	192,5
Totaal			515,8 mvt/ etmaal

* Aangezien nog niet duidelijk is welke voorziening zich hier zal vestigen is voor dit pand uitgegaan van de functie die de hoogste verkeersgeneratie kent (buurt- en dorpscentrum)'.

Zoals uit bovenstaande tabel blijkt, neemt de verkeersintensiteit ten gevolge van het bouwplan toe met 515,8 motorvoertuigen per etmaal. Er kan worden aangenomen dat deze bewegingen evenredig over de twee ontsluitingen, Kerklaan en Postlaantje, zijn verdeeld. Per straat komt dit dus neer op circa 257,9 motorvoertuigen per etmaal.

Huidige situatie

Voorheen bevonden zich binnen het plangebied een woonwinkel van 828 m², twee middeldure woningen, 12 goedkope appartementen en een gezondheidscentrum binnen het plangebied. In onderstaande tabel is de verkeersgeneratie van de huidige situatie weergegeven.

Functie	Aantal	Verkeersgeneratie (mvt/etmaal)	Verkeersgeneratie totaal (mvt/ etmaal)
Woonwinkel	828 m ²	6,5 per 100 m ² bvo	54
Woningen, koop, middelduur	2 woningen	7,6 mvt/ etmaal	15,2
Koop, etage, goedkoop	12 woningen	5,8 mvt/ etmaal	70
Gezondheidscentrum	886 m ²	14,7 mvt/ etmaal	130,2
Totaal			269,4 mvt/ etmaal

Deze functies bij elkaar leveren in totaal een verkeersgeneratie op van 269,4 mvt/ etmaal. Als dit gelijk verdeeld wordt over het Postlaantje en de Kerklaan dan komt dat neer op circa 134,7 mvt/ etmaal per straat.

Vergelijking oude en nieuwe situatie

In de oude situatie genereerde de functies in het plangebied een verkeer van 269,4 mvt/ etmaal. In de nieuwe situatie levert het bouwplan een verkeersgeneratie op van 515,8 mvt/ etmaal. Per saldo bestaat de totale toename van het verkeer uit (515,8 - 269,4) 246,4 motorvoertuigen per etmaal. Per straat komt dat neer op 123,2 mvt/ etmaal.

Wanneer dit aantal wordt vergeleken met de huidige verkeersintensiteiten van de Kerklaan (4.380 mvt/ etmaal) en het Postlaantje (2.190 mvt/etmaal) kan gesteld worden dat de toename dermate gering is, dat de huidige infrastructuur voldoende toegerust is voor het verwerken van de verkeerstoename als gevolg van de beoogde ontwikkeling aangezien beide wegen een maximale capaciteit hebben van circa 6.000 mvt/ etmaal. Gesteld kan worden dat geen sprake is van een onevenredige toename.

Verkeersrichting

Besluiten ten aanzien van de verkeersrichtingen binnen (en eventueel buiten) het plangebied en de vormgeving van uitritten en parkeerplaatsen langs de Kerklaan en het Postlaantje worden in een later stadium meegenomen in het kader van het verkeersbesluit.

Ten aanzien van de verkeersrichting is in de planvorming er van uitgegaan dat binnen het plangebied sprake is van tweerichtingsverkeer. Echter, in de planuitwerking wordt hier een definitieve keuze in gemaakt. In de Kerklaan is in de huidige situatie sprake van tweerichtingsverkeer en in het Postlaantje éénrichtingsverkeer vanaf de Stationsstraat. Hierin vindt geen verandering plaats.

Ten aanzien van de vraag of het Postlaantje en de route door het plangebied gedeeltelijk afgesloten kunnen worden voor autoverkeer, om het zo voor fietsers veiliger te maken ziet brengt voor de gemeente brengt een aantal bedenkingen met zich mee. Dit voorstel heeft tot gevolg dat zowel huidige bewoners aan het Postlaantje als bewoners van de nieuwe appartementen geen toegang meer hebben tot hun woning per auto. Ook zullen enkele parkeerplaatsen langs het Postlaantje die voor de planontwikkeling van belang zijn niet meer bereikbaar zijn per auto.

Een ander gevolg van het afsluiten van de Postlaantje is dat het autoverkeer in het plangebied feitelijk alleen gebruik kan maken van de Kerklaan. Het is ongewenst om hier alle verkeer zowel in- als uit te laten rijden. Een verdeling van het extra verkeer over het Postlaantje en de Kerklaan is gewenst.

Veiligheid

Het bestemmingsplan regelt waar verschillende functies gerealiseerd mogen worden. Het spreekt zich niet uit waar precies de parkeerplaatsen komen, wel is duidelijk binnen welk gebied ze komen. Voor de nieuwe appartementsgebouwen is voldoende ruimte om hier voetgangersgebied (stoep) en langspaarkeerplaatsen te realiseren. De parkeerplaatsen worden binnen het plangebied van het bestemmingsplan gerealiseerd en niet op de huidige straat.

Het Postlaantje zelf is 5 tot 5,5 meter breed. Er is voldoende ruimte voor de auto's om in te parkeren.

De langspaarkeerplaatsen worden op voldoende afstand van de in- en uitritten geplaatst zodat het zicht voor het verkeer niet te veel belemmerd wordt.

Bij de inrichting van de langspaarkeerplaatsen aan de Kerklaan en het Postlaantje zal de verkeersveiligheid ten opzichte van overige verkeersdeelnemers in ogenschouw worden genomen bij de behandeling van het verkeersbesluit. Eventuele aanvullende maatregelen worden genomen indien gevaarlijke situatie dreigen te ontstaan.

Conclusie

De zienswijzen worden deels overgenomen. Aan paragraaf 3.8 'Verkeer en parkeren' is de bovenstaande onderbouwing over de verkeersintensiteit toegevoegd. De zienswijzen geven geen aanleiding om de regels of de plankaart van het bestemmingsplan aan te passen.

3.5 Stedenbouwkundige aspecten

Inhoud van de zienswijzen

Meerdere zienswijzen hebben betrekking op het stedenbouwkundig plan. De zienswijzen zijn samen te vatten aan de hand van de volgende (deel)thema's.

Kwaliteit stedenbouwkundig plan:

De kwaliteit van het stedenbouwkundig plan wordt als onvoldoende voor de leefbaarheid beoordeeld. Dit heeft vooral te maken met het feit dat het binnenhof weinig ruimte biedt voor ontspanning en ontmoeting. Er is te weinig groen, te veel plaats voor het parkeren van auto's en er zijn te korte zichtlijnen. Een ander nadeel vindt men dat het binnenhof een afgesloten deel is waardoor er weinig contact komt met omwonenden. Dit wordt volgens reclamanten nog versterkt doordat de entrees van de nieuwe appartementen zich op het binnenhof bevinden. Aangezien er geen grondgebonden woningen zijn, verwacht men dat de sociale veiligheid onvoldoende is.

Het stedenbouwkundig plan past niet in de omgeving

Reclamanten zijn van mening dat het stedenbouwkundig plan niet past binnen het dorpse karakter van Ermelo. Genoemd wordt dat de bebouwing in goot- en bouwhoogte te groot is ten opzichte van de overige bebouwing aan de Kerklaan, het Postlaantje en de Dr. Holtropstraat. Ook bevat het plan volgens reclamanten te veel woningen op een beperkt oppervlak met als gevolg dat het plan te massaal is.

Tevens is volgens reclamanten sprake van gesloten wanden aan de Kerklaan en het Postlaantje waardoor met name het karakter van het rustige Postlaantje verloren gaat. Het bouwplan zorgt voor een te grote verstening van de leefomgeving.

Dit alles zorgt er volgens reclamanten voor dat hun woongenot verloren gaat.

Het stedenbouwkundig plan past niet binnen de gemeentelijke beleidskaders

Door reclamanten wordt gesteld dat het bouwplan niet voldoet aan verschillende gemeentelijke beleidskaders die gaan over de beeldkwaliteit, zoals de Nota Omgevingskwaliteit, het Masterplan Centrum Ermelo en het Beeldkwaliteitsplan Stationsstraat. Verder worden verscheidene andere beleidsstukken genoemd waarin volgens reclamanten het belang van het "het dorpse karakter" van Ermelo wordt onderstreept. Ook vindt men dat dat sprake is van een strijdigheid met het opgestelde beeldkwaliteitsplan Kerklaan-Postlaantje.

Het plan Ritzen als alternatief

Enkele reclamanten verwijzen naar het plan Ritzen. De meningen over dit plan zijn onder reclamanten verdeeld. Overigens worden in de zienswijzen geen specifieke wensen met betrekking tot het plan Ritzen benoemd.

Beschaduwning en privacy

Vanwege de komst van nieuwe bebouwing vrezen enkele reclamanten voor een toenemende schaduwhinder op hun perceel/ woning. Ook geeft men aan te vrezen voor een afname van de privacy door inkijk. Het betreft hier bewoners aan de Kerklaan, het Postlaantje en de Burg. Van Oordtstraat.

Beeldbepalend pand Kerklaan 1

In meerdere zienswijzen wordt genoemd dat de voormalige school De Wegwijzer een beeldbepalend pand is en dat men het niet eens is met de sloop daarvan. Het beeldbepalende karakter zou terug moeten komen in het nieuwe bouwplan en dat is volgens reclamanten niet gebeurd.

Beoordeling

Kwaliteit stedenbouwkundig plan:

De gemeente is van mening dat het plan over voldoende kwaliteit beschikt. Er wordt invulling gegeven aan een gebied dat al vele jaren verwaarloosd is. Het toevoegen van woningen nabij het centrumgebied vindt de gemeente van groot belang voor het behoud van de levendigheid en het voorzieningenniveau in het centrum. Ook voorziet het plan in de behoefte aan appartementen en sociale huurwoningen in Ermelo. Het bouwplan is uitvoerig besproken met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van het Geldersch Genootschap. Deze commissie geeft advies aan de gemeente of een bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand, conform de Nota Omgevingskwaliteit. De commissie heeft in het kader van vooroverleg een positief advies gegeven over het bouwplan. De situering, schaal/maat en (hoofd-)vorm van de bouwblokken zijn, evenals het

kleur- en materiaalgebruik, in principe akkoord bevonden. De commissie heeft op 9 november 2016 dan ook geadviseerd het plan architectonisch verder uit te werken ten behoeve van de formele advisering.

Het plan laat voldoende ruimte voor het kunnen ontmoeten van de nieuwe bewoners. Centraal in het plan wordt een speelvoorziening gerealiseerd waar toekomstige inwoners en omwonenden elkaar kunnen ontmoeten. Op deze speelplaats is vanuit de nieuwe woningen voldoende zicht zodat de sociale veiligheid hiervan ook gewaarborgd is. Daar komt bij dat één woonblok nabij de speelplaats zijn entree op straatniveau heeft en daarmee een grondgebonden karakter krijgt. Er bestaat een voldoende zicht op de openbare ruimte vanuit de nieuwe woningen.

De toekomstige woningen hebben hun entrees op het binnenhof gericht aangezien zich hier ook de bergingen bevinden. Aan de voorzijde van de woningen (aan de Kerklaan en Postlaantje) zullen balkons komen. Het zal dus niet zo zijn dat sprake is van een afgesloten buurtje. Ontmoetingen met bewoners van het Postlaantje en de Kerklaan zijn hierdoor goed mogelijk en het verhoogt tevens de levendigheid van de straat.

Overigens zal de gemeente in samenspraak met de ontwikkelaar nog in overleg gaan over de exacte invulling van het binnenterrein waarbij uitgangspunt is dat zo veel mogelijk groen wordt aangelegd. Zoals in het bouwplan d.d. 31 oktober 2016 is te zien zal binnen het plangebied inderdaad sprake zijn van een ontsluitingsroute door de buurt en zullen geparkeerde auto's zichtbaar zijn. De route is bewust niet in één rechte lijn gelegd om zo te voorkomen dat het verkeer te snel rijdt. Met het zo veel mogelijk behouden van de waardevolle bomen en de aanleg van groenvoorzieningen is de gemeente van mening dat voldoende kwaliteit aan het bouwplan is toegevoegd.

Het stedenbouwkundig plan past niet in de omgeving

De gemeente is van mening dat de voorziene herontwikkeling van het gebied tussen de Kerklaan en het Postlaantje passend is binnen dit deel van Ermelo. De gemeente onderkent dat ten opzichte van de huidige situatie sprake is van een verdichting van de bebouwing en een toename van de bouwmassa.

