



Nr. 12074356
Casenr. 2012-07573

Nota beoordeling zienswijzen Kom Ermelo

Naam : drs. S. Veltmaat, D. Schijff MURb, mr. M.C.T. Wossink, D. van Voorst
Afdeling: Ontwikkeling
Datum: November 2012

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Kom Ermelo heeft van 4 oktober 2012 tot en met 14 november 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon iedereen een zienswijze kenbaar maken op dit plan.

Het plangebied omvat een groot gedeelte van de bebouwde kom van Ermelo. Alleen het westelijk deel van de kom ontbreekt, omdat hier reeds het recente bestemmingsplan Ermelo West geldt. Aan de westkant wordt het plangebied begrensd door de spoorlijn Amersfoort – Zwolle. Alleen het sportpark “De Zanderij”, dat ook bij het plangebied hoort, ligt aan de westzijde van de spoorlijn. Aan noord-, oost- en zuidzijde wordt het plangebied begrensd door natuurgebieden, bedrijventerrein Veldzicht en Het Trefpunt. Voor de bebouwde kom van Ermelo gelden op dit moment de bestemmingsplannen ‘Kom Ermelo 1998’ en de ‘Herziening Kom Ermelo 2002’ en daarnaast een aantal uitwerkingsplannen en kleine postzegelplannen.

Van deze gelegenheid hebben 62 personen gebruik gemaakt. In deze nota hebben wij deze zienswijzen samengevat en voorzien van een beoordeling, met daarbij (in voorkomende gevallen) de voorgestelde wijzigingen. Alle zienswijzen zijn ontvankelijk, behalve zienswijze 62. Deze is buiten de termijn binnengekomen.

Er zijn zienswijzen ontvangen van:

1. De heer A. Bakker, Kosterland 64, 3851 HC Ermelo
2. Architect H. Bakker, namens de heer J. van Buuren, Nijkerkerweg 6, 3853 NW Ermelo
3. De heer C.E. Bergman, Hendrik Munniklaan 36, 3851 WH Ermelo
4. De heer A. van Voorst, Hendrik Munniklaan 54, 3851 WH Ermelo
5. J.K. de Bruijn, Akkermaalshout 14, 3851 EX Ermelo
6. Mevrouw C. van den Brink, Riebroekseweg 9, 3853 PB Ermelo
7. De heer J.F. de Leeuw, Prinsesselaan 11, 3851 XM Ermelo
8. De heer G.J. van den Berg, Groeneweg 25, 3851 KA Ermelo
9. Mevrouw L. Lakerveld-Klop, Jasmijnweg 70, 3852 GK Ermelo
10. De heer W. van den Brink, Eikenlaan 19, 3851 PS Ermelo
11. N.V. Nederlandse Gasunie, Postbus 19, 9700 MA Groningen
12. S.G.H. Mirabediny, Kerklaan 14, 3851 JV Ermelo
13. Stichting UWON, Dokter Holtropstraat 77, 3851 JH Ermelo
14. J. van Wincoop, Julianalaan 22, 3851 RC Ermelo
15. De heer P.K. Bovendorp, Kampvelderweg 43, 3851 GS Ermelo
16. Mevrouw A.E. van der Haar-Ros, Brederodelaan 23, 3852 BA Ermelo
17. De heer J.M.W. Hokkeling, Badhuisweg 6, 3851 PM Ermelo (namens Maatschap Hokkeling en Huibers fysio- en manuele therapie, Badhuisweg 6, 3851 PM Ermelo)
18. Mevrouw M.H. van de Pels, Hogewal 57, 3852 XG Ermelo
19. A.H. Veeffkind, Hulstlaan 11, 3852 GA Ermelo
20. De heer S.M. van Dam, namens C.M. van Dam-Verkerk, Amalia van Solmslaan 10, 3851 PX Ermelo,
21. O.M. Dekker, Groeneweg 29, 3851 KA Ermelo
22. Meester Advocaten, namens de heer J. Bakker, Foeliestraat 16, 1011 TM Amsterdam
23. Veluws ontwerp bureau, namens mevrouw Koops van 't Jagt, Postlaantje 1j, 3851 NM Ermelo
24. Veluws ontwerp bureau, namens familie L.A. van der Velden, Postlaantje 1j, 3851 NM Ermelo.
25. Veluws ontwerp bureau, namens familie L. Klaver, Postlaantje 1j, 3851 NM Ermelo
26. Veluws ontwerp bureau, namens de erven van T.Th. van der Velden, Postlaantje 1j, 3851 NM Ermelo
27. Veluws ontwerp bureau, Postlaantje 1j, 3851 NM Ermelo
28. RBK Milieu Advies bv, namens Polskamp Meat industrie bv, Postbus 6128, 7401 JC Deventer
29. Stichting Achmea rechtsbijstand, namens de heer C.E. Bergman, Postbus 10100, 5000 JC Tilburg
30. Van Zeijl, Bijl en Aartsen advocaten, namens de heer en mevrouw M. van Pijkeren, Postbus 114, 3840 AC Harderwijk
31. De heer W.J. Heining, Stationsstraat 27, 3851 NA Ermelo

32. Cell Studio, namens de heer C. Struijk, Postbus 126, 3840 AC Harderwijk
33. G. Radder en M.F. Kingma, Hulstlaan 3, 3852 GA Ermelo
34. Mevrouw J.C. Rueter en de heer E.C. Groenheide, Hulstlaan 7, 3852 GA Ermelo
35. Van Degenaar, Hoogendam en Colombijn advocaten, namens Groenewijk Vastgoed CV, Postbus 3008, 4200 EA Gorinchem
36. Stibbe Advocaten en notarissen, namens Lisman en Lisman B.V., Postbus 75640, 1070 AP Amsterdam
37. HD advies stedenbouw, namens A. Strijbis, Sonnevanklaan 23, 3847 LW Harderwijk
38. HD advies stedenbouw, namens Haakerm BV, Sonnevanklaan 23, 3847 LW Harderwijk
39. H. van Diest, Beatrixlaan 14, 3851 RT Ermelo
40. A.M. Weststrate, Hanengewei 73, 3851 LB Ermelo
41. K. van Panhuis, Postbus 429, 3850 AK Ermelo
42. LBP Sight, namens Oporto Beleggingsmaatschappij B.V., EOMP B.V. en Raadhuisstaete Groep, Postbus 1475, 3430 BL Nieuwegein
43. GGz centraal, Postbus 1000, 3850 BA Ermelo
44. Velauh BV, Stationsstraat 96, 3851 NL Ermelo
45. Klankborggroep Centrumontwikkeling
46. Ondernemers Vereniging Ermelo, Postbus 80, 3840 AB Harderwijk
47. Fietsersbond Noordwest Veluwe, Onderafdeling Ermelo, Nico van Harten, Steijnlaan 155, 3851 BR Ermelo
48. Vereniging van Eigenaren gebouw Stationsstraat 53, 53a en 55, P/A Stationsstraat 55, 3851 NB Ermelo
De heer D.J. Fredriks, Stationsstraat 55, 3851 NB Ermelo
49. J. Arends, Stationsstraat 46a, 3851 NJ Ermelo
Kapsalon de Bruin, Stationsstraat 46a, 3851 NJ Ermelo
Kapsalon de Bruin BV, J. Walet, Berkenlaan 4, 3851 PR Ermelo
50. Brandt Bedrijfshuisvesting B.V., namens Inelly Holding B.V., Postbus 27, 3840 AA Harderwijk
51. St.ZorgNvrij, W. Willemsen, Zorgvilla "In de Luwte", Ermelo
52. J. Hamstra - Vos, Frederik Hendriklaan 3, 3851 XA Ermelo
53. A.A. van der Meij, Dokter Holtropstraat 82, 3851 JL Ermelo
54. O.F. Koekoek, Beatrixlaan 12, 3851 RT Ermelo
55. Fam. Logjes, Putterweg 25, 3851 GA Ermelo
56. mr. J.E. de Blauw, Rietgansstraat 6, 3853 AK Ermelo
57. D. Boer en G.C. van Uiter, Horsterweg 12, 3851 PJ Ermelo
58. Y.J.A. Draisma, Dokter Holtropstraat 80, 3851 JL Ermelo
59. J.A. Pul, namens de Erven Pul, Sportlaan 139, 3851 BB Ermelo
60. J.F. Dekker-Dooyweerd, namens J. Dooijeweerd-van den Os, Roolvinkpark 4, 6716 EG Ede
61. G. de Vos en A. de Vos-Kelderhuis, Russulalaan 11, 3852 ZJ Ermelo
62. P. Mulder, Burgemeester van Oordtstraat 2a, 3851 JT Ermelo

Beoordeling

1. De heer A. Bakker, Kustersland 64, 3851 HC Ermelo
(corsa nr. 12077420)

Samenvatting zienswijze

Verzocht wordt om het bouwblok te vergroten van Kustersland 64 zodat ongeveer 3,5 meter naast de woning bijgebouwd kan worden richting de parkeerplaats.

Beoordeling zienswijze

Het perceel Kustersland 64 betreft een hoekwoning en maakt onderdeel uit van een blok van vier woningen. Het blok is onderdeel van meerdere blokken die op een bijzondere manier zijn verkaveld (zogeheten stempelvekaveling). Door de prominente (goed zichtbare) positie van de hoekwoning op de straathoek en de ligging aan de parkeerplaats is het niet wenselijk meer bouwmogelijkheden te geven dan nu is toegestaan in het vigerende bestemmingsplan. Een verandering in het straatbeeld door meer bebouwing op de hoek toe te staan is vanuit ruimtelijk oogpunt niet gewenst.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijzigingen.

2. Architect H. Bakker, namens de heer J. van Buuren, Nijkerkerweg 6, 3853 NW Ermelo
(corsa nrs. 12077421, 12077422, 12077423)

Samenvatting zienswijze(n)

1. Indiener is van mening dat voor het perceel Hamburgerweg 205 onvoldoende rekening is gehouden met de bestaande situatie. Verzocht wordt om bij het publiceren van het bestemmingsplan een wijziging aan te brengen op het ontwerp zodat de bestaande legale antiekhandel positief wordt bestemd. De antiekhandel is door middel van een partiële herziening in 1978 bestemd. Blijkbaar is bij de opzet van het bestemmingsplan Kom Ermelo deze herziening niet meegenomen.
2. Uit een vergelijking tussen het vigerende bestemmingsplan en het voorontwerpbestemmingsplan De Kom Ermelo is indiener van mening dat cliënt, wonende aan de Hamburgerweg 205, wordt beperkt in zijn bouwmogelijkheden. Verzocht wordt bij het vaststellen van het bestemmingsplan een wijziging aan te brengen zodat de mogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan behouden blijven. Bijgevoegd is een situatie tekening van de toekomstige woning en de mogelijke kadastrale splitsing.
3. Indiener is van mening dat voor het perceel Hamburgerweg 205 onvoldoende rekening is gehouden met de bestaande situatie. Verzocht wordt om bij vaststelling van het bestemmingsplan een wijziging aan te brengen op het ontwerp zodat de bestaande, legale recreatiewoning positief wordt bestemd. De recreatiewoning is in de basisadministratie bekend.

Beoordeling zienswijze(n)

1. Voor de antiekhandel is een partiële herziening doorlopen. Tevens is het huidig gebruik nog ten behoeve van de antiekhandel. Het bestemmingsplan wordt aangepast en de antiekhandel wordt aangeduid in het plan.
2. In voorliggend bestemmingsplan worden in principe geen nieuwe ontwikkelingen meegenomen. Daarnaast is het zo dat voor een goede beoordeling van een dergelijk verzoek een concreet bouwplan noodzakelijk is. Tevens moet voor het opnemen van het bouwplan een ruimtelijke onderbouwing en diverse onderzoeken worden ingediend om de haalbaarheid van het verzoek te beoordelen. Binnen de procedure van voorliggend plan is het niet (meer) mogelijk om een dergelijk verzoek mee te nemen. Door het indienen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning is het eventueel mogelijk om de bestemming te wijzigen mits een positieve beoordeling betreffende het ruimtelijk aspect.
3. De door indiener bedoelde "recreatiewoning" is niet als zodanig vergund en daarom wordt dit niet als legale situatie gezien. Daarnaast is de ligging van de recreatiewoning (achter andere bebouwing / woning) niet wenselijk vanuit ruimtelijk oogpunt. De recreatiewoning wordt niet positief bestemd.

Conclusie

De zienswijze geeft gedeeltelijk aanleiding tot wijziging:

- De aanduiding Antiekhandel wordt aan de verbeelding toegevoegd.

3. De heer C.E. Bergman, Hendrik Munniklaan 36, 3851 WH Ermelo
(corsa nr. 12071945)

Samenvatting zienswijze

De zienswijze heeft betrekking op Hendrik Munniklaan 18. Dit perceel heeft de bestemming detailhandel. Indiener heeft in 2007 zijn appartement gekocht onder de voorwaarde dat er geen horeca in pand nummer 18 zou komen. In de koopakte staat niet dat koper rekening dient te houden met visueel gehandicapten. Op nummer 18 bevindt zich een buurtsuper. Daarnaast heeft de uitbater een koffiëcorner gerealiseerd voor zijn klanten. In overleg met de gemeente is een terras aangelegd. Dit is zonder overleg met de burens gebeurd. De gemeente heeft zonder kennisgeving het terras gelegaliseerd en een boom weggehaald zonder vergunning. Hierop heeft indiener een bezwaar ingediend. De gemeente geeft geen gehoor aan het advies van de bezwaarcommissie. Het terras en de koffiëcorner worden hooguit door 4 à 5 blinden bezocht en ook nog beperkt. De uitbater moet het hebben van vaste klanten en jeugd. De rechtszaak geeft duidelijk aan in het geding dat naar alternatieven moest worden gezocht voor realisatie van de ontmoetingsplek door de gemeente. In een gesprek met de burgemeester over het terrasprobleem zijn tevens alternatieven aangedragen. De burgemeester zou dit bespreken met de uitbater en andere belanghebbenden en gaf zelfs nog mogelijkheden aan en wil indiener en anderen rond de tafel hebben. Indiener gaat niet akkoord met het ontwerpbestemmingsplan.

Beoordeling zienswijze

Het perceel Hendrik Munniklaan 18 heeft de bestemming "Wonen-Woongebouw". Daarnaast liggen de aanduidingen "dienstverlening", "horeca" en "detailhandel" op het perceel. De gronden voor "Wonen-Woongebouw" zijn bestemd voor onder andere woongebouwen. Ter plaatse van de aanduiding "dienstverlening" is dienstverlening toegestaan, maar uitsluitend op de begane grond. Ter plaatse van de aanduiding "horeca" is ondergeschikte horeca toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding "detailhandel" is detailhandel toegestaan, maar uitsluitend op de begane grond.

Het gebruik van het perceel Hendrik Munniklaan 18 is detailhandel, met ondergeschikte horeca. Het terras is in gebruik tijdens de openingstijden van de winkel, wanneer het weer het toelaat. De ondergeschikte horeca met het daarbij behorende terras is een plek van ontmoeting en gezien de verschillende groepen die in het gebied wonen - visueel beperkten, ouderen, jongeren - is dit ook in het belang voor de integratie van de bewoners.

Ermelo is van oudsher een zorggemeente. Er bevinden zich binnen de gemeentegrenzen vele instellingen en voorzieningen voor hulpbehoevenden. Het algemeen belang in Ermelo bestaat tevens uit het beschermen en zoveel mogelijk ondersteunen van de grote groep kwetsbare in onze samenleving. Door het realiseren van een terras bij de verswinkel vindt er integratie plaats tussen bewoners en (visueel) beperkten, en wordt vereenzaming van de (visueel) beperkten voorkomen. De eigenaar van de verswinkel heeft niet de behoefte om hier volledige horeca te gaan beoefenen. Door de mogelijkheid van ondergeschikte horeca aan de hoofdbestemming toe te kennen, kan de eigenaar van de verswinkel geen zelfstandige horeca uitoefenen. De hoofdactiviteit is en blijft detailhandel. Het terras is er om naast het doen van de boodschappen, een gelegenheid wordt geboden om naast het boodschappen doen, met elkaar een kopje koffie/thee of frisdrank te nuttigen.

Er is onderzoek gedaan naar alternatieve locaties op het terrein "Sonneheerd".

- Dennenheul is een commerciële instelling waar (visueel) gehandicapten kunnen verblijven bij boeking van een vakantie.
- De Drieluik is alleen bestemd voor bewoners van het pand.
- Bij de Schakel kunnen (visueel) gehandicapten allen terecht als ze betaald deelnemer zijn.
- Het Henriëtte van Heemstra-huis is slechts toegankelijk voor bewoners en niet voor buitenstaanders.
- Proson heeft een bedrijfskantine die slechts voor het personeel is bestemd.

- Lantana en Dektura organiseren activiteiten die uitsluitend bestemd zijn voor de bewoners of deelnemers .

Ook is onderzocht of het terras op een andere plaats bij de verswinkel kan worden geplaatst. Aan de voorkant van de winkel, dus op de parkeer-/los-/laadplaats. Dit is geen geschikte plaats. Deze ligt op de noordzijde van de winkel, hier komt geen zon en het waait er.

Door het terras te bestemmen in voorliggend bestemmingsplan is het mogelijk om een terrasvergunning voor de betreffende locatie te verlenen. Door het verlenen van de terrasvergunning en daarop aansluitend het realiseren van het terras wordt de integratie tussen (visueel) beperkten en niet beperkten bevordert. Integratie is ook de achterliggende gedachte geweest door (visueel) gehandicapten en niet gehandicapten op één terrein te laten wonen. Het terras zal ook alleen worden gebruikt tijdens de openingstijden van de winkel, in de periode van april tot en met oktober. Er mogen geen alcoholische dranken worden geschonken, zowel op het terras als in de ondergeschikte horeca.

In de terrasvergunning worden nadere eisen gesteld over de exacte ligging van het terras, de afmetingen en de openingstijden.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijzigingen.

4. De heer A. van Voorst, Hendrik Munniklaan 54, 3851 WH Ermelo
(corsa nr. 12071877/12072088)

Samenvatting zienswijze

De zienswijze heeft betrekking op Hendrik Munniklaan 18, dit perceel heeft de bestemming detailhandel. Indiener maakt bezwaar tegen de geplande wijziging van de bestemming van Hendrik Munniklaan 18 naar horeca en het daarbij behorende terras. De eigenaar heeft reeds zonder vergunning en zonder overleg met de directe omwonenden het terras geplaatst en dit wordt als hinderlijk ervaren. Gesprekken op het terras zijn door indiener bijna letterlijk te volgen in zijn slaap- en huiskamer. Het geplande terras en de bedrijfsruimte (horeca) grenzen direct aan de ingang van het appartement van indiener. De betreffende bedrijfsruimte is onderdeel van de VVE Parc Viventra en de daarbij behorende splitsingsakte. Indiener veronderstelt dat om deze reden een wijziging van de bestemming eerst door de vergadering van de VVE zal moeten worden goedgekeurd.

Mocht de geplande wijziging doorgaan, dan wil indiener bekijken of hij in aanmerking kan komen voor planschade, maar de voorkeur gaat uit naar een oplossing die acceptabel is voor alle partijen. Indiener is van mening dat er alternatieve locaties te bedenken zijn.

Beoordeling zienswijze

Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij ook naar de beantwoording van zienswijze 3.

De afspraken die de VVE maakt met alle leden zijn privaatrechtelijke overeenkomsten. Dit zal indiener privaatrechtelijk met de VVE moeten bespreken. De gemeente staat buiten deze afspraken.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijzigingen.

5. J.K. de Bruijn, Akkermaalshout 14, 3851 EX Ermelo
(corsa nr. 12071710)

Samenvatting zienswijze

Indiener heeft eerder een inspraakreactie ingediend, waarop niet gereageerd is. Onder nummer 62 van de inspraaknota wordt melding gemaakt van een inspraakreactie waar zienswijze indiener het niet mee eens is, met name met de beoordeling ervan niet. Van de inspraakreactie van indiener wordt geen melding gemaakt in de nota.

De beoordeling van inspraakreactie nummer 62 betekent feitelijk een wijziging van het in het verleden reeds goedgekeurde bestemmingsplan Akkermaalshout. Indiener is van mening dat het

bestemmingsplan Akkermaalshout ongewijzigd opgenomen dient te worden in het bestemmingsplan 'Kom Ermelo'.

Beoordeling zienswijze

Abusievelijk is op de verzonden inspraakreactie niet ingegaan in de inspraaknota die hoort bij het voorontwerpbestemmingsplan. De inspraak was een positieve reactie op het ongewijzigd opnemen van het bestemmingsplan "Akkermaalshout". De inspreker ging er vanuit dat het voetpad gehandhaafd bleef.

Door een inspraakreactie van een andere omwonende is het bestemmingsplan "Akkermaalshout" niet meer ongewijzigd opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan Kom Ermelo. De verkeersbestemming van het bestemmingsplan "Akkermaalshout" langs Akkermaalshout 4 heeft in het ontwerpbestemmingsplan "Kom Ermelo" de bestemming "Groen" gekregen.

Gronden met de bestemming "Groen" zijn bestemd voor de versterking en bescherming van groene waarden, in- en uitritten van naastgelegen percelen en met onder andere daarbij behorende wegen en paden. Het aanleggen van het gewenste voetpad wordt dus door dit bestemmingsplan niet onmogelijk gemaakt.

De gronden met de bestemming "Verkeer-Verblijfsgebied", de bestemming die de grond langs Akkermaalshout 4 had in het voorontwerpbestemmingsplan, zijn bestemd voor wegen met hoofdzakelijk een functie voor de ontsluiting van de aanliggende percelen en met onder andere bijbehorende wegen en paden, en groenvoorzieningen. Ook deze bestemming maakt de aanleg van het voetpad mogelijk, maar ook groenvoorzieningen.

Gezien de intentie van de gemeente, zoals ook uit het vigerende bestemmingsplan blijkt, om in de toekomst eventueel een pad te realiseren op de genoemde grond wordt de bestemming aangepast conform het vigerende bestemmingsplan naar "Verkeer-Verblijfsgebied". Hoewel met beide bestemmingen de gewenste voorzieningen gerealiseerd kunnen worden, is de bestemming "Verkeer-Verblijfsgebied" meer passend en doet deze bestemming meer recht aan het gewenste pad. Een bestemming Groen kan leiden tot onduidelijkheid. Hiermee wordt de wijziging in het ontwerpbestemmingsplan weer ongedaan gemaakt.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot wijzigingen:

- Het onderhavige pad krijgt de bestemming "Verkeer-Verblijfsgebied".

6. Mevrouw C. van den Brink, Riebroekseweg 9, 3853 PB Ermelo
(corsa nr. 12072252)

Samenvatting zienswijze

De zienswijze heeft betrekking op Dr. Holtropstraat 121. In het voorontwerp van het bestemmingsplan "Kom Ermelo" wil de gemeente Ermelo de bestemming van het perceel wijzigen. Zienswijze indiener is van mening dat het wijzigen van de bestemming in alleen een woonbestemming bouwtechnisch een enorme impact zal hebben en haar persoonlijk ook financieel zal raken. Zij wil graag dat de huidige bestemming gehandhaafd blijft. Zij is in bespreking met een geïnteresseerde huurder welke een kleinschalig fitnessbedrijf wil opzetten. Verzocht wordt om de bestemming uit te breiden met de bepaling dat een fitnessbedrijf is toegestaan.

Beoordeling zienswijze

De bestemming in het vigerende bestemmingsplan Kom Ermelo voor de Dr. Holtropstraat 121 is wonen en daarnaast is een winkel toegestaan. De gronden zijn ook als zodanig jaren gebruikt. Het bestemmingsplan wordt aangepast en de aanduiding detailhandel wordt voor de Dr. Holtropstraat 121 opgenomen.

Het aanpassen van de bestemming zodat een fitnessbedrijf is toegestaan is een wijziging ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Nieuwe ontwikkelingen worden in principe niet meegenomen in voorliggend bestemmingsplan. Wanneer concreet bekend is welke functies wenselijk is, kan in overleg met de gemeente gekeken worden of dit tot de mogelijkheden behoort en de juiste procedure ervoor gevoerd worden, zodat in dit kader een bredere belangenafweging plaats kan vinden.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot wijzigingen:

- De aanduiding detailhandel wordt toegevoegd.

7. De heer J.F. de Leeuw, Prinsesselaan 11, 3851 XM Ermelo
(corsa nr. 12075603)

Samenvatting zienswijze

Het vigerende bestemmingsplan geeft voor zowel de Prinsesselaan, van Sparrenlaan tot Sterbosweg, als voor het pad tussen Prinsesselaan 11 / Julianalaan 22 en Prinsesselaan 15 de bestemming aan: verblijfsgebied, verkeer hoofdzakelijk ten behoeve van het ontsluiten van aanliggende percelen. Voor het pad tussen Prinsesselaan 11 / Julianalaan 22 en Prinsesselaan 15 geldt daarbij de verkeersbeperking voetpad. Voor het bereiken van de op aanliggende percelen gelegen garages is door de gemeente een ontheffing verleend voor het met de auto berijden van het voetpad.

De bestemming van het voetpad tussen Prinsesselaan 11 Julianalaan 22 en Prinsesselaan 15 is na de inspraakronde van het voorontwerp bestemmingsplan Kom Ermelo in het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd in deels Wonen en deels Tuin. Omdat met deze bestemmingswijziging de openbare vrije doorgang van Prinsesselaan naar Julianalaan en de van gemeente wege aan indiener op 23 november 1993 verleende ontheffing voor het bereiden van het voetpad voor de toekomst niet meer zeker is cq wordt ontnomen, wordt hiertegen bezwaar gemaakt.

Door een onvolledige weergave van de feitelijke situatie in de inspraakreactie van de bewoner/eigenaar van Prinsesselaan 15 is de gemeente op een verkeerd spoor gezet. Het pad is altijd openbaar geweest. Na de aanleg van de Prinsesselaan is de toegankelijkheid beperkt tot alleen voor voetgangers met een vrijstelling voor aanliggende percelen voor het bereiden met de auto.

De conclusie en beslissing van de gemeente ("de bestemming is incorrect weergegeven en zal daarom worden gewijzigd") is niet gegrond. Wanneer de gemeente alsnog de bestemming op het naast Prinsesselaan 15 gelegen perceel om reden van particulier eigendom wil wijzigen, zal de gemeente op de een of andere manier de verleende ontheffing voor het bereiden met de auto van het pad tussen Prinsesselaan en Julianalaan volgens ons zeker moeten stellen.

Het handhaven van de huidige bestemming en gebruik veranderd niets aan de situatie, rechten, plichten en beperkingen zoals de huidige eigenaren deze bij aankoop hebben verkregen en aanvaard. Het wijzigen van de huidige bestemming en gebruik schaadt de bewoners in de directe omgeving en de eigenaren van Prinsesselaan 11 en Julianalaan 22 in hun belangen cq verkregen rechten.

Beoordeling zienswijze

In het vigerende bestemmingsplan Kom Ermelo 1998 heeft het betreffende stuk weg de bestemming "verblijfsdoeleinden". Deze gronden zijn bestemd voor parkeergelegenheid, groen- en speelvoorzieningen, voet- en fietspaden en ontsluitingswegen. In het ontwerpbestemmingsplan Kom Ermelo heeft het betreffende stuk grond deels de bestemming "Wonen" en deels de bestemming "Tuin" gekregen, dit in verband met de inspraakreactie over het gebruik en eigendom van de gronden. Aangezien uit de zienswijze blijkt dat de gronden door omwonenden worden gebruikt voor het bereiken van hun perceel met de auto en aangezien in het vigerende bestemmingsplan de bestemming "verblijfsdoeleinden" op de gronden ligt wordt het bestemmingsplan aangepast. De grond krijgt de bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied".

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot wijzigingen:

- De grond krijgt de bestemming "Verkeer-Verblijfsgebied".

