

BESTEMMINGSPLAN ERMELO-WEST

GEMEENTE ERMELO

februari 2009

B01033.233301



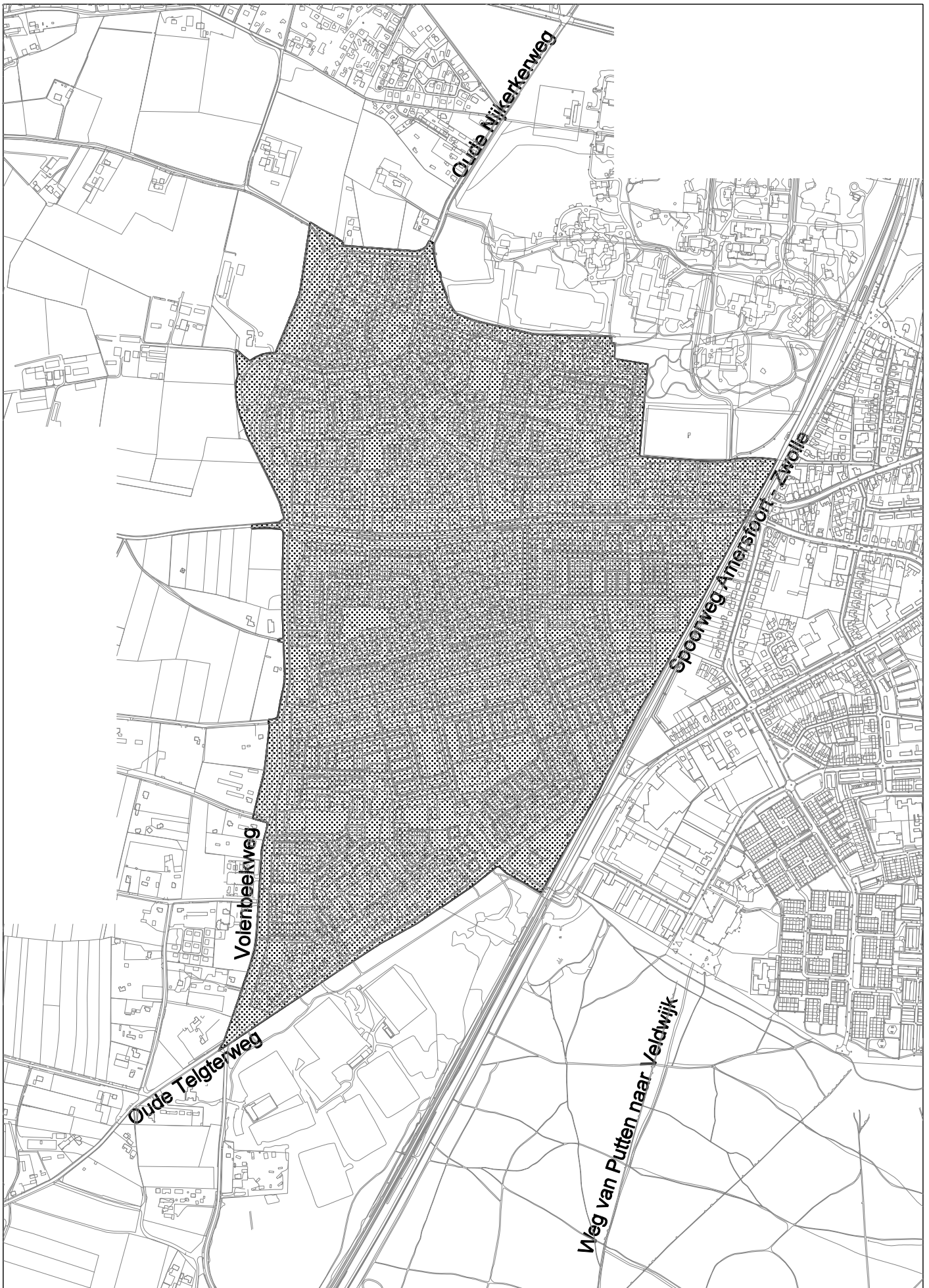
GEMEENTE ERMELO
BESTEMMINGSPLAN ERMELO-WEST

Toelichting

februari 2009

Inhoudsopgave

1. Inleiding	1
1.1. Algemeen	1
1.2. Doel	1
1.3. Plangebied	1
1.4. Vigerende regelingen	2
1.5. De bij het plan behorende stukken	2
1.6. Leeswijzer	2
2. Beschrijving bestaande situatie	3
2.1. Ontstaansgeschiedenis	3
2.2. Ruimtelijke structuur	3
2.3. Aanwezige functies	5
3. Beleidskader	6
3.1. Algemeen	6
3.2. Rijksbeleid	6
3.3. Provinciaal beleid	6
3.4. Gemeentelijk beleid	7
4. Randvoorwaarden	9
4.1. Milieuhygiënische aspecten	9
4.2. Verkeer- en vervoer	15
4.3. Volkshuisvesting	16
4.4. Economisch beleid	16
4.5. Groen	17
4.6. Water	18
4.7. Ecologie	19
4.8. Archeologie en monumenten	20
4.9. Architectuur	20
5. Planbeschrijving	24
6. Juridische aspecten	25
6.1. Algemeen	25
6.2. Nadere toelichting op de voorschriften	25
7. Economische uitvoerbaarheid	32
8. Overleg en inspraak	33
8.1. Overleg ex artikel 10 Bro '85	33
8.2. Inspraak	33



1.1. Algemeen

Het bestemmingsplan 'Ermelo-West' regelt het gebruik van gronden en opstallen voor het westelijk deel van kern Ermelo. Op dit moment is het gebruik van deze gronden neergelegd in een drietal bestemmingsplannen waarvan de oudste dateert uit 1978. Met de actualisatie van de oude bestemmingsplannen wil de gemeente Ermelo het aantal vigerende bestemmingsplannen tot een beperkt aantal terugbrengen. Het uiteindelijke doel is het beschikken over eenduidige bestemmingsplannen voor de verschillende gebieden binnen de gemeentegrens. Deze bestemmingsplannen moeten zodanig van opzet zijn, dat er sprake is van een eenduidige systematiek die bovendien gepaard gaat met een heldere juridische regelgeving.

Het voorliggende bestemmingsplan "Ermelo-West" maakt deel uit van de actualiseringslag. Het bestemmingsplan is overwegend conserverend van aard.

Behalve de wens voor een actueel plan bestaat er ook een grote behoefte aan standaardisering en uniformering van de ruimtelijke regelgeving in de gemeente. Daarnaast treedt op korte termijn de nieuwe Wet ruimtelijke ordening in werking. Binnen deze wet bestaat de plicht tot digitalisering. Vooruitlopend hierop is ook dit plan alvast digitaal opgezet.

1.2. Doel

Het bestemmingsplan is een belangrijk beleidsinstrument voor de gemeente en tevens het planologische juridisch bindende kader voor burgers. In het plan wordt het ruimtelijk beleid aangegeven voor de komende tien jaar. Het plan dient tevens als toetsingskader voor bouwplannen en de ruimtelijke inrichting van het gebied. Vanwege dit laatste aspect is het voor bedrijven en burgers van belang dat het bestemmingsplan duidelijk aangeeft wat de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden zijn.

De actualisering van het bestemmingsplan heeft enerzijds betrekking op een aanpassing aan de feitelijke situatie. Anderzijds betreft de actualisering een aanpassing aan gewijzigde beleidsinzichten en aan gewijzigde juridische kaders.

Kortom met het nieuwe geactualiseerde bestemmingsplan Ermelo-West wil de gemeente de burger een actueel, helder en toegankelijk ruimtelijk kader bieden voor het bestemde gebied, in dit geval Ermelo-West.

1.3. Plangebied

Het bestemmingsplan "Ermelo-West" omvat het westelijke deel van de kern Ermelo. Het plangebied bestaat uit de woongebieden wijk West en de wijken de Maat en de Leemkulen. De begrenzing van het gebied wordt gevormd door de spoorlijn aan de oostzijde, de grens met het instellingenterrein aan de noordzijde, de grens met Zanderij-Noord aan de zuidzijde en het buitengebied aan de westzijde. Een overzicht van het plangebied met de bijbehorende plangrenzen is weergegeven op afbeelding 1.

1.4. Vigerende regelingen

Het voorliggende bestemmingsplan omvat de planologisch-juridische regeling voor het gebruik van de gronden en gebouwen in Ermelo-West. De huidige planologisch-juridische regeling van de betreffende gronden is neergelegd in de bestemmingsplannen "De Maat" (1979), "De Leemkulen" (1989) en "West 1978" (1978) en zoals deze plannen sinds de vaststelling door de Raad zijn herzien.

1.5. De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Ermelo-West" bestaat uit de volgende stukken:

- ♦ *plankaart, schaal 1:1.000 (tek.nr. ER 0002AA);*
- ♦ *voorschriften.*

Op de plankaart (bestaande uit 3 kaartbladen) zijn de bestemmingen van de in het plangebied begrepen gronden en opstallen aangegeven. In de voorschriften zijn regels en bepalingen opgenomen teneinde de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van deze toelichting waarin het aan het plan ten grondslag liggende onderzoek en een planbeschrijving zijn opgenomen.

1.6. Leeswijzer

Dit bestemmingsplan is vormgegeven volgens de notitie "opzet standaard bestemmingsplan gemeente Ermelo". De toelichting is als volgt opgebouwd:

1. Inleiding, waarin wordt ingegaan op de motivering van het bestemmingsplan, de ligging en begrenzing van het plangebied.
2. Beschrijving bestaande situatie, waarin een beeld wordt gegeven van de historie, gebruik en de ruimtelijke structuur van het plangebied.
3. Beleidskaders, waarin de relevante beleidsuitgangspunten en regelgeving van zowel de gemeente, provincie als rijk worden beschreven.
4. Randvoorwaarden, waarin de randvoorwaarden, onderzoeken en regelgeving worden toegelicht.
5. Planbeschrijving, waarin de gewenste ontwikkeling wordt toegelicht.
6. Juridisch kader, waarin een toelichting wordt gegeven op de plankaart en de voorschriften.
7. Economische uitvoerbaarheid.
8. Inspraak en overleg.

2. Beschrijving bestaande situatie

2.1. Ontstaansgeschiedenis

Ermelo is een oud dorp, de oorsprong gaat ten minste 1150 jaar terug. Lange tijd was Ermelo een klein dorp met enkele boerderijen, een kerk, een molen, een herberg, huizen van de predikant en koster en die van ambachtslieden zoals de smid, de kleermaker en de bakker. In de 18^e eeuw werd Ermelo beschreven als een "matig dorp, waar men enig bouwland vindt".

De aanleg van de Zuiderzeestraatweg zorgde er rond 1830 voor dat dit deel van de Veluwe beter werd ontsloten. Vanaf 1882 veranderde er nog meer. Ermelo kreeg een spoorweghalte. Deze lag echter op 1 kilometer afstand van het dorp. De heer Chevallier die op het landgoed Veldwijk woonde, schonk bijna al het benodigde geld voor het station, maar verbond daaraan de voorwaarde dat de gemeente voor een goede weg daarheen zou zorgen. Dat gebeurde en zo ontstond de Stationsstraat.

Enkele jaren daarna veranderde het landgoed Veldwijk in wat wij nu een psychiatrisch ziekenhuis noemen. Nog weer vijf jaar later werd op het afgelegen landgoed 's Heerenloo een tehuis voor verstandelijke gehandicapten gesticht. Deze instellingen brachten nogal wat bedrijvigheid en werkgelegenheid met zich mee. In de omgeving van het station werden wegen aangelegd en huizen gebouwd. Er ontstond een nieuw dorp dat toepasselijk "Nieuw-Ermelo" werd genoemd. Langzamerhand schoof de bebouwing in oostelijke richting. Ook het oude Ermelo groeide en breidde uit in westelijke richting. Rond 1920 groeiden Oud- en Nieuw-Ermelo aan elkaar. Het postkantoor vormde de verbindende schakel.

Na de Tweede Wereldoorlog breidde Ermelo zich snel uit. De komst van veel defensiepersoneel en de overal heersende woningnood maakten de aanleg van nieuwe woonwijken noodzakelijk. Eerst werd de voormalige Ermelose Enk bebouwd; later volgden de bebouwing in Ermelo-Oost, Zuid en West en de bebouwing rond de voormalige Schoolweg in Oost. In 1972 deed zich het unieke feit voor dat een gemeente werd gesplitst. De "oude" gemeente werd in twee delen verdeeld: de gemeente Nunspeet en een nieuwe gemeente Ermelo.

Naast de kern Ermelo kent de gemeente de buurtschappen Horst, Telgt, Tonsel, Leuvenum, Staverden, Speuld, de Beek, Houtdorp en Drie.

2.2. Ruimtelijke structuur

Het plangebied bestaat uit twee deelgebieden: Wijk West, de Leemkullen en de wijk de Maat.

Wijk West en de Leemkullen

Deze wijk is gelegen ten zuidwesten van de bebouwde kom van de gemeente Ermelo en betreft circa 1300 woningen. De begrenzingen worden bepaald door aan de oostzijde het spoor, aan de noordzijde de Telgterweg, aan de westzijde de Arendlaan/Volenbeekweg en aan de zuidzijde de Oude Telgterweg. De wijk is vormgegeven tussen de bestaande historische structuren, zoals het spoor, de Oude Telgterweg en de Telgterweg. De oriëntatie van deze structuren is overgenomen in de wijk, waarbij diverse rotaties voorkomen naarmate men verder van deze structuren is verwijderd.

Afhankelijk van de situatie is er sprake van een mate van rechtlijnigheid, met een heldere structuur als basis of een informele structuur op basis van woonerven en doodlopende straten.

In deze stedenbouwkundige verkavelingen komen een aantal bebouwingstypologieën naast elkaar voor. Dit zijn de strokenbebouwing, de woonerfbebouwing, de individuele woningbouw en twee-onder-een-kapwoningen en de gestapelde woningbouw.

Verkeers- en groenstructuur

In het verkeerssysteem is een duidelijke hiërarchie aanwezig in ontsluitingswegen, woonstraten en autovrije zones. Verkeersstructuur en groenstructuur zijn in onderlinge samenhang ontworpen en verlenen de wijken een groen karakter. De wegprofielen en de aparte parkeervakken bieden ruimte voor het parkeren op basis van een vastgestelde normering.

Wijk de Maat

In het begin van de jaren '70 en het begin van de jaren '80 is het bestemmingsplan “de Maat” en het bijbehorende verkavelingsplan vastgesteld. De Maat is een woonwijk met ruim 600 woningen, gelegen ten westen van het spoor en ten noorden van de Telgterweg. In het gebied is ruimte opgenomen voor voorzieningen ten behoeve van het basisonderwijs en voor een kerk. De structurerende elementen in het gebied worden voornamelijk gevormd door de oude historische wegen, zoals de Oude Nijkerkerweg en de Veldwijkerweg. De relatie met de buiten de wijk aanwezige groenelementen is een uitgangspunt geweest voor de opbouw van de wijk.

De wijk is door de aanwezige groenstructuur opgedeeld in viertal woonlobben. De stedenbouwkundige structuur is erop gericht om lange, tot snelheid uitnodigende, zichtlijnen zo veel mogelijk te beperken. Kenmerkend is de beslotenheid van het ruimtelijk beeld zowel op de hoofdroutes als bij de bebouwing. Het ruimtelijk beeld wordt hoofdzakelijk bepaald door het openbaar groen. Het uitgangspunt van de kleinschaligheid geeft een wijkbeeld met weinig oriëntatiepunten. De school is gelegen nabij het buurtpark tussen oost en west. Kenmerkend voor de wijk is de aanwezigheid van een aparte structuur voor het langzaam verkeer. Deze routes zijn opgenomen in de groenzones en vormen korte, veilige verbindingen tussen de woonlobben onderling. Deze routes zijn aangesloten op een systeem van hoofdroutes voor het langzaamverkeer. In de woonlobben is gestreefd naar een afwisseling in plaatsing en oriëntatie van de woningen. In de verkavelingopzet komen verschillen per lob voor. De schakeling van korte straatjes en kleine pleintjes, om hard rijden te voorkomen, doet soms aan een doolhof denken. Woningblokken staan afwisselend met de voor- en achterzijde naar de straat gekeerd. Gesloten bouwblokken komen niet voor. Vaak zijn kopwoningen aan drie zijden omgeven door openbare ruimte. Korte rijtjes, kleine sprongen in de rooilijnen, sterk wisselende kapvormen en nokhoogten dragen in hoge mate bij aan de ruimtelijke variatie en de informele sfeer. Deze kleinschalige, informele sfeer wordt doorgezet in de inrichting van de openbare ruimte. De vrijstaande en geschakelde woningen komen voor in het gebied aan de zuidzijde van de Wijk de Maat.

Verkeers- en groenstructuur

In het stratenpatroon is een duidelijke hiërarchie aanwezig. Dit is uitgesplitst in de lanen, de straten en de woonerven. De lanen worden gevormd door de Telgterweg en de Oude Nijkerkerweg. Dit zijn de ontsluitingswegen naar het centrum van Ermelo, maar tevens ook de toegangswegen naar de wijk, via de Veldwijkerweg en de Lange Haeg. Door de aanwezige

hiërarchie, de clustering van woningen aan de woonerven en het grillige stratenpatroon, is de wijk sterk naar binnen gekeerd. Voor het langzaam verkeer zijn andere routes aangelegd, zodat een doorlopend patroon aanwezig is. De benodigde ruimte voor het parkeren is in kleine clusters en in langsparkeren aan de straat verdeeld over het woonerf. In het westelijk deel van de wijk zijn steenachtige pleintjes aanwezig, zoals het Kolevaarserf en het Nagelserf. Deze hebben een duidelijke overeenkomst in vorm en architectuur, waardoor de herkenbaarheid en de samenhang in het plan wordt vergroot. De Acht Schepel is een plein in het oostelijk deel, dat qua maat groter is, maar in architectuur en beslotenheid dezelfde karakteristiek heeft als de overige pleintjes. De belangrijkste groene elementen in de wijk zijn het wijkpark aan de Lange Haeg en de brinkachtige ruimte aan de Van Pallandtlaan en het groenelement van bestaande hagen en bomen dat aansluit op het groen in plan "West" (Valkenhof). In het noordwestelijke deel is langs de Oude Nijkerkerweg een waterpartij gelegen.

2.3. Aanwezige functies

Naast het feit dat het hoofdzakelijk een woonwijk betreft zijn er binnen de wijk de volgende voorzieningen:

- ♦ Een kerk: de Westerkerk aan de Oude Nijkerkerweg.
- ♦ Een wijkcentrum De Leemkuil aan de Eksterstraat.
- ♦ Drie scholen:
 - de PCBS Prins Bernard aan de Wiekslag;
 - de PCBS Koningin Juliana aan de Spechtstraat;
 - de OBS Arendshorst aan de Zwaluwstraat.
- ♦ Een sporthal.

Verder zijn er een supermarkt en een cafetaria aan de Leeuwerikstraat, een kantoor op de hoek Leeuwerikstraat/Telgterweg, een postverdeelcentrum aan de Meerkoetstraat en een autobedrijf aan de Telgterweg. Binnen de wijk zijn diverse beroep- én kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten aan huis.

3.1. Algemeen

Het nationale en provinciale beleid is neergelegd in verschillende nota's betreffende de ruimtelijke ordening, waaronder het provinciale Streekplan (Streekplan Gelderland 2005). Een 'doorzetting' van dit beleid vindt veelal plaats in verschillende provinciale en gemeentelijke uitwerkingsnota's, beleidsplannen en bestemmingsplannen. Ook binnen de gemeente Ermelo is dit het geval. Het beleid zoals dat door de hogere overheden wordt voorgestaan, is veelal van een andere schaal en aard dan de schaal die noodzakelijk is voor een bestemmingsplan van een woonwijk. Met andere woorden vanuit genoemd beleid zijn nagenoeg geen aspecten te destilleren die direct in een bestemmingsplan "vertaald" moeten en/of kunnen worden. Daarom wordt, in het kader van de opstelling van voorliggend bestemmingsplan, beperkt nader ingegaan op het nationaal en provinciaal ruimtelijk beleid. In dit hoofdstuk wordt met name nader ingegaan op het gemeentelijk beleid.

3.2. Rijksbeleid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Het kabinet scheidt ruimte voor ontwikkeling uitgaande van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' en verschuift het accent van het stellen van ruimtelijke beperkingen naar het stimuleren van gewenste ontwikkelingen. De Nota Ruimte ondersteunt gebiedsgerichte ontwikkeling waarin alle betrokken partijen kunnen participeren. De Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal hebben ingestemd met de nota op respectievelijk 17 mei 2005 en 17 januari 2006. Met de bekendmaking op 27 februari 2006 in onder andere de Staatscourant is de Nota Ruimte formeel in werking getreden.

3.3. Provinciaal beleid

Streekplan Gelderland 2005

Op 20 september 2005 is het Streekplan Gelderland 2005 in werking getreden. In dat streekplan wordt het motto van de Nota Ruimte "decentraal wat kan, centraal wat moet" vertaald naar het provinciale niveau "lokaal wat kan, provinciaal wat moet".

Het streekplan kent een selectieve beleidsinzet op die zaken die van provinciaal belang zijn. Daarbij hoort een grotere beleidsvrijheid en eigen verantwoordelijkheid voor gemeenten voor die zaken die van lokaal belang zijn.

Het streekplan kent het onderscheid tussen de provinciale hoofdstructuur en het multifunctionele gebied. Voor het multifunctionele gebied geldt in het algemeen dat dit het domein is van de samenwerkende gemeenten en dat dit gebied een beperkte bemoeienis van de provincie kent.

Ingevolge de bij het Streekplan behorende Beleidskaart ruimtelijke structuur valt het bestemmingsplangebied Ermelo-West in het overig bebouwd gebied. Op de Actiekaart ruimtelijke

ontwikkeling is ten zuiden van het plangebied een groene wig aangeduid. Groene wiggen moeten de nog gave randen van de dorpen veiligstellen en voorkomen dat de krans van dorpen, stadjes en steden niet dichtslibt en volledig versteent.

In het Streekplan wordt vastgesteld dat het regionale netwerk van de Noord-Veluwe bestaat uit grotere dorpen en kleine historische steden met een goed voorzieningenniveau en een levendige lokale economie. Het netwerk draagt bij aan een aantrekkelijk toeristisch-recreatief product.

In het Streekplan wordt de sociaal-culturele infrastructuur als een bepalende factor van de kwaliteit van de samenleving gezien. Het is met name de verantwoordelijkheid van de gemeenten om bij de ruimtelijke inrichting rekening te houden met die sociaal-culturele infrastructuur. In algemene zin geldt dat uitbreiding of herstructurering/ transformatie van stedelijk gebied bekeken moet worden op zijn consequenties voor de sociale en culturele kwaliteit van de leefomgeving. Elementen als ruimte voor voorzieningen, speelruimte, ontmoetingsmogelijkheden zijn daarbij medebepalend. De gemeenten bepalen in ruimtelijke plannen waar ruimte moet komen voor de verschillende fysieke voorzieningen en reserveren in deze plannen minimaal 3% van het oppervlak voor speelruimte.

3.4. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Ermelo 2015 'vitaal, groen, zorgzaam'

Het doel van de Structuurvisie Ermelo 2015 was het vaststellen van een nieuw ruimtelijk perspectief met een integrale ontwikkelingsvisie voor de kern Ermelo en de directe omgeving. Het credo was 'een vitaal - groene ontwikkeling met een zorgzame inslag'. Dat toekomstperspectief is in de structuurvisie uitgewerkt naar de verschillende deelgebieden zoals volkshuisvesting, zorginstellingen, werkgelegenheid, toerisme en recreatie, en natuur en landschap. Er zijn uitgangspunten en randvoorwaarden geformuleerd en het gemeentebestuur is daarmee aan de slag gegaan. De structuurvisie is in 2001 door de gemeenteraad van Ermelo vastgesteld.

Door de gemeenteraad is 26 januari 2006 de notitie Evaluatie en bijstelling Structuurvisie Ermelo 2015 vastgesteld. De hoofdlijnen van de Structuurvisie Ermelo 2015 zijn nog steeds actueel. Bijna vijf jaar na de vaststelling noodzakelijk voortschrijdend inzicht en beleidsmatige ruimtelijke ontwikkelingen tot een actualisering. Het gaat daarbij om relatief kleine, tussentijdse reparaties van de Structuurvisie Ermelo 2015.

Relevante beslissingen uit de notitie zijn:

Beslissing 1:

De gemeenteraad van Ermelo zal bij zijn ruimtelijk beleid in het kader van de Structuurvisie Ermelo 2015, een enkele (tactische) aanpassing plegen, die ingegeven wordt door voortschrijdend inzicht plus het streekplan Gelderland 2005, en die bijdragen aan 'vitaal, groen, zorgzaam'.

Beslissing 7:

De gemeenteraad van Ermelo zal bij zijn ruimtelijk beleid in het kader van de Structuurvisie Ermelo 2015, rekening houden met de relevante milieueisen en wetgeving. Onder milieu wordt mede verstaan luchtkwaliteit, natuur, landschap en water.

4.1. Milieuhygiënische aspecten

Bij de opstelling van een bestemmingsplan is het van belang om na te gaan in hoeverre milieuhygiënische factoren belemmeringen opleveren voor de voorgestane ontwikkelingen. In de volgende alinea's wordt aandacht besteed aan een aantal relevante milieufactoren.

Met de voorbereiding van het onderhavige bestemmingsplan dient te worden nagegaan welke bronnen in of nabij het plangebied een belemmering kunnen vormen met name ten opzichte van de in het plan opgenomen geprojecteerde woningen. In dit kader dient aandacht te worden besteed aan de volgende punten:

- ♦ relatie bedrijfsactiviteiten/woningen;
- ♦ geluidsaspecten (Wet geluidhinder);
- ♦ luchtkwaliteit;
- ♦ geur;
- ♦ bodem;
- ♦ externe veiligheid.

Relatie bedrijfsactiviteiten/woningen

Binnen plangebied

Het onderhavige gebied heeft hoofdzakelijk een woonfunctie. In het woongebied mag slechts lichte aan huis verbonden bedrijvigheid plaatsvinden. Dit betreft dan bedrijfsactiviteiten waar geen of nauwelijks hinder van uitgaat (zoals bijvoorbeeld een kapsalon of pedicure).

In het plangebied bevinden zich de volgende bedrijven, instellingen en accommodaties:

- ♦ meerdere scholen;
- ♦ kerk;
- ♦ supermarkt;
- ♦ cafetaria;
- ♦ kantoor;
- ♦ garage;
- ♦ distributiecentrum;
- ♦ wijkcentrum;
- ♦ sporthal.

Al deze activiteiten vallen onder een Algemene Maatregel van Bestuur (wel verschillende). Bij alle activiteiten spelen geluid en/of geur een belangrijke rol. In de AMvB's worden eisen gesteld aan de emissie van geur en de emissie van geluid. Uitgaande van de adviesafstanden van de VNG beslaan de milieucirkels van enkele bedrijven, instellingen en accommodaties delen van andere bestemmingen. In de vergunningverlening zorgt de gemeente ervoor dat er geen belemmeringen zijn voor deze andere bestemmingen.

De juridische regeling is zodanig opgesteld, dat in het plangebied geen bedrijvigheid wordt toegestaan die niet past in de directe nabijheid van woningen. Eventuele toekomstige bedrijven kunnen pas dan worden toegestaan als een nadere afweging (onder andere milieuhinder) heeft plaatsgevonden.

Buiten plangebied

Buiten het plangebied van bestemmingsplan Ermelo-West is het volgende relevant ten aanzien van de milieuzonering:

- ♦ Meerkanten (aan de noordzijde):
Milieuvergunningplichtig. Bij Meerkanten is geluid relevant. De adviesafstand is 30 meter (VNG-boekje 'Bedrijven en milieuzonering'). Op dit moment is deze afstand soms 25 meter.
- ♦ Sportpark De Zanderij en sporthal Dindoa (zuid):
Beiden vallen onder het Besluit horeca-, sport-, en recreatie-inrichtingen milieubeheer. Ook hierbij is geluid de bepalende factor. De kortste afstand tussen een woning in het plangebied en een sportvoorziening is circa 50 meter. Dit is ook de adviesafstand in het VNG-boekje.
- ♦ Buitengebied (west):
In het buitengebied zijn nabij het plangebied enkele (agrarische) bedrijven gelegen met elk een eigen milieucirkel. Die situaties zijn op basis van de vigerende milieuvergunningen toegestaan.
- ♦ Spoorbaan en industrieterrein Kerkdennen (oost):
Een bedrijf op het industrieterrein Kerkdennen waarvan de milieucirkel het plangebied kan beslaan is een vleesverwerkend bedrijf. Het betreft hier de milieuaspecten geur, geluid en ammoniak. Middels de milieuvergunning van betreffende bedrijf is geregeld dat overlast naar de omgeving wordt voorkomen.

Geluid

Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) heeft tot doel de mensen te beschermen tegen geluidsoverlast. Op basis van deze wet dient bij het opstellen van een bestemmingsplan aandacht te worden besteed aan het aspect "geluid".

In de Wet geluidhinder is een zonering van industrieterreinen, wegen en spoorwegen geregeld. Enerzijds betekent dit dat (geluids)eisen worden gesteld aan de milieubelastende functies, anderzijds betekent dit dat beperkingen worden opgelegd aan milieugevoelige functies.

In deze paragraaf wordt ingegaan op de geluidsaspecten met betrekking tot industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai.

Industrielawaai

Zuidoostelijk van Ermelo-West, aan de overzijde van de spoorlijn ligt een bedrijventerrein waar diverse bedrijven, de gemeentewerf en de brandweer zijn gevestigd.

Op dit bedrijventerrein worden in relatie tot milieuhinder bedrijven toegestaan in maximaal de milieucategorie 3, met een hinderafstand van 100 meter. Binnen deze afstand ligt geen woonbebouwing anders dan dienstwoningen.

Wegverkeerslawaai

In hoofdstuk VI van de Wet geluidhinder is de verplichting opgenomen tot het verrichten van een akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting op de gevels van woningen (en daarmee

gelijk te stellen objecten) binnen de in artikel 74 genoemde onderzoekszone van een weg. Voor een weg bestaande uit één of twee rijstroken in een stedelijk gebied bedraagt de breedte van de geluidszone aan weerszijden van de weg 200 meter.

De verplichting tot het verrichten van een onderzoek geldt niet indien:

- het een woonerf betreft;
- een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt;
- uit een geluidsniveaukaart blijkt dat de geluidsbelasting op 10 meter uit de as van de meest nabijgelegen rijstrook 50 dB(A) of minder bedraagt.

De verplichting tot het uitvoeren van een akoestisch onderzoek in relatie tot het opstellen van een bestemmingsplan geldt evenmin, indien in dat bestemmingsplan geen mogelijkheden worden geboden voor het realiseren van nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige objecten.

De Regio Noord-Veluwe heeft in opdracht van de gemeente Ermelo een onderzoek uitgevoerd naar geluidhinder (dossiernummer ER-0365, 22 november 2006). Uit dit onderzoek blijkt voor wegverkeerslawaaï het volgende:

Het plangebied is gedeeltelijk gelegen binnen de 200 meter brede zones van de Oude Nijkerkerweg, de Arendlaan, de Volenbeekweg en de Telgterweg, met een maximumsnelheid van 50 km/uur. De overige wegen zijn 30 km wegen. Uit de resultaten blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) circa 35-40 m uit de as van de weg ligt. De 55 dB(A)-contour ligt op een afstand van respectievelijk 15-20 m uit de as van de weg en de 60 dB(A)-contour ligt op de rand van de weg. Bij nieuwe ontwikkelingen en/of inbreidingslocaties is mogelijk een beperkte hogere waarde nodig.

Spoorweglawaaï

Aan de oostzijde wordt de wijk begrensd door de spoorlijn Amersfoort-Zwolle. De zonebreedte van deze spoorlijn is vastgesteld op 300 meter vanaf de buitenste spoorstaaf. De voorkeursgrenswaarde voor railverkeerslawaaï is 57 dB(A). Indien de geluidsbelasting 57 dB(A) of lager is kunnen er zonder verdere geluidsmaatregelen woningen en overige geluidsgevoelige bestemmingen worden gerealiseerd. Indien de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden dienen bron- en overdrachtsmaatregelen onderzocht te worden. Indien de maatregelen niet voldoende zijn, kan onder voorwaarden een hogere waarde aangevraagd worden. De grenswaarde van 70 dB(A) mag echter niet worden overschreden. De Regio Noord-Veluwe heeft in opdracht van de gemeente Ermelo een onderzoek uitgevoerd naar mogelijk spoorweglawaaï (dossiernummer ER-0365, 22 november 2006).

Uit dit onderzoek blijkt het volgende:

Uitgegaan is van de geprognoseerde intensiteiten voor het peiljaar 2010/2015. Bij deze prognoses wordt er van uitgegaan dat er geen goederentreinen meer over dit baanvak komen. Er is een duidelijk verschil zichtbaar tussen afgeschermd en niet-afgeschermd spoortrajecten en spoorwegovergangen. Bij de spoorwegovergang en daar waar geen scherm staat ligt de voorkeursgrenswaarden contour veel verder weg. De voorkeursgrenswaarde voor woningen achter het scherm wordt afhankelijk van de bouwhoogte op 40-80 meter uit het hart van het spoor be-

reikt. Zonder scherm ligt de voorkeurswaarde op circa 220 meter uit het hart van het spoor. Mét ontheffing varieert de afstand waarbinnen nieuwe woningen of geluidgevoelige bestemmingen mogelijk zijn van circa 28 meter hart spoor voor het gebied achter het scherm tot 40-45 meter voor gebieden zonder scherm. Voor het gebied rond de overweg liggen de waarden hier tussen in.

Luchtkwaliteit

Met betrekking tot luchtkwaliteit moet rekening worden gehouden met het gestelde in de Wet Milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen en de bijbehorende bijlagen. Op basis van artikel 5.16 Wm kan, samengevat, een bestemmingsplan worden vastgesteld, indien:

- a. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, niet leiden tot het overschrijden van een in bijlage 2 opgenomen grenswaarde, of
- b. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, leiden tot een verbetering per saldo van de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof dan wel, bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, de luchtkwaliteit per saldo verbetert door een samenhangende maatregel of een optredend effect, of
- c. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt niet in betekende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor in bijlage 2 een grenswaarde is opgenomen, of
- d. het project is genoemd of beschreven dan wel past binnen een programma van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit.

Van een verslechtering van de luchtkwaliteit “in betekende mate” als bedoeld onder c is sprake indien zich één van de volgende ontwikkelingen voordoet:

- ♦ woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitende weg of 3.000 woningen bij 2 ontsluitende wegen;
- ♦ infrastructuur: 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie);
- ♦ kantoorlocaties: 10.000 m² brutovloeroppervlak bij 1 ontsluitende weg, 200.000 m² brutovloeroppervlak bij 2 ontsluitende wegen.

Het bestemmingsplan bevat niet één van deze ontwikkelingen. Geconcludeerd kan worden dat door de ontwikkeling, die in het onderhavige bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, de luchtkwaliteit niet “in betekende mate” zal verslechteren.

Desondanks heeft de Regio Noord-Veluwe heeft in opdracht van de gemeente Ermelo een onderzoek uitgevoerd naar de luchtkwaliteit vanwege wegverkeer in het gebied (dossiernummer ER-0365, 22 november 2006).

Uit dit onderzoek blijkt het volgende:

In het algemeen wordt er van uitgegaan dat pas vanaf etmaalintensiteiten hoger dan 4.500 motorvoertuigen per etmaal eventueel een effect op de luchtkwaliteit kan worden berekend. In deze situatie zijn de Oude Nijkerkerweg, de Arendlaan, de Volenbeekweg en de Telgterweg ingevoerd en doorgerekend op de rand van de weg. Voor nu (2006) en in de toekomstige situatie

(2010, 2015 en 2020) geldt dat aan de rand van de weg voldaan wordt aan het Besluit Lucht-kwaliteit.

Geur

In het buitengebied (westzijde) zijn nabij het plangebied enkele (agrarische) bedrijven gelegen met elk een eigen milieucirkel. In een aantal gevallen blijkt er sprake te zijn van een stank overbelaste situatie. Die situaties zijn op basis van de vigerende milieuvergunningen toegestaan.

Ook is aan de oostzijde van de spoorbaan een bedrijventerrein gelegen waar met name de afvalwaterzuivering van een vleesverwerkend bedrijf bijdraagt aan de geurbelasting naar de omgeving. In de milieuvergunning zijn voorwaarden en eisen ten aanzien van deze afvalwaterzuivering opgenomen.

Binnen het plangebied is een cafetaria gelegen aan de Leeuwerikstraat. Deze heeft volgens het VNG-boekje "Bedrijven en milieuzonering" een geurcontour van 30 meter. Binnen deze contour zijn wel woningen gelegen. Middels het Besluit Milieubeheer, Horeca-, Recreatie- en Sportinrichtingen worden nadere eisen gesteld aan deze cafetaria.

Bodem

Uit de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Ermelo (formeel nog niet vastgesteld) blijkt dat in Ermelo-West niet of nauwelijks sprake is van bodemverontreiniging.

In de bovengrond (0-0,5 m -mv) is sprake van een licht verhoogd achtergrondgehalte aan PAK (licht verhoogd ten opzichte van de streefwaarde van de Wet Bodembescherming). In de bovengrond (0,5-2 m m-mv) is geen sprake van verhoogde achtergrondgehalten.

Ter plaatse van de Telgterweg 3 is in 1996 een bodemsanering uitgevoerd. Hierbij is een olie-verontreiniging in de grond en het grondwater volledig verwijderd. In het overige deel van Ermelo-West zijn geen bodemsaneringen uitgevoerd.

Externe veiligheid

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. In het kader van dit bestemmingsplan moet derhalve het Besluit externe veiligheid inrichtingen in acht worden genomen.

Van de ramptypes die verband houden met externe veiligheid zijn met name ongevallen met brandbare/explosieve of giftige stoffen van belang. Deze ongevallen kunnen nader worden onderscheiden in ongevallen met betrekking tot:

- ♦ inrichtingen;
- ♦ buisleidingen;
- ♦ vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Inrichtingen

De risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen dienen tot een aanvaardbaar minimum te worden beperkt. Daartoe zijn in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) regels gesteld. Bij het toekennen van bepaalde bestemmingen dient onderzocht te worden:

- ♦ of voldoende afstand in acht wordt genomen tussen (beperkt) kwetsbare objecten enerzijds en risicovolle inrichtingen anderzijds in verband met het plaatsgebonden risico;
- ♦ of (beperkt) kwetsbare objecten liggen binnen in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen en zo ja, wat de bijdrage is aan het groepsrisico.

Binnen het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen.

Nabij het plangebied, op bedrijventerrein Kerkdennen, is een vleesverwerkend bedrijf gelegen. Volgens de risicoatlas van de provincie Gelderland wordt hier ammoniak opgeslagen. In de milieuvergunning is één vat met een maximale vulling van 1.900 kg ammoniak opgenomen. Door de provincie Gelderland is aangegeven dat de afstand voor het plaatsgebonden risico 35 meter is. Gezien de afstand van het bedrijf tot het plangebied hoeft aan het plaatsgebonden risico geen nadere aandacht te worden besteed. Afstanden met betrekking tot het groepsrisico zijn, in relatie tot dergelijke geringe hoeveelheden ammoniak, niet van toepassing en hoeven derhalve niet nader in beeld te worden gebracht.

Hoogspanningsleiding en buisleidingen

Aan de westzijde van het plangebied is een hoogspanningsleiding (150 kV) gelegen. In opdracht van de gemeente Ermelo heeft KEMA de specifieke magneetveldzones berekend rond twee hoogspanningslijnen op haar grondgebied (KEMA, Specifieke magneetveldzone nabij hoogspanningslijnen in de gemeente Ermelo, 12 januari 2006). Voor de 150 kV-lijn is de berekende specifieke magneetveldzone 60 meter aan weerszijden van de lijn. In deze zone is het alleen mogelijk hoofdgebouwen te realiseren als de leidingbeheerder hier mee instemt. Overige bouwwerken zijn toegestaan. De leiding loopt over enkele bestaande woningen heen. Hieraan zijn geen consequenties verbonden.

Ook liggen er aardgastransportleidingen in het plangebied. Ten aanzien van de zonering rondom deze leidingen is uitgegaan van de circulaire VROM getiteld "zonering rondom hoge druk aardgastransportleidingen" uit 1984. Het ministerie van VROM is doende het externe veiligheidsbeleid rondom aardgasleidingen te vernieuwen. De Gasunie heeft, bij brief van 20 maart 2008, aangegeven wat de contouren zijn voor het plaatsgebonden en groepsrisico bij de in het plangebieden gelegen gasleidingen en een gasleiding die buiten het plangebied ligt. Hierbij is geconcludeerd dat voor eventuele ontwikkelingen, een toename van kwetsbare objecten, een nadere berekening voor het groepsrisico zinvol kan zijn. Aangezien dit bestemmingsplan in overwegende mate van consoliderende aard is, wordt het niet zinvol geacht in dit kader op het toekomstige beleid vooruit te lopen.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor

Uit de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen blijkt dat geen van de in de omgeving aanwezige wegen een 10^{-6} risicocontour heeft. Ermelo vormt ook geen (mogelijk) aandachtspunt voor het groepsrisico.

Uit de Risicoatlas Hoofdvaarwegen Nederland blijkt dat er geen wateren in de directe omgeving van Ermelo zijn die een plaatsgebonden risicocontour hebben van 10^{-6} of een (mogelijk) aandachtspunt vormt voor het groepsrisico.

De oostelijke grens van het plangebied wordt gevormd door de spoorlijn Amersfoort - Zwolle. Over dit spoortraject vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Dit is de reden om een externe veiligheidsanalyse voor de huidige situatie in het gebied uit te voeren (ARCADIS 12 maart 2007). Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt het volgende:

- ♦ Plaatsgebonden risico: Voor de huidige situatie is er geen 10^{-6} contour voor het plaatsgebonden risico. Dit betekent dat er in de huidige situatie geen beperkingen aan de bebouwing worden opgelegd.
- ♦ Groepsrisico: Rekening houdende met het aantal transporten van gevaarlijke stoffen en het aantal mensen in het gebied is er geen overschrijding van het groepsrisico voor de huidige situatie.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen beperkingen oplegt aan het voorliggende plan.

4.2. Verkeer- en vervoer

Het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP, vastgesteld december 2006) is het beleidskader voor het verkeer en vervoer in de gemeente Ermelo voor de komende tien jaar. Uit oogpunt van bereikbaarheid, verkeersveiligheid en de leefomgeving moet gestreefd worden naar een optimale inrichting van het gemeentelijke wegennet. De hoofddoelstelling is de gemeente bereikbaar en verkeersveilig te maken. Het GVVP is een veelomvattend stuk. In deze samenvatting wordt enkel ingegaan op de aspecten die van belang zijn voor de herziening van het bestemmingsplan Ermelo-West.

Het wegennet van Ermelo is ingedeeld in gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen. Gebiedsontsluitingswegen hebben een belangrijke verkeersfunctie en kennen een snelheid van 50 km/h. De erftoegangswegen zijn de 30km/u-wegen. Bij de indeling van de wegen komt het aspect verkeersveiligheid het best tot haar recht, doordat er grote verblijfsgebieden zijn benoemd. Verblijfsgebieden zijn de 30 km/h zones, gelegen tussen de gebiedsontsluitingswegen.

Het stimuleren van de fiets in Ermelo moet ertoe leiden dat de mensen eerder geneigd zullen zijn de fiets te pakken in plaats van de auto. Hierdoor verbetert ook de leefbaarheid in Ermelo door vermindering van geur- en luchthinder. Hiervoor dienen zowel utilitaire als recreatieve voorzieningen te worden aangelegd. Het is ook belangrijk dat het parkeren in de woongebieden goed is geregeld. De gemeente hanteert dan ook parkeernormen: aantal te realiseren parkeerplaatsen per woning. Bij de herziening van het bestemmingsplan worden deze uitgangspunten vertaald.

In het GVVP is een actieplan opgesteld voor de periode 2006 tot 2010. Voor het plangebied zijn de volgende projecten van belang:

- ♦ Aanleg Tweede Verbindingsweg, inclusief fietsvoorziening tussen Drielanden-Ermelo;

-
- ♦ Herinrichting van de gebiedsontsluitingswegen Oude Nijkerkerweg-Arendlaan-Volenbeekweg, in samenhang met de Tweede Verbindingsweg;
 - ♦ Maatregelen in bestaande 30 km/h wijken.

Ten aanzien van de Tweede Verbindingsweg geldt dat de exacte ligging van dit tracé en het exacte profiel nog onduidelijk zijn. Derhalve is deze weg nog niet in voorliggend bestemmingsplan meegenomen. Zodra hier meer duidelijkheid over is zal er een aparte procedure worden gevolgd met de hierbij horende mogelijkheden tot inspraak.

Parkeernota Ermelo (2004)

De parkeernota bevat het beleid rondom het parkeren in de gemeente Ermelo en het onderzoek naar (alternatieve) parkeermogelijkheden. Voor Ermelo-West is het van belang dat bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen voldaan moet worden aan een maximale parkeervraag. Hiervoor zijn parkeernormen opgesteld. Bij ontwikkelingen zal aan deze parkeernorm voldaan moeten worden.

4.3. Volkshuisvesting

Op basis van het provinciale Kwalitatief Woonprogramma (KWP) is de woningbehoefte voor de periode 2005 - 2015 voor de regio in kaart gebracht. De gemeente Ermelo heeft haar woningbouwbeleid aangepast aan de door de provincie gestelde behoefte. Er is met name een grote vraag naar goedkope koopwoningen. Ook is er een toenemende behoefte aan seniorenwoningen. In het woningbouwprogramma van de gemeente Ermelo zijn verschuivingen aangebracht, zodat de te bouwen woningen beter aansluiten op de wensen zoals die in het KWP naar voren zijn gekomen.

De vraag naar nieuwbouwwoningen zal voornamelijk binnen de bebouwde kom worden opgelost. Dit geldt niet alleen voor zorgwoningen en seniorenhuisvesting maar ook voor eengezinswoningen. Op plekken binnen de bebouwde kom, bijvoorbeeld op vrijkomende percelen van bedrijven die naar een andere locatie worden verplaatst, is ruimte voor woningbouw. Zo zijn er op korte termijn geen grote uitleglocaties nodig om in de woningbehoefte te kunnen voorzien. In het plan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt 26 extra woningen aan de Eksterstraat en 14 aan de Spechtstraat te realiseren.

4.4. Economisch beleid

Het voorliggende plan betreft een komplan, waarin de woonfunctie centraal is gesteld. Activiteiten die afbreuk doen aan deze functie respectievelijk aan het woongenot worden in beginsel geweerd. Doordat het voorliggende bestemmingsplan zich vooral richt op bestaande functies is dit ook goed mogelijk. Dit betekent echter niet, dat er geen enkele vorm van verdere economische activiteit mogelijk is naast de woonfunctie (en naast de al aanwezige bedrijfsmatige activiteiten). Ingevolge de jurisprudentie worden aan huis gebonden beroepsactiviteiten namelijk direct toelaatbaar geacht bij de woonfunctie, als behorende bij de woonfunctie. Beroepsactiviteit en die in deze categorie vallen zijn dus zonder meer toelaatbaar bij woningen, mits de woonfunctie hoofdfunctie blijft. Voor de interpretatie van de term aan huis verbonden beroep dient

aansluiting te worden gezocht bij de jurisprudentie. Gedacht kan worden aan een huisarts (echter geen groepspraktijk) of een "éénmans" makelaarskantoor-aan-huis. Het onderscheid "aan huis verbonden beroepsactiviteiten" - overige (beroeps/bedrijfs)activiteiten wordt in deze jurisprudentie echter beperkt geïnterpreteerd. Dit verschil in benadering leidt in de praktijk tot een vaak moeilijk te verdedigen onderscheid. Zo is de combinatie wonen/werken bij bijvoorbeeld huisartsen, fysiotherapeuten en makelaars op voorhand geaccepteerd, terwijl dit niet geldt voor bijvoorbeeld servicebureaus. Voor wat betreft uitstraling wijken deze activiteiten echter nauwelijks af van de vrije beroepen. Daarnaast zouden ook meer bedrijfsmatig opgezette, zeer kleinschalige en aan huis uitgeoefende bedrijfsactiviteiten kunnen worden toegestaan. Deze vallen dus niet onder de jurisprudentie voor de vrije beroepen. Gedacht moet worden aan bijvoorbeeld een kapsalon, een schoonheidssalon, en dergelijke.

Gelet hierop is het wenselijk om in het voorliggende bestemmingsplan een regeling op te nemen waarbij op beperkte schaal, naast mogelijkheden voor aan huis verbonden beroepspraktijken verdere mogelijkheden worden geboden voor de bedoelde categorieën van beroepsdan wel bedrijfsactiviteiten. Daarbij is van belang, dat geen mogelijkheden worden geboden voor kleinschalige detailhandel. Een onevenredige versnippering van detailhandel moet voorkomen worden met het oog op zowel ongewenste ruimtelijke gevolgen als ook ongewenste distributieplanologische gevolgen. Het voorliggende bestemmingsplan is op het bovenstaande afgestemd.

4.5. Groen

Ermelo is een gemeente met een groen karakter. In de Groenstructuurvisie van de gemeente (2004) is aangegeven dat het wenselijk is om de groenstructuur verder vorm te geven. Dit draagt bij aan de mogelijkheid voor oriëntatie en versterkt de groenstructuur van de gemeente. Naast oriëntatie is identiteit van groot belang. Door oude structuren en markante plaatsen met groen te accentueren wordt het "gezicht" van Ermelo verder versterkt. Markante plaatsen worden de zogenaamde parels genoemd. Deze plekken zijn zowel gelegen aan de entrees van Ermelo als in het centrum. Aan de randen van de wijken worden voorstellen gedaan om de overgangen naar het landschap te accentueren. Hierdoor wordt aansluiting gezocht bij het aangrenzende landschap, waarmee de unieke sfeer rond het dorp ook binnen de grenzen van de bebouwde kom beleefd kan worden.

Binnen het huidige plangebied is de gewenste groenstructuur als volgt:

- ♦ de totale wijk heeft een weidesfeer;
- ♦ de westelijk gelegen wegen die de wijk begrenzen (Oude Nijkerkerweg, Arendlaan en Volenbeekweg) zijn lokale ontsluitingswegen;
- ♦ de Telgterweg is een lokale ontsluitingsweg;
- ♦ binnen het gebied zijn enkele centrale groene parels aangewezen die worden versterkt;
- ♦ op enkele kruisingen van de ontsluitingswegen zijn entree parels aanwezig.

In het bestemmingsplan is de hoofdgroenstructuur als zodanig bestemd.

In de nota "Spelen in Ermelo" zijn de speelplaatsen in Ermelo geïncinventariseerd en worden een aantal strategieën gegeven om te komen tot een revisie van het huidige speelruimtebeleid. Binnen het bestemmingsplan is ruimte opgenomen dan wel gehandhaafd voor voldoende speelruimtemogelijkheden in het plangebied.

De Beleidsnotitie 'Historische bomen in Ermelo (2005)' ter bescherming van monumentale bomen van de gemeente Ermelo (met bijhorende kaarten en lijst) geeft een overzicht van de monumentale bomen. Op de kaarten zijn ook andere waardevolle bomen aangeduid (bijvoorbeeld herdenkingsbomen). In beginsel worden voor bomen met deze aanduiding geen kapvergunning afgegeven. Op de plankaart zijn de te beschermen (monumentale) bomen aangegeven die op particuliere gronden zijn gelegen. De overige waardevolle bomen bevinden zich op gemeentegrond binnen de bestemming Groen. Deze waardevolle bomen worden beschermd door de groenbestemming.

4.6. Water

Het beleidskader waaruit de watertoets is voortgekomen, bestaat uit het Kabinetsstandpunt "Anders omgaan met water", de Nota Ruimte en de Startovereenkomst Waterbeleid 21^e eeuw. In deze waterparagraaf wordt aangegeven wat de watertoets is en wat dit voor gevolgen heeft voor het bestemmingsplan "Ermelo-West".

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het kader voor de watertoets is het vigerend beleid, zoals de vierde Nota Waterhuishouding, Waterbeleid 21^e eeuw, Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening en het Provinciaal waterhuishoudingsplan. De watertoets geeft de inbreng van water een plaats in de procedures over ruimtelijke plannen en besluiten. De watertoets wordt vanaf 14 februari 2001 toegepast op alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten tot wijziging van deze plannen.

In de Vierde Nota Waterhuishouding is aangegeven dat het waterbeheer in Nederland gericht moet zijn op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde duurzame watersystemen. Belangrijk aandachtspunt hierbij is duurzaam stedelijk waterbeheer. Ook het beleid van de provincie Gelderland richt zich op duurzaam stedelijk waterbeheer. Het beleid van de waterbeheerder in dit deel van Gelderland is primair gericht op het vergroten van bergingscapaciteit en het verbeteren van de waterkwaliteit in het stedelijk gebied.

Het bestemmingsplan "Ermelo-West" is een conserverend bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan heeft slechts tot doel de bestaande planologische situatie actueel te bestemmen.

Het plan betreft bestaand stedelijk gebied, dat zich kenmerkt door reeds van oudsher aanwezige functies. Ermelo-West is niet gelegen in een zoekgebied voor waterberging zoals opgenomen in de derde Gelderse Waterhuishoudingsplan (2005-2009).

Op dit moment is geen sprake van grondwateroverlast in het gebied. Wél is het gebied gelegen in de fluctuatietoneelzone grondwateroverlast zoals de provincie Gelderland deze heeft gedefinieerd. Door klimatologische veranderingen zal in een aantal gebieden de grondwaterstand hoger

worden. In bestaand stedelijk gebied zal hierop moeten worden geanticipeerd om problemen in de toekomst te voorkomen. Op dit moment worden binnen Ermelo-West geen nieuwe ontwikkelingen voorzien. Mocht hier in de toekomst wel sprake van zijn dan zal de gemeente kansen voor het vergroten van het vasthouden van water en van waterberging binnen het gebied proberen te benutten.

Binnen de wijk is een verbeterd gescheiden systeem aanwezig: hemelwater en huishoudelijk afvalwater worden gescheiden afgevoerd.

Voor het gebied zijn vier overstortvijvers aanwezig voor de opvang van hemelwater, te weten twee aan de Arendlaan (net buiten het huidige plangebied) en twee bij De Maat. Deze laatste twee hebben een vaste minimum waterstand.

4.7. Ecologie

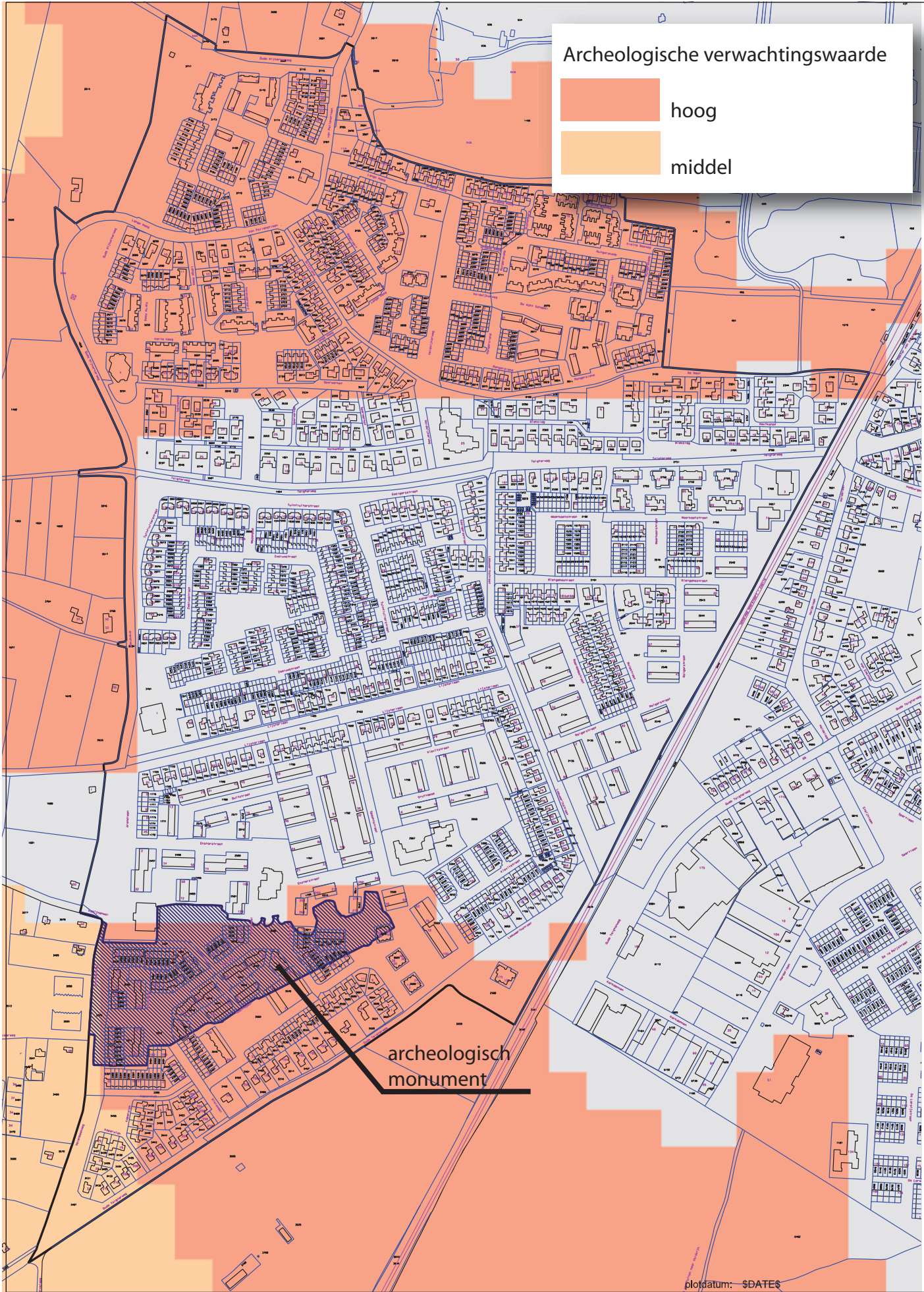
Bij ruimtelijke planvorming moet aandacht worden besteed aan de natuurwetgeving. De op 1 oktober 2006 vastgestelde gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet vormen het belangrijkste juridische kader voor natuurbescherming in Nederland. De verplichtingen voor de bescherming van natuurgebieden zijn opgenomen in de Natuurbeschermingswet 1998 en de bescherming van plant- en diersoorten is vastgelegd in de Flora- en faunawet. Deze wetten kunnen worden gezien als een vertaling van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Er kan een tweedeling worden gemaakt in soorten- en gebiedsbescherming.

Gebiedsbescherming

Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling is een gemeente verplicht om te onderzoeken of het plangebied in of bij een speciale beschermingszone (sbz) als bedoeld in de Natuurbeschermingswet 1998 ligt. Hierbij wordt uitvoering gegeven aan de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. De kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten mogen niet worden aangetast. Ermelo wordt aan de oost en zuidzijde begrensd door vogel- en habitatrichtlijngebied Veluwe. De ontwikkelingen die dit bestemmingsplan mogelijk maakt, zijn dermate klein en op dusdanige afstand van de speciale beschermingszone dat nader onderzoek niet nodig wordt geacht.

Soortenbescherming

Sinds 1 april 2002 regelt de "Flora- en faunawet" de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. Deze wet heeft tot doel om beschermde flora- en faunasoorten te beschermen. Het is verboden om vaste broed-, rust- en groeigebieden en andere vaste verblijfplaatsen van bepaalde dieren en planten te vernielen of te verstoren. Wanneer dit wel gebeurt, moet een ontheffing worden aangevraagd (art. 75 F&f-wet). Voor dit bestemmingsplan betekent dit dat bij een concrete ontwikkeling (bijvoorbeeld bij wijziging) onderzocht zal moeten zijn of beschermde soorten verstoord en/of bedreigd worden. Als dit het geval is kan het nodig zijn een ontheffing aan te vragen. De verantwoordelijkheid hiervoor ligt bij degene die een (bouw)plan ontwikkelt.



afbeelding 2

IKAW/AMK



4.8. Archeologie en monumenten

Rijksmonumenten worden beschermd door de Monumentenwet 1988. Gemeentelijke monumenten worden aangewezen op basis van de gemeentelijke monumentenverordening. Binnen het plangebied liggen geen rijks- of gemeentelijke monumenten. Wel is er een archeologisch monument in het plangebied. Dit betreft een locatie aan de Bulderweg/Volenbeekweg. Op het terrein zijn neolithische pijlscherven en scherven uit de 'Tijd der Beker-Cultuur' aangetroffen. Destijds was het terrein heidegrond. Bij de aanleg van het aan de noordzijde van het terrein aansluitende uitbreidingsplan Ermelo-West zijn bewoningssporen uit de ijzertijd gevonden, die waarschijnlijk in het onderhavige terrein doorlopen.

Ten aanzien van de bescherming van deze sporen van bewoning geldt als beheersrichtlijn dat het huidige gebruik dient te worden gehandhaafd. Bij het kappen van bomen moeten de stobben blijven zitten. Bij het uitslepen dient ervoor te worden gezorgd dat het (micro)reliëf niet wordt aangetast. Verlaging van de grondwaterstand wordt niet toegestaan. Deze gronden zijn door middel van de dubbelbestemming "Archeologisch waardevol gebied" beschermd.

Daarnaast is volgens de IKAW (Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden) binnen het gebied sprake van archeologische verwachtingen. De IKAW geeft voor heel Nederland inclusief de bodems van grote wateren en het Nederlandse deel van de Noordzee de kans aan op het aantreffen van archeologische resten bij werkzaamheden in de bodem. Die trefkans is aangegeven in vier categorieën: een hoge, matige, lage en zeer lage trefkans. De huidige IKAW beperkt zich tot het geven van een globaal inzicht in het kwantitatieve aspect van het bodemarchief. Het is wel van belang te realiseren dat in gebieden waar de trefkans, dus de kwantiteit, laag is wel degelijk (heel) belangrijke resten kunnen voorkomen. De gronden die op grond van de IKAW als hoge en middelhoge verwachtingswaarde zijn aangeduid, zijn in dit bestemmingsplan ook als dubbelbestemming opgenomen. Op afbeelding 2 is het archeologisch monument en zijn de begrenzingen uit het IKAW afgebeeld.

4.9. Architectuur

Welstandsnota

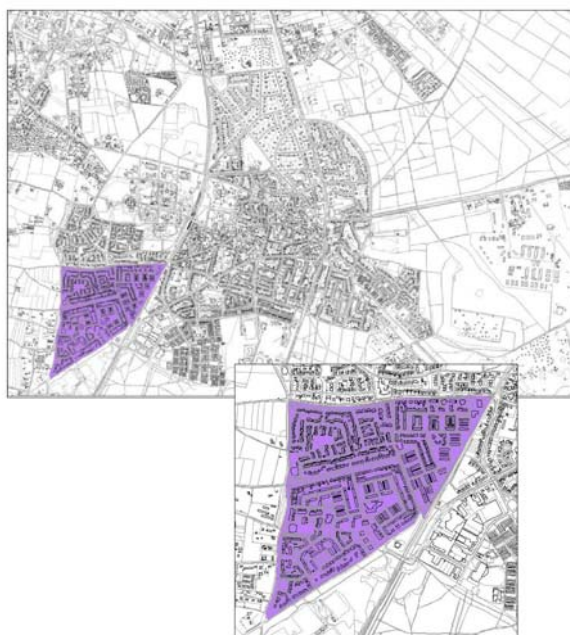
In de Welstandsnota van de gemeente is het plangebied opgesplitst in twee deelgebieden, te weten:

- ♦ deelgebied 10, wijk West.
- ♦ deelgebied 11, wijk De Maat/de Rand.

Onderstaand zijn enkele passages opgenomen uit de Welstandsnota die de opzet en bebouwingwijze binnen het plangebied aangeven.

Wijk West - Stedenbouwkundige opzet

De waarde van deze wijk schuilt vooral in de stedenbouwkundige opzet. Het gemeentelijk beleid richt zich op het behoud van de ruime opzet van de wijk. Waar nodig wordt ingezet op het



Deelgebied 10, wijk west



Deelgebied 11, Wijk de Maat

verbeteren van de basiskwaliteit die tot uiting komt in de heldere stedenbouwkundige opzet en de rust van het straatbeeld. Daarbij wordt gelet op de compositie en repetitie van bouwmassa's, op de eenvoud van de straatprofielen en op de heldere inrichting van de groene ruimte. Het groene karakter van de (zij)erven wordt zo veel mogelijk gehandhaafd en, waar mogelijk, in zijn oorspronkelijke maat en inrichting teruggebracht.

De architectonische waarde van de verschillende gebouwcomplexen kan onderling sterk verschillen. Het beleid is vooral gericht op het behoud van het eenduidige architectonische karakter van de buurt. Per woningblok is versterking van de expressie en enige variatie in architectonische detaillering wenselijk, mits deze verbeteringen per woningblok worden doorgevoerd. Bij renovatie wordt aandacht gevraagd voor de oorspronkelijke pui-indeling/materiaalbehandeling en voor de behandeling van de entrees bij flatgebouwen. Bij nieuwbouw zijn meer expressieve interpretaties van het architectonische karakter wenselijk. Ingrepen als hekjes, luifels en dergelijke mogen de rust in het straatbeeld niet verstoren.

Bebouwing

De bebouwing in de wijk bestaat uit diverse typologieën, de strokenbebouwing, de woonerfbebouwing, de gestapelde woningbouw en de individuele woningbouw.

Strokenbebouwing

De bebouwing bestaat uit twee bouwlagen met een zadeldak evenwijdig aan de straat. De gevelopeningen zijn op regelmatige afstand van elkaar geplaatst in de gevels. Op enkele plekken zijn deze horizontaal of verticaal gekoppeld door middel van houten delen. De gevels bestaan

uit gele of rode bakstenen eventueel in combinatie met houten delen. Op enkele plekken zijn deze (deels) geschilderd per bouwblok. De daken zijn afgedekt met pannen in een rode of een donkere kleurstelling. De kozijnen zijn veelal van hout en zijn in een lichte kleurstelling geschilderd. De draaiende delen zijn per woning een andere kleur geschilderd, veelal wit of in een donkere kleur. De detaillering is sober vormgegeven, onder meer door toepassing van de zinken bakgoten.

Woonerfbebouwing

De bebouwing bestaat uit twee bouwlagen met een zadeldak evenwijdig aan de straat. In de bebouwing komt een grote plasticiteit voor, door de sprongen in het gevelvlak en de doorgetrokken daken tot op verdiepingsvloerniveau. Bergingen zijn veelal voor de voorgevel gesitueerd. De gevels bestaan uit gele of rode bakstenen in combinatie met houten (horizontale) delen, de daken voornamelijk uit donkere pannen. De houten kozijnen sluiten aan bij de kleurstelling van de houten delen, deze verschillen per woning. De detaillering is ambachtelijk en sober. Toevoegingen, zoals dakkapellen, aanbouwen en dergelijke komen veelvuldig voor en zijn veelal in dezelfde stijl als de oorspronkelijke bebouwing vormgegeven.

Individuele woningbouw

De individuele woningbouw wordt gekenmerkt door de eigen identiteit van de panden, al vormt het geheel een samenhang door de gelijkvormigheid van bouwmassa's, kleur- en materiaaltoepassing. De bebouwing bestaat uit een tot twee bouwlagen met een kap. De woningen zijn eenduidig vormgegeven, afhankelijk van de situatie komen sprongen in de voorgevels voor. De gevelopeningen zijn verticaal gericht en hebben een onderverdeling. De gevels bestaan uit gele of rode baksteen eventueel in combinatie met houten delen, de daken zijn veelal afgedekt met antraciet pannen. De houten kozijnen zijn wit geschilderd of blank gelakt. De detaillering is afgestemd op de bouwstijl en met zorg vormgegeven.

Gestapelde woningen

De bebouwing bestaat uit drie tot vier bouwlagen en is voorzien van een plat dak. Het volume heeft een sterke plasticiteit door de verticale geleiding. Dit is vormgegeven door het toepassen van balkons, sprongen in de gevels en afzonderlijke bouwdelen. De gevels bestaan uit gele bakstenen, de kozijnen zijn wit en hebben een onderverdeling. Boeiboorden, hekwerken, de draaiende delen en overige kleine bouwdelen, hebben een accentkleur.



Wijk de Maat - Stedenbouwkundige opzet

De waarde van deze wijk schuilt voornamelijk in de opzet. De kleine schaal van de bebouwing en de variatie zijn aantrekkelijk. Het welstandsbeleid richt zich op het handhaven van de klein-

schalige stedenbouwkundige opzet en de informele sfeer van het straatbeeld. Daarbij wordt getoet op de situering en schakeling van bouwmassa's, op de gevarieerde inrichting van de openbare ruimte en op de ingetogen detaillering van de bebouwing. Het groene karakter van de erven wordt zoveel mogelijk gehandhaafd en indien mogelijk versterkt.

Bebouwing

De woningen zijn opgezet in clusters, ieder met een eigen identiteit. Afhankelijk van de locatie bestaan de woningen uit één of twee lagen. In de meeste gevallen zijn de woningen afgedekt met een kap. Waar daken zijn doorgezet over de aanbouwen kan de goothoogte van een pand verspringen. De straatwanden zijn gesloten of half open. In beperkte mate komen vrijstaande en half vrijstaande woningen voor, gegroepeerd aan de randen van de lobben. In een aantal gevallen staan de bergingen voor de woningen opgesteld, mede hierdoor ontstaat een gesloten karakter aan de straatzijde. Dit wordt versterkt indien de woningen zijn georiënteerd op de privétuin. Door de variatie in plaatsing van aanbouwen en in de oriëntatie van de woning op de straat, geeft ook de overgang van openbaar gebied naar privé erf een wisselend beeld te zien. De wijk heeft een gevarieerd beeld in architectuur. De architectuur van de woningen is relatief ingetogen en sluit in materialisering aan bij de cultuur van de jaren 70 en 80, waarbij ambachtelijke materialen zijn toegepast. De kleurstelling van de gevels bestaat voornamelijk uit lichte rode of gele bakstenen, de daken zijn afgedekt met rode of antraciet gekleurde pannen. De houten kozijnen en de houten delen (zoals boeiboorden, gootomtimmeringen) zijn veelal in een lichte kleur geschilderd. De sterk wisselende wijze van gebruik en inrichting van de naar de straatgekeerde tuinzijden, door het toepassen van hagen, schuttingen en hekwerken, heeft in enkele gevallen geleid tot een verstoring van het groene en rustige straatbeeld.



Het voorliggende bestemmingsplan omvat de planologische regeling voor het gebruik van de gronden en gebouwen in Ermelo-West. In het algemeen kan worden gesteld dat het huidige gebruik van gronden en gebouwen grotendeels de basis heeft gevormd voor dit onderdeel van het plan. Kortom het onderhavige bestemmingsplan consolideert in dat opzicht in belangrijke mate de ruimtelijke situatie.

Bij de planopzet is getracht het aantal regels zo beperkt mogelijk te houden en slechts datgene te regelen, wat werkelijk noodzakelijk is. Niettemin kan het in een concrete situatie voorkomen dat een beperkte afwijking van de gestelde normen gewenst is. Hiertoe zijn in het bestemmingsplan enkele binnenplanse vrijstellingsbepalingen opgenomen. Deze flexibiliteitsbepalingen maken afwijkingen van geringe aard mogelijk, waarbij de aan de grond toegekende bestemming gehandhaafd dient te blijven. Hierbij verwijzen we naar hoofdstuk 6 waar wordt ingegaan op de juridische regeling.

6.

Juridische aspecten

6.1. Algemeen

In deze paragraaf worden de van het bestemmingsplan deeluitmakende voorschriften - voor zo ver nodig geacht - van een nadere toelichting voorzien.

De voorschriften geven inhoud aan de op de plankaart gegeven bestemmingen. Ze geven aan waarvoor de gronden en opstallen al dan niet mogen worden gebruikt en wat en hoe er gebouwd mag worden. Bij de opzet van de voorschriften is getracht het aantal regels zo beperkt mogelijk te houden en slechts datgene te regelen, wat werkelijk noodzakelijk is.

De bij dit plan behorende voorschriften zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken, te weten:

- I. Inleidende bepalingen.*
- II. Bestemmingsbepalingen.*
- III. Algemene bepalingen.*
- IV. Overgangs- en slotbepalingen.*

In hoofdstuk I worden enkele in de voorschriften gehanteerde begrippen nader verklaard, zodat interpretatieproblemen zoveel mogelijk worden voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze dient te worden gemeten.

In hoofdstuk II worden specifieke voorschriften gegeven voor de op de plankaart aangegeven bestemmingen en aanduidingen. De artikelen bestaan in elk geval uit een bestemmingsomschrijving en bouwvoorschriften. In beginsel is de bestemmingsomschrijving bepalend voor het gebruik (zowel in ruime als in enge zin) van de grond.

Hoofdstuk III bevat bepalingen die van toepassing zijn op meerdere bestemmingen, zodat het uit praktische overwegingen de voorkeur verdient deze in een afzonderlijke paragraaf onder te brengen.

Hoofdstuk IV bevat de strafbepaling, de overgangsbepalingen en de slotbepaling.

6.2. Nadere toelichting op de voorschriften

BEDRIJF - GARAGE

Deze bestemming betreft het aanwezige garagebedrijf. Plaatwerken en/of spuiten is ter plekke niet toegestaan, vanwege de milieuhygiënische zwaarte hiervan. Tevens kunnen ter plekke geen motorbrandstoffen worden verkocht.

BEDRIJF - NUT

Deze bestemming heeft betrekking op de nutsvoorzieningen die niet bouwvergunningvrij zijn. Dit betekent dat de grotere nutsvoorzieningen een zelfstandige bestemming hebben gekregen. De mogelijkheden die de Woningwet/ het Besluit bouwvergunningvrije en licht bouwvergunningplichtige bouwwerken biedt voor de kleinere (bouwvergunningvrije) nutsvoorzieningen blijven gewoon intact en worden niet in het bestemmingsplan geregeld.

DETAILHANDEL

De aanwezige supermarkt is bestemd als "detailhandel". Een (dienst)woning is ter plekke niet toegestaan.

GROEN

Binnen deze bestemming worden de waardevolle en structuurbepalende groenelementen binnen Ermelo-West specifiek bestemd. Deze bestemming omvat de hoofdgroenstructuur, waarbij voet- en fietspaden, speelvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen eveneens zijn toegestaan. Parkeren wordt niet in de bestemmingsomschrijving genoemd en valt dus aan te merken als strijdig gebruik. Parkeerstroken zijn daarom alleen mogelijk in de verkeersbestemmingen. De plankaart is afgestemd op dit uitgangspunt.

TUIN

Op de gronden met de bestemming TUIN mogen andere-bouwwerken met een hoogte van 1 meter worden gebouwd. Het oprichten van bijgebouwen is krachtens het bestemmingsplan in beginsel niet toegestaan. Een uitzondering hierop geldt ter plaatse van de aanduiding "te bebouwen gronden". Hier zijn momenteel aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen aanwezig; deze zijn positief bestemd. Zij worden wél meegerekend bij het maximale toegestane aantal bijgebouwen en het maximale bebouwingspercentage van de tot "wonen" bestemde gronden. Daarbij is van belang dat enkel de nu aanwezige aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen bij deze regeling zijn betrokken.

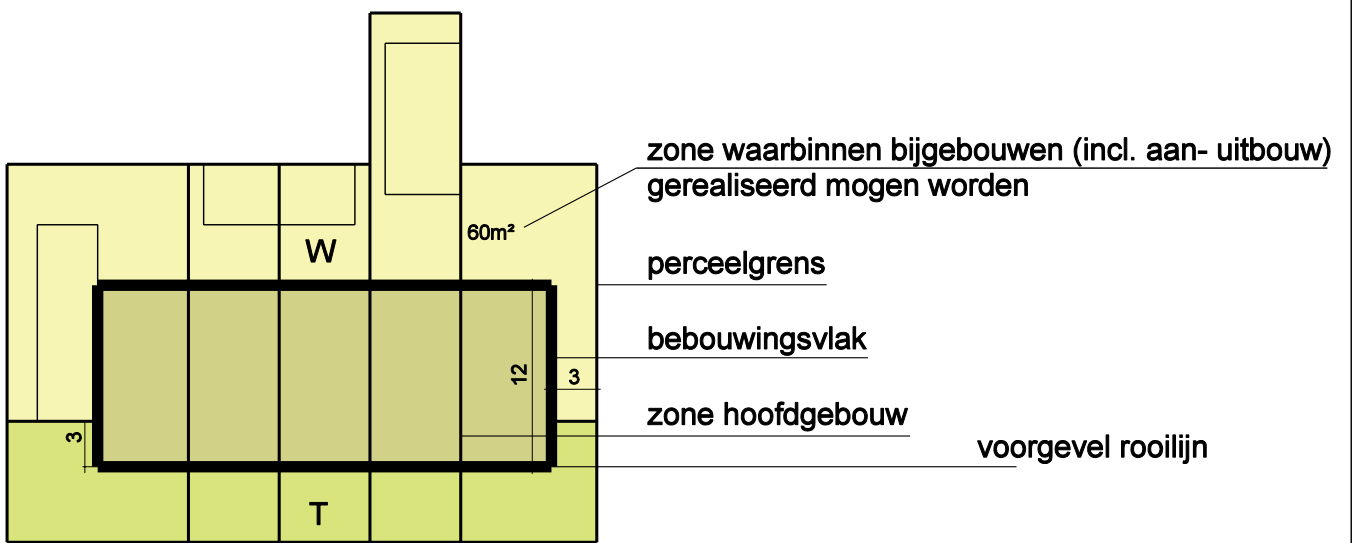
VERKEER en VERKEER - VERBLIJF

De bestemming VERKEER is toegekend aan de verbindingswegen het plangebied. De bestemming VERKEER - VERBLIJF daarentegen betreft de wegen die dienen ter ontsluiting van de aanliggende erven; deze wegen hebben dus een meer kleinschalig karakter. Verder zijn binnen deze bestemming ook voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, alsmede parkeer- en groenvoorzieningen realiseerbaar.

WONEN

In de planopzet is ervoor gekozen, om alle bestaande vrijstaande of halfvrijstaande woonhuizen op de kaart aan te geven met de aanduiding "1" (vrijstaand) dan wel "2" (half vrijstaand). Daar waar bedoelde aanduiding ontbreekt, zijn ook rijenwoningen toegestaan. Ten aanzien van de situering van de woonhuizen geldt, dat de vrijstaande en half vrijstaande woonhuizen zijn begrensd door het bouwvlak. Daarnaast dient de vrijstaande zijde van een hoofdgebouw ten minste 3 meter uit de zijdelingse perceelgrens te worden gebouwd. De ligging van deze woningen is op deze wijze strak vastgelegd.

De bestaande rijenwoningen zijn ook opgenomen in een bouwvlak. De bouwvlakgrenzen zijn strak om de bestaande bebouwing gelegd.



De bestaande gestapelde woningen (portiekwoningen) zijn aangeduid met de aanduiding "gs" (gestapelde woningen). De uiterlijke verschijningsvorm verschilt nauwelijks van de rijenwoningen. Er is dus geen sprake van een appartementengebouw.

Binnen de bouwvlakken die zijn voorzien van de aanduiding "1" of "2" is het dus alleen mogelijk om respectievelijk vrijstaande of half vrijstaande woonhuizen te realiseren. Binnen de bouwvlakken zonder de aanduiding "1" of "2" is het mogelijk zowel rijenwoningen, vrijstaande of half-vrijstaande woonhuizen te realiseren.

Een hoofdgebouw mag plat worden afgedekt of van een dakhelling worden voorzien tussen de 25°-60°. Daarnaast moeten de op de plankaart opgenomen aanwijzingen ten aanzien van de goot en bouwhoogte in acht genomen worden. Als geen maximale bouwhoogte op de plankaart is opgenomen dan mag de hoogte niet meer bedragen dan 10 meter.

Onderkeldering van de woning is mogelijk. Daarbij is van belang, dat voldaan wordt aan de bouwvoorschriften. Als een kelder zich bevindt onder het hoofdgebouw, wordt hij gezien als onderdeel van het hoofdgebouw. Bevindt hij zich onder het bijgebouw, dat wordt de kelder gezien als onderdeel van het bijgebouw, hetgeen van belang is voor de regels omtrent oppervlakte, plaatsbepaling en plaatsing binnen of buiten het bouwvlak.

Hoofdgebouwen (woonhuizen) mogen alleen binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd.

Voor de termen "aanbouw, uitbouw en bijgebouw" is aansluiting gezocht bij het Besluit bouwvergunningstvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken en hetgeen in de toelichting daarop is vermeld. Kort gezegd is een uitbouw een vergroting van een bestaande ruimte van het hoofdgebouw, een aanbouw een aan het hoofdgebouw toegevoegde ruimte en een bijgebouw een op zich zelf staand gebouw (al dan niet vrijstaand). Dit betekent dat (vrijstaande en aangebouwde) bijgebouwen niet rechtstreeks vanuit de woning toegankelijk zijn, maar alleen buitenom. Dit in tegenstelling tot aanbouwen, die wel vanuit de woning toegankelijk zijn.

Aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen mogen - met inachtneming van de voorgeschreven afstand tot de voorgevel en de zijdelingse perceelgrens - in het gehele bestemmingsvlak worden opgericht, dus zowel binnen als buiten het bouwvlak. Aan de gezamenlijke oppervlakte van de aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen is een maximum van 85 m² toegestaan. Voorwaarde daarbij is wel dat de gezamenlijke oppervlakte niet groter mag zijn dan 25% van het bij hoofdgebouw behorende perceel.

Door een lagere maximale bouwhoogte op te nemen voor aanbouwen, uitbouwen, wordt beoogd een visueel onderscheid met de hoofdgebouwen te verkrijgen.

In een specifiek gebruiksvoorschrift zijn regels opgenomen ten aanzien van de zogenaamde "aan huis verbonden beroepen". Het gedeeltelijke gebruik van een woning voor een aan huis verbonden beroep is krachtens de jurisprudentie "standaard" toegestaan. In die zin voegt het specifieke gebruiksvoorschrift dus niets toe aan de gebruiksmogelijkheden van de woonhuizen.

Wel geeft het aan, binnen welke kaders een dergelijk gebruik kan worden toegestaan. Dit biedt enerzijds waarborgen voor de omwonenden en anderzijds duidelijkheid voor hen die van deze mogelijkheid gebruik willen maken. Verder is nog een regeling opgenomen, die voorziet in mogelijkheden voor zeer lichte bedrijvigheid (niet zijnde een beroep dat "standaard" is toegestaan krachtens de jurisprudentie) aan huis. Dit betreft bedrijvigheid die qua uitstraling vergelijkbaar is met de aan huis verbonden beroepen; de toegestane categorieën betreft een selectie uit eerder aangehaalde VNG-bedrijvenlijst, tot categorie 1. Deze lijst is aan de voorschriften toegevoegd als de bijlage "lijst van niet publiekgerichte bedrijfsmatige bedrijven aan huis".

WONEN-WOONGEBOUW

De appartementengebouwen zijn bestemd als WONEN - WOONGEBOUW. Van belang is, dat alle gebouwen binnen de aangegeven bouwvlakken moeten worden geplaatst, dus ook bergingen. Ook binnen deze bestemming zijn aan huis verbonden beroepen toegestaan. Gelet op de aard van het gebouw (appartementen) is ervoor gekozen, om niet verder te gaan dan de "aan huis verbonden beroepen", die al krachtens de jurisprudentie zijn toegestaan. Lichte bedrijfsmatige activiteiten zijn dus niet aan de mogelijkheden toegevoegd.

ARCHEOLOGISCH WAARDEVOL GEBIED

Binnen deze dubbelbestemming is het, in het plangebied aangetroffen en op de Archeologische Monumentenkaart (AMK) aangegeven, archeologisch monument opgenomen. Daarnaast zijn de gronden welke, volgens het IKAW, hoge en middelhoge verwachtingswaarden bezitten onder deze dubbelbestemming opgenomen. Er is gerede kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij een bodemingreep. Deze gebieden worden dan ook beschermd door een beperking in de bouwvoorschriften en een aanlegvergunningstelsel. Een aanleg- of bouwvergunning, met een oppervlakte van 100 m² of meer, kan enkel worden verleend als uit een nader onderzoek blijkt dat geen archeologische waarden worden aangetast.

Anti-dubbeltelbepaling

Deze bepaling is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze zou zich kunnen voordoen indien een deel van een bouwperceel dat reeds bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage was betrokken wederom bij een dergelijke berekening, doch nu ten behoeve van een ander bouwperceel wordt betrokken.

Algemene gebruiksbepalingen

Voor de redactie van de gebruiksbepaling is de algemene formulering aangehouden. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. In beginsel is de doeleindenomschrijving van de betreffende bestemming bepalend.

In verband met het schrappen van het bordeelverbod is in lid b expliciet opgenomen dat onder strijdig gebruik in ieder geval wordt verstaan het gebruiken van gebouwen ten behoeve van een

seksinrichting. Het feit dat een bijzondere gebruiksbepaling is opgenomen betekent niet dat met behulp van een a contrario-redenering ander gebruik toelaatbaar moet worden geacht. Het gebruik zal steeds moeten worden getoetst aan de doeleindenomschrijving in samenhang met de plankaart en de bouwvoorschriften.

Het bepaalde in lid c (de "toverformule") is opgenomen met het oog op artikel 10, eerste lid, tweede volzin, van de WRO en constante jurisprudentie.

Algemene vrijstellingsbevoegdheid

In deze bepaling is aan burgemeester en wethouders op basis van artikel 15 WRO een vrijstellingsbevoegdheid toegekend voor een aantal met name genoemde vrijstellingen.

Indien de plankaart niet geheel blijkt overeen te stemmen met de werkelijke afmetingen in het terrein kunnen burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen van het plan teneinde afwijkingen op ondergeschikte punten mogelijk te maken. De bepaling geeft de voorwaarden aan waaronder een dergelijke vrijstelling kan worden verleend.

Ook kleine afwijkingen (maximaal 10%) van de in de voorschriften opgenomen dan wel op de kaart aangegeven afmetingen kunnen met behulp van deze bepaling mogelijk worden gemaakt. Voorts is een vrijstellingsmogelijkheid opgenomen voor onderdelen van hoofdgebouwen en voor een aantal andere bouwwerken, waaronder (hoek)erkers.

Het verlenen van vrijstelling mag geen automatisme zijn. Burgemeester en wethouders zullen het verlenen van vrijstelling moeten afwegen en motiveren conform het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht.

Wijzigingsbevoegdheid

Voor een viertal begrensde gebieden is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Binnen deze gebieden wordt voorzien dat binnen de planperiode van het bestemmingsplan (10 jaar) een ontwikkeling zal plaatsvinden. De plannen zijn echter nog niet dusdanig concreet dat ze rechtstreeks kunnen worden geregeld in dit bestemmingsplan. De wijzigingsbevoegdheid geeft de kaders aan waar de plannen aan zullen moeten voldoen. Voordat het college gebruik kan maken van deze wijzigingsbevoegdheid zal de in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening geregelde procedure doorlopen moeten worden. Daarbij dient voldaan te worden aan overige wettelijke bepalingen, zoals luchtkwaliteit en archeologie en gemeentelijke bepalingen zoals de parkeernota. Ook zal het plan bijvoorbeeld stedenbouwkundig goed ingepast moeten worden en zal het te saneren groen binnen het plangebied gecompenseerd moeten worden. De randvoorwaarden zijn bij de wijzigingsbevoegdheid als toetsingskader opgenomen.

Wijzigingsgebied I

Binnen dit gebied wordt de mogelijkheid geboden de bestaande groen en verkeer bestemming te wijzigen ten behoeve van nieuwbouw van de Openbare Basisschool Arendshorst, mogelijk in combinatie met peuterspeelzaalwerk en buitenschoolse opvang.

Wijzigingsgebied II

Binnen dit gebied wordt de mogelijkheid geboden om ter plaatse van het bestaande garagebedrijf in de toekomst een kantoor in combinatie met appartementen te realiseren. De bouwhoogte

mag maximaal 11 meter zijn, waarbij een accenthoogte van 13 meter over een oppervlakte van maximaal 150 m² op de hoek van de spoorlijn en de Telgterweg mogelijk is.

Wijzigingsgebied III

Binnen dit gebied wordt de mogelijkheid geboden om op de bestaande blokken portiekwoningen aan de Eksterstraat en Spechtstraat een extra woonlaag te realiseren, waarbij in totaal maximaal 40 wooneenheden kunnen worden toegevoegd.

Wijzigingsgebied IV

Binnen dit gebied is het mogelijk de bestaande bestemmingen te wijzigen ten behoeve van de realisering van een woonzorgzone (wozozo) "De Leemkuul". Hiervoor is het noodzakelijk dat het woonblok Eksterstraat 106 t/m 128 gesaneerd wordt, en deze gronden te gebruiken ten behoeve van de wozozo. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 12 meter. Op deze wijze kan het hele gebied heringericht worden.

Wijzigingsgebied V

Binnen dit gebied wordt de mogelijkheid geboden de bestaande sportzaal enigszins aan de voorzijde uit te breiden.

Strafbepaling

Overtreding van de gebruiksbepalingen en van aanlegvoorschriften is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 1a onder 2^o van de Wet op de economische delicten. Dit kan betekenen dat gebruik in strijd met de bestemming dan wel het handelen zonder een vereiste aanlegvergunning kan worden vervolgd/beboet.

Overgangsbepalingen

Bouwwerken die op het tijdstip van de tervisielegging van het plan bestaan, in uitvoering zijn of mogen worden gebouwd krachtens een op dat moment reeds aangevraagde bouwvergunning mogen in beginsel gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, mits de bestaande afwijkingen naar hun aard niet worden vergroot. Bij de vraag of de afwijking wordt vergroot kan ook het gebruik relevant zijn. Ingevolge de jurisprudentie wordt het in reeksen gedeeltelijk vernieuwen aangemerkt als volledig vernieuwen. Dit is niet toegestaan. Verder is van belang, dat bouwwerken die in strijd met het voorgaande bestemmingsplan zijn gebouwd (daaronder ook begrepen de overgangsbepalingen), met andere woorden de "illegale" bouwwerken, niet onder het overgangsrecht vallen.

In het tweede lid is het gebruiksovergangsrecht opgenomen. Bestaand gebruik mag in beginsel worden gehandhaafd. Ook hier is een uitsluitingsclausule opgenomen voor gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan. Dit om te voorkomen dat "illegaal" gebruik onder het overgangsrecht komt te vallen. Dit laat trouwens de wrakingsjurisprudentie onverlet.

Het niet onder het overgangsrecht vallen betekent dus niet automatisch dat per definitie handhavend kan worden opgetreden. De omstandigheden van het geval in relatie tot de wrakingsjurisprudentie zullen in dat geval maatgevend zijn.

Verder is van belang, dat - ook legaal - afwijkend gebruik dat een jaar lang wordt onderbroken, niet meer onder het overgangsrecht zal vallen.

Tot slot wordt opgemerkt dat met bovenstaande regeling wordt aangesloten bij het concept Besluit op de ruimtelijke ordening zoals dat onlangs is gepresenteerd. In het nieuwe Bro zal deze regeling naar alle waarschijnlijkheid als verplicht worden opgenomen.

7.

Economische uitvoerbaarheid

Ingevolge artikel 9 van het Bro '85 dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan een onderzoek te worden ingesteld naar de economische uitvoerbaarheid van het plan. In het onderhavige geval is er sprake van een consoliderend plan, waaraan derhalve voor de gemeente geen kosten zijn verbonden.

8.

Overleg en inspraak

8.1. Overleg ex artikel 10 Bro '85

In het kader van het overleg ex artikel 10 van het Bro '85 is het voorontwerpbestemmingsplan "Ermelo-West" aan de daartoe in aanmerking komende instanties toegezonden. De resultaten hiervan zijn in een aparte bijlage opgenomen.

8.2. Inspraak

Voor wat betreft de maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft het voorontwerpbestemmingsplan Ermelo-West van gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen, van 27 september 2007 tot en met 8 november 2007. In totaal zijn er 24 inspraakreacties ingediend. De samenvatting van de inspraakreacties met daarbij de gemeentelijke reactie zijn in de "reactienota inspraak en artikel 10 Bro overleg inzake voorontwerpbestemmingsplan Ermelo-West" verwoord. Deze reactienota is in een aparte bijlage opgenomen.

februari 2009.

Voorschriften

februari 2009

Inhoudsopgave voorschriften

Hoofdstuk I	Inleidende bepalingen	1
Artikel 1	Begripsbepalingen	1
Artikel 2	Wijze van meten	5
Hoofdstuk II	Bestemmingsbepalingen	6
Paragraaf 1	Bestemmingen	6
Artikel 3	BEDRIJF - GARAGE	6
Artikel 4	BEDRIJF - NUT	7
Artikel 5	DETAILHANDEL.....	8
Artikel 6	GROEN.....	9
Artikel 7	HORECA	10
Artikel 8	KANTOOR	11
Artikel 9	MAATSCHAPPELIJK	12
Artikel 10	TUIN	13
Artikel 11	VERKEER.....	14
Artikel 12	VERKEER - GARAGEBOX	15
Artikel 13	VERKEER - VERBLIJF	16
Artikel 14	WATER.....	17
Artikel 15	WONEN	18
Artikel 16	WONEN - WOONGEBOUW.....	22
Paragraaf 2	Dubbelbestemmingen	23
Artikel 17	ARCHEOLOGISCH WAARDEVOL GEBIED	23
Artikel 18	LEIDING - GAS.....	25
Artikel 19	LEIDING - HOOGSPANNINGSVERBINDING	26
Paragraaf 3	Aanduidingen	27
Artikel 20	WAARDEVOLLE BOOM	27
Hoofdstuk III	Algemene bepalingen	28
Artikel 21	Anti-dubbeltelbepaling	28
Artikel 22	Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening	29
Artikel 23	Wijzigingsbepalingen	30
Artikel 24	Algemene gebruiksbepalingen	32
Artikel 25	Algemene vrijstellingsbevoegdheid	33
Artikel 26	Algemene procedurebepaling.....	34

Hoofdstuk IV Overgangs- en slotbepalingen 35

Artikel 27	Strafbepaling.....	35
Artikel 28	Overgangsbepalingen	36
Artikel 29	Slotbepaling	37

Bijlagen

1. Lijst van horecabedrijven
2. Lijst van niet publiekgerichte bedrijfsmatige bedrijven aan huis

Artikel 1 Begripsbepalingen

1. *het plan:*
het bestemmingsplan **Ermelo-West** van de gemeente Ermelo;
2. *de plankkaart:*
de kaart die deel uitmaakt van het bestemmingsplan Ermelo-West en als zodanig is gewaarmerkt (tek.no B01033.233301 bestaande uit 3 kaartbladen);
3. *aanbouw:*
een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw; functionele ondergeschiktheid is niet vereist;
4. *aan huis verbonden beroep:*
een (para)medisch, juridisch, administratief, therapeutisch, ontwerp-technisch, adviesgevend of daarmee gelijk te stellen dienstverlenend beroep, dat in of bij een woonhuis wordt uitgeoefend, waarbij in overwegende mate de woonfunctie blijft behouden en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;
5. *aanpijling:*
een op de kaart blijkens de daarop voorkomende verklaring als zodanig opgenomen aanduiding, die aangeeft welke bestemming/aanduiding van toepassing is op de aangepijlde gronden;
6. *ander-bouwwerk:*
een bouwwerk, geen gebouw zijnde;
7. *bebouwing:*
één of meer gebouwen en/of andere-bouwwerken;
8. *bebouwingspercentage:*
de oppervlakte van gebouwen uitgedrukt in procenten van de nader aangegeven gronden;
9. *bedrijfswoning:*
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;

-
10. *bestemmingsgrens:*
een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak;
 11. *bestemmingsvlak:*
een op de plankaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming;
 12. *bijgebouw:*
een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw; functionele ondergeschiktheid is niet vereist;
 13. *Bijzondere woonvorm:*
Een woongebouw, waarin al dan niet zelfstandige woningen zijn opgenomen met gemeenschappelijke voorzieningen ten behoeve van verzorgingsbehoeven.
 14. *bouwen:*
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
 15. *bouwwakgrens:*
een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak;
 16. *bouwperceel:*
een op één adres geregistreerd aaneengesloten stuk grond behorende bij een aanwezig dan wel geprojecteerd hoofdgebouw, waarop krachtens het plan zelfstandige, in functioneel opzicht bij elkaar behorende gebouwen en/of andere-bouwwerken zijn toegelaten;
 17. *bouwperceelgrens:*
een grens van een bouwperceel;
 18. *bouwwak:*
een op de plankaart aangegeven vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop gebouwen en andere bouwwerken zijn toegelaten;
 19. *bouwwerk:*
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
 20. *dak:*
iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

-
21. *detailhandel*:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
22. *eerste bouwlaag*:
de bouwlaag op de begane grond;
23. *eerste verdieping*:
tweede bouwlaag van een hoofdgebouw, een souterrain of kelder niet daaronder begrepen;
24. *gebouw*:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
25. *halfvrijstaande woning*:
een woning van het type twee-aan-eengebouwd;
26. *hoofdgebouw*:
een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;
27. *kantoor*:
een ruimte die dient voor de uitoefening van administratieve, boekhoudkundige dan wel financiële, organisatorische en/of zakelijke dienstverlening - niet zijnde detailhandel - al dan niet met een (publiekgerichte) baliefunctie;
28. *maatschappelijke voorzieningen*:
educatieve, sociaalmedische, sociaalculturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie - met uitzondering van voorzieningen ten behoeve van gemotoriseerde en gemechaniseerde sporten en sporten met dieren - en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, wonen in bijzondere woonvormen;
29. *peil*:
- voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
 - voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst:
de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

-
30. *seksinrichting*:
de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;
31. *uitbouw*:
een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw; functionele ondergeschiktheid is niet vereist;
32. *voorgevel*:
de naar de weg toegekeerde gevel van een gebouw of, indien een perceel met meerdere zijden aan een weg grenst, de als zodanig door het college aan te wijzen gevel;
33. *woning*:
een gebouw of een gedeelte van een gebouw, krachtens aard en indeling geschikt en bestemd voor de huisvesting van één huishouden;
34. *woongebouw*:
een gebouw of een gedeelte van een gebouw, in welk gebouw of welk gedeelte twee of meer woningen zijn gelegen die zijn te bereiken door een of meer gemeenschappelijke verkeersruimten;
35. *woonhuis*:
een gebouw, hetzij vrijstaand, hetzij aaneengebouwd, dat slechts één woning omvat.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

- a de breedte van een gebouw:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van de scheidingsmuren;
- b de dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
- c de goothoogte van een bouwwerk:
van de horizontale snijlijn van elk dakvlak met elk daaronder gelegen buitenwerks verticaal gevelvlak tot aan het peil;
- d de inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
- e de bouwhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een ander bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- f de oppervlakte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
- g bruto vloeroppervlakte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk, gemeten over alle bevloerde verdiepingen van het bouwwerk, inclusief onderkeldering;
- h afstand van een bouwwerk tot de zijdelingse perceelsgrens:
vanaf de buitenwerkse gevelvlakken dan wel, indien sprake is van overstekende daken met een overstekend gedeelte van meer dan 0,75 m, respectievelijk overstekken van meer dan 0,75 m, vanaf de buitenrand van het overstekende dak/de overstek, neerwaarts geprojecteerd, tot de kadastrale zijgrens van het perceel.

Bij het meten worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw- en bestemmingsgrenzen niet meer dan 0,75 m bedraagt.

Paragraaf 1 Bestemmingen

Artikel 3 **BEDRIJF - GARAGE**

3.1 **Bestemmingsomschrijving**

De op de plankaart voor **BEDRIJF - GARAGE** aangewezen gronden zijn bestemd voor de verkoop, het onderhoud, de reparatie - met uitzondering van plaatwerken en/of spuiten - en de stalling van motorvoertuigen; met daarbijbehorende gebouwen - evenwel met uitzondering van dienstwoningen - andere-bouwwerken, erven en terreinen.

3.2 **Bouwvoorschriften**

Op de tot **BEDRIJF - GARAGE** bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd **bouwwerken** ten dienste van de bestemming.

3.2.1 **Gebouwen**

Voor gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b de bouwhoogte en/of de goothoogte mag niet meer bedragen dan de op de plankaart aangegeven bouwhoogte en/of goothoogte.

3.2.2 **Andere-bouwwerken**

Voor **andere-bouwwerken** gelden de volgende bepalingen:

- a indien zij vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden opgericht mag de bouwhoogte niet meer dan 1 m bedragen;
- b in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 2,50 m bedragen.

Artikel 4 **BEDRIJF - NUT**

4.1 **Bestemmingsomschrijving**

De op de plankaart voor **BEDRIJF - NUT** aangewezen gronden zijn bestemd voor het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten ten behoeve van het openbaar nut, transformatoren, gasvoorzieningen en naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen; met daarbijbehorende gebouwen, andere-bouwwerken en terreinen.

4.2 **Bouwvoorschriften**

Op de tot **BEDRIJF - NUT** bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd **bouwwerken** ten dienste van de bestemming.

4.2.1 **Gebouwen**

Voor gebouwen geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen.

4.2.2 **Andere-bouwwerken**

Voor andere-bouwwerken geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen.

Artikel 5 DETAILHANDEL

5.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor **DETAILHANDEL** aangewezen gronden zijn bestemd voor detailhandel; met daarbijbehorende gebouwen - niet zijnde bedrijfswoningen - andere-bouwwerken, tuinen, erven, terreinen, parkeervoorzieningen, water en groen-voorzieningen.

5.2 Bouwvoorschriften

Op de tot **DETAILHANDEL** bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd **bouwwerken** ten dienste van de bestemming.

5.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de op de plankaart aangegeven bouwhoogte.

5.2.2 Andere-bouwwerken

Voor andere-bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a indien zij vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden opgericht mag de bouwhoogte niet meer dan 1 m bedragen;
- b in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 2,50 m bedragen.

Artikel 6 GROEN

6.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor **GROEN** aangewezen gronden zijn bestemd voor de versterking en bescherming van groene waarden met daarbij behorende groenvoorzieningen, paden, speelvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen, met daarbij behorende andere-bouwwerken en verhardingen.

6.2 Bouwvoorschriften

Op de tot **GROEN** bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd **andere-bouwwerken** ten dienste van de bestemming.

6.2.1 Andere-bouwwerken

Voor andere-bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a de bouwhoogte van lantaarnpalen mag niet meer dan 8,50 m bedragen;
- b de bouwhoogte van overige andere-bouwwerken mag niet meer dan 3 m bedragen.

Artikel 7 HORECA

7.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor **HORECA** aangewezen gronden zijn bestemd voor horecabedrijven als genoemd in de **horeca categorie 1, 2.1 en 2.3** van de in de bij de voorschriften behorende bijlage opgenomen **Lijst van horecabedrijven**; met daarbijbehorende gebouwen - niet zijnde bedrijfswoningen - andere-bouwwerken, tuinen, erven, terrassen, terreinen, parkeervoorzieningen, water en groenvoorzieningen.

7.2 Bouwvoorschriften

Op de tot **HORECA** bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd **bouwwerken** ten dienste van de bestemming.

7.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de op de plankaart aangegeven bouwhoogte.

7.2.2 Andere-bouwwerken

Voor andere-bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a indien zij vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden opgericht mag de bouwhoogte niet meer dan 1 m bedragen;
- b in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 2,50 m bedragen.

Artikel 8 KANTOOR

8.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor **KANTOOR** aangewezen gronden zijn bestemd voor kantoren; met daarbijbehorende gebouwen - niet zijnde bedrijfswoningen - andere-bouwwerken, tuinen, erven, terreinen, parkeervoorzieningen, water en groenvoorzieningen.

8.2 Bouwvoorschriften

Op de tot **KANTOOR** bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd **bouwwerken** ten dienste van de bestemming.

8.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de op de plankaart aangegeven bouwhoogte;
- c de dakhelling mag niet meer dan 60° bedragen.

8.2.2 Andere-bouwwerken

Voor andere-bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a indien zij vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden opgericht mag de bouwhoogte niet meer dan 1 m bedragen;
- b in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 2,50 m bedragen.

Artikel 9 MAATSCHAPPELIJK

9.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor **MAATSCHAPPELIJK** aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen; met daarbijbehorende gebouwen - niet zijnde bedrijfswoningen - andere-bouwwerken, erven, terreinen, parkeervoorzieningen, water en groenvoorzieningen.

9.2 Bouwvoorschriften

Op de tot **MAATSCHAPPELIJK** bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd **bouwwerken** ten dienste van de bestemming.

9.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b de bouwhoogte en/of de goothoogte mag niet meer bedragen dan de op de plankaart aangegeven bouwhoogte en/of goothoogte.

9.2.2 Andere-bouwwerken

Voor andere-bouwwerken geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 2,50 m mag bedragen.

Artikel 10 TUIN

10.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor **TUIN** aangewezen gronden zijn bestemd voor tuin behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen alsmede, ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding **te bebouwen gronden**, voor aanbouwen, uitbouwen en/of bijgebouwen ten dienste van de bestemming wonen; met daarbijbehorende bouwwerken, erven en parkeervoorzieningen.

10.2 Bouwvoorschriften

Op de tot **TUIN** bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd **bouwwerken** ten dienste van de bestemming.

10.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a een (hoek-)erker mag worden gebouwd over maximaal de halve gevelbreedte van het hoofdgebouw, waarvoor geldt dat deze is toegestaan tot een afstand van 1 m vóór de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw;
- b een aanbouw, uitbouw of bijgebouw, anders dan een (hoek-)erker als bedoeld **onder a**, mag uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de op de plankaart gegeven aanduiding **te bebouwen gronden**;
- c de bouwhoogte en/of de goothoogte en oppervlakte zoals die bestonden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het voorliggend plan moeten worden gehandhaafd;
- d deze aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen worden meegerekend bij de berekening van de maximale oppervlakte zoals bedoeld in **artikel 15.2.2. onder c**.

10.2.2 Andere-bouwwerken

Voor andere-bouwwerken geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 1 m mag bedragen.

Artikel 11 VERKEER

11.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor **VERKEER** aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen met hoofdzakelijk een verbindingsfunctie voor het doorgaande verkeer alsmede voor voet- en rijwielpaden, met daarbijbehorende andere-bouwwerken, waterhuishoudkundige voorzieningen en groenvoorzieningen.

11.2 Bouwvoorschriften

Op de tot **VERKEER** bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd **andere-bouwwerken** ten dienste van de bestemming.

11.2.1 Andere-bouwwerken

Voor andere-bouwwerken geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 10 m mag bedragen.

Artikel 12 VERKEER - GARAGEBOX

12.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor **VERKEER - GARAGEBOX** aangewezen gronden zijn bestemd voor het stallen van (motor)voertuigen; met daarbijbehorende gebouwen, andere-bouwwerken, erven en terreinen.

12.2 Bouwvoorschriften

Op de tot **VERKEER - GARAGEBOX** bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd **bouwwerken** ten dienste van de bestemming.

12.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de op de plankaart aangegeven bouwhoogte.

12.2.2 Andere-bouwwerken

Voor andere-bouwwerken geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 2,50 m mag bedragen.

Artikel 13 VERKEER - VERBLIJF

13.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor **VERKEER - VERBLIJF** aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen met hoofdzakelijk een functie voor de ontsluiting van de aanliggende percelen alsmede voor voet- en rijwielpaden, met daarbijbehorende andere-bouwwerken, waterhuishoudkundige voorzieningen en groenvoorzieningen.

13.2 Bouwvoorschriften

Op de tot **VERKEER - VERBLIJF** bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd **andere-bouwwerken** ten dienste van de bestemming.

13.2.1 Andere-bouwwerken

Voor andere-bouwwerken geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 8 m mag bedragen.

Artikel 14 WATER

14.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor **WATER** aangewezen gronden zijn bestemd voor waterberging, waterhuishouding en waterlopen; met daarbijbehorende andere-bouwwerken, waaronder bruggen, dammen en/of duikers.

14.2 Bouwvoorschriften

Op de tot **WATER** bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd **andere-bouwwerken** ten dienste van de bestemming.

14.2.1 Andere-bouwwerken

Voor andere-bouwwerken geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 2 m mag bedragen.

Artikel 15 WONEN

15.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor **WONEN** aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen in woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroep dan wel voor een aan huis verbonden bedrijf dat is genoemd in de bij de voorschriften behorende bijlage opgenomen **Lijst van niet-publiekgerichte bedrijfsmatige bedrijven aan huis** dan wel een bedrijf dat daarmee qua aard, omvang en invloed vergelijkbaar is, alsmede ter plaatse van de aanduiding:

- a **gestapeld** voor het wonen in gestapelde woningen;
- b **onderdoorgang**, voor een onderdoorgang ten behoeve van het langzaam verkeer;
- c **detailhandel**, voor een winkel op de begane grond van het aangeduide pand;
- d **praktijk**, voor het uitoefenen van een (tandartsen)praktijk; met daarbijbehorende gebouwen, andere-bouwwerken, tuinen en erven.

15.2 Bouwvoorschriften

Op de tot **WONEN** bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd **bouwwerken** ten dienste van de bestemming.

15.2.1 Hoofdgebouwen

Voor **hoofdgebouwen** gelden de volgende bepalingen:

- a een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b een woonhuis mag vrijstaand, halfvrijstaand of in een rij worden gebouwd;
- c indien op de plankaart een **maximaal aantal aaneen te bouwen eenheden** is aangegeven, geldt dat het aantal aaneen te bouwen woonhuizen niet meer mag bedragen dan dit aantal;
- d de afstand van vrijstaande woonhuizen en van de vrijstaande zijde van half vrijstaande woonhuizen tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder dan 3 m bedragen, met dien verstande dat indien op het tijdstip van de terinzagelegging van het plan een kleinere afstand aanwezig is, deze kleinere afstand geldt als minimale afstand;
- e de goothoogte mag niet meer bedragen dan de op de plankaart aangegeven goothoogte, met dien verstande, dat ter plaatse van de aanduiding **te handhaven goothoogte** geldt dat de goothoogte zoals die aanwezig is op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan, dient te worden gehandhaafd;
- f de bouwhoogte mag niet meer dan 10 m bedragen, dan wel, indien op de plankaart een bouwhoogte is aangegeven, de op de plankaart aangegeven bouwhoogte;
- g een hoofdgebouw mag plat worden afgedekt of van een kap worden voorzien met een dakhelling van niet minder dan 25° en niet meer dan 60°.

15.2.2

Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen

Voor **aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen** gelden de volgende bepalingen:

- a de afstand van een aanbouw, uitbouw of bijgebouw tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mag niet minder dan 3 m bedragen, tenzij het betreft (hoek-)erkers over maximaal de halve gevelbreedte van het hoofdgebouw, waarvoor geldt dat deze zijn toegestaan tot een afstand van 1 m vóór de voorgevel van het hoofdgebouw;
- b de afstand van een aanbouw, uitbouw of bijgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder dan 1 m bedragen, tenzij in de perceelsgrens wordt gebouwd;
- c de gezamenlijke oppervlakte van aan-, uitbouwen en bijgebouwen bij een hoofdgebouw mag niet meer zijn dan 25% van de oppervlakte van het bij het hoofdgebouw behorende perceel, met een maximum van 85 m². Bij de berekening van de gezamenlijke oppervlakte van aan-, uit- en bijgebouwen worden meegerekend de gebouwen zoals bedoeld in artikel 10.2.1.;
- d de goothoogte van een aanbouw, uitbouw of bijgebouw mag niet meer dan 3 m bedragen;
- e de bouwhoogte van een aanbouw, uitbouw of bijgebouw mag niet meer dan 5 m bedragen;
- f de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 3 m bedragen;
- g de bouwhoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 6 m bedragen.

15.2.3

Andere-bouwwerken

Voor **andere-bouwwerken** gelden de volgende bepalingen:

- a indien zij vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden opgericht mag de bouwhoogte niet meer dan 1 m bedragen;
- b in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 2,50 m bedragen.

15.3

Vrijstelling

15.3.1

Vrijstellingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in **artikel 15.2.1 onder e** en toestaan dat de goothoogte wordt verhoogd met niet meer dan 2 meter.

15.3.2

Afwegingskader vrijstellingsbevoegdheid

De in **artikel 15.3.1** genoemde vrijstelling kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a het straat- en bebouwingsbeeld;
- b de woonsituatie;
- c de verkeersveiligheid;
- d de sociale veiligheid;
- e de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

15.3.3

Procedure

Bij gebruikmaking van de vrijstellingsbevoegdheid is de in **artikel 26** opgenomen procedure van toepassing.

15.4

Gebruiksbepalingen

15.4.1

Strijdig gebruik

Tot een met de bestemming strijdig gebruik als bedoeld in **artikel 24 onder a**, wordt in ieder geval verstaan het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor doeleinden van zelfstandige bewoning.

15.4.2

Aan huis verbonden beroep/aan huis verbonden bedrijf

Een aan huis verbonden beroep respectievelijk een aan huis verbonden bedrijf dat is genoemd in de bij de voorschriften behorende bijlage opgenomen **Lijst van niet-publiekgerichte bedrijfsmatige bedrijven aan huis** dan wel een bedrijf dat daarmee qua aard, omvang en invloed vergelijkbaar is, is toegelaten met dien verstande dat:

- a ten hoogste 30% van de bruto vloeroppervlakte van een woonhuis tot een maximum van 60 m² mag worden gebruikt ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep dan wel bedrijf. Daarbij mogen tevens aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen worden gebruikt ten behoeve van het aan huis verbonden beroep/bedrijf, met dien verstande dat de gezamenlijke voor het aan huis verbonden beroep/bedrijf te gebruiken oppervlakte per woning inclusief aan-, uit- en bijgebouwen nimmer meer dan 100 m² bedraagt;
- b de uitstraling van de woning intact blijft;
- c het gebruik geen nadelige gevolgen heeft voor het woon- en leefmilieu;
- d het gebruik geen nadelige gevolgen heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en geen nadelige toename van de parkeerbehoefte veroorzaakt;
- e geen detailhandel is toegestaan;
- f het beroep uitsluitend door de bewoner wordt uitgeoefend.

15.4.3

Vrijstelling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in **artikel 15.4.1 juncto artikel 1 onder 32** voor het gebruik van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen voor afhankelijke woonruimte, met dien verstande dat:

- het gebruik noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg, hetgeen aangetoond dient te worden door een verklaring van een door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige;
- op het perceel al een woning aanwezig is;
- de vrijstelling niet meer dan één keer wordt verleend per woning;
- er geen milieuhygiënische belemmeringen vanwege percelen van derden bestaan c.q. bestaande belemmeringen vanwege percelen van derden zijn opgeheven;
- de afhankelijke woonruimte binnen de vigerende regeling inzake aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen wordt ingepast, met dien verstande dat de maximale voor afhankelijke woonruimte te benutten oppervlakte niet meer dan 85 m² mag bedragen.

15.4.4**Intrekking vrijstelling**

Burgemeester en wethouders trekken de vrijstelling als bedoeld in **artikel 15.4.3** in, indien de bij het verlenen van voor de vrijstelling bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

15.4.5**Procedure**

Bij gebruikmaking van de vrijstellingsbevoegdheid is de in **artikel 26** opgenomen procedure van toepassing.

Artikel 16 WONEN - WOONGEBOUW

16.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor **WONEN - WOONGEBOUW** aangewezen gronden zijn bestemd voor woongebouwen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroep alsmede hieraan ondergeschikte maatschappelijke functies, met daarbijbehorende gebouwen, andere-bouwwerken, parkeervoorzieningen, tuinen en erven.

16.2 Bouwvoorschriften

Op de tot **WONEN - WOONGEBOUW** bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd **bouwwerken** ten dienste van de bestemming.

16.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de op de plankaart aangegeven bouwhoogte;
- c de dakhelling mag niet meer dan 60° bedragen.

16.2.2 Andere-bouwwerken

Voor andere-bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a indien zij vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden opgericht mag de bouwhoogte niet meer dan 1 m bedragen;
- b in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 2,50 m bedragen.

16.3 Gebruiksbeperking

16.3.1 Aan huis verbonden beroep

Een aan huis verbonden beroep is toegelaten, met dien verstande dat:

- a ten hoogste 30% van de bruto vloeroppervlakte van een woning tot een maximum van 60 m² mag worden gebruikt ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep;
- b de uitstraling van de woning intact blijft;
- c het gebruik geen nadelige gevolgen heeft voor het woon- en leefmilieu;
- d het gebruik geen nadelige gevolgen heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en geen nadelige toename van de parkeerbehoefte veroorzaakt;
- e geen detailhandel is toegestaan;
- f het beroep uitsluitend door de bewoner wordt uitgeoefend.

Paragraaf 2 Dubbelbestemmingen

Artikel 17 ARCHEOLOGISCH WAARDEVOL GEBIED

17.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor **ARCHEOLOGISCH WAARDEVOL GEBIED** aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemmingen), tevens bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de voorkomende archeologische waarden.

17.2 Bouwvoorschriften

Op de tot **ARCHEOLOGISCH WAARDEVOL GEBIED** bestemde gronden mag **niet** worden gebouwd, indien daarvoor dieper dan 0,30 m, te rekenen vanaf het maaiveld, in de bodem zal worden geroerd en de oppervlakte van het nieuwe bouwwerk of de uitbreiding van het bestaande bouwwerk meer dan 100 m² draagt.

17.2.1 Het in het vorige lid vervatte verbod is niet van toepassing op het bouwen van bouwwerken:

- a die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- b waarin de Monumentenwet 1988 voorziet.

17.3 Vrijstelling

17.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in **artikel 17.2** ten behoeve van het bouwen conform de basisbestemming.

17.3.2 De in het voorgaande lid genoemde vrijstelling wordt slechts verleend:

- a indien is gebleken dat er geen archeologische resten in de bodem, waarop wordt gebouwd, aanwezig zijn, hetgeen moet blijken uit een door de aanvrager over te leggen rapport van een deskundige instantie op het gebied van de archeologie;
- b voor zover sprake zou kunnen zijn van een verstoring van archeologische resten, indien aan de ontheffing één of meer van de volgende voorschriften worden verbonden:
 - 1 de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2 de verplichting tot het doen van opgravingen;
 - 3 de verplichting om werkzaamheden ten behoeve van de bouw te laten begeleiden door een deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg (volgens Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie).

17.4 Aanlegvergunning

17.4.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de op de plankaart voor archeologisch waardevol gebied aangewezen gronden te beroeren dieper dan 0,3 m over een oppervlakte van meer dan 100 m².

17.4.2 Het in het vorige lid vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

- a die het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;
- b die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c waarin de Monumentenwet 1988 voorziet.

17.4.3 De in **artikel 17.4 lid 1** genoemde vergunning kan slechts worden verleend:

- a indien is gebleken dat er geen archeologische resten in de bodem die wordt beroerd aanwezig zijn, hetgeen moet blijken uit een door de aanvrager over te leggen rapport van een deskundige instantie op het gebied van de archeologie;
- b voor zover sprake zou kunnen zijn van een verstoring van archeologische resten, indien aan de vergunning één of meer van de volgende voorschriften worden verbonden:
 - 1 de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2 de verplichting tot het doen van opgravingen;
 - 3 de verplichting om de werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg (volgens Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie).

17.5 Wijzigingsbevoegheid

17.5.1 Burgemeester en wethouders kunnen met toepassing van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening het plan wijzigen in de zin dat de plankaart wordt gewijzigd door een of meerdere bestemmingsvlakken met de dubbelbestemming "Archeologisch Waardevol Gebied" van de plankaart te verwijderen, indien:

- a uit nader onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan voorziet in bescherming van deze waarden.

17.5.2 Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging is afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Artikel 18 LEIDING - GAS

18.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor **LEIDING - GAS** en bijbehorende **leidingzone** aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen basisbestemmingen, tevens bestemd voor (een) leiding(en) ten behoeve van het transport van gas, met daarbijbehorende andere-bouwwerken en voorzieningen.

18.2 Bouwvoorschriften

18.2.1 Verbod

Op de tot **LEIDING - GAS** bestemde gronden mag niet worden gebouwd ten dienste van de basisbestemming.

18.2.2 Andere-bouwwerken

Andere-bouwwerken mogen worden gebouwd ten dienste van de leiding, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 2,50 m mag bedragen.

18.3 Vrijstelling bouwvoorschriften

18.3.1 Vrijstelling

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in **artikel 18.2.1** en toestaan dat wordt gebouwd ten dienste van en conform de basisbestemming, voor zover uit overleg met de leidingbeheerder blijkt dat daartegen uit hoofde van de bescherming van de gasleiding geen bezwaar bestaat.

18.3.2 Procedure

Bij gebruikmaking van de vrijstellingsbevoegdheid is de in **artikel 26** opgenomen procedure van toepassing.

Artikel 19 LEIDING - HOOGSPANNINGSVERBINDING

19.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor **LEIDING - HOOGSPANNINGSVERBINDING** en bijbehorende **leidingzone** aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen basisbestemmingen, tevens bestemd voor (een) leiding(en) ten behoeve van het transport van elektriciteit met daarbijbehorende andere-bouwwerken en voorzieningen.

19.2 Bouwvoorschriften

19.2.1 Bouwwerken basisbestemming

Op de tot **LEIDING - HOOGSPANNINGSVERBINDING** bestemde gronden mogen ten dienste van de basisbestemming uitsluitend aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en andere-bouwwerken worden gebouwd, met inachtneming van het daaromtrent bepaalde in de betreffende artikelen.

19.2.2 Andere-bouwwerken leiding

Ten dienste van de leiding mogen andere-bouwwerken worden gebouwd, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 40 m mag bedragen.

19.3 Vrijstelling bouwvoorschriften

19.3.1 Vrijstelling

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in **artikel 19.2.1** en toestaan dat hoofdgebouwen worden gebouwd ten dienste van en conform de basisbestemming, voor zover uit overleg met de leidingbeheerder blijkt dat daartegen uit hoofde van de bescherming van de hoogspanningsleiding geen bezwaar bestaat.

19.3.2 Procedure

Bij gebruikmaking van de vrijstellingsbevoegdheid is de in **artikel 26** opgenomen procedure van toepassing.

Paragraaf 3 Aanduidingen

Artikel 20 WAARDEVOLLE BOOM

20.1 Omschrijving aanduiding

De op de plankaart met **waardevolle boom** aangewezen gronden zijn, onverminderd het in de voorschriften bepaalde ten aanzien van de voor deze gronden overige geldende bestemmingen, mede bestemd voor het beschermen van de monumentale waarde van de aanwezige bomen als cultuurhistorisch en natuurlijk element.

20.2 Aanlegvergunning

20.2.1 Verbod

Ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding **waardevolle boom** is het verboden om binnen de kroonprojectie zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a het vellen, snoeien of anderszins beschadigen van de boom/bomen;
- b het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- c het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
- d het aanbrengen van bovengrondse of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

20.2.2 Uitzondering

Het in **artikel 20.2.1** vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a het normale onderhoud, waaronder mede begrepen de voor het gezonde behoud van de boom noodzakelijke snoeiwerkzaamheden, betreffen;
- b reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

20.2.3 Toetsingscriteria

De in **artikel 20.2.1** genoemde vergunning wordt slechts verleend indien door de werken en/of werkzaamheden dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen geen schade wordt toegebracht aan de betreffende boom/bomen respectievelijk geen waarschijnlijke inkorting van de levensduur van de boom/bomen plaatsvindt.

Artikel 21 Anti-dubbeltelbepaling

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven dan wel alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 22 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De voorschriften van de bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- b de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- c het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- d de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
- e de ruimte tussen bouwwerken.

Artikel 23 Wijzigingsbepalingen

23.1 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen met toepassing van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening de voorkomende bestemmingen en bouwvlakken wijzigen, waarbij de in dit plan ter zake opgenomen regels van toepassing zijn, in:

23.1.1 ter plaatse van de aanduiding **wijzigingsbevoegdheid I** de bestemming

MAATSCHAPPELIJK, met dien verstande dat:

- a de bouwhoogte van gebouwen niet meer mag bedragen dan 8,5 m;
- b het bestaande bouwblok mag worden vergroot en/of anders gesitueerd;
- c het oppervlakte van het bouwvlak niet meer mag bedragen dan 1.200 m²;

23.1.2 ter plaatse van de aanduiding **wijzigingsbevoegdheid II** de bestemming

KANTOOR en/of **WONEN - WOONGEBOUW**, met dien verstande dat:

- a aangetoond wordt dat geen conflict ontstaat met betrekking tot externe veiligheid;
- b de bouwhoogte van gebouwen niet meer mag bedragen dan 11 m, met uitzondering van de noord-west hoek van het perceel waar voor een oppervlakte van maximaal 150 m² een bouwaccent van 13 m is toegestaan;
- c het bestaande bouwblok mag worden vergroot en/of anders gesitueerd;

23.1.3 ter plaatse van de aanduiding **wijzigingsbevoegdheid III** de bestemming:

WONEN – WOONGEBOUW en **VERKEER-VERBLIJF**, met dien verstande dat:

- a de bouwhoogte van gebouwen niet meer mag bedragen dan 10 m;
- b het bestaande bouwblok enkel mag worden vergroot ten behoeve van galerij en bergingen;
- c ter plaatse van de Eksterstraat het bestaande aantal woningen (52) met niet meer dan 26 mag worden uitgebreid;
- d ter plaatse van de Spechtstraat het bestaande aantal woningen (28) met niet meer dan 14 mag worden uitgebreid;

23.1.4 ter plaatse van de aanduiding **wijzigingsbevoegdheid IV** de bestemming:

MAATSCHAPPELIJK, GROEN en **VERKEER-VERBLIJF** met dien verstande dat:

- a de bouwhoogte van gebouwen niet meer mag bedragen dan 12 m;
- b het bestaande bouwblok mag worden vergroot en/of anders gesitueerd;

23.1.5 ter plaatse van de aanduiding **wijzigingsbevoegdheid V** de bestemming

MAATSCHAPPELIJK, met dien verstande dat:

- a de bouwhoogte van gebouwen niet meer mag bedragen dan 10 m;
- b het bestaande bouwblok mag worden vergroot.

23.1.6 ter plaatse van de aanduiding **wijzigingsbevoegdheid VI** de bestemming **WONEN** en **TUIN** en het bouwvlak zodanig te wijzigen dat het mogelijk is twee vrijstaande woningen achter elkaar te realiseren.

23.2 Afwegingskader wijziging

23.2.1 Ter beoordeling van de toelaatbaarheid van de genoemde wijzigingsbevoegdheden vindt een evenredige belangafweging plaats waarbij in ieder geval voldaan moet worden aan:

- a de parkeernormen zoals vastgesteld in de parkeernota, waarbij het parkeren binnen het wijzigingsgebied dient te worden opgelost;
- b een goede inpassing in de bestaande groenvoorziening, waarbij de eventueel te saneren groenvoorziening moet worden gecompenseerd in het wijzigingsgebied;
- c een goede en verkeersveilige ontsluiting;
- d een goede stedenbouwkundige inpasbaarheid;
- e de wettelijke eisen aangaande archeologie, flora en fauna, natuur, milieu, bodem, externe veiligheid, geluidhinder en luchtkwaliteit.

23.2.2 Indien de waarden en/of belangen als genoemd in **artikel 23.2.1** onevenredig worden geschaad en/of de uitvoerbaarheid niet is aangetoond vinden de genoemde wijzigingsbevoegdheden geen toepassing.

23.3 Procedure

Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging is afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Artikel 24 Algemene gebruiksbeperkingen

- a Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de aan de grond gegeven bestemming.
- b Onder een gebruik, strijdig met de bestemming, wordt in ieder geval verstaan het gebruiken of het laten gebruiken van gebouwen ten behoeve van een seksinrichting.
- c Onder een gebruik, strijdig met de bestemming, wordt niet verstaan het gebruiken of het laten gebruiken van gronden ten behoeve van kortstondige, incidentele evenementen, festiviteiten en manifestaties, indien en voor zover daarvoor ingevolge een wettelijk voorschrift vergunning, ontheffing of vrijstelling is vereist en deze is verleend.
- d Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde **onder a**, indien strikte toepassing van de verbodsbeperkingen zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
- e Bij gebruikmaking van de vrijstellingsbevoegdheid is de in **artikel 26** opgenomen procedure van toepassing.

Artikel 25 Algemene vrijstellingsbevoegdheid

25.1 Vrijstellingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:

- a de bij recht in de voorschriften gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c de bestemmingsbepalingen met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen van het terrein, mits de structuur van het plan niet wordt aangetast, de belangen van derden in redelijkheid niet worden geschaad en de vrijstelling gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan;
- d de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de bouwhoogte van andere-bouwwerken en toestaan dat de bouwhoogte van de andere-bouwwerken wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
- e de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de bouwhoogte van andere-bouwwerken en toestaan dat de bouwhoogte van kunstwerken en van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot niet meer dan 25 m, met dien verstande dat voor zendmasten geldt dat aangetoond dient te zijn dat plaatsing op een gemeentelijke voorkeurslocatie niet mogelijk is;
- f de bestemmingsbepalingen en toestaan dat de grenzen van het bouwvlak naar de buitenzijde worden overschreden door:
 - plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
 - schotelantennes;
 - gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
 - (hoek-)erkers over maximaal de halve gevelbreedte, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen, mits de (verlengde) bouwvlakgrens met niet meer dan 1,50 m wordt overschreden;
- g het bepaalde ten aanzien van de maximale hoogte van gebouwen en toestaan dat de hoogte van de gebouwen wordt vergroot ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en schotelantennes, indien de oppervlakte van de vergroting van de verhoging niet meer bedraagt dan 1 m², met dien verstande dat de oppervlakte van de vergroting ten behoeve van een liftkoker niet meer bedraagt dan 4 m².

25.2 Afwegingskader

De in **artikel 25.1** bedoelde vrijstelling kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a het straat- en bebouwingsbeeld;
- b de woonsituatie;
- c de milieusituatie;
- d de verkeersveiligheid;
- e de sociale en/of externe veiligheid;
- f de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 26 Algemene procedurebepaling

Voor een besluit omtrent het verlenen van vrijstelling is de volgende procedure van toepassing:

- a een ontwerpbesluit ligt, met bijhorende stukken, gedurende twee weken ter inzage;
- b de terinzagelegging wordt vooraf bekend gemaakt in één of meer dag-, nieuws of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze;
- c de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid voor belanghebbenden tot het naar voren brengen van zienswijzen gedurende de **onder a** genoemde termijn;
- d burgemeester en wethouders delen aan hen die zienswijzen naar voren hebben gebracht de beslissing daaromtrent mede.

Artikel 27 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in de **artikelen**:

15.4.1;

17.4.1;

20.2.1;

24 lid a;

28.2.b;

28.2.c;

is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 1a onder 2^o van de Wet op de economische delicten.

Artikel 28 Overgangsbepalingen

28.1 Bouwwerken

- a Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - na het teniet gaan tengevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b Eenmalig kan vrijstelling worden verleend van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

28.2 Gebruik

- a Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na de 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.
- d Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

28.3 Hardheidsclausule

- a Voor zover toepassing van het overgangsrecht bouwwerken of gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard jegens één of meer natuurlijke personen kunnen burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht vrijstelling verlenen.

Artikel 29 Slotbepaling

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als:

"VOORSCHRIFTEN BESTEMMINGSPLAN ERMELO-WEST"

februari 2009.

Aldus vastgesteld door de Raad in de vergadering d.d.

, Voorzitter

, Griffier

Bijlagen

bij de voorschriften

1.

Lijst van horecabedrijven

Horeca categorie 1:

zijn vormen van horeca:

1. die wat betreft exploitatievorm aansluiten bij winkelveorzieningen en daarmee qua openingstijden nagenoeg sporen en waar naast kleinere etenswaren alsmede alcoholvrije dranken wordt verstrekt, zoals een lunchroom, koffiehuis, ijssalon, broodjeszaak, croissanterie patisserie of een crêperie;
2. die wat betreft de exploitatievormen behoren bij en ondergeschikt zijn aan een sociaal/culturele hoofdfunctie, zoals kerkelijke centra.

Mogelijke effecten zijn: komen en gaan, parkeerdruk en afval op straat.

