



Nr. e190047697
Casenr. 19e0007769

Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Oranjepark Ermelo

Naam : de heer ing. J.F. Steenhuis
Afdeling : Ontwikkeling
Datum : 13 november 2019

Inhoudsopgave

Inleiding.....	3
1. Reactie op zienswijzen	4
Zienswijze 1	4
Zienswijze 2 t/m 9.....	6
Zienswijze 10 t/m 14	7
Zienswijze 15	8
Zienswijze 16.....	9
Zienswijze 17	10
2. Ambtshalve wijzigingen	11

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Oranjepark Ermelo' heeft van 28 februari tot en met 11 april 2019 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon iedereen een zienswijze kenbaar maken op dit plan.

Het bestemmingsplan biedt een juridisch planologisch kader voor het herontwikkelen van het voormalige terrein van de Rehoboth, Dillebeburg en Oranjepark tot een omgeving met (zorg)woningen, een gezondheidscentrum en een buurtkamer, ingepast in een parkachtige omgeving. De ontwikkeling wordt gerealiseerd volgens het Liebenau-principe, een concept waarbij meergeneratie buurten en sociale samenhang centraal staan. Het plangebied is gelegen aan de Julianalaan, tussen de Dennenlaan, Sparrenlaan en Wilhelminalaan te Ermelo.

Van de gelegenheid om een zienswijze kenbaar te maken, hebben 20 personen en instanties gebruik gemaakt wat heeft geresulteerd in 17 zienswijzen.

In deze nota worden de zienswijzen samengevat en voorzien van een beoordeling door het College, onder 1. Reactie op zienswijze.

Daarnaast hebben wij gedurende de periode van inzage aanleiding gezien om een aantal ambtshalve wijzigingen voor te stellen. Deze zijn weergegeven onder 2. Ambtshalve wijzigingen.

1. Reactie op zienswijzen

Zienswijze 1

Samenvatting zienswijze

- 1.1 Indiërs zijn van mening dat er in het plan te veel hoogbouw is gepland. Met meer laagbouw zou het plan esthetisch en planologisch kwalitatief beter zijn uitpakkt. Gezien de beschikbare grond had dit ook prima gekund, met name rondom de te slopen Dillenburg. Meer hoogbouw aan de andere kant van de Julianalaan (Rehobothzijde) zou een betere verdeling zijn.

Beoordeling zienswijze

- 1.1 In eerste instantie was er door de zorggroep in het concept-Masterplan een appartementencomplex aan de Dennenlaan bedacht omdat hier ook in de huidige situatie al hoogbouw aanwezig is (De Dillenburg). In overleg met de omgeving is er toen al voor gekozen de bouwhoogte hier grotendeels omlaag te brengen. Hier komen nu twee rijtjes aaneengeschaalde woningen met een maximum hoogte van 11 meter (goothoogte 7 meter).

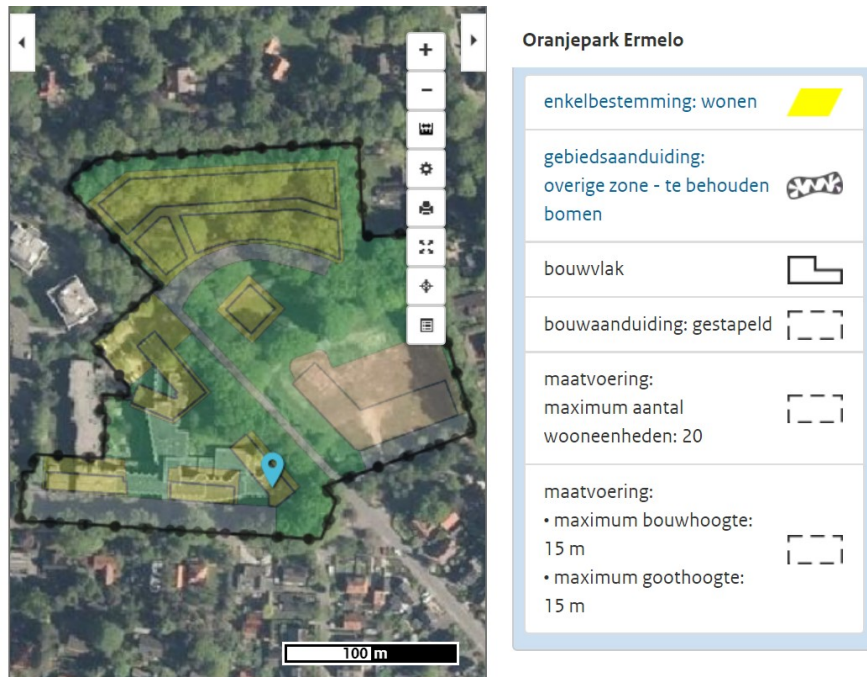
Op de hoek van de Julianalaan/Dennenlaan is een appartementencomplex met een maximum goot- en bouwhoogte van 15 meter. Om de overgang tussen de beoogde aaneengeschaalde woningen en het beoogde appartementencomplex te verzachten, is er voor gekozen om het meest zuidelijke deel van het appartementencomplex te verlagen naar een maximum goot- en bouwhoogte van 13 meter. Op verzoek van omwonenden is recentelijk al meer lucht gecreëerd door het appartementencomplex en de meest oostelijk gelegen aaneengeschaalde woningen van elkaar los te koppelen. Zo ontstaat een minder stedelijk aanzicht met meer openheid en doorzichten.

