



Nr. e170003953
Casenr. 16e0010033

Nota van zienswijzen bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan Oude Telgterweg 30

Naam : G.J. Janssen
Afdeling : Publiekszaken
Datum : Februari 2017

Het ontwerpbestemmingsplan Oude Telgterweg 30 heeft samen met het beeldkwaliteitsplan vanaf donderdag 22 december 2016 tot en met woensdag 1 februari 2017 voor een ieder ter inzage gelegen in het gemeentehuis. Tevens was het ontwerpbestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan in te zien op de gemeentelijke website en de landelijke voorziening RO-online: www.ruimtelijkeplannen.nl.

Tijdens deze periode zijn er twee zienswijzen ingediend.

1. Dhr G.H. Bakker, Oude Telgterweg 28 (3851 LS) te Ermelo (corsanummer e170003954)
2. De heer W.J Noback en mevrouw W.E. Noback – Beukelman, Hanengewe 27(3851 LA) te Ermelo (corsanummer e170003965 en e170003966)

Zienswijze 1

Zienswijzen bestemmingsplan

1. In het bestemmingsplan wordt gesteld dat het woonklimaat voor omwonenden verbeterd wordt door de wijziging van de bestemming. Theoretisch zouden bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 3.1 mogelijk zijn. In de praktijk echter zijn de bedrijfsactiviteiten van veel lichtere aard. Bovendien liggen de bestaande activiteiten 's avonds en in het weekend stil of vrijwel stil. Door het wijzigen van de bestemming in wonen wordt bijna het omgekeerde bereikt.
2. De bouw van 11 woningen op het betreffende perceel zal – naar redelijkerwijs verwacht mag worden – meer geluidshinder veroorzaken voor de omwonenden, dan de huidige bedrijfsactiviteiten. Hierbij valt te denken aan o.a. spelende kinderen, huisdieren en auto's/motoren. Een vergelijking met de te verwachten geluidshinder met wat theoretisch toegestaan is bij de huidige bestemming is irrelevant, uitgegaan zou moeten worden van de feitelijke huidige toestand.
3. Verder mag verwacht worden een toename van het parkeren op de Oude Telgterweg, hetzij incidenteel, hetzij structureel.
4. In het voorstel tot wijziging van het bestemmingsplan is ook een Projectbeschrijving opgenomen, waarin [indicatief] de toekomstige situatie wordt geschetst. Men kan zich afvragen in hoeverre het thans vaststellen van het gewijzigde bestemmingsplan impliceert het tevens vaststellen van datgene wat in de bijgevoegde Projectbeschrijving is vermeld. Op sommige punten is deze beschrijving gedetailleerd, bijv. sub 5.2, waarin overigens de beukbreedte wel wordt vermeld, maar niet de bouwhoogte. Alleen in de bijgevoegde analoge verbeelding wordt vermeld een maximum goothoogte [6 meter] en een maximum bouwhoogte [11 meter], maar de hoogte die daadwerkelijk is voorzien blijft onvermeld.

Gemeentelijke reactie

- Ad1. Het vigerende bestemmingsplan maakt het mogelijke bedrijven tot milieucategorie 3.1. Bedrijven hebben meer invloed op de omgeving dan woonbestemmingen. Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof. Binnen de vigerende bestemming zijn bijvoorbeeld bedrijven als een timmerfabriek met een werkplaats kleiner dan 200 m² mogelijk. Woonbestemming kent geen milieuzonering, deze bestemming is kwetsbaar en dient te worden beschermd. Door de bedrijfsbestemming te wijzigen naar een woonbestemming wordt voor de omliggende woningen een beter woonklimaat gecreëerd.
- Ad2. Zie beantwoording bij 1.
- Ad3. De parkeerbehoefte kan worden herleid uit de Parkeernota 2004 van de gemeente Ermelo. Deze nota bevat kengetallen voor de verwachte parkeerbehoefte per toegenomen functie. Voor goedkope en middeldure woningen geldt een parkeernorm van respectievelijk 1,7 en 1,9 parkeerplaats per woning. Gelet op de geprojecteerde woningen is uitgegaan van het gemiddelde van dit twee normen: 1,8 parkeerplaats per woning. Voor de 11 woningen in het plangebied zijn derhalve 20 (19,8) parkeerplaatsen noodzakelijk

Er zijn 15 parkeerplaatsen geprojecteerd in het openbaar gebied. Bij vijf woningen is een parkeerplaats op eigen terrein opgenomen. Derhalve worden in totaal 20 parkeerplaatsen aangelegd en wordt voldaan aan de parkeernormering.

