

GEMEENTE ERMELO

bestemmingsplan

Het Trefpunt

Inhoudsopgave

1. Inleiding	1
1.1. Algemeen	1
1.2. Aanleiding	1
1.3. Doel.....	1
1.4. Begrenzing plangebied	3
1.5. Vigerende regelingen.....	3
1.6. De bij het plan behorende stukken	3
1.7. Leeswijzer	3
2. Beschrijving bestaande situatie	5
2.1. Algemeen	5
2.2. Ontstaansgeschiedenis.....	5
2.3. Ruimtelijke structuur	6
2.4. Aanwezige functies	6
2.5. Conclusie	7
3. Beleidskader	9
3.1. Algemeen	9
3.2. Rijksbeleid.....	9
3.3. Provinciaal beleid.....	9
3.4. Regionaal beleid	10
3.5. Gemeentelijk beleid	10
4. Onderzoeken	12
4.1. Algemeen	12
4.2. Milieuhygiënische aspecten	12
4.2.1. Bodem.....	13
4.2.2. Water.....	13
4.2.3. Geluid.....	14
4.2.4. Verkeer.....	15
4.2.5. Geur	15
4.2.6. Externe veiligheid.....	16
4.2.7. Luchtkwaliteit	18
4.3. Kabels en leidingen.....	18
4.4. Archeologie en monumenten	18
4.5. Natuur	19
4.6. Duurzaam bouwen.....	22
5. Planbeschrijving	23
5.1. Algemeen	23
5.2. Stedenbouwkundige uitgangspunten voor de planontwikkeling	23
5.3. Hoofdopzet en visie stedenbouwkundig plan	23

5.3.1. Algemeen.....	23
5.3.2. Woonclusters	25
5.3.3. Bebouwing per cluster	25
5.4. Verkeerskundige structuur en parkeren.....	26
5.5. Landschappelijke structuur	26
5.6. Volkshuisvesting	27
5.6.1. Algemeen.....	27
5.6.2. Typologie.....	28
5.6.3. Kwaliteit.....	28
5.7. Architectuur	28
5.7.1. Algemeen.....	28
5.7.2. Woningen.....	29
5.7.3. Appartementen	30
5.7.4. Identiteit clusters.....	30
5.8. Beeldkwaliteit	30
5.8.1. Algemeen.....	30
5.8.2. Bestemmingsplan	31
5.8.3. Welstand	31
5.8.4. Uitgiftevoorwaarden	32
5.8.5. Bebouwing	32
5.8.6. Tuinen en erven	33
5.8.7. Openbare ruimte	33
6. Juridische aspecten	35
6.1. Algemeen.....	35
6.2. Nadere toelichting op de voorschriften	35
7. Economische uitvoerbaarheid	41
8. Overleg en inspraak	43
8.1. Overleg	43
8.2. Inspraak	46
Bijlagen	
1. Welstandscriteria	
2. Referentiebeelden woningen	

1.1. Algemeen

Dit hoofdstuk geeft een omschrijving van het voorgenomen initiatief weer. Zo is aangegeven wat de aanleiding en het doel van de plannen zijn en wordt het plangebied kort beschreven. Vervolgens is ingegaan op het vigerende bestemmingsplan van het plangebied. Tot slot is een leeswijzer opgenomen.

1.2. Aanleiding

Het plangebied Het Trefpunt is een boomrijk gebied, gelegen tussen de woonwijk Ermelo-Noord en het bedrijventerrein Veldzicht. Het terrein had in het verleden een recreatieve functie. Het plangebied Het Trefpunt is door de gemeente aangekocht om ongewenste ontwikkelingen op basis van de huidige bestemming (recreatie) tegen te gaan.



Vanuit het gemeentelijke woningbouwprogramma ligt er een taakstelling om binnen de grenzen van de mogelijkheden te komen tot (her)ontwikkeling met woningbouw in de gemeente Ermelo om zodoende te voorzien in de woningbehoefte.

Uit onderzoek door de gemeente is naar voren gekomen dat grote delen van Het Trefpunt zich lenen voor woningbouw. De gemeentelijke structuurvisie Ermelo 2015 is door de gemeenteraad 26 januari 2006 geactualiseerd vastgesteld. De locatie is hierin aangeduid als (her)ontwikkelingsgebied voor woningbouw.

De gemeente Ermelo heeft voor de herontwikkeling van het gebied Het Trefpunt een ontwikkelingscompetitie uitgeschreven. Deze competitie betreft niet het zuidelijke plandeel dat langs de Prins Hendriklaan is gelegen, alwaar de gemeente wil overgaan tot het uitgeven van kavels voor zelfbouw (door particulieren).

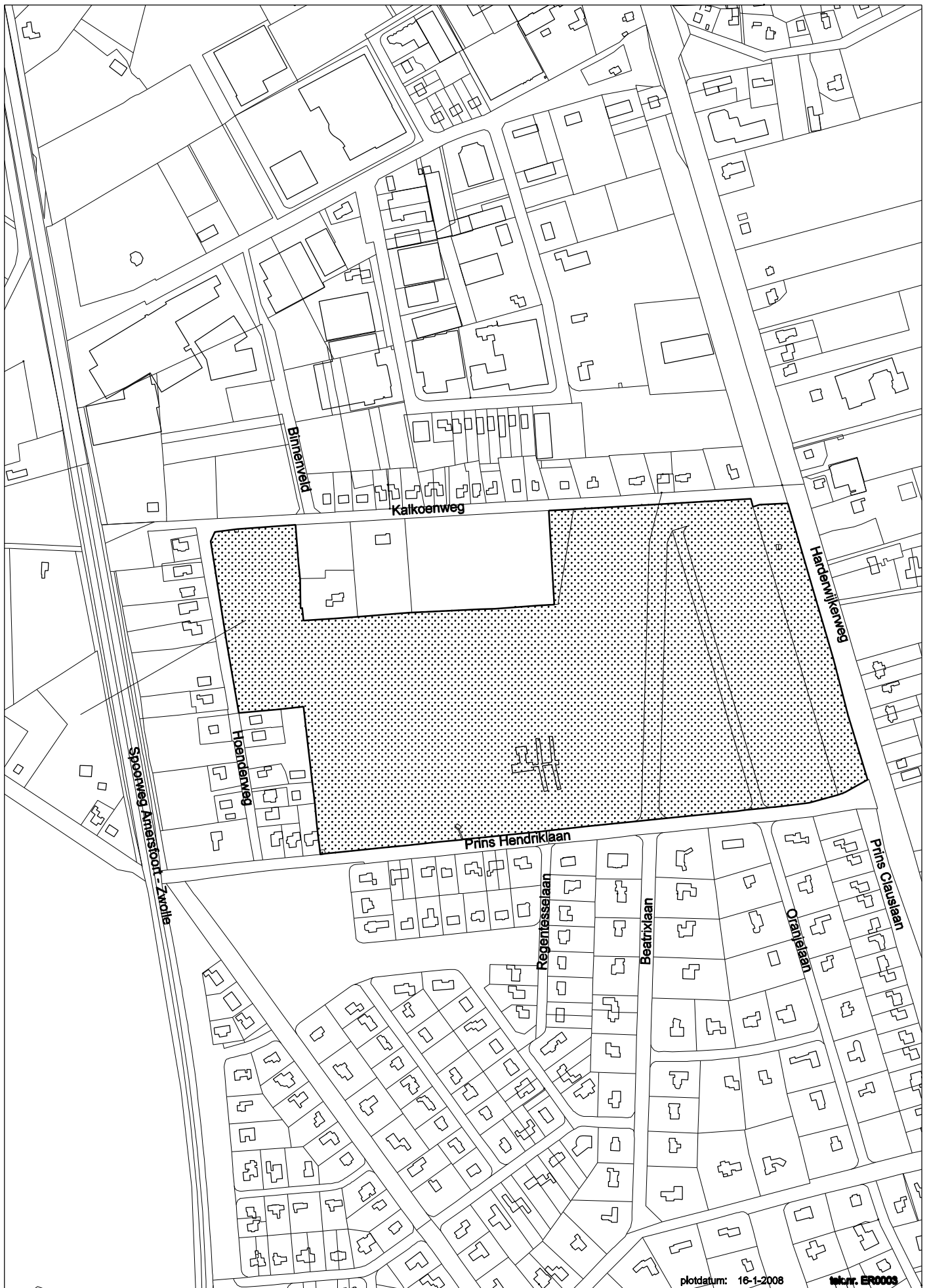
Het thema dat als randvoorwaarde aan de ontwikkelingscompetitie is meegegeven is "wonen in een parkbos, te gast in het landschap". Het stedenbouwkundige schetsontwerp dat door Woningstichting De Groene Zoom met een aantal partners is ontwikkeld, is door de gemeente gekozen als uitgangspunt voor de herontwikkeling. Dit plan, dat is geïnspireerd op cohousing¹, is daarom als basis voor dit bestemmingsplan gehanteerd.

1.3. Doel

Het is de uitdaging en ambitie om op een verantwoorde en zorgvuldige wijze het gebied te herontwikkelen waarbij recht wordt gedaan aan de algemene belangen om:

- te komen tot woningbouw binnen de gemeente, aansluitend bij de woningbehoefte,
- waardevolle ter plaatse aanwezige groenopstand te behouden;
- aansluiting te zoeken bij de maat, schaal en karakteristiek die zich voordoet in het aanliggende woongebied Ermelo-Noord.

¹ Cohousing is een vorm van gemeenschappelijk wonen dat probeert een alternatief te bieden voor de huidige woonwijken met eengezinswoningen, waar het sociale contact gering is. Eigen aan cohousing is dat er naast de privéwoningen een uitgebreid aanbod is aan gemeenschappelijke voorzieningen waardoor er wordt ingespeeld op de sociale context. De verschillende gebouwen maken onderdeel uit van een wooncluster.



plottedatum: 16-1-2008

tel.nr. ER0003

afbeelding 1

SITUERING VAN HET PLAN

schaal 1 : 5.000



1.4. Begrenzing plangebied

Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door de Hoenderweg, aan de noordzijde door de Kalkoenweg, aan de zuidzijde door de Prins Hendriklaan en aan de oostzijde door de N303, de Harderwijkerweg. Afbeelding 1 geeft de situering van het plangebied weer.

1.5. Vigerende regelingen

In het vigerende Bestemmingsplan Buitengebied 1983 (vastgesteld d.d. 22 maart 1984) heeft het plangebied de bestemming "verblijfsrecreatieterrein" met de nadere aanduiding 'normale dichtheid van verblijfsrecreatiemiddelen'. Binnen deze bestemming is een aantal van 300 recreatiewoningen (25 p/hectare) toegestaan. Inmiddels is het terrein ontruimd en zijn er geen recreatiewoningen en stacaravans meer aanwezig. De voorgenomen woningbouw is op grond van de huidige bestemmingsplanregels niet toegestaan. Om die reden is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld.

1.6. De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Het Trefpunt" bestaat uit de volgende stukken:

- ♦ *plankaart, schaal 1:1.000 (tek. nr. ER0003);*
- ♦ *voorschriften.*

Op de plankaart 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.

Als uitgangspunt voor de (juridische) planopzet geldt de landelijke standaard voor digitale uitwisseling van ruimtelijke processen (DURP), zoals deze ook wordt toegepast voor het bestemmingsplan Ermelo-West.

1.7. Leeswijzer

De toelichting is vormgegeven volgens de notitie "opzet standaard bestemmingsplan gemeente Ermelo" en 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. Beleidskader, waarin de relevante beleidsuitgangspunten en regelgeving van zowel de gemeente, provincie als rijk worden beschreven.
4. Onderzoeken, waarin de onderzoeken worden toegelicht.
5. Planbeschrijving, waarin de gewenste ontwikkeling wordt toegelicht.
6. Juridische aspecten, waarin een toelichting wordt gegeven op de plankaart en de voorschriften.
7. Economische uitvoerbaarheid.
8. Overleg en inspraak.

2. Beschrijving bestaande situatie

2.1. Algemeen

Dit hoofdstuk geeft een beschrijving van het plangebied. Hierbij is ingegaan op de ontstaansgeschiedenis van het terrein, op de bestaande ruimtelijke structuur en op de aanwezige functies.

2.2. Ontstaansgeschiedenis

Het terrein van Het Trefpunt maakte vroeger deel uit van een groot heideveld. Dit heideveld strekte zich 150 jaar geleden nog uit van Ermelo tot Nunspeet en van Groot-Emaus tot Leuvenum. Alleen bij de buurtschappen Tonsel en Hierden en bij Harderwijk lag een vrij smalle strook cultuurgrond.

Na 1890 veranderde deze heide ten noorden van Ermelo langzamerhand van karakter. Op oude kaarten ziet men plukjes bebossing verschijnen. Het snel verdwijnen van de schapenteelt als gevolg van de uitvinding van de kunstmest zal hiermee te maken hebben. De heidevelden op de Veluwe werden immers veel minder begraasd, waardoor hogere gewassen een kans kregen. Daarnaast heeft - aan de oostelijke kant van de Harderwijkerweg - actieve bebossing door de gemeente een rol gespeeld.

In de jaren dertig vestigde zich in de buurtschap Tonsel (aan de overzijde van de Harderwijkerweg) een aantal Harderwijker vissers die vanwege de afsluiting van de Zuiderzee naar een andere broodwinning hebben moeten uitzien. Zij gingen zich toeleggen op het fokken van eenden. Dit proces kwam net ten noorden van Het Trefpuntterrein tot stilstand. Nadat rond begin jaren zeventig de eendenhouderij steeds minder lonend was, werd dit gebied langzamerhand in bezit genomen door kleine bedrijven. Later werd dit een officieel bedrijventerrein.

Vanuit het zuiden werd de bebost geraakte heide in de jaren dertig en vooral in de jaren vijftig omgetoverd tot een geliefde woonplek van beter gesitueerden die er een bungalow lieten bouwen.



Situering plangebied

Het Trefpunt is nu een boomrijk gebied. Gezien de ouderdom van het bos, is de hei kort voor of na de Tweede Wereldoorlog met bomen begroeid geraakt. Het is zeer waarschijnlijk dat een aantal vliegdennen, de eiken en de berken deel uitmaken van die spontane begroeiing, als gevolg van het niet meer beweiden van de heide met schapen. De dichtere dennenopstanden zijn aangeplant. Het oudste deel van het bos bevindt zich aan de zuidkant van het gebied langs de Prins Hendriklaan. Hier is dan ook een eerste begin van ondergroei te vinden. Onder het overige deel van het bos, het betreft hier jong bos, heeft zich nog geen ondergroei kunnen ontwikkelen. Door het ontbreken van een strooisellaag is de ecologische waarde van dit bos momenteel niet erg hoog.

De landschappelijke waarde van de beboste delen in het gebied komt voort uit het feit dat sprake is van een gemengd bos en door de spontane en grillige groei van deze bomen.

In 1950 werd Het Trefpunt in gebruik genomen als vakantie- en conferentieoord van de Federatie van de Christelijk Historische Jongerengroepen, de jeugdafdeling van de C.H.U. Op 3 juni 1950 opende minister Schokking op een terrein van acht hectare bosgrond de nieuwe gebouwen die plaats boden aan 70 mensen. Later is Het Trefpunt geëxploiteerd als vakantieterrein. Verspreid over het terrein was een aantal zomerhuisjes gebouwd.

In de loop der tijd ontstond een verpauperde situatie. De recreatiebungalows werden in eerste instantie in gebruik genomen door het Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA). Daarna werden de bungalows in toenemende mate verhuurd aan tijdelijke werknemers uit het buitenland. Vanuit de Recreatiecentra Nederland (RCN) werd op een gegeven moment aangegeven dat de recreatieve exploitatie van dit terrein - in de loop der tijd omsloten door stedelijke functies als wegen, wonen en bedrijvigheid - economisch gezien in toenemende mate onder druk stond.

Om die reden heeft de gemeente het terrein verworven en de erfpacht afgekocht om zodoende actief sturing te kunnen geven aan een kwalitatieve impuls voor het gebied en de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van het terrein veilig te stellen.

2.3. Ruimtelijke structuur

Het plangebied is een boomrijk gebied, afgewisseld met open enclaves, waarop nu 's zomers kampeerders hun tenten en caravans neerzetten. Momenteel bevinden zich op het terrein ongeveer 60 gedateerde recreatiewoningen en een twintigtal stacaravans/chalets. Aan de zuidzijde bevindt zich de woonwijk Ermelo-Noord. De westzijde (Hoenderweg) wordt begrensd door een strook vrijstaande woningen in strookbebouwing. Het plangebied maakt deel uit van een aaneengesloten boomrijk gebied.

2.4. Aanwezige functies

In de huidige situatie betreft het plangebied een camping. Het gebied heeft een groene uitstraling, met name door de dichte begroeiing aan de randen van het gebied Het Trefpunt. Binnen deze dichte begroeiing ligt een halfopen bos, met verspreide bebouwing. In het noordelijk deel van het plangebied is een hoogspanningsleiding aanwezig.

Aan de zijde van de Prins Hendriklaan bevindt zich de toegang tot de camping 't Trefpunt. Momenteel is er in het plangebied verspreide bebouwing aanwezig. Bij de entree is een receptie en ontmoetingsruimte en verspreid in het plangebied staat een zestigtal recreatiewoningen

en een twintigtal stacaravans. De bebouwing zal worden gesloopt bij de ontwikkeling van het plangebied. Het terrein is tot november 2007 gehuurd geweest door recreatiebedrijf 't Trefpunt en is momenteel ontruimd en wordt niet meer geëxploiteerd.

2.5. Conclusie

Het plangebied heeft zich in de afgelopen eeuw getransformeerd van heide naar een boomrijke en recreatieve omgeving. In de direct omliggende gebieden (woonwijk Ermelo-Noord, bedrijven-terrein Veldzicht) heeft de verstedelijking veel sterker plaatsgevonden. Deze heeft echter ook zijn invloed gehad op de toekomstwaarde van dit terrein waardoor nu herontwikkeling in de rede ligt. Dit heeft dan ook geleid tot het voorliggend bestemmingsplan.

3.1. Algemeen

Het nationale en provinciale beleid is neergelegd in verschillende nota's betreffende de ruimtelijke ordening, alsmede in de verschillende streekplannen. Een "doorzetting" van dit beleid vindt plaats in de verschillende gemeentelijke en provinciale 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 echter veelal van een andere schaal dan de schaal waarop een bestemmingsplan wordt opgesteld. Om die reden wordt slechts beknopt het beleid op rijksniveau toegelicht. Meer uitvoerig zal worden ingegaan op het Streekplan Gelderland 2005, het regionaal en 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 schept 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 Het Trefpunt in het "multifunctionele gebied" en is een klein deel van de gronden aangeduid als "extensivering intensieve veehouderij".

Ingevolge de Compositiekaart Regio Noord-Veluwe is het plangebied aangeduid als "overige gebieden" en maakt het plangebied deel uit van "verspreide bebouwing (Veluwe)".

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 leven-

dige lokale economie. Het netwerk draagt bij aan een aantrekkelijk toeristisch-recreatief product.

Geconcludeerd wordt dat de komende jaren door de provincie een verdere samenwerking binnen de regio wordt voorgestaan. De provincie hanteert daarbij het principe: geen samenwerking, dan geen nieuwe bouwlocaties. In Ermelo gaat het daarbij om vele honderden woningen.

De Regio is gevraagd voor 1 juli 2006 zoekzones vast te stellen voor stedelijke functies en landschappelijke versterking voor de periode 2005-2015. Dit is door de Regio opgepakt en heeft geresulteerd in de streekplanuitwerking "Zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking". In deze streekplanuitwerking is ook het plangebied van het Trefpunt opgenomen als zoekzone voor wonen.

3.4. Regionaal beleid

Regionale structuurvisie

In de Regionale structuurvisie Noord-Veluwe hebben de samenwerkende gemeenten als hoofddoelstelling geformuleerd "zorg dragen voor leefbare gemeenschappen in een hoogwaardige omgeving, waarbij natuur en landschap en leefbaarheid vanuit wederzijds respect met elkaar in evenwicht zijn."

De Regio heeft sturingswensen opgesteld die - met het oog op het willen bereiken van de doelstelling - de komende jaren veel aandacht zullen vragen. Een daarvan is de wens tot oplossing van het spanningsveld op de woningmarkt, dit opdat er ruimte is voor met name jongeren en ouderen.

Kwalitatief Woonprogramma (KWP)

Uitgangspunt van het Gelders kwalitatief woonbeleid is dat de in regio samenwerkende gemeenten voorzien in een aanbod aan woningen, dat past bij de geconstateerde regionale kwalitatieve behoefte zoals vastgelegd in het Kwalitatief Woonprogramma (KWP).

Het KWP heeft als doel het woningaanbod op regionaal niveau, zowel kwantitatief als kwalitatief, zo goed mogelijk af te stemmen op de behoefte (de vraag) aan woningen. Het KWP 2005-2014 beschrijft per regio de programmatische opgave op basis van de geconstateerde regionale behoefte. Het geeft een op onderzoek gebaseerd beeld van de woningbehoefte in de onderscheiden woningsegmenten voor de komende 10 jaar.

De gemeente Ermelo voldoet met de te realiseren woningcategorieën aan het KWP. Er zal sprake zijn van een differentiatie in goedkoop/middelduur en duur en grondgebonden en niet grondgebonden.

3.5. 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 toekomstper-

spectief 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 noodzaakten voortschrijdend inzicht en beleidsmatige ruimtelijke ontwikkelingen tot een actualisering. Het gaat daarbij om relatief kleine, tussentijdse reparaties van de Structuurvisie Ermelo 2015. In dit reparatieplan wordt locatie 't Trefpunt genoemd als woningbouwlocatie.

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 2:

De gemeenteraad van Ermelo zal bij zijn ruimtelijk beleid in het kader van de Structuurvisie Ermelo 2015, ter vervanging van de verloren gegane bouwlocaties op de terreinen van de zorginstellingen, een aantal nieuwe woningbouwplaatsen aanwijzen. De belangrijkste zijn DVS en Het Trefpunt. Deze nieuwe locaties worden in het kader van de 'zoekzones woningbouw' aangemeld bij regio en provincie.

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.

Uit het reparatieplan blijkt dat bij de realisatie van woningbouw binnen het plangebied van 't Trefpunt de verbetering van de landschappelijke kwaliteit een belangrijke rol speelt. Er wordt zorgvuldig omgegaan met bestaande bomen en landschappelijke kwaliteiten. 'Wonen in het groen' is voor 't Trefpunt een belangrijk vormgevend principe inclusief bijbehorende beheermaatregelen.

4.1. Algemeen

Omdat verschillende milieuaspecten invloed kunnen hebben op de mogelijkheden en wenselijkheden voor de inrichting van een gebied, dient het onderzoek ex artikel 9 Bro '85 ook hieraan aandacht te besteden. In dit hoofdstuk worden daarom achtereenvolgend de onderzoeksthema's milieuhygiënische aspecten (bodem, water, geluid, verkeer, geur en externe veiligheid), kabels en leidingen, archeologie en monumenten en natuur toegelicht.

