

Gemeente Ermelo
Bestemmingsplan De Verbinding

Gemeente Ermelo
Bestemmingsplan De Verbinding

Code 04-99-43 / 07-04-06

BESTEMMINGSPLAN DE VERBINDING

TOELICHTING**INHOUDSOPGAVE**

blz

1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Ligging van het plangebied	1
1. 3. Vigerende regeling	2
1. 4. Digitalisering	2
1. 5. Opbouw van de toelichting	2
2. HUIDIGE SITUATIE	4
3. BELEIDSKADER	6
3. 1. Rijksbeleid	6
3. 2. Provinciaal beleid	7
3. 3. Gemeentelijk beleid	9
4. MILIEU, WATER EN OMGEVINGSTOETSEN	14
4. 1. Geluid	14
4. 2. Bodem	16
4. 3. Luchtkwaliteit	17
4. 4. Externe veiligheid	20
4. 5. Water	20
4. 6. Ecologie	22
4. 7. Archeologie	26
5. UITGANGSPUNTEN EN PLANBESCHRIJVING	27
5. 1. Stedenbouwkundig Ontwerp	27
5. 2. De inrichting van het gebied.	28
5. 3. Toetsing aan randvoorwaarden vanuit het beleid	38
6. JURIDISCH SYSTEEM	42
6. 1. Voorschriften per bestemming	42
6. 2. Overgangsrecht	43
6. 3. Algemene toetsingscriteria	44
6. 4. Relatie met aanverwante wet- en regelgeving	44
6. 5. De bestemmingen	44
7. UITVOERBAARHEID	49
7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	49
7. 2. Economische uitvoerbaarheid	49
8. INSPRAAK EN OVERLEG	50
8. 1. Algemeen	50
8. 2. Overlegreacties	51
8. 3. Inspraakreacties	57

Bijlage 1	Akoestisch onderzoek
Bijlage 2	Rapportage luchtkwaliteit
Bijlage 3	Ecologische beoordeling
Bijlage 4	Vleermuisonderzoek
Bijlage 5	Overlegreacties
Bijlage 6	Inspraakreacties

1. INLEIDING

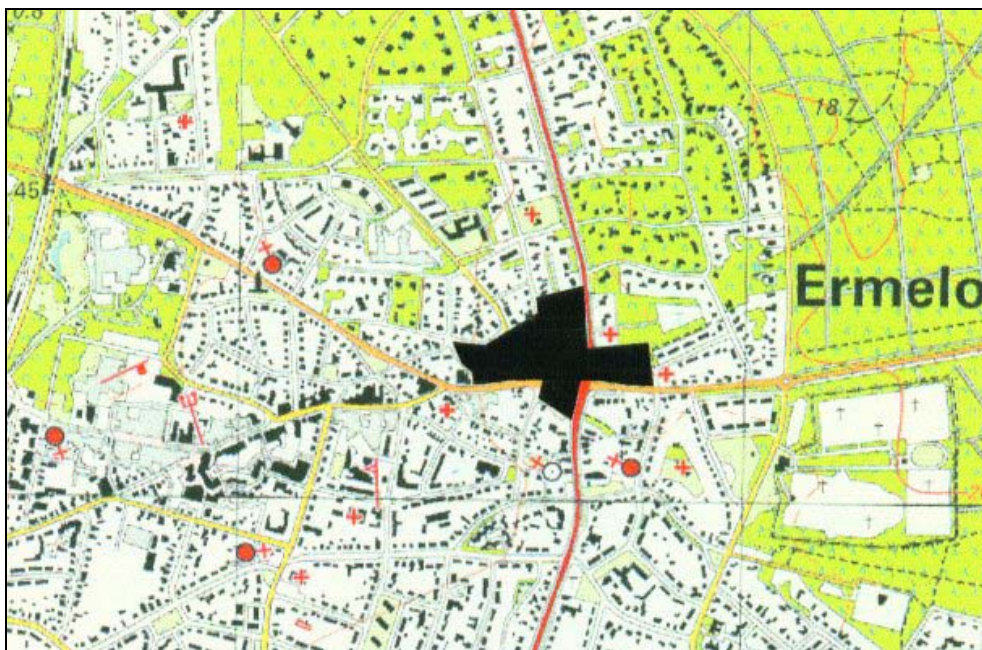
1. 1. Aanleiding

In de Structuurvisie Ermelo 2015 wordt voor het centrumgebied van Ermelo onder andere het volgende beleid geformuleerd: "In het centrumgebied is plaats voor inbreidingen ten behoeve van woningbouw. Deze locaties komen eveneens in aanmerking voor de vestiging van kleinschalige bedrijvigheid, ook in combinatie met woningen".