- Ad4. Gebruikelijk is dat de goothoogte en nokhoogte op de verbeelding of in de regels van het bestemmingsplan wordt vermeld. Dit is conform de systematiek van het moederplan Kom Ermelo. Een beukmaat wordt niet vermeld, de maatvoering van de woningen moeten binnen de maat van het betreffende bouwvlak, goothoogte en nokhoogte passen.

Zienswijzen beeldkwaliteitsplan

1. Duidelijk zijn te zien in de naar onze kant gerichte gevels smalle ramen op de eerste en tweede etage. Als deze ramen met doorzichtig glas worden uitgerust, dan is er sprake van inkijk in onze tuinen. En dat terwijl op pagina 5 aan het eind van de eerste alinea gesteld wordt dat er geen sprake van het inkijken in nieuwe of bestaande tuinen zal zijn. Op pagina 10 staat weer dat de kopgevels richting Hanengewei gesloten zullen zijn, in onze richting zou sprake zijn van een 'open uitstraling'. Hoe moeten we dit verstaan? Mondeling werd gesteld dat er matglas zou worden toegepast, maar wie garandeert dat dit zo blijft?
2. Van de woningen wordt wel de beukbreedte vermeld, maar niet de hoogte. De vraag is hoe deze hoogte zich verhoudt tot die van de omringende bestaande bebouwing. Op pagina 11 is in de eerste alinea melding gemaakt van maatregelen die er toe moeten leiden dat de woningen 'minder fors in hoogte ogen'. Het lijkt me toe dat voor omwonenden de werkelijke hoogte belangrijker is dan de ogenschijnlijke hoogte.
3. Op de bijgevoegde tekening staat vermeld dat de breedte van de toegangsweg 5 meter is, hetgeen voldoende is voor de brandweer. In geval echter van een calamiteit, te denken valt bijv. aan een gasexplosie, waarbij sprake is van gewonden, waarvoor ambulances moeten aanrukken, een ontruiming van [een deel van] de woningen, de brandweer die in actie komt en de politie een steentje bijdraagt, zou een ware veldslag in de nauwe toegang niet ondenkbaar zijn. De mededeling dat de brandweer toestemming heeft gegeven zou wel eens een schrale troost kunnen blijken.
4. In het beeldkwaliteitsplan is vermeld dat rondom het kavel een afscheiding geplaatst zal worden, bestaande uit een gaaswerk met Hedera begroeid. Volgens de tekst zal dit zijn met name aan de achterzijde, maar volgens de tekening loopt deze afscheiding rond het gehele plan. Wat bedoeld wordt met de woorden 'met name' wordt niet nader uitgewerkt.
5. In het beeldkwaliteitsplan wordt een 'ontmoetingsplek' benoemd. Het is de bedoeling dat deze een sociale functie krijgt, waar buurtbewoners elkaar kunnen ontmoeten. Het risico is dat dit wel eens een ontmoetingsplek van hangjongeren kan worden en daar zitten noch de huidige omwonenden noch de toekomstige bewoners op te wachten.
6. Niet vermeld is of en zo ja hoeveel oplaadpunten voor elektrisch aangedreven auto's gerealiseerd zullen worden. Dit zou de groene uitstraling zeer ten goede komen en bovendien minder geluidsoverlast opleveren op een toch wel door bestaande bebouwing tamelijk omsloten perceel.
7. De hoofdontsluiting zal deel gaan uitmaken van de openbare weg. Tot dusverre was er, voor zover ik uit de belijning op pagina 4 kan opmaken, sprake van een particuliere oprit. De vraag is nu in hoeverre dit consequenties heeft voor het parkeren door de bewoners van de panden Oude Telgterweg 30 en 32. Als de afstand tot de kruising 5 meter moet bedragen, dan gaat dit ten koste van de huidige praktijk, namelijk parkeren voor de eigen woning. In feite zouden er 'aan onze kant' parkeerplaatsen verloren kunnen gaan.