In het geldende bestemmingsplan 'Kom Ermelo' bestaat de mogelijkheid om in het bouwvlak langs de Dennenlaan gebouwen te realiseren met een bouwhoogte van 17 meter (goot 12 meter) (zie figuur 1) en plaatselijk zelfs een bouwhoogte van 20 meter (goot 15 meter). Daarnaast kan dit perceel in de huidige situatie voor 50% bebouwd worden. Met de herontwikkeling naar woningbouw verdwijnt dit grote bouwvlak en krijgt het perceel aan de Dennenlaan juist een kleinschaligere invulling met veel groen, beter passend bij de Dennenlaan dan het bestaande zorggebouw (zie figuur 2). In de directe omgeving van het plangebied aan de Constantijnlaan is reeds hoogbouw aanwezig. Ook de 'Prinsenhof' en het nieuwe zorggebouw 'Kroondomein' betreffen hoogbouw. Wij zijn van mening dat de geplande appartementen passend zijn en uw leefklimaat niet nadelig beïnvloeden.

Figuur 1: Bestemmingsplan Kom Ermelo



Figuur 2: Bestemmingsplan Oranjepark



Samenvatting zienswijze

- 1.2 Indieners stellen dat er door de nieuwe woningen en het Kroondomein meer verkeer komt en het drukker wordt op de Dennenlaan. Daarnaast zijn de indieners bezorgd dat het zandpad tussen de woningen 7 en 9 gebruikt gaat worden door nieuwe bewoners als sluipteg. Indieners verzoeken om aan beide in-/uitgangen (Dennenlaan en Eikenlaan) het verkeersbord verboden voor auto's (niet geldend voor direct aanwonenden) te plaatsen.

Beoordeling zienswijze

- 1.2 Het Kroondomein is in de plaats gekomen van de voormalige Rehoboth. De ontsluiting van dit zorgcentrum inclusief parkeerplaatsen komt aan de Sparrenlaan te liggen. De ontsluiting van het appartementencomplex op de hoek Dennenlaan/Julianalaan komt straks aan de Julianalaan. Op de locatie van verzorgingstehuis de Dillenburg kunnen straks maximaal 14 rijwoningen worden teruggebouwd. De verwachting is dat de verkeersdruk aan de Dennenlaan hiermee niet toeneemt, eerder afneemt. Daarnaast zijn er in de beoogde situatie 5 parkeerplaatsen meer aanwezig aan de Dennenlaan dan in de bestaande situatie het geval is. Het zandpad tussen woningen 7 en 9 is een eigen weg en geen eigendom van de gemeente Ermelo. Het betreft ook geen officiële weg volgens de wegenverkeerswet. De gemeente is niet bevoegd om hier borden te plaatsen, als eigenaren kunt u wel een bordje "Eigen weg" plaatsen. Gezien de aard en omvang van deze weg (smal onverhard pad) verwachten wij niet dat deze als aantrekkelijk gezien wordt als sluipteg voor verkeer, niet zijnde bestemmingsverkeer.