8. De heer G.J. van den Berg, Groeneweg 25, 3851 KA Ermelo
(corsa nr. 12072694)

Samenvatting zienswijze

De zienswijze heeft betrekking op Groeneweg 25A, hier is Autobedrijf Gert van den Berg gevestigd. Op 29 mei 2012 is een inspraakreactie ingediend op perceel Groeneweg 25A met betrekking tot het huidige

bestemmingsplan en het nieuwe plan. Op Groeneweg 25A rust nu de bestemming Wonen 1 en showroom, met een bouwblok van 17x18. In het nieuwe plan is dit veranderd in bedrijfswoning en daar is indiener het niet mee eens. Op dit moment is het perceel nr. 25A ook als showroom in gebruik. In de reactie die indiener heeft teruggekregen wordt alleen nr. 25 besproken.

Beoordeling zienswijze

De aanduiding "showroom" ligt niet conform het vigerende bestemmingsplan en het huidige gebruik op het perceel Groeneweg 25 en 25a. De aanduiding showroom wordt aangepast naar de bestaande situatie conform het vigerende bestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot wijzigingen:

- De aanduiding showroom wordt aangepast naar de bestaande situatie, conform het vigerende bestemmingsplan.

9. Mevrouw L. Lakerveld-Klop, Jasmijnweg 70, 3852 GK Ermelo
(corsa nr. 12073783)

Samenvatting zienswijze

Indien het juist is dat de woonbestemming van het perceel van indiener gewijzigd gaat worden naar groenvoorziening, is zij het hier niet mee eens. Op de bewuste strook grond is reeds met vergunning een schuurtje geplaatst en zij wil ook in de toekomst geen beperkingen ten aanzien van bebouwing.

Beoordeling zienswijze

Een deel van de grond in eigendom zijnde van indiener blijkt inderdaad de bestemming groen te hebben gekregen in het ontwerpbestemmingsplan. Dit is onjuist. De bestemming wordt conform de toegepaste systematiek van het bestemmingsplan aangepast naar deels wonen en deels tuin. De aanwezige bebouwing komt binnen de woonbestemming te vallen.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot wijzigingen:

- De bestemming groen wordt aangepast naar deels wonen en deels tuin.

10. De heer W. van den Brink, Eikenlaan 19, 3851 PS Ermelo
(corsa nr. 12073981)

Samenvatting zienswijze

Bezwaar wordt gemaakt tegen de kwalificatie van het pand Eikenlaan 19 als zijnde een karakteristiek pand. Door de vele verbouwingen in de loop der jaren is nauwelijks vijf procent van het pand nog in de oorspronkelijke staat.

Beoordeling zienswijze

In 2003 heeft een inventarisatie naar beeldbepalende panden plaatsgevonden. De genoemde panden uit het rapport zijn in het bestemmingsplan Kom Ermelo 1998, herziening 2002 opgenomen als beeldbepalend. Naar aanleiding van voorliggend bestemmingsplan is de lijst van bestaande beeldbepalende panden in het dorp, waaronder Eikenlaan 19, geactualiseerd. Uit dit onderzoek blijkt dat het pand Eikenlaan 19 nog steeds als beeldbepalend wordt gezien.

Overigens is de beeldbepalendheid van een pand niet aan de hand van de bouwtechnische aspecten van de woning bepaald, maar op de stedenbouwkundige beeldwaarde van het pand in zijn omgeving.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijzigingen.

11. N.V. Nederlandse Gasunie, Postbus 19, 9700 MA Groningen
(corsa nr. 12073993)

Samenvatting zienswijze

In artikel 4 'Bedrijf - Gasontvangstation' staan de bouwhoogtes voor gebouwen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Voor gebouwen geldt een hoogte van drie meter en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt een hoogte van twee meter. In verband met een veilig en bedrijfszeker gastransport en de veiligheid van goederen en personen verzoekt indiener om deze hoogtes conform meegestuurde regels aan te passen. Dit betekent dat de hoogte voor gebouwen vier meter wordt en de hoogte voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde drie meter.

Beoordeling zienswijze

Het bestemmingsplan wordt aangepast. De hoogte voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde wordt aangepast naar 4 respectievelijk 3 meter.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot wijzigingen:

- De hoogte voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt aangepast naar 4, respectievelijk 3 meter.

12. S.G.H. Mirabediny, Kerklaan 14, 3851 JV Ermelo
(corsa nr. 12074916/12079750)

Samenvatting zienswijze

Indiener heeft een tandprothetische praktijk aan de Kerklaan 14 en is het niet eens met de nieuwe bestemming welke wordt toegekend aan de Kerklaan 14. Het pand Kerklaan 14 is door indiener gekocht omdat het een woon/bedrijfsbestemming had en heeft bij de gemeente gezien dat hij zijn bedrijf er mocht vestigen. Om deze reden zijn extra kosten gemaakt om het pand te kopen en is in de loop van de jaren geïnvesteerd. Indiener is van mening dat de nieuwe bestemming veel negatieve effecten met zich meebrengt voor onder meer zijn onderneming, de toekomst en het personeel:

- de praktijk kan niet met dezelfde bedrijfsuitvoering worden verkocht;
- nu verhuizen brengt behoorlijk wat kosten met zich mee.

Verzocht wordt de bestemming van Kerklaan 14 niet te veranderen.

Beoordeling zienswijze

Naar aanleiding van de inspraakreactie is de bestemming aangepast. Het perceel heeft de bestemming Wonen met een aanduiding "maatschappelijk" gekregen. Binnen deze bestemming is onder andere een tandprothetische praktijk toegestaan. Verkoop van de praktijk met dezelfde bedrijfsvoering is dus mogelijk.

In het vigerende bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming "Gemengde doeleinden". Deze bestemming wordt niet meer wenselijk geacht in dit gebied, waar overwegend gewoond wordt, dit geldt ook voor de door indiener gewenste bedrijfsbestemming.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijzigingen.

13. Stichting UWON, Dokter Holtropstraat 77, 3851 JH Ermelo
(corsa nr. 12074939 en 12076253)

Samenvatting zienswijze

1. Met het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan is ervoor gekozen om alleen rekening te houden met bestemmingsplannen en bouwplannen die onherroepelijk zijn. Indiener is van mening dat het in de huidige economische omstandigheden noodzakelijk is om snel te kunnen anticiperen en zoveel mogelijk rekening te houden met nieuwe bouwplannen die in voorbereiding zijn en die kansrijk zijn. Steeds meer en vaker blijkt dat de lengte van (planologische) procedures en het feit dat veel inspraakmomenten worden georganiseerd leiden tot vertraging bij de afgifte van vergunningen en bij de start van bouwprojecten. Indiener adviseert daarom om in het kader van deze actualisatie gebruik te maken van het tot de

gemeente ter beschikking staande instrumentarium om meer flexibiliteit in de planologische regeling op te nemen en snel te kunnen schakelen met initiatiefnemers die duurzaam in de gemeente Ermelo actief zijn. Dit kan, zonder dat de rechtszekerheid voor burgers wordt aangetast en ook binnen het bestemmingsplan Kom Ermelo zijn er meer mogelijkheden voor flexibiliteit dan nu wordt geboden. In zijn algemeenheid wordt gevraagd om nog eens kritisch naar de uitgangspunten te kijken, enerzijds waar het gaat om de toepassing van het flexibel instrumentarium en anderzijds waar het gaat om de doorwerking van overig beleid naar het bestemmingsplan. De vaststelling van de notitie Ouderenhuisvesting en het feit daarin dat concrete locaties en percelen zijn opgenomen om ouderenhuisvesting te realiseren, zou ook zijn doorwerking moeten en kunnen krijgen in dit bestemmingsplan.

2. Gepleit wordt voor het opnemen van een algemene wijzigingsbevoegdheid naar Wonen (grondgebonden woningen) bij de bestemming Wonen-Woongebouw. De woningmarkt is reeds jaren van slag. De verwachting is dat dit nog wel eens enkele jaren zou kunnen voortduren. Vanuit dat perspectief is het verstandig om waar mogelijk flexibiliteit in te bouwen in het bestemmingsplan. Dit is niet op alle locatie gewenst, maar voor een aantal locaties zou een dergelijke verruiming zeker bijdragen aan de eventuele mogelijkheden tot herontwikkeling van bestaand vastgoed.
3. Voorts heeft indiener in het kader van haar Strategisch Voorraadbeleid een duidelijk beeld van de complexen die binnen de bestemmingsplanperiode het einde van hun levensduur bereiken. Vanuit planologisch perspectief is het gewenst om duidelijkheid te hebben waarbinnen eventuele herontwikkeling kan plaatsvinden. Van deze complexen ligt wat indiener betreft de mogelijkheid van het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid voor de hand om beter te kunnen anticiperen op de toekomstige vraag naar woningen. Indiener kan zo in samenwerking met de gemeente invulling geven aan de beleidsdoelstellingen om een groot deel van de nieuw te bouwen woningen in de betaalbare sfeer te realiseren.
4. Als gevolg van landelijk beleid zal de scheiding tussen wonen en zorg naar verwachting steeds verder worden doorgevoerd. Als gevolg hiervan zullen extra woningen nodig zijn. De in het KWP3 gehanteerde cijfers sluiten onvoldoende aan bij deze nieuwe ontwikkeling en in het ontwerpbestemmingsplan wordt daarmee (nog) geen rekening gehouden. Indiener pleit ervoor om hier wel rekening mee te houden en waar mogelijk door slim toepassen van flexibiliteitsinstrumentarium te anticiperen op de te verwachten extra vraag naar woningen.
5. Volgens beleid van de gemeente moet de nieuwbouw in 2015 energieneutraal zijn. Naar het oordeel van indiener is het Bouwbesluit hier leidend. Indiener onderschrijft het belang van de doelstellingen, maar is het niet eens met het generiek opleggen van verdergaande eisen dan opgenomen in het Bouwbesluit. Voorts is voor indiener niet duidelijk wat de gemeente beoogt als zij stelt dat nieuwbouwwoningen vanaf 2011 'voorbereid moeten zijn' op energieneutraal.

Naar aanleiding van de bestemmingsplankaarten 1 tot en met 11 heeft zienswijze indiener een aantal specifieke opmerkingen over te ontwikkelen locaties waar zij bij betrokken is. Per locatie wordt de zienswijze verduidelijkt.

Vlishoek/Kampvelderweg

Zienswijze indiener heeft bouwplannen in voorbereiding voor de Vlishoek en de Kampvelderweg. In de beantwoording van de inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan geeft de gemeente aan dat alleen onherroepelijke bestemmingsplannen en/of onherroepelijke bouwplannen zijn opgenomen in dit bestemmingsplan. Omdat de bouwplannen die indiener in voorbereiding heeft nog niet (onherroepelijk) zijn vergund, zijn deze niet meegenomen, terwijl dit naar het oordeel van indiener eenvoudig zou kunnen door voor de betreffende specifieke percelen een wijzigingsbevoegdheid op te nemen. Indiener is van mening dat, door op geen enkele wijze te anticiperen op de voorgenomen ontwikkeling en realisatie van bouwplannen, de gemeente een conserverend beleid voert. In de toelichting bij het bestemmingsplan wordt onderkend dat er behoefte bestaat aan flexibiliteit maar dit komt onvoldoende tot uitdrukking in het opnemen van wijzigingsbevoegdheden.

Gezien de noodzaak om met name voor zorg- en ouderenhuisvesting slagvaardig te kunnen opereren en het feit dat op een aantal locaties concrete plannen voor (ver)nieuwbouw bestaan, pleit indiener voor een ruimhartiger toepassing van de mogelijkheid tot wijziging in het bestemmingsplan.

Taxi Bakker

Voor de locatie Taxi Bakker is op de verbeelding de aanduiding "karakteristiek" opgenomen. Deze aanduiding vloeit voort uit de inventarisatie uitgevoerd door Bureau BAAC naar beeldbepalende panden in het centrum.

Het antwoord op de inspraak is onnavolgbaar. Er wordt gesteld dat de door Bureau BAAC opgestelde beschrijving wordt gebruikt voor de beoordeling van de vraag of met een nieuw bouwplan de beeldbepalendheid voldoende wordt gewaarborgd. In het antwoord wordt verwezen naar een "onderzoek" op basis waarvan wordt bekeken of genoemd pand nog in aanmerking komt voor de aanduiding beeldbepalend. Ook in de regels van voorliggend bestemmingsplan wordt verwezen naar de redengevende beschrijving die bureau BAAC heeft opgesteld.

Indiener heeft voor de locatie Taxi Bakker een concreet bouwplan in voorbereiding om hier een zogenaamde "Herbergier" te realiseren. In de notitie Ouderenhuisvesting is de locatie Taxi Bakker specifiek opgenomen als mogelijke huisvestingslocatie voor dementerende ouderen. De gemeenteraad heeft in haar vergadering van 28 augustus 2012 ingestemd met de realisatie van een Herbergier op de locatie Taxi Bakker.

De aanduiding van het pand als beeldbepalend heeft nadrukkelijk consequenties voor de bouwmogelijkheden en de efficiëntie van het nieuw te realiseren pand. De regels zullen worden gerespecteerd en er wordt zorg gedragen dat er een nieuwbouwplan wordt ingediend dat passend is voor de omgeving, maar het voert te ver om hier te spreken van een beeldbepalend pand.

De beantwoording van de inspraakreactie correspondeert niet met de regels van het bestemmingsplan. Er wordt voor gepleit om de aanduiding "karakteristiek" ter plaatse van de locatie Taxi Bakker te verwijderen vanwege concrete plannen voor de realisatie van een Herbergier.

Drieluik

Voor deze locatie was in het voorontwerpbestemmingsplan de bestemming "Maatschappelijk" aangegeven. In het vigerende bestemmingsplan was de bestemming Wonen-2. De bestemming in het ontwerpbestemmingsplan is aangepast naar Wonen-Woongebouw. Hierover is zienswijze indiener verheugd.

Deze locatie leent zich ook voor een verbreding van de toepassingsmogelijkheid van de wijzigingsbevoegdheid, zoals eerder bepleit.

Voor deze locatie geldt ook dat op de plankaart een goothoogte van 7 meter staat aangegeven. Het bestaande gebouw telt echter 3 verdiepingen (circa 10 meter) met een plat dak. Voorgesteld wordt om in het bestemmingsplan de feitelijke hoogte van de bestaande bebouwing over te nemen.

Wegwijzer

Voor de locatie Wegwijzer is de wijzigingsbevoegdheid niet goed op de kaart aangegeven. Gesteld wordt dat de wijzigingsbevoegdheid is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan.

In september 2011 is er een overeenkomst gesloten met de gemeente betreffende de Wegwijzer. Op basis van deze overeenkomst worden plannen uitgewerkt en die betreffen een gebied dat niet correspondeert met de begrenzing van de wijzigingsbevoegdheid zoals op de kaart aangegeven. Er wordt gepleit om de begrenzing op te nemen zoals dit staat in de overeenkomst van september 2011.

Bij de inventarisatie van BAAC is het schoolgebouw "de Wegwijzer" (Kerklaan 1) aangewezen als beeldbepalend pand. Dit is niet aanvaardbaar. Mede in het licht van de in september 2011 gesloten overeenkomst en hetgeen daar aan kaders is meegegeven met betrekking tot stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit komt de aanduiding als beeldbepalend uit de lucht vallen. Indiener gaat ervan uit dat deze aanduiding op een misverstand berust en komt te vervallen naar aanleiding van deze zienswijze.

Beoordeling zienswijze

1. In voorliggend bestemmingsplan worden in principe geen nieuwe ontwikkelingen meegenomen. Door meer flexibiliteit toe te passen, zijn ook ontwikkelingen mogelijk. Dit geldt tevens voor het opnemen van wijzigingsbevoegdheden. Daarnaast is het zo dat voor een goede beoordeling van een wijzigingsbevoegdheid of het toekennen van bepaalde flexibiliteit moet een ruimtelijke onderbouwing en diverse onderzoeken worden ingediend om de haalbaarheid van de wijzigingsbevoegdheid te beoordelen. Binnen de procedure van voorliggend plan is het niet (meer) mogelijk om een dergelijk verzoek mee te nemen. Door het indienen van een aanvraag

voor een omgevingsvergunning is het eventueel mogelijk om de bestemmingen te wijzigen mits een positieve beoordeling betreffende het ruimtelijk aspect.

2. Zie reactie onder 1.
3. Zie reactie onder 1.
4. De scheiding van wonen en zorg heeft de aandacht, maar dit wordt niet meegenomen in voorliggend bestemmingsplan. Dit aspect speelt voor meerdere locaties, ook buiten bestemmingsplan Kom Ermelo. Zodra er meer bekend is hoe deze ontwikkeling landelijk plaats gaat vinden, wordt voor dit onderwerp een passende oplossing gezocht voor het hele grondgebied van de gemeente Ermelo.
5. Het bouwbesluit is leidend bij de toets van bouwplannen. De gemeente heeft met het geformuleerde beleid haar visie op de klimaatdoelstellingen weergegeven. Met dit bestemmingsplan kiezen wij bewust voor duurzaamheid.

Vlishoek/Kampvelderweg

Het bouwplan aan de Vlishoek doorloopt op dit moment de ruimtelijke procedure. Er zijn zienswijzen ingediend tegen het plan. Het is daarom te vroeg om een dergelijk plan mee te nemen in voorliggend bestemmingsplan.

Het plan aan de Kampvelderweg bevindt zich nog in de indieningsfase. Ook dit plan is nog niet ver genoeg om meegenomen te worden in voorliggend bestemmingsplan.

Zoals eerder aangegeven is voor voorliggend bestemmingsplan de lijn gehanteerd dat in principe geen nieuwe ontwikkelingen worden meegenomen, deze lijn wordt voor alle plannen aangehouden. Het opnemen van ruimere bestemmingen of nieuwe wijzigingsbevoegdheden is niet mogelijk zonder de eventueel noodzakelijke onderzoeken en een goede ruimtelijke onderbouwing.

Taxi Bakker

In het voorontwerpbestemmingsplan zijn alle karakteristieke panden uit het bestemmingsplan Kom Ermelo 1998, herziening 2002 overgenomen. In dit bestemmingsplan is Taxi Bakker ook aangeduid als beeldbepalend. Na het voorontwerpbestemmingsplan is door bureau BAAC een inventarisatie uitgevoerd waarbij bestaande beeldbepalende panden opnieuw zijn beoordeeld en tevens is er in het centrumgebied gekeken of er panden zijn die nog aan de lijst toegevoegd moeten worden. Taxi Bakker is in deze inventarisatie nog steeds als beeldbepalend naar voren gekomen en de beeldbepalendheid is omschreven in het onderzoek dat bij het bestemmingsplan zit.

Er is geen reden om op dit moment, zonder nadere onderbouwing, het pand niet meer als beeldbepalend te bestempelen.

Drieluik

Zie onder 1 voor de beantwoording over het opnemen van nieuwe ontwikkelingen en wijzigingsbevoegdheden.

Het bestaande gebouw is inderdaad hoger dan de toegestane bouwhoogte in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan wordt aangepast. De goot- en bouwhoogte wordt aangepast naar 10 meter.

Wegwijzer

In voorliggend plan zijn de rechten uit de vigerende bestemmingsplannen overgenomen. Dit geldt ook voor de wijzigingsbevoegdheden. Het aanpassen van een wijzigingsbevoegdheid is alleen mogelijk indien er een goede onderbouwing en onderzoeken aan ten grondslag liggen. Dit is niet het geval. Indien er een akkoord is tussen de gemeente en de initiatiefnemer zullen de plannen via een andere procedure mogelijk gemaakt worden.

Door bureau BAAC is een inventarisatie naar beeldbepalende panden uitgevoerd. Bestaande beeldbepalende panden zijn opnieuw beoordeeld en daarnaast is er in het centrumgebied gekeken of er panden zijn die nog aan de lijst toegevoegd moeten worden. Het pand aan de Kerklaan 1 is als zeer beeldbepalend beoordeeld. Deze beoordeling staat los van een gesloten overeenkomst. De aanduiding karakteristiek is met name opgenomen om in het geval van sloop/nieuwbouw ervoor te zorgen dat het perceel dezelfde beeldwaarde behoudt.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot wijzigingen:

- De goot- en bouwhoogte wordt aangepast naar 10 meter voor de Drieluik;

14. J. van Wincoop, Julianalaan 22, 3851 RC Ermelo
(corsa nr. 12074570)

Samenvatting zienswijze

Indiener is eigenaar van het pand aan de Julianalaan 22 en maakt bezwaar tegen het wijzigen van de status van het, aan de noordzijde van dit pand gelegen, doorgangspad. De functie van het doorgangspad wordt gedeeltelijk veranderd in wonen en woongebouw. Hierdoor wordt het mogelijk dat het pad in de richting van de Prinsesselaan en de Julianalaan wordt afgesloten en indiener in beide richtingen vanuit zijn eigen garage zijn perceel met auto en fiets niet meer kan verlaten. indiener maakt sinds september 1989 gebruik van dit pad om met auto, fiets en lopende de Prinsesselaan en Julianalaan te bereiken. indiener beschouwt dit als recht van overpad/recht van weg en is van mening dat dit recht gehandhaafd dient te blijven.

Beoordeling zienswijze

Zie beoordeling zienswijze nr. 7.

Conclusie

Zie beoordeling zienswijze nr. 7.

15. De heer P.K. Bovendorp, Kampvelderweg 43, 3851 GS Ermelo
(corsa nr. 12074160)

Samenvatting zienswijze

De zienswijze heeft betrekking op Hamburgerweg 22.

1. Indiener heeft meer dan dertig jaar uitzicht gehad op een tuin en is van mening dat als de plannen doorgaan om een woning te realiseren in die tuin, het huis van indiener in waarde zal dalen. Zienswijze indiener wil dat dit gecompenseerd wordt.
2. Indiener vraagt zich af wat er gaat gebeuren met de monumentale beuk op dat perceel.
3. Indiener is van mening dat in een buurt met oudere huizen geen moderne bungalow past en met name niet in de achtertuin van een karakteristiek pand. Indien in de toekomst meer mensen met een grote tuin van deze mogelijkheid gebruik gaan maken wordt de buurt er niet mooier op.
4. Het laatste stuk van de Kampvelderweg is te smal om auto's te parkeren. Als er toch gebouwd wordt moet er voldoende ruimte komen om op eigen terrein te parkeren.

Beoordeling zienswijze

1. Indien indiener van mening is dat zijn object in waarde daalt kan hij een verzoek om planschade indienen zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is. Met de eigenaar van de grond is een planschaderisico-overeenkomst gesloten.
2. De boom op het perceel komt niet voor op de lijst van monumentale bomen van de gemeente Ermelo en is mitsdien niet monumentaal.. In het voorliggende plan is het de intentie van de initiatiefnemer om de beukenboom, die achterop het perceel staat, te behouden. Bij de volumestudie is hiermee rekening gehouden door de architect. Indien de eigenaar over wil gaan tot het kappen van de boom staat daar een passende rechtsbescherming voor open.
3. Voor een passende stedenbouwkundige inbreiding langs de Kampvelderweg staat de voorgevel in de rooilijn van de naastgelegen woningen. De nieuwbouw sluit aan op de omliggende woningen doordat de woning één bouwlaag heeft en wordt afgedekt met een kap.
4. Voor de te realiseren woning ontstaat een parkeerbehoefte van circa twee parkeerplaatsen. Op het kavel is voldoende ruimte aanwezig voor de aanleg van twee parkeerplaatsen.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijzigingen:

16. Mevrouw A.E. van der Haar-Ros, Brederodelaan 23, 3852 BA Ermelo
(corsa nr. 12074630)

Samenvatting zienswijze

Indiener is van mening dat de woning Brederodelaan 23 niet correct is ingetekend in het ontwerpbestemmingsplan. Aandacht wordt gevraagd voor het volgende:

- Bij nameten blijkt het bouwvlak binnen het ontwerpbestemmingsplan in ieder geval op de lengte meer dan een meter kleiner is dan in de bestaande situatie (de oorspronkelijke woning zoals hij in 1969 is gebouwd). De huidige woning is 13,1 meter x 7,7 meter. Het bouwblok staat meer naar de straat (oosten) toe ingetekend dan in werkelijkheid het geval is;
- Voor de toekomst heeft zienswijze indiener graag de mogelijkheid om uit te bouwen aan de zuidzijde (de zijkant van de woning aan de kant van de garage). Verzocht wordt het bouwvlak van het hoofdgebouw te verbreden richting de zuidzijde naar 9,3 meter. Op deze manier kan de woning levensloopbestendig worden gemaakt en blijft er nog een 3,2 meter brede oprijlaan over tot aan de perceelsgrens.
- De garage is in het ontwerpbestemmingsplan los gesitueerd van het woonhuis. In werkelijkheid is het één geheel, met een tussendeur naar de overkapping aan de achterzijde. Gedacht wordt dat de garage in het nieuwe plan los gesitueerd is omdat de voetprint van de woning tegen de oude 'rooilijn' is aangezet en zo een aantal meter naar voren is verschoven.
- Er is geen intentie om aan de voorkant de woning uit te bouwen. In het huidige bestemmingsplan is deze ruimte er wel. Verzocht wordt dat deze ruimte behouden blijft;
- In de achtertuin is aangegeven dat er een erker gebouwd mag worden tot circa 3 meter van de achtergrens. Dit wordt graag ter plaatse van de garage (richting de noordkant) tot aan de achter-perceelgrens verlengd gezien. Indien zienswijze indiener in de toekomst de garage wil verbreden dan zou dat met deze aanpassing mogelijk zijn.

In algemene zin vraagt zienswijze indiener zich af of in het deelgebied bos voldoende mogelijkheden zijn ingebouwd om woningen voldoende te kunnen uitbreiden, aanpassen aan de maatstaven van de tegenwoordige tijd en de woningen levensloopbestendig te kunnen maken. Indiener hoop dat het nieuwe bestemmingsplan geen belemmering geeft voor toekomstige aanpassingen. Voor de wijk is het wenselijk dat verjonging van het woningenbestand mogelijk is.

Beoordeling zienswijze

Het bouwvlak op het perceel Brederodelaan 23 is inderdaad niet correct ingetekend. Het bouwvlak wordt in overeenstemming gebracht met de bestaande woning en bouwrechten.

Gezien de beperkte omvang van het bouwvlak en de ligging van bestaande bebouwing op de omliggende kavels is een vergroting van het bouwvlak in de richting van de naastgelegen woning niet bezwaarlijk. Voor overige kavels merken wij op dat wij bij het opstellen van dit bestemmingsplan individuele afwegingen hebben gemaakt. Het is niet wenselijk om ieder bouwvlak meer bouwrechten toe te kennen.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot wijzigingen:

- Het bouwvlak wordt conform zienswijze aangepast.

17. De heer J.M.W. Hokkeling, namens Maatschap Hokkeling en Huibers fysio- en manuele therapie, Badhuisweg 6, 3851 PM Ermelo
(corsa nr. 12075031)

Samenvatting zienswijze

Aan de Badhuisweg 6 bevindt zich Maatschap Hokkeling en Huibers fysio- en manuele therapie. Het huidige bestemmingsplan kent voor dit pand een bestemming woondoeleinden, met een nadere bepaling dat ten dienste van en in verband met deze bestemming zijn toegelaten: dienstverlening en maatschappelijke dienstverlening. In het voorstel voor herziening bestemmingsplan Kom Ermelo staat als toegelaten bestemming alleen nog maatschappelijke dienstverlening. Indiener is van mening dat deze beperking nadelig kan zijn en zelfs behoorlijke financiële gevolgen kan hebben bij een eventuele verkoop van het praktijkpand.

Wanneer het niet mogelijk is om praktijk en praktijkpand in één verkoop van de hand te doen, is de markt van potentiële kopers/huurders beduidend kleiner dan onder het huidige bestemmingsplan. Verzocht wordt om de huidige situatie ook in het nieuwe bestemmingsplan voort te zetten en aan het pand zowel een bepaling voor dienstverlening als voor maatschappelijke dienstverlening toe te kennen.