Deze wijziging is evenwel passend beoordeeld om de volgende redenen:

- Het bouwplan is op deze plek passend. Juist de afwisseling in bebouwing (vorm, kleur, gevelsprongen e.d.) zorgt voor de diversiteit die het centrumgebied van Ermelo kenmerkt.
- In het stedenbouwkundig plan is veel aandacht besteed aan de inpassing van het plan in de omgeving waarbij rekening is gehouden met de mogelijkheden die het bestemmingsplan Kom Ermelo reeds bood. Er is rekening gehouden met de bestaande rooilijnen van de Kerklaan en het Postlaantje en met de aansluiting van de bebouwing op naastliggende bebouwing. Binnen het plangebied is de afwisseling in bouwhoogtes gering, namelijk maximaal 2 meter. Ook met bebouwing dat net buiten het plangebied ligt is het verschil in bouwhoogtes, gelet op van het bestemmingsplan Kom Ermelo mogelijk maakt, gering.
- De bouwhoogtes zijn afgestemd op de bouwhoogtes die voorkomen in de omgeving. Grenzend aan het plangebied heeft de bestaande bebouwing aan het Postlaantje (oostzijde) een bouwhoogte van 11 meter. Het nieuwe bestemmingsplan maakt hier in hoofdzaak bebouwing mogelijk van 12 meter hoog, dus slechts één meter hoger dan de gebouwen in de omgeving. Als ambtshalve aanpassing is die maximale bouwhoogte zelfs deels verlaagd naar 11,5 meter (bij blok F). Daar waar tot 14 meter hoog mag worden gebouwd (hoek Dr. Holtropstraat/ Postlaantje) mag op basis van het huidige bestemmingsplan ook al tot 14 meter hoog worden gebouwd. Aan de westzijde van de Kerklaan is de toegestane bouwhoogte 14 meter. Het nieuwe bestemmingsplan maakt tegenover deze locatie bebouwing mogelijk van maximaal 12 meter hoog. Er wordt dus twee meter lager gebouwd dan aan de overzijde van de straat is toegestaan. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat de toekomstige bebouwing slechts in zeer beperkte mate de bestaande bebouwingshoogte in de omgeving overstijgt. Er is naar mening van de gemeente dan ook geen sprake van onaanvaardbare bebouwingshoogtes. Er is in voldoende mate aansluiting gezocht bij de bestaande bouwhoogtes in de omgeving.
- Het bouwplan voldoet aan de eis dat bij inpassing van nieuwbouw niet meer dan één bouwlaag/ verdieping verschil mag zijn met naastliggende bebouwing. Wat moet worden verstaan onder een bouwlaag geeft het bestemmingsplan Kom Ermelo antwoord op. In de begripsomschrijving staat het begrip 'verdieping' als volgt omschreven: een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder. Onder een zolder wordt verstaan: een gedeelte van een gebouw waarvan de oppervlakte, voor zover de hoogte groter is dan 1,50 meter, niet meer bedraagt dan 50% van de oppervlakte van de onderliggende laag. Als wordt gekeken naar de aangrenzende gebouwen van het bouwplan, dan kan gesteld worden dat deze allen bestaan uit minimaal twee bouwlagen. Bij sommige gebouwen is sprake van een derde bouwlaag. In het bouwplan bestaat de bebouwing aan de Kerklaan en het Postlaantje hoofdzakelijk uit drie bouwlagen. Alleen op de hoek Dr. Holtropstraat - Postlaantje staat een gebouw van vier bouwlagen. De naastliggende woning aan de Dr. Holtropstraat heeft drie bouwlagen. Hiermee wordt voldaan aan de eis dat bij nieuwbouw niet meer dan één bouwlaag verschil mag zijn met naastliggende bebouwing.
- Door de toepassing van kappen aan de Kerklaan en het Postlaantje wordt aangesloten bij het algemene

bebouwingsbeeld in de omgeving. Om het woningbouwprogramma te kunnen realiseren is het nodig om bebouwing in drie lagen te kunnen bouwen. Het gedeeltelijk toepassen van mansardekappen is dan noodzakelijk. Het bebouwingsbeeld van lage goten met kappen past in het bebouwingsbeeld van de omgeving. Qua regelgeving ten aanzien van de goothoogtes is aangesloten bij het bestemmingsplan 'Kom Ermelo'. Er is geen sprake van een ommissie dan wel het omzeilen van de goothoogtebeperking aangezien aangesloten wordt bij het bestemmingsplan 'Kom Ermelo'. Dergelijke kappen kunnen ook in de omgeving gerealiseerd worden. Overigens is in de regels, als ambtshalve aanpassing, een bepaling opgenomen waarmee het realiseren van kappen aan de Kerklaan en het Postlaantje wordt afgedwongen.

- De rooilijn van de bebouwing sluit aan bij de bestaande rooilijn in de straten. Daar waar mogelijk is de bebouwing achter de bestaande rooilijn geplaatst om zo de impact op de omgeving te beperken. Door de gebouwen ten opzichte van de bestaande rooilijn iets terug te leggen, wordt wandwerking tegen gegaan.
- De afstand tussen de nieuwe appartementen en de bestaande woningen langs het Postlaantje bedraagt minimaal 12 meter. Deze afstand wordt voldoende groot geacht om het bestaande beeld van het Postlaantje te behouden.
- De afstand van de nieuwe appartementen tot aan de woningen aan de overzijde van de Kerklaan bedraagt minimaal 18 meter. Deze afstand wordt voldoende groot geacht om het bestaande beeld van de Kerklaan te behouden. Bovendien wordt hier gebouwd op een plek waar op basis van het vigerende bestemmingsplan ook al gebouwd mag worden.
- De breedte van de bebouwingsmassa's is groter dan de breedte van de bestaande bouwmassa's aan de Kerklaan en het Postlaantje. Zo heeft het bouwvlak aan de Kerklaan een breedte van circa 35 meter. Bestaande gebouwen die tegenover deze locatie zijn gelegen zijn respectievelijk 22 en 25 meter breed. Om de wandwerking hier zo veel mogelijk te beperken is het bouwvlak iets achter de bestaande rooilijn gelegd. Tevens zal in het toekomstige gebouw een onderdoorgang worden gerealiseerd. Deze onderbreekt de wand enigszins. Aan het Postlaantje hebben de toekomstige gebouwen een breedte van circa 26 en 49 meter. De 'wand' wordt onderbroken door een toegangsweg van ruim 7 meter breed. Aan de overzijde van de straat staan met name woonhuizen waarvan de smalste een breedte heeft van ruim 7 meter. In dezelfde rij staat overigens een bouwmassa met een breedte van ruim 36 meter.
- Het plangebied maakt deel uit van het centrumgebied. Het wonen in of in de directe nabijheid van een centrumgebied brengt met zich mee dat enige toename van bebouwing te verwachten is. Het betreft gebieden waar meer dynamiek te verwachten is dan in rustige woonwijken.
- De wandwerking van de nieuwe bebouwing wordt zo veel mogelijk tegengegaan door variatie aan te brengen in de rooilijn. Vanaf de hoek Dr. Holtropstraat/ Postlaantje richting de Stationsstraat ligt de bebouwing steeds verder van de straat af, er vindt versprings van de voorgevels plaats. Door ook voldoende variatie aan te brengen in het uiterlijk van de afzonderlijke massa's (zoals de afwisseling met kopgevels) ontstaat individualiteit. Daarmee wordt voorkomen dat dat één gesloten wand ontstaat. De massa's zijn zo opgebouwd dat binnen één massa sprake is van verschillende verschijningsvormen.

Het bouwplan is in een vroegtijdig stadium verschillende malen getoetst door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Eén van de eisen waaraan wordt getoetst is dat de bebouwing aansluit bij naburige gebouwen, qua maat, volume, kleurgebruik en detaillering. De commissie heeft geoordeeld dat het plan passend in de omgeving is.

Het stedenbouwkundig plan past niet binnen de gemeentelijke beleidskaders

In de zienswijzen zijn verschillende gemeentelijke beleidsnota's genoemd waarin wordt aangegeven dat het dorpse karakter van Ermelo behouden dient te blijven. Indieners geven aan dat het bouwplan Kerklaan-Postlaantje niet binnen het dorpse karakter valt. De beleving van een bouwplan is in sterke mate subjectief. De gemeente heeft aan Uwoon nadrukkelijk de eis gesteld dat massaliteit voorkomen dient te worden en dat er grote zorgvuldigheid is betracht bij de inpassing van het bouwplan.

In de Structuurvisie Ermelo 2025 is het project Kerklaan-Postlaantje aangewezen als een herontwikkelingslocatie waarbij de focus in de kern ligt op de realisatie van grondgebonden levensloopbestemde woningen en (nultreden) appartementen. De bouw van betaalbare woningen voor startende gezinnen heeft hierbij prioriteit. Hier voldoet het bouwplan aan.

In de Structuurvisie is aangegeven dat het dorpse karakter en de diversiteit in Ermelo behouden moeten blijven. Dit is een algemeen uitgangspunt voor de gehele kern. Dit neemt niet weg dat in sommige delen van de kern, en met name grenzend aan het centrumgebied, enige mate van verdichting toegestaan is. Het voorkomen van massaliteit is voor de gemeente een belangrijke afweging geweest om haar medewerking aan dit bouwplan te verlenen. Met betrekking tot het voorkomen van massaliteit wordt verder verwezen naar de beantwoording onder de kop 'Kwaliteit stedenbouwkundig plan'. De gemeente vindt dat het bouwplan het dorpse karakter van het centrum van Ermelo niet aantast.

De locatie maakt deel uit van het in de "Nota Omgevingskwaliteit" aangegeven centrumgebied (het plangebied maakt overigens geen deel uit van de begrenzing van het Beeldkwaliteitsplan Stationsstraat Ermelo). Dit gebied wordt getypeerd als een gebied waar in de loop der tijd een verdichting aan bebouwing heeft plaatsgevonden en dus sprake is van gemengde bebouwing. Er is een divers beeld ontstaan als gevolg van uiteenlopende stedenbouwkundige en architectonische principes. Diverse wijzigingen hebben zich voorgedaan op het gebied van het stratenpatroon, de bebouwingstypologieën en de korrelgrootte van de bebouwing. De bebouwing in het centrumgebied is overwegend vrijstaand, met uitzondering van het winkelgebied aan de Stationsstraat en omgeving en diverse grootschalige complexen.

In zijn algemeenheid geldt dat voor iedere ontwikkeling met een ruimtelijke impact een beeldkwaliteitskader wordt opgesteld. Ten behoeve van de nieuwe ontwikkeling is een separaat beeldkwaliteitsplan opgesteld. De Nota Omgevingskwaliteit geeft gebiedscriteria waaraan bouwplannen dienen te voldoen. Deze gebiedscriteria vormen algemene uitgangspunten voor bouwplannen. In veel gevallen volstaan de criteria niet bij grotere projecten en dan met name bij projecten op herontwikkelingslocaties.

Zoals de Nota Omgevingskwaliteit meldt, werkt de gemeente bij nieuw te ontwikkelen gebieden of gebieden die ingrijpend worden veranderd met beeldkwaliteitsplannen. Deze vormen na vaststelling door de raad het toetsingskader voor welstand. Een beeldkwaliteitsplan is vereist als het programma uit het nieuwbouwplan meer dan vier woningen omvat of als het bouwplan een omvang heeft dat groter is dan 500 m². Een beeldkwaliteitsplan biedt de gemeente de mogelijkheid om bij nieuwe ontwikkelingen vooraf (proactief) te sturen op ruimtelijke kwaliteit.

Indien het nieuwbouwplan binnen de bebouwde kom is gelegen is de gemeente leidend in het opstellen van beeldkwaliteitsplannen. Wanneer een (her)ontwikkeling is gerealiseerd en er een beheersituatie is ontstaan, beschouwt de gemeente het beeldkwaliteitsplan als onderdeel van de nota Omgevingskwaliteit en is deze nota het toetsingskader.

Beschaduwing en privacy

Beschaduwing

Ten behoeve van het bouwplan zijn zonnestudies opgesteld voor zowel de Kerklaan als het Postlaantje. In de bezonningsstudies is voor beide straten bekeken hoe de zoninval is in de huidige situatie, de situatie bij volledige invulling van het bestemmingsplan 'Kom Ermelo' en het onderhavige bestemmingsplan. Zoals uit de zonnestudies blijkt zijn de gevolgen voor de woningen aan de Kerklaan minimaal wanneer de situatie van het huidige bestemmingsplan wordt vergeleken met het nieuwe bestemmingsplan. Alleen in de vroege ochtenduren is in de maanden september en december sprake van een zeer beperkte verslechtering. Ten aanzien van de woningen aan het Postlaantje kan vastgesteld worden dat door het bestemmingsplan de schaduwwerking zal veranderen.

In de maanden maart en september zal in de namiddag (situatie 17:00 uur) en in juni in de avond (situatie 21:00 uur) sprake zijn van extra schaduwwerking als gevolg van het nieuwe bestemmingsplan. Voor de overige tijdstippen zorgt het bestemming niet voor extra schaduwwerking. Hieruit kan geconcludeerd worden dat het bestemming zorgt voor beperkte verslechtering ten opzichte van het vorige bestemmingsplan. Voor het grootste gedeelte van het jaar brengt het bestemmingsplan geen extra schaduwwerking met zich mee.

De vraag die beantwoord moet worden is of sprake is van een onevenredige toename van de schaduwwerking, zodanig dat het goede woon- en leefklimaat onevenredig wordt aangetast. Bij deze beoordeling mag volgens de geldende jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State rekening worden gehouden met de kenmerken van het gebied. In stedelijk gebied hebben we namelijk al snel te maken met schaduwwerking door gebouwen op andermans grond. Het volledig voorkómen van enige schaduwwerking op andermans grond kan daarmee geen uitgangspunt zijn.

Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat de nieuwbouw geen onevenredige toename van hinder door schaduwwerking veroorzaakt op de woningen aan de Kerklaan en het Postlaantje. De bezonningsstudies die voor de Kerklaan en het Postlaantje zijn uitgevoerd worden toegevoegd als bijlage bij de toelichting. Aan de toelichting wordt een paragraaf toegevoegd over de bezonningsstudies.

Privacy

Privacy is een subjectieve beleving omdat ieder deze op eigen wijze ervaart. Door de woningbouw ontstaat er een andere waarneming voor wat betreft de beleving van privacy.

Het bestemmingsplan staat meer bebouwing in het gebied toe dan het huidige bestemmingsplan 'Kom Ermelo'. De vraag die gesteld moet worden is of het nieuwe bestemmingsplan al dan niet voor een onevenredige verslechtering ten aanzien van de privacy zorgt.

Wanneer gekeken wordt naar de huidige mogelijkheden van het bestemmingsplan 'Kom Ermelo' dan kunnen zowel aan de Kerklaan als het Postlaantje gebouwen worden gebouwd met een goothoogte van 6 meter en

een bouwhoogte van 11 meter. Op de hoek Dr. Holtropstraat/ Postlaantje kan een gebouw komen met een goot- en bouwhoogte van 9 en 14 meter.

Het nieuwe bestemmingsplan wijkt qua bouwhoogtes slechts in zeer beperkte af van het bestemmingsplan 'Kom Ermelo'. Maximale bouwhoogtes zijn in hoofdzaak 12 meter. Alleen daar waar nu al tot 14 meter hoog mag worden gebouwd is nu ook 14 meter toegestaan. Daar komt bij dat de nieuwe bebouwing in de bestaande rooilijn wordt gebouwd.

Voor enkele bewoners aan het Postlaantje zal sprake zijn extra bebouwing ten gevolge van het nieuwe bestemmingsplan.

Aan de noordzijde van het plangebied bevinden zich gevels met openingen nabij de erfgrans. Hier mocht echter op basis van het bestemmingsplan Kom Ermelo al gebouwd worden. Er is dus geen sprake van een verdere afname van de privacy voor de percelen aan de Stationsstraat.

De vraag die echter beantwoord moet worden is of hier sprake is van een onevenredige situatie, zodanig dat het goede woon- en leefklimaat onevenredig wordt aangetast. Bij deze beoordeling mag volgens de geldende jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State rekening worden gehouden met de kenmerken van het gebied. In stedelijk gebied hebben we namelijk al snel te maken met een beperktere privacy door gebouwen op andermans grond. Het volledig voorkómen van enige afname van privacy op andermans grond kan daarmee geen uitgangspunt zijn. De gemeente vindt de aantasting in deze omgeving aanvaardbaar.