Conclusie

De zienswijzen vormen geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

Zienswijze 2 t/m 9

(Dit betreft een zienswijze welke in 8-voud is ingediend)

Samenvatting zienswijze

- 2.1 Indiener merkt op dat in paragraaf 6.3 bestemmingsregels van de toelichting van het bestemmingsplan de functie dienstverlening wordt genoemd binnen de bestemming 'Gemengd'. In de regels worden uitsluitend wonen en maatschappelijke voorzieningen genoemd. Tegen laatstgenoemde functies heeft de indiener geen bezwaar. Tegen zelfstandige dienstverlening is wel bezwaar, in het Masterplan wordt deze functie ook niet genoemd.
- 2.2 In het voortraject van het ontwerp van het gebouw "Kroondomein" is door de zorggroep intensief contact geweest met de bewoners van de Sparrenlaan en Prinsesselaan. Dat heeft er destijds in geresulteerd dat de bebouwing aan de zijde van de Prinsesselaan lager is gebouwd (3 lagen) dan aan de zijde van de Julianalaan. Wij zouden dit graag vastgelegd hebben in een bouwhoogte van maximaal 9,30 meter voor het deel aan de Prinsesselaan en 12,30 meter.

Beoordeling zienswijze

- 2.1 Met het bestemmingsplan is niet beoogd dat er binnen de bestemming 'Gemengd' ook dienstverlening plaatsvindt. In het Masterplan wordt hier inderdaad ook geen melding van gemaakt. In de bestemmingsomschrijving in de toelichting is de functie dienstverlening per abuis opgenomen.
- 2.2 Voor het bouwen van het woonzorgcomplex aan de Sparrenlaan 8 is in juni 2018 een omgevingsvergunning verleend. Ter hoogte van dit gebouw is op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan zowel voor de maximum bouw- en goothoogte 14 meter opgenomen. Na bestudering van de bouwtekeningen, behorende tot de verleende omgevingsvergunning van genoemd bouwwerk blijkt dat de maximum bouw- en goothoogte van 14 meter niet juist is. De westzijde van het bestaande gebouw heeft een goothoogte van 12,30 meter en is voorzien van topgevels van 2,50 meter hoog. De topgevels hebben uitsluitend een esthetische functie om dakinstallaties, afvoerpijpen en zonnepanelen aan het zicht te onttrekken. Omdat de topgevels niet als ondergeschikte bouwdelen worden gezien, dient de bovenkant van de topgevels als maximale bouwhoogte te worden gehanteerd. De oostzijde van het gebouw is uitgevoerd als platdak met een bouwhoogte van 9,50 meter.

Conclusie

De functie dienstverlening wordt verwijderd uit paragraaf 6.3 van de toelichting van het bestemmingsplan en artikel 1.24 dienstverlening wordt uit de begrippenlijst van de regels verwijderd. De verbeelding dient ter hoogte van het bouwvlak van het woonzorgcomplex aan de Sparrenlaan 8 te worden aangepast aan de vergunde situatie waarbij de goot- en bouwhoogte in hele meters dient te worden aangeduid. Het gedeelte van het bouwvlak waar het gebouw voorzien is van topgevels, krijgt hiertoe een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 13 en 15 meter. Het gedeelte van het bouwvlak waar het gebouw voorzien is van een platdak krijgt een maximum goot- en bouwhoogte van 10 meter.

Zienswijze 10 t/m 14

(Dit betreft een zienswijze welke in 5-voud is ingediend)

Samenvatting zienswijze

- 10.1 Indiener merkt op dat er in het verleden gesprekken met bewoners van de Dennenlaan hebben plaatsgevonden. Deze gesprekken hebben er toe geleid dat de beoogde nieuwbouw dichter op het appartementsgebouw (Constantijnlaan 1 t/m 19) is gepositioneerd. Indiener kan hier niet mee instemmen.
- 10.2 Indiener geeft aan dat bij herhaling is gevraagd om meer informatie en overleg over de ontwikkelingen nabij hun woning. De informatieverstrekking is uitgebleven tot het verschijnen van het ontwerpbestemmingsplan, tot een overleg is het nooit gekomen.
- 10.3 Indiener vindt de toegestane bouwhoogte te hoog.
- 10.4 Indiener vraagt om de bomen tussen het appartementsgebouw en de beoogde nieuwbouw te laten staan.