Beoordeling zienswijze

In het vigerende bestemmingsplan heeft het perceel Badhuisweg 6 een woonbestemming met zowel de aanduiding Maatschappelijke dienstverlening als Dienstverlening. Het bestemmingsplan wordt aangepast: naast de woonbestemming wordt zowel de aanduiding dienstverlening als de aanduiding maatschappelijk opgenomen voor het betreffende perceel.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot wijzigingen:

- Naast de woonbestemming wordt zowel de aanduiding dienstverlening als de aanduiding maatschappelijk opgenomen voor het betreffende perceel.

18. Mevrouw M.H. van de Pels, Hogewal 57, 3852 XG Ermelo
(corsa nr. 12075030)

Samenvatting zienswijze

Het pand aan de Hogewal 57 wordt als beeldbepalend/karakteristiek aangeduid waarbij onder andere de dakhelling gehandhaafd dient worden in geval van bouwactiviteiten. De oostkant van het dak bezit momenteel geen enkele dakkapel of ander raam, wat ervoor zorgt dat het in de achterste slaapkamer behoorlijk donker is. Appellant (of eventueel een volgende bewoner) zou te zijner tijd graag een dakkapel op de oostkant willen laten zetten in de stijl van de woning.

Zienswijze indiener vraagt zich af wat bedoeld wordt met 'de dakvorm' en of deze moet blijven zoals hij nu is, dus zonder dakkapel aan de oostkant. Indien dat het geval is, is zienswijze indiener het hier niet mee eens aangezien meer daglichttoetreding tot de betreffende kamer zeer wenselijk is.

Beoordeling zienswijze

In 2003 heeft een inventarisatie naar beeldbepalende panden plaatsgevonden. De genoemde panden uit het rapport zijn in het bestemmingsplan Kom Ermelo 1998, herziening 2002 opgenomen als beeldbepalend. Naar aanleiding van voorliggend bestemmingsplan is de lijst van bestaande beeldbepalende panden in het dorp, waaronder Hogewal 57, geactualiseerd. Uit dit onderzoek blijkt dat het pand Hogewal 57 nog steeds als beeldbepalend wordt gezien.

Een beeldbepalend pand heeft op de verbeelding de aanduiding "Karakteristiek" gekregen. De aanduiding karakteristiek is met name opgenomen om in het geval van sloop/nieuwbouw ervoor te zorgen dat het perceel dezelfde beeldwaarde behoudt. De betreffende aanduiding op het pand zou de plaatsing van een dakkapel niet in de weg moeten staan. Wel kan het zijn dat de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit nadere eisen stelt aan de verschijningsvorm van de dakkapel.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijzigingen.

19. A.H. Veefkind, Hulstlaan 11, 3852 GA Ermelo
(corsa nr. 12076251)

Samenvatting zienswijze

Het ontwerp bestemmingsplan Kom Ermelo en de daarbij behorende nota beoordeling inspraakreacties en vooroverleg geeft aanleiding tot de volgende opmerkingen:

1. Op plankaart 6 is aangegeven dat de nokhoogte binnen het voormalige Taweb-terrein aan de Varenlaan 13 meter mag zijn. Eerder is bepaald dat de nokhoogte niet meer dan 10,5 meter mag bedragen. Indiener vraagt om aanpassing.
2. Op plankaart 6 zijn ten noorden van de weg-as Varenlaan naar de tennisbaan 3 bomen aangegeven als zijnde waarde-waardevolle bomen. Deze bomen vallen buiten de grens van het bestaande beleid. Deze grens loopt namelijk over de weg-as, langs de Varenlaan zelf en

vervolgens weer in oostelijke richting langs de begraafplaats. Genoemde bomen zijn dus gepositioneerd in een gebied waar zich geen bomen van de gemeentelijke bomenlijst bevinden. De conclusie is dus dat deze markeringen uit het bestemmingsplan moeten verdwijnen. Dit is ook in lijn met de beantwoording in de nota beoordeling inspraakreactie 29 ten aanzien van de Servische spar.

Daaropvolgend vraagt indiener waar de bomen van de monumentale bomenlijst staan? Binnen het bestaande beleid op het voormalige Taweb-terrein missen nog ten minste 3 waardevolle bomen volgens de gemeentelijke lijst. Waarom zijn deze bomen niet opgenomen? Waar staat bijvoorbeeld de Amerikaanse eik O 130 q binnen de door de raad vastgestelde grenzen? Ten aanzien van de meest westelijke W-WB geldt dat deze buiten het aangegeven monumentale bosje valt. Bovendien voldoet deze boom niet aan de criteria van boom O 130 a van de lijst. Een boom iets naar het oosten binnen perceel Varenlaan 79, maar in 2004 nog op gemeentegrond, doet dit mogelijk wel. Hiervoor wordt zorgvuldige aandacht gevraagd bij vaststelling van het bestemmingsplan.

Nota beoordeling

3. Uit de beoordeling onder a en b van inspraakreactie 29 wordt begrepen dat dit bestemmingsplan een visieloze actualisatie is. Niet duidelijk is of dat ook van toepassing is op het onder c gestelde waar aan wordt gegeven dat er sprake is van een nieuwe vorm van bestemmen. Deze discrepantie zou een nadere verklaring verdienen.
4. De essentie van het gedeelte van de originele inspraakreactie 29, samengevat onder c, was dat een passage van de toelichting (nu pagina 35) geen inhoudelijke betekenis heeft. De vraag was hoe de bescherming van bestaand groen en van monumentale bomen is geborgd. Zonder borging is er juridisch geen verschil tussen bomen die op de gemeentelijke lijst staan en andere bomen die onder de APV vallen. De "regels" bieden geen extra bescherming tot behoud. Dit zou betekenen dat de gemeentelijke lijst afgeschaft kan worden, wat een besparing oplevert. Het antwoord op de vraag biedt dus twee mogelijkheden: 1. de bescherming is niet geborgd. 2. Concreet wordt aangegeven hoe de borging wel is. Genoemde passage dient verder te worden uitgewerkt met dit antwoord.

Beoordeling zienswijze

1. Uit nader onderzoek is gebleken dat dit inderdaad een omissie in het plan is. De bouwhoogte voor het Taweb-terrein wordt aangepast naar 10,5 meter.
2. Op 29 augustus 2006 is door het college de monumentale bomenlijst vastgesteld. Op deze lijst staan de bomen welke door het college als monumentaal zijn gekwalificeerd. In het gebied O-130 staat een aantal monumentale bomen. Klaarblijkelijk ontstaat er discussie over een viertal bomen, namelijk de bomen 130a, 130b, 130q en 130p. Deze bomen staan iets buiten het gebied dat getekend is op de kaart zoals die bij de monumentale bomenlijst hoort. Het is niet de bedoeling geweest dit gebied absoluut te omgrenzen. Om die reden kan het dus ook voorkomen dat bomen wel binnen de nummering vallen en dus op de monumentale nomenlijst staan, maar strikt genomen net buiten het gebied vallen. Dat maakt voor de toepasbaarheid van de lijst echter geen verschil.
3. In voorliggend bestemmingsplan worden in principe geen nieuwe ontwikkelingen (bouwplannen, wijziging gebruik, etc.) meegenomen. Wanneer concreet bekend is welke functies wenselijk is, kan in overleg met de gemeente gekeken worden of dit tot de mogelijkheden behoort en de juiste procedure ervoor gevoerd worden zodat in dit kader een bredere belangenafweging plaats kan vinden.
4. Het opnemen van een boom in de lijst monumentale bomen zorgt ervoor dat deze bomen in ieder geval kapvergunningsplichting zijn. De bomen die in het bestemmingsplan de bestemming "Waarde-Waardevolle boom" hebben gekregen, hebben een signaleringsfunctie. Voor zowel burgers als vergunningverleners wordt hiermee een signaal afgegeven dat deze boom belangrijk wordt gevonden.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot wijzigingen:

- De bouwhoogte voor het genoemde Taweb-terrein wordt aangepast naar 10,5 meter.

20. De heer S.M. van Dam, namens C.M. van Dam-Verkerk, Amalia van Solmslaan 10, 3851 PX Ermelo,

(corsa nr. 12076250)

Samenvatting zienswijze

De zienswijze heeft betrekking op Torenlaan 2A met de bestemming wonen. Gezien de grootte van de kavel en de ouderdom van het pand, wil indiener graag de mogelijkheid om in de toekomst een twee onder een kap woning te realiseren.

Beoordeling zienswijze

In voorliggend bestemmingsplan worden in principe geen nieuwe ontwikkelingen meegenomen. Daarnaast is het zo dat voor een goede beoordeling van een dergelijk verzoek een concreet bouwplan noodzakelijk is. Tevens moet voor het opnemen van het bouwplan een ruimtelijke onderbouwing en diverse onderzoeken worden ingediend om de haalbaarheid van het verzoek te beoordelen. Binnen de procedure van voorliggend plan is het niet (meer) mogelijk om een dergelijk verzoek mee te nemen. Door het indienen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning is het eventueel mogelijk om de bestemming te wijzigen mits een positieve beoordeling betreffende het ruimtelijk aspect.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijzigingen.

21. O.M. Dekker, Groeneweg 29, 3851 KA Ermelo

(corsa nr. 12076422 en 12076682)

Samenvatting zienswijze

1. De weergave van het perceel niet correct is. Groeneweg 29 Naast is niet weergegeven. Tevens is de garage van indiener niet weergegeven. Daarnaast moet het bouwblok naar de mening van indiener niet alleen de woning, maar zowel het woonhuis als Groeneweg 29 Naast omvatten.
2. De bestemming die door de gemeente is weergegeven is wonen. Zienswijze indiener is van mening dat dit een gemengde bestemming moet zijn. Vanaf de bouw in 1939 tot 1968 is er een elektrotechnisch installatiebedrijf gevestigd geweest in dit pand en vanaf 2008 is er een reclamebureau/internetbedrijf gevestigd in dit pand. Tussendoor heeft er in het pand kamerverhuur plaatsgevonden. Sinds de bouw is het pand als werkplaats, magazijn, showroom, winkel, woonruimte en kantoor in gebruik geweest. Indiener is derhalve van mening dat er sprake moet zijn van een gemengde bestemming.

Beoordeling zienswijze

1. Groeneweg 29 Naast is een bijbehorend bouwwerk bij Groeneweg 29. Het bouwwerk is niet als woning vergund en wordt ook niet als zodanig bestemd.
2. In het vigerend bestemmingsplan is het perceel bestemd voor wonen. Er zijn voor het betreffende perceel geen procedures doorlopen om de bestemming te wijzigen. In voorliggend bestemmingsplan wordt de vigerende bestemming overgenomen. Overigens is het binnen deze bestemming, onder voorwaarden, mogelijk om bedrijf aan huis uit te oefenen.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijzigingen.

22. Meester Advocaten, namens de heer J. Bakker, Foeliestraat 16, 1011 TM Amsterdam

(corsa nr. 12076252)

Samenvatting zienswijze

Cliënt is woonachtig aan de Hamburgerweg 22. Hij treedt als gemachtigde op van een aantal omwonenden in de procedure rondom vaststelling van het bestemmingsplan. De zienswijze wordt ook namens deze omwonenden ingediend. (H.E.M. van Hunen, Hamburgerweg 22; Z.C. Polhout, Kampvelderweg 45; A.J. van der Poel, Hamburgerweg 24; F. Bouwman, Hamburgerweg 26; A. de Kluyver, Kampvelderweg 54; Miedema, Kampvelderweg 52; Weenink, Kampvelderweg 41; P.K. Bovendons, Kampvelderweg 43)

Bestemmingsplan Kom Ermelo

Het ontwerpbestemmingsplan 'Kom Ermelo' maakt het mogelijk om op het perceel gelegen tussen de Hamburgerweg 22 en Kampvelderweg 54 een woning te realiseren. De gronden zijn bestemd voor wonen waarbij een woning kan worden gerealiseerd met een goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 11 meter.

1. De ruimtelijke onderbouwing - bouwhoogte

In de ruimtelijke onderbouwing is aangegeven dat de woning een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 9 meter mag hebben. Dit is strijdig met de plankaart, die uitgaat van een maximale goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 11 meter.

Hoewel indiener van mening is dat een woning op deze locatie helemaal niet thuis hoort, is, mede gezien de geringe afstand tussen de woning op de Hamburgerweg 22 en de beperkte omvang van het perceel, een nieuw te bouwen woning met een bouwhoogte van maar liefst 11 meter ruimtelijk gezien niet passend en een inbreuk op het woongenot van cliënt.

Voorts is het de vraag of de inbreiding wel voldoet aan de diverse vormen van beleid. Op de diverse onderdelen van het gemeentelijk beleid wordt hieronder ingegaan.

2. De woonvisie

In de conclusie van deze paragraaf wordt aangegeven dat met de inbreiding de (open) ruimte van Ermelo wordt benut. Daarmee wordt gesuggereerd dat dit een doelstelling is die in de Woonvisie zou zijn opgenomen. Deze doelstelling kan cliënt daarin echter niet terugvinden. Het opofferen van tussenliggend groen in een bestaande en reeds volgebouwde woonwijk ten behoeve van baksteen staat haaks op deze visie.

3. Overig ruimtelijk beleid

Daarbij sluit een dergelijke ontwikkeling ook niet aan op het karakter van de betreffende wijk die juist ruim en open is opgezet met vrij grote tuinen en veel groen. De toevoeging van een extra woning op korte afstand van naastliggende woningen en op een relatief kleine kavel detoneert dan ook.

Voorts is een van de doelstellingen van de gemeente Ermelo te voorzien in woningen voor senioren en starters. De voorgestelde woning past niet in dat plaatje. Het is immers evident een type woning uit het duurdere segment. Dat blijkt onder meer uit de gehanteerde parkeernorm, waarin dat letterlijk is aangegeven. Ook wat dat betreft voldoet de ontwikkeling niet aan het geldende beleid.

Daarbij bestaat het risico dat er planologisch een woning wordt mogelijk gemaakt, deze wordt gebouwd met alle negatieve gevolgen die dat met zich meebrengt voor de buurt, en er geen koper voor te vinden is. De buurt wordt dan geconfronteerd met een ongewilde leegstaande woning. Een dergelijke scenario is, zeker in deze tijden van economische crisis, niet ondenkbaar. Des te meer niet nu er in deze buurt vrij veel woningen te koop staan waarvan enkele al voor lange tijd.

Daarbij zijn de initiatiefnemers van de ontwikkeling allen zelf niet woonachtig in Ermelo, en is aannemelijk dat de te bouwen woning niet bedoeld is voor eigen gebruik. Veeleer is het realiseren van de woning gericht op het maken van winst, in feite ten koste van onder andere het woongenot van de bewoners van omliggende panden.

Conclusie is dat de voorgenomen ontwikkeling onvoldoende is gemotiveerd en niet in overeenstemming met de Woonvisie van de gemeente. De voorgenomen ontwikkeling kan en mag dan ook geen doorgang vinden.

4. Klimaat

In de ruimtelijke onderbouwing worden onder 3.2.3 (Klimaat uitvoering programma 2010-2014) de doelstellingen van het klimaatbeleid van de gemeente opgesomd. Vervolgens wordt zonder enige nadere onderbouwing aangegeven dat de nieuwbouw in het projectgebied voldoet aan deze klimaatdoelstellingen. De ruimtelijke onderbouwing is wegens gebrek aan motivering op dit punt dan ook onzorgvuldig en in strijd met het motiveringsbeginsel tot stand gekomen.

Aangezien er aan de bouw van de woning geen enkele voorwaarde wordt gesteld die de concrete doelstellingen van de gemeente ten aanzien van het klimaat verwezenlijkt, dient het er voor gehouden te worden dat de ontwikkeling niet in overeenstemming is met dit klimaatbeleid van de gemeente.

5. Bedrijven en milieuzonering

Onder 3.3.1 wordt aangegeven dat in de directe nabijheid van het projectgebied geen bedrijf is gevestigd. Evenwel is er op minder dan 50 meter afstand van de grens van de bestemming van de nieuw te bouwen woning de werkplaats van een autoschadeherstelbedrijf gevestigd (Kampvelderweg 46). Dit betreft een bedrijf in categorie 3.2, waarvoor een richtafstand geldt van minimaal 100 meter tot woningen. De nieuw te creëren situatie voldoet daar evident niet aan.

Overigens is voor dit autoschadeherstelbedrijf in het bestemmingsplan geen aparte bedrijfsbestemming opgenomen, maar lijkt deze (onterecht) onder de bestemming 'wonen' te zijn geschaard. De bestemming 'wonen' in het huidige ontwerp biedt voor de activiteiten echter geen mogelijkheid. De conclusie is dan ook dat vanwege de aanwezigheid van zware bedrijvigheid op minder dan 50 meter afstand van het te ontwikkelen perceel de voorgenomen ontwikkeling in strijd is met de in acht te nemen afstandsrichtlijnen van de VNG.

6. Wegverkeerslawaaï

In de ruimtelijke onderbouwing wordt aangegeven dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. De hoogte van de geluidsbelasting ten gevolge van de Hamburgerweg bedraagt 53 dB inclusief aftrek ex artikel 100 G van de wet geluidshinder, zo wordt aangegeven.

Vervolgens wordt aangegeven dat voor de te bouwen woning een hogere waarde procedure gevoerd kan worden waardoor deze toch aan de vereisten kan voldoen. Voorwaarde zou zijn dat de woning één luwe gevel dient te hebben.

Cliënt merkt op dat voor de berekening van de geluidsbelasting onterecht gebruik is gemaakt van het Reken- en meetvoorschrift geluidshinder 2006. Vanaf 1 juli 2012 dient voor alle ruimtelijke besluiten immers het Reken- en meetvoorschrift geluidshinder 2012 te worden toegepast waarin verscherpte normen zijn opgenomen. Dat betekent dat de waarden opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing niet gebruikt kunnen worden. Het voorgenomen besluit kan dan ook geen stand houden.

Nu de verkeerde methodiek is toegepast kan onmogelijk een gemotiveerde zienswijze ingebracht worden. De procedure zal dan ook opnieuw gevoerd moeten worden.

Cliënt is evenwel van mening dat gezien alle in deze zienswijze aangevoerde argumenten, waaruit blijkt dat de ontwikkeling in strijd is met het gemeentelijk beleid, alsmede met de milieuzonering, het niet ook nog eens kan zijn dat de bouw van een woning mogelijk wordt gemaakt waarbij de geluidsnormen worden overschreden. Het gaat derhalve niet alleen om de afzonderlijke argumenten maar ook om het gehele plaatje.

7. Beeldbepalend pand

Onder 3.6 van de ruimtelijke onderbouwing is aangegeven dat de Hamburgerweg 22 een beeldbepalend pand is. Cliënt is van mening dat door het toestaan van de voorgenomen ontwikkeling zijn pand zodanig wordt ingebouwd dat dit ten koste gaat van de zichtbaarheid. De inbreiding doet derhalve afbreuk aan het beeldbepalende pand.

8. Gevolgen besluitvorming omliggende woningen

De bewoners van de omliggende woningen zijn fel tegen de bouw van een woning op de betreffende locatie. Daar is een aantal redenen voor.

Ten eerste gaat de inbreiding ten koste van het gevoel van ruimte in de buurt. De buurt wordt letterlijk volgebouwd. Dat geeft een benauwend gevoel en is niet in overeenstemming met het karakter van de buurt.

Daarnaast zal met komst van een extra woning de drukte in de buurt toenemen. Er komen weer meer auto's bij en de aanwezigheid van een woning zo dicht op de naastliggende woningen werkt inkijk in de hand en gaat derhalve ten koste van de privacy.

Tevens heeft de bouw van de woning gevolgen voor de zonlichttoetreding, met name voor het perceel gelegen aan de Kampvelderweg 54. Een afweging daaromtrent is in de ruimtelijke onderbouwing niet terug te vinden.

9. Belangenafweging

In hoofdstuk 3 van de ruimtelijke onderbouwing wordt aangegeven dat het bevoegde bestuursorgaan verplicht is alle bij het besluit af te wegen belangen mee te nemen in haar beoordeling.

Gezien bovenstaande is cliënt van mening dat de ontwikkeling niet alleen in strijd is met eigen gemeentelijk beleid, maar dat ook niet alle bij het besluit af te wegen belangen zijn betrokken. Zo is immers geen afweging gemaakt ten aanzien van de negatieve effecten voor de omwonenden. Dat is uiteraard wel vereist.

Daarbij komt dat het duidelijk moge zijn dat voor de voorgestane ontwikkeling in de buurt geen enkel draagvlak bestaat. In dat kader wordt nogmaals gewezen naar de lijst met namen namens wie de zienswijze wordt ingediend.

Beoordeling zienswijze

1. Ruimtelijke onderbouwing

De goot- en bouwhoogte die op de verbeelding weer is gegeven is een omissie in het plan. Deze wordt conform de ruimtelijke onderbouwing aangepast naar een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 9 meter.

2 en 3. De Woonvisie en gemeentelijk beleid

Het projectgebied bestaat niet uit (kwalitatief) openbaar groen, maar maakt onderdeel uit van een braakliggend terrein. Er is dus geen sprake van het opofferen van groen. Daarnaast is het verdichten van de woonwijk op deze plek in Ermelo een natuurlijke beweging. Er is dan ook bewust geen nadere aanduiding op de wijk gelegd, waar wij dit in andere wijken, zoals Noord, wel hebben gedaan.

Het toevoegen van één woning past binnen onze woningbouwvisie, waarbij wij binnen de afspraken met de provincie tot 2019 858 woningen moeten realiseren om aan de woningbouwbehoefte te doen. De te realiseren woning is als nulredewoning uitvoerbaar, waardoor een levensloopbestendige woning mogelijk wordt. Het toevoegen van de woning is daarmee passend binnen het gemeentelijk beleid. Wij hebben de verwachting dat de te bouwen woning binnen de plantermijn gerealiseerd kan worden. Daartoe is ook met de initiatiefnemers een overeenkomst gesloten met daarin de afspraak dat de woningen binnen vijf jaar na onherroepelijkheid van het bestemmingsplan woning gerealiseerd wordt.

4. Klimaat

De in 3.2.3 genoemde passages over de gemeentelijke klimaatdoelstellingen staan ver verwijderd van het doel van het gevraagde ruimtelijke besluit. Uit het gemeentelijk beleid volgen geen concrete doelstellingen waaraan bijgedragen kan worden in het kader van woningbouw. De passage is daarmee niet relevant in het kader van deze procedure en zal worden verwijderd.

Op het moment van de bouwaanvraag zal de aanvraag worden getoetst aan de dan geldende wet- en regelgeving, waaronder de dan geldende EPC-normen.

5. Bedrijven en milieuzonering

Op het perceel Kampvelderweg 46 is inderdaad een bedrijf gevestigd. Deze is ook in het vigerende bestemmingsplan bestemd. Het niet bestemmen van dit bedrijf in voorliggend bestemmingsplan is een omissie in het plan. Het bedrijf wordt positief bestemd, overeenkomstig het vigerende plan.

In de ruimtelijke onderbouwing is inderdaad geen rekening gehouden met bovengenoemd bedrijf, ook dit is een omissie. De ruimtelijke onderbouwing wordt hierop aangepast.

De adviesafstanden uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' hangen af van de activiteiten van het bedrijf. Op basis van de gegevens van de gemeente is er sprake van een autospuitinrichting en schadeherstelbedrijf. De afstanden tussen dit bedrijf en de nieuw te bouwen woningen zijn kleiner dan de geadviseerde afstanden op basis van de VNG-brochure. Echter, omdat andere, reeds bestaande woningen dicht bij het bedrijf gelegen zijn, ontstaat er vanuit de inrichting geen belemmeringen ten aanzien van de bedrijfsvoering. Voor de toekomstige bewoners merken wij op dat deze ontwikkeling voor de bewoners, in het verlengde van het voorgaande, niet zorgt voor een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Voor wat betreft geur valt het bedrijf onder het Activiteitenbesluit. In de regeling zijn voorschriften opgenomen t.a.v. geur in de artikelen vanaf artikel 4.64. Er staan in het Activiteitenbesluit geen afstanden; alleen dat wanneer er een gevoelig object binnen 50 meter aanwezig is, er aan bepaalde voorwaarden voldaan moet worden. Het bedrijf is in 2010 gecontroleerd. Destijds zijn er geen opmerkingen geweest over de spuitinrichtingen. Het geuraspect voldoet aan de normen. Hoewel in de handreiking geadviseerd wordt om uit te gaan van 50 meter voor geur in geval van een autospuitinrichting, kan in dit geval een kortere afstand aangehouden worden omdat het bedrijf voldoet aan het Activiteitenbesluit en er geen klachten zijn van de al bestaande dichterbij gelegen woningen. Het aanwezige bedrijf vormt derhalve geen belemmering voor de nieuw te bouwen woning.

6. Wegverkeerslawaaï

De Reken- en meetvoorschriften voor akoestische onderzoeken zijn gewijzigd. Ten behoeve van de invoering van deze wijziging is overgangsrecht opgesteld. Het overgangsrecht in relatie tot het bestemmingsplan is gekoppeld aan de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan. Wanneer een ontwerpbestemmingsplan met (indien noodzakelijk) een ontwerp hogere waarde besluit ter inzage is gelegd na 1 juli 2012, maar voor 1 juli 2013 dan kan deze procedure gevoerd worden volgens het oude recht (art. XI, tweede lid onder a). De gebruikte methodiek voldoet dus aan het overgangsrecht en is correct gebruikt.

Van het overschrijden van de geluidsnormen is geen sprake. Het is juist dat de ten hoogste toelaatbare waarde van 48 dB wordt overschreden, maar niet de maximale hogere waarde van 63 dB. Bij een geluidbelasting van 54 dB op de gevel kan het bevoegd gezag besluiten hogere waarden vast te stellen, temeer daar aan het geluidbeleid van de gemeente wordt voldaan (geluidluwe gevel).

7. Beeldbepalend pand

De woning is op het perceel gesitueerd aan de zijde van de Kampvelderweg. Vanaf de straatzijde wordt de beeldbepalendheid niet beïnvloed door de nieuw te bouwen woning, nu deze woning geprojecteerd staat op de Hamburgerweg. De aanwijzing van het pand als beeldbepalend wordt niet beïnvloed door de voorgekomen bouw van een woning, nu deze aanwijzing op andere gronden is geschied (positionering op de weg, gaafheid, ouderdom).

8. Gevolgen besluitvorming omliggende woningen

Het verdichten van de woonwijk op deze plek in Ermelo is een natuurlijke beweging. In tegenstelling tot de visie van indiener delen wij de opvatting niet dat deze inbreiding ten koste gaat van de kenmerkende ruimte. Het is een kenmerk van dorpsontwikkeling dat het dorp, de kern, "dichter" wordt bebouwd. Hiermee wordt voorkomen dat werkelijke open plekken – zoals parken en overige groenstructuren – komen te vervallen. In het overhavige geval wordt een relatief groot kavel gesplitst in twee kleinere kavels, waarbij aansluiting wordt gezocht met het verkavelingspatroon van de wijk. Daarbij overwegen wij ook dat het perceel voor wat betreft perceelsomvang vergelijkbaar is met de omliggende woningen.

Het realiseren van één woning brengt extra verkeersbewegingen met zich mee. Gelet op de bestaande infrastructuur voorzien wij geen onevenredige verzwaring en merken wij op dat de indiener zijn stellingname niet onderbouwt.

Ten aanzien van de privacy merken wij op dat het kavel en het bouwvlak voldoende ruimte biedt voor een voldoende mate van privacy. Bij de besluitvorming hebben wij meegenomen dat de ontwikkeling plaatsvindt in bestaand stedelijk gebied. Van algehele vrijwaring van inbreuk op de privacy kan in die gebieden nooit sprake zijn.

Deze ontwikkeling is niet strijdig met een goede ruimtelijke ordening.

Af te wegen belangen

Bij het afwegen van het verzoek hebben wij de belangen van omwonenden betrokken en hebben wij geconcludeerd, mede op basis van de onderzoeken en het stedenbouwkundig plan, dat deze ontwikkeling past binnen het vigerende beleid en deze ontwikkelingen niet leidt tot enige belemmeringen die van dien aard zijn dat deze ontwikkeling niet past binnen een goede ruimtelijke onderbouwing.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot wijzigingen:

- De maatvoering wordt aangepast naar een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 9 meter;
- De passage over het gemeentelijk klimaatbeleid wordt uit de ruimtelijke onderbouwing verwijderd;
- Het bedrijf op het perceel Kampvelderweg 46 wordt overeenkomstig het vigerende plan bestemd tot bedrijfsdoeleinden;
- De passage over bedrijf en milieuzonering in de ruimtelijke onderbouwing wordt aangepast.