Het plan Ritzen als alternatief

Het plan Ritzen is onvoldoende uitgewerkt om als serieus alternatief te kunnen dienen. Zo is onduidelijk of het plan financieel haalbaar is, of voldaan kan worden aan de parkeernormen, of het passend is binnen de stedenbouwkundige kaders en of het past binnen de woningbouwprogrammering. Het plan is nooit door of namens de eigenaar van de gronden ingediend bij de gemeente ter toetsing. Daarmee biedt het plan in dit stadium van de planontwikkeling onvoldoende aanknopingspunten om als serieus alternatief in behandeling te worden genomen. Dit overigens nog los van het feit dat het plan van Uwoon, waarin het bestemmingsplan voorziet, een plan is dat wat de gemeente betreft een uitstekend plan is dat voorziet in een goede ruimtelijke ordening en past binnen de gemeentelijke kaders. In zoverre is er voor de gemeente dan ook geen reden om een alternatief plan te overwegen.

Beeldbepalend pand

De voormalige school aan de Kerklaan 1 is in de rapportage 'Ermelo, beeldbepalende panden; bouwhistorische inventarisatie' aangemerkt als een beeldbepalend pand. Om die reden heeft het pand in het vigerende bestemmingsplan 'Kom Ermelo' een karakteristieke aanduiding gekregen. Dit betekent dat de uitwendige hoofdvorm in beginsel in grote lijnen gehandhaafd moet blijven. In geval van nieuwbouw bestaat de mogelijkheid om bestaande beeldbepalende panden te slopen indien de beoogde bestemming ruimtelijk inpasbaar is in het straat- en bebouwingsbeeld en indien sprake is van eenzelfde beeldwaarde als van het oorspronkelijke pand. Er moet een pand terugkomen met een zeer hoge beeldkwaliteit die naadloos aansluit bij het bebouwingsbeeld in de straat. Voornemen van Uwoon is om bij de onderdoorgang in het nieuwe gebouw de naam van het huidige pand, Wegwijzer, terug te laten komen.

De ontwikkeling waarin onderhavig bestemmingsplan in voorziet, is niet mogelijk zonder sloop en nieuwbouw ter plaatse van de voormalige school. Onderzocht is of behoud van de uitwendige hoofdvorm mogelijk is. Conclusie is dat dit niet realistisch is, doordat het pand op dit moment bestaat uit slechts 1 laag met kap. Het nieuwe woningbouwprogramma is binnen die maatvoering niet uitvoerbaar. Wel is het zo dat de nieuwe bestemming ruimtelijk gezien goed aansluit bij het straat- en bebouwingsbeeld aan de Kerklaan. Dat in het nieuwe bouwvolume aan de Kerklaan is voorzien in een poort/onderdoorgang draagt bij aan die goede aansluiting.

Na afweging van alle belangen zijn wij tot het oordeel gekomen dat het nieuwe plan ruimtelijk goed inpasbaar is en dat zoveel mogelijk de beeldkwaliteit van hoog niveau is. Er wordt tegemoet wordt gekomen aan de beeldwaarde van het voormalige schoolgebouw te weten de bebouwing met kap en het donkere kleurgebruik). Er komt een pand terug met een zeer hoge beeldkwaliteit, die naadloos aansluit bij het bebouwingsbeeld in de straat.

Conclusie

Het plangebied betreft een reeds bebouwde locatie te midden van bestaande dorpsbebouwing, in een relatief hoge dichtheid en in het dorpscentrum. Zoals bij elke vergelijkbare ontwikkeling, is het hier 'passen en meten' om hier tot een goede invulling te kunnen komen die naar wens van zoveel mogelijk betrokkenen is. Bij het uitwerken van de opgave die in het plangebied ligt is het, tegen de hiervoor geschetste achtergrond, logischerwijs onmogelijk om alle wensen en belangen volledig te bedienen.

De gemeente is nauw betrokken geweest bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan. Feit is dat het plan zorgt voor een toename van bebouwing, vooral als het vergeleken wordt met de bebouwing die er nu staat. De gemeente vindt dat zorgvuldig is omgegaan met de omgeving en dat het bouwplan van goede

kwaliteit is. Er wordt in het stedenbouwkundig plan aangesloten bij het algemene beeld van woningen met kappen in de Kerklaan en het Postlaantje. Om dit extra kracht bij te zetten wordt aan de regels van het bestemmingsplan een regeling toegevoegd dat bepaalt dat een minimum percentage aan bebouwing een kap moet hebben. De bebouwing voegt zich in het bestaande gebied door aan te sluiten bij de bestaande rooilijnen, de bouwhoogtes, de parcellering en kleur- en materiaalgebruik.

Het stedenbouwkundig plan is van goede kwaliteit en past in de omgeving, voldoende rekeninghoudend met het woon- en leefklimaat van de omwonenden.

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast naar aanleiding van de zienswijzen en de zienswijzen worden deels overgenomen. In de toelichting zal aan paragraaf 3.2.4 een beschrijving van de werking van de Nota Omgevingskwaliteit opgenomen. Verder zijn bezonningsstudies voor de Kerklaan en het Postlaantje zijn toegevoegd aan de bijlagen bij de toelichting. Aan de toelichting is een paragraaf toegevoegd over de bezonningsstudies.

4. Zienswijzen

4.1 De heer J. van den Berg en mevrouw A.C. van den Berg-Bakker, Kerklaan 9, 3851 JV Ermelo;

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn ingediend. De zienswijze is onderbouwd en is ondertekend. De zienswijze is ontvankelijk.

Inhoud van de zienswijze

Reclamant vreest voor een tekort aan parkeerplaatsen, alsook dat de parkeerplaatsen die worden aangelegd zullen worden gebruikt als hangplek voor jongeren waardoor de sociale veiligheid in het geding is. Tot slot wijst reclamant op een overleg met de gemeente over de realisatie van een woning.

Beoordeling

Voor wat betreft het gevreesde parkeertekort wordt verwezen naar subparagraaf 3.3 van deze Reactienota.

De sociale veiligheid van het gebied is naar onze mening niet in het geding. Bovendien kan de openbare ruimte op een zodanige manier worden ingericht dat wordt voorkomen dat dit een pleisterplaats voor jongeren wordt. Bovendien is het tegengaan van overlast door medegebruik door hangjongeren een zaak van handhaving van de openbare orde en behoeft dit niet in het bestemmingsplan te worden geregeld.

De wens van reclamant om een woning te realiseren staat los van onderhavig bestemmingsplan. Reclamant hoort hierover nader in een separaat traject.

Conclusie

Voorzover de zienswijze geen betrekking heeft op een van de thema's uit paragraaf 3 wordt deze zienswijze niet overgenomen en geeft de zienswijze geen aanleidingen tot het wijzigen van het bestemmingsplan. Daar waar bij de aangehaalde thema's tegemoet wordt gekomen aan de zienswijzen en/of wanneer die aanleidingen geven tot planaanpassingen, geldt dat overeenkomstig voor deze zienswijze.

4.2 Bomenstichting, secretaris de heer F.C.S. Warendorf en gevolmachtigd bestuurssecretaris mevrouw H. Hirsch, Uiterwaardenstraat 308, 1079 DB Amsterdam;

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn ingediend. De zienswijze is onderbouwd en is ondertekend. De zienswijze is ontvankelijk.

Inhoud van de zienswijze

- a. De balans tussen bebouwing en groen pakt sterk in het nadeel van groen uit. Voorgesteld wordt in de planregels een omgevingsvergunningplicht op te nemen nodig voor het verharden van tuinen.
- b. De 3 beeldbepalende Italiaanse populieren aan de noordwestzijde plangebied en 2 esdoorns in het gebied moeten ook worden bestemd als waardevolle boom
- c. De haagbeuken zullen blijkens de Bomeneffectanalyses verdwijnen en dat in strijd met het raadsbesluit van 17 maart 2016.
- d. De in de planregels opgenomen omgevingsvergunning zal niet kunnen worden verleend. De discussie over het wel of niet behouden van de bomen moet niet worden uitgesteld naar de vergunningfase.
- e. Blok C moet op grotere afstand van de haagbeuk, omdat klachten over schaduw zal leiden tot aantasting van de boom leiden.

Beoordeling

- a. In het bestemmingsplan is gestreefd naar het behouden van bestaande groene waarden en, waar mogelijk, wordt groen toegevoegd. Uitdrukkelijk geldt daarbij dat het plangebied nu reeds grotendeels verhard is en in het centrum van Ermelo ligt. In het bestemmingsplan is voldoende rekening gehouden met groen. Wij zien daarom ook geen aanleiding om het verharden van tuinen omgevingsvergunningplichtig te maken.
- b. Voor een reactie op dit punt van de zienswijze wordt verwezen naar het thema Waardevolle bomen, in subparagraaf 3.2 van deze Reactienota.
- c. Voor een reactie op dit punt van de zienswijze wordt verwezen naar het thema Waardevolle bomen, in subparagraaf 3.2 van deze Reactienota.
- d. Voor een reactie op dit punt van de zienswijze wordt verwezen naar het thema Waardevolle bomen, in subparagraaf 3.2 van deze Reactienota.

- e. Voor een reactie op dit punt van de zienswijze wordt verwezen naar het thema Waardevolle bomen, in subparagraaf 3.2 van deze Reactienota.

Conclusie

Voorzover de zienswijze geen betrekking heeft op een van de thema's in paragraaf 3 wordt deze zienswijze niet overgenomen en geeft de zienswijze geen aanleidingen tot het wijzigen van het bestemmingsplan. Daar waar bij de aangehaalde thema's tegemoet wordt gekomen aan een zienswijze en/of wanneer die aanleidingen geven tot planaanpassingen, geldt dat overeenkomstig voor deze zienswijze.

4.3 De heer S. van Bosbeek, Burgemeester Van Oordtstraat 5, 3851 JS Ermelo;

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn ingediend. De zienswijze is onderbouwd en is ondertekend. De zienswijze is ontvankelijk.

Inhoud van de zienswijze

- a. Reclamant vraagt zich af of de winkelruimte op de juiste plek in het plan is bedacht. Deze locatie is kennelijk bedoeld voor een supermarkt, maar die brengt geen loop in het noordelijke deel van de Stationsstraat.
- b. Parkeergelegenheid voor deze supermarkt zal onvoldoende zijn.
- c. Een beter idee is Scheer & Foppen verplaatsen naar de winkellocatie in het plan.
- d. Reclamant vraagt zich af of het wel klopt dat de bouwverordening als toetsingskader voor vergunningen vervalt in 2018?
- e. De kerk wordt niet alleen gebruikt voor de eredienst op zondag, maar ook voor oefenen door het Ermelo's mannenkoor op de doordeweekse avond.

Beoordeling

- a. Naar aanleiding van de zienswijze is geconstateerd dat het ontwerpbestemmingsplan inderdaad ruimte bood voor een supermarkt. De vestiging van een supermarkt is hier echter niet aan de orde en ook niet reëel omdat het maximaal toegestane oppervlak aan detailhandel bijzonder klein is voor een nieuwe supermarkt. Een supermarkt is daarom uitgesloten als mogelijke detailhandelsfunctie.
- b. Verwezen wordt naar de beantwoording onder punt a.
- c. Het bestemmingsplan regelt niet wie uiteindelijk de eigenaar en huurder van de ruimte voor commerciële voorzieningen wordt. Ter plekke wordt overigens wel voorzien in detailhandel in consumentenelektronica.
- d. Dat de bouwverordening als toetsingskader voor vergunningen in 2018 vervalt is inderdaad juist. Dit vloeit voort uit de Reparatiewet BZK 2014.
- e. Met het oefenen van het Ermelo's mannenkoor wordt de betwiste conclusie niet anders. Gelet op de beperkte gebruiksintensiteit van het kerkgebouw is het qua milieuzonering gerechtvaardigd woningbouw op kortere afstand van het kerkgebouw te positioneren dan de richtafstand. Overleg met de kerk heeft opgeleverd dat geen wijzigingen in het gebruik van de kerk worden voorzien.

Conclusie

De zienswijze wordt deels overgenomen. In de planregels is een supermarkt uitgesloten als mogelijke functie binnen de ruimte voor commerciële voorzieningen.

4.4 De heer J. van de Broek, Dokter Holtropstraat 60, 3851 JK Ermelo;

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn ingediend. De zienswijze is onderbouwd en is ondertekend. De zienswijze is ontvankelijk.

Inhoud van de zienswijze

- a. Het plan mist een parkachtig binnenhof en verstoort de dorpse karakteristiek
- b. Ook de massa van de bouwwerken in het plan passen niet; te stedelijk en niet passend bij andere gebouwen in de omgeving.
- c. De parkeeronderbouwing deugt om meerdere redenen niet.
- d. Het onderzoek naar natuur voldoet niet aan de eisen die voortvloeien uit de sinds 1 januari 2017 geldende Wet natuurbescherming. Ook overigens vertoont het onderzoek gebreken.
- e. Ten onrechte zijn de toegestane evenementen niet naar aard en omvang beperkt.

- f. De in de toelichting beschreven infiltratiemaatregelen die nodig zijn met het oog op een goede waterhuishouding zijn ten onrechte niet in het bestemmingsplan geborgd.
- g. De waardevolle bomen worden onvoldoende beschermd.
- h. De milieuzonering in het voldoet niet aan de daaraan te stellen eisen.
- i. Er staat onvoldoende vast dat het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is.

Beoordeling

- a. Voor een reactie op dit punt van de zienswijze wordt verwezen naar het thema Stedenbouwkundige aspecten, in subparagraaf 3.5 van deze Reactienota.
- b. Voor een reactie op dit punt van de zienswijze wordt verwezen naar het thema Stedenbouwkundige aspecten, in subparagraaf 3.5 van deze Reactienota.
- c. Voor een reactie op dit punt van de zienswijze wordt verwezen naar het thema Parkeren, in subparagraaf 3.3 van deze Reactienota.
- d. Allereerst wijst reclamant erop dat de Wet natuurbescherming op 1 januari 2017 in werking is getreden. Er wordt op gewezen dat de Quicksan Natuurwetgeving is gebaseerd op inmiddels vervallen regelgeving (Flora- en faunawet) en daarmee geen inzicht biedt of ontheffing is vereist op grond van de Wet natuurbescherming. Hiermee zou onvoldoende onderbouwd zijn of het bestemmingsplan uitvoerbaar is.

