



Nr. e170009175
Casenr. 16e0009688

Nota zienswijzen bestemmingsplan De Leemkuul

Naam : mevrouw N.C. Weijers
Afdeling : Ontwikkeling
Datum : 10-4-2017

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan De Leemkuul heeft van 22 december 2016 tot en met 2 februari 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon iedereen een zienswijze kenbaar maken op dit plan.

In 2012 besloot de gemeente Ermelo wijkcentrum De Leemkuul te sluiten. In 2015 is besloten de locatie te verkopen en beschikbaar te stellen voor herontwikkeling. Via een aanbesteding daagde de gemeente Ermelo de markt uit om de locatie van de Leemkuul te herontwikkelen. Uiteindelijk heeft Hegeman Bouwontwikkeling uit Almelo de aanbesteding gewonnen met een plan voor 18 grondgebonden woningen van 2 lagen hoog en een ontmoetingsgebouw in een groene setting. In onderhavig bestemmingsplan wordt dit bouwplan mogelijk gemaakt.

Van de gelegenheid om een zienswijze kenbaar te maken, hebben de volgende personen gebruik gemaakt:

- De heer J. Huttinga namens 15 bewoners van woningen om Plan Leemkuul (24-01-2017)
- De heer J. J. M. Konijnenbelt namens het bestuur van Wijkvereniging Ermelo West (06-02-2017)

Alleen de zienswijze van de heer J. Juttinga is binnen de daarvoor vastgestelde termijn bij het college ingediend en is daarmee ontvankelijk. De zienswijze van de heer J. J. M. Konijnenbelt is na de vastgestelde termijn ingediend (6 februari 2017) en is daarmee niet-ontvankelijk.

Beide zienswijzen worden in deze nota samengevat en voorzien van een beoordeling door het college, onder

1. Reactie op zienswijze.

1. Reactie op zienswijzen

- De heer J. Huttinga namens 15 bewoners van woningen om Plan Leemkuul

Samenvatting zienswijze

Belanghebbenden zijn eigenaar/huurder van de drie huizenblokken in de wijk waar de woningen worden gebouwd. Betoogd wordt dat door de bouw van woningen op de plek van de Leemkuul alle publieke voorzieningen verdwijnen uit de wijk. Daarnaast richten de belanghebbenden zich op het groen in de wijk en het parkeren:

1. Parkeren:

Door het plan komen woningen bij in de wijk en worden parkeerplaatsen toegevoegd. Daarnaast vervallen ook enkele parkeerplaatsen waardoor het totaal aan parkeerruimte te weinig lijkt. De parkeerdruk aan de Wielewaal en Kolibri is nu al een probleem. Op dit moment worden auto's al relatief ver van huis geplaatst omdat het te vol is. De parkeerplaatsen bij de 3 woningen aan de Eksterstraat vervallen. In deze woningen wonen senioren.

2. Groen:

Door het plan moet een deel van de bomen weg en wordt de groene ruimte kleiner. De belanghebbenden pleiten daarom voor het verschuiven van de nieuwbouw richting het open gedeelte Eksterstraat.

De 15 bewoners van woningen om Plan De Leemkuul die een zienswijze hebben ingediend, zijn door Hegeman Bouwontwikkeling uitgenodigd voor een informatieavond op 21 maart 2017.

Reactie zienswijze

Verdwijnen publieke voorzieningen uit de wijk:

- o Het verdwijnen van de publieke voorzieningen uit de wijk is een gevolg van een eerder besluit over het accommodatiebeleid van de gemeenteraad van 11 oktober 2012. Bovendien is hier rekening mee gehouden bij de herontwikkeling van de Leemkuul door een ontmoetingsgebouw op te nemen in het bouwplan.

Minder groen in de wijk:

- o Tijdens de informatieavond van 21 maart 2017 gaf Hegeman Bouwontwikkeling aan welke bomen er blijven staan en welke er worden weggehaald. Op deze manier is inzichtelijk gemaakt dat er niet veel groen verloren gaat bij het realiseren van de woningen.
- o Het wandelpad dat ten zuiden van het plangebied in de groene ruimte is getekend, komt te vervallen. Hierdoor worden nog meer bomen behouden.
- o Onderzocht is of verschuiven van de nieuwbouw richting het open gedeelte Eksterstraat mogelijk is. Uit het onderzoek is gekomen dat deze verschuiving ruimtelijk niet wenselijk en mogelijk is. Het noordoostelijk gelegen blok heeft geen ruimte meer om verder naar het noorden verschoven te worden. Dat betekent dat de oostelijke helft niet verder verschuifbaar is. De westelijke helft is wel mogelijk, maar dit zou een slechter woon en leefklimaat opleveren voor de noordelijke nieuwbouwwoningen, welke dan vrijwel direct aan de weg komen te staan. Daarnaast worden logische zichtlijnen onderbroken.

