



Nr. e170007152
Casenr. 17e0001773

Inspraaknota bestemmingsplan Struikakkers 23 en Oude Nijkerkerweg 165 eo

Naam : mr. D. van Voorst
Afdeling : Ontwikkeling
Datum : 24 januari 2017

Inleiding

In november 2013 is De Visie De Driehoek door de gemeenteraad vastgesteld. De Visie heeft in hoofdzaak betrekking op het gebied ten westen van de spoorlijn Amersfoort–Zwolle, gelegen tussen de Kolbaanweg, Julianalaan en Fokko Kortlanglaan. De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van de structuurvisie Ermelo 2025 de wens uitgesproken voor revitalisering van het gebied De Driehoek.

Het voorontwerpbestemmingsplan De Driehoek 2016 en Struikakkers 23, heeft van 15 juli 2016 tot en met 8 september 2016 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode heeft eenieder de gelegenheid gekregen om een reactie in te dienen.

Begin 2017 is besloten om voor de percelen Struikakkers 23, Oude Nijkerkerweg 165, 165a en het perceel ten noordoosten van 165, kadastraal bekend Gemeente Ermelo sectie I nummer 5999, een apart bestemmingsplan op te stellen ten behoeve van de haalbaarheid van de verplaatsing van het tuincentrum vanuit de kom van Ermelo naar het gebied De Driehoek.

Er zijn drie inspraakreacties binnengekomen die betrekking hebben op dit plangebied. In deze nota worden de inspraakreacties samengevat en voorzien van een beoordeling met daarbij in voorkomende gevallen de voorgestelde wijzigingen.

Er zijn inspraakreacties ontvangen van:

1. De heer J. Hamstra en mevrouw J.E. Ris, Kozakkenkamp 64, 3851 GL Ermelo
2. L.S. Kamp, namens mevrouw Glas, Geelgorsstraat 1, 3853 WN Ermelo
3. Veen Architecten, namens de heer H. van Grevenhof, Oude Nijkerkerweg 165, 3853 JP Ermelo

1. De heer J. Hamstra en mevrouw J.E. Ris, Kozakkenkamp 64, 3851 GL Ermelo

(doc. nr. e160031225)

Samenvatting inspraakreactie

1. Het perceel van indieners grenst aan Struikakkers 23. Volgens de schets komen er vijf woningen tegen de tuin van de heer en mevrouw aan. Dit zal veel (geluids)overlast geven. De privacy, rust en het woongenot zullen worden aangetast.
2. De nok- en goothoogte van de nieuw te bouwen huizen zal hoger zijn waardoor 'neer- en ingekeken' zal worden in de woning van indieners. Hierdoor verdwijnt de privacy en daarnaast wijkt deze nokhoogte af van die van de omgeving en past deze daar niet in.
3. Op het moment is nog onvoldoende duidelijk hoe de nieuwe woningen eruit zullen komen te zien waardoor het lastig te beoordelen is in hoeverre de privacy zal worden aangetast. Gevraagd wordt of gegarandeerd kan worden dat er aan de achterzijde van de seniorenwoningen nu of later geen dakramen en/of dakkapellen zullen mogen worden aangebracht omdat dit de privacy nog meer zal aantasten dan in de vorige punten genoemd.
4. Gevraagd wordt of gegarandeerd kan worden dat de huizen alleen als seniorenwoning gebruikt zullen gaan worden. Indien dit niet het geval is zal de overlast verder toenemen. Gevraagd wordt of het koop- of huurwoningen betreft en of de woningen ook verkocht of verhuurd mogen en kunnen worden aan starters en gezinnen.
5. In het voorontwerpplan wordt aangegeven dat meer gebruik zal worden gemaakt van groene afscheidingen zoals hagen. Indieners zijn het hier niet mee eens omdat een dergelijke afscheiding niet (het hele jaar door) voldoende zicht- en geluidsbescherming biedt. Daarnaast kan verwaarlozing van de buurt het gevolg zijn van het onvoldoende onderhouden van een groene afscheiding. Indieners vinden een minimaal 2,20 meter hoge stenen muur/afscheiding beter en willen graag in contact komen om tot een acceptabele oplossing te komen.
6. De stukken grond van de nieuwe huizen zijn erg klein vergeleken met de omgeving. De woningen passen daarom niet binnen de huidige ruimtelijke verhoudingen en bebouwingspercentages in de wijk waardoor een andere sfeer zal ontstaan en het woongenot in de buurt zal afnemen. Het groene/dorpse karakter zal door de massaliteit van dit plan een stuk minder worden. Er ontstaat door het plan woningbouw op binnenterreinen, tweedelijsbebouwing. Het lijkt er op dat de gemeente afwijkt van het voorgenomen beleid/stedenbouwkundige randvoorwaarden.
7. Indieners vragen zich af of er volgens de norm van Ermelo wel voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd en of de parkeerberekening wel klopt indien de vijf woningen niet alleen bestemd zijn voor senioren.
8. Gevraagd wordt of er een planschaderisicoanalyse is gemaakt en zo ja, wat hier de uitkomst van is. Indieners verwachten dat er sprake zal zijn van planschade en vragen zich af wie de eventuele waardevermindering van het huis zal betalen en wat de officiële procedure is om deze waardevermindering te claimen.