23. Veluws ontwerp bureau, namens mevrouw Koops van 't Jagt, Postlaantje 1j, 3851 NM Ermelo

(corsa nr. 12075321)

Samenvatting zienswijze

Op het perceel Hamburgerweg 28 is een omgevingsvergunning verleend voor de nieuwbouw van een twee onder één kapwoning. Deze vergunning is niet in de verbeelding van het bestemmingsplan opgenomen. Verzocht de verbeelding aan te passen zodat deze aansluit bij de verleende vergunning.

Beoordeling zienswijze

Er is inderdaad een vergunning verleend voor de nieuwbouw van een twee onder één kapwoning. Het bestemmingsplan wordt aangepast conform de verleende vergunning.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot wijzigingen:

- het perceel wordt conform vergunning bestemd.

24. Veluws ontwerpburo, namens familie L.A. van der Velden, Postlaantje 1j, 3851 NM Ermelo
(corsa nr. 12075322)

Samenvatting zienswijze

Op het perceel Horsterweg 2 is een omgevingsvergunning verleend voor de nieuwbouw van een tweede woning. Deze vergunning is niet in de verbeelding van het bestemmingsplan opgenomen. Verzocht de verbeelding aan te passen zodat deze aansluit bij de verleende vergunning.

Beoordeling zienswijze

Er is inderdaad een vergunning verleend voor het perceel Horsterweg 2 en deze is reeds onherroepelijk. Het bestemmingsplan wordt aangepast conform de verleende vergunning.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot wijzigingen:

- het perceel wordt conform vergunning bestemd.

25. Veluws ontwerpburo, namens familie L. Klaver, Postlaantje 1j, 3851 NM Ermelo
(corsa nr. 12075329)

Samenvatting zienswijze

Op het perceel Dennenlaan 28 is een omgevingsvergunning verleend voor de nieuwbouw van een appartementengebouw met twee maal drie woningen. Deze vergunning is niet in de verbeelding van het bestemmingsplan opgenomen. Verzocht de verbeelding aan te passen zodat deze aansluit bij de verleende vergunning.

Beoordeling zienswijze

Op het perceel Dennenlaan 28 is een omgevingsvergunning verleend voor de nieuwbouw van een appartementengebouw met twee maal drie woningen. Het bestemmingsplan wordt aangepast conform de verleende vergunning.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot wijzigingen:

- het perceel wordt conform vergunning bestemd.

26. Veluws ontwerpburo, namens de erven van T.Th. van der Velden, Postlaantje 1j, 3851 NM Ermelo
(corsa nr. 12075331)

Samenvatting zienswijze

Voor het perceel Stationsstraat 99-101 is in de beoordeling van de inspraakreactie betreffende de goot- en bouwhoogte (30a) positief beantwoord. De goot- en bouwhoogte zouden op de plankaart worden aangepast. Dit is echter niet gebeurt. Verzocht wordt de verbeelding alsnog aan te passen.

Beoordeling zienswijze

De goot- en bouwhoogte is inderdaad niet aangepast. De goot- en bouwhoogte wordt aangepast naar 9 meter respectievelijk 14 meter.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot wijzigingen:

- de goot- en bouwhoogte wordt aangepast naar 9 meter respectievelijk 14 meter.

27. Veluws ontwerp bureau, Postlaantje 1j, 3851 NM Ermelo
(corsa nr. 12075333)

Samenvatting zienswijze

1. Voor het Postlaantje 1b is een gebruiksontheffing aangevraagd op 1 november 2012. Graag wordt gezien voor deze locatie opgenomen het gebruik voor kantoor van het Veluws Ontwerpbureau, die van kracht blijft voor zolang het bedrijf huisvest op dit adres.
2. Verzocht wordt dat het Postlaantje 1b in het reparatieplan wordt meegenomen. Graag zouden we op de bestemmingsplan op deze locatie terugzien dat het hier een aandachtsgebied voor het reparatieplan betreft.

Beoordeling zienswijze

1. Tot op heden is de gebruiksontheffing nog niet verleend. Deze wordt niet meegenomen in voorliggend bestemmingsplan.
2. Op het moment dat een bestemmingsplan wordt herzien worden alle percelen beoordeeld. Een verleende (gebruiks)wijziging wordt dan in principe ook meegenomen. De onderhavige procedure staat echter los van een toekomstig (reparatie) bestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijzigingen.

28. RBK Milieu Advies bv, namens Polskamp Meat industrie bv, Postbus 6128, 7401 JC Deventer
(corsa nr. 12076707)

Samenvatting zienswijze

1. Volgens de planregels zijn Bevi inrichtingen in principe niet toegestaan. Volgens de plankaart is Polskamp wel als Bevi inrichting aangemerkt. De planregels zijn strijdig met de plankaart. Verzocht wordt in de regels een bepaling op te nemen waardoor de plankaart niet meer strijdig is.
2. Volgens de planregels zijn inrichtingen, genoemd op de C- of de D-lijst van het Besluit mer in principe niet toegestaan. Volgens categorie D35a van het Besluit m.e.r. moet worden getoetst op m.e.r. plicht indien een installatie is bestemd voor het vervaardigen van dierlijke of plantaardige oliën of vetten, in geval de inrichting betrekking heeft op een productiecapaciteit van 40.000 ton per jaar of meer. Gebleken is dat de ondergrenzen, zoals door Nederland gehanteerd in het Besluit m.e.r., in strijd zijn met Europese regelgeving. Dit betekent dat voor alle installaties voor het vervaardigen van dierlijke of plantaardige olie leiden tot een verplichting tot toetsing op m.e.r. plicht. Eén van de productstromen, die bij Polskamp vrijkomt is vet. Zodoende zou geconcludeerd kunnen worden dat de activiteiten bij Polskamp op de D-lijst van het Besluit m.e.r. staan. Als dit zou gebeuren, dan zou Polskamp bij iedere toekomstige vergunning een beroep moeten doen op de ontheffingbepaling. Polskamp verzoekt om de activiteiten die Polskamp nu doet toe te staan, zonder dat Polskamp zich op de ontheffingsmogelijkheden hoeft te beroepen.

3. De parkeernormen voor motorvoertuigen en fietsen worden in het plan niet teruggevonden voor Polskamp. Verzocht wordt om eenduidig aan te geven welke normen voor een bedrijf als Polskamp gelden.
4. Op de plankaart ontbreken bouwvlakken voor:
 - a. Ruimte afvalwaterzuiveringsinstallatie
 - b. De biologische zuiveringsinstallatie
 - c. De vrijstaande koelmachinekamer
 - d. De PGS opslagruimte.

Beoordeling zienswijze

1. De aanduiding is inderdaad niet overgenomen in de regels, dit is een omissie in het plan. De aanduiding wordt alsnog opgenomen in de regels.
2. Doordat de D-lijst in strijd was met Europese regels is het Besluit mer aangepast. De ondergrenzen van de D-lijst zijn indicatief gemaakt en onder de ondergrenzen van de D-lijst geldt een zogenaamde vormvrije mer, ook wel de "vergewisplicht" genoemd. Omdat de grenzen van de D-lijst indicatief zijn gemaakt en daaronder een vormvrije mer geldt, is dat op iedere nieuwe omgevingsvergunning met een onderdeel milieu van toepassing. Omdat het zeer onwaarschijnlijk lijkt dat Polskamp op jaarbasis 40.000 ton vet produceert, zal het in de omgevingsvergunningverlening bij de vormvrije mer blijven. Deze "vergewisplicht" dat er geen mer(beoordelings)plicht geldt voor het bedrijfs is derhalve altijd aanwezig. Volgens de planregels zijn activiteiten die zijn genoemd op de C of de D lijst niet toegestaan. Momenteel voert Polskamp geen activiteiten uit die voorkomen op de C of de D lijst, maar geldt wel de vormvrije mer. De interpretatie van indiener dat de Nederlandse mer-regels in strijd met de Europese regels is niet juist. Het Besluit mer is hierop juist aangepast door de vormvrije mer toe te voegen en de plandrempels van de D-lijst indicatief te maken. Dit is gedaan met de gedachte dat ook een kleiner plan (kleiner dan de plandrempels) grote milieugevolgen kan hebben, vandaar de "vergewisplicht". Op het moment dat Polskamp wel boven de plandrempel uitkomt van 40.000 ton vet op jaarbasis kan, indien onderbouwd en gewenst, gebruik worden gemaakt van de afwijkingsbevoegdheid van de gebruiksregels.
3. Polskamp valt in de categorie arbeidsintensief/bezoekersextensief. De parkeernorm voor auto's die bij een dergelijk bedrijf wordt gehanteerd is 2,8 per 100 m² BVO. Ten aanzien van het fietsparkeren merken wij op dat deze parkeernormen worden verwijderd. Hierdoor ontstaat er geen verplichte fietsparkeernorm.
4. Uit nader onderzoek is gebleken dat de afvalwaterzuiveringsinstallatie, biologische zuiveringsinstallatie en de losstaande koelmachine binnen het bouwvlak vallen. De PGS opslagruimte valt inderdaad buiten het bouwvlak. Het bouwvlak wordt aangepast, zodat ook deze ruimte binnen het bouwvlak valt.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot wijzigingen:

- De aanduiding "specifieke vorm van bedrijventerrein - bevi toegestaan" wordt opgenomen in de regels;
- Het bouwvlak wordt aangepast aan de feitelijke situatie, zodat de PGS opslagruimte binnen het bouwvlak valt.

29. Stichting Achmea rechtsbijstand, namens de heer C.E. Bergman, Postbus 10100, 5000 JC Tilburg (corsa Nr. 12076987)

Samenvatting zienswijze

Cliënt woont op het perceel Hendrik Munniklaan 36. Het betreft een appartement op de eerste etage. Onder het appartement is een verswinkel gevestigd. Sinds enige jaren richt deze verswinkel illegaal een terras op. Dit heeft al tot de nodige overlast geleid en cliënt heeft hier ook meerdere malen met succes een verzoek om handhaving voor ingediend (laatste uitspraak rechter 6 juni 2012).

In het ontwerpbestemmingsplan Kom Ermelo zijn aan onderhavig perceel de volgende aanduidingen toegekend: dienstverlening, horeca en detailhandel. Tevens is er een terras ingetekend. Ingevolge de regels is ondergeschikte horeca toegestaan.

Regels

Het onderhavig perceel heeft onder andere de aanduiding horeca en terras gekregen. Gesteld wordt door cliënt dat deze wijziging desastreus is voor hem. De reeds al diverse jaren bestaande illegale situatie geeft geleerd dat niet alleen de visueel gehandicapten gebruik maken van de terras faciliteiten, maar bovenal de jongeren van de nabij gelegen school. Dit leidt tot enorme overlast. Voorts dient uit de regels te blijken welke horeca precies is toegestaan en dient deze zich te beperken tot niet alcoholische dranken.

Aantasting woongenot

Het plan leidt tot aantasting van het woongenot van cliënt. Het gaat hierbij om het volgende:

- Privacy: Het plan betreft de wijziging van de bestemming naar horeca en tevens de aanleg van een terras direct onder de woning van cliënt. In de nieuwe situatie kijkt men direct vanaf het terras in de woning en slaapkamer van cliënt. Dit vormt een enorme inbreuk op de bestaande situatie en een ernstige aantasting van de privacy van cliënt;
- Geluidsoverlast: Door de wezenlijke verandering van de directe omgeving van de woning van cliënt ontstaat een aantasting van zijn rust en woongenot. Cliënt vreest door de komst van het terras en de wijziging van de bestemming naar horeca voor veel geluidsoverlast gezien de geringe afstand van het plan tot de woning.
- Stankhinder: Gevreesd wordt voor stankhinder door het plan. Er is sprake van stankhinder als iemand een onplezierige geur als overlast ervaart. Dit is niet voor iedereen hetzelfde. Toch zijn de meeste mensen erover eens dat sigarettenlucht niet lekker ruikt en daarnaast bijzonder slecht is voor de gezondheid. De vrouw van cliënt leidt aan COPD en deze stank leidt tot een directe toename van de klachten. Tegen de stankhinder zijn maatregelen mogelijk. Verzocht wordt maatregelen te nemen om de stankoverlast te beperken of te voorkomen;

Waardevermindering woning

Gevreesd wordt dat de woning in waarde daalt na realisering van het plan. Gesteld wordt dat het plan zorgt voor zodanig waardeverminderend effect op de omringende onroerende zaken dat voor de haalbaarheid van het plan gevreesd moet worden. Een reden te meer om te zoeken naar alternatieve locaties, waar geen of minder planschade te verwachten valt.

Alternatieve locaties

De gemeente dient volgens de wet een goede ruimtelijke ordening na te streven. Dit houdt onder andere in dat een gedegen onderzoek moet plaatsvinden naar alternatieve locaties. Echter thans zonder enig onderzoek is de illegale situatie gelegaliseerd middels het opnemen van een terras en wijziging van de bestemming. Dit terwijl deze situatie de overlast alleen maar verergerd. De bestemming is niet gelimiteerd, dit geldt eveneens voor het gebruik van het terras. Diverse alternatieve locaties dienen eerst te worden onderzocht. Dergelijke alternatieven zullen ook leiden tot aanzienlijk minder bezwaren.

Alternatieve oplossing

Cliënt is bereid met de gemeente mee te denken over een oplossing die de realisatie van het terras mogelijk maakt, maar de inbreuk op onder meer zijn privacy vermindert en toekomstige overlast voorkomt. In de regels zal een strikte omschrijving moeten worden opgenomen over de doelgroep voor wie onderhavig terras is bedoeld, dan wel separaat aan dit bestemmingsplan een vaststellingsovereenkomst moeten worden opgesteld waarin onder andere wordt opgenomen:

- enkel toelaten van de doelgroep visueel gehandicapten op het terras;
- bepaling omtrent het verplicht oprichten van een parasol (hiermee wordt inkijk voorkomen);
- maximaal aantal stoelen en tafels, breedte en lengte terras, tijdstippen en periodes voor oprichting en afbreken terras, etc.;
- het niet schenken noch nuttigen van alcoholische dranken op het terras.

Voorts dient een terrasvergunning te worden verleend waarin is opgenomen het maximaal aantal stoelen en tafels, breedte en lengte terras, periode waarin terras mag worden opgericht en moet worden afgebroken, evenals tijdstip van oprichting en afbreken terras. Voorts moet dan wel uit de terrasvergunning dan wel uit het bestemmingsplan blijken dat er geen vast meubilair aan de grond mag worden genageld. Indien aan voorgenoemde wensen uitvoering wordt gegeven is cliënt bereid zijn zienswijze in te trekken.

Verzocht wordt het ontwerpbestemmingsplan aan te passen en tegemoet te komen aan de zienswijze.

Beantwoording zienswijze

Regels

Het perceel Hendrik Munniklaan 18 heeft de bestemming "Wonen-Woongebouw". Daarnaast liggen de aanduidingen "dienstverlening", "horeca" en "detailhandel" op het perceel. De gronden voor "Wonen-Woongebouw" zijn bestemd voor onder andere woongebouwen. Ter plaatse van de aanduiding "dienstverlening" is dienstverlening toegestaan, maar uitsluitend op de begane grond. Ter plaatse van de aanduiding "horeca" is ondergeschikte horeca toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding "detailhandel" is detailhandel toegestaan, maar uitsluitend op de begane grond.

Het gebruik van het perceel Hendrik Munniklaan 18 is detailhandel, met ondergeschikte horeca. Het terras is in gebruik tijdens de openingstijden van de winkel, wanneer het weer het toelaat. De ondergeschikte horeca met het daarbij behorende terras is een plek van ontmoeting en gezien de verschillende groepen die in het gebied wonen - visueel beperkten, ouderen, jongeren - is dit ook in het belang voor de integratie van de bewoners.

De ondergeschikte horeca is inderdaad niet nader aangeduid met een categorie, dit is een omissie in het plan en wordt aangepast. De ondergeschikte horeca zal categorie 1 toegekend krijgen.

Aantasting woongenot

Ermelo is van oudsher een zorggemeente. Er bevinden zich binnen de gemeentegrenzen vele instellingen en voorzieningen voor hulpbehoevenden. Het algemeen belang in Ermelo bestaat tevens uit het beschermen en zoveel mogelijk ondersteunen van de grote groep kwetsbare in onze samenleving. Door het realiseren van een terras bij de verswinkel vindt er integratie plaats tussen bewoners en (visueel) beperkten, en wordt vereenzaming van de (visueel) beperkten voorkomen. De eigenaar van de verswinkel heeft niet de behoefte om hier volledige horeca te gaan beoefenen. Door de mogelijkheid van ondergeschikte horeca aan de hoofdbestemming toe te kennen, kan de eigenaar van de verswinkel geen zelfstandige horeca uitoefenen. De hoofdactiviteit is en blijft detailhandel. Het terras is er om naast het doen van de boodschappen, een gelegenheid wordt geboden om naast het boodschappen doen, met elkaar een kopje koffie/thee of frisdrank te nuttigen.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening hebben wij een belangenafweging gemaakt, waarbij de belangen van cliënt zijn afgewogen tegen het algemeen belang. Wij hechten een zwaarder belang aan de ruimtelijke uitstraling van het gebied (zorginstelling), waarbij integratie een groot goed is. De overlast richting de omgeving is minimaal en behoort ons inziens tot het normaal te accepteren overlast dat inwoners van Ermelo moeten dulden. De door indiener genoemde beperkingen ten aanzien van het gebruik horen ons inziens niet bij het karakter van een bestemmingsplan, maar veeleer bij een terrasvergunning.

Privacy: Er is geen sprake van ernstige aantasting van de privacy, want de woning van indiener ligt op de eerste verdieping. Hierdoor is geen inkijk mogelijk. Vanaf de begane grond kun je alleen de ramen waarnemen.

Geluidsoverlast: De overlast van geluid wat hier wordt bedoeld is stemgeluid van personen. Stemgeluid van personen op een onverwarmd en onoverdekt terrein, dat onderdeel is van de inrichting, wordt op grond van het Activiteitenbesluit artikel 2.18 buiten beschouwing gelaten. Met een onoverdekt terrein wordt bedoeld, een voor publiek toegankelijk onbebouwd deel van de inrichting, dus een buitenterrein zoals een tuin of een terras. Door het kleinschalige karakter van de ontmoetingsplaats menen wij dat eventuele geluidshinder niet boven het normaal te accepteren niveau komt..

Stankhinder: Roken wordt hier gezien als stankhinder. Sinds 1 juli 2008 geldt er een rookverbod. Bij het aannemen van het rookverbod is bepaald dat er alleen gerookt mag worden op niet geheel afgesloten terrassen en in volledig afgesloten rookkamers. Dit betekent dat er op het terras gerookt mag worden. Door het plaatsen van een parasol wordt er eventuele stankoverlast voorkomen. De parasol en het terrasmeubilair worden alleen met mooi weer buiten gezet en tijdens de openingstijden van de winkel.

Waardevermindering woning

Indien indiener van mening is zijn woning in waarde verminderd is het mogelijk om een verzoek tot planschade in te dienen. Wij hebben de situatie beoordeeld en zijn niet van mening dat voorliggend plan leidt tot een dermate grote waardevermindering dat het plan daarmee financieel onuitvoerbaar wordt.

Alternatieve locaties

Er is onderzoek gedaan naar alternatieve locaties op het terrein "Sonneheerdt".

- Dennenheul is een commerciële instelling waar (visueel) gehandicapten kunnen verblijven bij boeking van een vakantie.
- De Drieluik is alleen bestemd voor bewoners van het pand.
- Bij de Schakel kunnen (visueel) gehandicapten allen terecht als ze betaald deelnemer zijn.
- Het Henriëtte van Heemstra huis is slechts toegankelijk voor bejaarde bewoners en niet voor buitenstaanders.
- Proson heeft een bedrijfskantine die slechts voor het personeel is bestemd.
- Lantana en Dektura organiseren activiteiten die uitsluitend bestemd zijn voor de bewoners of deelnemers bestemd.

Ook is onderzocht of het terras op een andere plaats bij de verswinkel kan worden geplaatst. Aan de voorkant van de winkel, dus op de parkeer-/los-/laadplaats. Dit is geen geschikte plaats. Deze ligt op de noordzijde van de winkel, hier komt geen zon en het waait er.

Alternatieve oplossing

Door het terras te bestemmen in voorliggend bestemmingsplan is het mogelijk om een terrasvergunning voor de betreffende locatie te verlenen. Door het verlenen van de terrasvergunning en daarop aansluitend het realiseren van het terras wordt de integratie tussen (visueel) gehandicapten en niet gehandicapten bevordert. Integratie is ook de achterliggende gedachte geweest door (visueel) gehandicapten en niet gehandicapten op één terrein te laten wonen. Het terras zal ook alleen worden gebruikt tijdens de openingstijden van de winkel, in de periode van april tot en met oktober. Er mogen geen alcoholische dranken worden geschonken zowel op het terras als in de ondergeschikte horeca. In de terrasvergunning worden nadere eisen gesteld over de exacte ligging van het terras, de afmetingen en de openingstijden.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot wijzigingen:

- De ondergeschikte horeca wordt nader aangeduid met categorie 1.

30. Van Zeijl, Bijl en Aartsen advocaten, namens de heer en mevrouw M. van Pijkeren, Postbus 114, 3840 AC Harderwijk (corsa nr. 12077242)

Samenvatting zienswijze

Cliënten verzetten zich met name tegen de aanduiding "Specifieke vorm van wonen - wonen toegestaan". De aanduiding "specifieke vorm van wonen-wonen toegestaan" wordt in strijd met het recht en een goede ruimtelijke ordening gezien. Aan de woning aan de Wethouder Rijkerslaan nummer 26 dient volgens cliënt een zelfstandige woonbestemming te worden toegekend.

Bij de inspraakreactie is reeds de feitelijke situatie beschreven: op het eigendom van cliënten toebehorende perceel zijn thans twee woningen aanwezig: de woningen Wethouder Rijkerslaan 24 en 26. Het gebruik van de opstal Wethouder Rijkerslaan 26 als woning valt onder het overgangsrecht zoals bevestigd door het college. De woning Wethouder Rijkerslaan 26 heeft een eigen oprit en ontsluiting op de Wethouder Rijkerslaan en wordt afzonderlijk als woning gewaardeerd ingevolge de WOZ. In 2006 is verzocht door cliënten om een woonbestemming toe te kennen aan de woning Wethouder Rijkerslaan 26. Dit verzoek zou worden meegenomen en beoordeeld bij de herziening van het bestemmingsplan. Bij schrijven van 19 maart 2012 heeft het College van B&W aan cliënten bericht dat zij niet voornemens was aan de woning Wethouder Rijkerslaan 26 een woonbestemming toe te kennen. Dit standpunt heeft zijn weerslag gevonden in het voorontwerp Kom Ermelo.

Cliënten hebben zich tegen dit standpunt verweerd met navolgende argumenten en gronden:

1. Bij beoordeling van het verzoek/het toekennen van een woonbestemming dient betrokken te worden dat het gebruik van de opstal ten behoeve van bewoning ingevolge het overgangsrecht reeds is toegestaan. Bovendien valt ten aanzien van het gebruik niet te voorzien dat het gebruik in de komende planperiode zal worden beëindigd. Het gebruik ten behoeve van bewoning dient in het nieuwe bestemmingsplan derhalve positief te worden bestemd.

Voorts hebben cliënten het college er op gewezen dat:

2. Bij beoordeling van het verzoek tot toekenning van een woonbestemming door het college is verwezen naar een stedenbouwkundige beleidslijn waarbij woonbebouwing achter bebouwing niet wordt toegestaan;
3. Cliënten hebben aangegeven niet bekend te zijn met de beleidslijn doch hebben bovendien aangegeven, zo er een beleidslijn is, deze beleidslijn niet heeft geleid tot afwezigheid van woonbebouwing op achtererfsituaties in de gemeente Ermelo;
4. Cliënten hebben er bovendien op gewezen dat de woning Wethouder Rikkerslaan 26 niet achter doch naast Wethouder Rikkerslaan 24 is gelegen en een eigen ontsluiting heeft op de Wethouder Rikkerslaan;
5. Voorts heeft het college zich op het standpunt gesteld dat een woonbestemming verdichting van de wijk zou veroorzaken hetgeen volgens haar niet was toegestaan. Cliënten hebben in dit verband op gewezen dat derhalve van een toenemende verdichting geen sprake zou zijn. De bebouwing bestaat reeds en de opstal is vanaf 1945 voor bewoning gebruikt. Als er sprake zou zijn van (onevenredige) verdichting kan dit door maatwerkregels worden ingeperkt;
6. Overigens menen dat met onderhavig plan de in bestemmingsplan Kom Ermelo 1998 planologische toegestane verdichting wordt beperkt;
7. Voorts achtte het College een afwijzing van het verzoek aangewezen omdat de woning de grootte heeft van een bijgebouw. Dit wordt door cliënten niet begrepen, temeer daar de afmetingen van de woning Wethouder Rikkerslaan zich verzetten tegen de bewoning daarvan;
8. Verzocht is de bebouwing en gebruik Wethouder Rikkerslaan 26 positief te bestemmen. In de nota beoordeling inspraakreacties en vooroverleg onder punt 33 meldt het college dat het voor woondoeleinden in gebruik genomen gebouw Wethouder Rikkerslaan 26 een noodwoning zou betreffen die zou moeten worden getoetst aan de beleidsnotitie noodwoningen. Cliënten betwisten (bij gebrek aan wetenschap) dat Wethouder Rikkerslaan 26 een noodwoning is. Bovendien is de beleidsnotitie niet voorhanden en bovendien niet tot uitgangspunt genomen bij het opstellen van onderhavig plan, zodat daarop thans niet nader kan worden ingegaan. Het college meent dat ingevolge de beleidsnotitie drie opties voorliggen te weten bestemmen tot volwaardige woning, bestemmen tot kleine woning en behoudend bestemmen. Welke bestemming het wordt is afhankelijk van de planologische omgeving en de ligging op de kavel. Zonder enige toelichting kent het college de aanduiding “wonen toegestaan” toe. Niet alleen wordt bij de beoordeling van het college voorbijgegaan aan de namens cliënten aangevoerde feiten en argumenten doch gooit zij het over een geheel andere boeg door vast te stellen dat er sprake is van een noodwoning, ook ontbreekt aan haar toetsing van de door het College geïntroduceerde “beleidslijn” een deugdelijke motivering.

Nadere gronden en argumenten:

- argumenten en gronden van de inspraakreactie dienen als herhaald en ingelast te worden beschouwd, temeer daar niet is gebleken dat het College deze gronden en argumenten bij zijn afweging heeft betrokken;
- Toekennen van de aanduiding “specifieke vorm van wonen – wonen toegestaan” is onder verwijzing naar vorenstaande feiten uitermate onzorgvuldig geschied;
- Gedurende de periode van ter inzagelegging heeft planopstelster reeds laten weten dat de regelgeving nog niet helemaal correct staat vermeld en zij bij vaststelling zal voorstellen deze aan te passen. Bovendien meldt zij dat indien de regelgeving conform wordt aangepast het mogelijk is het perceel kadastraal te splitsen en bouwvergunning vrij bij te bouwen;
- Cliënten verzetten zich tegen de aanduiding, aangezien sprake is van een zelfstandige woning. Er is/was geen sprake van een zogenaamd “bijbehorend bouwwerk” dat enige functionele binding heeft met de woning Wethouder Rikkerslaan 24. Ook is niet te voorzien dat deze binding binnen de planperiode gerealiseerd zal worden.
- Cliënten stellen zich op het standpunt dat Wethouder Rikkerslaan 26 als afzonderlijk hoofdgebouw moet worden aangemerkt en als zodanig op de verbeelding moet worden vermeld (inclusief gbkn gegevens, die thans ontbreken). Er zijn geen ruimtelijke relevante omstandigheden die zich tegen een “normale” woonbestemming van Wethouder Rikkerslaan 26 verzetten.