De onderzoeksresultaten zijn vervat in de volgende onderzoeksrapporten:

1. Basisrapportage Geluid en Luchtkwaliteit (april 2007 Regio Noord-Veluwe)
 - a. Akoestisch onderzoek (juli 2007 Regio Noord-Veluwe)
 - b. Onderzoek Geluid en Luchtkwaliteit (oktober 2007 Regio Noord-Veluwe)
 - c. Onderzoek Luchtkwaliteit (mei 2008 Regio Noord-Veluwe)
2. Natuurtoets Flora- en Faunawet (oktober 2005 Adviesbureau Mertens)
 - a. Effecten op beschermde soorten en gebieden (oktober 2007 Bureau Waardenburg)
3. Beoordeling Groepsrisico (februari 2006 Tauw)
 - a. Beoordeling Groepsrisico (juni 2008 Tauw)
 - b. Verantwoording Groepsrisico (juni 2008 Tauw)
4. Beoordeling Geursituatie (2004 Witteveen + Bos)
 - a. Actualisatie beoordeling geursituatie (maart 2006 Witteveen + Bos)
5. Verkeer (mei 2006 Goudappel Coffeng)
6. Archeologisch onderzoek (februari 2006 ADC-ArcheoProjecten)
7. Verkennend bodemonderzoek (november 1999 De Klinker Milieu Adviesbureau)
 - a. Actualisatie verkennend bodemonderzoek (juni 2008 Tauw)
8. Magneetveldzone hoogspanningslijnen (januari 2006 Kema Nederland)
9. Doorlatendheidonderzoek (februari 2006 Oranjewoud).

4.2. 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:

- 4.2.1 bodem;
- 4.2.2 water;
- 4.2.3 geluid;
- 4.2.4 verkeer;
- 4.2.5 geur;
- 4.2.6 externe veiligheid;
- 4.2.7 lucht.

4.2.1. Bodem

In het Streekplan Gelderland 2005 worden de aardkundige kwaliteiten van het plangebied aangemerkt als kwaliteit van internationaal niveau.

Er is in 1999 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in het plangebied door Milieu Adviesbureau De Klinker. Op basis van dit onderzoek is geconcludeerd dat er geen ernstige verontreinigingen in het gebied aanwezig zijn, die de ontwikkeling van het terrein voor woningbouw tegenhouden. De geconstateerde lichte verontreinigingen bleven onder de streefwaarden.

In januari 2008 is een nieuw verkennend bodemonderzoek gestart door Tauw omdat het onderzoek uit 1999 verouderd is. Hierbij is ook gekeken naar mogelijke asbestverontreinigingen die zijn ontstaan door de bijgebouwtjes van de stacaravans op een deel van het terrein. In een toerit naar een huidig bungalow aan de zijde van de Prins Hendriklaan is over een afstand van enkele tientallen meters een hoeveelheid asbest als verharding aangetroffen die boven de daarvoor geldende normering ligt. Nader onderzoek moet de exacte aard en omvang uitwijzen. In de grondexploitatie is een voorziening opgenomen voor verontreinigingen waaruit eventuele overeringen financieel kunnen worden gedekt. In een van de boringen is ter plaatse van een parkeerplaats een overschrijding van de interventiewaarden voor PAK aangetroffen. Vermoedelijk wordt dit veroorzaakt door een stukje teerhoudend asfalt in de verharding. Er wordt nader onderzoek gedaan om de herkomst en omvang vast te stellen.

4.2.2. Water

Het uitvoeren van de watertoets maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan. Er wordt naar gestreefd om het bestaande waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid goed toe te passen en uit te voeren. Er moet worden aangegeven of en op welke wijze de waterhuishouding wordt beïnvloed en op welke wijze negatieve effecten worden voorkomen of gecompenseerd. Daarnaast bevat de waterparagraaf een weergave van het doorlopen proces en het wateradvies van de waterbeheerder.

De belangrijkste beleidsdocumenten met betrekking tot water zijn de Vierde Nota Waterhuishouding, Waterbeleid 21^e eeuw en de Europese kaderrichtlijn Water. Het Waterschap Veluwe heeft dit beleid onder andere vertaald naar het Waterbeheersplan Veluwe 2002 tot 2006. Hierin is met betrekking tot de waterhuishoudkundige infrastructuur een aantal richtlijnen aangegeven waar bij ruimtelijke ontwikkelingen van uit wordt gegaan. Verder is er de notitie "Waterkoersen voor de Veluwe, strategische stroomgebiedsvisie en watertoets voor het herstel en behoud van veerkracht van de Veluwse watersystemen". Deze is, gezien vanuit het watersysteem, gericht op de gewenste ontwikkelingen voor de komende 50 à 100 jaar.

Het plangebied grenst aan het bestaande stedelijke gebied en is ongeveer 17.100 m² groot. Het bevindt zich niet binnen enige keurzone of binnen de zoekgebieden voor waterberging zoals deze staan weergegeven in het Streekplan. Het plan heeft geen nadelige gevolgen voor en door (grond)water in de directe omgeving.

Het plangebied bevindt zich binnen grondwatertrap VI en VII. Voor de grondwatertrap VI geldt dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand zich op 40-80 cm onder het maaiveld bevindt. De gemiddeld laagste grondwaterstand is groter dan 120 cm.

Voor grondwatertrap VII geldt dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand groter is dan 80 cm onder maaiveld. De gemiddeld laagste grondwaterstand is groter dan 160 cm.

Er is in dit gebied geen grondwateroverlast bekend. Ingrepen voortkomend uit dit plan zullen geen bodemlagen aantasten waardoor het grondwatersysteem verandert.

In de directe omgeving bevindt zich, op een gegraven ven ten zuidwesten van het plangebied na, geen oppervlaktewater. Dit betekent dat het plan geen nadelige gevolgen veroorzaakt voor of door het oppervlaktesysteem in de omgeving.

Voor het plangebied wordt gekozen om alleen het huishoudelijk afvalwater (DWA) van de woningen aan te sluiten op het (gemengde) rioolstelsel. Het hemelwater (HWA) zal worden losgekoppeld en door middel van passende maatregelen worden geïnfiltreerd in de bodem.

Regenwater mag niet via de riolering worden afgevoerd, maar moet binnen het plangebied infiltreren. In verband met de aanleg van de infiltratievoorziening moet de k-waarde en de grondwaterstand ter plaatse bepaald worden.

In overleg met het Waterschap Veluwe is reeds geconstateerd dat er geen open water behoeft te worden aangelegd in het plangebied.

In het noordwesten van het plangebied (hoek Hoenderweg/Kalkoenweg) is er sprake van een verhoging van het grondwater bij zware neerslag.

Door het Waterschap Veluwe is per brief d.d. 9 november 2006 gereageerd. Het Waterschap Veluwe is verheugd dat het hemelwater binnen het plangebied zal worden geïnfiltreerd. Verder wordt aangegeven dat het waterschap geen op- of aanmerkingen heeft ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan.

4.2.3. Geluid

In april 2007 is een onderzoek uitgevoerd naar de geluidaspecten. Als vervolg hierop is in het rapport van 17 juli 2007 een aantal varianten met afscherming doorgerekend. Definitieve onderzoeksresultaten zijn weergegeven in het rapport van 16 oktober 2007.

Het plangebied ligt geheel of gedeeltelijk binnen de zones van de Harderwijkerweg, de Hoenderweg, de Kalkoenweg en de spoorbaan Zwolle-Amersfoort. De Prins Hendriklaan wordt ingericht als 30 km weg. Behoudens binnen een zone van ca. 75 meter tot de as van de Harderwijkerweg, kan op alle geplande woningen aan de voorkeursgrenswaarden van de Wet geluidhinder voor weg- en railverkeer worden voldaan. Voor beperking van milieurechten of overlast van de bestaande bedrijven in de omgeving van het plan is geen sprake.

In het kader van de herinrichting van de Harderwijkerweg brengt de provincie geluidarm asfalt aan (type Dunne Deklagen 2, CROW publicatie 200). Hiermee is voor wat betreft bronmaatregelen het maximale bereikt.

Hogere grenswaarde

Uit akoestisch onderzoek is gebleken dat het geluidsniveau op de gevels van de eerstelijns bebouwing aan de Harderwijkerweg in het plangebied, boven de volgens de Wet geluidhinder toegestane geluidnorm van 48 decibel zal komen te liggen. Het is redelijkerwijs niet mogelijk om

zodanige maatregelen te treffen dan wel dat binnen die norm wordt gebleven. Om overal aan de voorkeurswaarde te voldoen moet een scherm ca 2,5 meter hoog zijn en ca. 240 meter lang parallel aan de Harderwijkerweg. De kosten hiervan worden geraamd op € 65.000 – € 78.000. Het blijkt echter dat voor realisatie ook een groot stuk van het huidige bosgebied daarvoor zou moeten wijken. Gekozen is daarom voor een beperkte wal van 0,5 meter door benutting van een bestaand pad en plaatsing van een scherm van 1 meter hoog (totale hoogte 1,5 meter). Voor het geluid afkomstig van de Harderwijkerweg wordt daarom een ontheffing hogere grenswaarde procedure gevoerd. Deze procedure loopt parallel aan de bestemmingsplanprocedure. Het ontwerp-besluit hogere grenswaarde heeft met ingang van 17 januari 2008 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen in het gemeentehuis van Ermelo. Op dit ontwerp-besluit zijn gedurende de inzagetermijn geen zienswijzen ingekomen.

4.2.4. Verkeer

In het kader van de ontwikkeling van het gebied Het Trefpunt is verkeersonderzoek gedaan, door Goudappel Coffeng (d.d. mei 2006). Naar verwachting zal de bouw van 200 woningen circa 1.000 extra autoverplaatsingen per dag veroorzaken. De gemeente weert actief sluipverkeer in Ermelo-Noord door een knip in de Prins Hendriklaan. De vraag is in hoeverre deze situatie moet veranderen omwille van de toegankelijkheid van de toekomstige nieuwe buurt.

Verschillende verkeersvarianten zijn bekeken en objectief voorzien van voor- en nadelen. In overleg tussen de gemeente en het Wijkplatform en naar aanleiding van een informatieavond in 2006 is gekozen voor een variant waarbij over de Prins Hendriklaan en de Regentesselaan geen doorgaand verkeer meer mogelijk is.

Hoewel bij de aansluitingen aan de Alexanderlaan en tussen de Alexanderlaan en de Regentesselaan het aantal verkeersbewegingen zal toenemen van 0 tot 400 mve, dient hierbij een kanttekening te worden geplaatst. Voordat enkele jaren geleden de tijdelijke paaltjes in de Prins Hendriklaan zijn geplaatst was het aantal verkeersbewegingen 3.000 mve. De berekende aantallen van 400 mve is verkeerskundig zonder meer acceptabel.

De gekozen variant is in principe uitvoerbaar en stuit ook vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid of bereikbaarheid voor hulpdiensten niet op bezwaren, indien de afsluitingen worden voorzien van een neerklapbare paal. Opgemerkt dient te worden dat het wegvak aan de Frederik Hendriklaan langs de Plas van Beek zorgvuldig wordt heringericht, passend bij het karakter van de plas en het park. Ook vragen de kruisingen Hoenderweg met de Prins Hendriklaan, en Frederik Hendriklaan-Julianalaan aandacht. In paragraaf 5.4 is de invulling van de uiteindelijke wegenstructuur weergegeven.

4.2.5. Geur

Agrarische bedrijven

In 2006 is een beoordeling gemaakt voor wat betreft de geurbelasting vanwege veehouderijen in relatie tot het onderzoeksgebied 'het Trefpunt'. De beoordeling heeft plaatsgevonden op grond van de Wet stankemissie veehouderijen in landbouwontwikkelings- en verwevingsgebieden. Echter op 1 januari 2007 is de genoemde wet vervallen met het in werking treden van de Wet geurhinder en veehouderij. In september 2007 is er een nieuwe beoordeling gedaan op grond van deze nieuwe wet.

Uit het onderzoek kan geconcludeerd worden dat wanneer uitgegaan wordt van een emissie op stalniveau, de geurcontouren van de onderzochte veehouderijen niet gelegen zijn over het onderzoeksgebied. Uit het oogpunt van ruimtelijke ordening wordt aanbevolen om uit te gaan van een emissie vanaf het bouwblok. Vanwege het feit dat de geurcontour van de veehouderij Harderwijkerweg 144 op korte afstand van het onderzoeksgebied is gelegen, is de geurcontour van deze veehouderij eveneens vanaf het dichtstbijgelegen hoekpunt van het bouwblok ten opzichte van het onderzoeksgebied inzichtelijk gemaakt. Hieruit blijkt dat de geurcontour over het onderzoeksgebied is gelegen. Om te beoordelen of de geurcontour woningbouw in de weg staat, is deze afgezet tegen het inrichtingsplan van het Trefpunt. Hieruit blijkt dat de geurcontour niet over geplande woningbouw is gelegen, zodat uit het oogpunt van geur de geplande woningbouw kan worden gerealiseerd.

Niet-agrarische bedrijven

De gemeente Ermelo heeft laten onderzoeken of het recreatieve gebied 't Trefpunt voor wat betreft geurhinder geschikt is voor wonen dan wel werken: "Actualisatie beoordeling geursituatie 't Trefpunt (d.d. maart 2006)". Voor de beoordeling van de geursituatie ter hoogte van 't Trefpunt ten gevolge van de bedrijven Presswood International (hout) en Technivet (vet) is onderscheid gemaakt naar de vergunde situatie en de feitelijke situatie.

Op basis van het toetsingskader geur kan een zekere mate van hinder worden verwacht in het overgangsgebied tussen de streef- en de grenswaarde. De grenswaarden voor de desbetreffende geuren worden in dit gebied echter niet overschreden. Er is dus sprake van een zekere gegarandeerde minimale milieukwaliteit, die in de huidige situatie door de gemeente als acceptabel wordt beschouwd. In een klein deel van het plangebied wordt wonen/werken niet acceptabel geacht. Aangezien in dit gebied geen woningen zijn geprojecteerd levert dat geen problemen op.

4.2.6. 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 of nabij het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen.

Hoogspanningsleiding en buisleidingen

Aan de noordzijde 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. Dit is ook de bebouwingsvrije zone ten gevolge van de hoogspanningsleiding.

Er liggen geen buisleidingen in en rondom het plangebied.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor

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.

Door Tauw is in februari 2006 een risicoberekening uitgevoerd om het groepsrisico ter plaatse inzichtelijk te maken. Aanleiding voor deze analyse is het gegeven dat over het baanvak 124 (Zwolle - Amersfoort), dat op een afstand van minimaal 200 meter westelijk van het plangebied is gesitueerd, significante hoeveelheden gevaarlijke stoffen worden vervoerd. De hoogte van het groepsrisico ter plaatse is bepaald voor de toekomstige functie van de locatie, hetzij de ontwikkeling van risicogevoelige of beperkt risicogevoelige objecten.

Op basis van de risicoanalyse zijn de volgende conclusies getrokken:

- ♦ Ten aanzien van het plaatsgebonden risico zijn geen knelpunten geïdentificeerd in de bestaande situatie van het plangebied noch in de toekomstige situatie van het plangebied.
- ♦ De oriënterende waarde van het groepsrisico ten gevolge van het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor zal niet worden overschreden wanneer in het plangebied een woonwijk wordt gerealiseerd. Er zijn daarom geen knelpunten te verwachten ten aanzien van het groepsrisico die de ontwikkeling van een woonwijk in de weg staan.

In mei 2008 heeft Tauw aanvullend onderzoek uitgevoerd naar het groepsrisico. In dit onderzoek is naast de spoorweg Zwolle - Amersfoort ook de Harderwijkerweg tegen het licht gehouden. Deze weg staat in de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen aangeduid als een mogelijke transportroute voor gevaarlijke stoffen. Op basis van de uitkomsten van dit onderzoek heeft Tauw in een separaat rapport een verantwoording van het groepsrisico verwoord.

Uit het aanvullende onderzoek blijkt dat het vervoer van gevaarlijke stoffen over zowel de Harderwijkerweg als het spoortraject Zwolle - Amersfoort geen belemmeringen oplevert voor de realisatie van dit bestemmingsplan. De ontwikkelingen van Het Trefpunt hebben eveneens een minimale invloed op het groepsrisico van het gebied waardoor ontwikkeling verantwoord is.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er geen risicovolle inrichtingen, leidingen of wateren binnen of in de directe omgeving van het plangebied voorkomen. Er vindt over het naastgelegen spoortraject en over de Harderwijkerweg wel vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Het onderzoek wat hier naar gedaan is toont aan dat dit geen belemmeringen oplevert voor de realisatie van het bestemmingsplan en dat de minimale toename van het groepsrisico verantwoord is.

4.2.7. Luchtkwaliteit

In 2007 zijn ten behoeve van dit bestemmingsplan berekeningen uitgevoerd met CAR II-model (versie 6.1.1). Het rapport van de Regio Noord Veluwe toont aan dat in alle betreffende peiljaren met de dan geldende verkeersintensiteiten aan de normen uit het toen nog vigerende Besluit Luchtkwaliteit 2005 kan worden voldaan. Sinds half november 2007 bestaat het Besluit luchtkwaliteit niet meer, maar maakt luchtkwaliteit deel uit van de Wet Milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen en de bijbehorende bijlagen.

In mei 2008 is door de Regio Noord-Veluwe aanvullend onderzoek gedaan naar de luchtkwaliteit. De in 2007 verrichte berekeningen van voertuigen en de emissies hierbij op omliggende wegen zijn opnieuw tegen het licht gehouden (2007-2010-2017, berekend met CAR 7.0 web-based). Hieruit blijkt dat op basis van de geldende normeringen wordt voldaan aan de luchtkwaliteitseisen uit de Wet Milieubeheer en dat er vanuit dit oogpunt geen belemmeringen zijn voor de realisatie van dit bestemmingsplan.

4.3 Kabels en leidingen

Op enige afstand van de noordzijde van het plangebied loopt een hoogspanningslijn (150.000 kV). Op grond van richtlijnen van de Rijksoverheid ten aanzien van het aspect gezondheid wordt geadviseerd om binnen 60 meter uit het hart van de lijn geen functies te realiseren waar bij mensen en vooral kinderen zich langdurig aanwezig zullen zijn.

Deze zone is op de plankaart aangegeven. Geconcludeerd kan worden dat deze hoogspanningsleiding geen beperking vormt in de verdere planvorming.

In het plangebied bevindt zich geen straatpad.

4.4 Archeologie en monumenten

Uit het rapport dat is opgesteld naar aanleiding van het verkennend archeologisch onderzoek (d.d. januari - februari 2006, ADC ArcheoProjecten) blijkt dat ter plaatse sprake is van een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Uit de omgeving van het onderzoeksgebied zijn enkele ARCHIS-meldingen bekend. De dichtstbijzijnde meldingen betreft enkele meldingen uit het Mesolithicum tot de Bronstijd op circa 1.000 meter ten zuidoosten van het plangebied.

In het plangebied zijn 89 grondboringen uitgevoerd, met als doel het vaststellen van de aan- of afwezigheid van archeologische indicatoren, de mate van verstoring en de bodemopbouw. In het booronderzoek zijn geen indicatoren gevonden die wijzen op archeologische sporen in de bodem. Uit het booronderzoek blijkt dat het bodemprofiel op een zone in het zuiden van het plangebied tot in de top van de C-horizont verstoord is. In de zone met een gedeeltelijk intact bodemprofiel zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen.

In het rapport is het advies opgenomen om in het plangebied geen aanvullend archeologisch onderzoek uit te voeren. Het is echter niet volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied toch nog archeologische resten voorkomen. Het verdient daarom wel aanbeveling om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij het bevoegd gezag, zoals aangegeven in de Monumentenwet 1988, artikel 47, lid 1.

4.5 Natuur

Boscompensatie

Het gebied kent een grote boomedichtheid (veel vliegdennen en wat loofbomen), die onder de kapvergunningplicht van de APV vallen, maar ook onder de compensatieregels van de provincie. Een eerste inventarisatie leert dat rekening zal moeten worden gehouden met waardevolle bomen en boomgroepen. Dat betekent een vrij ruime verkaveling, rekening houdend met groen. Er is sprake van wonen in een groen parkbos, met een hoge boomedichtheid. Naast een zorgvuldige (stedenbouwkundige) opzet, vraagt dit ook om een visie op en een waarborging van onderhoud en beheer.

Verwijderd bosareaal zal moeten worden gecompenseerd. Gelijktijdig met de vaststelling van dit bestemmingsplan zal de boscompensatie moeten zijn geregeld. De compensatie is voor de gemeente Ermelo een belangrijk punt van aandacht. Samen met andere woningbouwprojecten heeft de gemeente Ermelo ervoor gekozen om langs de Spijkweg deze compensatie aan te leggen. Dit wordt planologisch geregeld in het bestemmingsplan Parallelweg Spijkweg. Dit bestemmingsplan is eind 2007 in procedure gebracht.

Op basis van de woningbouwplannen moet ongeveer 4.050 m² ten behoeve van de zelfbouwstrook en 37.000 m² aan houtopstand worden gekapt ten behoeve van overig Trefpunt. Dit betekent dat ongeveer 53.65 m² respectievelijk 48.100 m² moet worden gecompenseerd.

De gemeente heeft in een notitie aangegeven op welke wijze aan de compensatieverplichtingen wordt voldaan. Die notitie is voorjaar 2006 vastgesteld in samenspraak met de provincie Gelderland en wordt in samenspraak met de provincie van tijd tot tijd geactualiseerd. Zoals het er nu uitziet kunnen de benodigde vierkante meters worden gecompenseerd in de volgende locaties.

Zelfbouwstrook:

- Tankstation Buitenbrinkweg 2.430 m²
- Horst Noord (extra aanplant boven eerder groenprogramma) 2.835 m²

Overig Trefpunt:

- Spijkweg natuurstrook 21.230 m²
- Horst Noord (extra aanplant boven eerder groenprogramma) 26.870 m²

In het bestuursakkoord ter zake tussen provincie Gelderland en de gemeente Ermelo is een en ander verder uitgewerkt.

De gemeente Ermelo hanteert een programma van eisen voor het in stand houden en ontwikkelen van het groen. Dit bestaat uit een aantal concrete inrichtingseisen, gebaseerd op de algemene eisen die de gemeente hanteert bij het aanbrengen van groenvoorzieningen in de openbare ruimte. Bij de groentechnische invulling, uitwerking en uitvoering van het plan, zal rekening worden gehouden met deze eisen.

Ecologie

In oktober 2007 is door bureau Waardenburg een oriënterend onderzoek (quick scan, voortoets) uitgevoerd in het kader van de natuurwetgeving. Hierna zijn de conclusie en de aanbevelingen weergegeven.

Conclusies effecten

Beschermde soorten

In de onderstaande tabel zijn de zeker of mogelijk in het plangebied voorkomende strikt(er) beschermde soorten opgenomen, met een korte aanduiding van de effecten van de voorgenomen ingreep, en de eventuele noodzaak voor ontheffingsaanvraag. Hierbij is er van uitgegaan dat de mitigerende maatregelen zoals verwoord in de volgende paragraaf zullen worden uitgevoerd.

Tabel 3.1 *Voorkomen van en effecten op strikt beschermde soorten en overtredingen Flora- en faunawet*

Soort	Voorkomen	Effecten	Verbodsbepalingen
hazelworm	mogelijk incidenteel	geen	geen
eekhoorn	zeker	verlies leefgebied inclusief verblijfplaats	artikel 11
grote bonte specht	zeker	verlies verblijfplaats	artikel 11

Nader onderzoek

Op basis van de beschikbare verspreidingsgegevens uit de literatuur en de veldbezoeken is voldoende informatie voorhanden om voor de eekhoorn en grote bonte specht de gunstige staat van instandhouding te kunnen inschatten.