Verzocht wordt om (strengere) voorschriften aan de vergunning te verbinden met betrekking tot bovenstaande punten.

Beoordeling inspraakreactie

1. In de huidige situatie is op het betreffende perceel sprake van de bestemming detailhandel, waar grenzend aan de tuin van indiener buitenverkoop van planten, als onderdeel van het tuincentrum, plaatsvindt. Naast dat hier gedurende de openingstijden van de winkel klanten (in het hoogseizoen 300-400 per dag) en personeel aanwezig zijn, wordt er ook gebruik gemaakt van winkelwagens. In het kader van de planologische procedure waar dit initiatief onderdeel van zal uitmaken, zijn de noodzakelijke milieutechnische onderzoeken, waaronder ten behoeve van geluid, uitgevoerd. Uit deze onderzoeken blijkt dat wanneer een detailhandelsbestemming wordt vervangen door een woonbestemming, welke wordt omgeven door andere woonbestemmingen, een toetsing aan de VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering niet mogelijk is. Immers, deze uitgave gaat slechts in op bedrijfsbestemmingen in relatie tot 'gevoelige objecten' zoals woningen. Daarbij is het uitgangspunt dat woningen elkaar onderling niet belemmeren. Ook in het vergunningenspoor komen de

aangehaalde verwachte problemen niet aan de orde, ook het vergunningenspoor is van toepassing op bedrijven en niet op woningen. Privacy, overlast en aanverwante zaken komen aan bod in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) en worden op grond daarvan in voldoende mate geregeld. Het plaatsen van woningen in een woonwijk ligt bovendien voor de hand en zal over het algemeen gelden als een verbetering ten opzichte van de huidige situatie. Er zal sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat. Verwacht wordt dan ook dat de geluidsoverlast in de voorgestelde nieuwe planologische situatie minder zal zijn dan momenteel het geval is. De verkeersaantrekkende werking is bij woningen minder dan bij detailhandel, er zal dus sprake zijn van minder verkeersbewegingen.