De raad wordt verzocht de zienswijze te honoreren en aan Wethouder Rikkerslaan 26 een reguliere woonbestemming toe te kennen.

Beoordeling zienswijze

In september 2004 is door de gemeenteraad de beleidsnotitie noodwoningen vastgesteld. Een noodwoning is een opstal (geen reguliere woning zijnde) die wordt bewoond en waarvan de bewoning al is begonnen voordat het geldende bestemmingsplan van kracht is geworden (1998 / 2002).

De opstal Wethouder Rikkerslaan 26 wordt al bewoond voordat het vigerende bestemmingsplan van kracht is geworden, terwijl dit opstal nooit is vergund als woning. Uit het beleid volgt hiermee dat het een noodwoning is. Zoals in de inspraaknota is aangegeven is de opstal Wethouder Rikkerslaan getoetst aan de beleidsnotitie noodwoning. Binnen dit beleid is het legaliseren en bestemmen van de noodwoningen op verschillende manieren mogelijk:

- Volwaardige woning. Bij een volwaardige woning is de noodwoning acceptabel als volwaardige woning waarbij uitbreiding van de noodwoning mogelijk is tot circa 600m³ en waarbij bijgebouwen zijn toegestaan tot circa 50m²;
- Kleine woning. Voor deze vorm van bestemmen zal worden gekozen indien de noodwoning acceptabel is als woning, maar waarbij de noodwoning ondergeschikt moet blijven. Een kleine woning mag een inhoud van maximaal 400m³ hebben en maximaal 40m² aan bijgebouwen.
- Behoudend bestemmen (wonen toegestaan). Voor de vorm van bestemmen zal worden gekozen indien de noodwoning in principe niet acceptabel is als zelfstandige woning. De noodwoning mag worden bewoond, maar er zijn geen mogelijkheden om de noodwoning te vergroten. De inhoud van deze woningen mag niet meer bedragen dan de bestaande inhoud van de opstal en de bestaande hoofdvorm dient gehandhaafd te worden. Daarnaast mag de bestaande opstal niet worden verplaatst. Ook de realisatie van bijgebouwen wordt bij dergelijke woningen uitgesloten.

De wijze waarvoor gekozen wordt is sterk afhankelijk van de planologische aanvaardbaarheid van de betreffende woning. Voor deze beoordeling zijn criteria opgesteld. Deze criteria moeten op zichzelf en in samenhang gewogen worden. Een aanvraag die aan veel punten niet voldoet zal eerder behoudend worden bestemd dan een aanvraag die wellicht op één punt niet geheel, maar op de andere punten wel voldoet. Toch kan in een concreet geval een criterium zo belangrijk zijn, dat al het niet voldoen aan dat criterium er toe leidt dat de noodwoning behoudend wordt ingepast.

De criteria waaraan getoetst wordt zijn de planologische omgeving en de ligging op de kavel.

Voor de planologische omgeving wordt gekeken naar de gevolgen voor de directe omgeving. Is deze kwetsbaar of ongeschikt voor woonbebouwing dan zal enkel zeer behoudend medewerking aan het plan worden verleend. Er kan onderscheid worden gemaakt in diverse gebieden. Het gebied waar de betreffende opstal binnen valt is bebouwd gebied. In dit gebied kan een noodwoning zowel behoudend bestemd worden, bestemd worden als kleine woning of bestemd worden als volwaardige woning.

De bestemming die de opstal uiteindelijk meekrijgt is sterk afhankelijk van het criterium "ligging op de kavel". Uitgangspunt voor dit criterium is dat na inpassing sprake moet zijn van twee zelfstandige woningen, ook in ruimtelijk opzicht. De volgende punten zijn van belang voor de beoordeling van dit criterium:

- Afstand tussen de hoofdwoning en de noodwoning. De vraag is of de afstand tussen de hoofdwoning en de noodwoning voldoende groot is. De zelfstandigheid van de woningen moet in de ruimtelijke verdeling van de woningen naar voren komen. Er wordt een richtlijn van in totaal 6 meter aangehouden (deze geldt niet als het om geschakelde bouw gaat);
- Eigen erf of tuin. Bij de noodwoning zal een eigen erf of tuin van voldoende grootte aanwezig moeten zijn om de zelfstandigheid van de woning te waarborgen. Van een voldoende grootte van erf of tuin wordt uitgegaan als bij de noodwoning een eigen tuin aanwezig is met een minimale oppervlakte van 150m². Deze oppervlakte is tevens van belang voor de vraag of het mogelijk is bijgebouwen bij de noodwoning te realiseren;
- Ontsluiting woning. Vraag is of het mogelijk is de noodwoning op een goede manier te ontsluiten op de openbare weg. Er zal sprake moeten zijn van een zelfstandige ontsluiting.

Aan de hand van voorgenoemde criteria wordt een afweging gemaakt welke bestemming de noodwoning bij de herziening van het bestemmingsplan meekrijgt.

Voor de opstal aan de wethouder Rikkerslaan 26 geldt dat de afstand tussen de hoofdwoning en noodwoning circa 6 meter is. Maar in de ruimtelijke verdeling komt de zelfstandigheid van de woning

niet duidelijk naar voren. In de situatie van de Wethouder Rikkerslaan 26 staat de noodwoning in de erfgrans en achter de woning. Daarnaast heeft het gebouw de grootte van een bijgebouw ten opzichte van de omliggende bebouwing. De opstal heeft wel een eigen ontsluiting. Op dit moment is het perceel nog niet gesplitst, maar een voldoende groot perceel kan gerealiseerd worden.

Naar aanleiding van de toetsing aan voorvermelde criteria is besloten de noodwoning een aanduiding "wonen toegestaan" te geven. Deze bestemming is reeds opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan Kom Ermelo.

In het ontwerpbestemmingsplan Kom Ermelo is deze aanduiding gekoppeld aan het hoofdgebouw (Wethouder Rikkerslaan 24). Deze regelgeving wordt aangepast. De aanduiding wonen toegestaan wordt niet meer gekoppeld met het hoofdgebouw. Ter plaatse van de aanduiding wonen toegestaan is één woning toegestaan. Daarnaast wordt voor deze bestemming opgenomen dat de woning uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd mag worden. De goot- en bouwhoogte en de inhoud mag niet meer dan bestaand bedragen. Daarnaast zijn bijbehorende bouwwerken niet toegestaan. Door het aanpassen van de regeling is het mogelijk om het perceel te splitsen en de woning Wethouder Rikkerslaan 26 te verkopen los van de woning Wethouder Rikkerslaan 24 en de woning als "reguliere" woning te gebruiken.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot wijzigingen:

- De regelgeving betreffende de aanduiding "wonen - wonen toegestaan" wordt aangepast.

31. De heer W.J. Heining, Stationsstraat 27, 3851 NA Ermelo
(corsa nr. 12076421)

Samenvatting zienswijze

De zienswijze heeft betrekking op Stationsstraat 27, dit perceel heeft de bestemming winkel, bedrijfspand en woning. Er is een schildersbedrijf gevestigd en een winkelruimte voor de verkoop van verf, behang, raamdecoratie, vloerbedekking en gordijnen. Het pand is tevens bewoond door de eigenaar van het schildersbedrijf.

In het huidige bestemmingsplan 'Kom Ermelo 1998, herziening 2002', zijn er bebouwingsmogelijkheden op het betreffende perceel voor de begane grond ten behoeve van de winkelfunctie en de showroom. 65 procent van dit perceel mag bebouwd worden; terwijl voor bijgebouwen ten behoeve van de woonfunctie 15 procent van het perceeloppervlak bebouwd mag worden. De goothoogte in het huidige bestemmingsplan bedraagt 6 meter, de diepte van de bebouwing 18 meter, de toegestane breedte 12 meter en de korrelgrootte 12 meter. De functie 'Gemengde Doeleinden' is een functie waarbij wonen en werken gecombineerd kan worden, er zijn tevens woningen toegestaan.

Indiener zou, in het kader van het toekomstige gebruik, in het nieuwe bestemmingsplan de bebouwingsmogelijkheden willen verruimen ten gunste van zijn bedrijf en de daarbij behorende winkelfunctie. Voor de toekomstige bedrijfsvoering is extra ruimte hiervoor noodzakelijk. De (voorlopig) ingetekende bouwgrenzen van het voorontwerp bestemmingsplan zijn voor appellant onaanvaardbaar. Op deze wijze worden de mogelijkheden voor ontwikkeling van het bedrijf verminderd en de waarde van het perceel zal aangetast worden. Verzocht wordt rekening te houden met een wijziging van het bebouwingspercentage naar 85 procent en de overige bebouwingsmogelijkheden minimaal gelijk te houden aan het huidige bestemmingsplan.

Beoordeling zienswijze

In voorliggend bestemmingsplan is conform de pandbreedte en panddiepte een bouwblok opgelegd waarbinnen het bestaande hoofdgebouw valt. Daarnaast mogen bijbehorende bouwwerken binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd waarbij de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw maximaal 15% van de perceelsgrootte mag bedragen. Verdere uitbreiding voor de ontwikkeling van het bedrijf is niet wenselijk. Dit past niet binnen de detailhandelsvisie en het Masterplan van de gemeente. Hierin wordt een beweging voorzien van detailhandel naar het centraal winkelgebied dat is gelegen tussen het station en de locatie Rabobank. Daarnaast worden in voorliggend bestemmingsplan in principe geen nieuwe ontwikkelingen meegenomen. Voor een goede beoordeling van een dergelijk verzoek een concreet bouwplan

noodzakelijk is. Tevens moet voor het opnemen van het bouwplan een ruimtelijke onderbouwing en diverse onderzoeken worden ingediend om de haalbaarheid van het verzoek te beoordelen.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijzigingen.

32. Cell Studio, namens de heer C. Struijk, Postbus 126, 3840 AC Harderwijk (corsa Nr. 12076982 en 12063682)

Samenvatting zienswijze

In oktober heeft tussen indiener, opdrachtgever en de gemeente een gesprek plaatsgevonden betreffende de bebouwingmogelijkheden (herontwikkeling) op het perceel Stationsstraat 79. Hierbij zijn een tweetal modelversies ter visie voorgelegd en de mogelijkheden in concept verder aan de orde geweest. Geconcludeerd is dat één model de voorkeur heeft en potentieel past als mogelijke (her)ontwikkeling op genoemd perceel. Het is de doelstelling om in nauwe samenwerking met de gemeente een voor alle betrokken partijen passend plan op dit perceel te realiseren. Op strikt formele gronden maakt opdrachtgever bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan Kom Ermelo met betrekking tot het perceel Stationsweg 79. De reden is dat de voorgenomen en besproken plannen, vanwege het tijdsverloop, nog niet in onderhavig ontwerpbestemmingsplan verwerkt en opgenomen konden worden. Verwezen wordt naar een eerder verzonden brief waar de bezwaren nader worden geformuleerd.

Eerdere brief met bezwaar (corsa Nr. 12063682)

Ernstig bezwaar wordt gemaakt tegen de in het voorontwerp gedachte beperkingen van de bebouwingmogelijkheden van de locatie Stationsstraat 79 ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. De kern van het bezwaar is:

1. de maximale goothoogte was 9 en is nu teruggebracht naar 3 meter;
2. de maximale bouwhoogte in het oude plan werd niet genoemd. In het nieuwe plan wel, en bedraagt deze 6 meter;
3. De toegestane bouwdiepte was in het oude plan 30 meter. In het nieuwe plan is dit zo goed als gehalveerd. Aan de achterzijde kan nu niet meer gebouwd worden.

Naast de wijziging van het bestemmingsplan is ook het voornemen geuit om het pand een monumentale status te verlenen. De mogelijkheden om tot herontwikkeling van de locatie te geraken worden hierdoor onevenredig groot beperkt. Er wordt onevenredig grote economische schade geleden indien het gestelde in het voorontwerp zou leiden tot een onherroepelijk bestemmingsplan.

Beoordeling zienswijze

De weergegeven goot-, bouwhoogte en -diepte zijn een omissie in het bestemmingsplan. Deze worden aangepast naar de vigerende mogelijkheden .

Het voornemen om het pand een monumentale status te verlenen staat los van het bestemmingsplan. Een monumentale status wordt ook niet in voorliggend bestemmingsplan opgenomen.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot wijzigingen:

- De maximale goot-, bouwhoogte worden aangepast conform vigerend bestemmingsplan;
- Het bouwvlak wordt aangepast zodat de bouwdiepte in lijn is vigerend bestemmingsplan.

33. G. Radder en M.F. Kingma, Hulstlaan 3, 3852 GA Ermelo (corsa Nr. 12076983)

Samenvatting zienswijze

In het ontwerpbestemmingsplan Kom Ermelo heeft het voormalige Taweb-terrein aan de Varenlaan een bebouwing met nokhoogte 13 meter (dat wil zeggen 14,3 meter bij 10% afwijking). Dit is in tegenspraak met de enige concessie die na overleg met de ontwikkelaar is gedaan bij het bouwplan Taweb.

Aangegeven is dat de grens bij 10,5 meter lag. Om te voorkomen dat er in de toekomst over wordt gegaan tot optopping moet in dit plan de hoogte weer op de vigerende 10,5 meter gesteld worden.

Beoordeling zienswijze

Uit nader onderzoek is gebleken dat dit inderdaad een omissie in het plan is. De bouwhoogte voor het Taweb-terrein wordt aangepast naar 10,5 meter.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot wijzigingen:

- De maximale bouwhoogte wordt aangepast naar 10,5 meter.

34. Mevrouw J.C. Rueter en de heer E.C. Groenheide, Hulstlaan 7, 3852 GA Ermelo
(corsa Nr. 12076984)

Samenvatting zienswijze

In het ontwerpbestemmingsplan Kom Ermelo is op het voormalige Taweb-terrein aan de Varenlaan een bebouwing met een nokhoogte van 13 meter toegestaan. DE aanpassing, toezegging die gemaakt is met omwonenden, heeft bepaald dat de grens van de nokhoogte op 10,5 meter is komen te liggen. Dit is in tegenspraak met elkaar en daarom moet het bestemmingsplan aangepast worden.

Beoordeling zienswijze

Zie beoordeling zienswijze 33.

Conclusie

Zie conclusie zienswijze 33.

35. Van Degenaar, Hoogendam en Colombijn advocaten, namens Groenewijck Vastgoed CV, Postbus 3008, 4200 EA Gorinchem
(corsa Nr. 12077045)

Samenvatting zienswijze

Cliënt handhaaft onverkort het in de brief van 16 mei 2012 gestelde. Verzocht wordt de brief als herhaald en ingelast te beschouwen.

Inmiddels heeft cliënt haar plan gepresenteerd aan de betrokken wethouder en ambtenaren. Eind deze maand wordt het plan gepresenteerd aan onder andere de klankbordgroep en de ondernemersvereniging van Ermelo. Cliënte gaat er overigens vanuit dat nader overleg met de gemeente en met andere belanghebbenden ertoe zal leiden dat binnen het betreffende gebied gekomen zal worden tot een passende, gezamenlijke planontwikkeling en een passende gezamenlijke integrale stedenbouwkundige aanpak. Daarbij spreekt cliënte de hoop en vertrouwen uit dat haar stedenbouwkundige plan leidend zal kunnen zijn.

In de toelichting is vermeld dat er beperkte ruimte is voor uitbreiding van het vierkante meters winkelruimte. Echter, in de sector Food bestaat nog enige ruimte. Het plan van cliënte is daarmee in overeenstemming. Dat plan voorziet in uitbreiding in de Food-sector en dat op beperkte schaal.

In de toelichting wordt uitvoerig stilgestaan bij het masterplan, dat op 28 juni 2012 door de Raad is vastgesteld. Overwogen wordt dat, voorsortierend op de visie in het masterplan, al zaken in het bestemmingsplan zijn verwerkt. Onduidelijk, in de toelichting en op de kaarten is onvermeld gebleven, om welke onderdelen het gaat.

In de toelichting wordt een onderscheid gemaakt tussen het algemene gedeelte en deel 2 van het masterplan. Cliënte gaat ervan uit, wanneer dat anders is maakt zij daartegen bezwaar, dat het masterplan geen onderdeel wordt van het bestemmingsplan. In het masterplan gegeven voorbeelden kunnen derhalve met de vaststelling van het bestemmingsplan geen "juridische, planologische" status verkrijgen. Thans wordt voor niet of meer anders dan voor flexibele bestemmingen gekozen. In de toekomst zal door middel van reparatieplannen / bestemmingsplannen voor deelprojecten invulling

gegeven moeten worden aan ontwikkelingen in het betreffende gebied. Voor zover thans, in het ontwerp, met verwijzing naar het masterplan op dergelijke ontwikkelingen, anders dan die van cliënte wordt gepreludeerd, maakt cliënte daar bezwaar tegen.

Beoordeling zienswijze

Zoals ook in de "Nota beoordeling inspraakreacties en vooroverleg" is aangegeven is het Masterplan Centrum nog niet verwerkt in voorliggend bestemmingsplan. In voorliggend bestemmingsplan is enkel de huidige situatie met reeds bestaande mogelijkheden opgenomen. Nieuwe ontwikkelingen worden niet meegenomen. De beoordeling van inspraakreactie 36 dient hier als herhaald en ingelast te worden beschouwd. Het plan van cliënt wordt dan ook niet meegenomen in dit bestemmingsplan en in dit kader wordt het plan ook niet beoordeeld.

Zoals uit de toelichting blijkt zijn wel, voorsortierend op de visie in het Masterplan, bepaalde zaken al verwerkt in het bestemmingsplan. Door het leggen van bouwvlakken en het opnemen van een nadere eisen regeling wordt het dorpse karakter van het centrum van Ermelo beschermd. De bestemmingsplanregels van voorliggend bestemmingsplan zijn nu zo opgesteld dat er bij nieuwbouw niet op alle locaties grotere en/of hogere bebouwing mogelijk is dan in de bestaande situatie al gerealiseerd is. De huidige situatie is als vertrekpunt genomen voor het leggen van de bouwvlakken en bepalen van de goot- en bouwhoogte in voorliggend bestemmingsplan. Vervolgens is een verfijning toegepast waarbij voor locaties waar afwijken op basis van het concept Masterplan Centrum ruimtelijke verantwoord wordt geacht, meer ruimte in het bestemmingsplan opgenomen.

Het Masterplan Centrumontwikkeling is een visie die nog verder uitgewerkt moet worden in concrete deelprojecten. Voor deze projecten wordt te zijner tijd een reparatieplan van bestemmingsplan de kom opgesteld of er worden voor deelprojecten verschillende (postzegel)bestemmingsplannen opgesteld die de ontwikkelingen mogelijk maken

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijzigingen.

36. Stibbe Advocaten en notarissen, namens Lisman en Lisman B.V., Postbus 75640, 1070 AP
Amersterdam
(corsa Nr. 12077245)

Samenvatting zienswijze

Cliënt is eigenaar van het perceel Putterweg 3-7 te Ermelo. Het pand op dit perceel wordt verhuurd aan plaatselijke ondernemers. Op de begane grond, eerste en tweede verdieping bevindt zich een kantoorruimte. In de kelder bevindt zich een archief- en parkeerruimte. Aan het perceel is in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming "Gemengd" toegekend alsmede de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie H". Verder zijn de gronden waarvan het perceel deel uitmaakt in het ontwerpbestemmingsplan aangeduid met 'specifieke vorm van gemengd - kantoor op de verdieping'. Naast het perceel bevindt zich café-restaurant "De Schout van Ermel" aan de Putterweg 1. De illegale aanbouw van het café-restaurant wordt in het ontwerpbestemmingsplan positief bestemd.

Putterweg 3-7

In de toelichting is vermeld dat het ontwerpbestemmingsplan aansluit bij de bestaande planologische rechten en de huidige situatie in het dorp. Echter, ontwerpbestemmingsplan vormt ten opzichte van perceel Putterweg 3-7 een beperking in vergelijking tot de bestaande planologische rechten en de huidige situatie.

1. Uit artikel 11.1.1 sub b en artikel 11.2 van de planregels volgt dat het perceel van cliënt is bestemd voor kantoren met daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven. De functie kantoor is volgens deze bepalingen toegestaan op de begane grond en op de eerste verdieping.
Voorgaande bepalingen gaan voorbij aan de vrijstelling die op 4 maart 2003 is verleend. Deze vrijstelling ziet op het oprichten van het gehele kantoorgebouw inclusief kelder. Onder die vrijstelling valt zowel het gebruik als kantoorruimte op de tweede verdieping als het gebruik als archiefruimte in de kelder. Op grond van jurisprudentie dient bestaand legaal gebruik dienovereenkomstige te worden bestemd. Dit sluit ook aan bij het uitgangspunt van het

ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan dient overeenkomstig legaal gebruik te worden vastgesteld. Ook het gebruik van de tweede verdieping als kantoor en het gebruik van de kelder als archiefruimte dient positief te worden bestemd. Daarnaast wordt verzocht het gebruik als parkeerruimte positief te bestemmen.

2. Ten aanzien van de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie H" merkt cliënt op dat deze een beperking vormt ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Daarnaast is deze dubbelbestemming niet, of althans onvoldoende gemotiveerd. Verzocht wordt de dubbelbestemming uit het ontwerpbestemmingsplan te laten.

Putterweg 1 (De Schout van Ermel)

Het ontwerpbestemmingsplan vormt ten opzichte van het perceel "De Schout van Ermel" juist een verruiming in vergelijking tot de bestaande planologische rechten en de huidige situatie. De illegale aanbouw van het café-restaurant wordt positief bestemd. Dit aangebouwde restaurantdeel is in strijd met het vigerende bestemmingsplan en zonder de benodigde omgevingsvergunning gebouwd. Dit is bevestigd door de uitspraak van de rechtbank Zutphen. In lijn met deze uitspraak zou het aangebouwde restaurantdeel niet positief bestemd mogen worden. Door het aangebouwde restaurantdeel toch positief te bestemmen wordt afgeweken van het uitgangspunt van het ontwerpbestemmingsplan dat wordt aangesloten bij bestaande planologische rechten.

Voor zover de Raad zou menen dat het aangebouwde restaurantdeel wel positief bestemd zou moeten worden merkt cliënt op dat een positieve bestemming in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Dit wordt als volgt toegelicht. In de toelichting van het bestemmingsplan is in paragraaf 3.7 over verkeer en parkeren aangegeven dat in de huidige situatie problemen bekend zijn op het gebied van parkeren. Er worden mogelijkheden onderzocht voor een nieuwe (gebouwde) parkeervoorziening. Echter, omdat deze plannen nog onvoldoende concreet zijn is dit nog niet meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Dat betekent dat deze problemen ook voorlopig niet opgelost zullen zijn. Indien een eenvoudige oplossing voorhanden zou zijn dan zou die, gelet op de bij de gemeente bekende duur van de handhavingprocedure in verband met het aangebouwde restaurantdeel inmiddels wel gevonden zijn. Bij toetsing aan de parkeernormen blijkt dat niet aan de geldende parkeernorm kan worden voldaan.

Beoordeling zienswijze

Putterweg 3-7

1. In 2003 is er inderdaad een vrijstelling verleend voor het pand Putterweg 3-7. Het bestemmingsplan wordt conform de verleende vrijstelling aangepast.
2. Nationaal beleid op het gebied van de archeologie is vastgelegd in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg, die een Nederlandse uitwerking is van het Europese verdrag van Valletta. De wet regelt hoe het rijk, de provincies en de gemeenten bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. De gemeente Ermelo heeft in 2009 een beleidsnota archeologische monumentenzorg opgesteld. In deze nota is (nieuw) beleid op lokaal, regionaal, nationaal en Europees niveau en zijn het beleid en het instrumentarium van de gemeente op het gebied van archeologie afgestemd op de ontwikkelingen in het archeologisch bestel. De archeologische beleidskaart is vertaald naar het bestemmingsplan, hiermee is voldaan aan de wettelijke verplichting om rekening te houden met het erfgoed in de bodem bij ruimtelijke plannen.

De Wet ruimtelijke ordening verplicht om archeologiebeleid in de bestemmingsplannen op te nemen. Door in het bestemmingsplan alle beleidsvelden op te nemen, net zoals veiligheidszones rond hoogspanningsleidingen of een ondergrondse gastransportleiding is in een document alles te vinden. In het huidige komplan is het archeologiebeleid niet opgenomen. Voorgenomen bouwontwikkelingen worden wel aan het beleid getoetst.

In het bestemmingsplan worden verwachtingswaarden opgenomen. Er is geen zekerheid dat archeologische waarden aanwezig zijn. Een hoge verwachtingswaarde geeft wel aan de kans op het aantreffen van archeologische sporen en/of resten in hoge mate wordt verwacht. Op basis van de geomorfologie en de opbouw van het landschap of ontwikkeling van een dorp of stad is onder meer de verwachting bepaald. Het opnemen van een verwachtingswaarde is geen beperking in de zin van niet mogen, maar het instellen/opleggen van een onderzoeksplicht om aan te tonen of en in welke mate archeologische waarde aanwezig zijn en eventueel worden verstoord bij de voorgenomen ontwikkeling.

Putterweg 1

Het bouwvlak voor Putterweg 1 komt inderdaad niet overeen met de vigerende rechten. Het bouwvlak wordt aangepast.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot wijzigingen:

- Het perceel Putterweg 3-7 wordt aangepast conform verleende vrijstelling;
- Het bouwvlak voor Putterweg 1 wordt aangepast conform vigerende rechten.

37. HD advies stedenbouw, namens A. Strijbis, Sonnevandlaan 23, 3847 LW Harderwijk (corsa Nr. 12076419)

Samenvatting zienswijze

1. De voorgestelde bebouwingscontouren en ontwerpbestemmingsplanbepalingen voor het pand Stationsstraat 21 en het aangrenzende pand 17-19 zijn niet conform de verleende bouwvergunning opgenomen. Op 15 augustus 2008 is een bouwvergunning verleend voor het verbeteren van de "brandgang annex achterdoorgang in combinatie met het vernieuwen en aanpassen van de belendende bebouwing" ter weerszijden van de brandgang. De locatie van de brandopgang en de gevels annex bebouwingsgrenzen van het belendende perceel Stationsstraat 17-19 is niet juist op tekening aangegeven. De begrenzing van de brandgang met aanpalende bebouwing dient gecorrigeerd te worden conform de verleende bouwvergunningen.
2. De bebouwing op de begane grond van het perceel Stationsstraat 17-19 is geheel voorzien van de aanduiding (dh), terwijl het onderhavige pand Stationsstraat 21 slechts voor een beperkt gedeelte de aanduiding (dh) is toegekend. Dit terwijl op beide percelen een gedeelte niet in gebruik is als verkoopvloeroppervlak, maar als bevoorrading/opslag. Bij de WOZ-waarde voor het perceel Stationsstraat 17 wordt wel uitgegaan van de bestemming "detailhandel voor de gehele begane grondverdieping". Deze ongelijkheid dient te worden gecorrigeerd. Voor het perceel Stationsstraat 21 dient ook de gehele begane grond te worden voorzien van de aanduiding (dh).
3. Het bevreemdt dat het gehele bestaande bouwvlak op het perceel Stationsstraat 17-19 kan worden volgebouwd tot een goothoogte van 6 meter en een nokhoogte van 11 meter. Dit terwijl de hoofdbebouwing aan de Stationsstraat alleen over een diepte van circa 15 meter deze bouwhoogte bezit. De overige bebouwing van dit pand, gelegen op het achtererf dat grenst aan de achterliggende van Beekweg betreft een winkel- en opslagruimte van de winkelketen "Action". Deze bebouwing heeft thans een hoogte van 3,5 meter. Het geheel kunnen ophogen van deze winkel-opslagruimte tot een nokhoogte van 11 meter levert een ruimtelijk geheel wezensvreemde situatie op, die totaal vreemd is aan het karakter van de Van Beekstraat. Het overgrote deel van deze woonstraat is bebouwd met woningen met een lage goot en beperkte nokhoogte, passend bij het daar nog aanwezige dorps karakter. Het verdient de aanbeveling zowel op deze locatie, maar ook elders rondom het centrum van Ermelo, het bestaande ruimtelijk waardevolle karakter rondom het centrum van Ermelo in het bestemmingsplan nauwkeuriger en beter te verankeren.