Gemeentelijke reactie

- Ad1. Het beeldkwaliteitsplan vormt een toetsingskader voor de beoordeling van de woningen bij de welstandscommissie. Hier wordt uitsluitend de architectuur getoetst. Er is gekozen om geen raamopeningen in de kopgevels aan de noordzijde van de woningen te realiseren in verband

met inblik op de aanpalende percelen. De woningen staan hier dicht op deze aanpalende percelen. Voor de kopgevels aan de zuidzijde is deze inblik niet te verwachten. De afstand tot de naastgelegen percelen is ruimer. Daarnaast zit tussen de percelen nog een (openbare)weg. In uw geval is deze afstand bijna 15 meter tot uw erfgrans.

- Ad2. Zie ook de beantwoording bij 4 zienswijze bestemmingsplan. De bouwhoogte van 11 meter is gelijk gesteld met de bouwhoogtes zoals geregeld in het bestemmingsplan Kom Ermelo voor de omliggende woningen.
- Ad3. In overleg met de brandweer is bepaald dat een tweede ontsluiting niet noodzakelijk is voor dit plan. Wel zal een loze leiding moeten worden aangelegd tot in het hart van het plan. Zodat bij calamiteiten een wateraansluiting op het plangebied aanwezig is.
- Ad4. Het is de bedoeling dat de gehele buitengrens begroeid wordt met hедера. Maar dat bij specifieke wensen bij het behouden van bestaande muren deze kan blijven bestaan.
- Ad5. Het ontmoetingsplek betreft enkel een bankje met wat groen. Het is kleinschalig op een locatie die niet uitnodigt als hangplek voor jongeren.
- Ad6. Deze voorziening is niet opgenomen in het plan.
- Ad 7. De toerit naar het woonhofje wordt niet aangepast. De bestaande situatie is voldoende overzichtelijk. Er is voldoende ruimte om te parkeren ook 5 meter uit de bocht. De woningen aan de Oude Telgterweg hebben voornamelijk een oprit met de mogelijkheid de auto op eigen terrein te parkeren.

Conclusie

De ingebrachte zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan aan te passen.

Zienswijze 2

Zienswijzen bestemmingsplan

1. De hoogte van de woningen is te hoog waardoor de lichttoetreding richting achtertuin van Hanengewei 27, die grenst aan de noordzijde van het Ontwerpbestemmingsplan, aanzienlijk wordt verminderd.
2. De nokhoogte van 9,5 meter van de woningen staat in geen verhouding tot de nokhoogte van 6,3 meter van de rij woningen aan het Hanengewei 25 en 29 tot en met 35a die grenst aan de noordzijde van het Ontwerpbestemmingsplan.
3. Het is in verband met onze privacy in het Ontwerpbestemmingsplan niet vastgelegd dat de bewoners van de woning met de kopgevel op het noorden, niet is toegestaan dat er gevelopeningen in deze kopgevel (ramen) worden gemaakt.
4. In het Ontwerpbestemmingsplan is niet vastgelegd dat de bewoners van de woningen niet is toegestaan een dakkapel – een vergunningsvrij bouwwerk– te plaatsen. Naast de aantasting van onze privacy wordt daardoor de toetreding van daglicht nog meer verminderd.
5. In het Ontwerpbestemmingsplan is niet vastgelegd dat een ontsluiting richting Hanengewei is uitgesloten.
6. In het Ontwerpbestemmingsplan is niet vastgelegd wie de eigenaar is van de erfgrans bestaande uit gaaswerk en Hедера. Daarnaast is niet vastgelegd hoe hoog dit gaaswerk wordt en wie verantwoordelijk is voor het onderhoud van het gaaswerk en Hедера.