2. De woning van indiener, bestaande uit één bouwlaag met kap, staat in een omgeving waar de woningen overwegend bestaan uit twee bouwlagen met kap. Dit geldt eveneens voor de aan weerszijden gelegen woningen. De huidige bebouwing op het perceel Struikakkers 23 bestaat uit één bouwlaag met kap. In de nieuwe situatie zullen de geplande 5 seniorenwoningen bestaan uit één bouwlaag met deels een kap.
In het geldende bestemmingsplan 'Kom Ermelo' is ter plaatse van het perceel Struikakkers 23, net als bij de omliggende percelen (waaronder Kozakkenkamp 64), een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale nokhoogte van 11 meter toegestaan. Daarmee zijn de huidige planologische bebouwingsmogelijkheden op onderdelen, in ieder geval voor wat betreft de toegestane hoogten, ruimer dan nu wordt voorzien met de herontwikkeling. In de nieuwe situatie zal de goothoogte maximaal 3,5 meter en de bouwhoogte maximaal 6,5 meter bedragen. Er is op dit punt dus geen sprake van een verslechtering van de planologische situatie. Gelet op de aanwezige hoogtematen in de omgeving en op de vigerende bestemmingsplanregeling achten wij de hoogte van de geplande seniorenwoningen goed inpasbaar.
3. Er kan niet worden gegarandeerd dat er aan de achterzijde van de seniorenwoningen nu of later geen dakramen en/of dakkapellen zullen mogen worden aangebracht. Dit zijn details die pas aan de orde komen bij de omgevingsvergunning. Vanuit planologisch oogpunt zijn dit geen ruimtelijke aspecten die hoeven te worden meegewogen in de besluitvorming in deze fase. Bovendien zijn dakkapellen aan de achterzijde van woningen vergunningsvrij.
4. Er kan niet worden gegarandeerd dat de woningen slechts bedoeld zijn voor senioren. Met de initiatiefnemer van het plan worden afspraken gemaakt, die in een anterieure overeenkomst verankerd worden, over het type en de prijsklasse van de woningen, aangezien getoetst moet worden aan het gemeentelijke woningbeleid.
5. Het is gewenst om de woningen een goede ruimtelijke inpassing te geven in de buurt. Hierbij worden groene afscheidingen als passend gezien. Het is niet aannemelijk dat dergelijke afscheidingen tot verwaarlozing zullen leiden. Een hoge stenen afscheiding wordt niet passend geacht in de omgeving. Daarnaast staat het indiener vrij om zelf een erfafscheiding aan te brengen op eigen grond.
6. De kavels van de seniorenwoningen zijn inderdaad in verhouding klein ten opzichte van de omliggende kavels, echter passend bij het woningtype en de beoogde doelgroep. Er zijn geen redenen om aan te nemen dat dit zal leiden tot een verminderd woongenot in de buurt.
7. Ongeacht het type woningen zal het aantal parkeerplaatsen berekend worden aan de hand van en vervolgens gerealiseerd worden conform de geldende parkeernorm.
8. Met de initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten waarin bepalingen zijn opgenomen over planschade. Eventuele planschade zal afgewenteld worden op de initiatiefnemer. Een verzoek om planschade kan worden ingediend bij de gemeente die het verzoek conform de voorgeschreven procedure zal behandelen.

Conclusie

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassingen.

2. De heer L.S. Kamp, namens mevrouw Glas, Geelgorsstraat 1, 3853 WN Ermelo
(doc. nr. e160037093)

Samenvatting inspraakreactie

1. Mevrouw Glas heeft haar huis aan Struikakkers 15 gekocht vanwege het uitzicht. In het nieuwe plan komt een fors pand te staan dat een aantal meters meer naar voren op de rooilijn direct naast haar huis is gepland. Hierdoor kan zij in de nieuwe situatie minder van het uitzicht genieten.
2. Door het voorgenoemde pand zal er minder zon in de kamer komen waardoor het woongenot achteruit gaat.
3. Door het forse pand dat gepland is naast de woning van mevrouw Glas, ontstaat esthetisch een rare situatie. Tussen twee hoge panden met een goothoogte van 6 meter zal de woning van mevrouw Glas liggen met een goothoogte van 3 meter. Dit huis komt daardoor in de knel en dit staat raar in het straatbeeld. Het huidige pand De Struikakkers heeft een goothoogte van circa 3 meter, bij nieuwbouw vindt een verdubbeling plaats.
4. Door het bestemmingsplan vindt er een omgevingsverandering plaats wat tot gevolg kan hebben dat mevrouw Glas haar woning niet meer kan terugvinden. Zij heeft de ziekte van Alzheimer en wil graag zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen wat ook het beleid van de gemeente Ermelo is. Dit komt in gevaar als de herontwikkeling van de Struikakkers plaatsvindt.
5. Er zal waarschijnlijk een waardevermindering van de woning optreden.