Beoordeling zienswijze

- 10.1 Het bouwvlak van het nieuwe appartementsgebouw zal aan de noordzijde worden ingekort waardoor de afstand tot het appartementsgebouw aan de Constantijnlaan 1 t/m 19 wordt vergroot. Door de inkorting van het bouwvlak is het noodzakelijk een extra bouwlaag te realiseren. Deze past binnen de maatvoering van het gepubliceerde ontwerpbestemmingsplan.
- 10.2 Voor de gemeente is de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan het eerste formele moment om het plan openbaar te maken. In het verleden zijn er gesprekken gevoerd tussen de Zorggroep Noordwest-Veluwe (ZNWV) en de VVE van Oranjestaete. De VVE vertegenwoordigde hierin de belangen van de bewoners. Wij betreuren het dat dit niet als zodanig door u is ervaren.
- 10.3 In het vigerende bestemmingsplan bedragen de goot- en bouwhoogte van het betreffende bouwvlak respectievelijk 12 en 17 meter. Het ontwerpbestemmingsplan laat ter plaatse een maximum goot- en bouwhoogte van beide 15 meter toe. Dit betekent een verlaging van 2 meter ten opzichte van de bestaande maximum bouwhoogte.
- 10.4 De bomen tussen het appartementsgebouw van de indiener en de beoogde nieuwbouw bevinden zich op gemeenteground. Deze gronden maken geen deel uit van dit plan. Onderhavig plan leidt dan ook niet tot de kap van deze bomen.

Conclusie

Na het inkorten van het bouwvlak van het nieuwe appartementsgebouw bedraagt de afstand tot het bestaande appartementsgebouw aan de Constantijnlaan 1 t/m 19 ca. 45 meter. Ter vergelijking: de kortste afstand tussen de Oranjestaete appartementen is ca. 20 meter en de afstand tussen de Oranjestaete en de Prinsenhof bedraagt ca. 21 meter. Deze afstand is zeer acceptabel.

Zienswijze 15

Samenvatting zienswijze

Indiener is eigenaar van het perceel kadastraal bekend gemeente Ermelo, sectie F, nummer 10643 welke in gebruik is als parkeerterrein behorende tot het complex de Prinshof 2 t/m 48. Indiener maakt bezwaar tegen het feit dat het volledige terrein onderdeel is van het plangebied en merkt op dat de parkeerplaatsen op genoemd perceel buiten de plangrenzen van het bestemmingsplan moeten worden gehouden.

Beoordeling zienswijze

Het betreffende perceel is per abuis gedeeltelijk binnen de plangrenzen van het ontwerpbestemmingsplan opgenomen.

Conclusie

De plangrens van onderhavig bestemmingsplan is zodanig aangepast dat het betreffende perceel geheel buiten het plan valt.

Zienswijze 16

Samenvatting zienswijze

- 16.1 Indiener stelt dat er in het plan geen rekening wordt gehouden met de parkeerbehoefte van de Prinsenhof en dat de toegang aan het zicht wordt onttrokken. De in- en uitrit van de Prinsenhof naar de Julianalaan moeten ongehinderd gebruikt kunnen worden.
- 16.2 Indiener merkt op dat de bestemming 'Maatschappelijk' wordt veranderd in de bestemming 'Wonen' en 'Groen'. Privaat terrein wordt straks her-bestemd tot publiek terrein. In de bestaande situatie is aan de oostzijde van de Prinsenhof en de achterzijde van de Dillenburg een besloten binnentuin gelegen voor de bewoners van Dillenburg. In de toekomst wordt dit openbaar gebied, toegankelijk voor andere doelgroepen. Zelfs speelvoorzieningen worden genoemd. Indiener stelt dat de rust en privacy van de bewoners van de Prinsenhof hiermee verstoord dreigen te worden. De bewoners van de seniorenappartementen in de Prinsenhof genieten dagelijks van het woongenot in de op beperkingen toegesneden woonruimte (drempelvrij, gelijkvloers, rolstoeltoegankelijk, enz.) en de weldadige rust en privacy van de woonomgeving te midden van de natuur. Zij hechten er ten eerste aan dat dit geheel onaangetaast blijft. Daarnaast is er vrees voor honden uitlaatroutes met de daarbij horende bevuiling. Ook zal het onderhoudsniveau achteruitgaan als dit door de gemeente wordt gedaan.