Onder het kopje "Aanbevelingen" zijn aanbevelingen opgenomen om schade aan genoemde soorten te voorkomen.

Ecologische Hoofdstructuur

De voorgenomen woningbouw zal naar verwachting geen effect hebben op de wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS.

Beschermde natuurgebieden

Er zijn als gevolg van de voorgenomen woningbouw en het toekomstig gebruik van de woningen geen negatieve effecten te verwachten op instandhoudingsdoelen van het Natura 2000 gebied Veluwe.

Vervolgtraject, ontheffing, vergunning

Flora- en faunawet

Voor het uitvoeren van werkzaamheden in het kader van de voorgenomen woningbouw wordt aanbevolen om een ontheffing voor artikel 11 ex artikel 75 van de Flora- en faunawet aan te vragen voor:

soort (Nederlands)	soort (Latijns)
Eekhoorn	<i>Sciurus vulgaris</i>
Grote bonte specht	<i>Dendrocopos major</i>

Deze ontheffing is in het voorjaar van 2008 aangevraagd.

Natuurbeschermingswet

- Omdat er geen effecten op instandhoudingsdoelen zijn te verwachten wordt een vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet vooralsnog niet nodig geacht. De beoordeling van vergunningsplicht is echter aan het bevoegd gezag.
- Omdat er geen negatieve effecten te verwachten zijn wordt aanvullend onderzoek (verstoring-/verslechteringstoets, passende beoordeling, cumulatieve effecten) niet nodig geacht.

EHS

- Daar geen effecten op de EHS worden verwacht wordt in dit kader noch aanvullend onderzoek noch specifieke maatregelen nodig geacht.

Aanbevelingen

Hieronder worden enkele mitigerende maatregelen aanbevolen, waarmee tevens invulling wordt gegeven aan de eis van zorgvuldig handelen en aan de zorgplicht.

Algemeen

In het plangebied liggen veel boomstammen, platen, schotten en plastic waaronder diverse soorten zoogdieren, amfibieën een schuilplaats vinden. Aanbevolen wordt om dergelijk materiaal voorafgaande aan de werkzaamheden te verwijderen. De aanwezige dieren worden naar een geschikte plek buiten het terrein verplaatst of kunnen zelf een schuilplaats elders zoeken en schade blijft beperkt.

Broedvogels

Werkzaamheden waarbij verstoring van broedvogels kan optreden, dienen voorkomen te worden. Daarom dienen werkzaamheden als het rooien van opgaande begroeiing en grondwerk buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd. Voor vogels van bosschages en struweel loopt het broedseizoen doorgaans van half maart tot half september. Dit is overigens geen officieel vastgelegde periode.

Vleermuizen

Om lichthinder voor vleermuizen zoveel mogelijk te voorkomen wordt aanbevolen om straatverlichting met een aangepaste armatuur te gebruiken. Dit houdt in dat licht zoveel mogelijk naar beneden wordt gestraald in plaats van in alle richtingen en hierdoor verstoring voorkomen (Limpens *et al.*, 2004).

Inrichting groengordels

Voor de inrichting van de groengordels wordt aanbevolen om zoveel mogelijk gebruik te maken van de bestaande natuurwaarden en deze, waar mogelijk, te versterken. Dit kan gedaan worden door open plekken te creëren waardoor kruiden zich kunnen ontwikkelen. Deze zijn op hun beurt weer van betekenis voor tal van insecten. Een afwisseling van bomen, struweel en kruiden maken de groengordels aantrekkelijk voor diverse soorten waardoor een hogere biodiversiteit verkregen kan worden. Ten aanzien van de nieuwe groenstructuur wordt aanbevolen om gebruik te maken van inheemse bomen en struiken. Deze zijn goed aangepast aan de klimatologische omstandigheden en kunnen een hoge biodiversiteit aan soorten herbergen.

4.6 Duurzaam bouwen

Op basis van de woonvisie (2003) en het klimaatbeleid (2004) heeft de gemeente Ermelo zich voorgenomen dat, waar mogelijk, bij het maken van stedenbouwkundige ontwerpen het Nationaal Pakket Duurzame Stedenbouw in acht wordt genomen. Dit betekent dat in ieder geval de vaste maatregelen uit het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen Woningbouw Nieuwbouw toegepast dient te worden (voor zover ze van toepassing zijn op het onderhavige project). Daarnaast dienen voor ten minste 150 punten aan variabele maatregelen te worden uitgevoerd (kostenneutraal). Ten aanzien van deze laatste prestatie-eis is aansluiting gezocht met het DuBo-convenant Gezond en toekomstgericht bouwen regio De Vallei 2005-2007.

5.1. Algemeen

In dit hoofdstuk wordt het initiatief beschreven. Als eerste zijn de uitgangspunten voor de planontwikkeling omschreven en vervolgens wordt ingegaan op het stedenbouwkundig plan. Daarna worden de verkeerskundige en de landschappelijke structuur van het plan toegelicht alsmede de volkshuisvestingsaspecten. De verschijningsvorm, en de wijze waarop die wordt getoetst aan het welstandsbeleid van de gemeente worden behandeld in de paragrafen Architectuur en Beeldkwaliteit.

5.2. Stedenbouwkundige uitgangspunten voor de planontwikkeling

Voor het opstellen van het stedenbouwkundig schetsontwerp en de planinhoud heeft de gemeente de volgende uitgangspunten, gebaseerd op de gemeentelijke 'menukaart' met als thema "wonen in een parkbos, te gast in het landschap" meegegeven:

- de woonwijk moet een wijk zijn waar het prettig vertoeven is en waar mensen elkaar spontaan dan wel via georganiseerde activiteiten kunnen ontmoeten;
- er moet samenhang ontstaan tussen het wonen en het leven in de wijk, de bewoners moeten er kunnen wonen, recreëren, activiteiten organiseren en vlakbij werken;
- een goed vangnet van welzijnsdiensten, maatschappelijke voorzieningen en zorg dichtbij huis. Bij het ontwerpen van de woningen dient rekening te worden gehouden met het aspect zorggeschiktheid;
- de wijk is toegankelijk, bereikbaar en veilig;
- de opzet van de wijk alsmede de woningen moeten flexibel en duurzaam zijn.

5.3. Hoofdropzet en visie stedenbouwkundig plan

5.3.1. Algemeen

Cohousing is een vorm van gemeenschappelijk wonen dat probeert een alternatief te bieden voor de huidige woonwijken met eengezinswoningen, waar het sociale contact vaak gering is. Eigen aan cohousing is dat er naast de privéwoningen een uitgebreid aanbod is aan gemeenschappelijke voorzieningen en dus wordt ingespeeld op de sociale context. De verschillende gebouwen maken onderdeel uit van een wooncluster.

Een cohousing-gemeenschap kan bestaan uit meerdere doelgroepen, die elk hun eigen huis of appartement bewonen, maar daarnaast gemeenschappelijke delen gebruiken en beheren. Deze gemeenschappelijke delen bevatten vaak een tuin en een grote gemeenschappelijke ruimte. Ook andere ruimtes en functies kunnen gedeeld worden. Dit garandeert zowel privacy als gemeenschappelijkheid.

Cohousing is een concept dat, zij het in aangepaste vorm, uitstekend kan worden toegepast op Het Trefpunt. In het stedenbouwkundig schetsontwerp, architectonisch ontwerp, ontwerp openbare ruimte, maar ook voor de landschappelijke inpassing is dit thema verder uitgewerkt. Uitgangspunt is het situeren van verschillende bebouwingsclusters in een groene omgeving met ruimte voor verschillende woningtypen en doelgroepen. In elk bebouwingscluster moet het prettig wonen zijn. De boomrijke omgeving van Het Trefpunt kan fungeren als groene achtergrond, met ruimte voor recreëren, spelen, wateropvang etcetera. Tevens kan worden ingespeeld op het principe van duurzaamheid en veiligheid.



plottedatum: 16-1-2008

tek.nr. E0005

afbeelding 2

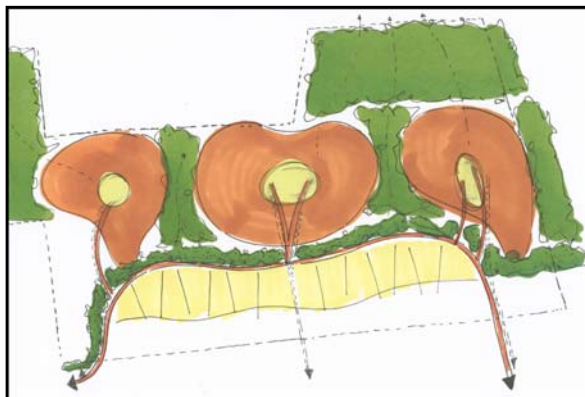
SCHETSONTWERP

schaal 1 : 3.000



5.3.2. Woonclusters

Door het situeren van de bebouwing rondom een centraal gemeenschappelijk deel, een bijzondere openbare ruimte waaraan gewoond wordt, ontstaan verschillende clusters. Het vormen van clusters draagt op deze manier bij aan het kwalitatief hoogwaardig woonmilieu. Een gevoel van thuiskomen beperkt zicht niet alleen tot de woning, maar ook tot de woonomgeving. Gemeenschappelijke betrokkenheid bij de directe leefomgeving is daarbij een belangrijk middel om deze kwaliteit te bewerkstelligen. Een centraal gelegen groengebied, met veilige speelgelegenheid, kan de ziel van een woonbuurt vormen. Een ontmoetingsplaats voor jong en oud.



De bosfeer is de basiskwaliteit van het gebied en vormt een belangrijke drager van de locatie. Deze bepaalt de landschappelijke waarde en de aantrekkelijkheid van het gebied om er te wonen. Behoud van deze kwaliteit betekent het maximaal handhaven van de bestaande solitaire bomen en grote boomgroepen, die door hun grillige groeiwijze sfeerbepalend zijn in het gebied.

De bebouwing en de infrastructuur volgen de natuurlijke lijnen; landschap en stedenbouw worden nauw met elkaar verweven. Ieder cluster kenmerkt zich door een eigen sfeer en karakter in een boomrijke omgeving, waardoor drie romantische woonbuurten ontstaan. Door deze clustering wordt het bos maximaal gehandhaafd en gerespecteerd. In Het Trefpunt ontstaan op deze manier drie verschillende woonbuurten (trefpunten) met een eigen identiteit en herkenbaarheid. De woonblokken staan op een informele wijze rondom een centrale groene ruimte. De woningen gaan onderdeel uitmaken van het boomrijke gebied en vormen een geheel met het landschap. Het bos loopt tot ver tussen de woningblokken door. De bomen met een grote landschappelijke waarde zijn opgenomen in het stedenbouwkundig ontwerp. Hagen vormen een natuurlijke afscheiding tussen privé en openbaar.

5.3.3. Bebouwing per cluster

Elk afzonderlijk cluster bestaat uit een appartementencomplex en rijwoningen met variërende volumes. Het principe is dat er per blok één of twee hoekwoningen ontworpen zijn, met daartussen de rijwoningen. Het blok kan bestaan uit drie tot vijf woningen. Hierdoor ontstaat er een klein romantisch hofje, waar tevens geparkeerd kan worden. Door de afronding van de kavels en het aanzetten met hagen ontstaat er een natuurlijk geheel. In elk cluster is een (gemeenschappelijke) ruimte waaruit zorg, welzijn, ontspanning en ontmoeting wordt georganiseerd.

Ieder cluster heeft een appartementencomplex dat de blikvanger moet gaan worden van het cluster. Het complex is in de clusters zo ver mogelijk naar 'achteren' geplaatst vanwege een verwijzing naar de historie. Historische schaapsdriften liepen in noord-zuidrichting. Deze lijnen zijn nu terug te vinden in de ontsluitingsstructuur van de clusters. Ook de informele bospaden verwijzen hiernaar. De appartementencomplexen vormen telkens de beëindiging van deze lijnen en zijn op een subtiële manier gedraaid waardoor er een speels karakter ontstaat. Door het zo noordelijk mogelijk situeren van de appartementencomplexen, de grotere bouwmassa's van het gebied, ontstaat er bovendien een logische overgang naar het achterliggende bedrijventerrein.

De appartementen hebben elk een gemeenschappelijke ruimte voor het gehele cluster en een wintertuin, waar de bewoners gebruik van kunnen maken.

Elk cluster ademt een eigen sfeer uit. Subtiel onderscheid in bebouwing en inrichting van de openbare ruimte zorgen hiervoor. Die eigen sfeer is belangrijk voor de herkenbaarheid en identiteit van de verschillende woonbuurten. Ook levensloopbestendige woningen dragen bij aan de kwaliteit van het ontwerp en de identiteit van het cluster. Groene bospaden verbinden de verschillende clusters, waardoor er samenhang tussen de clusters ontstaat. Centraal in de woonclusters is een speelplek gesitueerd. Doordat deze speelplekken omringd zijn door woningen, en deze woningen met de voorzijde op de speelplek zijn gericht, kunnen de kinderen veilig spelen (sociale controle).

Om een goede overgang te creëren tussen de bestaande bebouwing aan de Prins Hendriklaan en de clusters is er gezocht naar een passende afronding van de bestaande bebouwing. Royale kavels met vrijstaande woningen (17 direct gelegen aan de Prins Hendriklaan) in het groen geven het overgangsgebied vorm. Door tussen de clusters en de vrijstaande woningen aan de zuidkant voldoende afstand aan te houden ontstaat hier een groene ecologische verbindingszone.

5.4. Verkeerskundige structuur en parkeren

Om zoveel mogelijk recht te doen aan het oorspronkelijke gevoel van bospaden, is er gekozen voor een sobere opbouw van het profiel. Geen opsluitbanden, geen trottoirs, maar een smalle weg in asfalt met ruime bermen die de sfeer van een bosweg creëren. De clusters worden ontsloten vanaf de Prins Hendriklaan. Ieder cluster heeft een eigen toegangsweg. Er is een rondgang gecreëerd om het verkeer in goede banen te leiden. De boswegen lopen op een amorse en natuurlijke wijze door het plan en vormen een continu verhardingslint. Door de weg mee te laten lopen met de groene binnenruimte wordt de sfeer van het bos benadrukt. Het profiel is opgebouwd uit een smalle rijbaan van minimaal 3,75 meter breed, waarbij de mogelijkheid bestaat om deze te verbreden met een circa 1,50 meter brede rabatstrook van ander materiaal. De langzaamverkeersstructuur sluit aan op de bestaande structuur van de omringende woonwijk. Fietzers en voetgangers kunnen op deze manier veilig het cluster verlaten en hoeven daarvoor niet noodzakelijk door het bos.

Parkeren vindt voornamelijk plaats op eigen erf en in de hofjes voor de woningen. De kleine parkeerhoven voor de woningen worden omringd door hagen, waardoor de auto's deels aan het zicht onttrokken worden. De appartementencomplexen hebben een parkeerkelder met ieder 37 parkeerplaatsen. Iedere woning heeft een parkeerplaats op eigen terrein, of in de parkeerkelder. Om toch aan de parkeernorm van 2 (360 parkeerplaatsen) te kunnen voldoen zijn er buiten de clusters grotere parkeerhoven gecreëerd voor de overige auto's en voor bezoekers. Parkeren vindt hier plaats op een natuurlijke manier onder de bomen. Rondom deze hoven wordt gebruik gemaakt van natuurlijke hoogteverschillen, waardoor ook hier de auto's aan het zicht worden onttrokken en als het ware opgenomen worden in het landschap. Incidenteel kan er, indien nodig, geparkeerd worden op de rabatstrook.

5.5. Landschappelijke structuur

Het groengebied tussen de clusters en de vrijstaande woningen kan gaan fungeren als ecologische verbindingszone. De verbinding zou via het bos van het Prins Hendrik plantsoen (Plas van

Beek), door het plangebied naar de bossen van de Veluwe kunnen lopen. Om de bossfeer tot uitdrukking te brengen is de zone ongeveer 20 meter breed. De ecologische verbindingzone kan als extra kwaliteit worden beschouwd voor het wonen in het bos, te gast in het landschap.

Het gebied loopt qua hoogte af richting het noorden. Het is om die reden logisch om het hemelwater van de daken en wegen af te wateren via wadi's naar de noordelijke bosrand. Door deze infiltratiezones ontstaan verschillende sferen in het bos. Ook door de ondergroei te voorzien van bijvoorbeeld hult en lijsterbes wordt de ecologische en landschappelijke waarde van het bos vergroot.

Daar waar bomen gehandhaafd blijven, mogen geen of minimale maaiveldverhogingen plaatsvinden, omdat zij anders niet meer tot volledige wasdom komen. Een deel van de vrijkomende grond kan als een natuurlijke glooiing worden aangebracht rondom de hoven, waarbinnen geparkeerd kan worden. Door het maximaliseren van de te handhaven bomen, ten koste van de gesloten grondbalans, blijft de kwaliteit van het gebied zoveel mogelijk behouden.

Belangrijk is dat de bestaande maaiveldhoogtes en de onregelmatigheden in het bos gehandhaafd blijven en deze daar waar mogelijk zelfs te versterken. Een grillig maaiveld maakt onderdeel uit van de bossfeer. De gerooide bomen, ten behoeve van de woningbouw, kunnen worden gebruikt voor de inrichting van de openbare ruimte. Bijvoorbeeld de stammen en stronken in de wadi's en voor de bouw van speeltoestellen. Zo blijft de karakteristieke bossfeer optimaal en wordt er gestreefd naar een romantische woonbuurt in het bos.

5.6. Volkshuisvesting

5.6.1. Algemeen

Het Volkshuisvestingsbeleid gaat uit van de woningbehoefte onder de Ermelose bevolking. Deze behoefte is opgenomen in het Kwalitatief WoonProgramma (KWP), een uitwerking van het Streekplan. De behoeftecijfers zijn ontleend aan meerdere onderzoeken en prognoses.

De gemeente Ermelo heeft recentelijk het KWP 2 ondertekend. Het is zaak dat per saldo zoveel mogelijk wordt gebouwd conform deze behoefte (percentages).

De verdeling van de woningen is met 30% huur en 70% koop, waarvan minimaal 10% sociale koop en 15% goedkope koop, evenwichtig. In het totale plangebied worden 180 (projectmatige bouw) + 21 (zelfbouw) woningen gerealiseerd. (Er worden 35 vrijstaande woningen gebouwd, waarvan er 21 door de gemeente worden uitgegeven en 14 voor rekening komen van woningstichting 'De Groene Zoom').

Het programma voor de projectmatige bouw kent de volgende onderverdeling waarbij het programma van eisen, het kwalitatief woningbouwprogramma en het eigen volkshuisvestingsbeleid van woningstichting 'De Groene Zoom' uitgangspunten zijn geweest.

huursector klasse huurprijsniveau aantal

H1 goedkoop < € 450,00	18
H2 middelduur € 450,00 < € 600,00	18
H3 duur > € 600,00	18
Totaal	54

koopsector klasse koopprijs v.o.n. aantal

K1 goedkoop < € 160.000,00	18
K2 middelduur A € 160.000,00 < € 200.000,00	27
K3 middelduur B € 200.000,00 < € 233.000,00	27
K4 duur > € 233.000,00	54
Totaal	126

5.6.2. Typologie

De huurwoningen (H1, H2 en H3) alsmede de koopwoningen (K1) zullen gerealiseerd worden in de appartementengebouwen. Dit zijn in totaal 72 woningen. Het is mogelijk dat één woongebouw als woonzorgcentrum wordt ontwikkeld om als zorgsteunpunt voor de wijk en een gedeelte van Ermelo-Noord te dienen. Hierbij zijn de AWBZ-normen het uitgangspunt. Het middeldure segment A (K2 + K3) zal worden gerealiseerd als tussenwoning. Het gaat om in totaal 54 woningen. De woningen (K4) zijn onderverdeeld in 30 hoekwoningen en 14 vrijstaande vrije sectorwoningen in de duurdere sector. De koopwoningen (K1) zullen worden aangeboden in de regeling "kopen met korting" en daardoor bereikbaar zijn voor starters op de woningmarkt.

5.6.3. Kwaliteit

De planvorming voor Het Trefpunt is gebaseerd op het BTB-convenant en de doelstelling "Ermelo onbelemmerd en zorgzaam". Samengevat betekent dat de toepassing van de volgende elementen:

- ♦ de woningen zullen voldoen aan het label "Woonkeur";
- ♦ het concept van cohousing zorgt voor samenhang, leefbaarheid en zorgzaamheid binnen de wijk;
- ♦ de inrichting van de binnengebieden zal zorgdragen voor sociale betrokkenheid van de bewoners bij elkaar;
- ♦ gezamenlijke brandalarmsystemen, inbraakalarmsystemen en intranet zullen het veiligheidsgevoel en het gevoel voor dienstverlening bevestigen;
- ♦ bij de inrichting van het woongebied zullen hagen de openheid naar het bosgebied waarborgen en worden schuttingen voorkomen;
- ♦ onder de woongebouwen zullen parkeerkelders worden gesitueerd om auto's zoveel mogelijk aan het zicht te onttrekken;
- ♦ een servicesteunpunt volgens het "kulturhus"-principe zal zorgen voor gemeenschappelijke voorzieningen. Hierbij worden gebruikers/bewoners betrokken bij welzijn, zorg, cultuur en educatie. Maatschappelijke dienstverlening als pakketdienst en/of een servicepunt voor een wijkbeheerder zijn daarbij mogelijkheden.

Het deel van de zelfbouwkavels is (als eerste fase in de ontwikkeling van het totale gebied) met name bedoeld voor de dure koop.

Het woningbouwprogramma is in overeenstemming met het KWP 2.

5.7. Architectuur

5.7.1. Algemeen

De verschijningsvorm van de nieuw op te richten gebouwen dient zich te manifesteren als gebiedseigen architectuur. Dat wil zeggen dat de architectuur dient te passen in de sfeer van het

gebied en dat deze in harmonie dient te zijn met de overige gebouwen. Het gemeenschappelijke karakter van alle nieuwe gebouwen is samen te vatten onder de term "klassieke bakstenen-architectuur". Binnen de nieuw te realiseren bebouwing kan een aantal verschillende bebouwingstypen onderscheiden worden; het appartementencomplex, de hofwoning en de vrijstaande woning.

Het behouden van het parkboskarakter is één van de belangrijkste uitgangspunten bij de planontwikkeling. In dat kader zal er aandacht moeten worden besteed aan de overgang van privaat terrein naar (semi) openbaar gebied alsmede aan de wijze waarop het parkeren dient te geschieden.

5.7.2. Woningen

In het stedenbouwkundig plan is gekozen voor een grote variatie in de volumes van de woonblokken. De schakeling van 3 of 5 woningen creëert woonblokjes die onderling sterk in volume verschillen. Het basisvolume verwijst naar de sfeer van "romantisch wonen in een parkbos" uit de jaren '30: grote steile kappen met lage overkragende goten.