Gemeentelijke reactie

- Ad1. De hoogte van de woning mogen maximaal 11 meter worden. Deze hoogte is conform wat in het bestemmingsplan Kom Ermelo voor de omliggende percelen is geregeld, namelijk ook 11 meter. Zie verder de meegeleverde zonnestudie (corsa e17004779). Hieruit blijkt dat deze schaduwwerking meevalt en acceptabel is.
- Ad2. Zie beantwoording bij nr 1 van deze zienswijze.
- Ad3. Het bestemmingsplan regelt geen raamopeningen voor de woningen, dit wordt geregeld in het beeldkwaliteitsplan. Het bestemmingsplan is hiervoor geen juist instrument. Het beeldkwaliteitsplan geeft aan dat de noordelijke kopgevels geen raamopeningen krijgen op de

verdiepingsvloeren. Ten aanzien van privacy moet het plan voldoen aan het burgerlijk wetboek artikel 5:50 BW, die bepaald dat raamopeningen niet binnen 2 meter op de erfgrans mogen komen richting aanpalende percelen.

- Ad4. Vergunningsvrij bouwen kan het bestemmingsplan niet tegenhouden.
- Ad5. Het bestemmingsplan heeft deze ontsluiting niet opgenomen in de regels cq verbeelding. De brandweer heeft aangegeven dat deze tweede ontsluiting niet persé nodig is. Wel is een loze leiding vereist die op het plangebied moet komen.
- Ad6. Hierop is burendrecht van toepassing. Wanneer de openbare gronden naar de gemeente gaan is de gemeente verantwoordelijk voor het onderhoud.

Conclusie

De ingebrachte zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan aan te passen.

09:00

12:00

15:00

18:00

21 mrt/sept



21 juni



13-015 Zonnestudie 'Hofje van Ot'
11 woningen Oude Telgterweg 30 te Ermelo
16 januari 2016



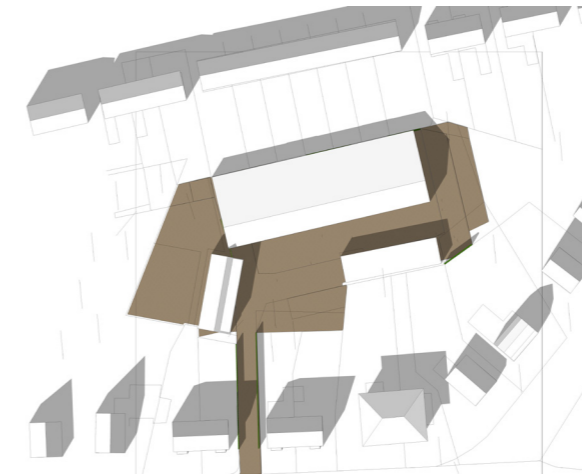
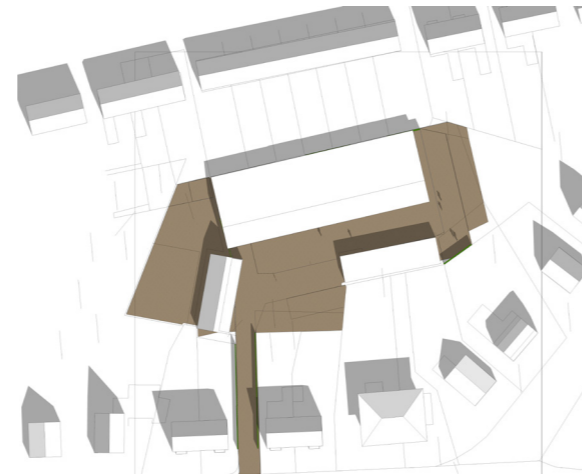
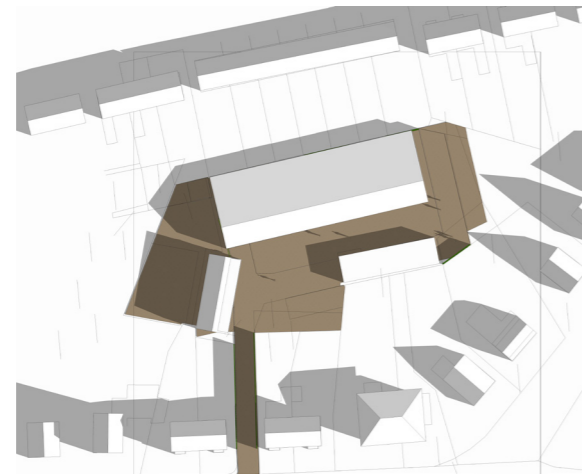
09:00