Beoordeling zienswijze

1. De bouwvlakken van de panden worden aangepast, conform verleende bouwvergunning.
2. De mogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan zijn overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan. De ligging van de aanduiding (dh) op het pand Stationsstraat 21 ligt in het vigerende bestemmingsplan niet over het gehele pand, maar op 11 meter diep. In voorliggend bestemmingsplan ligt de aanduiding dus ook niet over de gehele bebouwing. Overigens blijkt de aanduiding in voorliggend plan niet ruim genoeg gelegd te zijn, deze wordt nog aangepast zodat de aanduiding conform vigerend plan is.
Het pand Stationsstraat 17-19 heeft in het vigerende plan wel de aanduiding over de gehele bebouwing liggen, vandaar dat deze aanduiding in voorliggend plan ook over de gehele bebouwing heen ligt.
3. De mogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan zijn overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan. De goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 11 meter zijn dus reeds mogelijk in het vigerende bestemmingsplan. Deze rechten worden in het nieuwe bestemmingsplan gehandhaafd.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot wijzigingen:

- De bouwvlakken worden aangepast conform verleende bouwvergunning;
- De aanduiding (dh) wordt aangepast tot 11 meter diep voor Stationsstraat 21.

38. HD advies stedenbouw, namens Haakerm BV, Sonnevancklaan 23, 3847 LW Harderwijk (corsa Nr. 12076420)

Samenvatting zienswijze

1. Het pand Stationsstraat 22-24 is niet conform het huidige bestemmingsplan en niet conform de verleende bouwvergunning opgenomen. Het pand Stationsstraat 22-24 is in 2011 gerenoveerd en aangepast en daarbij voorzien van een nieuwe indeling en nieuw gebruik. In het ontwerpbestemmingsplan Kom Ermelo zijn de huidige bestemmingsplanvoorschriften alsmede de weerslag van de vergunde situatie niet opgenomen. Het gaat om het volgende:
 1. Het perceel is voorzien van drie huisnummers: Stationsstraat 22, Stationsstraat 23 en Molenstraat 1;
 2. De verleende bouwvergunning voorziet in het gebruik van de begane grond vals 2 winkelunits. Hiervoor zijn de huisnummers 22 en 24 gereserveerd;
 3. In de verleende bouwvergunning is tevens voorzien in een aparte toegang voor de bovenverdieping bereikbaar vanaf de Molenstraat. Deze verdieping is conform de verleende vergunning in gebruik als kantoor middels het adres Molenstraat 1.

De toegekende/voorgestelde bestemming in het ontwerpbestemmingsplan Kom Ermelo zijn geen (geheel) juiste vertaling van de verleende bouwvergunning. Het bestemmingsplan behoeft aanpassing zodat:

- de gehele begane grond van Stationsstraat 22-24 de bestemming "detailhandel" krijgt;
2. De bebouwingscontour van het aangrenzende en aangebouwde pand, Stationsstraat 26-28 wordt in het ontwerpbestemmingsplan voorzien van een andere, meer naar voren liggende voorgevelrooilijn dan in het vigerende bestemmingplan. Voorgesteld is de rooilijn gelijk te trekken aan de rooilijn van het pand Stationsstraat 22-24. Hiermee kunnen wij ons niet verenigen in verband met de volgende overwegingen:
 1. Het voormalige pand Stationsstraat 22 heeft oorspronkelijk dicht op de rijbaan van de Stationsstraat gestaan. Bij de nieuwbouw is destijds overeenkomen om de rooilijn terug te leggen zodat de visuele versmalling van de Stationsstraat ter plaatse kon worden opgeheven;
 2. Wel is gezorgd voor een zodanige ruimtelijke opbouw van het nieuwe pand, dat de ruimtelijke dominantie van het grotere (toen reeds) bestaande en aangrenzende bank/kantoorpand niet zou gaan overheersen

Door het gelijk trekken van de voorgevelrooilijn in combinatie met de voorgestelde bouw mogelijkheden kunnen ter plaatse ongewenste en te omvangrijke ruimtelijke composities gerealiseerd worden. Het bestemmingsplan behoeft aanpassing zodat de huidige voorgevelrooilijn van het pand Stationsstraat 26-28 en 22-24 conform het vigerende bestemmingsplan gehandhaafd blijft.

Beoordeling zienswijze

1. In 2011 is door de gemeente een vergunning verleend met een kantoor op de verdieping. De begane grond is niet verleend als winkel/detailhandel. Op de vergunningaanvraag staat hier 'nader in te delen' en 'verbouw kantoorpand'. De aanduiding detailhandel wordt dus niet opgenomen.
2. De voorgevelrooilijn is niet conform het vigerende bestemmingsplan overgenomen, dit is een omissie in voorliggend plan. De voorgevelrooilijn wordt aangepast conform ingediend voorstel.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot wijzigingen:

- De voorgevelrooilijn wordt aangepast conform het ingediende voorstel.

39. H. van Diest, Beatrixlaan 14, 3851 RT Ermelo
(corsa Nr 12076980)

Samenvatting zienswijze

Het pand Stationsstraat 125 en 127 staat al geruime tijd leeg. Het is gezien de situatie in de detailhandel lastig huurders te vinden en het is niet te verwachten dat deze situatie binnen redelijke termijn zal verbeteren. Verzocht wordt om in lijn met het inmiddels vastgestelde Masterplan voor het centrum, de bestemming Centrum voor de panden Stationsstraat 123, 125 en 127 in het bestemmingsplan Kom Ermelo uit te breiden met de mogelijkheid de bestemming horeca categorie 2. Dit als toevoeging en niet in de plaats van de bestemming Centrum. Deze uitbreiding past binnen het Masterplan om voor deze locatie een horecaplein te ontwikkelen. Het biedt wellicht ook betere verhuurmogelijkheden en past ook goed in de lijn van de hier reeds gevestigde horecabedrijven.

Er is reeds een verzoek tot vrijstelling voor horeca ingediend, maar daarnaast wil indiener deze mogelijkheid als omschreven in het nieuwe bestemmingsplan graag opgenomen zien.

Gezien de door de gemeente geventileerde wenselijkheid dat de makelaars- en hypotheekkantoren zich op termijn vestigen in de periferie van het centrum is dit ook voor het huidige makelaarskantoor van belang. Derhalve het verzoek ook voor het pand Stationsstraat 123.

Tevens wordt verzocht voor de bovenverdiepingen van de panden Stationsstraat 123 en 125/127 de nu geldende woonbestemming uit te breiden met de aantekening "kantoren toegestaan". In het verleden waren in beide panden kantoren op de eerste verdieping gevestigd. Het is indiener ontgaan dat in het huidige bestemmingsplan dit indertijd is wegbestemd.

Beantwoording zienswijze

Zowel het opnemen van een aanduiding Horeca als de aanduiding kantoren toegestaan op de verdieping is een wijziging ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Nieuwe ontwikkelingen worden in principe niet meegenomen in voorliggend bestemmingsplan. Wanneer concreet bekend is welke functies wenselijk zijn, kan op dat moment in overleg met de gemeente gekeken worden of dit tot de mogelijkheden behoort en de juiste procedure ervoor gevoerd worden zodat in dit kader een bredere belangenafweging plaats kan vinden.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijzigingen.

40. A.M. Weststrate, Hanengewei 73, 3851 LB Ermelo
(corsa Nr. 12076981)

Samenvatting zienswijze

Sinds september 2012 is indiener eigenaar van het perceel Prinsesselaan 20 te Ermelo met de daarop aanwezige woning en bijgebouwen. Het plan is de opstallen te slopen en vervangen door nieuwbouw. Met het oog op deze plannen is voor besluit tot aankoop gekeken naar de geldende bouwmogelijkheden van het perceel. Het vigerende bestemmingsplan verplicht tot situering van het hoofdgebouw tegen de rooilijn, gelegen op 10 meter vanuit de voorste perceelsgrens en binnen een vierkant bouwblok van 15 meter bij 15 meter.

Op basis hiervan is een sloopmelding gedaan en een aanvraag ingediend ter verkrijging van de voor nieuwbouw vereiste omgevingsvergunning. De sloopmelding is geaccepteerd. De omgevingsvergunning voorziet in de bouw van een woning van 14,9 meter breed en 13,3 meter diep alsmede enkele vergunningsvrije bijgebouwen. De bouwaanvraag voldoet qua rooilijn en maatvoering aan de eisen van het vigerende bestemmingsplan.

Intussen ligt het ontwerpbestemmingsplan Kom Ermelo ter inzage. Dit ontwerp beperkt in aanzienlijke mate de bouwmogelijkheden op het perceel. Het bouwblok is verkleind en zienswijze indiener wordt daardoor in zijn belangen geschaad. Zij menen dat het niet de bedoeling kan zijn dat bestaande bouwrechten worden ingeperkt, deze zouden moeten worden geconserveerd. Het bevreemdt te meer, omdat op het belendende perceel het bouwblok juist is verruimd conform de recente uitbreiding van de daarop aanwezige woning. Verzocht het bestemmingsplan Kom Ermelo bij vaststelling zo te wijzigen dat rondom de geprojecteerde nieuwe woning op het perceel Prinsesselaan 20 opnieuw een bouwblok van 15 meter x 15 meter ontstaat.

Beoordeling zienswijze

Voor het perceel Prinsesselaan 20 is een omgevingsvergunning verleend. Alle huidige (en vergunde) bouwwerken worden als uitgangspunt genomen voor de afmeting van het bouwvlak afgezien van de vigerende planologische situatie. De enige uitzondering hierop is de bebouwingsdiepte die wordt overal overeenkomstig de bestaande planologische waarden overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. De bouwdiepte in het vigerende bestemmingsplan is 15 meter. Het bouwvlak wordt aangepast naar 15 meter bij 15 meter.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot wijzigingen:

- Het bouwvlak wordt aangepast naar 15 meter bij 15 meter.

41. K. van Panhuis, Postbus 429, 3850 AK Ermelo
(corsa Nr. 12077250)

Samenvatting zienswijze

Op twee punten van de inspraakreactie heeft indiener volgens zijn mening geen toereikend antwoord gekregen. Het gaat hierbij om de volgende punten:

1. Bestemming/functie Stationsstraat 42+44.
Verzocht is om de huidige gebruiksfunctie op beide percelen uit te breiden met de functie horeca. In de beoordelingsnota geeft het college aan dat er binnen de procedure van Plan Kom geen mogelijkheid is om deze aanvraag in te dienen. Wij vragen niet om een fysieke uitbreiding van het pand, maar slechts een zo breed mogelijke bestemming op de panden, hetgeen met een aanduiding eenvoudig is te regelen. Verzocht wordt nogmaals om deze functie uit te breiden met horeca. Indiener is van mening dat het verzoek goed past in het Masterplan Centrum Ermelo, waar juist in dit gedeelte van de Stationsstraat horeca is gepland.
2. Groenstrook achterzijde Stationsstraat 44
Verzocht is om een gedeelte van de groenstrook te bestemmen voor laad- en losruimte voor de bevoorrading van Stationsstraat 44. Het college gaf aan dat een deel van de verkeersbestemming de bestemming groen zal krijgen. Deze bestemmingsregeling heeft als nadeel dat onze huurder niet meer via de achterzijde (Berkenlaan) van zijn pand bevoorrad kan worden en moet uitwijken naar de Stationsstraat. Dit zal veel ongemak opleveren. Nogmaals wordt verzocht qua bestemming zorg te dragen dat de huidige situatie gehandhaafd kan blijven.

Beoordeling zienswijze

1. Zoals in de "Nota beoordeling inspraakreacties en vooroverleg" is aangegeven worden in voorliggend bestemmingsplan in principe geen nieuwe ontwikkelingen meegenomen. Het toestaan van Horeca, naast de huidige gebruiksfunctie, is een nieuwe ontwikkeling. Wanneer concreet bekend is welke functie wenselijk is, kan in overleg met de gemeente gekeken worden of dit tot de mogelijkheden behoort en de juiste procedure ervoor gevoerd worden. Een dergelijke wijziging dient ruimtelijke onderbouwd te worden. Het is niet alleen "het opnemen van een aanduiding", maar er moet geoordeeld worden of het ruimtelijk wenselijk is en wat de gevolgen zijn voor omwonenden.
Het Masterplan Centrumontwikkeling is een visie die nog verder uitgewerkt moet worden in concrete deelprojecten. Voor deze projecten wordt te zijner tijd een reparatieplan van bestemmingsplan Kom Ermelo opgesteld of er worden voor deelprojecten verschillende (postzegel)bestemmingsplannen opgesteld die de ontwikkelingen mogelijk maken.
2. Binnen de bestemming 'Groen' is het onder andere mogelijk om in- en uitritten te realiseren ten behoeve van naastgelegen percelen. Het huidig gebruik van de desbetreffende strook is "groen", de bestemming is dus in lijn met het gebruik. Het bevoorraden van het pand kan nog steeds via de achterzijde plaatsvinden en wordt niet belemmerd door de opgelegde bestemming.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijzigingen.

42. LBP Sight, namens Oporto Beleggingsmaatschappij B.V., EOMP B.V. en Raadhuisstaete Groep, Postbus 1475, 3430 BL Nieuwegein (corsa Nr. 12076985)

Samenvatting zienswijze

Cliënten zijn eigenaar danwel belanghebbenden (ontwikkelaar) van de panden gelegen aan de Stationsstraat 90, 92, 94, 94a, 94b, 96, 98, 100, 106, 106a, 106b, 110, Raadhuisplein 1, 11, 11a, 13, Burgemeester van Langmanstraat 21 en het onbebouwde parkeerterrein gelegen aan de Burgemeester Langmanstraat. De zienswijze richt zich tegen de onjuiste wijze waarop de bestaande (gebruiks)mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan "Kom Ermelo 1998" zijn vertaald naar het ontwerpbestemmingsplan "Kom Ermelo".

Vermindering gebruiksmogelijkheden

1. Bepaalde functies op de verdieping zijn alleen toegestaan indien op de verbeelding een specifieke aanduiding is opgenomen in het bestemmingsplan Kom Ermelo. Echter in het ontwerpbestemmingsplan zijn ter plaatse van de gronden waarvoor cliënten belanghebbenden zijn geen specifieke aanduidingen opgenomen en kunnen alleen op de begane grond de functies worden gerealiseerd. Dit is een aanzienlijke verslechtering van de gebruiksmogelijkheden van de gronden ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan aangezien in het vigerende bestemmingsplan de vestiging van winkels, kantoren met baliefuncties, bedrijven en horeca categorie 1 op de verdieping is toegestaan. Verzocht wordt het plan dusdanig te wijzigen dat ook op de verdieping de functies detailhandel, dienstverlening en kantoor zijn toegestaan.
2. Daarnaast wordt in artikel 8.1.2 gesproken over de 'onder a t/m j genoemde functies'. Dit sluit niet aan op wat in artikel 8.1.1 staat vermeld, hier wordt slechts een opsomming van functies gegeven van a t/m h. Verzocht wordt het bestemmingsplan dusdanig te wijzigen dat 8.1.1 en 8.1.2 in overeenstemming met elkaar zijn.
3. In het vigerende bestemmingsplan is binnen een deel van gronden de vestiging van een bedrijf met hindercategorie 3a toegestaan. In het ontwerpbestemmingsplan zijn enkel bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan. Ook hier is sprake van een vermindering van de gebruiksmogelijkheden. Verzocht wordt het bestemmingsplan aan te passen zodat wederom zich een bedrijf kan vestigen dat qua milieucategorie vergelijkbaar is met hindercategorie 3a.

Bouwmogelijkheden

In het ontwerpbestemmingsplan zijn voor de gronden waarvoor cliënten belanghebbenden zijn 6 verschillende bouwvlakken opgenomen. In artikel 8.2.2 is bepaald dat hoofdgebouwen uitsluitend binnen een bouwvlak gebouwd mogen worden. Niet eenduidig is of een gebouw ook over meerdere bouwvlakken gesitueerd kan worden. Voor de (her)ontwikkelingsmogelijkheden van de gronden is het van essentieel belang dat de bebouwingsmogelijkheden niet beperkt worden door 'kleine' bouwvlakken. Verzocht wordt om verduidelijking aangaande de mogelijkheden tot het realiseren van gebouwen over meerdere bouwvlakken heen, daarbij rekening houdend met het belang om niet beperkt te worden door 'kleine' bouwvlakken.

Parkeernormen

In artikel 8.2.5 wordt gesteld dat bij nieuw- of verbouw de inrichting van de gronden zodanig dient plaats te vinden, dat wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen zoals weergegeven in bijlage 4 behorende bij de planregels. Dit wordt in artikel 8.2.6 tevens gesteld betreffende het parkeren van fietsen. In het vigerende bestemmingsplan 'Kom Ermelo 1998' zijn geen regels opgenomen ten aanzien van parkeernormen. In geval van nieuwbouw conform vigerend bestemmingsplan kunnen er ten behoeve van deze nieuwbouw ook parkeerplaatsen in de openbare ruimte worden gebruikt. Door artikel 8.2.5 en 8.2.6 zijn de regels ten aanzien van parkeren dusdanig aangescherpt dat de ontwikkelingsmogelijkheden voor cliënten worden beperkt. Verzocht wordt het bestemmingsplan zodanig aan te passen dat de benodigde parkeervraag bij nieuwbouw (deels) ook gezocht kan worden in de openbare ruimte.

Beantwoording zienswijze

Vermindering gebruiksmogelijkheden

1. In het vigerende bestemmingsplan zit inderdaad op een deel van de genoemde percelen de aanduiding "zelfde functie op de verdieping toegestaan". Deze aanduiding geldt niet voor de percelen Burgemeester Langmanstraat 19-21 en 41-43. Het niet overnemen van deze aanduiding is een omissie in voorliggend bestemmingsplan. Het bestemmingsplan wordt in lijn met het vigerende bestemmingsplan aangepast.
2. Artikel 8.1.1 en 8.1.2 zijn inderdaad niet in overeenstemming met elkaar. Deze omissie wordt verholpen.
3. In het vigerende bestemmingsplan is de vestiging van een bedrijf in hindercategorie 3a inderdaad mogelijk. In de praktijk bevindt zich een dergelijk bedrijf zich niet op dit perceel en hebben wij geen zicht op een vestiging van een dergelijke inrichting. Daarnaast is de vestiging van een bedrijf in de voornoemde hindercategorie niet wenselijk op deze locatie. Gelet op de leeftijd van het thans vigerende plan en de onbenutte, maar onwenselijke, mogelijkheid, ligt het in lijn met het maatschappelijke risico dat deze niet gebruikte functie komt te vervallen, waarbij in ieder geval wel recht wordt gedaan aan het huidige gebruik van dit pand. Daarom is besloten om alleen bedrijven in categorie 1 en 2 toe te staan.

Bouwmogelijkheden

Om de duidelijkheid te vergroten en aangezien het eenduidige bouwvlakken zijn wordt het bestemmingsplan aangepast, zodat er één groot bouwvlak wordt weergegeven.

Parkeernormen

In de bouwverordening van de gemeente Ermelo zijn de parkeernormen en de parkeereis reeds vastgelegd. Het opnemen van deze normen is dus geen extra beperking van de mogelijkheden.

Fietsparkeernormen zijn reeds geregeld in het bouwbesluit, maar deze normen worden niet in het vast te stellen bestemmingsplan Kom Ermelo opgenomen.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot wijzigingen:

- De aanduiding "zelfde functie op de verdieping toegestaan" wordt voor alle genoemde percelen, behalve Burgemeester Langmanstraat 19-21 en 41-43, opgenomen op de verbeelding;
- Artikel 8.1.1. en 8.1.2. worden aangepast;
- Het bouwvlak wordt zo aangepast zodat er één groot bouwvlak wordt weergegeven.

43. GGz centraal, Postbus 1000, 3850 BA Ermelo
(corsa Nr. 12076986)

Samenvatting zienswijze

Het plangebied Kom Ermelo omvat een terrein dat globaal kan worden aangegeven als liggend tussen de Dokter van Dalelaan, de Stationsstraat, beide zijden van de Chevallierlaan, de Hortensialaan en de Horsterweg. Het terrein is eigendom van de stichting GGz Centraal die daar voorzieningen exploiteert voor geestelijke gezondheidszorg; het maakt deel uit van Zorgeenheid Veldwijk.

In mei 2012 heeft GGz Centraal ingesproken op het voorontwerpbestemmingsplan Kom Ermelo. De opgenomen beoordeling in de nota beoordeling inspraakreactie (nr. 37) is aanleiding voor indiener om zich nogmaals over het plan uit te spreken.

Het uitgangspunt is behoud van de terreinen in Ermelo voor de onomstreden primaire functie: het huisvesten van voorzieningen voor geestelijke gezondheidszorg. Huidig (wijzigend) beleid van de rijksoverheid ten aanzien van vastgoed van zorginstellingen heeft vergaande consequenties voor marktconforme exploitatie en derhalve voor de dynamiek in het beheer van terreinen en voorzieningen. Dat vraagt onder meer om bruikbare bouwvlakken in het voorliggend bestemmingsplan. Het nieuwe plan frustreert dat uitgangspunt en is beperkend ten opzichte van de bestaande mogelijkheid.

1. De beoordeling onder a passeert ons beroep op de overeenkomst van grondruil die in maart 2006 met de gemeente is gesloten als weergegeven in de inspraakreactie. En zet daadwerkelijk gebruik van het terrein aan de oostkant van de Chevallierlaan voor geestelijke gezondheidszorg op losse schroeven, de beoordeling klinkt als "dat zien we wel als het zover is". Dit is onvoldoende. Wij houden vast aan de genoemde overeenkomst en claimen een bruikbaar bouwvlak, eenduidig vastgelegd in het bedoelde deel van het bestemmingsplan. De in de

beoordeling geschetste procedure omgevingsvergunning kan derhalve niet uitgaan van een 'afwijking van het bestemmingsplan'.

2. De beoordeling onder b stelt ten onrechte dat het optellen van de weergegeven bouwvlakken (nadat de bouwvlakken iets ruimer om bestaande bebouwing zijn getekend) een bebouwingspercentage van 35% oplevert gelijk aan het vigerende bestemmingsplan. Narekenen aan de hand van de bij het voorontwerp gevoegde situatietekening leert dat er slecht sprake is van 24,9%. Verzocht wordt vast te houden aan de 35% en derhalve het vastleggen van een nieuw bouwvlak in het plan, bijvoorbeeld in het gebied grenzend aan de parkeerplaats ten noorden van het gemeentehuis.

Beoordeling zienswijze

1. Zoals wij in de inspraakreactienota hebben opgemerkt, hebben wij voor het genoemde perceel de rechten uit het vigerende bestemmingsplan overgenomen. Bij het opstellen van onderhavig bestemmingsplan hebben wij overwogen dat wij bovenal een publiekrechtelijke verantwoordelijkheid hebben ten aanzien van het vaststellen van een bestemmingsplan dat voorziet in een goede ruimtelijke ordening. Daarbij merken wij op dat indiener sinds 1996 in de gelegenheid is geweest om uitvoering te geven aan de privaatrechtelijke afspraken. Nu deze afspraak niet in 1998 en in 2002 zijn vastgelegd in een bestemmingsplan, en niet verwezenlijkt is, zien wij geen redenen om aan de zienswijze tegemoet te komen. Mocht er worden besloten om over te gaan tot het bouwen van het multifunctioneel centrum, dan kan hiervoor een omgevingsvergunning worden aangevraagd. In het kader van deze vergunning wordt dan ook beoordeeld of afwijken van het voorliggende bestemmingsplan wenselijk is en worden de afspraken uit de overeenkomst daarin meegenomen.
2. In het vigerende bestemmingsplan kan het betreffende gebied deels 60% en deels 35% bebouwd worden, dit komt neer op circa 13.488m² aan bebouwing. In voorliggend bestemmingsplan is de bouwmogelijkheid vertaald naar bouwvlakken. In totaal is er circa 15.527m² aan bouwmogelijkheden weergegeven. Er is dus geen sprake van een vermindering van bouwmogelijkheden.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijzigingen.

44. Veluah BV, Stationsstraat 96, 3851 NL Ermelo
(corsa Nr. 12077119)

Samenvatting zienswijze

Veluah BV is belanghebbende als exploitant van formules Expert, Music & More en Telecombinatie voor wat betreft de bestemming van de percelen Stationsstraat 96, 98 en Burgemeester Langmanstraat 15, 17 en 19. De volgende opmerkingen worden door indiener geplaatst:

1. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet met betrekking tot de panden Stationsstraat 96, 98 en Burgemeester Langmanstraat 15 in een beperking van de exploitatiemogelijkheden ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan in die zin dat detailhandel op de verdieping niet meer tot de mogelijkheden behoort. Verzocht wordt de huidige bestemming te handhaven.
2. Het pand waarin wij gevestigd zijn is eigendom van EOMP BV. Dit is dezelfde partij waarvan wij de exploitatie per 1-1-2000 van de huidige Expert en Music & More hebben overgenomen. Voorwaarde was toentertijd dat de eigenaar van het onroerend goed het eerste recht van koop verleende aan de nieuwe exploitant, wat in een overeenkomst is vastgelegd. Met Veluah BV is een koopoptie overeengekomen. Als voorwaarde is bedongen dat het recht van 1^e koop mogelijk niet alleen door het Veluah BV gehuurde object zou betreffen, docht eventueel het totale vastgoed gelegen tussen de Stationsstraat en de Burgemeester Langmanstraat bestaande uit meerdere verhuurde objecten. Dit betekent dat bij mogelijke realisatie van de koopoptie indiener een duidelijk belang heeft bij handhaving van de bestemming van de percelen Stationsstraat 96, 98, 100, 106, 106a, 106b, Burgemeester Langmanstraat 15 tot en met 21 en parkeerterrein onbebouwd. Ter ore is gekomen dat door derden het eigendomsbezit anders wordt gesuggereerd en willen hierbij deze onduidelijkheid wegnemen.
3. De splitlevel-constructie voor de winkel is in deze branche een goede en dient voor de toekomst gehandhaafd te blijven. Indien eventuele herontwikkeling van het totale onroerend goed vereist

dat de winkel in tweeën wordt geknipt, dan wordt schade ondervonden in de exploitatie. Het is voor de exploitatie als Expert-winkel noodzakelijk dat over aan- en afvoermogelijkheden beschikt kan worden. Indien het pand in tweeën zou worden geknipt is vestiging aan de Burgemeester Langmanstraat de enige optie, dan wordt de minste schade geleden. Om een volwaardig assortiment aan klanten te kunnen blijven bieden en de exploitatiemogelijkheden niet te zeer te beperken, is het noodzakelijk om volumineuze goederen op de verdieping onder te brengen. Daarom moet ook winkelen op de verdieping toegestaan blijven.