Beoordeling zienswijze

- 16.1 In het plan is wel degelijk rekening gehouden met de parkeerbehoefte van de Prinsenhof. De bestaande parkeerplaats en uitweg blijven intact en worden in overleg met Vestia, de eigenaar van dit terrein, uitgebreid met een aantal plekken voor de nieuwbouwplannen van de ZNWV. Ook in de toekomst blijft het parkeerterrein een 'gezamenlijk' parkeerterrein voor de gebruikers van de Prinsenhof en de appartementen. Wél merken we dat er een onduidelijkheid is ontstaan doordat het parkeerterrein van Vestia/De Prinsenhof binnen de plangrenzen van het ontwerpbestemmingsplan is komen te vallen. De plangrens is zodanig aangepast dat het parkeerterrein van Vestia/De Prinsenhof buiten de plangrens van onderhavig bestemmingsplan valt. Ook in de huidige situatie is het zicht op de Prinsenhof vanaf de Julianalaan beperkt. Omdat de bestaande uitweg intact blijft, zal de Prinsenhof gewoon bereikbaar blijven.
- 16.2 De bestemming 'Maatschappelijk' wordt inderdaad veranderd naar de bestemming 'Wonen' en 'Groen'. Een bestemming zegt echter niets over het eigendom. Dit kan zowel privaat als publiek eigendom zijn. Binnen de vigerende bestemming 'Maatschappelijk' is het ook mogelijk wegen en paden, parkeervoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, groenvoorzieningen, tuinen en erven aan te leggen. Ook zouden speelvoorzieningen nu al op basis van het vigerende bestemmingsplan een plek kunnen krijgen. De bestemming 'Maatschappelijk' ziet daarnaast niet toe op een specifieke doelgroep. Binnen de huidige bestemming zou ook bijvoorbeeld een school, kinderdagverblijf of jeugdinstantie bij recht kunnen worden gerealiseerd.

Het project Oranjepark betreft een project voor wonen in verschillende doelgroepen met de Liebenau gedachte: zorg voor elkaar, als inspiratie. De buitenruimte wordt hierbij ingericht als park, waarbij ontmoeting centraal staat. In het inrichtingsplan wordt aan de zijde van de Prinsenhof een parkachtige inrichting voorzien met een pad op ruime afstand van het gebouw. Rond de Prinsenhof ligt ook nog een kadastrale grens op ca. 2 meter van de gevel, die ruimte blijft ongewijzigd. Van aantasting van privacy is in de nieuwe situatie geen sprake.

Conclusie

De plangrens van onderhavig bestemmingsplan is zodanig aangepast dat het parkeerterrein van Vestia/De Prinsenhof, ter hoogte van het perceel kadastraal bekend gemeente Ermelo, sectie F, nummer 10643, geheel buiten het plan valt. Het bouwvlak van het nieuwe appartementsgebouw is aan de noordzijde ingekort en iets verder geopend. Hierdoor is de afstand tot het appartementsgebouw aan de Constantijnlaan 1 t/m 19 vergroot en is de "overkluizing" van een aantal parkeerplaatsen komen te vervallen. Met deze nieuwe opzet is een entree richting het park toegevoegd ten behoeve van meer levendigheid en sociale veiligheid en kunnen er in de opening van het gebouw 6 extra parkeerplaatsen worden toegevoegd. De parkeerparagraaf in de toelichting (paragraaf 5.9) is zodanig aangepast dat wordt voldaan aan de uitgangspunten van de Nota Parkeernormen, zoals op 8 juni 2017 vastgesteld door de gemeenteraad.

Zienswijze 17

Samenvatting zienswijze

- 17.1 Indiener merkt op dat het aantal parkeerplaatsen aan de Dennenlaan wordt verruimd tot 25 stuks. Door de situering van de ontsluiting van de parkeerplaatsen tegenover het zandpad ten westen van Dennenlaan 7, is indiener bezorgd dat het zandpad gebruikt zal worden als sluipteg om door te steken naar de Eikenlaan.
- 17.2 Indiener geeft aan dat elke auto die 's avonds genoemd parkeerterrein verlaat, bij de woning Dennenlaan 7 naar binnen schijnt.
- 17.3 Indiener stelt voor om de huidige parkeerplaatsen te handhaven of deze uit te breiden. Indiener geeft aan dat de ruimte ter plaatse aanwezig is.