In het voorliggende plangebied liggen twee van dergelijke locaties. Verder wordt gestreefd naar doorgaande concentratie en kwaliteitsverbetering van het kernwinkelapparaat en verbetering van het verblijfsklimaat. Daarnaast kent het plangebied een aantal problemen, die om een oplossing vragen. De voorgenomen herinrichting van het plangebied, die in de hier volgende toelichting nader wordt beschreven, past goed binnen deze uitgangspunten. Deze herinrichting past echter niet binnen de huidige planologische regelgeving, c.q. het bestemmingsplan Kom Ermelo 1998, en Kom Ermelo 1998, herziening 2002, die een sterk conserverend karakter hebben. Het doel van het onderhavige bestemmingsplan is om de concrete herontwikkelingsprojecten juridisch-planologisch mogelijk te maken.

1. 2. Ligging van het plangebied

Het plangebied is globaal gelegen rond de kruising van de Stationsstraat-Leuvenumseweg en de Harderwijkerweg-Putterweg. Het omvat onder andere de voormalige molen De Koe, de remise van Connexion en een gebied ten oosten van de Harderwijkerweg.



Ligging van het plangebied

1. 3. Vigerende regeling

Door middel van het bestemmingsplan De Verbinding worden de desbetreffende gedeelten van het bestemmingsplan Kom Ermelo 1998 en Kom Ermelo, herziening 2002, geheel herzien.

1. 4. Digitalisering

Het voorliggende bestemmingsplan is een analoge (papieren) versie, in de vorm zoals de Wet op de Ruimtelijke Ordening en het Besluit op de ruimtelijke ordening dit voorschrijven. Van dit plan is eveneens een digitale versie ontwikkeld. Daarmee wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheden die de informatietechnologie biedt en wordt tevens ingespeeld op de wensen van de gemeente inzake digitale toegankelijkheid van informatie aan de burger.

Het digitale bestemmingsplan voldoet aan alle eisen die aan een digitaal bestemmingsplan worden gesteld. Het digitale bestemmingsplan kan in het gemeentelijk automatiseringssysteem worden geïmplementeerd voor bijvoorbeeld de ontsluiting via intra- en/of internet. Tevens kan het plan digitaal worden uitgewisseld.

In verband met de in de Algemene wet bestuursrecht (Awb) opgenomen nevenschikking, blijft het analoge bestemmingsplan naast het digitale plan bestaan. Beide plannen zijn overigens identiek, het analoge plan is een 'uitdraai' van het digitale plan.

1. 5. Opbouw van de toelichting

In deze toelichting wordt een motivering gegeven voor de gewenste ontwikkelingen op de locatie van De Verbinding. De toelichting is als volgt opgebouwd.

Na hoofdstuk 1 (Inleiding) wordt in hoofdstuk 2 (Huidige situatie en ontwikkelingen) in hoofdlijnen een beeld gegeven van de huidige ruimtelijke en de functionele structuur van de bestaande kern Ermelo en de ontwikkelingen in ruimtelijk en functioneel opzicht.

In hoofdstuk 3 (Kader) wordt het kader geschetst waarbinnen De Verbinding tot ontwikkeling kan worden gebracht. Het kader wordt eerst bepaald door het beleid dat door het rijk, de provincie Gelderland en de gemeente Ermelo is geformuleerd. Ook worden de randvoorwaarden benoemd die vanuit de Europese en nationale wet- en regelgeving ten aanzien van water, ecologie, archeologie en externe veiligheid voortvloeien.

In hoofdstuk 4 (milieu- water- en omgevingstoetsen) worden de relevante beleidsaspecten vanuit de genoemde beleidsvelden beschreven.

In hoofdstuk 5 (uitgangspunten en planbeschrijving) worden de gehanteerde planuitgangspunten; tevens wordt beschreven op welke wijze deze uitgangspunten zijn vertaald in een inrichtingsvoorstel.

Hoofdstuk 6 geeft een toelichting op het juridische systeem en de gehanteerde planvoorschriften.

In hoofdstuk 7 volgt een verantwoording van de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 8 bevat tenslotte de resultaten van het overleg en de inspraak. Hierin is aangegeven op welke wijze er met de reacties en zienswijzen, die in dit kader naar voren zijn gebracht, in het bestemmingsplan is omgegaan.