4. In de “nota beoordeling en inspraakreacties vooroverleg” staat onder punt 55 een inspraakreactie van Raadhuisstaete groep BV namens onder meer Stationsstraat 96, 98, 100, 106, 106a, 106b en Burgemeester Langmanstraat 21. Er wordt niet vermeld namens wie Raadhuisstaete groep insprekt, in ieder geval niet namens huurder van Stationsstraat 96, 98 en Burgemeester Langmanstraat 15, 17 en 19 en ook niet als bewoner.
5. Burgemeester Langmanstraat 19 en 21 heeft nu de bestemming “hinder categorie 3a”. Een gedeelte van dit perceel is nu in gebruik als opslag, kantoor- en reparatieruimte. Deze mogelijkheden dienen gehandhaafd te blijven omdat ze noodzakelijk zijn voor de bedrijfsvoering.
6. Wijziging van de bestemming van het perceel Burg. Langmanstraat 19 en 21 impliceert dat de aanwezige onderneming deels in strijd is met het bestemmingsplan. Dit is niet wenselijk. Bovendien is de vraag hoe deze wijziging, hetgeen een toename van winkelvloeroppervlak impliceert, zich verhoudt tot de structuurvisie. Ook zal de uitbreiding van vloeroppervlak zorgen voor extra parkeerdruk. De situering van Burgemeester Langmanstraat 19 en 21 maakt dat bij wijziging van het bestemmingsplan een grote aaneengesloten winkelruimte kan ontstaan. Indien een “trekker” vanuit het centrum verplaatst of een nieuwe trekker wordt toegevoegd zal dit leiden tot onbalans in het centrumgebied met duurzame ontwrichting tot gevolg.
7. Op de plankaart 4 in het blok Burgemeester Langmanstraat/Stationsstraat/Raadhuisplein is niet in elke blok de maximale hoogte vermeld. Dit is wel het geval bij raadpleging van www.ruimtelijkeplannen.nl aldus een medewerker van de gemeente. De site is echter niet te raadplegen. Mocht het een afwijken van het ander dan behouden wij ons het recht voor hier verder op te reageren.
8. Wat wordt er bedoeld met de verdeling in blokken op de plankaart?
9. In artikel 43.2.3 van de regels van het bestemmingsplan is bepaald: “Indien het gebruik, bedoeld in artikel 43.2.1 na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten”. Een periode van 1 jaar wordt kort gevonden. In geval van verbouw, renovatie of volledige nieuwbouw kan een periode van 1 jaar gemakkelijk worden overschreden door onvoorziene omstandigheden.

Beoordeling zienswijze

1. In het vigerende bestemmingsplan zit inderdaad op de genoemde percelen de aanduiding “zelfde functie op de verdieping toegestaan”. Het niet overnemen van deze aanduiding is een omissie in voorliggend bestemmingsplan. Het bestemmingsplan wordt in lijn met het vigerende bestemmingsplan aangepast.
2. Deze informatie wordt voor kennisgeving aangenomen.
3. Zie beoordeling onder 1.
4. Deze informatie wordt voor kennisgeving aangenomen.
5. In het vigerende bestemmingsplan is de vestiging van een bedrijf in hindercategorie 3a inderdaad mogelijk. In de praktijk is er geen sprake van een bedrijf in deze categorie. Daarnaast is vestiging van een bedrijf in de voornoemde hindercategorie niet wenselijk op deze locatie. Daarom is besloten om alleen bedrijven in categorie 1 en 2 toe te staan. Hiermee wordt het huidige gebruik niet belemmerd.
6. Het perceel Burgemeester Langmanstraat 19-21 wordt aangepast in die zin dat de bedrijfsbestemming wordt teruggedraaid naar categorie 1 of 2. De winkelfunctie is reeds mogelijk in het vigerende bestemmingsplan. Er is dus geen sprake van een toename van winkelvloeroppervlak.
7. De bouwhoogte is inderdaad in elk blok vermeld op de site.
8. De verdeling in blokken komt nog uit het voorontwerpbestemmingsplan, waarin verschillende bouwhoogten waren weergegeven. Dit is nog een omissie in het plan en wordt aangepast.

9. Dit artikel betreft standaardregels welke voorgeschreven zijn vanuit het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.2). De gemeente heeft geen beleidsvrijheid wat betreft de termijn van 1 jaar.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot wijzigingen:

- De aanduiding “zelfde functie op de verdieping toegestaan” wordt voor de genoemde percelen opgenomen op de verbeelding;
- Er wordt één bouwvlak opgenomen op de kaart.

45. Klankbörgroep Centrumontwikkeling, mevrouw J.E. Mulder, De Enk 76, 3851 NZ Ermelo (corsa Nr. 12077235)

Samenvatting zienswijze

In grote lijnen kan indiener instemmen met het bestemmingsplan. Uitgangspunt vormt de burgervisie en met name de ‘driedeling’ qua functies in het centrumgebied. De volgende opmerkingen worden gemaakt:

1. Het bevreemdt indiener echter dat het gebied aan weerskanten van de Dr. Holtropstraat ten oosten van het kruispunt met Postlaantje en Groeneweg de bestemming GD heeft met dien verstande dat burgemeester en wethouders de bestemming kunnen wijzigen in C, zodat daar detailhandel mogelijk is. Verzocht wordt om de visie hieromtrent. De centrumfunctie ziet zienswijze indiener meer in het hart van Ermelo liggen. De kracht van een centrum van Ermelo en het noodzakelijk onderscheid ten opzichte van de concurrerende plaatsen moet liggen op het inzetten van aaneengesloten winkelfronten. Deze wijziging kan hier afbreuk aan doen. Aan deze wijzigingsbevoegdheid dienen voorwaarden te worden verbonden.
2. Op korte afstand is het op de hoek Stationsstraat / Postlaantje (bestemming Centrum) mogelijk een groot en diep winkelpand te realiseren. Het gebied daarachter kent locaties met elk een aparte bestemming. Ook voor bepaalde locaties in dit gebied geldt dat B&W het recht heeft de bestemming te wijzigen in GD-2, er is geen detailhandel. Gevraagd wordt welke reden hieraan ten grondslag ligt om de huidige bestemming te wijzigen. Dit kan een beperking vormen voor de toekomst. Ook aan de aanwezige wijzigingsbevoegdheid dienen specifieke voorwaarden te worden verbonden.
3. Aan enkele percelen buiten het centrumgebied worden bestemmingen verleend die conform het huidige gebruik is (GD naar detailhandel). In het centrum geschiedt op bepaalde percelen echter het tegenovergestelde (de huidige bestemming conform het huidige gebruik wordt gewijzigd). Het betreft percelen waarbij in een lang verleden detailhandel dan wel dienstverlening op de verdieping is en was gevestigd. Deze dient ongewijzigd te worden gecontinueerd conform huidig gebruik. Indiener is wel blij te bemerken dat de gemeente geen voorstander is van verruiming van detailhandel op de verdieping. De kracht van een centrum als dat van Ermelo ligt juist op straatniveau.
4. Het bevreemdt indiener dat in het blok Burgemeester Langmanstraat / Stationsstraat nu al een wijziging is te zien naar detailhandel. Het inzetten op de kracht van aaneengesloten winkelfront is hetgeen voorkomt uit de Burgervisie, echter door deze wijziging vindt een vergroting van het winkeloppervlak plaats op een aanlooplocatie. Invulling zou moeten geschieden door verplaatsing vanuit elders uit het centrum, zoals ook uit de winkelbalans is gebleken. Vanwege de grootte van de locatie is het niet ondenkbeeldig dat deze ruimte door een reeds in het centrum gevestigde trekker wordt ingevuld, waardoor er onbalans in het winkelgebied ontstaat met verstreckende gevolgen voor het gehele centrum. Tevens is uit de centrubalans gekomen dat er slechts zeer beperkt ruimte is voor uitbreiding van het aantalvierkante meter winkelruimte.
Er vinden gesprekken plaats tussen diverse pandeigenaren. Door nu al vooruit te lopen kan dit proces in gevaar worden gebracht. Het op dit moment al toestaan van detailhandel kan een onbalans in het gehele winkelgebied tot stand brengen. Het is beter om de planontwikkeling daar af te wachten en dan dit gehele gebied mee te nemen in een nieuwe bestemmingsplanprocedure.
5. Verheugd is indiener dat de detailhandelfunctie nabij de molen niet meer wordt onderschreven. Een woonfunctie wordt daar geprefereerd.

Beantwoording zienswijze

1. Voor voorliggend bestemmingsplan is besloten om bestaande rechten en mogelijkheden (zo veel mogelijk) te handhaven. De wijzigingsbevoegdheden zijn overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan indien ze nog niet (volledig) benut zijn.
2. Zie reactie onder 1.
3. Er zijn percelen waar de aanduiding detailhandel of andere functies op de verdieping niet conform vigerend plan is overgenomen. Dit is een omissie in het plan. Het bestemmingsplan wordt voor deze percelen aangepast.
4. Voor het blok Burgemeester Langmanstraat / Stationsstraat zijn de vigerende bestemmingen overgenomen, behalve voor Burgemeester Langmanstraat 19-21. Op deze locatie was onder andere een bedrijf toegestaan tot hindercategorie 3a, dit is teruggebracht naar hindercategorie 1 en 2. Er heeft geen wijziging naar detailhandel plaatsgevonden.
In voorliggend bestemmingsplan wordt niet vooruitgelopen op de gesprekken die over dit gebied plaats vinden. Deze ontwikkelingen worden, indien noodzakelijk, in een aparte procedure behandeld.
5. Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot wijzigingen:

- De aanduiding “zelfde functie op de verdieping toegestaan” wordt voor een aantal percelen, conform het huidige plan, opgenomen op de verbeelding;

46. Ondernemers Vereniging Ermelo, Postbus 80, 3840 AB Harderwijk
(corsa Nr. 12077246)

Als vertegenwoordiger van de plaatselijke ondernemers in detailhandel, ambacht, horeca en dienstverlening worden de volgende bezwaren ingebracht:

1. Blijkens de plankaart zijn diverse locaties aangewezen voor het innemen van een standplaats voor ambulante handel. Op grond van de toetsingscriteria openbare orde, verkeersveiligheid en uiterlijk aanzien van de gemeente dient dit aantal te worden teruggebracht naar maximaal twee locaties voor het innemen van (reguliere) standplaatsen. Welke dat zouden kunnen zijn dient nader te worden bezien. De daaruit voortvloeiende aanpassing van het gemeentelijk standplaatsenbeleid behoort dan niet uitgesloten te worden.
2. De locatie hoek Postlaantje/Dr. Holtropstraat en percelen langs de Dr. Holstropstraat nabij Groeneweg zijn aangewezen als wijzigingsgebieden (3 respectievelijk 4). Op grond van artikel 40.2.1 sub c respectievelijk d hebben burgemeester en wethouders de bevoegdheid het plan aldaar te wijzigen in “centrum”, wat onder andere ter plaatse detailhandel mogelijk maakt. Evenwel aan deze bevoegdheid dienen voorwaarden te worden verbonden, o.a. een motiveringsplicht en de mogelijkheid om zienswijze in te dienen.

Verzocht wordt het bestemmingsplan aan te passen zodat aan de bezwaren tegemoet wordt gekomen.

Beantwoording zienswijze

1. De in het bestemmingsplan vastgelegde standplaatsen, zijn bestaande standplaatsen die zijn vastgelegd in het beleid. Op basis van dit beleid kan een vergunning voor de standplaats worden verleend.
2. Voor voorliggend bestemmingsplan is besloten om bestaande rechten en mogelijkheden (zo veel mogelijk) te handhaven. De wijzigingsbevoegdheden zijn overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan indien ze nog niet (volledig) benut zijn.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijzigingen.

47. Fietsersbond Noordwest Veluwe, Onderafdeling Ermelo, Nico van Harten, Steijnlaan 155, 3851 BR Ermelo
(corsa Nr. 12077472)

Samenvatting zienswijze

De inspraakreactie van indiener heeft geleid tot het opnemen van fietsparkeernormen in het ontwerp bestemmingsplan. Indiener is hierover positief, zo voldoet het plan aan de wettelijke eisen die eraan worden gesteld.

De CROW-fietsparkeernormen, zoals deze zijn opgenomen, zijn gebaseerd op getallen van de website www.fietsberaad.nl. Daar zijn ervaringscijfers verzameld uit diverse gemeenten, met minimum, gemiddelden en maximum, afhankelijk van het fietsgebruik in een gemeente.

Wij constateren dat het ontwerpbestemmingsplan consequent de minimum getallen als norm heeft aangehouden. Er wordt afgevraagd of deze minimum past bij het fietsgebruik in Ermelo.

Zienswijze indiener geeft tevens een praktische tip: misschien zijn er mogelijkheden de fietsparkeernormen te integreren in de tabellen van de autoparkeernormen, dat zoude overzichtelijkheid ten goede komen.

Beantwoording zienswijze

Naar aanleiding van de inspraakreactie zijn inderdaad fietsparkeernormen opgenomen in het bestemmingsplan. In verdere beraadslaging is besloten om de fietsparkeernormen toch uit het bestemmingsplan Kom Ermelo te halen. De consequenties van het opnemen van de normeringen en de juistheid van de normeringen zijn nog niet voldoende onderzocht.

Gemeenten hebben tot 1 januari 2017 de tijd om dergelijk regels op te nemen in het bestemmingsplan. Tot deze tijd geldt het overgangsrecht van het Bouwbesluit 2012 waarin bepaald dat de oude regeling voor stallen van fietsen bij utilitaire gebouwen van toepassing blijft tot 1 januari 2017 tenzij in het bestemmingsplan regels over stallingruimte voor fietsen zijn opgenomen.

Deze tijd van het overgangsrecht wordt gebruikt om een passend beleid voor fietsparkeren voor de gemeente Ermelo op te stellen.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijzigingen.

48. Vereniging van Eigenaren gebouw Stationsstraat 53, 53a en 55, P/A Stationsstraat 55, 3851 NB Ermelo

De heer D.J. Fredriks, Stationsstraat 55, 3851 NB Ermelo

(corsa Nr. 12076705)

Samenvatting zienswijze

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Stationsstraat 48 te Ermelo met de bestemming GD (h= 2.2 + 2.4) en Stationsstraat 53, 53a en 55 te Ermelo met de bestemming GD (dh).

Onder een terras wordt volgende de inleidende regels 1.47 bij dit ontwerpbestemmingsplan verstaan: "een buiten de besloten ruimte liggend deel van een horecabedrijf of detailhandelsbedrijf met ondergeschikte horeca waar zitgelegenheid kan worden geboden ten dienste van het horecabedrijf en waar tegen vergoeding dranken kunnen worden geschonken of spijzen voor directe consumptie worden bereid of verstrekt".

1. In de definitie wordt de zogenaamde "statafels" gemist, die tegenwoordig nog meer dan zitgelegenheid wordt gebruikt om dranken en spijzen voor directe consumptie te nuttigen. Deze statafels dienen ook in de omschrijving te worden opgenomen;
2. In het stuk Stationsstraat "Station/Abdij" wordt aan de rijweg de bestemming van "evenementen" evenals "terrassen" toegevoegd. Het is onduidelijk wat er met de toevoeging van de bestemming van terrassen in dit stuk straat wordt bedoeld. Wordt het terras expliciet en alleen gerelateerd aan het specifieke evenement of wordt bedoeld dat een uitbreiding aan terrassen voor iedereen die dit maar wenst in dit stuk straat tot de mogelijkheden behoort? Het bestemmingsplan biedt hier vooralsnog geen duidelijkheid in. Verzocht wordt voor een duidelijkere omschrijving teneinde een dubbele uitleg of misverstanden te voorkomen.
Voor het stuk Stationsstraat "Rietlaan/Abdij" geldt zelfs dat de hoofdfunctie van de straat "twee richting verkeer" is met daarbij behorend parkeren. Hoe laat dit zich verhouden tot de toevoeging van terrassen. Terrassen behoren tussen de winkels in het centrum gebied waar

- sprake is van “winkelen” en zeker niet in een gebied waar men gericht “boodschappen” doet en waar de rijweg bovendien als “toevoerder” voor het centrumgebied dient.
3. Om geen conflicten te veroorzaken met de Parkeernota/parkeerbeleid dien je nauwkeurig in het bestemmingsplan aan te geven waar bedoelde terrassen expliciet mogelijk zijn en hoe dit strookt met bedoelde Parkeernota/parkeerbeleid en hoe dit opgelost wordt indien met niet aan deze norm kan voldoen. Dit is nu niet het geval;
 4. De plankaart geeft niet duidelijk aan waar eventueel terrassen kunnen worden gesitueerd respectievelijk toegevoegd aan de reeds vergunde terrassen;
 5. Een terras is gebonden aan een onderneming. Hierdoor moet deze onderneming voldoen aan de parkeernorm voor wat betreft motorvoertuigen en fietsen. Hoe wordt het een en ander opgelost indien de onderneming hier niet aan kan voldoen, en hoe laat zich dit verstaan tot de geldende Parkeernota/parkeernormen voor beiden groepen voertuigen. Dit is onduidelijk;
 6. Conform artikel 11.3 kunnen er nadere eisen worden gesteld ten aanzien van de sociale veiligheid. Deze sociale veiligheid is op dit moment niet geregeld. In dit kader wordt gewezen naar eerdere uitspraken van de bezwaren commissie evenals die van de rechtbank Zutphen waarbij de laatste expliciet stelde dat: het in rede ligt, alvorens een terrasvergunning toe te kennen, eisers/omwonenden te horen zodat men hun reacties kan meenemen in de beoordeling/beslissing een terras al dan niet toe te staan. Nu een terrasbestemming toevoegen aan de functie van de weg, zonder enige vorm van overleg, staat hier haaks op. Kortom een toename van terrassen zal de overlast voor de omwonenden doen toenemen en hier is vooralsnog geen rekening mee gehouden;
 7. In bijlage 5 van het ontwerpbestemmingsplan zijn de parkeernormen voor fietsen opgenomen. Opmerkelijk is dat onder de kop: “Horeca en verblijfsrecreatie” geen “Feestcafé” is opgenomen. Een “Feestcafé” zoal in Ermelo genereert gedurende haar openingstijden enkele honderden fietsen die overal worden “neergegoid”. Zo dat de woningen niet meer bereikt kunnen worden zonder eerst door een wir war aan fietsen heen te worstelen. De “parkeernormen voor fietsen” voorziet in haar geheel niet. Ook voor de overige cafés wordt de fietsnorm gemist. Verzocht wordt hier meer duidelijkheid over te geven en zo mogelijk toe te voegen aan de parkeernorm.

Beantwoording zienswijzen

1. De stagelegenheden worden opgenomen in de definitie van terras;
2. Ter plaatse van de aanduiding terras is het toegestaan om een terras te realiseren volgens het bestemmingsplan. Naast dat het terras binnen het bestemmingsplan past, moet er nog wel een terrasvergunning worden aangevraagd bij de gemeente. Deze vergunning wordt alleen verleend indien het betreffende terras past binnen het beleid.
Overigens is gebleken dat de terrasaanduiding inderdaad voor een deel over een doorgaande weg ligt. Dit is een omissie in het plan en wordt aangepast;
3. In het bestemmingsplan wordt alleen de mogelijkheid geboden om een terras toe te staan. Om het terras daadwerkelijk te kunnen realiseren dient een terrasvergunning te worden aangevraagd op basis van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV). Uit deze terrasvergunning blijkt onder andere de exacte ligging en afmeting van het terras.
4. De plankaart geeft aan waar een terras volgens het bestemmingsplan is toegestaan. Voor het daadwerkelijk realiseren van een terras dient een aparte procedure te worden gevoerd. In deze procedure wordt ook precies aangegeven voor welk gebied de terrasvergunning eventueel wordt verleend.
5. Bij een bouwaanvraag voor verbouw of nieuwbouw wordt getoetst aan de parkeernorm, zowel voor auto's als fietsen. In voorliggend bestemmingsplan is de parkeernorm overgenomen uit het gemeentelijke parkeerbeleid. De fietsparkeernorm wordt bij de vaststelling van het plan niet meer opgenomen, hiervoor geldt dat tot 1 januari 2017 de normen uit het bouwbesluit gehanteerd mogen worden.
6. De aanduiding “terras” die op verschillende locaties binnen het bestemmingsplan Kom Ermelo is opgenomen geeft alleen weer dat een terrasvergunning voor deze locaties verleend kan worden en dat het dan dus binnen het bestemmingsplan past. Voor de terrasvergunning geldt een groter toetsingskader. Bij de aanvraag van de vergunning wordt dit dan ook getoetst. Van een toename van terrassen is dus op dit moment geen sprake.
7. De fietsparkeernormen worden niet meegenomen in het vast te stellen bestemmingsplan. Deze normen stonden in het Bouwbesluit. In het Bouwbesluit 2012 is een overgangsregeling opgenomen. waarin bepaald is dat de oude regeling voor stallen van fietsen bij utilitaire

gebouwen van toepassing blijft tot 1 januari 2017 tenzij in het bestemmingsplan regels over stallingruimte voor fietsen zijn opgenomen. Deze tijd van het overgangsrecht wordt gebruikt om een passend beleid voor fietsparkeren voor de gemeente Ermelo op te stellen.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot wijzigingen:

- De stagelegenheden worden opgenomen in de definitie van terras.
- De terrasaanduiding wordt aangepast.

49. J. Arends, Stationsstraat 46a, 3851 NJ Ermelo
Kapsalon de Bruin, Stationsstraat 46a, 3851 NJ Ermelo
Kapsalon de Bruin BV, J. Walet, Berkenlaan 4, 3851 PR Ermelo
(corsa Nr. 12076706)

Samenvatting zienswijze

1. Op de verbeelding van het bestemmingsplan Kom Ermelo, ruwweg tussen 't Abdij en de Burgemeester Vitringalaan, wordt aangegeven dat deze ruimte geschikt is voor evenementen en terrassen. Bezwaar wordt gemaakt tegen de bestemming terrassen. Indiener is verontwaardigd hoe het kan zijn dat de Stationsstraat, een belangrijke verkeersader door het centrum van Ermelo, een nieuwe bestemming toegevoegd krijgt van terras. Bij de functie verkeer in een straat met gemengde doeleinden is parkeren onlosmakelijk verbonden. Het toevoegen van terrassen aan de Stationsstraat betekent dat dit ten koste gaat van de bestemming verkeer en de bijbehorende verlies van parkeerplaatsen. Tevens worden in het voorgenomen bestemmingsplanwijziging niet aantoonbaar gemaakt waar deze terrassen worden gesitueerd en hoe dit strookt met de parkeernota en de wegenverkeerswet. Indiener verwijst naar eerdere uitspraken van de bezwarencommissie en de rechtbank Zutphen waarin wordt aangegeven dat er onvoldoende is gekeken naar de situatie ter plaatse en de overlast/beperkingen voor omwonenden/ondernemers. Indien de bestemmingswijziging doorgang vindt wordt indiener nadelig getroffen;
2. Er is een fout gemaakt in het bestemmingsplan op het gedeelte van Stationsstraat 48. Achter het pand op dit adres is een stuk grond getekend als gemengde doeleinden (GD). Op 18 mei 2009 is er door de gemeente Ermelo een brief verstuurd aan Café Binnen. Onder punt 5 van deze brief staat de volgende tekst:
Voor de parkeerplaatsen aan de achterkant van de inrichting heeft mevrouw Dooyewaard een terras met meubilair gekregen aan de zijkant van de snackbar. Dit is overeengekomen met de herinrichting van de Stationsstraat.
Het gebied achter de Stationsstraat kan dus geen gemengde doeleinden hebben, maar dient de bestemming verkeer te dragen.

Beantwoording zienswijze

1. Zie beantwoording zienswijze 48;
2. Het perceel Stationsstraat 48 heeft de bestemming "Gemengd" met de aanduiding "Horeca van categorie 2.2 + 2.4. Binnen een horecabestemming is terras toegestaan, dit terras is namelijk ten dienste van de bestemming. Het is een incorrecte aanname dat een terras alleen binnen de verkeersbestemming mogelijk is. Een terras is alleen binnen de verkeersbestemming mogelijk als een aanduiding op de verkeersbestemming ligt. Binnen andere bestemmingen kan een terras ook mogelijk zijn, mits het ten dienste is van de bestemming.
Binnen de bestemming zijn tevens parkeervoorzieningen toegestaan indien deze ten dienste zijn van de bestemming. Het is niet nodig de bestemming hiervoor te veranderen.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot wijzigingen:

- De terrasaanduiding wordt aangepast.

50. Brandt Bedrijfshuisvesting B.V., namens Inelly Holding B.V., Postbus 27, 3840 AA Harderwijk
(corsa Nr. 12076916)

Samenvatting zienswijze

De huidige bestemming van het pand Pretoriusstraat 60 luidt "Wonen" met nadere aanduiding "Kantoor". In het nieuwe plan luidt de bestemming "Maatschappelijk". Verzocht wordt de bestemming "Kantoor" en "Sport" toe te voegen. Dit vanwege de uitstraling en ligging van het pand, alsmede vanwege het huidige gebruik. Op dit moment zijn de volgende bedrijven in het bedrijfspand gevestigd: Giga Fitness, Ortopedagogische Praktijk Ermelo en Studio Leervijzer. Daarnaast is er nog een gedeelte beschikbaar voor de verhuur (ca. 180m²)

Beantwoording zienswijze

In het vigerende bestemmingsplan het perceel Pretoriusstraat 60 is het pand nader aangeduid met "Kantoor". Daarnaast is een ontheffing verleend voor gebruik ten behoeve van een orthopedagogische praktijk met behandelruimtes en is er een sportschool gevestigd. De bestemming wordt aangepast naar wonen met de aanduiding "Kantoor", de aanduiding "Maatschappelijk" en de sportschool wordt positief bestemd.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot wijzigingen:

- De bestemming wordt aangepast de aanduiding "Kantoor" wordt opgenomen en de sportschool wordt positief bestemd.

51. St.ZorgNvrij, W. Willemsen, Zorgvilla "In de Luwte", Hamburgerweg 161, 3851 EK Ermelo (corsa Nr. 12077011)

Samenvatting zienswijze

Het perceel plus pand aan de Hamburgerweg 161 heeft in het ontwerpbestemmingsplan Kom Ermelo de bestemming Wonen. Echter enkele jaren geleden (2007-2008) is de bestemming gewijzigd in bestemming zorg voor de huisvesting van ouderen met beperkingen op verzoek van Uwoon, eigenaar van het pand. St.ZorgNvrij huurt sinds 2009 het pand van Uwoon. Verzocht wordt de bestemming aan te passen.

Beantwoording zienswijze

De bestemming van het perceel Hamburgerweg 161 is inderdaad door een vrijstellingsprocedure gewijzigd in maatschappelijk. Het niet meenemen van deze vrijstelling is een omissie in het plan. De bestemming wordt aangepast.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot wijzigingen:

- De bestemming wordt aangepast naar Maatschappelijk

52. J. Hamstra - Vos, Frederik Hendriklaan 3, 3851 XA Ermelo (corsa Nr. 12077106)

Samenvatting zienswijze

Verzocht wordt het woongebied aan te passen conform meegeleverde schets (woongebied doortrekken naar de Horsterweg). Dit zijn afspraken die zijn gemaakt in het verleden en ook bij de eerdere inspraakreactie gemeld.

Beantwoording zienswijze

De bestemming is voor het perceel inderdaad niet goed weergegeven. Het bestemmingsplan wordt aangepast conform meegeleverde schets.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot wijzigingen:

- De bestemming wordt aangepast.

53. A.A. van der Meij, Dokter Holtropstraat 82, 3851 JL Ermelo
(corsa Nr. 12077107)

Samenvatting zienswijze

De zienswijze heeft betrekking op de hoek Jan van Malesteinweg / Dokter Holtropstraat. In vergelijking met de huidige situatie worden de volgende veranderingen en gevolgen daarvan ongewenst:

- Hogere bouw: verlies aan licht, zon en privacy voor omwonenden;
- Toeneming aantal woningen: toeneming van verkeersdrukte en parkeerproblematiek op een toch al (te) krappe locatie.

Een lichte verbetering wordt de verruiming van de hoek Jan van Malesteinweg / Dr. Holtropstraat (rechts om).

Beantwoording zienswijze

De mogelijkheden in voorliggend bestemmingsplan zijn overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Dit zijn bestaande rechten en deze blijven behouden. Er zijn plannen voor het genoemde gebied, maar hiervoor wordt een andere procedure gevoerd.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijzigingen.

54. O.F. Koekoek, Beatrixlaan 12, 3851 RT Ermelo
(corsa Nr. 12077243)

Samenvatting zienswijze

Voor de percelen Eikenlaan 10-12, Eikenlaan 16 en Berkenlaan 14 geldt op basis van zowel het vigerende bestemmingsplan als ontwerpbestemmingsplan een woonbestemming, maar het is tevens toegestaan om de percelen volledig als kantoor te gebruiken. Ook is het mogelijk om de bestemmingen wonen en kantoor te combineren.