Tekort aan parkeerplaatsen en locatie parkeerplaatsen:

- o Het project is getoetst aan de in 2016 vastgestelde Nota Parkeernormen. Een groot deel van de aanwezige parkeerplaatsen zijn aangelegd voor de huidige Leemkuul. Op basis van de Nota Parkeernormen zijn 5,5 parkeerplek per 100 m2 BVO voor een wijkcentrum nodig. De Leemkuul betreft ruim 1100 m2 BVO. Hiervoor zouden 61 parkeerplekken aanwezig moeten zijn. Ook de parkeerplekken aan de overzijde van de Leemkuul is hier grotendeels voor gerealiseerd.
- o In de nieuwe situatie worden 18 tussen/hoekwoningen gebouwd met een norm van 2 parkeerplaatsen per woning en een klein wijkcentrum van 100m2 met een parkeernorm van 4,9 parkeerplek per 100m2. De parkeerbehoefte is straks 41 plekken. Er verdwijnen straks 16 van de bestaande parkeerplekken waarmee er ca. 45 plekken in

het openbaar gebied overblijven voor de planontwikkeling. Op het terrein komen daarnaast circa 32 parkeerplaatsen terug. In theorie zit er een overschot van 36 parkeerplekken in het plan. Omdat de Leemkuul in de jaren '70 gebouwd is gaat deze vergelijking niet helemaal op omdat het autogebruik inmiddels behoorlijk is toegenomen. Maar met een overschot van 36 plekken zou dit naar ons idee geen probleem moeten zijn.

- Ten opzichte van het oude plan zijn de parkeerplaatsen wel iets anders gesitueerd. Vier parkeerplaatsen worden toegevoegd aan de Eksterstraat zodat de afstand tussen de zuidelijke woningen en de parkeerplaatsen kleiner wordt en omdat de bestaande parkeerplaatsen bij de seniorenwoningen vervallen. In het bestemmingsplan wordt hier parkeren toegevoegd.
- Het verwijderen van het horizontale wandelpad ten zuiden van het plangebied zorgt ervoor dat men minder wordt uitgenodigd om aan de zuidkant te parkeren en vervolgens via het pad naar hun woning te lopen. Hierdoor wordt de parkeerdruk in het zuiden van het plangebied niet nog meer verergerd.

Conclusie

De ingediende zienswijze is voor het college en Hegeman aanleiding om plannen te wijzigen. Voor het parkeergebied wordt een aanduiding parkeren in de groenbestemming opgenomen. Het genoemde wandelpad staat niet als zodanig opgenomen op de bestemmingsplankaart. Dit heeft geen consequenties voor het bestemmingsplan. Wel kunnen door aanpassing van de plannen van Hegeman hierdoor een aantal bomen extra worden behouden.

- De heer J. J. M. Konijnenbelt namens het bestuur van Wijkvereniging Ermelo West (Niet ontvankelijk, maar toch beantwoord).

Samenvatting zienswijze

Wijkvereniging Ermelo West pleit voor een grotere bruikbare gemeenschapsruimte tegen lagere kosten dan die er nu lijkt te komen. De gemeenschapsruimte die er waarschijnlijk komt, biedt geen vaste plek aan de Parasol en maakt het onmogelijk om nieuwe initiatieven te ontwikkelen. Bij de wijkvereniging heerst onbegrip dat de gemeente onvoldoende ruimte voor ontmoeting biedt in deze wijk.

Reactie zienswijze

Het verdwijnen van de publieke voorzieningen uit de wijk is een gevolg van een eerder besluit over het accommodatiebeleid dat op 11 oktober 2012 door de gemeenteraad is vastgesteld. De Leemkuul is in de zeventiger jaren gebouwd en voldoet niet maar aan de hedendaagse eisen. Op dit moment is er geen sprake van een financiële drager voor een grotere ruimte. Samen met Hegeman wordt bekeken op welke wijze de Parasol en andere gebruikers een nieuwe plek kunnen krijgen in het nieuwe ontmoetingsgebouw. De verwachting is dat de ruimte dan gedeeld gaat worden met verschillende vaste gebruikers.

Conclusie

De ingediende zienswijze is voor het college geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.

2. Bijlagen

- Zienswijze de heer J. Huttinga namens de bewoners van woningen om Plan Leemkuul – corsanummer e170002747
- Zienswijze de heer J. J. M. Konijnenbelt namens het bestuur van Wijkvereniging Ermelo West – corsanummer e170004632