2. HUIDIGE SITUATIE

Het karakter van het plangebied wordt voor een groot deel bepaald door het feit dat twee van oudsher belangrijke wegen uit de radiale wegenstructuur van Ermelo elkaar hier kruisen. Deze kruising vormt één van de entrees van Ermelo en tegelijkertijd het drukste verkeersknooppunt.

Het gebied wordt gekenmerkt door een combinatie van oudere en nieuwere stedenbouwkundige elementen. Hierdoor is vrij rafelige en onevenwichtige stedenbouwkundige structuur met een uiteenlopend bebouwingsbeeld ontstaan. Relatief nieuw is bijvoorbeeld de in visueel opzicht dominante groot-schalige remise van het openbaar vervoersbedrijf Connexxion met zijn ronde dak. Ook de supermarkt op de hoek Prinsesselaan-Stationstraat vormt een relatief nieuw element. Ouder is bijvoorbeeld de voormalige molen De Koe, waarvan overigens de kap ontbreekt. Zo is er nog een aantal beeldbepalende panden in het gebied of de omgeving daarvan aanwezig, zoals de muziekkoepeel op 't Weitje en de kerk aan de oostzijde van de Harderwijkerweg.

Onderstaande foto's geven een impressie van de huidige situatie in en om het plangebied.



Terrein Connexxion remise



Albert Heijn met achterliggend parkeerterrein



Molen De koe en omgeving



Oostzijde Harderwijkerweg



't Weitje

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk worden het relevante rijksbeleid en het provinciaal en gemeentelijk beleid, de wet- en regelgeving ten aanzien van de thema's water, ecologie, archeologie, externe veiligheid en de relevante milieuaspecten (geluid, bodem) behandeld. Deze aspecten vormen uiteindelijk het kader waarbinnen de voorgestane ontwikkelingen in het onderhavige plangebied kunnen plaatsvinden.

3. 1. Rijksbeleid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020, met een doorkijk naar 2030. De Nota Ruimte is het vervolg op de Vijfde Nota. Met de bekendmaking op 27 februari 2006 in onder andere de Staatscourant is de Nota Ruimte formeel in werking getreden.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimteveragende functies op het beperkte oppervlak in Nederland.

Een belangrijk element in de ruimtelijke visie van het rijk vormt de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur (RHS). In de RHS zijn de gebieden en netwerken opgenomen die in belangrijke mate ruimtelijk structurerend zijn voor Nederland. Het rijk heeft voor de RHS dan ook in het algemeen een grotere verantwoordelijkheid dan daarbuiten. Buiten de nationale RHS stelt het rijk zich terughoudend en selectief op. Voor deze gebieden wordt een basiskwaliteit nagestreefd.

De nationale RHS heeft ten aanzien van de beleidsthema's economie, infrastructuur en verstedelijking betrekking op de zogenaamde Economische kerngebieden, de Mainports, de Brainports, de Greenports, Nieuwe Sleutelprojecten, Nationale stedelijke netwerken en stedelijke transformatie.

De ontwikkeling van De Verbinding in Ermelo valt voor wat betreft dit onderdeel buiten de nationale RHS. Hier is aldus de basiskwaliteit richtinggevend beleid. Dit houdt in dat hier minimaal de nationale of internationale wetgeving ten aanzien van gezondheid, veiligheid, milieu en natuur in achtgenomen dient te worden.

Voor wat betreft de beleidsthema's water, natuur en landschap ligt de rijksverantwoordelijkheid onder meer bij grote rivieren en grote wateren, de kust, de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden, de Natuurbeschermingsgebieden, de Ecologische Hoofdstructuur, Werelderfgoedgebieden en Nationale Landschappen. In dit opzicht is de ligging van Ermelo ten opzichte van de natuurwaarden van de Veluwe van belang. Deze is aangemerkt als onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur en als onderdeel van de gebieden die een beschermd status hebben op grond van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Dergelijke gebieden hebben een zodanig beschermingsregime dat ook ingrepen daarbuiten moeten worden beoordeeld op hun mogelijke gevolgen voor de waarden van de beschermde gebieden zelf (de zogenoemde externe werking). Ermelo ligt aan de oostzijde direct grenzend aan deze gebieden, zodat er wellicht sprake zou kunnen zijn van externe

werking als gevolg van ingrepen in Ermelo op de waarden van het beschermde gebied. Ook dient in dit geheel het Vogelrichtlijngebied Wolderwijd, dat op circa 5 km. afstand van het plangebied ligt, te worden beoordeeld. In hoofdstuk 5 wordt aangegeven hoe deze beoordeling uitvalt. Verder is de Veluwe in de Nota Ruimte aangewezen als Nationaal Landschap. De kern Ermelo valt echter buiten de begrenzing hiervan.

3. 2. Provinciaal beleid

Streekplan Gelderland (2005)

Sinds 20 september 2005 is het Streekplan Gelderland 2005 van kracht. Belangrijke uitgangspunten voor het ruimtelijke beleid, zoals verwoord in dit Streekplan, zijn een regionale inzet en versterking van de ruimtelijke kwaliteit. De regionale inzet krijgt ondermeer vorm door regiospecifiek beleid te formuleren binnen een context van een generiek beleidskader. Als uitgangspunt geldt het subsidiariteitsbeginsel: ruimte voor in regionaal verband samenwerkende gemeenten om zelf of samen met partners vorm te geven aan ruimtelijke ontwikkelingen.

In het generieke beleidskader formuleert de provincie de randvoorwaarden waarbinnen lokale en regionale initiatieven zich kunnen ontwikkelen. Met betrekking tot dit generieke beleid zijn in dit kader ondermeer de volgende uitgangspunten relevant.

Stedelijke ontwikkeling

In het provinciale beleid voor stedelijke ontwikkeling wordt onderscheid gemaakt tussen 'bestaand bebouwd gebied' en stedelijke uitbreiding. Het accent van de provinciale beleidsambities ligt op de vernieuwing en het beheer en onderhoud van bestaand bebouwd gebied. Hiervoor zijn volgens de provincie nodig:

- een verhoging van de kwaliteit van de leefomgeving en openbare ruimte door fysieke aanpassingen.
- het oplossen en voorkomen van milieuproblemen en -knelpunten door een duurzame planontwikkeling.
- door kwalitatief woonbeleid bevorderen dat woonmilieus en de kwaliteit van de woningen aansluiten op de vraag van de inwoners van Gelderland.
- intensivering van het stedelijk grondgebruik, maar wel met behoud van karakteristieke elementen en zorgvuldig omgaan met open ruimten daarbinnen.
- optimalisering van het gebruik van het bestaand bebouwd gebied: meer gebruik van de verticale dimensie (hoogte, diepte) en van de tijdsdimensie (meervoudig gebruik van dezelfde gebouwde ruimte).

Wonen

Het Gelderse woonbeleid richt zich vooral op het scheppen van voldoende aanbod van kwalitatief passende woningen en woonmilieus. Daarbij gaat het om voldoende ruimte op geschikte locaties voor het accommoderen van die kwalitatieve woningbehoefte. De inspanningen ten aanzien van de woningbouw richten zich op het realiseren van de (op grond van prognoses en woningbehoefte onderzoeken bepaalde) regionale woningbehoefte.

Daarbij kan het zowel gaan om bestaand bebouwd gebied (herstructurering, transformatie) als om nieuw stedelijk gebied (uitbreiding). Een belangrijk ruimtelijk beleidsaccent is dat het aanbod aan woningen en woonmilieus beter moet aansluiten bij de voorkeuren van bewoners. Om deze reden bevordert de provincie vooral de realisatie van woningen voor ouderen en starters en van de woonmilieus centrumstedelijk en landelijk wonen. Voorts wil de provincie een versnelling bevorderen van herstructurering en transformatie van bestaand bebouwd gebied, het aanpakken van de stagnerende (nieuwbouw)productie, het vergroten van het aanbod aan levensloopbestendige woningen en wijken en het versterken van verscheidenheid en identiteit.

Functiemenging wonen - werken

Het Streekplan gaat er verder van uit dat een groot deel van de werkgelegenheid een plaats vindt in woonkernen, met name in de sectoren detailhandel, horeca en dienstverlening. De provincie acht het van belang om voldoende ruimte te houden in met name de stads- en dorpscentra om deze werkgelegenheid ook in de toekomst te kunnen accommoderen. Het beleid is er opgericht om deze werkgelegenheid in en rond woonmilieus te situeren en ook dichtbij goede OV-verbindingen, vanwege de hoge dichtheid aan arbeidsplaatsen per hectare. Ook is het een streven om werken aan huis te bevorderen. Zolang er geen overlast is voor de woonomgeving, is kleinschalige bedrijvigheid (in een lage milieucategorie) toegestaan. Het realiseren van woon/werk eenheden zal deze kleinschalige economie stimuleren.

Ruimtelijke kwaliteit

Met het provinciaal ruimtelijk beleid wil de provincie ook bijdragen aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Daarbij gaat het om begrippen als 'gebruikswaarde', 'belevingswaarde' en 'toekomstwaarde'. Gebiedsspecifieke kenmerken moeten een belangrijke rol spelen bij de in de ruimtelijke inrichting. Uitgangspunt is dat ruimtelijke plannen in elk geval moeten voldoen aan basiskwaliteitsnormen, die voor een belangrijk deel zijn geregeld via milieuregelgeving op Europees en nationaal niveau. Als onderdeel van de ruimtelijke kwaliteit is een sturende rol weggelegd voor watersystemen. Bij ruimtelijke afwegingen moeten ondermeer aandacht worden besteed aan een waterhuishoudkundig duurzame inrichting van (toekomstige) stedelijke gebieden en het behouden van de infiltratie en kwel.

Regiospecifiek beleid Noord Veluwe

In het regiospecifieke beleid van de provincie vindt een synthese plaats van het generieke beleid van de provincie en de ambities, zoals de regio Noord-Veluwe die in de Regionale Structuurvisie Noord-Veluwe heeft geformuleerd. Met betrekking tot het 'rode raamwerk' wordt de regionale centrumfunctie van Harderwijk voortgezet en geïntensiveerd. De provincie wil daarbij stimuleren dat in de komende streekplanperiode de mogelijkheden voor stedelijke netwerkvorming tussen Harderwijk en Ermelo nader worden verkend. In het kwalitatief woonprogramma worden op regionaal niveau periodiek afspraken gemaakt over het programma voor wonen.

3. 3. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Ermelo 2015 (2001/2006)

Voor het plangebied is vooral de visie op het centrumgebied van Ermelo van belang. Deze is neergelegd in de Structuurvisie Ermelo uit 2001. Op 26 januari 2006 heeft de gemeenteraad van Ermelo de bijstelling van de Structuurvisie vastgesteld. Het betreft hier een actualisering van de Structuurvisie uit 2001. In deze notitie zijn een aantal locaties benoemd waar woningbouw tot de mogelijkheden zal behoren. Ten aanzien van De Verbinding worden geen nieuwe gezichtspunten verwoord.

Het plangebied heeft voor het grootste deel de karakteristiek overwegend wonen en het ligt aan het oostelijke einde van het gebied met overwegend centrumfunctie. Er is ruimte voor twee inbreidingslocaties voor woningbouw, die eventueel ook voor kleinschalige bedrijvigheid gebruikt zouden kunnen worden. Qua bevolkingsontwikkeling voor de gemeente als geheel is gekozen voor tenminste het handhaven van het huidige inwonertal, waarbij een te sterke ontgroening en vergrijzing moet worden voorkomen. Daarvoor moet dus in de eigen woningbehoefte kunnen worden voorzien.

Voor wat betreft het plangebied is van belang dat hier een tweetal inbreidingslocaties is gelegen, die kunnen worden benut voor het opvangen van een deel van deze behoefte.

Verder speelt het plangebied ook een rol bij het op peil houden van het voorzieningenniveau in Ermelo. Met name het winkelapparaat in het centrum fungeert als trekker, waarbij de gemeente van oordeel is dat het oostelijke deel daarvan, dat deels in het plangebied ligt, van karakter zou moeten veranderen. Tijdens het opstellen van de Structuurvisie zou de nadruk met name op non-food detailhandel moeten worden gelegd. Over het geheel genomen zijn de mogelijkheden om tot een verdere vergroting van het winkelvloeroppervlak te komen zeer beperkt, aldus de structuurvisie. Inmiddels zijn deze inzichten enigszins veranderd (zie hieronder bij detailhandel).

Voor wat betreft de bedrijvigheid wordt aangegeven dat op inbreidingslocaties kleinschalige en ambachtelijke bedrijvigheid mogelijk wordt geacht, bij voorbeeld als het bouwen van woningen vanwege milieu-eisen niet mogelijk is. Ook combinaties van wonen en (kleinschalig) werken worden mogelijk geacht.