In maart 2011 is Notariskantoor Pot & Koekoek verhuisd van de Eikenlaan 10-12 naar de Putterweg 5a (De Kastanjaborg). Sindsdien staat het pand aan de Eikenlaan te huur. Ten einde de mogelijkheden van verhuur te verruimen heeft de heer R. Klarenbeek van Brandt Bedrijfshuisvesting in september 2010 het verzoek aan de gemeente gedaan om de bestemming in het kader van het nieuwe bestemmingsplan uit te breiden. In de inspraakreactie is dit punt ook aan de orde gesteld. De beoordeling daarvan in de nota komt vooralsnog niet positief over. Er wordt gesproken over een bedrijf aan huis en dan gaat het dus over een combinatie van wonen en werken. Dit is niet de bedoeling aangezien het pand niet voor bewoning is ingericht. Het pand is reeds tientallen jaren uitsluitend als kantoor in gebruik geweest. In het kader van de verhuur wordt gestreefd om een huurder te vinden die het pand volledig als kantoorruimte in gebruik wil nemen; gelet op de weerbarstige markt zou het plezierig zijn om de mogelijkheden van gebruik ruimer te kunnen stellen; gebruik in de sector gezondheidszorg (bijvoorbeeld huisarts, tandarts, psychologenpraktijk) en bijzondere doeleinden (bijvoorbeeld kinderopvang) wordt gedacht. Het pand en de locatie leent zich hiervoor bij uitstek.

Verzocht wordt de bestemming voor onderhavige percelen te verruimen in de aangegeven zin.

Beantwoording zienswijze

Het opnemen van een aanduiding praktijkruimte of maatschappelijk is een wijziging ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Hierbij komt dat de vraag vrij algemeen is gesteld. Voor een goede afweging is het noodzakelijk dat concreet duidelijk is welke nieuwe ontwikkeling is voorzien. Wanneer concreet bekend is welke functies wenselijk is, kan in overleg met de gemeente gekeken worden of dit tot de mogelijkheden behoort en de juiste procedure ervoor gevoerd worden zodat in dit kader een bredere belangenafweging plaats kan vinden.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijzigingen.

55. Fam. Logjes, Putterweg 25, 3851 GA Ermelo

(corsa Nr. 12077247 en 12079324)

Samenvatting zienswijze

Indiener is het niet eens met de plannen. Zijn perceel bevindt zich op de Putterweg 25 en het pand is bestempeld als karakteristiek samen met Putterweg 29. Het pand Putterweg 23 is dat echter niet, terwijl het van dezelfde ouderdom en bouwstijl is als het huis Putterweg 25. Dit heeft nadelen voor indiener. Op perceel Putterweg 23 is nieuwbouw mogelijk met grotere hoogte, dit zou de karakteristiek van de omgeving geweld aan doen terwijl indiener beperkt is door de aanduiding karakteristiek en dus niet hoger mag bouwen dan de huidige situatie.

Het perceel schuin achter Putterweg 25 op de Smidsweg is aangeduid als "Maatschappelijke doeleinden". Dat is nu een kerkgebouw maar ook daar zou te zijner tijd nieuwbouw mogelijk kunnen zijn tot grote hoogte, namelijk 14 meter. Deze hoogte wordt nu gevormd door een smalle klokkentoren, maar zou dus in de toekomst de hoogte kunnen worden van een groot maatschappelijk gebouw.

Het ontwerpbestemmingsplan artikel 4 beschrijving in hoofdlijnen, I Doelstellingen en II ruimtelijk, wordt gesproken over het behoud en de versterking van de aanwezige ruimtelijke karakteristiek. Verzocht wordt de situatie ter hoogte van Putterweg 25 goed te bekijken zodat achteraf geen sprake kan zijn van spijt omdat de karakteristieke uitstraling danig is verstoord.

Mocht de mening van indiener niet gedeeld worden wordt verzocht om het stempel "karakteristiek" van het pand Putterweg 25 te laten vervallen aangezien dit zienswijze indiener en de omgeving geen bescherming biedt.

Aanvulling zienswijze

Door omstandigheden is indiener niet in staat geweest een uitgebreidere zienswijze op papier te zetten. Indiener heeft van omwonenden begrepen dat zij geschrokken zijn van de mogelijkheden van eventuele bouw nadat hij er melding van heeft gemaakt. In de tussentijd, totdat de zienswijze mondeling toegelicht mag worden, hoopt indiener in de gelegenheid te worden gesteld handtekeningen te verzamelen van buurtgenoten zodat die ter plekke aangeboden kunnen worden ter versterking van het argument. Het standpunt blijft dat het huis als karakteristiek aangeduid wordt en daardoor belast met plichten en beperkingen, maar er staan geen rechten tegenover.

Beantwoording zienswijze

Er is een verschil tussen de karakteristiek van de omgeving en dat van een pand. Ten aanzien van het pand is de aanduiding karakteristiek met name opgenomen om in het geval van sloop/nieuwbouw er voor te zorgen dat het perceel dezelfde beeldwaarde behoud. Door een onafhankelijk extern bureau (bureau BAAC) is onderzocht of de aanduiding terecht is en zijn ook de naastgelegen percelen beschouwd. Uit het uitgevoerde onderzoek is niet gebleken dat nummer 23 ook als karakteristiek aangemerkt moest worden.

Overigens zijn voor het genoemde kerkgebouw de rechten uit het vigerende bestemmingsplan overgenomen. Dit houdt een goothoogte van 9 meter en een bouwhoogte van 14 meter in.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijzigingen.

56. mr. J.E. de Blauw, Rietgansstraat 6, 3853 AK Ermelo
(corsa Nr. 12077248)

Samenvatting zienswijze

Op 23 mei 2012 is door indiener een inspraakreactie ingediend op het voorontwerpbestemmingsplan Kom Ermelo. Deze inspraakreactie heeft niet geresulteerd in aanpassing van de bestemming van het perceel Dwarsweg 29. De inspraakreactie tegen het voorontwerpbestemmingsplan is nog steeds onverkort van toepassing en wordt hierbij als zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan grotendeel herhaald.

De vader van zienswijze indiener heeft beging jaren '60 het perceel Dwarsweg 29 van bijna 800m² gekocht van de gemeente en daar in eigen beheer een huis opgebouwd. Aan de linkerzijde van dit perceel bevinden zich twee percelen waarop in dezelfde tijd een twee-onder-een kap is gebouwd (nummers 23 en 25). Ook het perceel nr. 29 is zeer geschikt voor een twee-onder-een kap. Bij de huisnummering is daar reeds rekening mee gehouden (er bestaat geen nummer 27).

Volgens het vigerende bestemmingsplan is op dit perceel een twee-onder-een-kap toegestaan. Het ontwerpbestemmingsplan staat echter slechts één woning toe.

Eigenaresse en bewoonster van het perceel is 74 jaar. Het is een aantrekkelijk idee dat in de plaats van de huidige woning een twee-onder-een kap kan worden gebouwd, waarvan de voor haar bestemde helft geschikt is voor aangepast wonen. De bouwkosten zouden in belangrijke mate gefinancierd kunnen worden met de verkoopopbrengst van de andere helft van het perceel. De huidige woning is zwaar gedateerd en ongeschikt voor verbouwing tot aangepast wonen. Verder maakt de indeling van de woning het vrijwel onmogelijk dat een potentiële koper de woning in overeenstemming zou kunnen brengen met wooneisen waar een woning redelijkerwijs aan dient te voldoen. Zo zijn er slechts twee slaapkamers en een minimale doucheruimte en is het onmogelijk om een vaste trap naar de twee minuscule zolderkamertjes te maken. Tevens is het voor de verkoopbaarheid en waarde van het perceel van groot belang dat ook volgens het nieuwe bestemmingsplan een twee-onder-een-kap is toegestaan.

In de beoordeling van de inspraakreactie is volstaan met een verwijzing naar de beoordeling van een inspraakreactie betreffende Eikenlaan 40. De situatie is echter niet vergelijkbaar. Zo valt de mogelijkheid van een twee-onder-een-kap op het perceel Dwarsweg 29 niet te kwalificeren als nieuwe ontwikkeling, maar betekent het slechts het handhaven van de bestaande bebouwingmogelijkheid.

Verzocht wordt het perceel Dwarsweg 29 alsnog te voorzien in de mogelijkheid van een twee-onder-een-kap.

Beantwoording zienswijze

In voorliggend bestemmingsplan worden in principe geen nieuwe ontwikkelingen meegenomen. Daarnaast is het zo dat voor een goede beoordeling van een dergelijk verzoek een concreet bouwplan noodzakelijk is. Tevens moet voor het opnemen van het bouwplan een ruimtelijke onderbouwing en diverse onderzoeken worden ingediend om de haalbaarheid van het verzoek te beoordelen. Binnen de procedure van voorliggend plan is het niet (meer) mogelijk om een dergelijk verzoek mee te nemen. Door het indienen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning is het eventueel mogelijk om de bestemming te wijzigen mits een positieve beoordeling betreffende het ruimtelijk aspect.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijzigingen.

57. D. Boer en G.C. van Uitert, Horsterweg 12, 3851 PJ Ermelo
(corsa Nr. 12077244)

Samenvatting zienswijze

In het bestemmingsplan Kom Ermelo 1998 is het pand Horsterweg 12 opgenomen als beeldbepalend pand. In de bij het plan behorende voorschriften is in de beschrijving in hoofdlijnen een globale regeling opgenomen ten aanzien van beeldbepalende panden. Bij het toepassen van dit bestemmingsplan heeft de rechter, bij een beroep tegen een bouwvergunning, uitgesproken dat deze beschrijving in hoofdlijnen niet als rechtstreeks toetsingskader kan fungeren, maar dat deze enkel toegepast kan worden bij het verlenen van vrijstellingen.

Dit betekent dat in het bestemmingsplan Kom Ermelo 1998 voor een pand met de aanduiding "beeldbepalend" in de voorschriften geen geldige beperkingen zijn.

Bij een herziening van het bestemmingsplan Kom Ermelo 2002 is voor een aantal beeldbepalende panden vastgelegd dat de uitwendige hoofdvorm gehandhaafd moet blijven. Het pand Horsterweg 12 hoorde daar niet bij en het is voor dit pand dan ook niet gebeurd. Het pand Horsterweg 12 valt onder het bestemmingsplan Kom Ermelo 1998 en voor dit pand zijn geen beperkingen, anders dan voor niet-beeldbepalende panden.

In het ontwerpbestemmingsplan Kom Ermelo zijn onder artikel 29.2.5 beperkende voorwaarden opgenomen voor beeldbepalende panden. Deze voorwaarden vormen een grote beperking voor mogelijke bouwactiviteiten aan het pand, of, bij amovering van het pand, bouwplannen op de betreffende kavel. Als voor wat betreft het pand Horsterweg 12 het ontwerpbestemmingsplan ongewijzigd van kracht wordt zal er voor de eigenaren een aanzienlijke planschade ontstaan.

Verzocht wordt het pand Horsterweg 12 in bestemmingsplan Kom Ermelo niet als beeldbepalend op te nemen.

Beantwoording zienswijze

In 2003 heeft een inventarisatie naar beeldbepalende panden plaatsgevonden. De genoemde panden uit het rapport zijn in het bestemmingsplan Kom Ermelo 1998, herziening 2002 opgenomen als beeldbepalend. Naar aanleiding van voorliggend bestemmingsplan is de lijst van bestaande beeldbepalende panden in het dorp, waaronder Horsterweg 12, geactualiseerd. Uit dit onderzoek blijkt dat het pand Horsterweg 12 nog steeds als beeldbepalend wordt gezien.

Een beeldbepalend pand heeft op de verbeelding de aanduiding "Karakteristiek" gekregen. De aanduiding karakteristiek is met name opgenomen om in het geval van sloop/nieuwbouw ervoor te zorgen dat het perceel dezelfde beeldwaarde behoudt. De betreffende aanduiding op het pand zou de plaatsing van een dakkapel niet in de weg moeten staan. Wel kan het zijn dat de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit nadere (zwaardere) eisen stelt aan de verschijningsvorm van de dakkapel.

Ten aanzien van de vermeende planschade wordt opgemerkt dat in afd. 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening hiervoor een afzonderlijke procedure is opgenomen.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijzigingen.

58. Y.J.A. Draisma, Dokter Holtropstraat 80, 3851 JL Ermelo
(corsa Nr. 12077249)

Samenvatting zienswijze

De zienswijze betreft de hoek Jan van Malesteinweg / Dokter Holtropstraat. In vergelijking met de huidige situatie is hogere bebouwing mogelijk. Dit heeft effect op de licht inval, zon en privacy. Daarnaast is er een toename van het aantal woningen wat effect heeft op de verkeersdruk en de veiligheid.

Dit zorgt voor een waarde daling bij een eventuele verkoop van de woning van zienswijze indiener.

Beantwoording zienswijze

Zie beantwoording zienswijze nummer 53.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijzigingen.

59. J.A. Pul, namens de Erven Pul, Sportlaan 139, 3851 BB Ermelo
(corsa Nr. 12076703)

Samenvatting zienswijze

Bezwaar wordt gemaakt tegen het voornemen dat het pand Leuvenumseweg 24 aangemerkt wordt als zijnde "karakteristiek". Indiener wordt door dit besluit benadeeld, aangezien deze aanduiding een vermindering van de waarde van het pand betekent. De waardevermindering wordt veroorzaakt doordat de huidige en eventuele toekomstige eigenaren minder mogelijkheden hebben om het pand naar eigen goeddunken te kunnen gebruiken en eventueel aan te passen. De waardevermindering schaadt de huidige eigenaren.

Verzocht wordt af te zien van het voornemen tot "karakteristiek" aanduiden van het pand Leuvenumseweg 24.

Beantwoording zienswijze

Naar aanleiding van voorliggend bestemmingsplan is door een onafhankelijk extern bureau (bureau BAAC) de lijst van bestaande beeldbepalende panden in het dorp geactualiseerd. Tevens is er in het centrumgebied gekeken of er panden zijn die nog aan de lijst toegevoegd moeten worden. Uit dit onderzoek blijkt dat het pand Leuvenumseweg 22-24 in hoge mate beeldbepalend is.

De aanduiding karakteristiek is met name opgenomen om in het geval van sloop/nieuwbouw ervoor te zorgen dat het perceel dezelfde beeldwaarde behoudt.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijzigingen.

60. J.F. Dekker-Dooyweerd, namens J. Dooijeweerd-van den Os, Roolvinkpark 4, 6716 EG Ede (corsa Nr. 12077240)

Samenvatting zienswijze

Er wordt bezwaar ingediend tegen het feit dat het pand Beemdweg 17 in de herziening van het bestemmingsplan Kom Ermelo wordt aangeduid als beeldbepalend/karakteristiek. Gesteld wordt dat in het vigerende bestemmingsplan Beemdweg 17 ook is aangemerkt als beeldbepalend/karakteristiek. Over dit feit heeft de eigenaar van Beemdweg 17 in het verleden nooit een schriftelijke mededeling ontvangen. Het indienen van een zienswijze (bezwaar) op een ontvangen schrijven in het verleden was daardoor niet mogelijk. Vanwege dit feit en vanwege het feit dat het aanmerken van het pand als beeldbepalend/karakteristiek een inperking is voor toekomstige ontwikkelingen betreffende het pand en het perceel wordt bezwaar ingediend tegen de genoemde aanduiding van het pand in bestemmingsplan Kom Ermelo.

Beantwoording zienswijze

In 2003 heeft een inventarisatie naar beeldbepalende panden plaatsgevonden. De genoemde panden uit het rapport zijn in het bestemmingsplan Kom Ermelo 1998, herziening 2002 opgenomen als beeldbepalend. Naar aanleiding van voorliggend bestemmingsplan is de lijst van bestaande beeldbepalende panden in het dorp, waaronder Beemdweg 17, geactualiseerd. Uit dit onderzoek blijkt dat het pand Beemdweg 17 nog steeds als beeldbepalend wordt gezien.

Het beeldbepalend pand heeft op de verbeelding de aanduiding "Karakteristiek" gekregen. De aanduiding karakteristiek is met name opgenomen om in het geval van sloop/nieuwbouw ervoor te zorgen dat het perceel dezelfde beeldwaarde behoudt.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijzigingen.

61. G. de Vos en A. de Vos-Kelderhuis, Russulalaan 11, 3852 ZJ Ermelo (corsa nr. 12076979)

Samenvatting zienswijze

1. Verzocht wordt aan de zijde van de huidige garage het bouwvlak te kunnen verruimen in overeenstemming met de overige woningen. Op de verbeelding is voor het perceel een bouwvlak opgenomen dat volledig willekeurig is en zonder dat daarvoor een stedenbouwkundige onderbouwing wordt gegeven. In de wijk en met name de Russulalaan (oneven zijde) is willekeurig omgegaan met opnemen van aangebouwde bijgebouwen in het bouwvlak en daarmee de breedte van de bouwvlakken. De grootte van het bouwvlak lijkt willekeurig opgenomen zonder enige planologische afweging. In de bouwregels is opgenomen dat als grens van het bouwvlak geldt de situering van legaal gebouwde gebouwen, maar geldt daar dan ook de maatvoering van dat bouwvlak? Verzocht wordt hierover duidelijkheid te verschaffen.
2. Verzocht wordt het bouwvlak van Russulalaan 11 zo op te nemen dat deze correspondeert met de bestaande situatie. Het bouwvlak is nu minimaal 2 meter voor de feitelijke voorgevel gelegd. Hoewel de bouwdiepte van de bouwblokken in de straat 15 meter is, is het niet realistisch het bouwvlak voor de bestaande gevel te leggen. Oorspronkelijk is de rooilijn zo gelegd dat er sprake was van om en om verspringing en werd dat stedenbouwkundig aanvaardbaar geacht. Blijkbaar is ervoor gekozen na het realiseren van de woningen op de rooilijn op 1 lijn te leggen, maar dan alleen voor de Russulalaan, niet voor bijvoorbeeld de Champignonlaan, waar de getande voorgevelrooilijn nog aanwezig is. Door het recht trekken van onze voorgevelrooilijn is er een situatie ontstaan waarbij we voor onze bestaande gevel minimaal 2 meter bouwvlak hebben en daar de woning kunnen uitbreiden. Bij uitbreiding van de woning bestaat geen behoefte aan uitbreiding aan de voorzijde, maar wel aan de achterkant. Verzocht wordt het bouwvlak naar achteren te schuiven.
3. Verzocht wordt de goothoogte van 3 meter te verhogen en 8 meter bouwhoogte. Dit is in lijn met de sinds het vorige plan wijziging in de wetgeving ten aanzien van plafondhoogte en eisen ten aanzien van trappen. Het lijkt dan redelijk de goot- en bouwhoogte bij recht te verhogen

- met 0,50 centimeter, waarbij dan de 10% afwijking wellicht naar beneden kan worden bijgesteld.
4. In de regels bij de bestemming Wonen is opgenomen dat bij nieuw- en verbouw de inrichting van de gronden zodanig dient plaats te vinden dat wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen in bijlage 4. In de genoemde bijlage is een overzicht opgenomen waarbij de parkeernorm wordt onderverdeeld in categorieën woningen van ondermeer duur en midden. Verondersteld wordt dat deze indeling te maken heeft met de waarde van de woning. Dit voorschrift is in strijd met de rechtszekerheid. Het niet duidelijk wat onder de categorie duur wordt verstaan. Daarnaast is dit een criterium dat geen ruimtelijke relevantie kent. Het ruimtelijk relevantie is parkeeroverlast voorkomen. Louter het feit dat er sprake is van een 'dure woning' wil niet zeggen dat hiermee de parkeerdruk in een bepaalde woonomgeving toeneemt. Ook is de regeling niet duidelijk: wat wordt onder inrichting van de gronden verstaan? Om welke gronden gaat het? Wat is "grond".
 5. Op het perceel rust de bestemming Waarde - Archeologie H. Dit houdt in dat er een algeheel bouwverbod geldt voor nieuwe gebouwen en uitbreiding van bestaande gebouwen tenzij er sprake is van uitbreiding van minder dan 100 vierkante meter en de grond dieper dan 0,3 m zal worden geroerd. Dit artikel is geen realistisch artikel: een uitbreiding van een gebouw waarbij de grond minder dan 30 centimeter wordt geroerd is illusoir. Overigens blijkt niet uit het artikel wat moet gebeuren wanneer er sprake is van een nieuw gebouw op dezelfde plek: gaat het om een nieuw gebouw of de uitbreiding. Herbouw op dezelfde plek valt in dat geval dan onder nieuw gebouw? Ter plaatse van herbouw op dezelfde plek is de grond geroerd en geen sprake meer van waarden. Mocht besloten worden dit in de praktijk onbruikbare artikel te handhaven wordt verzocht de redactie aan te passen zodat duidelijk is dat bij herbouw op dezelfde plek deze uitzondering ook geldt.
 6. De mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden op het perceel wordt betwist. Bij de bouw van de woning en garage is het gehele boskavel afgegraven, bomen gerooid en de grond die afgegraven is op een kleine terp gegooid waarop de woning is gebouwd. Mochten er archeologische waarden tot 1,5meter diep hebben gezeten, dan zijn die inmiddels verdwenen. Een dergelijk zwaar beschermingsregime op dit soort van achtertuinen is overdreven en menen dat dergelijke bewijslast niet bij burgers moet worden neergelegd. Dit is mogelijk een ander verhaal bij grootschaliger bouwplannen.
 7. Op ruimtelijke plannen staat bij de bestemming wonen op Russulalaan 11 de aanduiding maatvoering: maximaal aantal wooneenheden 1. Dit komt in de regels niet meer terug: daar is opgenomen maximaal aantal aaneen te bouwen wooneenheden. Dit kan leiden tot verwarring: een bouwvlak van 17 bij 15 meter kunnen twee wooneenheden, niet aaneengebouwd, worden gerealiseerd. Dit lijkt niet de bedoeling, dit zou ertoe leiden dat er sprake is van bouwplannen en daarmee is een exploitatieplan noodzakelijk. Verzocht wordt hier kritisch naar te kijken. Overigens is er ook geen begripsomschrijving voor 'wooneenheden' opgenomen.

Beantwoording zienswijze

1. Het weergegeven bouwvlak is inderdaad een omissie in het plan. De breedte wordt aangepast naar 12 meter.
2. De ligging van het bouwvlak is inderdaad niet conform de bestaande bebouwing. Het bouwvlak wordt aangepast en verder naar achteren gelegd.
3. In voorliggend plan zijn bestaande rechten overgenomen. De weergegeven goot- en bouwhoogten zijn conform het vigerende bestemmingsplan. Er is geen aanleiding om dit aan te passen.
4. De parkeernormen zijn overgenomen uit de Parkeernota van de gemeente Ermelo. De segmenten goedkoop, midden en duur zijn hier ook in opgenomen. De grenzen voor deze segmenten zijn gebaseerd op de KWP normen: tot € 170.000 goedkoop, van € 170.000 tot € 250.000 midden en boven de € 250.000 duur.
5. Nationaal beleid op het gebied van de archeologie is vastgelegd in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg, die een Nederlandse uitwerking is van het Europese verdrag van Valletta. De wet regelt hoe het rijk, de provincies en de gemeenten bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. De gemeente Ermelo heeft in 2009 een beleidsnota archeologische monumentenzorg opgesteld. In deze nota is (nieuw) beleid op lokaal, regionaal, nationaal en Europees niveau en zijn het beleid en het instrumentarium van de gemeente op het gebied van archeologie afgestemd op de ontwikkelingen in het archeologisch

bestel. De archeologische beleidskaart is vertaald naar het bestemmingsplan, hiermee is voldaan aan de wettelijke verplichting om rekening te houden met het erfgoed in de bodem bij ruimtelijke plannen.

De Wet ruimtelijke ordening verplicht om archeologiebeleid in de bestemmingsplannen op te nemen. Door in het bestemmingsplan alle beleidsvelden op te nemen, net zoals veiligheidszones rond hoogspanningsleidingen of een ondergrondse gastransportleiding is in een document alles te vinden. In het huidige komplan is het archeologiebeleid niet opgenomen. Voorgenomen bouwontwikkelingen worden wel aan het beleid getoetst.

In het bestemmingsplan worden verwachtingswaarden opgenomen. Er is geen zekerheid dat archeologische waarden aanwezig zijn. Een hoge verwachtingswaarde geeft wel aan de kans op het aantreffen van archeologische sporen en/of resten in hoge mate wordt verwacht. Op basis van de geomorfologie en de opbouw van het landschap of ontwikkeling van een dorp of stad is onder meer de verwachting bepaald. Het opnemen van een verwachtingswaarde is geen beperking in de zin van niet mogen, maar het instellen/opleggen van een onderzoeksplicht om aan te tonen of en in welke mate archeologische waarde aanwezig zijn en eventueel worden verstoord bij de voorgenomen ontwikkeling.

Overigens mogen er geen nieuwe gebouwen worden gebouwd of bestaande gebouwen worden vergroot indien de nieuw of vergroting groter is dan 100m² en waarvoor de grond dieper dan 0,3 m zal worden geroerd zoals in de uitzonderingen staat weergegeven. Een uitbouw of nieuwbouw kleiner dan 100m² mag dus wel gebouwd worden.

6. Zie beantwoording onder 5.
7. De aanduiding maximaal aantal wooneenheden is inderdaad niet correct overgenomen in de regels. De regels worden hierop aangepast.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot wijzigingen:

- Het bouwvlak wordt aangepast;
- De regels worden aangepast voor de aanduiding "maximaal aantal wooneenheden".

62. P. Mulder, Burgemeester van Oordtstraat 2a, 3851 JT Ermelo
(corsa nr. 12077825)

Samenvatting zienswijze

Indiener is niet in de gelegenheid geweest om binnen de termijn op het bestemmingsplan Kom Ermelo te reageren. Zienswijze indiener heeft van 4 september tot en met 14 november 2012 een rondreis door Spanje en Portugal gemaakt.

Zienswijze

In het huidige bestemmingsplan van 2008 en herziening 2002 is de bestemming van het perceel Burgemeester van Oordtstraat 2a gemengde doeleinden. In het nieuwe bestemmingsplan wordt dit vermindert tot alleen woning. Verzocht wordt gemengde doeleinden te handhaven op dit perceel. De reden is dat tot 2006 er vele dienstverlenende bedrijven gevestigd waren, waaronder een drukkerij en sportscholen. Van 2006 tot 2011 is de administratie B.V. van zienswijze indiener hier gevestigd. Deze had tot doel om mijn garage B.V. te beëindigen iets wat nu gebeurd is en niet intentie had om administratieve diensten aan derden aan te bieden. De bedoeling van zienswijze indiener is om de mogelijkheid open te houden om hier lichte werkzaamheden te kunnen verrichten zoals computer reparatie, fietsen stalling of te verhuren voor fysiotherapeut e.d.

Beoordeling ontvankelijkheid zienswijze

De zienswijze is op 19 november afgegeven bij de balie, dit is buiten de ter inzage legging termijn van het bestemmingsplan. Het gedurende ruim twee maanden in het buitenland verkeren is geen verschoonbare reden om buiten de terinzage termijn een zienswijze te kunnen indienen. De zienswijze is niet ontvankelijk.

Zienswijze

Gezien de niet ontvankelijkheid van de zienswijze heeft geen inhoudelijke beoordeling plaats te vinden. Het volgende kan wel worden opgemerkt. In het ontwerpbestemmingsplan Kom Ermelo is naar aanleiding van de inspraakreactie en het recente gebruik een aanduiding opgenomen waardoor kantoor op de begane grond en de verdieping is toegestaan. Een ruimere bestemming ("Gemengd") is niet wenselijk binnen dit gedeelte van het bestemmingsplan. Het gebied kenmerkt zich hoofdzakelijk door een woonbestemming.

Indien er een concreet zicht is op de gewenste bestemming is het mogelijk om hiervoor een verzoek in te dienen door het aanvragen van een omgevingsvergunning. Bij de beoordeling van een dergelijke aanvraag worden onder andere alle ruimtelijke aspecten afgewogen en is het eventueel mogelijk om de bestemming te wijzigen, mits er een positieve beoordeling plaats vindt.

Conclusie

De zienswijze is niet ontvankelijk.