Beoordeling zienswijze

- 17.1 Gezien de aard en omvang van deze weg (smal onverhard pad) verwachten wij niet dat deze als aantrekkelijk gezien wordt als sluipteg voor verkeer niet zijnde bestemmingsverkeer. Daarnaast kan met gebruik van het laantje vrijwel geen tijdwinst worden behaald. Het zandpad tussen de woningen Dennenlaan 7 en 9 is een eigen weg en geen eigendom van de gemeente Ermelo. Het betreft ook geen officiële weg volgens de wegenverkeerswet. De gemeente is niet bevoegd om hier borden te plaatsen, als eigenaren kunt u wel een bordje "Eigen weg" plaatsen.
- 17.2 In de bestaande situatie zijn er reeds parkeerplaatsen aanwezig. Indien automobilisten hier achteruit inparkeren, is er ook sprake van autolichten welke bij het adres Dennenlaan 7 naar binnen schijnen.
- 17.3 Wij zijn van mening dat er met het verleggen van de parkeerplaatsen en de nieuwe ontsluiting een veiligere situatie ontstaat en de parkeerplaatsen aan het zicht worden onttrokken waardoor meer ruimtelijke kwaliteit wordt behaald.

Conclusie

De zienswijzen vormen geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

2. Ambtshalve wijzigingen

In het bestemmingsplan zijn de volgende ambtshalve wijzigingen aangebracht. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen de toelichting, regels, de verbeelding, het beeldkwaliteitsplan en het

Toelichting

1. De tekst en tabel in Paragraaf 2.2 'Toekomstige situatie' bevatte verouderde gegevens. De paragraaf is aangepast en in overeenstemming gebracht met het beoogde plan.
2. Paragraaf 4.2.3 'Ladder voor duurzame verstedelijking' van de toelichting is aangevuld met een inleidende tekst met wettelijk kader.
3. In paragraaf 4.4.6 'Masterplan Dillenburg, Rehoboth en Oranjepark' is het totaal aan (zorg)woningen aangepast van 169 naar 175 eenheden.
4. Naar aanleiding van de gewijzigde uitgangspunten van de AERIUS rekentool is een actuele stikstofberekening gemaakt. De berekening is als bijlage bij de toelichting opgenomen.
5. Paragraaf 5.9 'Parkeren' van de toelichting is gewijzigd n.a.v. inzicht dat het plangebied conform de 'Nota parkeernormen Ermelo' binnen gebiedstype 'centrum' ligt i.p.v. ligging binnen gebiedstype 'rest bebouwde kom'. Daarnaast is gerekend met 76 in plaats van 74 zorgwoningen, conform de bestaande feitelijke situatie.

Regels

1. In artikel 1 'Begrippen' zijn de begrippen *sociale huurwoning* en *sociale koopwoning* opgenomen.
2. Ten behoeve van de instandhouding van de sociale woningen is artikel 6.2.6 'Sociale woningbouw' toegevoegd. Hierin is een minimum percentage voor het aandeel sociale woningen opgenomen.

Verbeelding

1. Ter hoogte van het bouwvlak op de hoek van de Dennenlaan/Julianalaan is het maximum aantal wooneenheden van 20 aangepast naar 19 eenheden. Daarnaast is aan de zuidzijde van dit bouwvlak een goot- en bouwhoogte van 13 meter opgenomen, 2 meter lager dan het overige gedeelte van het bouwvlak.
2. Ter hoogte van het bouwvlak van de zorgappartement waren per abuis 67 wooneenheden opgenomen. Hier hadden 76 wooneenheden moeten staan, conform de bestaande feitelijke situatie. Deze omissie is verholpen.

Beeldkwaliteitsplan

Voornoemde wijzigingen zijn waar nodig verwerkt in het als bijlagen bij de toelichting opgenomen beeldkwaliteitsplan 'Oranjepark'.