Het is juist dat per 1 januari 2017 de Wet natuurbescherming in werking is getreden. Daarbij moet wel worden bedacht dat de vraag of voor de uitvoering van het bestemmingsplan een ontheffing is vereist op grond van die Wet natuurbescherming (of een omgevingsvergunning op grond van de Wabo) en zo ja, of deze ontheffing (of vergunning) kan worden verleend, in beginsel pas aan de orde komt in een procedure op grond van de Wet natuurbescherming. Daarbij is het wel zo dat indien op voorhand in redelijkheid duidelijk is dat de Wet natuurbescherming (of Wabo) aan de uitvoerbaarheid van het plan binnen de planperiode in de weg staat, het bestemmingsplan niet kan worden vastgesteld. Die situatie doet zich echter hier niet voor. Die conclusie kan worden getrokken op grond van de resultaten van verrichte natuuronderzoeken.

De soortenbescherming is per 1 januari 2017 geregeld in de Wet natuurbescherming. In vergelijking tot de Flora- en faunawet heeft een aanpassing van het aantal beschermde soorten plaatsgevonden. Daarbij zijn enkele soorten beschermd die dat onder de Flora- en faunawet nog niet waren. Andere soorten zijn niet langer beschermd. Voor de beschermde soorten geldt thans het regime van de Wet natuurbescherming.

Naar aanleiding van de zienswijzen is onderzocht wat de betekenis van de gewijzigde wetgeving is voor onderhavig bestemmingsplan. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in een notitie van Lievense. Die notitie is als bijlag aan de plantoelichting toegevoegd. Hierna zal ook naar deze notitie worden verwezen.

In de Quicksan Natuurwetgeving is een inventarisatie gemaakt van de in het plangebied voorkomende planten- en diersoorten. Beschermde flora zijn ter plaatse van het onderhavige onderzoeksterrein niet aangetroffen. Die conclusie geldt ook voor de thans onder de Wet natuurbescherming beschermde flora. Ook voor wat betreft de beschermde fauna geldt dat de inwerkingtreding van de Wet natuurbescherming niet tot andere conclusies leidt dan in het ontwerpplan zijn uiteengezet. Voor wat betreft vogels worden de bevindingen niet anders als gevolg van de inwerkingtreding van de Wet natuurbescherming. Gelet op de bevindingen in de Quicksan mag worden aangenomen dat ten aanzien van vogels geen ontheffing (of omgevingsvergunning) is vereist.

De Wet natuurbescherming zal evenmin in de weg staan aan de uitvoerbaarheid van het plan in verband met de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen en grondgebonden zoogdieren. Hiervoor geldt dat gelet op de Quicksan (en het Nader vleermuizenonderzoek) ook op grond van de Wet natuurbescherming geen ontheffing is vereist (of omgevingsvergunning op grond van de Wabo). Daarbij kan in het bijzonder nog worden vermeld dat waar op grond van de Flora- en faunawet een vrijstelling gold voor bepaalde algemene soorten, diezelfde soorten thans in de provincie Gelderland zijn vrijgesteld ten behoeve van (onder meer) ruimtelijke ontwikkelingen.

Tot slot is van belang dat in de Quicksan is geconcludeerd dat beschermde amfibieën en reptielen, vissen, libellen, vlinders en ongewervelden niet worden verwacht in het plangebied. Dat geldt in gelijke mate onder de Wet natuurbescherming, zo blijkt uit de notitie van Lievense.

Reclamant geeft aan dat in het plangebied huismussen voorkomen. De nesten van huismussen zijn jaarrond beschermd. Volgens indiener van de zienswijze nestelt de huismus in het plangebied. Het

aantasten van vaste rust- en verblijfplaatsen, waaronder nesten, van de huismus is in strijd met de Wet natuurbescherming. Het bestemmingsplan zou daarom niet uitvoerbaar zijn.

Er heeft in het kader van de voorbereiding van het (ontwerp)bestemmingsplan onderzoek plaatsgevonden naar de aanwezigheid van soorten in het plangebied. Daarbij is ook de aanwezigheid van vogels beoordeeld. In de Quickscan Natuurwetgeving is aangegeven dat er geen jaarrond beschermde nesten zijn aangetroffen binnen het plangebied en dat de aanwezigheid ook niet wordt verwacht. Aantasten van dergelijke nesten zal dan ook niet aan de orde zijn. De Wet natuurbescherming wordt niet geschonden.

Reclamant stelt dat de monumentale beuk en enkele prominent aanwezige haagbeuken binnen de contour van het plangebied in de Quickscan Natuurwetgeving niet zijn benoemd. Er zou verder zijn uitgegaan van kap van de bomen terwijl de gemeenteraad deze bomen zou willen behouden. Omdat de genoemde bomen volgens reclamant niet zijn betrokken, zouden de resultaten van het faunaonderzoek en de beoordeling daarvan niet volledig zijn ten aanzien van vogels en vleermuizen. Het onderzoek zou onvolledig zijn zodat op basis hiervan geen conclusies kunnen worden getrokken.

De gedachte van reclamant dat er bij de Quickscan vanuit zou zijn gegaan dat zowel alle haagbeuken als de monumentale beuk worden gekapt, is niet juist. De bestaande rij waardevolle haagbeuken bestaat uit zes bomen, waarvan vijf in het plangebied en één daarbuiten. Er blijven vijf monumentale haagbeuken behouden, waarvan vier binnen het plangebied. De monumentale beuk – die net buiten het plangebied ligt (maar waarvan de kroonprojectie wel binnen het plangebied valt) – wordt evenmin gekapt.

Dat bij de niet limitatieve opsomming van de aanwezige bomen in de Quickscan de door de indiener van de zienswijze genoemde beuk en haagbeuken niet zijn benoemd, betekent niet dat die bomen niet zijn meegenomen in het onderzoek. Het onderzoek is dan ook niet onvolledig. Reclamant maakt enkele opmerkingen naar aanleiding van het natuuronderzoek voor zover dat betrekking heeft op de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen.

In het kader van de voorbereiding van het (ontwerp)bestemmingsplan is eerst een Quickscan Natuurwetgeving opgesteld. Daarin is ten aanzien van vleermuizen de aanbeveling gedaan een nader vleermuisonderzoek te verrichten. Op basis van dat onderzoek kan worden geconcludeerd dat ten aanzien van vleermuizen geen sprake zal zijn van overtredingen van de verbodsbepalingen van (thans) de Wet natuurbescherming.

Reclamant stelt dat in de Quickscan Natuurwetgeving ten onrechte is gesteld dat er een relatief hoge lichtintensiteit is. Er zou juist een lage lichtintensiteit zijn in het plangebied dat voor een belangrijk deel aan achtertuinen zou grenzen en niet aan een straat met verlichting. In combinatie met de aanwezige haagbeuken (een 'scherm') zou dat het volgens indiener waarschijnlijk maken dat vleermuizen op deze locatie voor oriëntatie en het foerageren gebruik maken.

In de Quickscan is aangegeven dat ten aanzien van enkele op grotere afstand van het plangebied voorkomende vleermuissoorten het niet waarschijnlijk wordt geacht dat zij in het plangebied voorkomen. In dat kader is in de Quickscan gewezen op het ontbreken van geschikte bomen, de relatief hoge lichtintensiteit in het plangebied en overige waarden van het plangebied. Niettemin wordt nader onderzoek geadviseerd ten aanzien van die vleermuissoorten.

Dit nader onderzoek heeft ook plaatsgevonden (het Nader vleermuissonderzoek). Daarbij is vastgesteld dat er geen sprake is van vaste rust- of verblijfplaatsen of essentiële vliegroutes of foerageergebied van vleermuizen, dus ook niet op de locatie die wordt genoemd door reclamant. Reclamant toont voor het overige ook niet aan dat op die genoemde locatie te beschermen essentiële vliegroutes of foerageergebied aanwezig is, die nodig zijn om een vaste rust- en verblijfplaats te laten functioneren.

Reclamant meent tot slot dat in het aanvullende onderzoek ten onrechte niet wordt ingegaan op de haagbeuken die een voor vleermuizen relevant donker scherm vormen. De behoefte van vleermuizen aan grote, zo schaars mogelijk verlichte "schermen", zou onvoldoende zijn onderkend. Hier zou nader onderzoek naar moeten worden gedaan.

In het Nader vleermuissonderzoek is vastgesteld dat er geen vaste rust- of verblijfplaatsen of essentiële vliegroutes of foerageergebieden worden aangetast door het bestemmingsplan. Indiener van de zienswijze toont niet aan dat die conclusie onjuist is. Nader onderzoek is dan ook niet vereist.

- e. In art. 13.2 van de planregels is geregeld dat kortstondige en incidentele evenementen, festiviteiten en manifestaties niet in strijd met het bestemmingsplan zijn. Op deze manier was beoogd te voorkomen dat er een te grote druk op de omgeving kan ontstaan ten gevolge van evenementen. Vanwege de vrees voor overlast die desondanks in meerdere zienswijzen is geuit, is besloten artikel 13.2 te schrappen. Het bestemmingsplan voorziet aldus niet meer in een uitdrukkelijke regeling voor evenementen die in strijd met de bestemming mogen worden gehouden. Dit betekent dat het houden van evenementen die niet binnen de aan de betreffende gronden toegekende bestemming passen, niet zijn toegestaan. Indien in de toekomst toch de wens zou ontstaan om dergelijke evenementen te houden, dan zal daarvoor een omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan (dan wel een herziening van het bestemmingsplan) moeten worden aangevraagd. Bij de beoordeling van die aanvraag kunnen dan de belangen van de omgeving en het voorkomen van overlast worden betrokken.
- f. Reclamant snijdt een terecht punt aan. Vanwege een goede waterhuishouding, waarbij het ons met name gaat om het voorkomen van de afvoer van hemelwater naar het gemengde rioolstelsel, is het van belang dat binnen het plangebied voldoende infiltratievoorzieningen worden aanbracht voor de afvoer van hemelwater vanaf de nieuwe woongebouwen. Naar aanleiding van de zienswijze is daarom een voorwaardelijke verplichting aan de bestemming voor de gebouwen toegevoegd. Deze verplichting bepaald dat het gebruik van die gebouwen alleen is toegestaan als voorzien wordt en is in infiltratievoorzieningen met een afdoende capaciteit.
- g. Verwezen wordt naar het thema Waardevolle bomen, in subparagraaf 3.2.
- h. In deze (en enkele andere) zienswijze(-n) wordt erop gewezen dat de op grond van de VNG-Brochure Bedrijven en milieuzonering minimaal in acht te nemen afstanden niet worden gehaald. In dat kader wordt opgemerkt dat de afstanden moeten worden gemeten tot de uiterste denkbare situering van de gevel van een woning, en dat deze afstanden gelet op de mogelijkheden van vergunningsvrij bouwen minimaal zijn. In reactie op deze zienswijze is het volgende van belang.

Binnen de bestemmingen 'Centrum', 'Gemengd' en 'Wonen - Woongebouw' zijn bedrijven toegestaan tot en met categorie 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten. Bij de bestemming 'Wonen-Woongebouw' geldt daarbij dat bedrijven alleen daar zijn toegestaan waar ook de aanduiding 'centrum' op de planverbeelding is opgenomen. Deze aanduiding is alleen opgenomen op de kop van de bebouwing Postlaantje - Dokter Holtropstraat. Bedrijven uit categorie 2 kennen een richtafstand van 30 meter. Vanwege de ligging in een 'gemengd gebied' kan die richtafstand worden gecorrigeerd naar 10 meter.

Voor wat betreft de gronden met de bestemming 'Centrum' is het van belang te onderkennen dat deze bestemming slechts voor één locatie in het plangebied geldt en dat op deze locatie geen bebouwing is toegestaan. De bestemming is, zoals ook in de plantoelichting is aangegeven, bedoeld voor een terras, behorend bij een horecagelegenheid aan de Stationsstraat. De bestemming 'Gemengd' is, zoals eveneens uit de plantoelichting blijkt, uitsluitend bedoeld voor een uitbreiding van het achtererf van het perceel Dokter Holtropstraat 78 en de realisatie van een garage aldaar.

De omvang van de bebouwing op de hoek Postlaantje - Dr. Holtropstraat die (gelet op de planregels) maximaal voor bedrijven kan worden benut, bedraagt 363 m². Lichte bedrijvigheid in deze omvang verdraagt zich hier uitstekend met de omgeving. Binnen 10 meter van de hier toegestane bedrijvigheid bevindt zich alleen de woning aan de Dr. Holtropstraat 76. Naast die woning is, in het plangebied, reeds bedrijvigheid toegestaan zodat het bestemmingsplan hier niet tot een verslechtering van het woon- en leefklimaat leidt.

In de zienswijzen wordt ook nog gewezen op de mogelijkheid van detailhandel, die zou vallen onder categorie 3.1. In reactie hierop is het van belang vast te stellen dat detailhandel in de lijst van bedrijfsactiviteiten bij onderhavig bestemmingsplan niet is opgenomen onder categorie 3.1. Bovendien is detailhandel alleen toegestaan binnen de bestemming 'Centrum', en binnen de bestemming 'Wonen-Woongebouw' daar waar de aanduiding 'centrum' op de plankaart is opgenomen. Deze aanduiding is als gezegd alleen opgenomen op de kop van de bebouwing op de hoek Postlaantje - Dr. Holtropstraat.

Op de gronden met de bestemming 'Centrum' mag niet worden gebouwd, dus voor deze locatie zal geen sprake zijn van detailhandel op een zodanige wijze dat een behoorlijke afstand aan zou moeten worden gehouden tot de omliggende gevels van woningen. Op de hoek Postlaantje - Dr. Holtropstraat gaat het om een oppervlakte van maximaal 363 m². Ook de invulling van deze locatie met detailhandel maakt het dan ook niet noodzakelijk dat een in de zienswijze genoemde afstand van 50 meter aangehouden zou moeten worden tot de gevels van omliggende woningen.

- i. Reclamant wijst erop dat uit de raadsbrief van 21 december 2016 volgt dat het plan een tekort kent, ondanks een provinciale subsidie van € 500.000,- en een beoogde, gemeentelijke subsidie van € 250.000,-. Niet inzichtelijk is gemaakt wat het tekort is en of de initiatiefnemer dat kan dragen. Ook is onduidelijk of de gemeentelijke subsidie wel verstrekt kan worden, aangezien deze waarschijnlijk is aan

te merken als ongeoorloofde staatssteun. Ook zal planschade ontstaan. Daarvan is onduidelijk of initiatiefnemer wel voldoende middelen heeft. Verder dient het plan op korte termijn tot uitvoering komen. Dat is echter onzeker vanwege het gebrek aan maatschappelijk draagvlak. Daarmee is ook onzeker of de genoemde subsidie vastgesteld kunnen worden.