Vanuit deze basisopbouw is een groot aantal varianten ontworpen voor de kop- en tussenwoningen. Combinaties van dwars- en langskappen, hoge en lage gootlijnen, dakkapellen en uitbouwen, topgevels en luifels vormen de ingrediënten voor een sterke afwisseling in de volumes en creëren voor elk blok een unieke massaopbouw van tussen- en kopwoningen.



Wonen in een boomrijke omgeving betekent dat de woningen maximaal gebruik moeten kunnen maken van de beperkte lichtinval. Derhalve is voor de maatvoering van de plattegronden gekozen voor een brede ondiepe woning. Hiermee ontstaat de mogelijkheid om veel glasoppervlak in de gevels te maken en valt het licht al snel diep in de ruimte.

Flexibiliteit in het ontwerp ontstaat door de mogelijkheid van serres of erkers waardoor extra duurzame kwaliteit van de woningen ontstaat. Buiten de woningen dienen zo min mogelijk obstakels aanwezig te zijn die het zicht op het bos vertroebelen. Alleen dan kan goed invulling worden gegeven aan het thema 'wonen in een parkbos'. Elementen als losstaande carports, garages en bergingen zijn daarom vermeden. De garages en bergingen zijn in het hoofdvolume van de woningen opgenomen en worden allen vanaf de openbare straat aan de voorzijde ontsloten. Ook daarvoor is een grote stramienmaat voor de woning een vereiste. Hierdoor kunnen de achtertuinen op een natuurlijke wijze overgaan in het bos, slechts gescheiden door een lage haagbeuk.

5.7.3. Appartementen



Het bouwvolume waarin de appartementen zijn gesitueerd heeft ten opzichte van de woningen een extra bouwlaag, afgedekt met grote steile kap en vormt daarmee letterlijk het hoogtepunt van elk cluster. De appartementen zijn in twee blokken ondergebracht

met een onderlinge afstand van circa 9 tot 15 meter. Een beloopbaar dak koppelt beide langwerpige blokken waardoor een centrale atriumruimte ontstaat. Deze, flexibel in te delen, ruimte schept de voorwaarden voor de diverse sociale activiteiten, die vanuit de het principe van cohousing kunnen ontstaan.

Ook binnen dit basisvolume, 2 bouwlagen met steile kap, is een sterke variatie aangebracht in de wijze waarop de kop- en langsgevels zich naar de straat toe presenteren.

Wonen aan- het atrium betekent dat er voor de appartementen altijd sprake is van een eenzijdige daglichttoetreding. Daardoor is ook voor de appartementen gekozen voor een brede ondiepe plattegrond (9 x 9 meter) waarin veel licht kan toetreden.

5.7.4. Identiteit clusters

De drie clusters ontleen hun identiteit onder andere aan de wijze waarop ze worden ontsloten, de groenstructuren, het wegenpatroon, de wijze waarop de woningen en appartementen ten opzichte van elkaar gesitueerd zijn etcetera. Ook de hoofdvorm van de kappen is hierin tot onderscheidend element gemaakt. In het ontwerp zijn twee karakteristieke kapvormen toegepast: een steile rechte en een gebogen spitse.

In het centrale, grootste, cluster is consequent de gebogen kapvorm toegepast voor zowel de woningen als appartementen, en in de beide flankerende, kleinere, clusters de rechte kapvorm.

In bijlage 3 zijn referentiebeelden opgenomen van de verschillende woningtypen.

5.8. Beeldkwaliteit

5.8.1. Algemeen

De ambities voor de te bereiken beeldkwaliteit in de plannen voor 't Trefpunt liggen hoog. Die hebben zowel betrekking op de plaats en het uiterlijk van bouwwerken als op de inrichting van tuinen en erven en de openbare ruimte. Ambities moeten waargemaakt en vastgehouden worden. Deze paragraaf beschrijft de wijze waarop daaraan vorm wordt gegeven zowel binnen als buiten het bestemmingsplan, bij de planontwikkeling en bij het toekomstig beheer.

5.8.2. Bestemmingsplan

Voor 't Trefpunt is een integraal plan ontwikkeld waarin architectuur, stedenbouw en landschap zorgvuldig op elkaar zijn afgestemd. Daarmee zijn ook de doelstellingen van het plan, het mogelijk maken van woningbouw met behoud van het boslandschap tot uitdrukking gebracht. De daarmee beoogde samenhang is in het bestemmingsplan gedetailleerd vastgelegd. Dat geldt in de eerste plaats voor plaats en afmetingen van gebouwen en bouwwerken maar ook voor het ander gebruik van de grond (verkeer, tuin, groen enzovoort). Dat is nauwgezet omschreven en op de plankaart ingetekend overeenkomstig het inrichtingsplan. Groene bestemmingen kunnen daarbij ook op particulier terrein liggen, het doorlopend boskarakter is immers een belangrijk kenmerk van het plan. Door aanlegvergunningen en het stellen van nadere eisen kunnen de landschappelijke waarden ook in de toekomst worden beschermd.

5.8.3. Welstand

Het bestemmingsplan legt de basis voor de ruimtelijke ontwikkeling en bescherming van de plannen maar kan geen uitspraken doen over het uiterlijk (bijvoorbeeld kleur- en materiaalgebruik, verhoudingen en detaillering) van bouwwerken zoals woningen, bijgebouwen en erfafscheidingen. Daar is de Woningwet voor. Ieder bouwvergunningplichtig bouwwerk wordt getoetst aan redelijke eisen van welstand volgens de criteria die in de welstandsnota van Ermelo staan. Op het ogenblik valt het plangebied onder deelgebied 14 van die welstandsnota waarin nog geen rekening kon worden gehouden met de nu op handen zijnde ontwikkeling. In zulke gevallen schrijft de welstandsnota het gebruik van de algemene criteria (hoofdstuk 3) voor. Dat is een vangnetconstructie die niet te lang moet duren. Om het juridisch kader voor de welstandsbeoordeling opnieuw sluitend te krijgen zullen daarom de volgende wijzigingen in de welstandsnota worden doorgevoerd (zie de afbeelding op de volgende bladzijde).

De strook zelfbouwkavels aan de noordzijde van de Prins Hendriklaan (I) wordt aan deelgebied 12 (wijk Noord) toegevoegd. Het is de bedoeling dat deze strook de overgang vormt van het villapark naar de bosverkaveling van 't Trefpunt.

Voor het overige zal het plangebied gezien zijn eigen aard als een apart deelgebied - of als een te onderscheiden subgebied - in de welstandsnota worden opgenomen. Daarmee is in de beheerfase het welstandstoezicht op gelijke voet geregeld zoals dat elders in Ermelo het geval is. Bij de planontwikkeling zal deels van die nieuwe criteria maar ook van de algemene criteria en van uitgiftevoorwaarden gebruik worden gemaakt.



Gebiedsindeling welstandsnota

5.8.4. Uitgiftevoorwaarden

Het bestemmingsplan en de welstandstoets zijn de belangrijkste instrumenten om gerealiseerde beeldkwaliteit te bewaken. Daarin kan veel geregeld worden maar niet alles. De gemeente kan echter, als eigenaar van de grond, voorwaarden stellen bij de verkoop waardoor een extra kwaliteitsimpuls mogelijk is. Niet alleen om mee te geven aan de toekomstige bouwers maar ook aan de gemeente zelf als toekomstig beheerder van het openbaar (bos)gebied.

Het eerste document daarvoor is natuurlijk het definitieve ontwerp voor 't Trefpunt dat een onderdeel vormt van de overeenkomst waarbij de grond aan woningstichting De Groene Zoom zal worden overgedragen. De onderdelen daarvan die betrekking hebben op particuliere eigendommen zullen als een kettingsbeding worden doorgegeven aan de afzonderlijke kopers. Voor de zelfbouw kavels zullen eveneens voorwaarden, die betrekking hebben op de terreininrichting, het behoud en het onderhoud van het bomenbestand, de erfscheidingen enzovoort in het koopcontract worden opgenomen. Ook het definitieve ontwerp voor de woning met tuin en erf, voorzien van een positief advies van de welstandscommissie, maakt daar deel van uit.

5.8.5. Bebouwing

In de plannen voor 't Trefpunt zijn de volgende gebouwtypen te onderscheiden.

- ♦ aaneengebouwde eengezinshuizen in korte rijtjes rond een hof;
- ♦ meergezinshuizen met appartementen aan een atrium met gemeenschappelijke voorzieningen;
- ♦ vrijstaande woonhuizen, door particulieren te realiseren aan de rand van 't Trefpunt en aan de Prins Hendriklaan.

De aaneengebouwde woningen en de appartementengebouwen hebben naar uiterlijk een klassieke baksteenarchitectuur gemeen, geïnspireerd door woningbouwarchitectuur uit de jaren dertig van de vorige eeuw. Kenmerken daarvan zijn onder andere het gebruik van donker getinte baksteen voor de gevels en steile daken die met pannen zijn gedekt. De lage dakvoet wordt afgewisseld met hoge topgevels, in het dakvlak zijn zorgvuldig ingepaste en in licht geschilderd

hout uitgevoerde dakkapellen opgenomen. Voor 't Trefpunt geldt nog in het bijzonder dat in verband met de lichttoetreding tot de woning en de inpassing in het parkbos is gekozen voor een brede stramienmaat. Daardoor is het mogelijk bijruimten zoals een garage, berging of bijkeuken inpandig te realiseren. Ook de buitenruimten bij de appartementen zijn binnen het gevelvlak ontworpen.

Welstandscriteria die dit karakter ondersteunen zullen aan het nieuwe deelgebied worden toegevoegd en zullen ook worden gebruikt voor de vrijstaande woningen die deel uitmaken van 't Trefpunt (II). Dat geldt niet voor de woningen aan de Prins Hendriklaan. Dat is een overgangszone waarin weliswaar een goed architectonisch niveau wordt verwacht (in eerste instantie te toetsen aan de algemene criteria uit de welstandsnota) maar waar de stijlkenmerken verschillend kunnen zijn.

De toe te voegen criteria zijn als bijlage 1 bij deze toelichting terug te vinden.

5.8.6. Tuinen en erven

Voor het gehele plangebied geldt dat het boskarakter zoveel mogelijk wordt gehandhaafd, ook op de uit te geven of te verhuren kavels. Dat stelt bijzondere eisen aan inrichtingselementen zoals erfscheidingen, met name tussen privé terrein en het openbaar (bos)gebied. Gebouwde erfscheidingen dienen niet hoger te zijn dan 1 meter en in samenhang met de architectuur van de woning ontworpen. Groene afscheidingen zoals hagen en plantendragers kunnen tot 1,0 m hoog zijn aan de achterkant van de woning. Aanvullend op de maatregelen in dit bestemmingsplan worden er in de koopovereenkomsten afspraken gemaakt over de groene erfafscheidingen.

5.8.7. Openbare ruimte

Bij het wonen in een parkbos hoort ook een aangepaste inrichting en aankleding van de openbare ruimte. Uitgangspunt is een informele aanleg met bescheiden wegprofielen en kleinschalige (gebakken) materialen in de hofjes. De buurtweg wordt in een smal asfalt uitgevoerd. Kleur en vorm – aansluitend op de stedenbouwkundige hoofdpzet - dienen ook op particuliere erven te worden nagestreefd. Wegprofielen, en in het groen ingepakte parkeer hoven zoals beschreven onder 5.4 en 5.5.

Straatmeubilair, zoals de openbare verlichting en speeltoestellen zullen kleur en materiaalkeuze de natuurlijke kwaliteit onderstrepen. In de uitwerkingsfase wordt dit vastgelegd.

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

GROEN

In de bestemming GROEN wordt beschreven op welke wijze en met behulp van welke middelen, de plandoelstellingen worden nagestreefd. Dit betreft voornamelijk doelstellingen die de kwalitatieve samenhang in stedenbouwkundig opzicht (met inbegrip van de beeldkwaliteitsaspecten) moeten waarborgen. De algemene doelstellingen die voor het hele gebied worden nagestreefd zijn:

- ♦ het behouden en versterken van het parkbos van het terrein;
- ♦ het zoveel mogelijk behouden van de bestaande waardevolle houtopstanden die door de gemeente worden beheerd en behouden;
- ♦ het tot stand brengen van een samenhangende beeldkarakteristiek.

Op de als GROEN bestemde gronden is het mogelijk het volgende te realiseren:

- ♦ groen- en speelvoorzieningen;

-
- ♦ waterpartijen en infiltratiegebieden ten behoeve van hemelwater;
 - ♦ paden en wegen voor langzaam verkeer;
 - ♦ inritten en hellingbanen;
 - ♦ nutsvoorzieningen;
 - ♦ voor zover de gronden op de kaart zijn aangeduid met **leidingzone** zijn deze gronden tevens bestemd voor het beheeren en onderhouden van een elektriciteitsbovenleiding en de bij behorende beschermingszone van 60 meter, zoals geadviseerd in het rapport van KEMA (d.d. 12 januari 2006).

In deze bestemming is een aanlegvergunningstelsel opgenomen voor het rooien en vellen van bomen en andere houtopstanden. Wanneer er een aanvraag komt voor het kappen van een boom, zal een nadere afweging plaatsvinden. Met name de waardevolle bomen in het plangebied worden hierdoor beschermd. Daarnaast dient tevens een aanlegvergunning aangevraagd te worden voor het afgraven en ophogen van gronden en het verharderen van gronden.

De gronden met de bestemming GROEN zijn voor het merendeel openbare gebieden. Dat wil zeggen dat het beheer en onderhoud in handen van de gemeente ligt. In de groenbestemming is het mogelijk dat paden voor langzaam verkeer ontstaan, zoals voor fietsers en wandelaars. Andere verkeersvormen, zoals parkeren en verblijven behoren niet in de bestemming GROEN, maar in de bestemming VERKEER - VERBLIJF. De aanleg van parkeerstroken binnen de bestemming GROEN is niet mogelijk.

TUIN

In deze bestemming zijn voorschriften opgenomen omtrent het gebruik en de bebouwingsmogelijkheden van voor- en zijtuinen. Hierbij worden de bebouwingsmogelijkheden zoveel mogelijk beperkt. Deze beperkingen worden ingegeven vanuit het stedenbouwkundige en het landschappelijke uitgangspunt van de planvorming. Dit houdt in dat het gebied haar groene karakter dient te behouden. Binnen de bestemming TUIN is het dan ook niet toegestaan gebouwen op te richten (met uitzondering van de gronden welke zijn aangeduid als parkeergarage en/of de aanduiding te bebouwen gronden), er mogen uitsluitend andere-bouwwerken worden gerealiseerd. Binnen de bestemming TUIN is het niet toegestaan aan- en/of uitbouwen te realiseren. Vanuit het parkbosachtige landschap en de stedenbouwkundige planopzet is het gewenst de ruimten tussen de woningen zo open en groen mogelijk te houden. Ook vanuit de zijgevelgrens zijn de bebouwingsmogelijkheden daarvoor gelimiteerd. Eén van de uitgangspunten is dat er zoveel mogelijk op eigen terrein geparkeerd kan worden, derhalve behoort het tot de mogelijkheid te parkeren in de bestemming TUIN.

Ten behoeve van de bestemming WONEN - WOONGEBOUW zijn de aanduidingen parkeergarage en te bebouwen gronden opgenomen. Ter plaatse van de aanduiding parkeergarage, kan een parkeergarage met een maximale bouwhoogte van 1 meter gerealiseerd worden. Ter plaatse van de aanduiding te bebouwen gronden kunnen de gemeenschapsruimten van de appartementen gerealiseerd worden. De maximale bouwhoogte hiervan is 4 meter.

Voor zover de gronden op de kaart zijn aangeduid met **leidingzone** zijn deze gronden tevens bestemd voor het beheeren en onderhouden van een elektriciteitsbovenleiding en de bij behorende beschermingszone van 60 meter, zoals geadviseerd in het rapport van KEMA (d.d. 12 januari 2006).

VERKEER

Deze bestemming is toegekend aan alle wegen en verblijfsgebieden in het plangebied. Binnen de bestemming zijn ook voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding mogelijk alsmede de aanleg van parkeer- en groenvoorzieningen. Bovendien zullen de hoven ruimte gaan bieden aan (kinder)speelplaatsen. Binnen de bestemming VERKEER zullen ook de overige parkeerplaatsen dienen te worden gerealiseerd.

Voor zover de gronden op de kaart zijn aangeduid met **leidingzone** zijn deze gronden tevens bestemd voor het beheren en onderhouden van een elektriciteitsbovenleiding en de bij behorende beschermingszone van 60 meter, zoals geadviseerd in het rapport van KEMA (d.d. 12 januari 2006).

WONEN

Het merendeel van de woningen in dit plangebied betreft grondgebonden woningen in de zin van woonhuizen.

Een woonhuis is een gebouw (hetzij vrijstaand, hetzij aaneengebouwd) dat slechts één woning omvat. Een woning is een gebouw of een gedeelte van een gebouw, dat krachtens aard en indeling geschikt en bestemd is voor de huisvesting van één huishouden. Een en ander is vastgelegd in de begripsbepalingen (artikel 1). De aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mogen ook ten behoeve van de huisvesting van dat huishouden worden gebruikt. In een gebruiksbepaling wordt benadrukt dat vrijstaande bijgebouwen niet mogen worden gebruikt voor zelfstandige bewoning.

In de bouwvoorschriften wordt onderscheid gemaakt tussen gebouwen en andere-bouwwerken. Bij gebouwen wordt nader onderscheid gemaakt tussen enerzijds hoofdgebouwen (de woonhuizen) en anderzijds aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Voor hoofdgebouwen geldt in beginsel een minimale breedte van 5 meter, een dakhelling van 25°-65°. Daarnaast moeten de op de plankaart opgenomen aanwijzingen ten aanzien van de hoogte in acht genomen worden. De woningen mogen onderkelderd worden. De kelders mogen gerealiseerd worden binnen de gronden waar de hoofdgebouwen gebouwd mogen worden.

Voor de termen "aanbouw, uitbouw en bijgebouw" is aansluiting gezocht bij het Besluit bouwvergunningsvrije 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 mogen zijn, doch alleen buitenom, 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 60 m² verbonden. Voorwaarde daarbij is wel dat de gezamenlijke oppervlakte niet groter mag zijn dan 50% van het achter de voor-gevel gelegen bouwperceel.

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

Voorts is met het oog op de na te streven beeldkwaliteit en stedenbouwkundige situering de mogelijkheid opgenomen dat burgemeester en wethouders nadere eisen stellen voor wat betreft de plaats en afmeting van de bebouwing.

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.

Voor zover de gronden op de kaart zijn aangeduid met **leidingzone** zijn deze gronden tevens bestemd voor het beheren en onderhouden van een elektriciteitsbovenleiding en de bij behorende beschermingszone van 60 meter, zoals geadviseerd in het rapport van KEMA (d.d. 12 januari 2006).

WONEN - WOONGEBOUW

De geprojecteerde appartementsgebouwen zijn bestemd als WONEN - WOONGEBOUW. Van belang is, dat alle gebouwen binnen de aangegeven bouwvlakken moeten worden geplaatst. In de praktijk zal dit betekenen dat de bijgebouwen inpandig gerealiseerd gaan worden.

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.

LEIDING - HOOGSPANNINGSVERBINDING (dubbelbestemming)

Voor zover de gronden op de plankaart zijn aangeduid met **leidingzone** zijn deze gronden naast de onderliggende bestemmingen tevens bestemd voor het beheren en onderhouden van een elektriciteitsbovenleiding (LEIDING-HOOGSPANNINGSVERBINDING) en de bij behorende beschermingszone van 60 meter, zoals geadviseerd in het rapport van KEMA (d.d. 12 januari 2006).

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 bereke-

ning 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 gebruiksbeeping 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 gebruiksbeeping 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.

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.

Strafbepaling

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

Overgangsbepalingen

Bouwwerken die op het tijdstip van de inwerkingtreding 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.

In het tweede lid is het gebruiksovergangsrecht opgenomen. Bestaand gebruik die bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, mag in beginsel worden gehandhaafd. Ook is een uitsluitingsclausule opgenomen voor gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

7.

Economische uitvoerbaarheid

De gemeente is eigenaar van de gronden in het plangebied.

De gronden in het zuidelijk plandeel worden opgedeeld in zelfbouwkavels en verkocht aan degenen, die zelf een woning op een kavel willen realiseren. Omdat de strook grotendeels aansluit op een bestaande weg met voorzieningen zijn de werkzaamheden voor het bouw- en woonrijp maken relatief beperkt. De uitgifte van de kavels staat gepland voor een eerste deel in 2008, het tweede deel in 2009 en het restant in 2010.

Voor het noordelijk plandeel, waarvoor een ontwikkelingscompetitie is uitgeschreven, geldt dat de rol van de gemeente slechts een voorwaardenscheppende is. De gemeente verkoopt de grond aan de winnende ontwikkelaar. De ontwikkelaar realiseert onder condities de bouw en inrichting van het betreffende plangebied. De bouw van de woningen zal in drie fases plaatsvinden. De oplevering van de fases staat gepland voor 2010, 2011 en 2012. De openbare ruimte wordt door de ontwikkelaar aangelegd en vervolgens in eigendom overgedragen aan de gemeente.

De grondexploitatie sluit met een aanzienlijk positief saldo. De economische uitvoerbaarheid van deze locatie is daarmee gegarandeerd.

8.

Overleg en inspraak

8.1. Overleg

Het voorontwerpbestemmingsplan Het Trefpunt is in het kader van het overleg ex artikel 10 Bro toegezonden aan alle relevante instanties, waaronder in ieder geval de provinciale diensten, het Waterschap Veluwe en de Inspectie VROM. De resultaten van het verplichte overleg zijn in de deze toelichting opgenomen. Tevens wordt vermeld of de overlegreacties aanleiding hebben gegeven om het voorontwerpbestemmingsplan aan te passen.

Het voorontwerpbestemmingsplan is verzonden aan de volgende instanties:

1. Provincie Gelderland, Dienst Ruimte, Economie en Welzijn;
2. Inspectie VROM- Regio Oost;
3. Waterschap Veluwe;
4. Vitens Gelderland;
5. UPC Nederland;
6. NUON Infraservices BV;
7. KPN.

Hieronder de binnengekomen reacties, met daarop antwoorden c.q. aanpassingen die hebben plaatsgevonden.

Ad 1. Provincie Gelderland, kenmerk 2006-020084, 15 februari 2007

Wonen

Het plan dient te worden uitgewerkt binnen de kaders die gesteld zijn in het kader van het KWP-2.

Reactie gemeente

De planontwikkelingen en -invulling is verder uiteengezet in paragraaf 5.6 Volkshuisvesting. In deze paragraaf wordt het gehele programma behandeld en naast het kwalitatief woonprogramma gelegd.

Flora en faunawet

Uit de toets van Bureau Mertens blijkt dat er meer beschermde natuurwaarden zitten dan in het plan worden genoemd. Het gebied herbergt diverse soorten broedvogels. Aangezien deze niet met naam zijn genoemd in het onderzoeksrapport moet een zeer ruime periode worden aangehouden voor het broedseizoen. In die periode zorgen de handelingen niet voor verstoring. Daarnaast zijn er ook vleermuizen aangetroffen.

Reactie gemeente

Hoewel in de toelichting een samenvatting is opgenomen van het onderzoeksrapport, maakt het onderzoeksrapport, met daarin een uiteenzetting van meerdere natuurwaarden, deel uit van het bestemmingsplan. Hierin zijn ook opgenomen de resultaten voor wat betreft (broed)vogels.