12:00

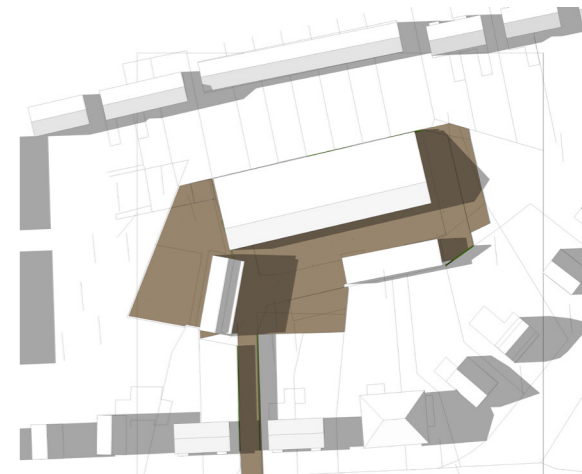
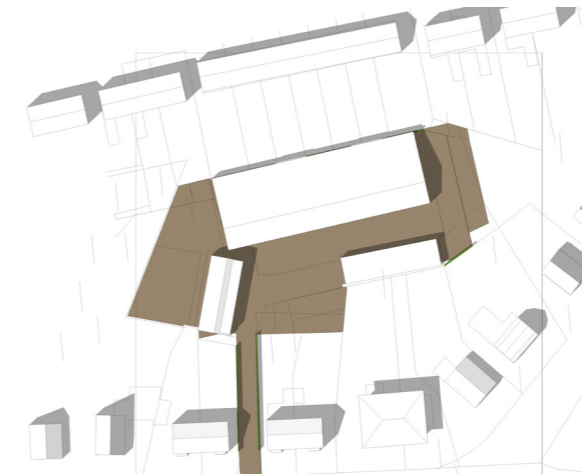
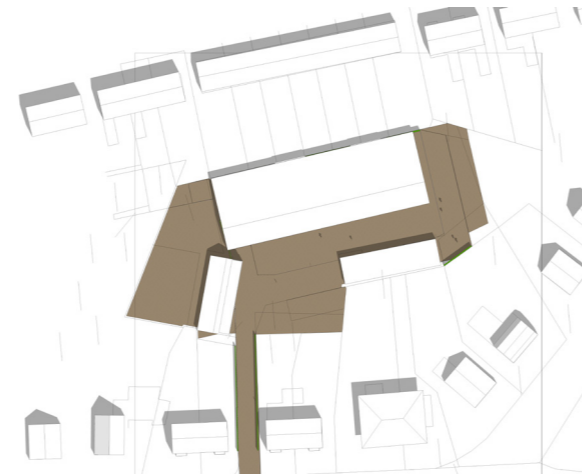
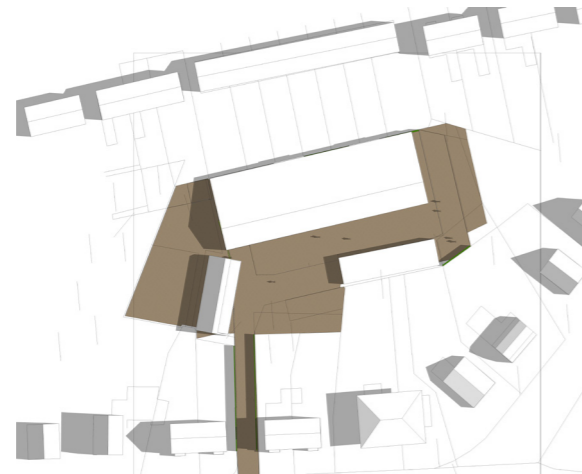
15:00

18:00

21 mrt/sept



21 juni



13-015 Zonnestudie 'Hofje van Ot'

bestaande situatie

16 januari 2016

