



Nr. 12079574
Casenr. 2012-10001

Nota ambtshalve wijzigingen Kom Ermelo

Naam : drs. S. Veltmaat
Afdeling : Ontwikkeling
Datum : December 2012

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Kom Ermelo heeft van 4 oktober 2012 tot en met 14 november 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode hebben wij aanleiding gezien de volgende ambtshalve wijziging voor te stellen:

1. Bestemmingsplan Ronde Margrietschool

In het ontwerpbestemmingsplan is het bestemmingsplan Ronde Margrietschool niet meegenomen. Op 30 augustus 2012 is het bestemmingsplan Ronde Margrietschool onherroepelijk geworden.

Wijziging

Het bestemmingsplan Ronde Margrietschool wordt opgenomen in bestemmingsplan Kom Ermelo

2. Putterweg 69

In het ontwerpbestemmingsplan zijn de rechten uit bestemmingsplan Kom Ermelo 1998, herziening 2002 meegenomen voor het adres Putterweg 69. In de tussentijd is er een onherroepelijke vergunning verleend voor de bouw van appartementen en 3 vrijstaande woningen. Daarnaast is afgesproken dat de woning ten noorden van Putterweg 69 wordt gesloopt. Deze vergunning past niet binnen de regels van het ontwerpbestemmingsplan en de te slopen woning heeft een bouwvlak in het ontwerpbestemmingsplan.

Wijziging

De bouw- en gebruiksmogelijkheden uit de verleende bouwvergunning van Putterweg 69 worden opgenomen in het bestemmingsplan Kom Ermelo. Daarnaast wordt een bouwvlak ten noorden van Putterweg 69 weggehaald, in verband met de verleende vergunning.

3. Afwijkingsmogelijkheid artikel 29.4.1

In het ontwerpbestemmingsplan wordt onder artikel 29.4.1 een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor het verhogen van de goothoogte. De verwijzing naar het artikel waarin de goothoogte staat vermeld is incorrect.

Wijziging

De verwijzing wordt aangepast naar het juiste artikel.

4. Jasmijnweg 54

Naast de woning Jasmijnweg 54 is een stuk grond verkocht aan de bewoners van Jasmijnweg 54. In voorliggend bestemmingsplan heeft dit stuk grond nog de groenbestemming. In verband met de verkoop dient de bestemming aangepast te worden als deels tuin en deels woonbestemming.

Wijziging

De bestemming wordt aangepast naar deels wonen en deels tuin.

5. Beeldbepalende panden

In het bestemmingsplan is een regeling opgenomen voor de bescherming van beeldbepalende panden. De uitwendige hoofdvorm, bepaald door de goothoogte, bouwhoogte, dakvorm, dakhelling en gevelindeling dient gehandhaafd te worden in geval van bouwactiviteiten. Tekstueel wordt deze regeling aangepast, zodat in grote lijnen de uitwendige hoofdvorm gehandhaafd dient te worden. Daarnaast blijkt uit ervaring dat afwijking van de regeling mogelijk moet zijn. Passende bebouwing in het straatbeeld met terugkomende karakteristieke elementen kan ruimtelijk goed inpasbaar zijn, zonder dat aan de regel voor beeldbepalende panden wordt voldaan. Voor deze initiatieven moet een afwijkingsmogelijkheid worden opgenomen.

Tot slot blijkt uit diverse gesprekken dat de regeling nadere toelichting behoeft hoe ermee omgegaan wordt indien een pand beeldbepalend is. In de toelichting wordt nadere uitleg gegeven over de aanduiding "karakteristiek".

Wijziging

Regeling beeldbepalende panden wordt aangescherpt.

Er wordt een afwijkingsbevoegdheid van beeldbepalende panden opgenomen.

De toelichting wordt aangevuld met nadere uitleg over de aanduiding "karakteristiek".

6. Normen fietsparkeren

In het ontwerpbestemmingsplan zijn fietsparkeernormen opgenomen. De gemeente Ermelo heeft nog geen fietsparkeerbeleid. Tot 1 januari 2017 hebben gemeenten de tijd om regels voor het fietsparkeren 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.