Natuurbeschermingswet

Uit de Streekplanuitwerking Zoekzones Stedelijke Functies en Landschappelijke Versterking blijkt dat de effecten als gevolg van menselijke verstoring alsmede door veranderingen in de hydrologie niet zijn uit te sluiten. Een passende beoordeling is noodzakelijk, evenals een plan-

m.e.r. (SMB). Aan de hand van de resultaten van de passende beoordeling kan besloten worden om het plan al dan niet vast te stellen.

Reactie gemeente

In de bijlage is een flora en fauna rapportage opgenomen die ingaat op de verschillende wetgeving. Naast een inventarisatie van de bestaande flora en fauna wordt er uiteengezet wat de ontwikkeling betekent voor een aantal wetten. Uiteengezet worden de gevolgen die de ontwikkeling heeft vanuit de natuurbeschermingswet. Voor meer informatie zie paragraaf 4.5 van de toelichting.

Boswet

Onttrekking van natuur of bos dient te worden gecompenseerd op een locatie die in beeld komt in provinciale of lokale groenplannen. De gemeenten zijn verantwoordelijk voor het vastleggen van het natuur- en/of bosverlies en de natuur- en/of boscompensatie in hun plannen. Dit kan in hetzelfde of in een ander gelijktijdig vastgesteld bestemmingsplan plaatsvinden. De diensten zijn op de hoogte van de gemeentelijke plannen om compensatie in de Hierdense Poort vorm te geven. Voor onderhavig plan heeft er nog geen inventarisatie plaatsgevonden van het te compenseren natuur- en bosareaal. Verder zijn er tevens geen concrete maatregelen getroffen voor deze compensatie.

Reactie gemeente

Voor het onderhavige plan heeft wel een inventarisatie plaatsgevonden. Voor de precieze uitwerking hiervan wordt verwezen naar 4.5 Natuur, waarin een uiteenzetting plaatsvindt hoe er omgegaan wordt met boscompensatie, hoeveel m2 er gecompenseerd worden en waar deze compensatie plaats zal vinden. In het bestuursakkoord tussen provincie Gelderland en gemeente Ermelo is een en ander verder uitgewerkt.

Luchtkwaliteit

Er zal nog nadrukkelijk aandacht moeten worden besteed aan de luchtkwaliteit ter plaatse in relatie tot de ontwikkeling van dit plan. Dit onderzoek zal uitgevoerd moeten worden op basis van het Besluit luchtkwaliteit 2005.

Reactie gemeente

Voor de uitkomsten van het uitgevoerde onderzoek wordt verwezen naar het onderzoeksrapport. Gebleken is dat er op dit moment geen problemen zijn met de luchtkwaliteit in het gebied en dat ook de toekomstige situatie gevrijwaard is van problemen.

Akoestisch onderzoek

De resultaten van het geluidsonderzoek dienen in het plan te worden opgenomen.

Reactie gemeente

De resultaten zijn inmiddels bekend en in de toelichting opgenomen. Blijkens de uitkomsten is er voor een aantal woningen een procedure doorlopen voor het vaststellen van een hogere grenswaarde. De hogere grenswaarde is inmiddels vastgesteld bij besluit van burgemeester en wethouders van Ermelo op 2 juni 2008.

Externe veiligheid

Het feit dat de oriënterende waarde voor het groepsrisico niet worden overschreden, wordt in het plan onvoldoende onderbouwd. Bij het groepsrisico moet worden gekeken naar de eventue-

le risicotoename door de nieuwe ontwikkeling, en daarbij dient aangegeven te worden op welke basis deze toename wel of niet acceptabel is.

Reactie gemeente

Onderzoek heeft uitgewezen dat er geen risicovolle inrichtingen binnen of in de nabijheid van het plangebied zijn gelegen, er geen buisleidingen in en rondom het plangebied liggen en er voor wat betreft vervoer van gevaarlijke stoffen over weg en water geen beperkingen aanwezig zijn. Wel worden er gevaarlijke stoffen vervoerd over de spoorlijn Zwolle- Amersfoort. Hiervoor is in het kader van Ermelo West een analyse uitgevoerd waaruit blijkt dat er geen beperkingen zijn vanuit het plaatsgebonden, dan wel groepsrisico zijn.

Ad 2. VROM-Inspectie, kenmerk VI/BP/476/Aha/Cba, 28 november 2006

Het plan beoogt, in het kader van de herinrichting van het voormalig recreatieterrein het Trefpunt, woningbouw mogelijk te maken. Van belang bij een dergelijke herinrichting is onder andere de relatie tot het Besluit luchtkwaliteit. In het voorontwerpbestemmingsplan, zoals dat op dit moment voorligt, wordt aan dit aspect geen aandacht besteed. Verzocht wordt om dit alsnog te doen.

Geen van de overige rijksdiensten, zoals vertegenwoordigd in de Provinciale Commissie Fysieke Leefomgeving, heeft verzocht om (andere) opmerkingen bij het plan te plaatsen.

Reactie gemeente

In het kader van het Besluit luchtkwaliteit is er inmiddels onderzoek gedaan naar het aspect luchtkwaliteit. Het onderzoek heeft uitgewezen dat er voldaan kan worden aan het besluit Luchtkwaliteit. Zie 4.2.7 Luchtkwaliteit.

Ad 3. Vitens, kenmerk Bk/44192 en Bk/44192-1, 13 november 2006

Ten aanzien van het plan als zodanig, worden er geen opmerkingen gemaakt. Wel wordt geattendeerd op de zich binnen of in de nabijheid gelegen planbegrenzing drinkwaterleidingen van het bedrijf. De ligging is op bijgevoegde revisiekaart(en) aangegeven. Verzocht wordt om stroken openbare grond waarin deze leidingen gelegen zijn, of dienen te worden aangelegd, te reserveren.

Tevens wordt verzocht om bij de verdere uitwerking van het plan rekening te houden met:

- ♦ Reserveren van stroken grond ten behoeve van de drinkwaterleidingen;
- ♦ Bij bovenbedoelde leidingen mag geen ontgraving of ophoging plaatsvinden;
- ♦ De rooilijn van bebouwing moet minimaal 5 meter uit het hart van de leiding liggen;
- ♦ Waar nodig dient een leidingstrook gereserveerd te worden die voldoet aan de volgende voorwaarden:
 - de leidingstrook dient buiten de rijbaan geprojecteerd te worden;
 - als de strook verhard wordt, mag er alleen een elementenverharding worden toegepast;
 - in de gereserveerde stroken mogen geen parkeerplaatsen geprojecteerd worden;
 - binnen 2,50 meter uit het hart van de leiding mag geen diepwortelende beplanting, zijnde beplanting met een wortelgestel dat tot meer dan 1 meter beneden maaiveld kan reiken.

Voorts wordt opgemerkt dat er in de beschrijving van de toelichting sprake is (geweest) van bodemverontreiniging. Indien door de aard en mate hiervan er bij de aanleg van nutsvoorzieningen voorzieningen getroffen dienen te worden, dan dient het waterschap hierover bericht te worden. Er wordt in deze uitgegaan van het feit dat er zonder gemeentelijk tegenbericht geen sprake meer is van bodemverontreiniging.

Reactie gemeente

Op de bijgevoegde kaart is te zien dat er in het plangebied van het Trefpunt slechts in de noordwest hoek ongeveer parallel langs de perceelsgrens een drinkwaterleiding ligt. Bij de verdere uitwerking van het plan zullen er voor wat betreft deze leidingen geen problemen ontstaan. De noordwest hoek van het plangebied zal grotendeels hetzelfde blijven als in de huidige situatie. Aan de voorwaarden zoals die door Vitens worden aangegeven kan dan ook worden voldaan.

Over eventuele bodemverontreiniging en sanering is ons niets bekend. Wel wordt er vanaf december aanvullend bodemonderzoek gedaan, waarbij voormalige aan- en uitbouwten van asbestplaten de aandacht hebben.

Ad 4. Waterschap Veluwe, kenmerk 123513/PD/jw, 10 november 2006

Het plan voorziet 197 in nieuwe woningen. Het verheugd ons dat al het hemelwater binnen het plangebied kán en wordt geïnfiltreerd. Verder zijn er geen op- of aanmerkingen.

Reactie gemeente

Het plan bevat 180 woningen, verder geen reactie noodzakelijk.

Ad 5. KPN, kenmerk T3-026397\BU-0012308, 3 november 2006

Bij de nadere uitwerking van het plan dient rekening gehouden te worden met de belangen van KPN. In hoofdlijnen bestaan deze uit de volgende zaken:

- ♦ het creëren van tracés aan beide zijden van straten in openbare grond, in bermen en open verhardingen;
- ♦ het handhaven van bestaande tracés;
- ♦ het vrijhouden van toegewezen tracés van bomen en beplantingen;
- ♦ Het in overleg beschikbaar stellen van ruimten voor het plaatsen van mogelijke verdeelkasten van KPN;
- ♦ Het vrijhouden van straalverbindingspaden van KPN van hoge objecten.

Reactie gemeente

Bij de verdere uitwerking wordt er rekening gehouden met de door KPN aangedragen punten.

8.2. Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan Het Trefpunt is op de voor de gemeente Ermelo gebruikelijke wijze in de inspraak gebracht. Naast een informatieavond over het plan op 28 juni 2006 heeft het voorontwerp zes weken ter inzage gelegen van 5 oktober 2006 tot en met 15 november

2006. Tijdens deze periode zijn een zevental inspraakreacties binnengekomen. Het betreft reacties van:

1. C. Kleijer, Prins Hendriklaan 28 en R. Hoffmann, Prins Hendriklaan 30
2. W. Veldhuizen, Koningin Emmalaan 14
3. G. Koopmans en E. Koopmans-Aalten, Prins Hendriklaan 31
4. J. West, Prins Hendriklaan 29
5. O.S. de Bruin, Prins Hendriklaan 30a
6. Wijkplatform Ermelo Noord, Centrum en Tonsel, Beatrixlaan 16
7. C. van der Wolf, Prins Clauslaan 31

Hieronder worden de reacties behandeld die binnen de officiële inspraaktermijn zijn binnengekomen. Het betreft een samenvatting (met eventuele samenvoeging van argumenten) met daaronder vervolgens een gemeentelijke reactie.

Ad 1. Kleijer, Prins Hendriklaan 28, 3851 RX Ermelo en R. Hoffmann, Prins Hendriklaan 30, 3851 RX Ermelo

Naar aanleiding van de informatieavond worden de volgende opmerkingen gemaakt:

- a) Het lijkt niet wenselijk om de gehele wijk Noord aan de noordzijde af te sluiten. De gemaakte berekeningen en veronderstellingen zullen ons inziens anders uitpakken wat tot gevolg kan hebben dat de nu slechte en vooral gevaarlijke verkeerssituaties richting de Harderwijkseweg zullen verergeren.
- b) Wij vragen u na te denken over de door het wijkplatform voorgestelde variant, met een aantal aanvullende verkeersmaatregelen. Door het verwijderen van de huidige knip, en het niet maken van afsluitingen op de Alexanderlaan en Prins Hendriklaan en het maken van een extra ontsluiting aan de noordzijde van het Trefpunt zal er geen sluiproute ontstaan. Ook wordt de verkeersafwikkeling op een natuurlijke en eerlijke wijze over het gebied verdeeld.
- c) Wij maken ons zorgen over het aanbod van het bouwverkeer. Misschien is het mogelijk een in- en uitrit aan de noordzijde van Het Trefpunt te maken om het knooppunt Hoenderweg/Prins Hendriklaan zoveel mogelijke te ontlasten.

Reactie gemeente 1a en 1b

Door een verkeerskundig bureau is er bij de voorbereiding van het planvorming gekeken naar de mogelijkheden om de verkeersafwikkeling in het plangebied en met de omgeving te realiseren. Vanwege de geringe hoeveelheid verkeer, het profiel van de wegen heeft dit bureau geadviseerd terughoudend om te gaan met aanvullende maatregelen.

Naar aanleiding van signalen uit de omgeving is er kritisch gekeken naar de effecten van het verkeer in de wijk en de beleving van de bewoners. Dit naar aanleiding van de wens vanuit de omgeving om toch aanvullende maatregelen te nemen. Op 7 november 2007 heeft dit geleid tot een informatie- en discussieavond. Belangrijke uitkomst van deze avond was, dat een grote meerderheid van de aanwezigen de voorkeur gaf aan een inrichtingsvariant die door het Wijkplatform Centrum Noord is ingebracht. Deze variant houdt in;

een afsluiting van de Prins Hendriklaan tussen de Alexanderlaan en de Regentesselaan, een afsluiting van de Alexanderlaan, en een herinrichting van de kruising Oranjelaan-Prins Hendriklaan. Op die manier kan het verkeer vanaf het Trefpunt alleen richting de Harderwijkseweg.

Reactie gemeente 1c

Op het moment dat er bouwvergunning worden aangevraagd en verleend zullen er met de ontwikkelaar en de aannemers afspraken gemaakt worden over de aan- en afvoer-routes van vracht- en ander bouwverkeer. De mogelijkheden hiervoor zijn nog niet in beeld gebracht. Dit gebeurt in een later stadium.

Ad 2. W. Veldhuizen, Koningin Emmalaan 14, 3851 RJ Ermelo, namens enkele buurtbewoners

- a) Uit de stukken ter visie gelegde stukken blijkt dat er niet kan worden voldaan aan het besluit luchtkwaliteit.
- b) De rapportage van Goudappel Coffeng is onvolledig en niet correct. De gekozen verkeersafwikkeling heeft een onaanvaardbare toename van de verkeersdruk tot gevolg. De hoeveelheid sluipverkeer zal toenemen wat tot gevolg heeft dat de vastgestelde maximale uurintensiteit van motorvoertuigen in deze verblijfstaat tot gevolg hebben.
- c) De verkeersveiligheid zal afnemen door de toename van het (sluip)verkeer. De maximum snelheid zal steeds meer worden overschreden, hetgeen voor schoolgaande kinderen op deze belangrijke route niet gewenst is.
- d) Door een toename van het verkeer zal een onaanvaardbare toename van geluidshinder in de verblijfstraten Beatrixlaan en Koningin Emmalaan tot gevolg hebben.

Reactie gemeente

Ten tijde van het opstellen van het voorontwerp was er nog geen keuze gemaakt over de manier waarop de verkeersafwikkeling binnen het plangebied en aansluitend op de omgeving gerealiseerd zou gaan worden. Zoals ook al beschreven bij de gemeentelijke reactie 1a/b is er gekozen voor een variant waarbij een aantal wegen zal worden afgesloten. Op die manier zal er minder sluipverkeer ontstaan. Bij de afweging te kiezen voor de huidige variant is vooral gelet op verkeersveiligheid, landschappelijke inpassing en de verkeerskundige en stedenbouwkundige consequenties.

Nu bekend is geworden hoe het gebied zal worden ontsloten hebben er aanvullende onderzoeken plaatsgevonden. De variant die gekozen is minimaliseert het sluipverkeer zoveel als mogelijk. Berekeningen op basis van deze verkeersafwikkeling geven aan dat er voldaan kan worden aan het besluit luchtkwaliteit. Ook zal er door de verkeersafwikkeling en aanvullende verkeersmaatregelen geen sprake zijn van geluidshinder.

Ad 3. G. Koopmans en E. Koopmans- Aalten, Prins Hendriklaan 31, 3851 RW Ermelo

Tijdens de op 7 november informatiebijeenkomst werd meegedeeld dat de Alexanderlaan aan de zijde van de Prins Hendriklaan zal worden afgesloten voor gemotoriseerd verkeer. Met dat voornemen kunnen wij ons verenigen. Wij kunnen ons echter niet verenigen met de situering van de ontsluitingsweg aan de westzijde van het gebied. Die situering heeft namelijk tot gevolg dat auto's bij het verlaten van het gebied toe rijden op de woningen Prins Hendriklaan 29 en 31. In de avond- en nachtelijke uren zullen de lichten van de auto's in de genoemde woningen naar binnen schijnen. Wellicht dat verplaatsing van de uitrit meer richting het westen een oplossing is voor de anders zeer ongewenste situatie.

Reactie gemeente

Wij zijn ons bewust van de mogelijke hinderlijke gevolgen die het situeren van een nieuwe ontsluitingsweg in het algemeen kan hebben. Ook in dit geval hebben we er naar gekeken. De oplossing die u aandraagt is vanwege een aantal redenen niet mogelijk. Ten eerste zullen er meer bomen moeten verdwijnen wanneer de uitrit dicht op de Alexanderlaan aansluit. Dit leidt ook tot een ongunstigere verkaveling. Ook om verkeerstechnische redenen valt een bajonet te prefereren boven een kruising. Sluipverkeer in dit gebied moet zoveel mogelijk voorkomen worden. Stedenbouwkundig wordt de weg aan weerszijden "begeleid" door woningbouw. Dat geeft een evenwichtig beeld. Als oplossing is er wel duidelijk gekozen de weg zoveel mogelijk ter hoogte van de erfgrans te plaatsen om zo eventuele overlast zoveel mogelijk te beperken.

Ad 4. J. West, Prins Hendriklaan 29, 3851 RW Ermelo

- a) Op de bijeenkomst van 7 november is een drietal voorstellen gepresenteerd met betrekking tot de verkeersafwikkeling van de te ontwikkelen locatie Het Trefpunt. De variant waarvoor de meeste voorkeur werd uitgesproken betreft de variant die als gevolg heeft dat de toename van de verkeersbelasting aanzienlijk zwaarder is dan thans het geval is. De aannames van het verkeerskundige bureau hierover zijn niet logisch. Om toch te waarborgen dat 65% van de verkeersbewegingen vanaf Het Trefpunt richting Harderwijkerweg gaan verlopen is een knip halverwege Het Trefpunt wenselijk.
- b) Bovendien komt één van de ontsluitingswegen tegenover ons perceel te liggen. Dit betekent een vermindering van het wooncomfort en de waarde van mijn pand.

Reactie gemeente 4a

De aannames van het verkeerskundige bureau zijn gebaseerd op de huidige aanwezige infrastructuur, verkeersgegevens en te verwachten intensiteit. Kijkend naar deze factoren dan zal het meeste verkeer zich verspreiden over de "grootste" en belangrijkste wegen (Harderwijkerweg). Mede naar aanleiding van de informatieavond 7 november 2006 is er gekozen voor een variant met aanvullende verkeersmaatregelen in de nabije omgeving. U heeft het over een knip in het Trefpunt om te voorkomen dat de westelijke ontsluiting teveel zou worden gebruikt. Het betreft hier echter bestemmingsverkeer van en naar Het Trefpunt, waarbij het huidige doorgaande verkeer op de Prins Hendriklaan door een nieuwe knip zal verdwijnen. Wij erkennen dat de variant tot gevolg zal hebben dat de bewoners aan de Prins Hendriklaan ter hoogte van de Plas van Beek meer verkeer zullen krijgen dan nu het geval is. Wij achten dit echter verantwoord omdat het gaan om circa 400 motorvoertuigen per etmaal. Dit is meer dan men nu gewend is, maar veel minder dan het geval was toen er nog geen tijdelijke afsluiting van de Prins Hendriklaan was.

Reactie gemeente 4b

In relatie tot de ontsluitingsweg ter hoogte van uw perceel kan worden aangesloten bij datgene dat reeds bij de behandeling van inspraakreactie nummer 3 is aangegeven. De eventuele hinder zal door de situering op de erfgrans zoveel mogelijk worden weggenomen. Daarbij komt dat door het aanleggen van de ontsluiting in bajonetvorm (niet als extra tak op de kruising van de Hoenderweg en de Prins Hendriklaan) het minder aantrek-

kelijk wordt om de nieuwe ontsluitingsweg als sluiproute richting de harderwijkerweg te gaan gebruiken.

Ad 5. O.S. de Bruin, Prins Hendriklaan 30a, 3851 RX Ermelo

Na het inwinnen van informatie bij burens over de verkeersafwikkeling van Het Trefpunt heb ik enkele opmerkingen, waarvan ik hoop dat u deze meeneemt bij de verdere planontwikkeling. Het betreft met name de knip in de Prins Hendriklaan waarvan ik niet zeker ben of deze gaat werken. Gemotoriseerd verkeer zal vanuit Het Trefpunt voornamelijk via de westelijke ontsluitingsweg gaan verplaatsen. Naast het intensieve gebruik van de Hoenderweg worden hierdoor onze leef- en woonomstandigheden zeer nadelig belast.

Eerlijker had ik het gevonden dat de gehele wijk Noord evenwichtig zou worden belast met de afwikkeling van het verkeer. Om toch de toekomstige verkeersdrukke aan de westzijde van de Prins Hendriklaan te minimaliseren stel ik voor om ook een knip te maken in de toekomstige weg op Het Trefpunt ter hoogte van waar nu ongeveer de receptie van de camping is. De westelijk uitgang zou dan gebruikt kunnen worden voor het langzame verkeer.

Reactie gemeente

In de meest ideale situatie zou verkeer over zoveel mogelijk wegen verspreid moeten worden. In de praktijk laat een automobilist zich echter niet makkelijk sturen. Bij de keuze om een knip aan te leggen in de Prins Hendriklaan is er vanuit gegaan dat hierdoor al een splitsing in het verkeer aanbrengt. Afhankelijk van vertrekpunt en bestemming zal het verkeer zich via dan wel de westelijke dan wel de oostelijke ontsluiting verdelen. Het is geen optie om het verkeer via slechts één punt het plangebied van Het Trefpunt te laten verlaten omdat dit een enorme verkeersdruk op één punt zou betekenen. Mede aan de hand van de informatie- en discussieavond is er juist voor gekozen om twee ontsluitingswegen te realiseren met daarbij aanvullende verkeersmaatregelen in de nabije omgeving. Voor het langzame verkeer wordt er één centrale ontsluiting geregeld. Door op deze manier de verkeersstructuur in te richten zal het verkeer niet op één punt, via één vast route gaan verplaatsen en zal er een verspreiding gaan plaatsvinden.

Ad 6. Wijkplatform Ermelo Noord, Centrum en Tonsel

Wij kijken terug op een geslaagde informatieavond over de ontsluiting van Het Trefpunt. Wij danken u voor uw inzet en gewaardeerde hulp bij de organisatie van deze avond. Zowel op de variant van de gemeente als de variant van het Wijkplatform werd enthousiast gereageerd. Ook wij beseffen, dat nadat het gemeentebestuur, mede naar aanleiding van de reactie op de informatieavond, tot voorstellen komt, nog vele details uitgewerkt moeten worden. Wij willen hierin graag een bijdrage leveren.

Reactie gemeente

Zeër blij met het constructieve meedenken vanuit de buurt en het positieve ontvangst van de varianten. Bij verdere planontwikkeling zal het Wijkplatform een rol hebben.

Ook buiten de termijn om zijn ook nog een drietal reacties binnengekomen. Formeel hoeven deze reacties niet mee te worden genomen. Echter betreffen het reacties waarin op een aantal andere punten wordt ingegaan als bij de overige reacties. Daar komt bij dat de besluitvorming

over de planontwikkeling en dan met name de verkeersafwikkeling wel mede op basis van de binnengekomen reacties heeft plaatsgevonden. Het betreft reacties van de volgende afzenders:

1. O. Simonse, Presswood, Lokhorsterweg 13a, namens bedrijvengroep Veldzicht;
2. W. Veldhuizen, Koningin Emmalaan 14;
3. D. Toes, Prins Hendriklaan 5;
4. Stichting Scouting Irmin, Kalkoenweg 23.