Beoordeling inspraakreactie

1. Het uitzicht vanuit de voorzijde van de woning verandert in de nieuwe situatie niet. Wel zal het uitzicht vanuit de zijgevel grenzend aan het perceel Struikakkers 23 wijzigen. De bebouwing komt iets naar voren en zal in de rooilijn van de huidige bebouwing worden geplaatst. Dit is echter in de huidige situatie, op grond van het geldende bestemmingsplan, ook reeds mogelijk. Er zal aldus geen sprake zijn van een verslechtering van de planologische situatie.
2. Verwezen wordt naar punt 1. De planologische situatie zal niet verslechteren aangezien het op grond van het geldende bestemmingsplan reeds mogelijk is de bebouwing in de rooilijn van de huidige bebouwing te plaatsen. Daarnaast zijn de hoogtes van de nieuwe bebouwing ook mogelijk in het geldende plan.
3. De woning van mevrouw Glas bestaat uit één bouwlaag met kap en staat in een omgeving met woningen die overwegend bestaan uit twee bouwlagen met kap. De nieuw te bouwen woningen die met de voorgevel aan de Struikakkers staan, zullen bestaan uit twee bouwlagen met kap. In het geldende bestemmingsplan 'Kom Ermelo' is ter plaatse van het perceel Struikakkers 23, net als bij de omliggende percelen een maximale goothoogte van zes meter en een maximale nokhoogte van 11 meter toegestaan. Daarmee zijn de huidige planologische bebouwingsmogelijkheden op onderdelen, in ieder geval voor wat betreft de toegestane hoogten, ruimer dan nu wordt voorzien met de herontwikkeling. Er is op dit punt dus geen sprake van een verslechtering van de planologische situatie. Gelet op de aanwezige hoogtematen in de omgeving en op de vigerende bestemmingsplanregeling achten wij de hoogte goed inpasbaar.
4. Bij de planologische beoordeling van het plan wordt slechts gekeken naar ruimtelijk relevante afwegingen.
5. Met betrekking tot een eventuele waardevermindering van de woning dan wel planschade geldt dat met de initiatiefnemer een overeenkomst is gesloten waarin bepalingen zijn opgenomen over planschade. Eventuele planschade zal worden afgewenteld op de initiatiefnemer.

Conclusie

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassingen.

3. Veen Architecten, namens de heer H. van Grevenhof, Oude Nijkerkerweg 165, 3853 JP Ermelo
(doc. nr. e160034519)

Samenvatting inspraakreactie

De heer Van Grevenhof heeft ten aanzien van onderstaande punten bezwaar.

1. De bouwbaarheid van de bedrijfswoning naast het perceel van de heer Van Grevenhof.

2. De specifieke bestemming SB-LWB, dit is te beperkt.
3. Aangegeven is dat door iedereen op gelijke basis een vergoeding moet worden voldaan. Dit zou niet voor iedereen gelijk moeten zijn. De achterbuurman mag in plaats van recreatiewoningen woningen bouwen terwijl de heer Van Grevenhof zijn mestvergunning inlevert, dit staat niet in verhouding tot elkaar.

Beoordeling inspraakreactie

1. De bestemming bedrijf met bijbehorende bedrijfswoning op het naastgelegen perceel wordt als een passende ontwikkeling gezien. De bedrijfsvoering van de heer Van Grevenhof zal niet worden beperkt door realisatie van de bedrijfswoning.
2. De bestemming SB-LWB is passend bij het type bedrijf van de heer Van Grevenhof aangezien het hier een loonwerkersbedrijf betreft.
3. De vergoeding die wordt betaald door de initiatiefnemers (exploitatiebijdrage), dient ter compensatie van de kosten die zijn gemaakt voor de onderzoeken, daar betalen alle initiatiefnemers aan mee, de mate waarin is afhankelijk van het bouwplan. Hoe groter de planologische verruiming, hoe meer de initiatiefnemer betaalt. De uitgangspunten voor het berekenen van de vergoeding zijn voor iedereen gelijk maar dit houdt niet in dat de te betalen vergoeding voor iedereen gelijk is. De waarde van het perceel van indiener zal met de planologische verruiming bovendien stijgen. Teneinde het bestemmingsplan uitvoerbaar te maken dient de agrarische vergunning te worden ingeleverd.

Conclusie

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassingen.