



Nr. 14047155
Casenr. 2014-07758

Nota beantwoording zienswijzen bestemmingsplan HEMA / Groeneweg 48 – 50

Naam : mrs. M.C.T. Wossink en J.L.D. Koning – van As, ir. H.D. Regnerus, ir. M. den Braven
Afdeling : Ontwikkeling
Datum : augustus 2014

Inleiding

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Ermelo heeft besloten om op aanvraag van de ontwikkelaar de uitbreiding van de HEMA en Groeneweg 48/50 mogelijk te maken. Het college heeft besloten om het ontwerp-bestemmingsplan op te stellen en in procedure te brengen.

Het ontwerp-bestemmingsplan lag met ingang van 13 maart 2014 gedurende 6 weken ter inzage bij de afdeling Publiekszaken van de gemeente Ermelo. Gedurende deze periode kon een ieder bij de gemeenteraad van de gemeente Ermelo schriftelijk of mondeling een zienswijze op het ontwerp-bestemmingsplan kenbaar maken.

Gedurende deze periode hebben wij 35 schriftelijke zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen zijn tijdig ontvangen en voldoen aan de eisen die wordt gesteld aan een zienswijze. Daarmee zijn de zienswijzen ontvankelijk.

Een aantal indieners heeft gebruik gemaakt van de mogelijkheid in te spreken tijdens de vergadering van de commissie Ruimte op 24 april 2014. Deze mondelinge reacties zijn aan deze nota toegevoegd. De termijn om zienswijzen kenbaar te maken sloot op de dag voorafgaand aan de gecombineerde vergadering. Hierdoor worden alleen de inspraakreacties van personen die ook tijdig een schriftelijke zienswijze hebben ingediend meegenomen in deze nota.

Uit het oogpunt van een goede en zorgvuldige besluitvorming worden de zienswijzen betrokken bij de definitieve besluitvorming. Daarbij moet dikwijls een afweging worden gemaakt tussen de belangen van indieners van zienswijzen en het algemeen belang. Met respect voor hetgeen door indieners is ingebracht kan het daardoor voorkomen dat niet aan een zienswijze tegemoet kan worden gekomen.

Leeswijzer

Hieronder worden de zienswijzen samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie en conclusie. Naast zienswijzen zijn er ook voorstellen tot ambtshalve wijzigingen. Ook deze wijzigingen worden in dit document verwoord.

N.b.

Op 3 oktober 2014 hebben wij een brief (14056749) ontvangen van de Vereniging van Eigenaren Groeneweg 22 t/m 44, met het verzoek om bij de herinrichting van de Enk / de Bree rekening te houden met de parkeerplaatsen voor de leden van de vereniging. Deze brief is na sluiting van de termijn ontvangen en kan daardoor niet worden meegenomen in deze zienswijzennota. De inhoud van de brief is voor ons wel aanleiding om hier nader op in te gaan. De brief zal afzonderlijk van deze bestemmingsplanprocedure worden behandeld.

Overzicht van ingekomen zienswijzen

1. G. van der Kaaden, Groeneweg 36, 3851 KB Ermelo.
2. A. Cornelissen, De Enk 27, 3851 NV Ermelo.
3. L.L. Kraaijenbrink, Dr. Holtropstraat 37, 3851 JG Ermelo
4. A. Hoogebeen, De Enk 20, 3851 NX Ermelo
5. G.L. Serpenti, Dr. Holtropstraat 8, 3851 JK Ermelo
6. Jonker Herenmode V.O.F., K. Jonker, De Enk 1, 3851 NC Ermelo
7. D. van Zwol, De Enk 6, 3851 NX Ermelo
8. S.F.H. Zaal, De Enk 46, 3851 NZ Ermelo
9. J.T. van den Berg, Groeneweg 23, 3851 KA Ermelo
10. M.J.R. van Wijk, De Enk 17, 3851 NV Ermelo
11. P.G.M. Visser – van der Kruijf, Groeneweg 27, 3851 KA Ermelo
12. G. Valk, De Enk 25, 3851 NV Ermelo
13. C.J.M. Spoelder, Fazantlaan 5, 3847 LH Harderwijk
14. H. Van der Sluis, De Enk 21, 3851 NV Ermelo
15. R. Quist, De Enk 19, 3851 NV Ermelo
16. M. Oortjers–Luitjes, De Enk 2, 3851 NX Ermelo
17. F. Mintjes, De Enk 44, 3851 NZ Ermelo
18. G. Kok, De Enk 42, 3851 NZ Ermelo
19. A.C. Ketelaar, De Enk 23, 3851 NV Ermelo
20. C. Hubertse, De Enk 53, 3851 NW Ermelo
21. J. Folkers, De Enk 49, 3851 NW Ermelo
22. J. van Dorp, De Enk 22, 3851 NX Ermelo
23. M. Breet, De Enk 40, 3851 NZ Ermelo
24. M.M. Braaksma–Schaap, De Enk 57, 3851 NW Ermelo
25. O.M. Dekker, Groeneweg 29, 3851 KA Ermelo
26. H.A.H.M. Roseboom, De Enk 29, 3851 NV Ermelo
27. J.A. Bosman, Groeneweg 28, 3851 KB Ermelo
28. J.C. van der Geest – de Ruiter, Groeneweg 32, 3851 KB Ermelo
29. U.A. Lamslag–Timmer, Groeneweg 30, 3851 KB Ermelo
30. B. Vliek, Groeneweg 44, 3851 KB Ermelo
31. R. van Beek, Groeneweg 40, 3851 KB Ermelo
32. Z.J. de Vente, Groeneweg 42, 3851 KB Ermelo
33. A. van Manen – van Emous, Groeneweg 34, 3851 KB Ermelo
34. H.G.J. Schuppert, Groeneweg 38, 3851 KB Ermelo
35. J. Bosman, Groeneweg 21, 3851 KA Ermelo

Ingediende zienswijze

1. G. van der Kaaden, Groeneweg 36, 3851 KB Ermelo. Schriftelijk: nr. 14029192*, mondeling: nr. 14031136* (* Intern documentnummer)

Samenvatting van de zienswijze

1. De uitnodigingsbrief voor een informatieavond bevatte geen informatie over het realiseren van appartementen op de HEMA.
2. Indiërs zijn het niet eens met de realisatie van appartementen op de HEMA en verwijzen naar een eerdere inspraakreactie d.d. 8 oktober 2009 inzake Patrimonium de Enk.
3. De bouwmogelijkheden voor appartementen zijn reeds gegeven in het bestemmingsplan uit 1980. Dit dient anno 2014 heroverwogen te worden.
4. De realisatie van appartementen op het winkelpand leidt tot een verlies van privacy, daglicht, uitzicht en waarde van de woning.
5. Herontwikkeling van het perceel Groeneweg 48 leidt tot een versmalling in de weg, zodat het voor vrachtwagens niet mogelijk zal zijn om te laden en lossen zonder overlast te veroorzaken voor het verkeer en de parkeerders. De aanvoer van goederen voor de HEMA veroorzaakt ook hinder voor de leveranciers voor de overige winkels in De Enk.

Mondeling (doublures t.o.v. de schriftelijke zienswijze zijn achterwege gelaten)

6. Indiener vraagt zich af of de gemeente jaren heeft verzweigd dat de HEMA bebouwd kon worden binnen de grenzen van het vigerende bestemmingsplan.
7. Indiener vraagt waarom de omwonenden pas op 9 april 2014 worden geïnformeerd over de mogelijkheid om tot 23 april 2014 een inspraakreactie kenbaar te maken, terwijl de gemeente weet dat de omgeving tegen hoogbouw is.
8. Indiener vraagt om een verlaging van de bouwhoogte van 15 naar 8 meter, conform de huidige situatie.

Gemeentelijke reactie

1. Het is gebruikelijk om bij (ingrijpende) ontwikkelingen een informatieavond te organiseren, om zo belangstellenden de mogelijkheid te geven om kennis te nemen van deze ontwikkelingen. Dit is ook het geval bij het project HEMA / Groeneweg 48-50. Bij deze ontwikkeling voorziet het ontwerp-bestemmingsplan voor twee percelen in een gewijzigd regime: bij de Groeneweg 48/50 worden bouwmogelijkheden gewijzigd en wordt het perceel vergroot en bij de HEMA ziet de planologische wijziging in de uitbreiding van de HEMA in westelijke richting. De mogelijke bouw van appartementen maakt geen onderdeel uit van de bestemmingsplanwijziging: de uitbreiding van de HEMA is de hoofdzaak.
Dit wil niet zeggen dat wij geen oog hebben voor de overige bouwmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt en die een conservering zijn van bestaande bouwmogelijkheden. De schriftelijke uitnodiging behoort dan ook niet volledig in te gaan op ieder detail van een ontwikkeling. Een mondelinge toelichting op de plannen tijdens een informatieavond biedt daardoor veel meer mogelijkheden.
2. Het plan Patrimonium de Enk is een voorloper van de huidige plannen en is geëindigd bij het raadsbesluit van 8 oktober 2009, strekkende tot een halt aan deze plannen. In ruimtelijk opzicht is het huidige plan wezenlijk anders: het plan is veel minder omvangrijk in oppervlakte en bebouwing. Het plan Patrimonium de Enk maakt geen onderdeel uit van deze procedure.
3. Het vigerende bestemmingsplan is sinds 31 januari 2013 het bestemmingsplan Kom Ermelo. In dat plan is een bebouwingshoogte van 15 meter opgenomen. Deze bouwmogelijkheden zijn overgenomen uit het daarvoor geldende bestemmingsplan, Kom Ermelo 1998/2002. De ontwikkelaar heeft sinds medio 2006 plannen gemaakt voor een herontwikkeling van zijn perceel, waarbij er in alle gevallen sprake was van bebouwing op de HEMA. Hierdoor heeft de gemeenteraad nooit aanleiding gezien om onbenutte bouwmogelijkheden in het bestemmingsplan te saneren. Ook vanuit de omgeving is hier bij vaststelling van het

bestemmingsplan Kom Ermelo 2013 niet om verzocht.

De vraag om een herbezinning van deze bouwmogelijkheid is evenwel terecht, nu opnieuw een planologisch kader moet worden vastgesteld. Uit ruimtelijke overwegingen is een maximale bouwhoogte van 12 meter – conform plannen van de ontwikkelaar – acceptabel. Deze hoogte sluit aan bij de omliggende bouwhoogten in het centrum, terwijl deze bouwhoogte niet leidt tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat voor omwonenden. Een verlaging van de maximale bouwhoogte van 15 naar 12 meter past verder in de stedenbouwkundige visie voor De Enk, zoals is vastgelegd in het Masterplan. De mogelijkheid om voor een overschrijding tot 10% een ontheffing te verlenen, komt hierdoor ook te vervallen.

4. Bij de planontwikkeling is aandacht gegeven aan bezonningsgevolgen van de nieuwbouwplannen. Voor het plan is een bezonningsstudie uitgevoerd. Daarbij zijn de bezonningseffecten van drie modellen uitgewerkt: 1. Huidige situatie; 2. Op basis van de huidige planologische mogelijkheden; 3. Op basis van voorgestelde planologische mogelijkheden. Alle modellen zijn geprojecteerd in de twee meest donkere seizoenen: herfst en winter. Per seizoen is er een opname gemaakt op twee tijdstippen: ochtend en avond. De bezonningsstudie is bijgaand toegevoegd (14056984).

Uit de bezonningsstudie volgt dat een bouwhoogte van 12 meter niet leidt tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat; conform de TNO-richtlijnen is er in de omliggende woningen voldoende daglichttoetreding.

Privacyvermindering vindt met name plaats door de realisatie van woningen op de bestaande HEMA. Dit is onder het vigerende plan reeds mogelijk.

Rekening houdend met het feit dat indiener woont in een stedelijke (centrum)omgeving is van een onaanvaardbare aantasting van de privacy van indiener geen sprake. Dit geldt ook voor het verlies aan uitzicht, waarbij wordt meegewogen dat de maximale planologische bouwhoogte van 16.5 meter (15 m + 10%) wordt verlaagd naar 12 m).

Voor een eventuele waardedaling van de woning kan indiener een planschadeclaim indienen bij de gemeente. Indien er sprake is van planschade wordt deze door de gemeente gedragen.

5. Het laden en lossen is voorzien in de steeg tussen de zuidelijke gevel van de HEMA en de achtertuinen van Groeneweg 48/50. Hiermee wordt geen wijziging beoogt ten opzichte van de bestaande situatie. Bij de herinrichting van de Bree wordt rekening gehouden met de benodigde boogstralen, zodat de bevoorrading niet tot onaanvaardbare hinder leidt. Ook de overige winkels in de Enk worden via de bestaande toegang bevoorraad. De herinrichting van de Bree valt buiten de grenzen van de bestemmingsplanwijziging.
6. De gemeente heeft de bouwmogelijkheden niet verzwegen. De bestaande planologische bouwmogelijkheid zijn vastgelegd in het bestemmingsplan, Kom Ermelo 2013 en daarvoor in 1998 en 2002. Dit bestemmingsplan is een algemeen verbindend voorschrift en is voor vaststelling in ontwerp ter inzage gelegd. Het is vervolgens aan derden om kennis te nemen van dit bestemmingsplan en eventueel hierop een zienswijze kenbaar te maken. Voor de vergelijking met Patrimonium de Enk wordt verwezen naar onderdeel 2 van deze zienswijze.
7. Het ontwerp-bestemmingsplan lag vanaf 13 maart 2014 ter inzage. De gemeente heeft deze terinzagelegging conform de wettelijke bepalingen gepubliceerd in Ermelo's weekblad en in de Staatscourant en op de landelijke voorziening. Er bestaat geen verplichting om omwonenden separaat te informeren over een terinzagelegging van een ontwerp-bestemmingsplan. Dit is in de gemeente Ermelo ook niet gebruikelijk.
8. Voor een verlaging van de maximale bouwhoogte verwijzen wij naar onderdeel 3 van deze zienswijze.

Conclusie

De maximale bouwhoogte wordt verlaagd van 15 naar 12 meter.

Voor het overige leidt de zienswijze niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan of het voorgenomen besluit.

Ingediende zienswijze

2. A. Cornelissen, De Enk 27, 3851 NV Ermelo. mondeling: 14031135, mail: 14029777, schriftelijk: 14029739

Samenvatting van de zienswijze:

1. De uitnodigingsbrief voor een informatieavond bevatte geen informatie over het realiseren van appartementen op de HEMA.
2. Indiener is het niet eens met de realisatie van appartementen op de HEMA. De realisatie van appartementen op het winkelpand leidt tot een verlies van privacy, zonlicht en waarde van de woning.
3. De bouwmogelijkheden voor appartementen zijn reeds gegeven in het bestemmingsplan uit 1980. Dit dient anno 2014 heroverwogen te worden. Een forse verhoging van het bestaande pand detoneert met het ingetogen karakter van de Enk.
4. De herinrichting van het winkelgebied is de verantwoordelijkheid van de gemeente, niet van de HEMA.
5. De verruiming van het plein wordt teniet gedaan door de verhoging van de HEMA. Het aanzicht van het plein zou hierdoor ernstig verstoord kunnen worden, zeker in het geval dat de nieuwbouw niet zou passen bij de overige bouwstijl.

Verzonden e-mail: (doublures t.o.v. de schriftelijke zienswijze zijn weggelaten)

6. De eenmalige projectsubsidie van € 230.000,00 is gericht op de verbetering van de gevelaanblik en het plein voor de HEMA, terwijl de ruimtelijke beleving door de eventuele ophoging van het pand weer teniet wordt gedaan. Indiener vraagt of de gemeente ook meedeelt in de winst die door verkoop van de geplande woningen wordt gerealiseerd.
7. Omwonenden zijn niet bij de planvorming betrokken. Zij kunnen tot 23 april 2014 zienswijzen indienen, terwijl er nog geen duidelijkheid is over het project.

Mondeling: De mondelinge inbreng bevat geen nieuwe elementen.

Gemeentelijke reactie

1. Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij naar onze beantwoording van onderdeel 1 van zienswijze 1.
2. Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij naar onze beantwoording van onderdeel 4 van zienswijze 1.
3. Ten opzichte van het plan Kom Ermelo 2013 worden de bouwmogelijkheden ten opzichte van de bestaande HEMA in het ontwerp-bestemmingsplan niet gewijzigd: de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 15 meter, met een maximale goothoogte van 10 meter.
Qua bouwhoogte sluit het bestemmingsplan aan bij de bouwregels voor de omgeving; ook de Enk kent een bouwhoogte van ten hoogste 15 meter met een maximale goothoogte van 10 meter. Wij zien hierom geen redenen om de bouwhoogte te verlagen naar 8 meter. Voor het overige verwijzen wij naar onze beantwoording van onderdeel 3 van zienswijze 1.
Ter aanvulling op deze bouwvoorschriften zijn aanvullende welstandsregels toegevoegd aan het bestemmingsplan. Op deze wijze wordt voorkomen dat het te bouwen pand niet bijdraagt aan de gewenste beeldkwaliteit.
4. Het is juist dat de gemeente Ermelo verantwoordelijk is voor de herinrichting van het openbaar gebied van het centrum. Vastgoedontwikkelingen vallen buiten deze verantwoordelijkheid, nu wij niet hebben gekozen voor een actief grondbeleid. Hierdoor zijn wij ten aanzien van vastgoedontwikkelingen afhankelijk van de bewegingen en initiaties van de huidige vastgoedeigenaars. De eigenaar van de HEMA is bereid om te investeren in een

vastgoedontwikkeling. Met de eigenaar van de Enk zijn gesprekken gevoerd, maar deze gesprekken hebben niet geleid tot een concreet plan.

5. De voorgevel wordt aanzienlijk teruggelegd, waardoor het plein verruimd wordt. De verhoging van de gevel ten opzichte van de bestaande situatie doet daar geen afbreuk aan. Dit blijkt ook uit de bezonningsstudie die wij hebben verricht.
6. De projectsubsidie heeft geen relatie met het onderhavige ontwerp-bestemmingsplan. De gemeente heeft met de HEMA afspraken gemaakt over de wijze waarop de HEMA wordt verbouwd. Ter stimulering van de toevoeging van beeldkwaliteit voor de Enk en het Pauwenplein is een eenmalige projectsubsidie in het vooruitzicht gesteld.
Met de HEMA is afgesproken dat de HEMA risicodragend ontwikkelaar is, de gemeente deelt niet in winsten of risico's.
7. Conform de Wet ruimtelijke ordening hebben wij een ontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegd, bestaande uit een verbeelding, planregels en een toelichting op het bestemmingsplan (met aanvullende stukken). De gemeenteraad zal over dit ontwerp-bestemmingsplan een besluit nemen. Bij het bestemmingsplan hoort geen uitgewerkt bouwplan: na inwerkingtreding van het bestemmingsplan kan een omgevingsvergunning worden aangevraagd. Tegen deze omgevingsvergunning staat weer bezwaar en beroep open.
In het onderhavige geval hebben wij gereageerd op een verzoek van initiatiefnemer om een bestemmingsplanwijziging voor te bereiden. Daarbij worden initiatiefnemers geadviseerd om vooraf de omgeving te informeren over voorgenomen ontwikkelingen, maar dit is geen verplichting. Vanaf het moment van terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan heeft de gemeente een verantwoordelijkheid om de omgeving te informeren over de bestemmingsplanwijziging.

Conclusie

De maximale bouwhoogte wordt verlaagd van 15 naar 12 meter.

Voor het overige leidt de zienswijze niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan of het voorgenomen besluit.

Ingediende zienswijze

3. L.L. Kraaijenbrink, Dr. Holtropstraat 37, 3851 JG Ermelo, 14029746
4. A. Hoogebeen, De Enk 20, 3851 NX Ermelo, 14029734
5. G.L. Serpenti, Dr. Holtropstraat 8, 3851 JK Ermelo, 14029732
6. Jonker Herenmode V.O.F., K. Jonker, De Enk 1, 3851 NC Ermelo, 14030137
7. D. van Zwol, De Enk 6, 3851 NX Ermelo, 14029741
8. S.F.H. Zaal, De Enk 46, 3851 NZ Ermelo, 14029728
9. J.T. van den Berg, Groeneweg 23, 3851 KA Ermelo, 14029737
10. M.J.R. van Wijk, De Enk 17, 3851 NV Ermelo, 14029747
11. P.G.M. Visser – van der Kruijf, Groeneweg 27, 3851 KA Ermelo, 14029740
12. G. Valk, De Enk 25, 3851 NV Ermelo, 14029729
13. C.J.M. Spoelder, Fazantlaan 5, 3847 LH Harderwijk, 14029736
14. H. Van der Sluis, De Enk 21, 3851 NV Ermelo, 14029733
15. R. Quist, De Enk 19, 3851 NV Ermelo, 14029742
16. M. Oortjers–Luitjes, De Enk 2, 3851 NX Ermelo, 14029730
17. F. Mintjes, De Enk 44, 3851 NZ Ermelo, 14029738
18. G. Kok, De Enk 42, 3851 NZ Ermelo, 14029748
19. A.C. Ketelaar, De Enk 23, 3851 NV Ermelo, 14029743
20. C. Hubertse, De Enk 53, 3851 NW Ermelo, 14029745
21. J. Folkers, De Enk 49, 3851 NW Ermelo, 14029749
22. J. van Dorp, De Enk 22, 3851 NX Ermelo, 14029735
23. M. Breet, De Enk 40, 3851 NZ Ermelo, 14029727
24. M.M. Braaksma–Schaap, De Enk 57, 3851 NW Ermelo, 14029731

25. O.M. Dekker, Groeneweg 29, 3851 KA Ermelo, 14030149

Deze schriftelijke zienswijzen bevatten overeenkomstige zienswijzen ten opzichte van de schriftelijke zienswijze van indiener 2. Voor de beantwoording verwijzen wij naar onze beantwoording van zienswijze 2.

Ingediende zienswijze

26. H.A.H.M. Roseboom, De Enk 29, 3851 NV Ermelo, 1402974

Deze schriftelijke zienswijze is gelijk aan de schriftelijke zienswijze van indiener 2, behoudens onderdeel 1 van die zienswijze. Voor de beantwoording verwijzen wij naar onze beantwoording van zienswijze 2.

Ingediende zienswijze

- 27. J.A. Bosman, Groeneweg 28, 3851 KB Ermelo, 14030142
- 28. J.C. van der Geest – de Ruiter, Groeneweg 32, 3851 KB Ermelo, 14029195 let op: extra tav laden/lossen
- 29. U.A. Lamslag-Timmer, Groeneweg 30, 3851 KB Ermelo, 14029194
- 30. B. Vlieg, Groeneweg 44, 3851 KB Ermelo, 14029193
- 31. R. van Beek, Groeneweg 40, 3851 KB Ermelo, 14029191
- 32. Z.J. de Vente, Groeneweg 42, 3851 KB Ermelo, 14029190
- 33. A. van Manen – van Emous, Groeneweg 34, 3851 KB Ermelo, 14029189
- 34. H.G.J. Schuppert, Groeneweg 38, 3851 KB Ermelo, 14028575 zie

Deze schriftelijke zienswijzen zijn (bijna) gelijk aan de schriftelijke zienswijze van indiener 1. Voor de beantwoording verwijzen wij naar onze beantwoording van zienswijze 1.

Ingediende zienswijze

35. J. Bosman, Groeneweg 21, 3851 KA Ermelo, 14028802

Samenvatting van de zienswijze:

Indiener merkt op dat hij tijdens de informatieavond is geïnformeerd over de verkoop van Groeneweg 48 aan Zorg en Ondersteuning. Waarom is de omgeving hierover niet geïnformeerd? Indiener ondervindt vanaf het eerste weekend overlast (harde muziek, uit open raam hangen, afval uit het raam, aan en afvoer van auto's) en stelt dat hij zijn privacy kwijtraakt. Ook is er sprake van een waardedaling van zijn huis.

Gemeentelijke reactie

De verkoop van vastgoed betreft een privaatrechtelijke aangelegenheid tussen koper en verkoper. De gemeente is geen eigenaar (geweest) van Groeneweg 48 en ze speelt geen rol bij de verkoop van dit perceel. Het ligt daarmee niet op de weg van de gemeente om omwonenden te informeren. Wij verwijzen indiener naar de verkoper van het perceel.

De bestemming van Groeneweg 48 wordt niet door het onderhavige ontwerp-bestemmingsplan uitgebreid in bouw- of gebruiksmogelijkheden. De bestemming – gemengde doeleinden – voorziet in de mogelijkheid om het perceel te gebruiken voor wonen en maatschappelijke voorzieningen (waaronder wonen in bijzondere woonvormen).

Overlast door bewoning kan worden gemeld bij de politie. Wij zullen de klachten bespreken in een regulier overleg met politie en jongerenwerk.

Voor een eventuele waardedaling van zijn woning kan indiener een planschadeclaim indienen bij de gemeente. Indien er sprake is van planschade, veroorzaakt door een wijziging van het perceel Groeneweg 48/50, wordt deze door de initiatiefnemer gedragen.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan of het voorgenomen besluit.

Ambtshalve wijzigingen

Naast de ontvangen zienswijzen zien wij ambtshalve redenen om de volgende wijzigingen aan te brengen op het ontwerp–bestemmingsplan:

Goothoogte

De in het ontwerp–bestemmingsplan opgenomen maximale goothoogte bedraagt 10 meter. Uit de eerste uitwerkingen van het bouwplan door de initiatiefnemer leiden wij af dat de initiatiefnemer vraagt om een goothoogte van 10.50m. Met toepassing van de in het ontwerp–bestemmingsplan opgenomen ontheffingsmogelijkheid van 10% is deze goothoogte vergunbaar. Voor de zekerheid richting omwonenden zien wij aanleiding om de goothoogte in het bestemmingplan te verhogen naar 10.50 meter, waarbij de 10% ontheffingsmogelijkheid wordt verwijderd. Ten opzichte van de maximale planologische bouwmogelijkheden wordt de goothoogte verlaagd met 0.5 meter. Deze aanpassing leidt niet tot een verslechtering t.a.v. privacy of daglichttoetreding voor de omgeving.

Beeldkwaliteit

Naar aanleiding van het gepresenteerde ontwerp zien wij redenen om twee aspecten aan de beeldkwaliteitseisen toe te voegen:

Het gebruik van andersoortige gevelmaterialen juichen wij toe, zoals in het ontwerp–bestemmingsplan al is opgenomen, nu hierdoor een dynamischer gevelbeeld ontstaat. De materiaalkeuze voor hout was nog niet opgenomen, voorgesteld wordt om dit wel op te nemen in artikel 3.2.4.3.

Ook wordt voorgesteld om in artikel 3.2.4.4 op te nemen dat het gebruik van groene elementen (overhangend groen) bij de randen van privé–bovenruimte op bovenverdiepingen wordt meegenomen in het ontwerpproces bij nieuwbouw en verbouw.

Paragraaf 5.2 van de toelichting wordt geactualiseerd, waarbij wordt verwezen naar deze zienswijzennota. In deze paragraaf wordt toegelicht dat het ontwerp–bestemmingsplan heeft geleid tot 35 zienswijzen, die

Samenvatting van de voorgestelde wijzigingen:

Bouwhoogte wordt verlaagd naar 12 meter, goothoogte wordt verhoogt naar 10.50 meter; de 10% ontheffingsmogelijkheden worden geschrapt. Aan artikel 3.2.4.3 wordt “hout” toegevoegd.

Paragraaf 5.2 van de toelichting wordt geactualiseerd, waarbij wordt verwezen naar deze zienswijzennota.

Bijlage bij deze nota:

Bezonningsstudie (14056984)