Bekend is dat het plan een tekort heeft. Dit tekort staat evenwel aan de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg. Uwoon zal dit tekort dragen en heeft aangegeven gelet op haar maatschappelijke doelstellingen het project zonder meer uit te zullen (kunnen en willen) voeren. Om het tekort te verminderen en gelet op de belangen die met het plan gediend worden, heeft de provincie Gelderland subsidie verstrekt. Daarnaast levert ook het gemeentebestuur een bijdrage aan het project. Die bijdrage betreft geen (ongeoorloofde) staatssteun. De bijdrage zal worden aangewend voor de inrichting van de openbare ruimte in het plangebied.

Conclusie

Voorzover de zienswijze geen betrekking heeft op een van de thema's in paragraaf 3 wordt deze zienswijze deels overgenomen. Aan de plantoelichting is een notitie toegevoegd waarin in wordt gegaan op de gevolgen van gewijzigde natuurwetgeving. Lid 13.2 van de planregels is komen te vervallen en aan de bestemming voor de nieuwe woningen is een voorwaardelijke verplichting toegevoegd ter borging van de benodigde infiltratievoorziening. Daar waar bij de aangehaalde thema's tegemoet wordt gekomen aan een zienswijze en/of wanneer die aanleidingen geven tot planaanpassingen, geldt dat overeenkomstig voor deze zienswijze.

4.5 Mevrouw A.M. Koehorst, Dahlialaan 6, 3851 PE Ermelo;

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn ingediend. De zienswijze is onderbouwd en is ondertekend. De zienswijze is ontvankelijk

Inhoud van de zienswijze

- a. Reclamant heeft bezwaar tegen de hoogte waarin het plan voorziet.
- b. Reclamant heeft bezwaar tegen de sloop van De Wegwijzer.
- c. Reclamant heeft bezwaar tegen de verhouding tussen het aantal parkeerplaatsen en het aantal woningen. Gevreesd wordt voor toename van verkeer en parkeren in de wijk Het Riet.

Beoordeling

- a. Voor een reactie op dit punt van de zienswijze wordt verwezen naar het thema Stedenbouwkundige aspecten, in subparagraaf 3.5 van deze Reactienota.
- b. Voor een reactie op dit punt van de zienswijze wordt verwezen naar het thema Stedenbouwkundige aspecten, in subparagraaf 3.5 van deze Reactienota.
- c. Voor een reactie op dit punt van de zienswijze wordt verwezen naar het thema Parkeren, in subparagraaf 3.3 van deze Reactienota.

Conclusie

Voorzover de zienswijze geen betrekking heeft op een van de thema's in paragraaf 3 wordt deze zienswijze niet overgenomen en geeft de zienswijze geen aanleidingen tot het wijzigen van het bestemmingsplan. Daar waar bij de aangehaalde thema's tegemoet wordt gekomen aan een zienswijze en/of wanneer die aanleidingen geven tot planaanpassingen, geldt dat overeenkomstig voor deze zienswijze.

4.6 De heer J.W. Kersten, Postlaantje 1G, 3851 NM Ermelo;

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn ingediend. De zienswijze is onderbouwd en is ondertekend. De zienswijze is ontvankelijk

Inhoud van de zienswijze

- a. Het plan tast het dorpse karakter aan.
- b. Er is eenrichtingsverkeer door het gebied nodig. Dat voorkomt een sluiproute en houdt het kruispunt Dr. Holtropstraat – Postlaantje – Groeneweg overzichtelijk.
- c. Er is nu al sprake van een parkeertekort, dat zal door het plan nog erger worden.
- d. Het onderzoek naar natuur voldoet niet aan de eisen die voortvloeien uit de sinds 1 januari 2017 geldende Wet natuurbescherming. Ook overigens vertoont het onderzoek gebreken.

- e. De parkeeronderbouw deugt om meerdere redenen niet.
- f. Ten onrechte zijn de toegestane evenementen niet naar aard en omvang beperkt.
- g. De in de toelichting beschreven infiltratiemaatregelen die nodig zijn met het oog op een goede waterhuishouding zijn ten onrechte niet in het bestemmingsplan geborgd.
- h. De waardevolle bomen worden onvoldoende beschermd.
- i. De milieuzonering in het voldoet niet aan de daaraan te stellen eisen.
- j. Er staat onvoldoende vast dat het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is.

Beoordeling

- a. Voor een reactie op dit punt van de zienswijze wordt verwezen naar het thema Stedenbouwkundige aspecten, in subparagraaf 3.5 van deze Reactienota.
- b. Voor een reactie op dit punt van de zienswijze wordt verwezen naar het thema Verkeer(sontsluiting), in subparagraaf 3.4 van deze Reactienota.
- c. Voor een reactie op dit punt van de zienswijze wordt verwezen naar het thema Parkeren, in subparagraaf 3.3 van deze Reactienota.
- d. Voor een reactie op dit punt van de zienswijze wordt verwezen naar punt d. van de beoordeling van de zienswijzen onder 4.4.
- e. Voor een reactie op dit punt van de zienswijze wordt verwezen naar het thema Parkeren, in subparagraaf 3.3 van deze Reactienota.
- f. Voor een reactie op dit punt van de zienswijze wordt verwezen naar punt e. van de beoordeling van de zienswijzen onder 4.4.
- g. Voor een reactie op dit punt van de zienswijze wordt verwezen naar punt f. van de beoordeling van de zienswijzen onder 4.4.
- h. Voor een reactie op dit punt van de zienswijze wordt verwezen naar het thema Waardevolle bomen, in subparagraaf 3.2 van deze Reactienota.
- i. Voor een reactie op dit punt van de zienswijze wordt verwezen naar punt h. van de beoordeling van de zienswijzen onder 4.4.
- j. Voor een reactie op dit punt van de zienswijze wordt verwezen naar punt i. van de beoordeling van de zienswijzen onder 4.4.

Conclusie

Voorzover de zienswijze geen betrekking heeft op een van de thema's of een van de onderwerpen waarvoor naar de zienswijze onder 4.4 wordt verwezen, wordt deze zienswijze niet overgenomen en geeft de zienswijze geen aanleidingen tot het wijzigen van het bestemmingsplan. Daar waar bij de aangehaalde thema's tegemoet wordt gekomen aan een zienswijze en/of wanneer die aanleidingen geven tot plaanpassingen, geldt dat overeenkomstig voor deze zienswijze. Hetzelfde geldt voor onderwerpen waarvoor naar de zienswijze onder 4.4 wordt verwezen.

4.7 De heer R.S. Kersten, Stationsstraat 141-10, 3851 NE Ermelo;

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn ingediend. De zienswijze is onderbouwd en is ondertekend. De zienswijze is ontvankelijk

Inhoud van de zienswijze

- a. Reclamant is tegen de sloop van De Wegwijzer, tenzij er een gebouw met gelijk sfeer en kwaliteit terugkomt.
- b. Reclamant vreest voor een tekort aan parkeerplaatsen.

Beoordeling

- a. Voor een reactie op dit punt van de zienswijze wordt verwezen naar het thema Stedenbouwkundige aspecten, in subparagraaf 3.5 van deze Reactienota.
- b. Voor een reactie op dit punt van de zienswijze wordt verwezen naar het thema Parkeren, in subparagraaf 3.3 van deze Reactienota.

Conclusie

Voorzover de zienswijze geen betrekking heeft op een van de thema's in paragraaf 3 wordt deze zienswijze niet overgenomen en geeft de zienswijze geen aanleidingen tot het wijzigen van het bestemmingsplan. Daar waar bij de aangehaalde thema's tegemoet wordt gekomen aan een zienswijze en/of wanneer die aanleidingen geven tot plaanpassingen, geldt dat overeenkomstig voor deze zienswijze.

4.8 Acht bewoners van de Kerklaan 2B t/m 7:

- a. Mevrouw G.C.M. van der Knaap-Grobbe, Kerklaan 2B, 3851 JV Ermelo;
- b. Mevrouw I. van Middendorp en de heer M.J. Kers, Kerklaan 2B, 3851 JV Ermelo;
- c. De heer J. Meuleman, Kerklaan 2D, 3851 JV Ermelo;
- d. Mevrouw A.A. van Noort-Broekema, Kerklaan 2E, 3851 JV Ermelo;
- e. Mevrouw N. van der Plas en de heer P. van der Velde, Kerklaan 7, 3851 JV Ermelo;
- f. Mevrouw Y. Verschoor, Kerklaan 5, 3851 JV Ermelo;

Ontvankelijkheid

De zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend. De zienswijzen zijn onderbouwd en zijn ondertekend. De zienswijze is ontvankelijk

Inhoud van de zienswijzen

- a. De parkeeronderbouw deugt om meerdere redenen niet.
- b. Het aantal woningen is te hoog, hetgeen ook te maken heeft met het aantal goedkopere woningen. In strijd met de Lokale Woonvisie 2014 zijn alle woningen appartementen.
- c. De bouwmassa (hoogte) is te fors, en past niet in het Beeldkwaliteitsplan Stationsstraat 2000 en 2015 en het Masterplan Centrum 2012. Ook op het Beeldkwaliteitsplan dat bij dit ontwerp-bestemmingsplan hoort hebben reclamanten kritiek.
- d. Reclamanten hebben bezwaar tegen het verdwijnen van het gebouw De Wegwijzer en wijzen erop dat die gebouwd in het huidige bestemmingsplan als beeldbepalend gebouw is opgenomen.
- e. De Quicksan natuurwetgeving is gebaseerd op de tot 1 januari 2017 geldende wetgeving en is daardoor niet bruikbaar. Het onderzoek naar vogels en vleermuizen is onvoldoende.
- f. Uit onderzoeken blijkt dat de monumentale bomen niet kunnen worden behouden, terwijl dat wel de bedoeling van de raad is, waarbij reclamant Verschoor ook nog specifiek wijst op de beukhaag in de achtertuin van Kerklaan 7. Ook is onduidelijk of de overige bomen behouden blijven. Al met al is er te weinig groen in het gebied.
- g. Het verwijderen van de haagbeuken en overige bomen heeft een negatief effect op de duurzaamheid, aangezien de bomen een functie hebben in de buffering van water, filteren van fijnstof en verbeteren van microklimaat. Ook bieden ze nestgelegenheid aan diverse vogelsoorten.
- h. Door reclamant Verschoor wordt in aanvulling op het voorgaande nog aangevoerd dat door blok A en C sprake zal zijn van minder lichtinval en uitzicht.
- i. Door reclamanten Van der Plas en Van der Velde wordt in aanvulling op het voorgaande nog aandacht besteed aan evenementen, infiltratievoorzieningen, milieuzonering en economische uitvoerbaarheid.

Beoordeling

- a. Voor een reactie op dit punt van de zienswijze wordt verwezen naar het thema Parkeren, in subparagraaf 3.3 van deze Reactienota.
- b. Het aantal en type woningen sluit aan bij het gemeentelijk beleid, waaronder de Woonvisie 2014. Ten aanzien van de Lokale Woonvisie 2014 geldt dat het bouwplan Kerklaan-Postlaantje specifiek is benoemd als een project met prioriteit. In paragraaf 3.2.4.3 is aangegeven hoe het bouwplan past binnen het genoemde beleid.
- c. Voor een reactie op dit punt van de zienswijze wordt verwezen naar het thema Stedenbouwkundige aspecten, in subparagraaf 3.5 van deze Reactienota.
- d. Voor een reactie ten aanzien van het beeldkwaliteitsplan bij het bestemmingsplan wordt verwezen naar het thema Stedenbouwkundige aspecten, in subparagraaf 3.5 van deze Reactienota. Ten aanzien van het Beeldkwaliteitsplan Stationsstraat 2000 en 2015 kan gemeld worden dat de eerste met de vaststelling van het beeldkwaliteitsplan Stationsstraat 2015 is vervallen. Het beeldkwaliteitsplan Stationsstraat 2015 vormt een toetsingskader dat gebruikt wordt voor de beoordeling van initiatieven in de Stationsstraat. Het bouwplan maakt geen deel uit van de Stationsstraat.
- e. Voor een reactie op dit punt van de zienswijze wordt verwezen naar punt d. van de beoordeling van de zienswijzen onder 4.4.
- f. Voor een reactie op het onderdeel waardevolle bomen wordt verwezen naar het thema Waardevolle bomen, in subparagraaf 3.2 van deze Reactienota. Zoals daaruit blijkt zullen vrijwel alle haagbeuken behouden blijven. Voor zover er bomen verdwijnen uit het plangebied, is het niet aannemelijk dat dit tot de door reclamant geschetste duurzaamheidsgevolgen leidt.
- g. Voor een reactie op dit punt van de zienswijze wordt verwezen naar het thema Waardevolle bomen, in subparagraaf 3.2 van deze Reactienota.
- h. Voor een reactie op dit punt van de zienswijze wordt verwezen naar het thema Stedenbouwkundige aspecten, in subparagraaf 3.5 van deze Reactienota.
- i. Voor een reactie op dit punt van de zienswijze wordt verwezen naar de punten e., f., h. en i. van de beoordeling van de zienswijzen onder 4.4.

Conclusie

Voorzover de zienswijze geen betrekking heeft op een van de thema's in paragraaf 3 of een van de onderwerpen waarvoor naar de zienswijze onder 4.4 wordt verwezen, wordt deze zienswijze niet overgenomen en geeft de zienswijze geen aanleidingen tot het wijzigen van het bestemmingsplan. Daar waar bij de aangehaalde thema's tegemoet wordt gekomen aan een zienswijze en/of wanneer die aanleidingen geven tot planaanpassingen, geldt dat overeenkomstig voor deze zienswijze. Hetzelfde geldt voor onderwerpen waarvoor naar de zienswijze onder 4.4 wordt verwezen.

4.9 Mevrouw C. van der Kruijssen, Postlaantje 1B, 3851NM Ermelo;**Ontvankelijkheid**

De zienswijze is binnen de termijn ingediend. De zienswijze is onderbouwd en is ondertekend. De zienswijze is ontvankelijk.

Inhoud van de zienswijze

- a. Reclamant maakt zich zorgen over het parkeren, aangezien er nu al een tekort aan parkeerplaatsen is.
- b. Het plan heeft invloed op de privacy in het appartement van reclamant.
- c. Reclamant vreest geluidoverlast door het extra verkeer in het Postlaantje

Beoordeling van de zienswijze

- a. Voor een reactie op dit punt van de zienswijze wordt verwezen naar het thema Parkeren, in subparagraaf 3.3 van deze Reactienota.
- b. Voor een reactie op dit punt van de zienswijze wordt verwezen naar het thema Stedenbouwkundige aspecten, in subparagraaf 3.5 van deze Reactienota.
- c. Er is onderzoek gedaan naar geluid. De resultaten ervan staan in par. 3.3.3 van de plantoelichting. Er is geen reden om aan te nemen dat er ter plaatse van de woning van reclamant sprake zal zijn van onevenredige geluidoverlast ten gevolge van dit bestemmingsplan.