Wijziging

Parkeernormen fietsen en afwijken parkeernormen fietsen worden uit het bestemmingsplan gehaald.

7. Afwijken parkeernormen motorvoertuigen

In het bestemmingsplan is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om af te kunnen wijken aan de parkeereis indien er aangetoond kan worden dat realisatie van parkeerplaatsen op eigen terrein niet mogelijk is en dat op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte wordt voorzien conform de beleidsregels ontheffing parkeren.

Deze regeling wordt aangepast naar de huidige toegepaste regeling uit de Bouwverordening Ermelo 2012.

Wijziging

Beleidsregels ontheffing parkeren worden niet meer opgenomen.

De afwijkingsbevoegdheid parkeernormen worden opgenomen conform de vigerende Bouwverordening Ermelo 2012.

8. Aanduiding "specifieke vorm van gemengd - wijnopslag en wijnproeverij"

In het bestemmingsplan is een aanduiding "specifieke vorm van gemengd - wijnopslag en wijnproeverij" opgenomen voor het perceel Stationsstraat 2. Deze aanduiding is niet opgenomen in de legenda. Dit wordt aangepast.

Wijziging

Aanduiding "specifieke vorm van gemengd - wijnopslag en wijnproeverij" wordt opgenomen in de legenda.

9. Da Costalaan 12

Bij de woning Da Costalaan 12 is een stuk grond verkocht aan de bewoners. In voorliggend bestemmingsplan heeft dit stuk grond deels de bestemming wonen en deels de bestemming verkeer. In verband met de verkoop dient de bestemming aangepast te worden als tuin.

Wijziging

De bestemming wordt aangepast naar tuin.

10. Burgemeester Vitringalaan 8

Het perceel Burgemeester Vitringalaan 8 is niet conform de vigerende rechten uit bestemmingsplan Kom Ermelo ingetekend. De grens tussen tuin en wonen wordt verlegd.

Wijziging

De bestemming tuin en wonen worden aangepast.

| 11. Watervalweg 164

Het perceel Watervalweg 164 is niet conform de vigerende rechten uit bestemmingsplan De Zanderij ingetekend. De bestemming wordt gewijzigd en er wordt een bouwvlak opgenomen.

Wijziging

De bestemming bos wordt aangepast naar wonen en tuin.
Er wordt een bouwvlak opgenomen.

| 12. Dokter Holtropstraat 153/153a

In het ontwerpbestemmingsplan is op de oostelijke helft van het pand de aanduiding "dienstverlening" opgenomen terwijl het één pand betreft. In het vigerende bestemmingsplan ligt de aanduiding over de gehele begane grond. De aanduiding wordt aangepast en voor de gehele begane grond opgenomen.

Wijziging

De aanduiding "dienstverlening" wordt voor de gehele begane grond opgenomen.

| 13. De Hooge Riet

In het ontwerpbestemmingsplan zijn op het terrein van "De Hooge Riet" diverse bouwvlakken opgenomen om de bestaande bebouwing heen met iets uitbreidingsruimte. Voor deze manier van bestemmen is gekozen omdat voor dit terrein geen bouwplan / heldere ontwikkelingsvisie bekend is. In het vigerende bestemmingsplan heeft dit terrein een bouwvlak met verschillende bebouwingspercentages. De exacte ligging van de (nieuwe) bebouwing is niet vastgelegd. Om toch een bepaalde flexibiliteit te houden, maar als gemeente ook inspraak te hebben, wordt een afwijkingsbevoegdheid opgenomen. Met deze afwijkingsbevoegdheid kan worden afgeweken van de verplichting om binnen de bouwvlakken gebouwen te bouwen. Gebouwen kunnen buiten het bouwvlak gebouwd worden, mits het bebouwingspercentage van het terrein niet boven het toegestane percentage uitkomt.

Wijziging

Er wordt een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om buiten de bouwvlakken te kunnen bouwen.