Ad 1. O. Simonse, Lokhorstweg 13 a, 3851 SE Ermelo, namens bedrijvengroep Veldzicht

- a) Aangezien Het Trefpunt zeer dicht bij bedrijventerrein Veldzicht is gelegen en tevens omsloten is door verschillende bedrijven en de daar bijbehorende bedrijfsactiviteiten voorzien wij bij woningbouw op Het Trefpunt een negatief woongenot voor haar bewoners. Ook verwachten wij door de ontwikkeling van Het Trefpunt een forse toename van het aantal klachten en bezwaren richting de bedrijven gelegen op en nabij bedrijventerrein Veldzicht en Het Trefpunt.
- b) De ontwikkeling van het Trefpunt ondermijnt hierbij de toekomstige groei- en uitbreidingsmogelijkheden van bedrijven gelegen op en nabij bedrijventerrein Veldzicht en Het Trefpunt. Mede door deze punten kunnen wij ons niet verenigen met de ontwikkeling van Het Trefpunt.

Reactie gemeente 1a en 1b

Bij de ontwikkeling van het terrein en de daarbij behorende onderzoeken is er nadrukkelijk gekeken naar de relatie die het terrein zal hebben met het nabij gelegen Veldzicht. Ervan uit gaande dat er een aangenaam en leerbaar woonklimaat dient te ontstaan, zal er voldaan moeten worden aan de daarvoor wettelijk geldende eisen. Onderzoeken hebben uitgewezen dat er in de huidige situatie een voldoende milieukwaliteit gegarandeerd kan worden. Deze garantie houdt in dat bedrijven niet in hun huidige bedrijvigheid worden belemmert doordat er in het plangebied woningbouw plaatsvindt.

Ad 2. W. Veldhuizen, koningin Emmalaan 14, 5381 RJ Ermelo

De variant van het wijkplatform voor een goede verkeersafwikkeling maakt dat er een voortreffelijke oplossing gevonden kan worden voor een reeds jarenlang bestaand probleem dat met de realisatie van woningbouw in het plan Het Trefpunt en de realisatie van een rotonde op de locatie Harderijkerweg/ Prins Hendriklaan sterk dreigt te verergeren. Echter bestaat er nog geen duidelijkheid omtrent de besluitvorming omtrent de gepresenteerde varianten. Gelet op bovenstaande heb ik besloten om mede namens een groep bewoners zienswijzen in te gaan dienen. Zodra echter blijkt dat ook daadwerkelijk en onherroepelijk uitvoering wordt gegeven aan één van de twee voorkeursopties zullen deze zienswijzen worden ingetrokken en zal een eventuele procedure per direct worden beëindigd.

Reactie gemeente

Ten tijde van de informatie- en discussieavond is er inderdaad geen formeel besluit genomen over de te kiezen verkeersafwikkelingsvariant. Besluitvorming hierover heeft in december 2006 plaatsgevonden. De indieners van een inspraakreactie zijn hier van op de hoogte gesteld.

Ad 3. D. Toes, Prins Hendriklaan 5, 5381 RW Ermelo

Het ontsluiten van een nieuwbouwwijk is zo belangrijk dat het niet losgekoppeld kan worden van een voorontwerpbestemmingsplan. Naar aanleiding van het verkeersonderzoek, gesprekken met bewoners en omgeving en ontvangen brieven heeft u gekozen voor de verkeersafwikkelingsvariant van het Wijkplatform. Bij andere varianten heb ik te maken met aantasting van mijn woongenot en lijd ik financiële schade. Door het grote draagvlak van de variant van het Wijkplatform heeft u ervoor gekozen dit op te nemen in het (ontwerp)bestemmingsplan. Deze toezegging doet mij afzien van mogelijke bezwaren.

Reactie gemeente

Het is inderdaad zo dat op de informatie- en discussieavond een duidelijke voorkeur van de bewoners werd uitgesproken en dat de door het Wijkplatform gepresenteerde variant ook tot de mogelijkheden behoorde. Vanwege het draagvlak en de wens om te zorgen voor een goede verkeersafwikkeling heeft ervoor gezorgd dat de variant van het Wijkplatform is opgenomen in de verdere planvorming.

Ad 4. Stichting Scouting Irmin, Kalkoenweg 23, 3851 SB, Ermelo

Met belangstelling worden de vorderingen van de planontwikkeling gevolgd. We staan achter het handhaven van het bosachtige karakter. Opvallend op de tekeningen is, dat het scoutingterrein niet staat ingetekend. Soms is het een witte vlek, andere keren lijkt het een stuk bos. Dat laatste maakt ons zorgen, omdat toekomstige bewoners van de wijk daaruit mogelijk afleiden dat hier sprake is van een openbaar en daarmee toegankelijk bosgebied.

Concreet verzoeken wij u om op de tekeningen die in de publiciteit komen het terrein nadrukkelijk als scoutingterrein op te nemen. Dit geldt ook voor eventuele verkoopbrochures. Belangstellenden kunnen op die manier weten dat het naastgelegen terrein geen openbaar gebied is maar in gebruik is bij een scoutingvereniging. Onderdeel van dat kampgebruik is de verhuur als kamphuis aan scholen of andere scoutingverenigingen. Een punt van aandacht is dat op korte afstand van de perceelsgrens een kampvuurkuil aanwezig is.

Daarnaast verzoeken wij de mogelijkheid te bekijken het terrein door middel van een afrastering af te sluiten. Dat voorkomt dat de buurt het scoutingterrein als hondenuitlaatgebied, als speelterrein of als dumpplaats van tuinafval gaat zien.

Een laatste opmerking betreft ons eigen terrein. Hierop staan 2 gebouwen, een grote opslagberging en het feitelijke scoutinggebouw. Vanuit veiligheidsoogpunt is deze berging niet langer meer bruikbaar. Spullen buiten opslaan is geen optie, vanwege mogelijke diefstal en/of vandalisme. In het bestemmingsplan is geen bouwvlak opgenomen voor de bebouwing. Wij verzoeken u om in het bestemmingsplan een bouwvlak van 125 m² tot 150 m² voor een nieuwe opslagberging op te nemen. De situering van de berging is in de huidige situatie goed, mocht u, in verband met de woningbouwplannen een andere situering prefereren, dan zijn wij bereid hierover met u te overleggen.

Reactie gemeente

Er is bewust gekozen voor de huidige planvormen, waarin alleen de te ontwikkelen gronden zijn meegenomen. Het scoutingterrein en het naastgelegen terrein waarop Auto Pul gevestigd is, zullen bij de algehele herziening van het bestemmingsplan Kom

Ermelo worden meegenomen. Zodat het bij de ontwikkeling, ook alleen om de ontwikkeling gaat. Het staat betrokkene vrij om het eigen terrein te voorzien van een deugdelijke afrastering.

juni 2008.

Bijlagen

Bij de toelichting

De welstandsnota van de gemeente Ermelo zal voor de toetsing van bouwaanvragen in het bestemmingsplan als volgt worden gewijzigd:

De strook zelfbouwkavels aan de Prins Hendriklaan wordt toegevoegd aan deelgebied 12 (wijk Noord), voor het overige wordt het plangebied in de welstandsnota opgenomen als deelgebied 12A (het Trefpunt) waar, voor zover van toepassing dezelfde criteria gelden als in deelgebied 12 met daarbij de volgende extra criteria voor:

De hofwoningen:

- ♦ de hofwoningen dienen als rijtjeswoningen te worden gerealiseerd;
- ♦ de gevel dient te worden opgebouwd uit bakstenen;
- ♦ het gebouw dient te worden afgedekt met gebakken dakpannen;
- ♦ de woningen dienen te worden afgedekt met een afwisselende kapvorm;
- ♦ er dienen royale dakoverstekken te worden gerealiseerd in de vorm van (omtimmerde) gooten;
- ♦ bergingen en opslagruimten en dergelijke dienen bij voorkeur onderdeel uit te maken van de hoofdbouwmassa;

De vrijstaande woningen:

- ♦ de gevel dient te worden opgetrokken uit bakstenen;
- ♦ de kap van het gebouw dient te worden afgedekt met gebakken dakpannen;
- ♦ De terrassen, balkons en veranda's bevinden zich, met uitzondering van de begane grondlaag, binnen de hoofdbouwmassa;
- ♦ er dienen royale dakoverstekken te worden gerealiseerd in de vorm van omtimmerende gooten; de diepte van de dakoverstekken dient ten minste 0,40 meter te bedragen;
- ♦ de woningen dienen een gemetselde schoorsteen te hebben;
- ♦ het parkeren dient op eigen terrein, in een garage of onder een carport (omtimmerd, gemetseld) te geschieden.

Bij de plaatsing van nieuwe gebouwen dient rekening te worden gehouden met de bestaande bijzondere bomen en boomgroepen zoals deze zijn geïnventariseerd zodat de nieuwe bebouwing min of meer verscholen in het bos komt te liggen.

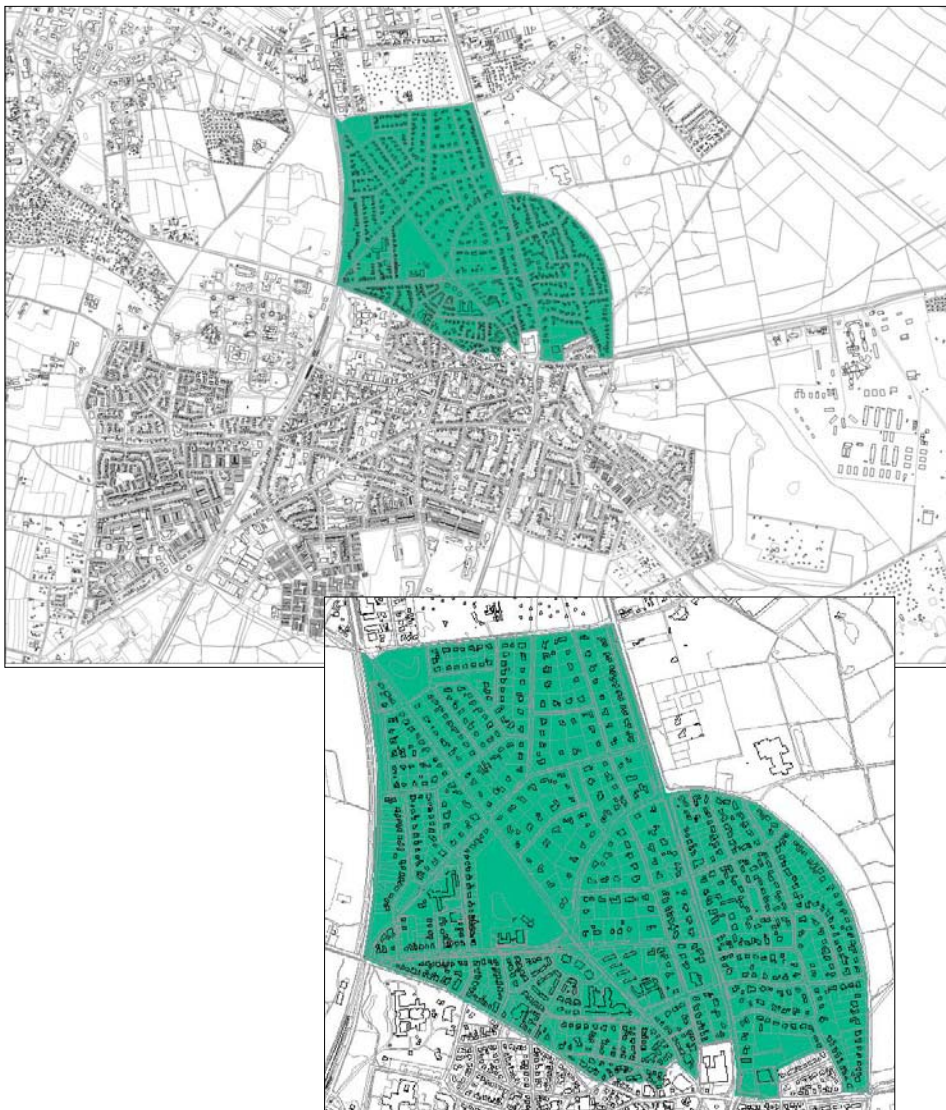
Erfafscheidingen:

Vanwege het bijzondere parkbosachtige karakter worden bijzondere eisen gesteld ten aanzien van erfafscheidingen:

- ♦ erfafscheidingen tussen twee woningen mogen uitsluitend worden gerealiseerd in de vorm van houten constructies, die in samenhang met de architectuur van de woningen dienen te worden vormgegeven;
- ♦ erfafscheidingen tussen privé en openbaar gebied mogen uitsluitend worden gerealiseerd in de vorm van hagen, die in samenhang met de architectuur van de woningen is vormgegeven;
- ♦ in de voortuinen worden erfafscheidingen tussen twee woningen uitsluitend in de vorm van hagen gerealiseerd.

Het appartementencomplex:

- ♦ de gevel dient te worden opgetrokken uit bakstenen;
- ♦ de kap dient te worden afgedekt met gebakken dakpannen;
- ♦ bergingen, opslagruimten en dergelijke dienen onderdeel uit te maken van de hoofdbouw-massa en mogen derhalve niet vrijstaand worden gerealiseerd;
- ♦ het parkeren dient deels op eigen terrein in een verdiepte garage te geschieden.



Deelgebied 12, wijk noord

Deelgebied 12, wijk Noord

Beschrijving bestaande situatie

Algemeen

Aan de noordzijde van de bebouwde kom van Ermelo is een groot gebied gelegen, dat kan worden gekarakteriseerd als een parkachtige woongebied. Hier bevinden zich villa's met een individuele uitstraling in een ruim groen opgezette wijk.

Onderscheid kan worden gemaakt in het deel ten oosten en ten westen van de Harderwijkerweg. Dit is voornamelijk de dichtheid en de afmetingen van de individuele kavels. Het oostelijk deel heeft een hogere dichtheid dan het westelijk deel. Ondanks dat gegeven, heeft dit deel ook een sterk groene uitstraling.

De samenhang in het omgevingsbeeld is bereikt door de groen ingerichte woonstraten, de maat van de bouwmassa's en de groen ingevulde ruimte daartussen, zoals vastgesteld in het stedenbouwkundig plan. Openbare gebouwen in deze omgeving gesitueerd, zoals o.a. het Astmacentrum, het rusthuis en de kerk, dragen bij aan het representatieve karakter.

Het gebied heeft een enigszins gemengd karakter, waarbij soms ensembles van woningen aanwezig zijn, naast individuele woningbouw.

Stedenbouwkundige kenmerken

Kenmerkend voor dit gebied is de ruime opzet van de verkaveling en de rustige atmosfeer. Openbare ruimte en privé tuinen vormen de groene entourage van solitaire bouwmassa's variërend in grootte.

Monumentale villa's, herenhuizen en overige woonhuizen bestaan uit gekoppelde volumes of uit een compacte hoofdmassa. De bouwhoogte is een à twee verdiepingen met een stevige kap.

De openbare gebouwen hebben een eigen karakter, dat samenhangt met de functie. De ruimte tussen de bouwmassa's is doorgaans veel groter dan de breedte van de voorgevels. Aan-, uit- en bijgebouwen zijn geconcentreerd geplaatst nabij de hoofdbouwmassa of zo ver mogelijk van de openbare weg af gesitueerd. Tussen de bouwmassa's is het groen op de achtererven goed waarneembaar.

In parkachtige woongebieden wordt de overgang tussen privé en openbaar meestal aangegeven via een hekwerk, haag of anderszins. Het erf heeft een groen karakter met veelal forse bomen.

Kenmerken openbare ruimte

In het straatbeeld lopen openbare ruimte en privé erven in elkaar over. De daarin aangebrachte, vaak forse beplanting vormt de drager van de groene atmosfeer.

Straatprofielen in parkachtige woongebieden ondersteunen de royale maatvoering van de privé-erven. Ze zijn doorgaans eenvoudig van opzet en ruim bemeten. Groene bermen met laanbomen begeleiden de rijbaan. Erfafscheidingen hebben veelal een groen karakter en spelen nadrukkelijk mee in de kwaliteit van de openbare ruimte.

De aanwezige plantsoenen, zoals het Prins Hendrik plantsoen en overige groene gebieden in de wijk, dragen bij aan de representativiteit van de openbare ruimte. De inrichting daarvan is open en straalt een grote rust uit.

Kenmerken van het bebouwingsbeeld

De architectuur van de gebouwen is zeer gevarieerd. De panden hebben elk een eigen gezicht waarbij veel aandacht is besteed aan de architectonische kwaliteit en uitstraling.

De stijl van de betreffende bouwperiode en de smaak van de opdrachtgever komen sterk naar voren in de vormgeving. Mengvormen van meerdere architectuurstijlen in een woning komen veelvuldig voor. Aan de straatzijden komt incidenteel een luchtig vormgegeven erker of serre voor.

De woningen zijn op te delen in twee typologieën;

1. woningen in de vorm van een landhuis;
2. eenduidig vormgegeven woningen met een kleinschaliger karakter. (bungalows)

1. Landhuis-type



De woningen bestaan uit een tot twee bouwlagen en zijn sterk horizontaal en / of verticaal geleed. De bebouwing wordt gekarakteriseerd als een compositie van verschillende bouwmassa's en aanbouwen. Dit komt tot uiting in sprongen in het gevelvlak en de daarbij horende diverse dakvlakken.

Diverse toevoegingen, zoals aanbouwen, dakkapellen e.d. komen veelvuldig voor.



2. Eenduidig type

De woningen bestaan uit een tot twee bouwlagen en zijn eenduidig vormgegeven. De plattegrond is rechthoekig en het heeft een zadeldak of een afgeleide daarvan. Toevoegingen, zoals dakkapellen, erkers en aanbouwen komen zelden voor of zijn aan de achterzijde geplaatst. Het architectonisch ontwerp, de detaillering en de materiaal- en kleurkeuze zijn doorgaans met grote aandacht en vakmanschap uitgewerkt.

openbare gebouwen

De openbare gebouwen hebben ieder een eigen uitstraling. De bebouwing bestaat uit een tot zeven bouwlagen, afgedekt met een hellend of een plat dak. De panden zijn verticaal of horizontaal geleed, door de banden of samengestelde kozijnen in de gevelvlakken. De gevels bestaan uit metselwerk, in een gele of een rode kleurstelling. De hellende daken zijn afgedekt met donkere pannen of leien. De richting van de gevelopeningen zijn afgestemd op de bouwstijl van het pand. Dit geldt tevens voor de detaillering en kleurstelling.

Veranderingsprocessen

De bereikbaarheid en omgevingskwaliteit van dit woongebied is goed en de villa's bieden veel ruimte en ogen zeer representatief. In sommige gevallen wordt een bestaande villa afgebroken en vervangen door een forsere villa met een geheel eigen karakter.

Beleidsuitgangspunten Welstand

Algemeen

Dit parkachtige woongebied vormt een aantrekkelijke. Bovendien draagt het gebied, gesitueerd langs de invalsweg, de Harderwijkerweg, bij aan de positieve beeldvorming van de gemeente Ermelo.

Het beleid is gericht op de instandhouding van de kwaliteit en diversiteit van dit woongebied, waarbij elke woning een eigen kwaliteit heeft.

Voorwaarde daarbij is dat het groene karakter van de tuininrichting en van de erfafscheiding behouden blijft. Aan-, uit- en bijgebouwen mogen de openheid van het bebouwingskarakter niet aantasten. De oorspronkelijke straatprofielen met hun laanbeplanting vormen een wezenlijk onderdeel van de kwaliteit en blijven gehandhaafd.

Bebouwingsbeeld

Het beleid is gericht op behoud van de oorspronkelijke vormgeving en kwaliteit van de panden. De ruime opzet van parkachtige woongebieden verdraagt een grote variatie in architectuur. Bij nieuwbouw kan een grote mate van vrijheid worden toegestaan in architectonische opvatting, mits situering, massa, materiaalkeuze en kleurstelling afgestemd zijn op het algemene beeld van de omgeving. Voorwaarde blijft dat nieuwbouw van een zelfde aandacht voor de architectonische uitwerking getuigt als de oorspronkelijke bebouwing. Dit vraagt van de opdrachtgever een zorgvuldige keuze van de architect.

Differentiatie welstandsniveaus

Parkachtige woongebieden hebben over het algemeen een bijzonder karakteristiek bebouwingbeeld. Behoud en of herstel van dit beeld vergt een hoog ambitieniveau, zowel van de gemeente als de eigenaren.

Welstandsniveau 2 sluit aan bij de aandacht die voor de bijzondere kwaliteiten deze gebieden geboden is.

De welstandsniveaus zijn aangegeven op de bijgevoegde welstandsniveaukaart.

Voor de stedenbouwkundige visie, inrichting en openbare ruimte, is het volgende beleidsstuk van toepassing: Structuurvisie Ermelo 2015.

Beoordelingscriteria wijk noord

ALGEMEEN

- Voor zover niet in tegenspraak met de in deze paragraaf gestelde criteria zijn de sneltoetscriteria van toepassing voor aan-, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, kozijn- en gevelwijzigingen, dakkapellen, erfafscheidingen, dakramen, zonnepanelen en –collectoren, spriet-, staaf- en schotelantennes, rolhekken, luiken en rolluiken zoals deze zijn gesteld in hoofdstuk 5.

SITUERING

- Behoud van representatieve bouwmassa's omgeven door een landschappelijke inrichting van tuinen.
- Bij (vervangende) nieuwbouw wordt rekening gehouden met het algemene gebiedskarakter.
- De positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing zijn richtinggevend.
- De beleving van onderlinge afstanden tussen de gebouwen is belangrijker dan de vorming van een wand.
- Bestaande doorzichten worden gehandhaafd.
- Het bebouwingsbeeld wordt bepaald door een reeks van individuele bouwmassa's.
- De panden staan met hun entree en voorgevel gericht naar de straat.

MASSA EN VORM

- Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw conformeert het bouwwerk zich wat betreft massa en hoofdvorm aan de bebouwing in de omgeving.
- De bouwmassa bestaat maximaal uit twee (in sommige gevallen drie) bouwlagen.
- Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt en gesitueerd aan de achtergevel.
- De kaphelling bedraagt minimaal 30° en is afgestemd op de omgeving.
- Bijgebouwen zijn in hoofdvorm en kap afgestemd op die van het hoofdgebouw.

GEVELS

- Renovatie en/of vervangende nieuwbouw respecteert de oorspronkelijke gevelopbouw.
- Zijgevels die duidelijk zichtbaar zijn van af de openbare ruimte worden behandeld als voorgevels.
- Bij splitsing van het pand blijft de architectonische eenheid van het oorspronkelijke pand behouden.

- Bij verbouw en renovatie wordt aangesloten bij de richting en de maatverhoudingen van de bestaande gevelopeningen.

KLEURGEBRUIK

- Bij verbouwing of renovatie is het oorspronkelijke kleurgebruik tot uitgangspunt genomen.
- Bij nieuwbouw bepalen aardkleuren het aanzicht van de hoofdvlakken.
- In lichte kleur geschilderde gevels en stucwerk worden toegestaan indien deze kenmerkend zijn voor de omgeving en in getemperd kleurniveau worden toegepast.
- De kleuren van dakbedekking en gevels zijn op elkaar afgestemd.

MATERIAALGEBRUIK

- Het dak van het hoofd- en bijgebouwen is afgedekt met natuurlijke materialen.
- Bij nieuwbouw bestaan gevels in hoofdzaak uit baksteen.
- Kozijnen zijn van hout of een ander materiaal met een gelijksoortige profilering en detaillering.
- Glas, spiegellende oppervlakken en kunststof worden niet toegepast bij beplating van gevels.
- Het materiaalgebruik van aan-, uit- en bijgebouwen is afgestemd op dat van het hoofdgebouw.

DETAILLERING

- Authentieke detaillering zoals overstekken, geaccentueerde lijsten en siermetselwerk wordt bij verbouw behouden.
- Bij renovatie of nieuwbouw wordt zorgvuldig omgegaan (herstel, interpretatie) met de detaillering van de kap, de gevelopeningen en het metselwerk.
- De detaillering van aan-, uit- en bijgebouwen is zorgvuldig afgestemd op die van het hoofdgebouw.
- Serres en erkers worden met een zelfde aandacht voor detaillering als die voor het hoofdgebouw uitgevoerd.

Sneltoetscriteria

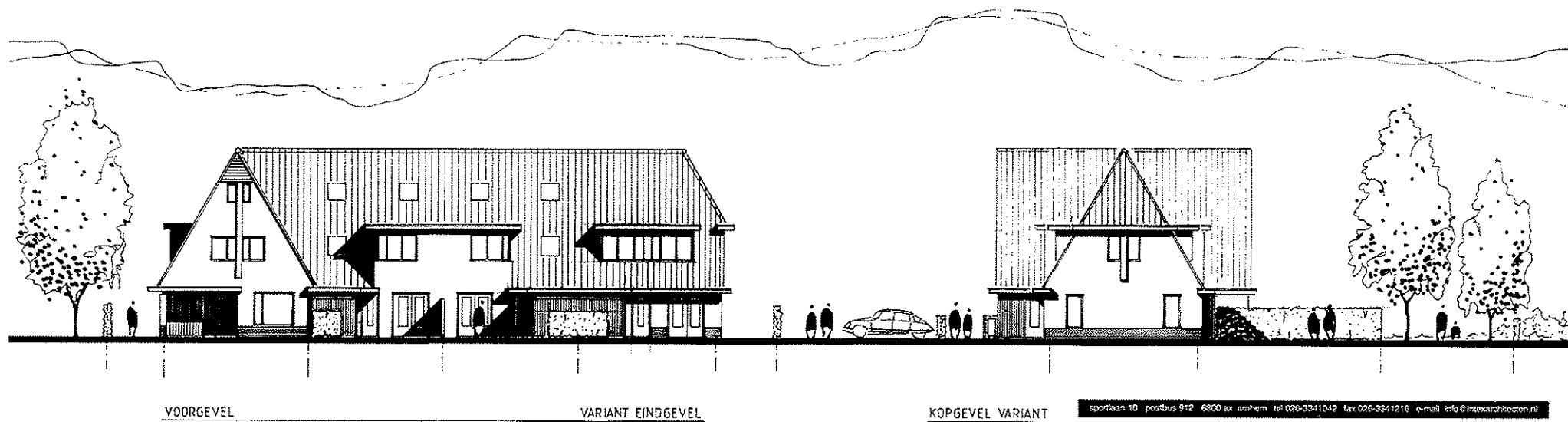
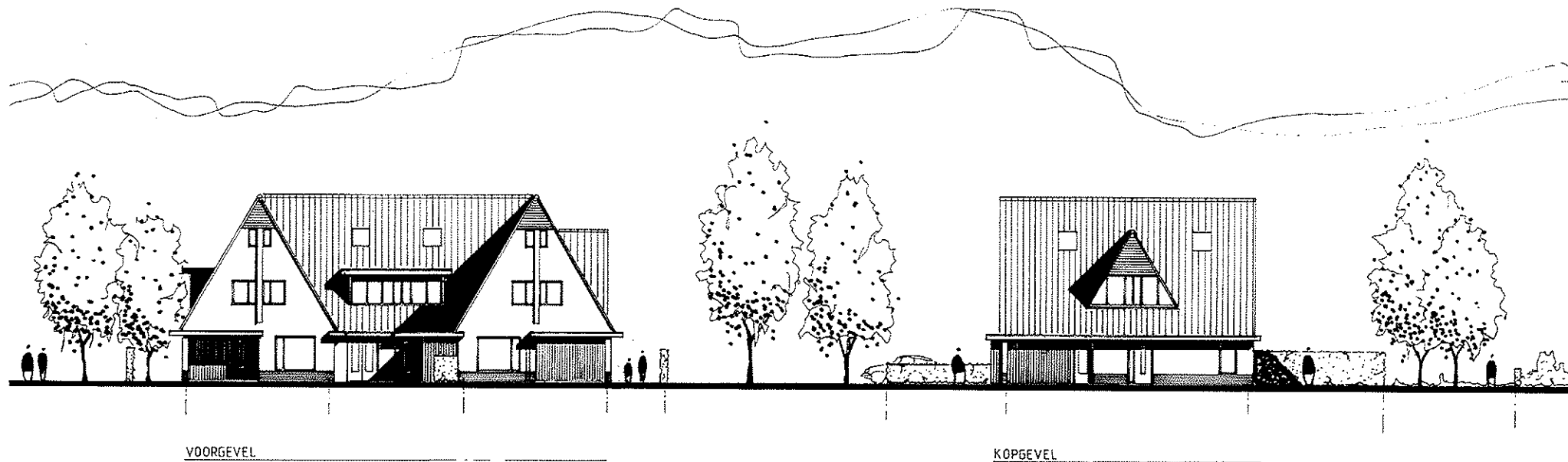
De (aanvullende) sneltoetscriteria zijn beschreven in hoofdstuk 5.

Objectcriteria

De objectcriteria voor reclame zijn beschreven in hoofdstuk 6.

2.

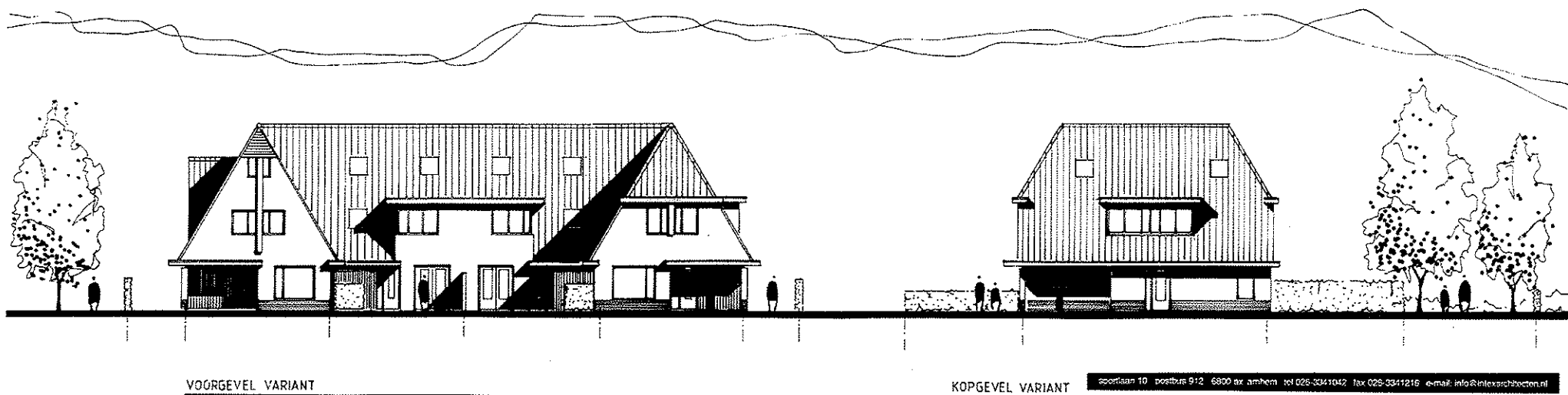
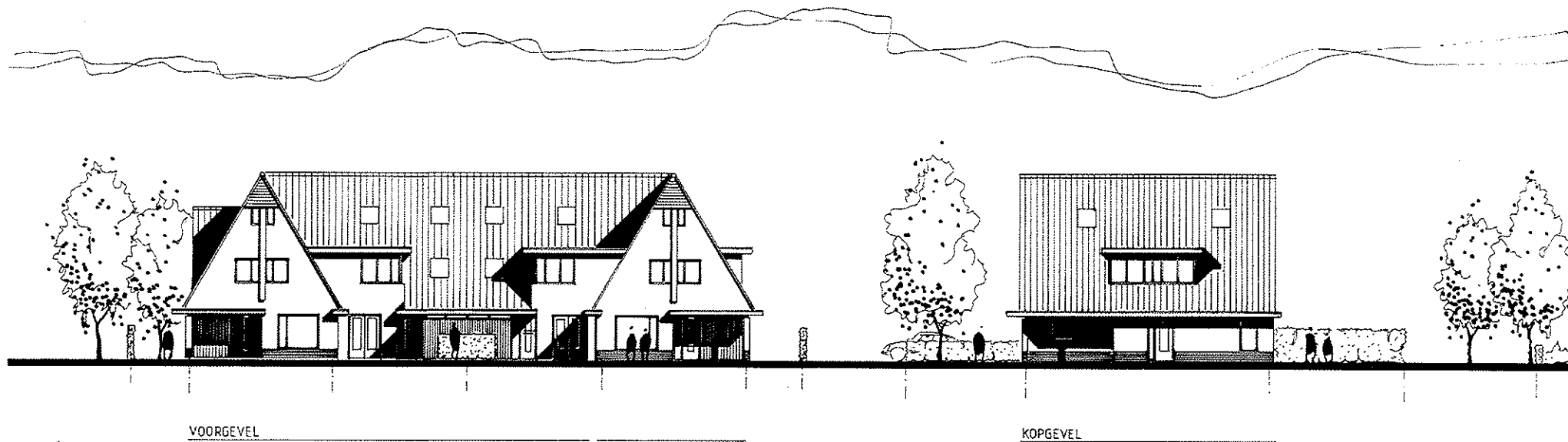
Referentiebeelden woningen



spoorlaan 10 postbus 912 6800 ax arnhem tel 026-3341042 fax 026-3341216 e-mail info@intexarchitecten.nl

architecten bna
WONINGBOUW 'T TREFFPUNT TE ERMELO
I N E X

Gevels 3/4 koper varianten 1:200 30-08 01-10-07 406011



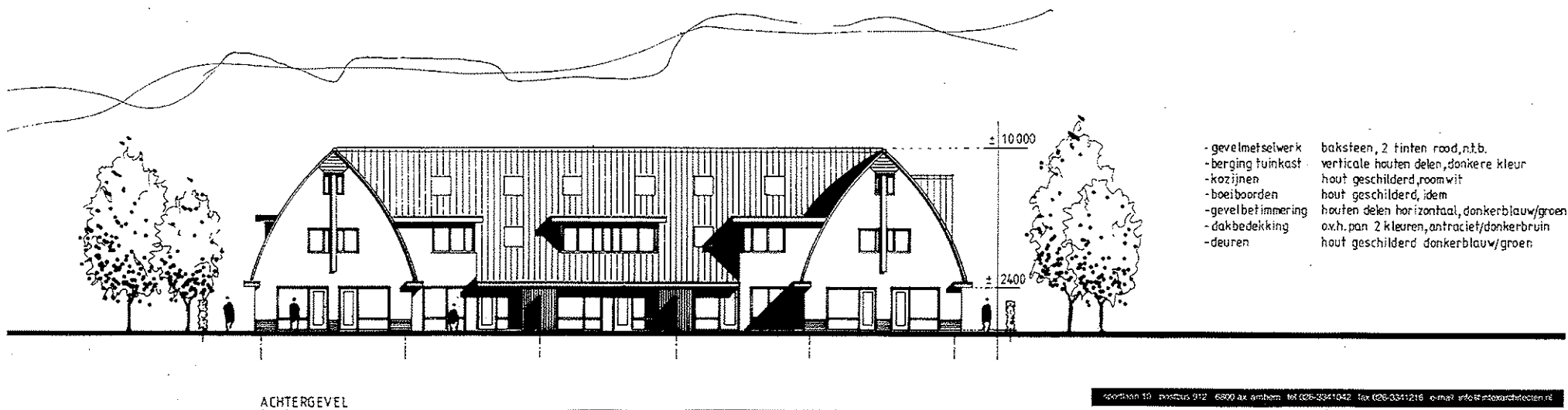
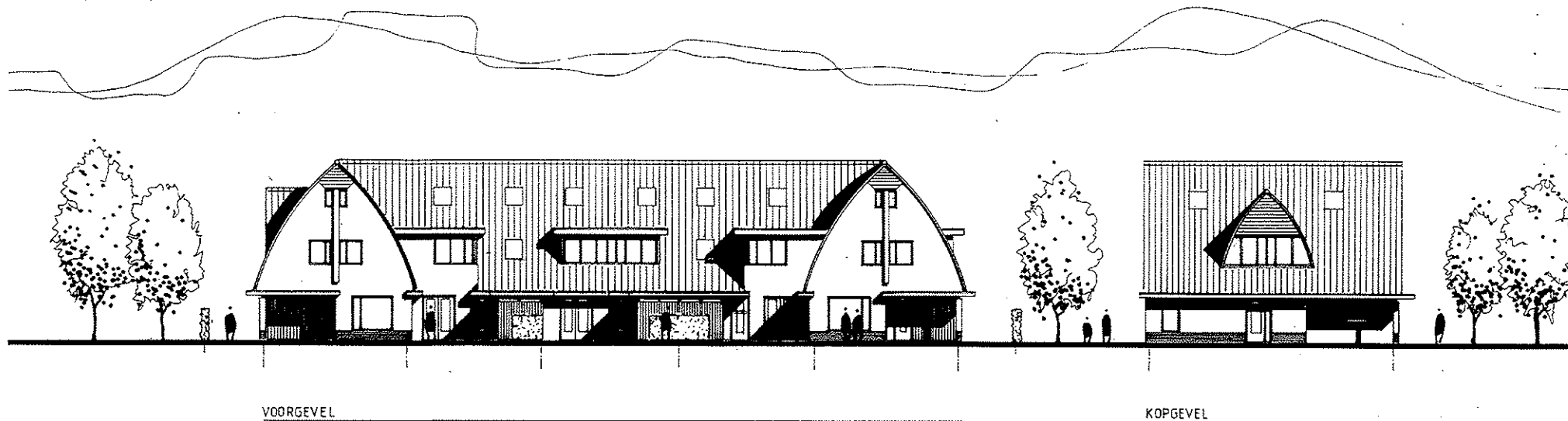
poortaan 10 postbus 912 6800 ax arnhem tel 026-3341042 fax 026-3341216 e-mail: info@inlexarchitecten.nl

architecten bna
WONINGBOUW 'T TREFPUNT TE ERMELO

INEX

Gevels 4-kapper 1:200

30-07 01-10-07 406011



grootplan 10 projectus 912 6800 ax amheim tel 026-3341042 fax 026-3341215 e-mail info@intexarchitecten.nl

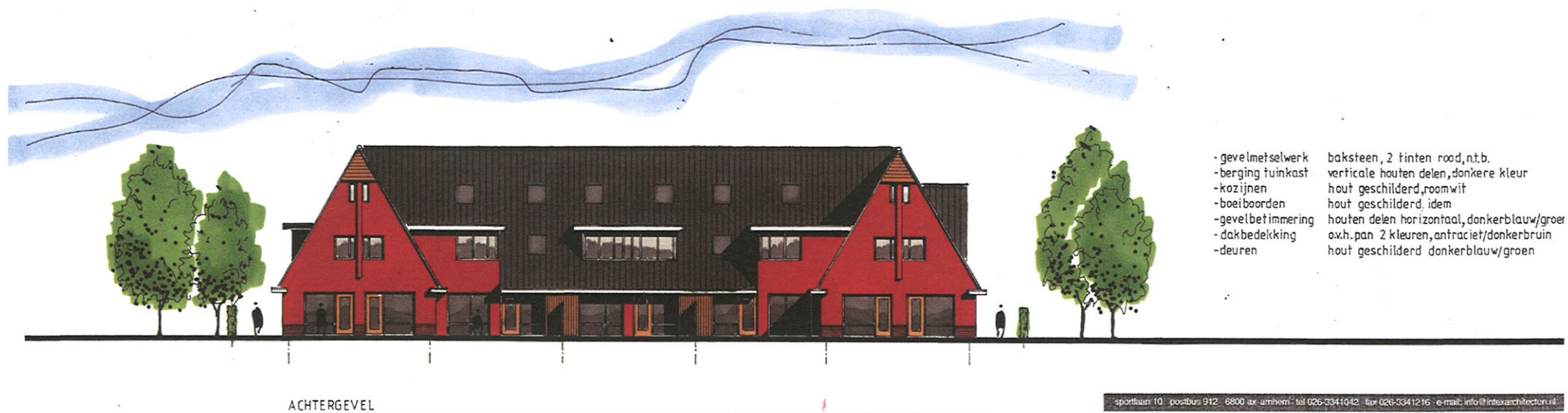
WONINGBOUW 'T TREFFPUNT TE ERMELO

architecten bna
I N E X

Gevels "S-kapper" rond 1:200 30-06

01-10-07

406011



• sportlaan 10 • postbus 912 • 6800 ax amsthem • tel 026-3341042 • fax 026-3341216 • e-mail: info@intoxarchitectuur.nl

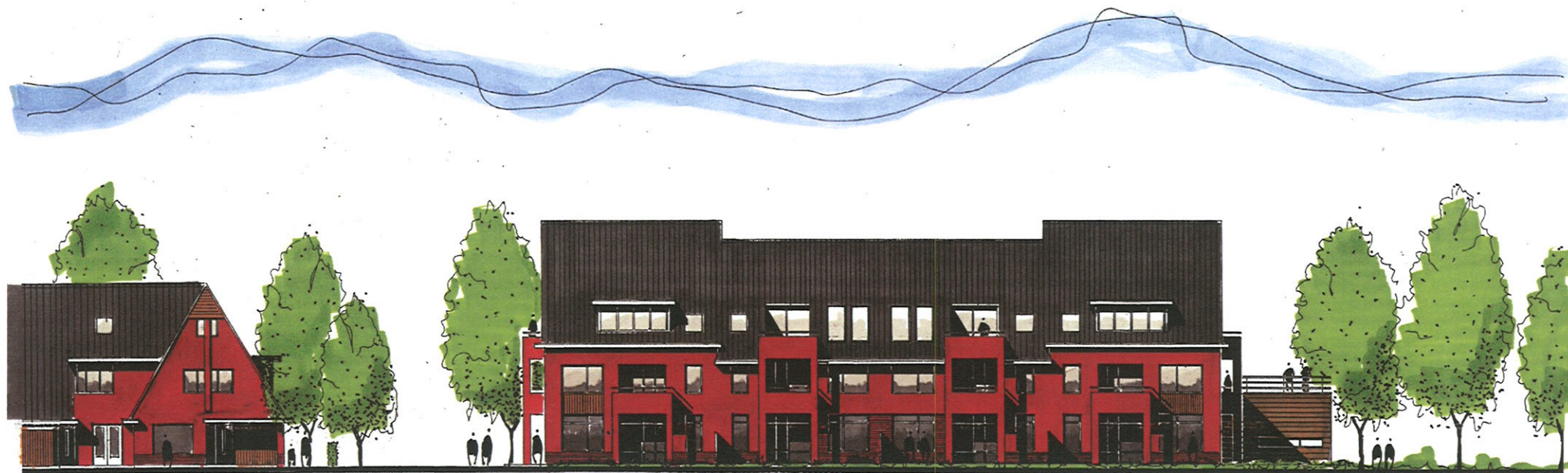
WONINGBOUW 'T TREFFPUNT TE ERMELO

architecten bna
I N E X

Gevels "5-kapper" 1:200

30-05 01-10-07

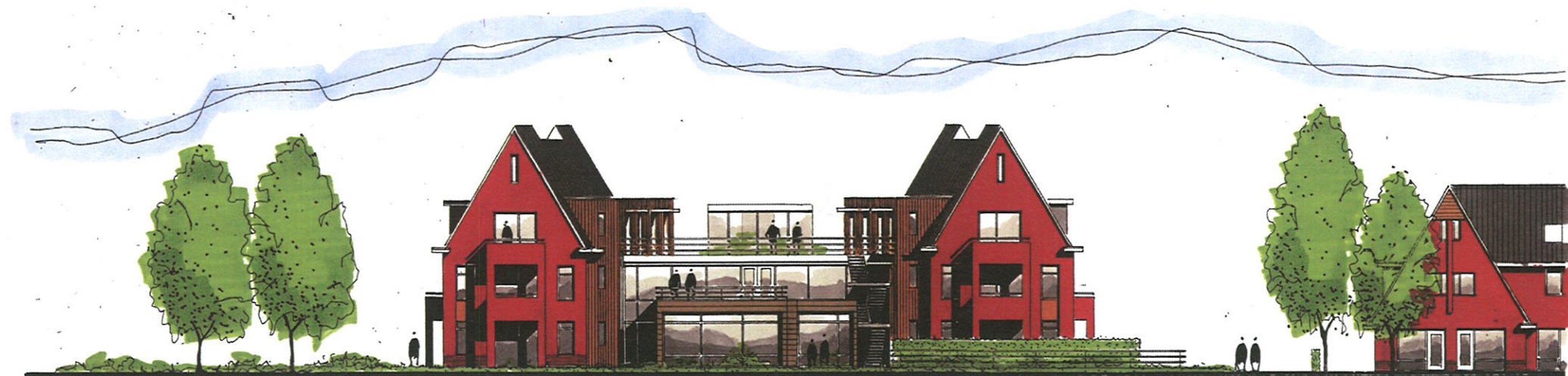
406011



ZIJGEVEL



VOORGEVEL pleinzijde



ACHTERGEVEL boszijde

Voorschriften

juni 2008

Inhoudsopgave voorschriften

Hoofdstuk I	Inleidende bepalingen	1
Artikel 1	Begripsbepalingen	1
Artikel 2	Wijze van meten	5
Hoofdstuk II	Bestemmingsbepalingen	7
Artikel 3	GROEN.....	7
Artikel 4	TUIN	9
Artikel 5	VERKEER - VERBLIJF	10
Artikel 6	WONEN	11
Artikel 7	WONEN - WOONGEBOUW.....	14
Artikel 8	LEIDING - HOOGSPANNINGSVERBINDING	15
Hoofdstuk III	Algemene bepalingen	17
Artikel 9	Anti-dubbeltelbepaling	17
Artikel 10	Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening	18
Artikel 11	Algemene gebruiksbe­palingen	19
Artikel 12	Algemene vrij­stellingsbevoegdheid	20
Artikel 13	Algemene procedurebepaling.....	21
Hoofdstuk IV	Overgangs- en slotbepalingen	23
Artikel 14	Strafbepaling.....	23
Artikel 15	Overgangsbepalingen	24
Artikel 16	Slotbepaling	25
Bijlagen		
1.	Lijst van bedrijven, categorie 1 en 2	
2.	Lijst van niet publiekgerichte bedrijfsmatige bedrijven aan huis	

Artikel 1 Begripsbepalingen

1. *het plan:*
het bestemmingsplan **Het Trefpunt** van de gemeente Ermelo;
2. *de plankaart:*
de plankaart van het bestemmingsplan Het Trefpunt, tek.no. **ER0003**;
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 dienstverlenend beroep, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;
5. *ander-bouwwerk:*
een bouwwerk, geen gebouw zijnde;
6. *bebouwing:*
één of meer gebouwen en/of andere-bouwwerken;
7. *bestemmingsgrens:*
een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak;
8. *bestemmingsvlak:*
een op de plankaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming;
9. *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;
10. *bouwen:*
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

-
11. *bouwgrens*:
een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak;
 12. *bouwperceel*:
een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
 13. *bouwperceelgrens*:
een grens van een bouwperceel;
 14. *bouwvlak*:
een op de plankaart aangegeven vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop gebouwen en andere bouwwerken zijn toegelaten, indien en voor zover twee bouwvlakken middels de aanduiding "één bouwvlak vormend" met elkaar zijn verbonden worden deze aangemerkt als één bouwvlak";
 15. *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;
 16. *dak*:
iedere bovenbeëindiging van een gebouw;
 17. *eerste bouwlaag*:
de bouwlaag op de begane grond;
 18. *eerste verdieping*:
tweede bouwlaag van een hoofdgebouw, een souterrain of kelder niet daaronder begrepen;
 19. *gebouw*:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
 20. *gesloten verharding*:
verharding bestaande uit harde, aaneengesloten materialen zoals tegels, klinkers, vlonders en dergelijke;
 21. *half open verharding*:
gesloten verharding, waarin ruimtes zijn opengelaten voor plantaardige begroeiingen;
 22. *halfvrijstaande woning*:
een woning van het type twee-aan-eengebouwd;

-
23. *hoofdgebouw*:
een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;
24. *open verharding*:
verharding bestaande uit los, natuurlijk materiaal;
25. *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;
26. *prostitutie*:
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;
27. *risicovolle inrichting*:
een inrichting als bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen, zoals dit besluit luidde op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;
28. *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;
29. *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;
30. *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;

-
31. *woning*:
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;
32. *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;
33. *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:
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, dan wel de druiplijn, het boei-bord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- 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 anderbouwwerk, 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.