Horeca categorie 2:

zijn vormen van horeca:

1. die wat betreft exploitatievorm aansluiten bij winkelveorzieningen, maar qua openingstijden daarvan afwijken in die zin, dat ze ook in (een deel) van de avonduren geopend zijn en waar naast kleinere etenswaren in hoofdzaak alcoholvrije drank wordt verstrekt. Voorbeelden van dergelijke voorzieningen zijn een cafetaria, snackbar of een shoarmazaak;
2. waarin hoofdzaak al dan niet alcoholhoudende drank wordt verstrekt. Voorbeelden zijn een café, bar, eetcafé, pub of een café-restaurant;
3. waar in hoofdzaak maaltijden worden verstrekt, die ter plaatse worden geconsumeerd, zoals een restaurant, bistro, poffertjeszaak, pannenkoekenhuis, hotel-restaurant of pension;
4. waar in hoofdzaak maaltijden worden verstrekt, die deels ter plaatse worden geconsumeerd maar voor een belangrijk deel ook elders, zoals pizzeria's of (afhaal)restaurants.

Mogelijke effecten zijn: komen en gaan, parkeerdruk, stankoverlast, afval op straat en afvalopslag.

Horeca categorie 3:

zijn vormen van horeca waar zaalaccommodatie ter beschikking wordt gesteld ten behoeve van het organiseren van bijeenkomsten en partijen, en waar als nevenactiviteit wordt voorzien in het verstrekken van etenswaren en al dan niet alcoholhoudende dranken.

Mogelijke effecten zijn: komen en gaan, parkeerdruk en geluidsoverlast van vertrekkende bezoekers.

Horeca categorie 4:

zijn vormen van horeca zoals een discotheek en een dancing met een dansvloeroppervlak groter dan 10 m² en buurthuizen.

Mogelijke effecten zijn: komen en gaan, parkeerdruk, geluidsoverlast vanuit de inrichting, geluidsoverlast van vertrekkende bezoekers en openbare orde problemen.

2. Lijst van niet publiekgerichte bedrijfsmatige bedrijven aan huis

Categorale bedrijvenlijst

SBI	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN			INDICES			GROOTSTE AFSTAND	CAT	OPM.
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	VERKEER	VISUEEL			
221	Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10	0	1	1	10	1	
2223	Grafische afwerking	10	0	10	0	1	1	10	1	
223	Reproductiebedrijven opgenomen media	10	0	10	0	1	1	10	1	
5020.4	Autobekledertijen	10	10	10	10	1	1	10	1	
511	Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10	0	1	1	10	1	
5231, 5232	Apotheken en drogisterijen	0	0	0	10	1	1	10	1	
527	Reparatie (b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	10	0	10	10	1	1	10	1	
633	Reisorganisaties	0	0	10	0	1	1	10	1	
70	Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10	0	1	1	10	1	
72	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10	0	1	1	10	1	
732	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10	0	1	1	10	1	
8512, 8513	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	10	0	10	0	2	1	10	1	
8514, 8515	Consultatiebureaus	0	0	10	0	1	1	0	1	
9302	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10	0	1	1	10	1	

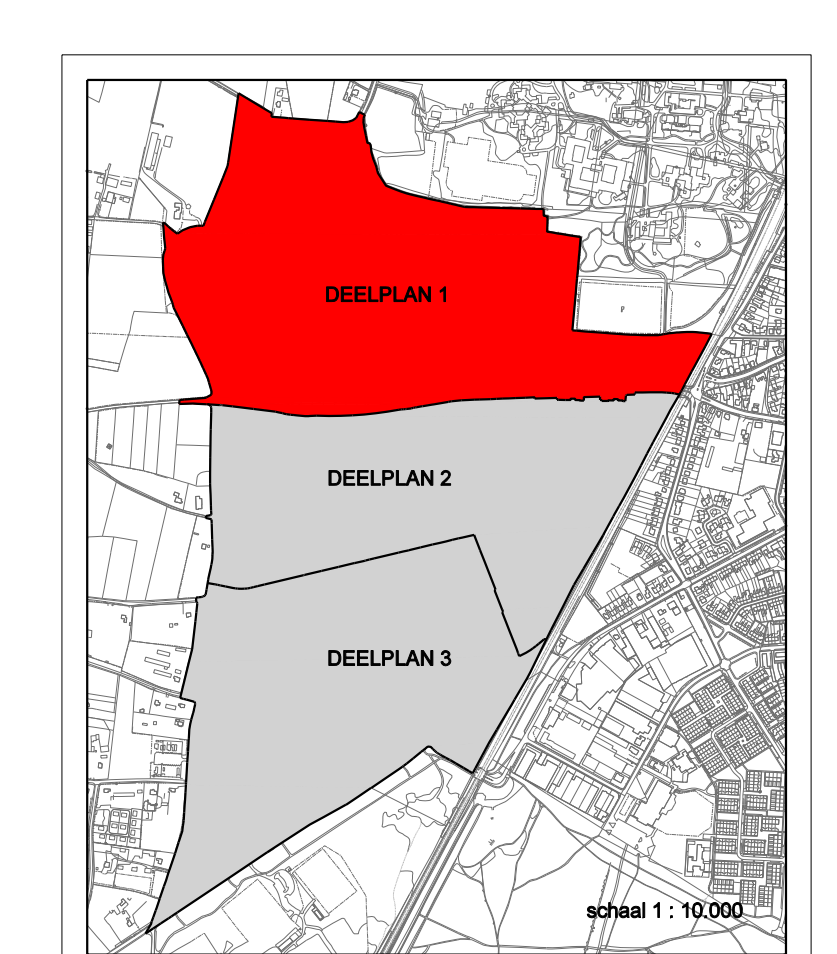
Verklaring

Verklaring

- ...:	niet van toepassing of niet relevant	kl.:	klasse	v.c.:	verwerkingscapaciteit	B:	bodemverontreiniging
<:	kleiner dan	n.e.g.:	niet elders genoemd	u:	uur	C:	continue
>=:	groter dan of gelijk aan	o.c.:	opslagcapaciteit	d:	dag	D:	divers
cat.:	categorie	p.c.:	productiecapaciteit	w:	week	L:	luchtverontreiniging
	en dergelijke	p.o.:	productieoppervlak	j:	jaar	Z:	zonerings

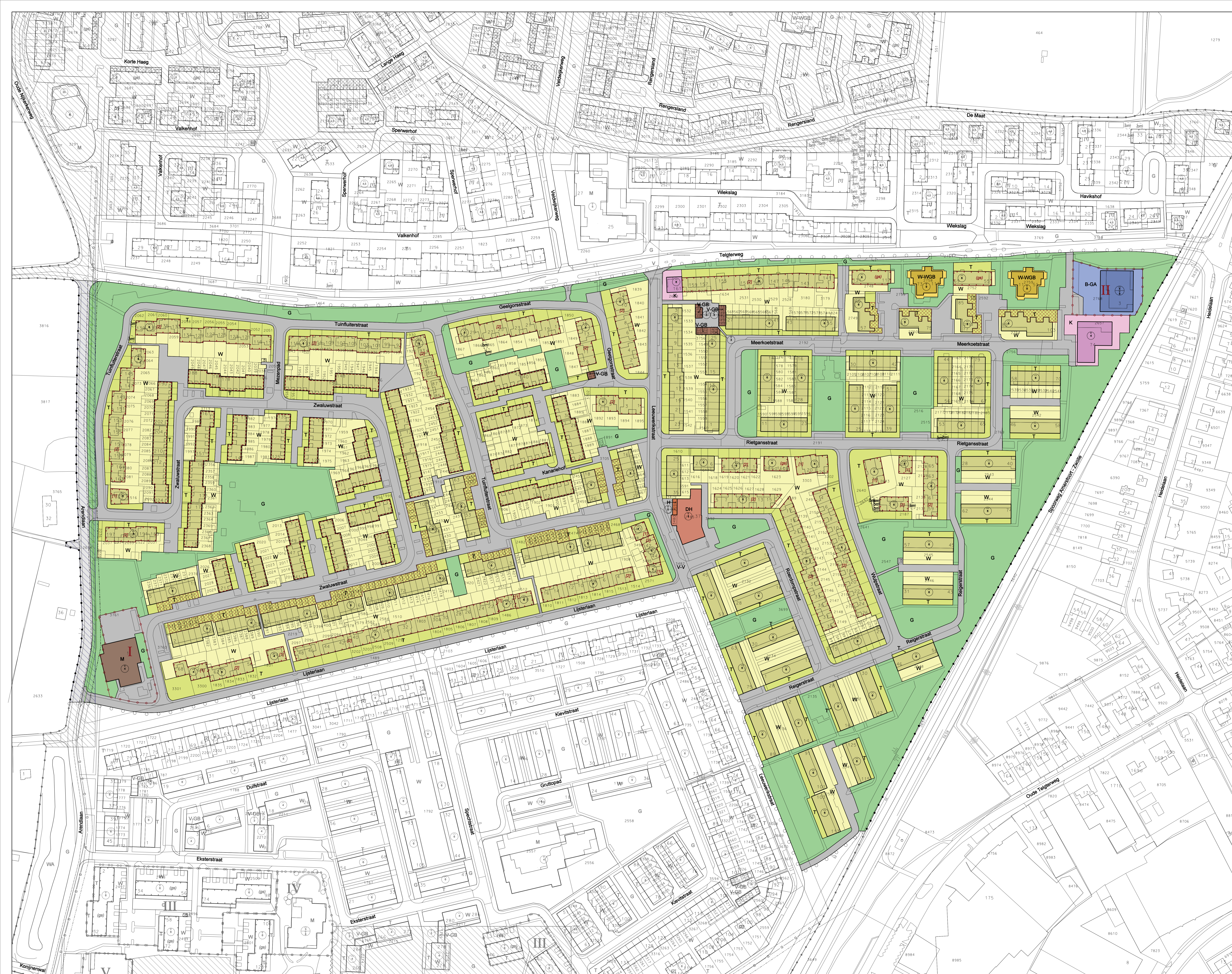


- BESTEMMINGEN**
- B-GA BEDRIJF - GARAGE
 - B-NU BEDRIJF - NUT
 - DH DETAILHANDEL
 - G GROEN
 - H HORECA
 - K KANTOOR
 - M MAATSCHAPPELIJK
 - T TUIN
 - V VERKEER
 - V-GB VERKEER - GARAGEBOX
 - V-V VERKEER - VERBLIJF
 - WA WATER
 - W WONEN
 - W-WGB WONEN - WOONGEBOUW
- DUBBELBESTEMMINGEN**
- ARCHEOLOGISCH WAARDEVOL GEBIED
 - LEIDING - GAS
 - LEIDING - HOOGSPANNINGSVERBINDING
- AANDUIDINGEN**
- detailhandel
 - gestapeld
 - maximaal aantal aanse te bouwen eenheden
 - onderdoorgang
 - praktijk
 - te bebouwen gronden
 - te handhaven goothoogte
 - leidingzone
 - waardevolle boom
- MAATVOERING**
- maximale bouwhoogte
 - maximale goothoogte
 - maximale goothoogte en bouwhoogte
- WIJZIGINGSBEVOEGDHEID**
- wijzigingsbevoegdheid
- VERKLARING**
- aanduidingsgrens
 - aanplant
 - bestemmingsgrens
 - bouwvlakgrens
 - kadastrale en topografische gegevens
 - plandeelgrens
 - plangrens

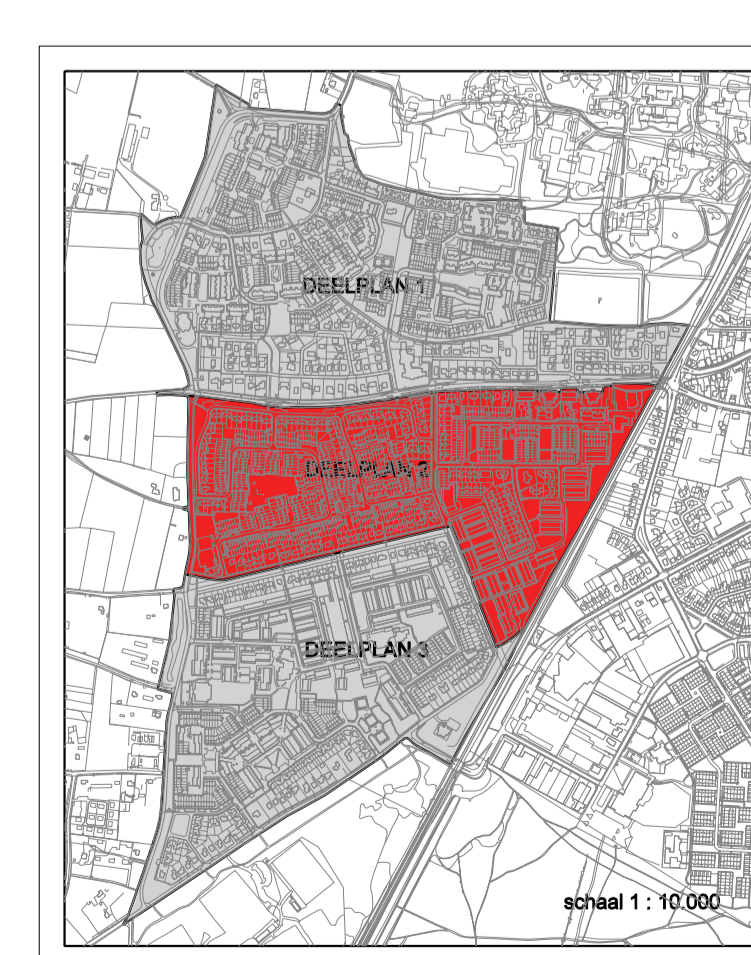


GEMEENTE ERMELO
 bestemmingsplan Ermeelo-West
 deelplan 1
 tek. no. B01033.233301 februari 2009
 postbus 1158 - 8001 BD Zwolle - tel. 038 4218600

schaal 1 : 1.000
 stadsbouwkundig
 adviesbureau
 wtpaard-
 partners

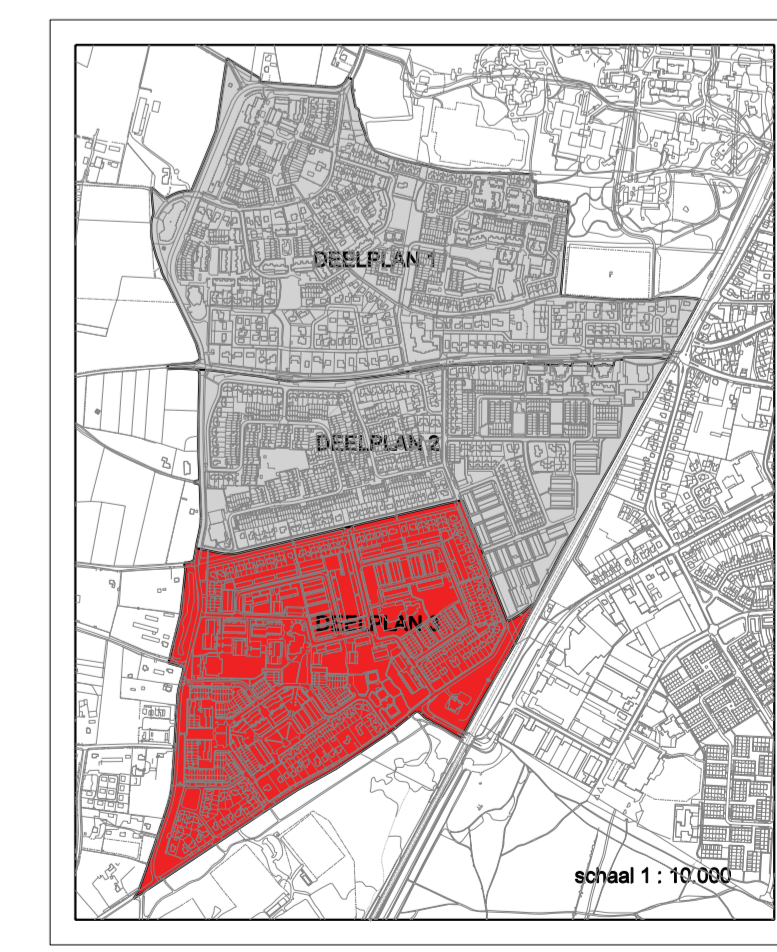


- BESTEMMINGEN**
- B-GA BEDRIJF - GARAGE
 - B-NU BEDRIJF - NUT
 - DH DETAILHANDEL
 - G GROEN
 - H HORECA
 - K KANTOOR
 - M MAATSCHAPPELIJK
 - T TUIN
 - V VERKEER
 - V-GB VERKEER - GARAGEBOX
 - V-V VERKEER - VERBLIJF
 - WA WATER
 - W WONEN
 - W-WGB WONEN - WOONGEBOUW
- DUBBELBESTEMMINGEN**
- ARCHEOLOGISCH WAARDEVOL GEBIED
 - LEIDING - GAS
 - LEIDING - HOOGSPANNINGSVERBINDING
- AANDUIDINGEN**
- detailhandel
 - gestapeld
 - maximaal aantal aaneen te bouwen eenheden
 - onderdoorgang
 - praktijk
 - te bebouwen gronden
 - te handhaven goothoogte
 - leidingzone
 - waardevolle boom
- MAATVOERING**
- maximale bouwhoogte
 - maximale goothoogte
 - maximale goothoogte en bouwhoogte
- WIJZIGINGSBEVOEGDHEID**
- wijzigingsbevoegdheid
- VERKLARING**
- aanduidingsgrens
 - aanpijling
 - bestemmingsgrens
 - bouwvlakgrens
 - kadastrale en topografische gegevens
 - plandeelgrens
 - plangrens





- BESTEMMINGEN**
- B-GA BEDRIJF - GARAGE
 - B-NU BEDRIJF - NUT
 - DH DETAILHANDEL
 - G GROEN
 - H HORECA
 - K KANTOOR
 - M MAATSCHAPPELIJK
 - T TUIN
 - V VERKEER
 - V-GB VERKEER - GARAGEBOX
 - V-V VERKEER - VERBLIJF
 - WA WATER
 - W WONEN
 - W-WGB WONEN - WOONGEBOUW
- DUBBELBESTEMMINGEN**
- ARCHEOLOGISCH WAARDEVOL GEBIED
 - LEIDING - GAS
 - LEIDING - HOOGSPANNINGSVERBINDING
- AANDUIDINGEN**
- (dh) detailhandel
 - (gs) gestapeld
 - (f) maximaal aantal aaneen te bouwen eenheden
 - (od) onderdoorgang
 - (pr) praktijk
 - te bebouwen gronden
 - te handhaven goothoogte
 - leidingzone
 - waardevolle boom
- MAATVOERING**
- maximale bouwhoogte
 - maximale goothoogte
 - maximale goothoogte en bouwhoogte
- WIJZIGINGSBEVOEGDHEID**
- wijzigingsbevoegdheid
- VERKLARING**
- aanduidingsgrens
 - aanpijling
 - bestemmingsgrens
 - bouwvlakgrens
 - kadastrale en topografische gegevens
 - plandeelgrens
 - plangrens



GEMEENTE ERMELO
bestemmingsplan Ermelo-West
 deelplan 3
 tek. no. B01033.233301 februari 2009
 postbus 1158 - 8001 BD zwolle - tel. 038 4216800

↑
 schaal 1 : 1.000
 stedenbouwkundig
 adviesbureau
 wilsaards
 partners