Conclusie

Voorzover de zienswijze geen betrekking heeft op een van de thema's in paragraaf 3 wordt deze zienswijze niet overgenomen en geeft de zienswijze geen aanleidingen tot het wijzigen van het bestemmingsplan. Daar waar bij de aangehaalde thema's tegemoet wordt gekomen aan een zienswijze en/of wanneer die aanleidingen geven tot planaanpassingen, geldt dat overeenkomstig voor deze zienswijze.

4.10 De heer of mevrouw P.C. Lagerwaard, Van Asch van Wijcklaan 55, 3853KV Ermelo;**Ontvankelijkheid**

De zienswijze is binnen de termijn ingediend. De zienswijze is onderbouwd en is ondertekend. De zienswijze is ontvankelijk.

Inhoud van de zienswijze

Reclamant kan zich in het plan vinden en meent dat het een sterke verbetering is van de huidige situatie.

Beoordeling van de zienswijze

Met reclamant menen wij dat het plan een forse verbetering ten opzichte van de huidige situatie oplevert.

Conclusie

De zienswijze wordt overgenomen. De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

4.11 Vereniging van Eigenaren Postlaantje/Stationsstraat, ondertekend door:

- a. mevrouw L. Arbon, Postlaantje 1H, 3851 NM Ermelo;
- b. mevrouw K. van Dijk Postlaantje 1A, 3851 NM Ermelo;
- c. mevrouw H. van Looijengoed, Postlaantje 1C, 3851 NM Ermelo;

Ontvankelijkheid

De zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend. De zienswijzen zijn onderbouwd. De zienswijze van mevrouw L. Arbon is ondertekend. De zienswijzen van mevrouw K. van Dijk en mevrouw H. Looijengoed zijn niet ondertekend. Beiden zijn afzonderlijk in de gelegenheid gesteld dit gebrek te herstellen. Van die

gelegenheid is gebruik gemaakt, zodat de beide zienswijzen alsnog ondertekend zijn. De zienswijzen zijn ontvankelijk.

Inhoud van de zienswijzen

- a. De parkeeronderbouw deugt om meerdere redenen niet.
- b. De bebouwing past niet bij het dorpse karakter van de omgeving en is in strijd met de Burgervisie 2010 en de Structuurvisie 2015
- c. Door een toenemende drukte in het Postlaantje neemt het woongenot af.
- d. Ook de privacy wordt aangetast; bij één van de bewoners zal inkijk ontstaan.
- e. Het proces is niet zorgvuldig geweest; de bewoners van het appartementencomplex zijn niet uitgenodigd voor een inloopavond in maart 2015 en Uwoon heeft op oneigenlijke wijze aangegeven dat bij protest tegen de plannen asielzoekers in het Jaarsma-gebouw zouden komen. Het mediationtraject dat opgestart zou worden nadat de raad had aangegeven dat de communicatie met de omgeving beter zou moeten, is niet tot stand gekomen. Ook het overleg met Uwoon in het najaar van 2016 verliep niet naar wens, omdat men in feite voor een voldongen feit werd gesteld.

Beoordeling

- a. Voor een reactie op dit punt van de zienswijze wordt verwezen naar het thema Parkeren, in subparagraaf 3.3 van deze Reactienota.
- b. Voor een reactie op dit punt van de zienswijze wordt verwezen naar het thema Stedenbouwkundige aspecten, in subparagraaf 3.5 van deze Reactienota.
- c. Voor een reactie op dit punt van de zienswijze wordt verwezen naar het thema Stedenbouwkundige aspecten, in subparagraaf 3.5 van deze Reactienota.
- d. Voor een reactie op dit punt van de zienswijze wordt verwezen naar het thema Stedenbouwkundige aspecten, in subparagraaf 3.5 van deze Reactienota.
- e. Voor een reactie op dit punt van de zienswijze wordt verwezen naar het thema Proces, in subparagraaf 3.1 van deze Reactienota.

Conclusie

Voorzover de zienswijze geen betrekking heeft op een van de thema's in paragraaf 3 wordt deze zienswijze niet overgenomen en geeft de zienswijze geen aanleidingen tot het wijzigen van het bestemmingsplan. Daar waar bij de aangehaalde thema's tegemoet wordt gekomen aan een zienswijze en/of wanneer die aanleidingen geven tot planaanpassingen, geldt dat overeenkomstig voor deze zienswijze.

4.12 Stichting Natuur- en Milieuplatform Ermelo, voorzitter de heer G. Schuurman, Zwaluwstraat 47, 3853 CB Ermelo;

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn ingediend. De zienswijze is onderbouwd en is ondertekend. De zienswijze is ontvankelijk.

Inhoud van de zienswijze

- a. In het plan worden ten onrechte niet de 3 Italiaanse populieren en de 2 esdoorns genoemd.
- b. Alle haagbeuken moeten behouden blijven, hetgeen niet mogelijk is door o.a. de uitvoering van de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied en blok C dat te dicht op de bomen staat.
- c. Een vergroting van verhard oppervlak is nadelig voor het klimaat (o.a. fijnstof opvang).
- d. Ook voor het overige moet meer groen behouden blijven.

Beoordeling zienswijze

- a. Voor een reactie op dit punt van de zienswijze wordt verwezen naar het thema Waardevolle bomen, in subparagraaf 3.2 van deze Reactienota.
- b. Voor een reactie op dit punt van de zienswijze wordt verwezen naar het thema Waardevolle bomen, in subparagraaf 3.2 van deze Reactienota.
- c. Het is niet aannemelijk dat de verharding daadwerkelijk tot nadelige gevolgen van het klimaat leidt, laat staan dat hiermee in het kader van een bestemmingsplan rekening mee kan en moet worden gehouden.
- d. Voor een reactie op dit punt van de zienswijze wordt verwezen naar het thema Stedenbouwkundige aspecten, in subparagraaf 3.5 van deze Reactienota en naar punt a. van de beoordeling van de zienswijze onder 4.2.

Conclusie

Voorzover de zienswijze geen betrekking heeft op een van de thema's in paragraaf 3 wordt deze zienswijze niet overgenomen en geeft de zienswijze geen aanleidingen tot het wijzigen van het bestemmingsplan. Daar

waar bij de aangehaalde thema's tegemoet wordt gekomen aan een zienswijze en/of wanneer die aanleidingen geven tot planaanpassingen, geldt dat overeenkomstig voor deze zienswijze.

4.13 **Mevrouw E. Nijenhuis, Burgemeester Van Oordtstraat 3, 3851 JS Ermelo;**

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn ingediend. De zienswijze is onderbouwd en is ondertekend. De zienswijze is ontvankelijk.

Inhoud van de zienswijze

- a. Op dit moment is er al sprake van parkeeroverlast in de Burg. Van Oordtstraat en de Kerklaan
- b. Er komt een in- en uitrit tegenover de in- en uitrit van reclamant tussen Kerklaan 2 en 6. Dat leidt tot een situatie waarin erg goed moet worden opgelet. Gevraagd wordt om een markering voor de uitrit van reclamant.
- c. Het zou prettig zijn als het gebied Postlaantje ook via de Stationsstraat kan worden verlaten. Dat ontlast het knelpunt voor de oprit van reclamant.
- d. Er zal sprake zijn van inkijk vanaf de Kerklaan in het huis van reclamant aan de Kerklaan 2.
- e. Het verdwijnen van De Wegwijzer betekent het verdwijnen van het dorps karakter
- f. Uit de zonnestudie die Uwoon op 3 februari 2017 aan reclamant heeft gestuurd lijkt het dat de hoogte meevalt. Reclamant maakt ten aanzien van de hoogte een voorbehoud.
- g. Tijdens deze hoorzitting is reclamant wel onaangenaam verrast voor wat betreft het door bewoners van het Postlaantje gepresenteerde plan Ritzen. Met dat plan kan reclamant zich niet verenigen.

Beoordeling

- a. Voor een reactie op dit punt van de zienswijze wordt verwezen naar het thema Parkeren, in subparagraaf 3.3 van deze Reactienota.
- b. Het bestemmingsplan spreekt zich niet uit over markeringen voor in- of uitritten. In het kader van de omgevingsvergunning en het uitwerken van het ontwerp voor de openbare ruimte worden de in- en uitritten nader uitgewerkt, zodat voldaan kan worden aan de veiligheidseisen.
- c. Voor een reactie op dit punt van de zienswijze wordt verwezen naar het thema Verkeer(sontsluiting), in subparagraaf 3.4 van deze Reactienota.
- d. Voor een reactie op dit punt van de zienswijze wordt verwezen naar het thema Stedenbouwkundige aspecten, in subparagraaf 3.5 van deze Reactienota.
- e. Voor een reactie op dit punt van de zienswijze wordt verwezen naar het thema Stedenbouwkundige aspecten, in subparagraaf 3.5 van deze Reactienota.
- f. Voor een reactie op dit punt van de zienswijze wordt verwezen naar het thema Stedenbouwkundige aspecten, in subparagraaf 3.5 van deze Reactienota.
- g. Voor een reactie op dit punt van de zienswijze wordt verwezen naar het thema Stedenbouwkundige aspecten, in subparagraaf 3.5 van deze Reactienota.

Conclusie

Voorzover de zienswijze geen betrekking heeft op een van de thema's in paragraaf 3 wordt deze zienswijze niet overgenomen en geeft de zienswijze geen aanleidingen tot het wijzigen van het bestemmingsplan. Daar waar bij de aangehaalde thema's tegemoet wordt gekomen aan een zienswijze en/of wanneer die aanleidingen geven tot planaanpassingen, geldt dat overeenkomstig voor deze zienswijze.

4.14 **Mevrouw J. Schuddeboom en de heer Schuddeboom, Dokter Holtropstraat 68, 3851 JK Ermelo;**

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn ingediend. De zienswijze is onderbouwd en is ondertekend. De zienswijze is ontvankelijk.

Inhoud van de zienswijzen

- a. Het stedenbouwkundige plan heeft onvoldoende kwaliteit.
- b. De speel- en ontspanningsruimte voor 62 woningen is te weinig.
- c. Er mist een parkachtig hof.
- d. Er zijn te weinig grondgebonden woningen.
- e. Uit onderzoek blijkt dat de geluidsniveaus boven de voorkeursgrenswaarde liggen. Het onderzoek is op aanvraag beschikbaar.

- f. Het dorpse karakter gaat verloren, o.a. door de massa van blok F en G.
- g. Blok G is 2 lagen hoger dan het naastgelegen pand Dr. Holtropstraat 68.
- h. De bebouwing op de hoek Dr. Holtropstraat-Postlaantje neemt zonlicht weg.
- i. In het proces is niets gedaan met opmerkingen van omwonenden. De gemeente had meer moeten bijsturen. Ook om andere redenen is er sprake van onbehoorlijk bestuur.
- j. Er is in de haast van Uwoon te snel meegewerkt aan het plan.
- k. Ten onrechte is de saldeermethode toegepast bij de parkeeronderbouw
- l. Bij de parkeeronderbouw zijn vergeten: 18 plus 3 garageboxen, de parkeerplaatsen die in gebruik waren op het terrein van het voormalige moestuintje van Sterrenberg, de parkeerplaatsen aan de kant van de Kerklaan, dwarsparkeren langs het Postlaantje en de overloop aan parkeerbehoefte bij de appartementen op de hoek Postlaantje en Stationsstraat.
- m. De wijze waarop rekening is gehouden met dubbelgebruik is onjuist, vooral in het weekeinde.
- n. De massa van het plan past niet op deze locatie.
- o. In het proces zijn bewoners van het Postlaantje in een verkeerd daglicht gezet.
- p. Verwezen wordt naar opmerkingen van enkele raadsleden: Knoppert en Van de Greef.
- q. In de bijlage van de zienswijze wordt op meerdere beleidsstukken gewezen waaruit blijkt dat er vanuit stedenbouwkundig oogpunt kritiek op het plan te geven is.
- r. Uwoon heeft aangegeven op 6 februari 2017 dat de bebouwing in het Postlaantje lager is geworden en lager is gemaakt. Dat is niet zo voor de Jaarsma flat.
- s. Er moet een externe partij komen die de kwaliteit van het plan bewaakt.
- t. De parkeeronderbouw deugt om meerdere redenen niet.
- u. Het onderzoek naar natuur voldoet niet aan de eisen die voortvloeien uit de sinds 1 januari 2017 geldende Wet natuurbescherming. Ook overigens vertoont het onderzoek gebreken.
- v. Ten onrechte zijn de toegestane evenementen niet naar aard en omvang beperkt.
- w. De in de toelichting beschreven infiltratiemaatregelen die nodig zijn met het oog op een goede waterhuishouding zijn ten onrechte niet in het bestemmingsplan geborgd.
- x. De waardevolle bomen worden onvoldoende beschermd.
- y. De milieuzonering in het voldoet niet aan de daaraan te stellen eisen.
- z. Er staat onvoldoende vast dat het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is.
- aa. Het plan voldoet niet vanwege een fout in het beeldkwaliteitsplan; het karakteristieke pand op de hoek Dr. Holtropstraat – Postlaantje komt hierdoor in de verdrukking. De door Uwoon gepresenteerde tekeningen kloppen niet.