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.

Artikel 3 GROEN

3.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor **GROEN** aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, bomen, bos, paden voor langzaam verkeer, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede voor de bescherming, de instandhouding en/of het herstel van de voorkomende natuurlijke waarden met daarbijbehorende andere-bouwwerken en half open dan wel open verhardingen.

3.2 Bouwvoorschriften

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

3.2.1 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.

3.3 Aanlegvergunning

3.3.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a het vellen en rooien van bomen en andere houtopstanden;
- b het afgraven en ophogen van gronden (vergraven en egaliseren);
- c het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden en parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen.

3.3.2 Uitzondering

Het in **3.3.1** vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen.

3.3.3 Afwegingskader aanlegvergunning

De in **3.3.1** genoemde vergunning wordt slechts verleend indien door de werken en/of werkzaamheden dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen de waarden van deze gronden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig (kunnen) worden verkleind.

3.4 Wijzigingsbevoegdheid

3.4.1 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de bestemming **GROEN** wijzigen in de bestemming **VERKEER** ten behoeve van de verbreding van bestaande wegen.

3.4.2 Afwegingskader

Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats waarbij betrokken worden:

- a de mate waarin de waarden, welke het plan beoogt te beschermen, kunnen worden geschaad;
- b de mate waarin de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden kunnen worden geschaad;
- c de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de toelaatbaarheid op het gebied van milieu, externe veiligheid, waterhuishouding, ecologie en archeologie;
- d de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
- e de mate waarin de verkeerssituatie wordt beïnvloed, waaronder begrepen de gevolgen voor de infrastructuur.

3.4.3 Weigering

Indien de waarden en/of de belangen als genoemd in **3.4.2 onder a en b** onevenredig worden geschaad en/of de in **3.4.2 onder c en d** genoemde uitvoerbaarheid/inpasbaarheid niet is aangetoond en/of de in **3.4.2 onder e** genoemde verkeerssituatie onevenredig nadelig wordt beïnvloed, vindt de wijzigingsbevoegdheid geen toepassing.

Artikel 4 **TUIN**

4.1 **Bestemmingsomschrijving**

De op de plankaart voor **TUIN** aangewezen gronden zijn bestemd voor tuin behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding **parkeergarage**, een (ondergrondse) parkeergarage is toegestaan en dat ter plaatse van de aanduiding **te bebouwen gronden** gemeenschapsruimtes ten behoeve van de appartementen zijn toegestaan, met daarbijbehorende andere-bouwwerken, erven en parkeervoorzieningen.

4.2 **Bouwvoorschriften**

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

4.2.1 **Gebouwen**

Voor gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a uitsluitend ter plaatse van de aanduiding **parkeergarage** en/of de aanduiding **te bebouwen gronden** gebouwen worden gebouwd;
- b ter plaatse van de aanduiding **parkeergarage** mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan 1 m;
- c ter plaatse van de aanduiding **te bebouwen gronden** mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan 4 m.

4.2.2 **Andere-bouwwerken**

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

Artikel 5 VERKEER - VERBLIJF

5.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor **VERKEER – VERBLIJF** aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen, straten en paden, voet- en rijwielpaden, parkeerstroken en nutsvoorzieningen met daarbijbehorende andere-bouwwerken, waterhuishoudkundige voorzieningen en groenvoorzieningen.

5.2 Bouwvoorschriften

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

5.2.1 Andere-bouwwerken

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

Artikel 6 **WONEN**

6.1 **Bestemmingsomschrijving**

De op de plankaart voor **WONEN** aangewezen gronden zijn bestemd voor woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroep, met daarbijbehorende gebouwen, andere-bouwwerken, tuinen en erven.

6.2 **Bouwvoorschriften**

Op de tot **WONEN** bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat:

6.2.1 voor **hoofdgebouwen in casu woonhuizen** de volgende bepalingen gelden:

- a een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b een woonhuis mag vrijstaand of halfvrijstaand of in een rij worden gebouwd;
- c de breedte van een woonhuis mag niet minder dan 5 m bedragen;
- d de goothoogte mag niet meer bedragen dan de op de plankaart aangegeven goothoogte;
- e de bouwhoogte mag niet meer dan 10,5 m bedragen;
- f de dakhelling mag niet minder dan 25° en niet meer dan 65° bedragen;

6.2.2 voor **aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen** de volgende bepalingen gelden:

- 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;
- b de gezamenlijke oppervlakte van de aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen bij een hoofdgebouw mag niet meer dan 60 m² bedragen, met inachtneming van de volgende bepalingen:
 - 1 de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 50% van de oppervlakte van het achter de voorgevel van het woonhuis en het verlengde daarvan gelegen bouwperceel;
 - 2 in afwijking van het bepaalde **onder 1** mag de gezamenlijke oppervlakte meer bedragen dan 50%, mits de gezamenlijke oppervlakte van de aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen niet meer bedraagt dan 20 m²;
 - 3 bij de berekening van de gezamenlijke oppervlakte wordt de oppervlakte van de aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen voor zover gelegen binnen het bebouwingsvlak tussen het verlengde van de zijgevels van het hoofdgebouw niet meegerekend;
- c de goothoogte van een aanbouw, uitbouw of een aangebouwd bijgebouw mag niet meer dan 3 m bedragen met dien verstande dat de goothoogte mag worden verhoogd tot niet meer dan 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
- d de bouwhoogte van een aanbouw, uitbouw of een aangebouwd bijgebouw mag niet meer bedragen dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw, vermindert met 2 m;
- e de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 3 m bedragen;

-
- f de bouwhoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 5 m bedragen.

6.2.3 voor **andere-bouwwerken** de volgende bepalingen gelden:

- 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.

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a een goede woonsituatie;
- b de verkeersveiligheid;
- c de sociale veiligheid;
- d de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

6.4 Vrijstelling

6.4.1 Vrijstelling

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:

- a het bepaalde in **6.2.1 onder d** en toestaan dat de goothoogte wordt verhoogd met niet meer dan 2 meter;
- b het bepaalde in **6.2.1 onder d** en toestaan dat waar de maximale goothoogte 3 m bedraagt, de goothoogte wordt verhoogd tot niet meer dan 6 m;
- c het bepaalde in **6.2.1 onder f** ten behoeve van een verhoging dan wel verlaging van de dakhelling.

6.4.2 Toetsingscriteria

De in **6.4.1** genoemde vrijstelling kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a het straat- en bebouwingsbeeld
- b de architectonische samenhang van de bebouwing en de architectonische kwaliteit in relatie tot de omgeving;
- c de woonsituatie;
- d de verkeersveiligheid;
- e de sociale veiligheid;
- f de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

6.4.3 Procedure

Bij gebruikmaking van de vrijstellingsbevoegdheid is de in **artikel 13** opgenomen procedure van toepassing.

6.5 Gebruiksbepalingen

6.5.1 Tot een met de bestemming strijdig gebruik als bedoeld in **artikel 11 onder a**, wordt in ieder geval verstaan het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor doeleinden van zelfstandige bewoning.

6.5.2 Een aan huis verbonden beroep 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, waarbij tevens aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mogen worden gebruikt ten behoeve van het aan huis verbonden beroep, met dien verstande dat de gezamenlijke voor het aan huis verbonden beroep 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.

6.6 Vrijstelling

6.6.1 Vrijstelling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in **6.1** voor het gebruik van woonhuizen en/of aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen ten behoeve een aan huis verbonden bedrijf, 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 bedrijf, waarbij tevens aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mogen worden gebruikt ten behoeve van het aan huis verbonden bedrijf, met dien verstande dat de gezamenlijke voor het aan huis verbonden 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;
- g het bedrijven betreft die genoemd zijn in de in de bijlage opgenomen **Lijst van niet-publiekgerichte bedrijfsmatige bedrijven aan huis** dan wel bedrijven die daarmee qua aard, omvang en invloed vergelijkbaar zijn.

6.6.2 Procedure

Bij gebruikmaking van de vrijstellingsbevoegdheid is de in **artikel 13** opgenomen procedure van toepassing.

Artikel 7 **WONEN - WOONGEBOUW**

7.1 **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 dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding **parkeergarage**, een (ondergrondse) parkeergarage is toegestaan, met daarbijbehorende gebouwen, andere-bouwwerken, parkeervoorzieningen, tuinen en erven.

7.2 **Bouwvoorschriften**

Op de tot **WONEN - WOONGEBOUW** bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat:

7.2.1 voor **gebouwen** de volgende bepalingen gelden:

- a een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b de goothoogte mag niet meer bedragen dan de op de plankaart aangegeven goothoogte;
- c de bouwhoogte mag niet meer dan 15 m bedragen;
- d de dakhelling mag niet meer dan 65° bedragen;

7.2.2 voor **andere-bouwwerken** de volgende bepalingen gelden:

- 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.

7.3 **Gebruiksbeperking**

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;
- g het bedrijven betreft die genoemd zijn in de in de bijlage opgenomen **Lijst van niet-publiekgerichte bedrijfsmatige bedrijven aan huis** dan wel bedrijven die daarmee qua aard, omvang en invloed vergelijkbaar zijn.

Artikel 8 LEIDING - HOOGSPANNINGSVERBINDING

8.1 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.

8.2 Bouwvoorschriften

8.2.1 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.

8.2.2 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.

8.3 Vrijstelling bouwvoorschriften

8.3.1 Vrijstelling

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in **artikel 8.2.1** 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.

8.3.2 Procedure

Bij gebruikmaking van de vrijstellingsbevoegdheid is de in **artikel 13** opgenomen procedure van toepassing.

Artikel 9 Anti-dubbeltelbepaling

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

Artikel 10 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 11 Algemene gebruiksbepalingen

- 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 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 verbodsbepalingen 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 13** opgenomen procedure van toepassing.

Artikel 12 Algemene vrijstellingsbevoegdheid

- a Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:
 - 1 de bij recht in de voorschriften gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
 - 2 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;
 - 3 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;
 - 4 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;
 - 5 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;
 - 6 de bestemmingsbepalingen en toestaan dat de grenzen van het bouwvlak naar de buitenzijde worden overschreden door:
 - a. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
 - b. schotelantennes;
 - c. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
 - d. (hoek-)erkers over maximaal de halve gevelbreedte, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen, mits de (verlengde) bouwvlakgrens met niet meer dan 1,5 m wordt overschreden;
 - 7 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.
- b De **onder a** bedoelde vrijstelling kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
 - 1 het straat- en bebouwingsbeeld;
 - 2 de woonsituatie;
 - 3 de milieusituatie;
 - 4 de verkeersveiligheid;
 - 5 de sociale en/of externe veiligheid;
 - 6 de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 13 Algemene procedurebepaling

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

- a een ontwerpbesluit ligt, met bijbehorende 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 14 Strafbepaling

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

- ♦ **6.5.1;**
- ♦ **7.3;**
- ♦ **11 onder a;**
- ♦ **15.2 onder b;**

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

Artikel 15 Overgangsbepalingen

15.1 Bouwwerken

- a Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is 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 gedaan.
- b Eenmalig kan vrijstelling worden verleend van het eerste lid voor het vergroten 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 overgangsbepalingen van dat plan.

15.2 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.

Artikel 16 Slotbepaling

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als:

"VOORSCHRIFTEN BESTEMMINGSPLAN HET TREFPUNT"

juni 2008.

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

, Voorzitter

, Griffier

Bijlagen

Bij de voorschriften

1. Lijst van bedrijven, categorie 1 en 2

Categorale bedrijvenlijst

SBI	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN				INDICES				GROOTSTE		
		GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR	VERKEER	VISUEEL	AFSTAND	CAT	OPM.	
0111, 0113	Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)	10	30	30	C	10	1	1	30	2	B	L
0112	- bedrijfsgebouwen	10	30	30	C	10	1	1	30	2	B	L
	- kassen zonder verwarming	10	10	30	C	10	1	1	30	2	B	L
	- kassen met gasverwarming	10	10	30	C	10	1	1	30	2	B	L
	- champignonkwekerijen (algemeen)	30	10	30	C	30	1	1	30	2	B	
	- bloembollendroog- en prepareerbedrijven	30	30	30	C	10	1	1	30	2	B	
0125	- bijen	10	0	30	C	10	1	1	30	2		
	- overige dieren	30	10	30	C	0	1	1	30	2		D
0141.1	hoveniersbedrijven	10	10	10		10	1	1	10	1		
1581	- v.c. < 2500 kg meel/week	30	10	30	C	10	1	1	30	2		
1593 t/m 1595	Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30	C	0	1	1	30	2		
182	Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30		30	2	2	30	2		
205	Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	10	30	30		0	1	1	30	2		
221	Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10		0	1	1	10	1		
2222.6	Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30		0	1	1	30	2	B	
2223	Grafische afwerking	10	0	10		0	1	1	10	1		
	Binderijen	30	0	30		0	2	1	30	2		
2224	Grafische reproductie en zetten	30	0	10		10	2	1	30	2	B	
2225	Overige grafische activiteiten	30	0	30		10	2	1	30	2	B	D
223	Reproductiebedrijven opgenomen media	10	0	10		0	1	1	10	1		
2442	- verbandmiddelenfabrieken	10	10	30		10	2	1	30	2		
33	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	30	0	30		0	1	1	30	2		
362	Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10		10	1	1	30	2	B	
363	Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30		10	2	2	30	2		
40	- < 10 MVA	0	0	30	C	10	1	1	30	2	B	
	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	0	0	30	C	10	1	1	30	2		
	- blokverwarming	10	0	30	C	30	1	1	30	2		

<i>SBI</i>	<i>OMSCHRIJVING</i>	<i>AFSTANDEN</i>				<i>INDICES</i>					
		<i>GEUR</i>	<i>STOF</i>	<i>GELUID</i>		<i>GEVAAR</i>	<i>VERKEER</i>	<i>VISUEEL</i>	<i>GROOTSTE AFSTAND</i>	<i>CAT</i>	<i>OPM.</i>
41	- < 1 MW	0	0	30	C	10	1	1	30	2	
501, 502, 504	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30		10	2	1	30	2	B
5020.4	Autobeklederijen	10	10	10		10	1	1	10	1	
5020.5	Autowasserijen	10	0	30		0	2	1	30	2	
503, 504	Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30		10	1	1	30	2	
505	- zonder LPG	30	0	30		30	3	1	30	2	B
511	Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10		0	1	1	10	1	
5121	Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders	30	30	30		30	2	2	30	2	
5122	Grth in bloemen en planten	10	10	30		0	2	1	30	2	
5125, 5131	Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	30	30	30		30	2	1	30	2	
5132, 5133	Grth in vlees, vleeswaren, zuivelprodukten, eieren, spijsoliën	10	0	30		30	2	1	30	2	
5134	Grth in dranken	0	0	30		0	2	1	30	2	
5135	Grth in tabaksprodukten	10	0	30		0	2	1	30	2	
5136	Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30		0	2	1	30	2	
5137	Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30		0	2	1	30	2	
5138, 5139	Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30		30	2	1	30	2	
514	Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30		10	2	1	30	2	
5148.7	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag tot 50 ton	10	0	30		30	2	1	30	2	
	- consumentenvuurwerk, onverpakt, opslag tot 2 ton	10	0	10		30	1	1	30	2	
5156	Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30		10	2	2	30	2	
5162	Grth in machines en apparaten	0	0	30		0	2	2	30	2	D
517	Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	0	0	30		0	2	2	30	2	
52	Detailhandel voor zover n.e.g.	0	0	10		0	1	1	10	1	
5211/2,5246/9	Supermarkten, warenhuizen, hypermarkten, bouwmarkten, tuincentra	0	0	10		30	3	1	30	2	
5222, 5223	Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken	30	0	10		10	1	1	30	2	
5224	Detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel	30	10	10	C	10	1	1	30	2	
5231, 5232	Apotheken en drogisterijen	0	0	0		10	1	1	10	1	
5249	Detailhandel in vuurwerk	0	0	10		10	1	1	10	1	
527	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	10	0	10		10	1	1	10	1	

SBI	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN				INDICES				GROOTSTE		
		GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR	VERKEER	VISUEEL	AFSTAND	CAT	OPM.	
5511, 5512	Hotels en pensions met keuken	30	0	10		10	2	1	30	2		
553	Restaurants, cafetaria's, snackbars, viskramen e.d.	30	0	10	C	10	2	1	30	2		
5551	Kantines	10	0	30	C	10	1	1	30	2	D	
5552	Cateringbedrijven	30	0	10	C	10	1	1	30	2		
6022	Taxibedrijven, taxistandplaatsen	0	0	30	C	0	2	1	30	2		
61, 62	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	0	0	10		0	2	1	10	1		
6321	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	10	0	30	C	0	3	1	30	2	L	
6322, 6323	Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	0	0	10		0	2	1	10	1		
633	Reisorganisaties	0	0	10		0	1	1	10	1		
634	Expediteurs, cargadoors (kantoren)	0	0	10		0	1	1	10	1	D	
641	Post- en koeriersdiensten	0	0	30	C	0	2	1	30	2		
642	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10	C	0	1	1	10	1		
	TV- en radiozenders (zie ook tabel 2: zendinstallaties)	0	0	0	C	30	1	3	30	2	D	
65, 66, 67	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	0	0	30	C	0	1	1	30	2		
70	Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10		0	1	1	10	1		
711	Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30		10	2	1	30	2		
714	Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30		10	2	2	30	2	D	
72	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10		0	1	1	10	1		
731	Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30		30	1	1	30	2		
732	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10		0	1	1	10	1		
74	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10		0	1	1	10	1	D	
7481.3	Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30	C	10	2	1	30	2	B	
7484.4	Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10		0	2	1	10	1		
75	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	0	0	30		0	2	1	30	2		
801, 802	Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	0	0	30		0	1	1	30	2		
803, 804	Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	10	0	30		10	1	1	30	2	D	
8511	Ziekenhuizen	10	0	30	C	10	3	2	30	2		
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		

SBI	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN				INDICES					GROOTSTE		
		GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR	VERKEER	VISUEEL	AFSTAND	CAT	OPM.		
853	Verpleeghuizen	10	0	30	C	0	1	1	30	2			
9000.3	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	10	10	30		10	1	1	30	2	B	L	
9111	Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	0	0	30		0	1	1	30	2			
9131	Kerkgebouwen e.d.	0	0	30		0	2	1	30	2			
921, 922	Studio's (film, TV, radio, geluid)	0	0	30	C	30	2	1	30	2			
9213	Bioscopen	0	0	30	C	0	3	1	30	2			
9232	Theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen	0	0	3	C	0	3	1	30	2			
9234	Muziek- en balletscholen	0	0	30		0	2	1	30	2			
9234.1	Dansscholen	0	0	30	C	0	2	1	30	2			
9251, 9252	Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	0	0	10		0	2	1	10	1			
9261.2	Bowlingcentra	0	0	30	C	0	2	1	30	2			
	Golfbanen	0	0	10		0	2	1	10	1			
	Kunstsibanen	0	0	30	C	0	2	2	30	2			
9262	- binnenbanen: boogbanen	0	0	10	C	10	1	1	10	1			
	- buitenbanen met voorzieningen: boogbanen	0	0	30		30	1	1	30	2			
	Sportscholen, gymnastieksalen	0	0	30	C	0	2	1	30	2			
9271	Casino's	30	0	10	C	0	3	1	30	2			
9272.1	Amusementshallen	0	0	30	C	0	2	1	30	2			
9301.2	Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30		30	2	1	30	2	B	L	
9301.3	Wasverzendinrichtingen	0	0	30		0	1	1	30	2			
	Wasserettes, wassalons	10	0	10		0	1	1	10	1			
9302	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10		0	1	1	10	1			
9303	- uitvaartcentra	0	0	10		0	2	1	10	1			
	- begraafplaatsen	0	0	10		0	2	1	10	1			
9304	Badhuizen en sauna-baden	10	0	30	C	0	1	1	30	2			
9305	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10	C	0	1	1	10	1	D		

2. Lijst van niet publiekgerichte bedrijfsmatige bedrijven aan huis

(gebaseerd op de uitgave "Bedrijven en milieuzonering, VNG)

verklaring	C	continue
	Z	zonering
	D	divers
	B	bodemverontreiniging
	L	luchtverontreiniging



- BESTEMMINGEN**
- G GROEN
 - T TUIN
 - V-V VERKEER - VERBLIJF
 - W WONEN
 - W-WGB WONEN - WOONBOUW

- DUBBELBESTEMMING**
- HV — LEIDING - HOOGSPANNINGSVERBINDING

- MAATVOERING**
- ⊙ maximale goothoogte

- AANDUIDINGEN**
- ▨ leidingzone
 - ▤ parkeergarage
 - ▩ te bebouwen gronden

- VERKLARING**
- bestemmingsgrens
 - ▭ bouwvlakgrens
 - ▭ kadastrale en topografische gegevens
 - plangrens
 - zoneringsgrens

GEMEENTE ERMELO
bestemmingsplan Het Trefpunt

tek. no. ER0003 juni 2008

postbus 1158 - 8001 BD zwolle - tel. 038 4216800

↑
schaal 1 : 1.000
stedebouwkundig
adviesbureau
witpaard-
partners