Beoordeling van de zienswijze

- a. Voor een reactie op dit punt van de zienswijze wordt verwezen naar het thema Stedenbouwkundige aspecten, in subparagraaf 3.5 van deze Reactienota.
- b. Voor een reactie op dit punt van de zienswijze wordt verwezen naar het thema Stedenbouwkundige aspecten, in subparagraaf 3.5 van deze Reactienota.
- c. Voor een reactie op dit punt van de zienswijze wordt verwezen naar het thema Stedenbouwkundige aspecten, in subparagraaf 3.5 van deze Reactienota.
- d. Voor een reactie op dit punt van de zienswijze wordt verwezen naar het thema Stedenbouwkundige aspecten, in subparagraaf 3.5 van deze Reactienota.
- e. Er is onderzoek gedaan naar geluid. De resultaten daarvan zijn behandeld in par. 3.3.3 van de plantoelichting. Reclamant maakt niet duidelijk waarom die resultaten niet zouden kloppen. Reclamant zegt te beschikken over een geluidonderzoek, maar deze is niet bij de gemeente bekend. Op dat onderzoek kan dan ook geen reactie worden gegeven
- f. Voor een reactie op dit punt van de zienswijze wordt verwezen naar het thema Stedenbouwkundige aspecten, in subparagraaf 3.5 van deze Reactienota.
- g. Voor een reactie op dit punt van de zienswijze wordt verwezen naar het thema Stedenbouwkundige aspecten, in subparagraaf 3.5 van deze Reactienota.
- h. Voor een reactie op dit punt van de zienswijze wordt verwezen naar het thema Stedenbouwkundige aspecten, in subparagraaf 3.5 van deze Reactienota.
- i. Voor een reactie op dit punt van de zienswijze wordt verwezen naar het thema Proces, in subparagraaf 3.1 van deze Reactienota.
- j. Voor een reactie op dit punt van de zienswijze wordt verwezen naar het thema Proces, in subparagraaf 3.1 van deze Reactienota.
- k. Voor een reactie op dit punt van de zienswijze wordt verwezen naar het thema Parkeren, in subparagraaf 3.3 van deze Reactienota.
- l. In de parkeerbalans is voor wat betreft de bestaande situatie uitgegaan van de parkeervoorzieningen die permanent aanwezig waren. Het klopt dat voorheen meer auto's in het plangebied parkeerde. Dat ging echter om tijdelijke situaties, in afwachting van de herontwikkeling van het gebied. Deze auto's parkeerde op daarvoor niet ingerichte of tijdelijk ingerichte ruimte. Omdat het hier niet om structurele

- parkeerruimte gaat, is die ruimte niet meegenomen in de parkeerbalans. De voormalige garageboxen in het plangebied hadden geen parkeerfunctie.
- m. Voor een reactie op dit punt van de zienswijze wordt verwezen naar het thema Parkeren, in subparagraaf 3.3 van deze Reactienota.
 - n. Voor een reactie op dit punt van de zienswijze wordt verwezen naar het thema Stedenbouwkundige aspecten, in subparagraaf 3.5 van deze Reactienota.
 - o. Voor een reactie op dit punt van de zienswijze wordt verwezen naar het thema Proces, in subparagraaf 3.1 van deze Reactienota.
 - p. Voor een reactie op dit punt van de zienswijze wordt verwezen naar het thema Stedenbouwkundige aspecten, in subparagraaf 3.5 van deze Reactienota.
 - q. Voor een reactie op dit punt van de zienswijze wordt verwezen naar het thema Stedenbouwkundige aspecten, in subparagraaf 3.5 van deze Reactienota.
 - r. De opmerking van reclamant klopt. De bebouwing langs het Postlaantje is op het aangehaalde moment deels lager geworden. De hoogte van de geplande bebouwing op de hoek van het Postlaantje met de Dokter Holtropstraat is toen niet veranderd.
 - s. Zoals hiervoor uitgebreid toegelicht is het plan reeds van voldoende kwaliteit. Daarmee is er geen aanleiding om daarvoor een externe partij in te schakelen.
 - t. Voor een reactie op dit punt van de zienswijze wordt verwezen naar het thema Parkeren, in subparagraaf 3.3 van deze Reactienota.
 - u. Voor een reactie op dit punt van de zienswijze wordt verwezen naar punt d. van de beoordeling van de zienswijzen onder 4.4.
 - v. Voor een reactie op dit punt van de zienswijze wordt verwezen naar punt e. van de beoordeling van de zienswijzen onder 4.4.
 - w. Voor een reactie op dit punt van de zienswijze wordt verwezen naar punt f. van de beoordeling van de zienswijzen onder 4.4.
 - x. Voor een reactie op dit punt van de zienswijze wordt verwezen naar het thema Waardevolle bomen, in subparagraaf 3.2 van deze Reactienota.
 - y. Voor een reactie op dit punt van de zienswijze wordt verwezen naar punt h. van de beoordeling van de zienswijzen onder 4.4.
 - z. Voor een reactie op dit punt van de zienswijze wordt verwezen naar punt i. van de beoordeling van de zienswijzen onder 4.4.
 - aa. Voor een reactie op dit punt van de zienswijze wordt verwezen naar het thema Stedenbouwkundige aspecten, in subparagraaf 3.5 van deze Reactienota.

Conclusie

Voorzover de zienswijze geen betrekking heeft op een van de thema's in paragraaf 3 of een van de onderwerpen waarvoor naar de zienswijze onder 4.4 wordt verwezen, wordt deze zienswijze niet overgenomen en geeft de zienswijze geen aanleidingen tot het wijzigen van het bestemmingsplan. Daar waar bij de aangehaalde thema's tegemoet wordt gekomen aan een zienswijze en/of wanneer die aanleidingen geven tot planaanpassingen, geldt dat overeenkomstig voor deze zienswijze. Hetzelfde geldt voor onderwerpen waarvoor naar de zienswijze onder 4.4 wordt verwezen.

4.15 De heer P. Smeekens en mevrouw C. Smeekens-Gademan, Postlaantje 3, 3851 NM Ermelo;

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn ingediend. De zienswijze is onderbouwd en is ondertekend. De zienswijze is ontvankelijk.

Inhoud van de zienswijze

- a. Het onderzoek naar natuur voldoet niet aan de eisen die voortvloeien uit de sinds 1 januari 2017 geldende Wet natuurbescherming. Ook overigens vertoont het onderzoek gebreken.
- b. De parkeeronderbouw deugt om meerdere redenen niet.
- c. Ten onrechte zijn de toegestane evenementen niet naar aard en omvang beperkt.
- d. De in de toelichting beschreven infiltratiemaatregelen die nodig zijn met het oog op een goede waterhuishouding zijn ten onrechte niet in het bestemmingsplan geborgd.
- e. De waardevolle bomen worden onvoldoende beschermd.
- f. De milieuzonering in het voldoet niet aan de daaraan te stellen eisen.
- g. Er staat onvoldoende vast dat het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is.
- h. Door de hoogte aan Het Postlaantje verliezen reclamanten veel zonlicht.
- i. Reclamanten willen een garantie dat de boom voor hun huis blijft staan of dat er een boom van hetzelfde formaat komt.
- j. Reclamanten hopen op meer speelgelegenheid en groen

- k. Reclamanten zien graag dat het Postlaantje een eenrichtingsweg wordt
- l. Reclamanten zijn voor het plan Ritzen. Dat is mooier dan de hoogte van het voorliggende plan.

Beoordeling

- a. Voor een reactie op dit punt van de zienswijze wordt verwezen naar punt d. van de beoordeling van de zienswijzen onder 4.4.
- b. Voor een reactie op dit punt van de zienswijze wordt verwezen naar het thema Parkeren, in subparagraaf 3.3 van deze Reactienota.
- c. Voor een reactie op dit punt van de zienswijze wordt verwezen naar punt e. van de beoordeling van de zienswijzen onder 4.4.
- d. Voor een reactie op dit punt van de zienswijze wordt verwezen naar punt f. van de beoordeling van de zienswijzen onder 4.4.
- e. Voor een reactie op dit punt van de zienswijze wordt verwezen naar het thema Waardevolle bomen, in subparagraaf 3.2 van deze Reactienota.
- f. Voor een reactie op dit punt van de zienswijze wordt verwezen naar punt h. van de beoordeling van de zienswijzen onder 4.4.
- g. Voor een reactie op dit punt van de zienswijze wordt verwezen naar punt i. van de beoordeling van de zienswijzen onder 4.4.
- h. Voor een reactie op dit punt van de zienswijze wordt verwezen naar het thema Stedenbouwkundige aspecten, in subparagraaf 3.5 van deze Reactienota.
- i. De betreffende boom is ingepast in het stedenbouwkundige plan en streven is dan ook deze boom te behouden. Het is evenwel geen monumentale boom, zodat deze boom geen specifieke bescherming krijgt in het bestemmingsplan.
- j. Voor een reactie op dit punt van de zienswijze wordt verwezen naar het thema Stedenbouwkundige aspecten, in subparagraaf 3.5 van deze Reactienota.
- k. Voor een reactie op dit punt van de zienswijze wordt verwezen naar het thema Verkeer(sontsluiting) aspecten, in subparagraaf 3.4 van deze Reactienota.
- l. Voor een reactie op dit punt van de zienswijze wordt verwezen naar het thema Stedenbouwkundige aspecten, in subparagraaf 3.5 van deze Reactienota.

Conclusie

Voorzover de zienswijze geen betrekking heeft op een van de thema's in paragraaf 3 of een van de onderwerpen waarvoor naar de zienswijze onder 4.4 wordt verwezen, wordt deze zienswijze niet overgenomen en geeft de zienswijze geen aanleidingen tot het wijzigen van het bestemmingsplan. Daar waar bij de aangehaalde thema's tegemoet wordt gekomen aan een zienswijze en/of wanneer die aanleidingen geven tot planaanpassingen, geldt dat overeenkomstig voor deze zienswijze. Hetzelfde geldt voor onderwerpen waarvoor naar de zienswijze onder 4.4 wordt verwezen.

4.16 Mevrouw A.Z.J.M. Tuijl, mede namens de heer M. Sana Zakari, Postlaantje 1, 3851 NM Ermelo;

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn ingediend. De zienswijze is onderbouwd en is ondertekend. De zienswijze is ontvankelijk.

Inhoud van de zienswijze

- a. Reclamanten pleiten ervoor het plan geen doorgang te laten vinden in het verband met het gebrek aan duurzaamheid in vele vormen. Dat is debet aan het stedenbouwkundige opzet die niet deugt. Ook is het concept voor de zes mantelzorgwoningen in het plan interessant, maar niet toekomstbestendig.
- b. De ontwikkelaar heeft een stedenbouwkundig plan laten opstellen dat niet voldoet aan de gemeentelijke randvoorwaarden. Verder haalt reclamant uit diverse, gemeentelijke beleidsstukken passages aan waarin voornemens worden geuit voor het behouden, herstellen en versterken van het dorpskarakter en de stedenbouwkundige inpassing van nieuwe ontwikkelingen. Het plan leidt er echter toe dat het dorps karakter verloren gaat. Reclamanten pleiten ervoor de gemiddelde hoogte in het plan terug te brengen naar 2 bouwlagen en een kap (maar geen woonverdieping) met hier en daar een hoekaccent van 3 of 4 lagen. Ook verzoeken reclamanten ervoor te zorgen dat er grondgebonden woningen met voordeuren aan het Postlaantje en de Kerklaan worden gerealiseerd. Verder vinden reclamanten dat verder gezocht moet worden naar een betere vorming van de openbare ruimtes.
- c. Reclamanten verzoeken de sloop van het gebouw De Wegwijzer te voorkomen, zelfs als dat de gemeente geld kost. Hiervoor geldt: beter ten halve gekeerd, dan ten hele gedwaald. Daarnaast pleiten reclamanten ervoor de sloop in ieder geval een halt toe te roepen totdat over de zienswijzen is beslist. Verder wordt aan de voorwaarde, dat bij sloop een gebouw met dezelfde beeldwaarde moet terugkomen, niet voldaan.
- d. Op sociaal en maatschappelijk vlak voldoet het plan niet aan enkele uitgangspunten die de gemeente

- daarvoor in haar beleid heeft neergelegd. In het plangebied gaat een rommelig en onoverzichtelijk achtereregebied ontstaan met anonieme trappenhuisen. Dit brengt grote risico's met zich mee voor de sociale veiligheid en de afstraling op de rest van de wijk.
- e. Bij verschillende gelegenheden is de intentie en wenselijkheid uitgesproken over de versterking van het kernwinkelgebied en het weghalen van detailhandel uit het gebied eromheen. Dat in het bestemmingsplan toch een commerciële ruimte, buiten het kernwinkelgebied, is ingepland klopt dan ook niet met het gemeentelijke beleid.
 - f. De gemeente zegt in haar beleid veel waarde te hechten aan groen in het straatbeeld. Reclamanten verbazen zich daarom over de beperkte hoeveelheid groen die in het plan terugkomt. Het plan zou aangepast moeten worden om het Postlaantje van laanbeplanting te kunnen voorzien. Verder zou de nieuwe bebouwing aan de Kerklaan op grotere afstand van de daar aanwezige populieren gepositioneerd moeten worden om de beeldbepalendheid van die bomen te behouden.
 - g. Reclamanten pleiten ervoor dat er een gedegen verkeer- en parkeertechisch onderzoek uitgevoerd wordt door een gespecialiseerd onderzoeksbureau. De parkeerdruk in de omgeving zou niet verhoogd mogen worden. Parkeren dient in het plangebied alleen op eigen terrein te gebeuren en het aantal nieuwe woningen dient daarop te worden aangepast. De aanvullende parkeeroplossingen buiten het plangebied volstaan niet. Ook pleiten reclamanten voor het uitvoeren van een onderzoek om te bepalen of de verhoging van het geluidsniveau, door grotere verkeersstroom en de gevels van de nieuwe woningen, binnen de normen valt. Verder zou het goed zijn als het plangebied alleen via de Kerklaan wordt ontsloten voor autoverkeer.
 - h. Reclamanten vinden dat de omwonenden door de gemeente onvoldoende bij het ontwerpproces zijn betrokken. Ook plaatsen zij hun bedenkingen bij de wijze van communiceren door de ontwikkelaar en geven aan de gemeente onvoldoende heeft gedaan om tot een goed overleg te komen tussen de omwonenden en de ontwikkelaar.
 - i. Reclamanten pleiten ervoor dat alsnog zorg wordt gedragen voor een kleinschalige, dorpse woonomgeving zodat zij niet in extreme mate moeten inboeten op het gebied van bezonning, licht, zicht en privacy.
 - j. Het onderzoek naar natuur voldoet niet aan de eisen die voortvloeien uit de sinds 1 januari 2017 geldende Wet natuurbescherming. Ook overigens vertoont het onderzoek gebreken.
 - k. De parkeeronderbouw deugt om meerdere redenen niet.
 - l. Ten onrechte zijn de toegestane evenementen niet naar aard en omvang beperkt.
 - m. De in de toelichting beschreven infiltratiemaatregelen die nodig zijn met het oog op een goede waterhuishouding zijn ten onrechte niet in het bestemmingsplan geborgd.
 - n. De waardevolle bomen worden onvoldoende beschermd.
 - o. De milieuzonering in het voldoet niet aan de daaraan te stellen eisen.
 - p. Er staat onvoldoende vast dat het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is.

Beoordeling

- a. Het lijkt ons reëel dat de geplande mantelzorgwoningen, wanneer eenmaal die gerealiseerd zijn en vanwege de specifieke verschijningsvorm, langdurig als mantelzorgwoningen in gebruik blijven. Het bestemmingsplan dwingt dat overigens niet af en maakt ook alternatieve invullingen mogelijk. Wanneer in de toekomst blijkt dat de mantelzorgwoningen toch niet in een behoefte kunnen voorzien, kan dus tot een andere invulling worden gekomen. In die zin is het bestemmingsplan toekomstbestendig. Voor het overige wordt voor een reactie op dit punt van de zienswijze verwezen naar het thema Stedenbouwkundige aspecten, in subparagraaf 3.5 van deze Reactienota.
- b. Voor een reactie op dit punt van de zienswijze wordt verwezen naar het thema Stedenbouwkundige aspecten, in subparagraaf 3.5 van deze Reactienota.
- c. Voor een reactie op dit punt van de zienswijze wordt verwezen naar het thema Stedenbouwkundige aspecten, in subparagraaf 3.5 van deze Reactienota. Aanvullend wordt opgemerkt dat de ontwikkelaar toegezegd heeft De Wegwijzer niet eerder te zullen slopen dan dat een beslissing is genomen over de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan. Dat ondanks dat er formeel geen beletselen zijn om tot sloop van het gebouw over te kunnen gaan.
- d. Voor een reactie op dit punt van de zienswijze wordt verwezen naar het thema Stedenbouwkundige aspecten, in subparagraaf 3.5 van deze Reactienota.
- e. Op grond van het geldende bestemmingsplan is het mogelijk om praktisch alle gronden in het plangebied (van onderhavig bestemmingsplan) langs het Postlaantje voor detailhandel te gebruiken. In de nieuwe situatie blijft van al die mogelijkheden slechts een klein gedeelte resteren, op een locatie waar een detailhandelfunctie functioneel en stedenbouwkundig goed past. Het bestemmingsplan zorgt dus wel degelijk voor versterking van kernwinkelgebied.
- f. Voor een reactie op dit punt van de zienswijze wordt verwezen naar het thema Stedenbouwkundige aspecten, in subparagraaf 3.5 van deze Reactienota en naar punt a. van de beoordeling van de zienswijze onder 4.2.

- g. Ten aanzien van parkeren wordt voor een reactie op dit punt van de zienswijze wordt verwezen naar het thema Parkeren, in subparagraaf 3.3 van deze Reactienota. Ten aanzien van de verkeersonsluiting wordt voor een reactie op dit punt van de zienswijze wordt verwezen naar het thema Verkeer(sontsluiting) aspecten, in subparagraaf 3.4 van deze Reactienota. Aanvullend wordt opgemerkt dat de toename van de verkeersintensiteit op omliggende wegen, als gevolg van dit bestemmingsplan, dusdanig beperkt is dat geen (nieuwe) geluidhinder te verwachten valt voor omliggende woningen.
- h. Voor een reactie op dit punt van de zienswijze wordt verwezen naar het thema Proces, in subparagraaf 3.1 van deze Reactienota.
- i. Voor een reactie op dit punt van de zienswijze wordt verwezen naar het thema Stedenbouwkundige aspecten, in subparagraaf 3.5 van deze Reactienota.
- j. Voor een reactie op dit punt van de zienswijze wordt verwezen naar punt d. van de beoordeling van de zienswijzen onder 4.4.
- k. Voor een reactie op dit punt van de zienswijze wordt verwezen naar het thema Parkeren, in subparagraaf 3.3 van deze Reactienota.
- l. Voor een reactie op dit punt van de zienswijze wordt verwezen naar punt e. van de beoordeling van de zienswijzen onder 4.4.
- m. Voor een reactie op dit punt van de zienswijze wordt verwezen naar punt f. van de beoordeling van de zienswijzen onder 4.4.
- n. Voor een reactie op dit punt van de zienswijze wordt verwezen naar het thema Waardevolle bomen, in subparagraaf 3.2 van deze Reactienota.
- o. Voor een reactie op dit punt van de zienswijze wordt verwezen naar punt h. van de beoordeling van de zienswijzen onder 4.4.
- p. Voor een reactie op dit punt van de zienswijze wordt verwezen naar punt i. van de beoordeling van de zienswijzen onder 4.4.

Conclusie

Voorzover de zienswijze geen betrekking heeft op een van de thema's in paragraaf 3 of een van de onderwerpen waarvoor naar de zienswijze onder 4.4 wordt verwezen, wordt deze zienswijze niet overgenomen en geeft de zienswijze geen aanleidingen tot het wijzigen van het bestemmingsplan. Daar waar bij de aangehaalde thema's tegemoet wordt gekomen aan een zienswijze en/of wanneer die aanleidingen geven tot planaanpassingen, geldt dat overeenkomstig voor deze zienswijze. Hetzelfde geldt voor onderwerpen waarvoor naar de zienswijze onder 4.4 wordt verwezen.

4.17 Mevrouw H. Versluis-Van der Woude en de heer A. Versluis, Postlaantje 5, 3851 NM Ermelo;

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn ingediend. De zienswijze is onderbouwd, maar is niet ondertekend. Reclamanten zijn in de gelegenheid gesteld dat gebrek te herstellen. Reclamanten zijn in de gelegenheid gesteld dat gebrek te herstellen. Van die gelegenheid is gebruik gemaakt, zodat de zienswijze alsnog ondertekend is. De zienswijze is ontvankelijk.

Inhoud van de zienswijze

- a. De kwaliteit van de stukken is onvoldoende
- b. Het realiseren van 62 woningen is voor dit gebied te veel; de verdichting die hierdoor ontstaat is te fors en stedenbouwkundig niet verantwoord, en tast bovendien de leefbaarheid van het gebied aan.
- c. Het plan is te weinig duurzaam
- d. Er zijn zorgen over de leefbaarheid van het gebied
- e. De bouwhoogtes zijn te fors
- f. De Wegwijzer en het transformatorhuisje aan het Postlaantje zijn karakteristieke gebouwen die behouden zouden moeten blijven, althans moeten worden vervangen door nieuwbouw met hoge kwaliteit.
- g. Om meerdere redenen deugt de parkeeronderbouw van het plan niet
- h. Er zou eenrichtingsverkeer moeten komen in de uitrit van het plangebied op het Postlaantje
- i. Ten onrechte zijn de toegestane evenementen niet naar aard en omvang beperkt.
- j. De in de toelichting beschreven infiltratiemaatregelen die nodig zijn met het oog op een goede waterhuishouding zijn ten onrechte niet in het bestemmingsplan geborgd.
- k. De waardevolle bomen worden onvoldoende beschermd.
- l. De milieuzonering in het voldoet niet aan de daaraan te stellen eisen.
- m. Er staat onvoldoende vast dat het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is.

- n. Het onderzoek naar natuur voldoet niet aan de eisen die voortvloeien uit de sinds 1 januari 2017 geldende Wet natuurbescherming. Ook overigens vertoont het onderzoek gebreken.

Beoordeling

- a. In onze optiek bevat het bestemmingsplan met de daarbij behorende toelichting en bijlagen (waaronder onderzoeksrapporten) een voldoende en heldere onderbouwing van het bestemmingsplan. Mede naar aanleiding van de tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediende zienswijzen zijn al deze stukken nogmaals bekeken, hetgeen op onderdelen tot aanpassingen en aanvullingen heeft geleid.
- b. Voor een reactie op dit punt van de zienswijze wordt verwezen naar het thema Stedenbouwkundige aspecten, in subparagraaf 3.5 van deze Reactienota.
- c. Voor een reactie op dit punt van de zienswijze wordt verwezen naar het thema Stedenbouwkundige aspecten, in subparagraaf 3.5 van deze Reactienota.
- d. Voor een reactie op dit punt van de zienswijze wordt verwezen naar het thema Stedenbouwkundige aspecten, in subparagraaf 3.5 van deze Reactienota.
- e. Voor een reactie op dit punt van de zienswijze wordt verwezen naar het thema Stedenbouwkundige aspecten, in subparagraaf 3.5 van deze Reactienota.
- f. Voor een reactie over de Wegwijzer wordt verwezen naar het thema Stedenbouwkundige aspecten, in subparagraaf 3.5 van deze Reactienota. Voor het transformatorhuisje geldt dat dit geen karakteristiek gebouw is, in de zin van het geldende bestemmingsplan Kom Ermelo. Het transformatorhuisje is geen beeldbepalend gebouw.
- g. Voor een reactie op dit punt van de zienswijze wordt verwezen naar het thema Parkeren, in subparagraaf 3.3 van deze Reactienota.
- h. Voor een reactie op dit punt van de zienswijze wordt verwezen naar het thema Verkeer(sontsluiting), in subparagraaf 3.3 van deze Reactienota.
- i. Voor een reactie op dit punt van de zienswijze wordt verwezen naar punt e. van de beoordeling van de zienswijzen onder 4.4.
- j. Voor een reactie op dit punt van de zienswijze wordt verwezen naar punt f. van de beoordeling van de zienswijzen onder 4.4.
- k. Voor een reactie op dit punt van de zienswijze wordt verwezen naar het thema Waardevolle bomen, in subparagraaf 3.2 van deze Reactienota.
- l. Voor een reactie op dit punt van de zienswijze wordt verwezen naar punt h. van de beoordeling van de zienswijzen onder 4.4.
- m. Voor een reactie op dit punt van de zienswijze wordt verwezen naar punt i. van de beoordeling van de zienswijzen onder 4.4.
- n. Voor een reactie op dit punt van de zienswijze wordt verwezen naar punt d. van de beoordeling van de zienswijzen onder 4.4.

Conclusie

Voorzover de zienswijze geen betrekking heeft op een van de thema's in paragraaf 3 of een van de onderwerpen waarvoor naar de zienswijze onder 4.4 wordt verwezen, wordt deze zienswijze niet overgenomen en geeft de zienswijze geen aanleidingen tot het wijzigen van het bestemmingsplan. Daar waar bij de aangehaalde thema's tegemoet wordt gekomen aan een zienswijze en/of wanneer die aanleidingen geven tot planaanpassingen, geldt dat overeenkomstig voor deze zienswijze. Hetzelfde geldt voor onderwerpen waarvoor naar de zienswijze onder 4.4 wordt verwezen.

5. Overige reacties

5.1 Fietsersbond Ermelo, de heer N. van Harten, Oude Telgterweg 38, 3851 LS Ermelo;

Inhoud van de reactie

De Fietsersbond verzoekt de raadscommissie Infrastructuur en Ruimte om de toekomstige verkeerssituatie bij het college onder de aandacht te brengen. De bond ziet in het plan een kans om recht te doen aan het belang van het Postlaantje als fietsroute. De nieuw te realiseren verbindingen tussen de Kerklaan en het Postlaantje kan volgens de Fietsersbond prima functioneren als het gebied met de auto enkel toegankelijk is vanaf de Kerklaan. Tegelijkertijd kan de leefbaarheid van het Postlaantje worden verbeterd. De Fietsersbond stelt daarom voor de geplande toegang vanaf het Postlaantje af te sluiten voor autoverkeer en ook om, direct ten zuiden van die nieuwe toegang, een afsluiting voor autoverkeer aan te brengen op het Postlaantje

Beoordeling

Verwezen wordt naar het thema Verkeer(sontsluiting) in subparagraaf 3.4 van deze Reactienota. Aanvullend wordt opgemerkt dat het voorstel van de Fietsersbond aanzienlijk impact heeft op de bereikbaarheid van de nieuwe woningen en de bestaande woningen aan het Postlaantje. Vanuit het oogpunt van de verkeersveiligheid voor fietsers en voetgangers is er geen dwingende reden aanwezig om tot dergelijk forse ingrepen over te gaan. Momenteel is geen sprake van onveilige situaties in en rond het plangebied en ook met de nieuwe invulling van het plangebied worden die niet voorzien.

6. Ambtshalve wijzigingen

De volgende, ambtshalve wijzigingen zijn (ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan) aangebracht:

6.1 Regels

- a. Aan lid 8.1, sub a. is het minimale percentage voor sociale huur- en koopwoningen toegevoegd.
- b. Lid 13.4 (voorwaardelijke verplichting over beeldkwaliteitsplan) is geschrapt. De raad zal voorgesteld worden het beeldkwaliteitsplan afzonderlijk als aanvulling op het welstandsbeleid vast te stellen. De genoemde bepaling is daarmee overbodig.
- c. Aan lid 8.2 is een bepaling toegevoegd die bepaald dat gebouwen langs de Kerklaan en langs het Postlaantje voor een minimaal percentage met een kap moeten zijn afgedekt.
- d. Voor een betere afstemming van het bestemmingsplan op het stedenbouwkundig plan voor twee woningblokken langs het Postlaantje (blok E en F) is aan sublid 8.2.2 onder d. het volgende toegevoegd, waarbij geldt dat: (1.) ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende bouwhoogte 1' voor gebouwen zonder kap een maximum goot- en bouwhoogte geldt van 8 meter; (2.) ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende bouwhoogte 2' voor gebouwen zonder kap een maximum goot- en bouwhoogte geldt van 9,5 meter;
- e. In de bestemming Groen is een afwijkingsbevoegdheid verwerkt voor de realisatie van nieuwe parkeervoorzieningen.
- f. Voor een betere afstemming van het bestemmingsplan op het stedenbouwkundig plan zijn bouwhoogtes uitgezonderd van de algemene afwijkingsbevoegdheid om met maximaal 10% af te wijken van de in het plan voorgeschreven maten. In lid 14.1 is onder a. het volgende toegevoegd: 'uitgezonderd bouwhoogtes;'

6.2 Plankaart

- a. De bestemming Waarde - Waardevolle boom voor de meest noordelijke en monumentale haagbeuk is komen te vervallen.
- b. Daar waar het om particuliere tuinen en erven zal gaan is de bestemming Groen omgezet in de bestemming Tuin.
- c. De begrenzing van de bestemming Gemengd is aangepast op de beoogde, toekomstige eigendomssituatie, ten koste van de bestemming Wonen - Woongebouw.
- d. In samenhang met de toevoeging aan de regels, die hierboven beschreven is in subparagraaf 6.1 onder d., zijn de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende bouwhoogte 1' en 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende bouwhoogte 2' toegevoegd.
- e. Voor een betere afstemming van het bestemmingsplan op het stedenbouwkundig plan is de maximale bouwhoogte voor het middelste gedeelte van de geplande woningblokken langs het Postlaantje, daar waar een maximale goothoogte van 6 meter geldt (blok F), verlaagd van 12 meter naar 11,5 meter.

6.3 Toelichting

In de toelichting zijn diverse tekstuele verbeteringen en verduidelijkingen aangebracht en de nieuwe informatie waartoe de zienswijzen hebben geleid is in de plantoelichting verwerkt. Ook is de toelichting bijgewerkt op de doorgevoerde, ambtshalve wijzigingen.