Een ander aspect van de structuurvisie betreft het groene karakter van Ermelo. Langs historisch belangrijke lijnen in de kern kunnen groene routes worden gevormd die verbindingen vormen tussen de Veluwe enerzijds en anderzijds de randmeerkust. Daardoor ontstaan routes die door hun landschappelijke en in sommige gevallen ook ecologische waarden meer van belang worden als fiets- en wandelroutes. Ook in het plangebied komen een aantal van deze lijnen voor: de Stationsstraat-Leuvenumseweg en de Harderwijkerweg-Putterweg.

Woonvisie Ermelo (2003)

Deze door het gemeentebestuur geaccordeerde Woonvisie is vervaardigd op basis van het Lokaal Kwalitatief Woonprogramma (2002). Met het Lokaal Kwalitatief Woonprogramma heeft de gemeente voldaan aan het ver-

zoek van de provincie Gelderland, waardoor er een basis is ontstaan voor een goede afhandeling van bestemmingsplanprocedures. Een aantal conclusies uit de Woonvisie: jongeren trekken weg door gebrek aan passende huisvesting, de vraag naar ouderenhuisvesting met nabije dienstverlening zal toenemen, er is een tekort aan woningen in het middensegment, d.w.z. dat er te weinig dure huurwoningen en te weinig goedkope koopwoningen zijn. Tot 2010 is een tekort geraamd van circa 1.500 woningen.

Met het oog op het plangebied wordt het volgende gesteld: voor dit gebied, dat een belangrijke locatie vormt binnen Ermelo, is een kwaliteitsimpuls nodig. Knelpunten zijn de bodemvervuiling op de Connexion-locatie, de supermarkt ter plaatse en de aanwezigheid van een benzinepomp. Uit voorlopige gegevens bleek dat een dergelijke impuls mogelijk was, mits ter plaatse 135 woningen gebouwd zouden kunnen worden, waarvan 131 appartementen, alsmede 3.600 m² aan commerciële ruimte. De gemeente heeft een aantal randvoorwaarden geformuleerd ten aanzien van de variatie in woningen op basis van de bovenbeschreven conclusies, namelijk dat in het project 25 startersappartementen worden gebouwd en dat van de koopwoningen slechts 25 % meer dan € 233.000,- mag kosten. Inmiddels zijn deze uitgangspunten enigszins aangepast, zoals uit hoofdstuk 5 blijkt.

Detailhandel

De gemeente heeft een detailhandelsvisie voor de kern van Ermelo laten vervaardigen. Uit de resultaten van deze visie is het volgende op te maken¹. De detailhandel te Ermelo functioneert op dit moment over het algemeen voldoende tot goed. Er is sprake van een beperkt groeiperspectief, samenhangend met nieuwbouw, militaire ontwikkelingen en de wijk Drielanden bij Harderwijk. Voor de niet-dagelijkse sector is er uitbreidingsruimte voor 4.600-5.800 m² verkoopvloeroppervlak. De ruimte voor uitbreiding in de dagelijkse sector is meer beperkt.

In ruimtelijk opzicht wordt gesteld dat het eigenlijke kernwinkelgebied van Ermelo (i.c. het deelgebied 2 uit de visie, dat globaal wordt begrensd door het Raadhuisplein en de Rabobank) vooral op het punt van het (recreatief) winkelen (dus voor de niet-dagelijkse aankopen) versterkt zou kunnen worden. Dat zou kunnen inhouden dat een aantal vestigingen voor dagelijkse aankopen minder goed binnen het eigenlijke centrumgebied past en uitgeplaatst moet worden. Concreet wordt uitplaatsing van enkele bestaande detailhandelszaken genoemd, waarbij tegelijkertijd het plangebied in het vizier komt als hervestigingsgebied (in de detailhandelsvisie aangeduid als deelgebied De Verbinding en omgeving).

De ontwikkelingskansen voor De Verbinding worden hoog ingeschat. Een aantal elementen uit de afweging voor dit deelgebied:

- Uitbreiding van het boodschappenaanbod (de dagelijkse sector) is gewenst aangezien het leidt tot verbetering van de verzorgingsfunctie van het centrum;
- Het is de enige centrumlocatie met ruimte voor vrij grootschalige ontwikkelingsmogelijkheden voor detailhandel;
- De (drie) andere deelgebieden in het centrum hebben geen ontwikkelingsopgave op het gebied van de dagelijkse boodschappen;

¹ Gemeente Ermelo, detailhandelsvisie Ermelo, BRO, 18 november 2004.

- De voorgenomen uitbreiding van de Albert Heijn-supermarkt in het plangebied brengt deze naar een modernere omvang;
- Het plangebied biedt kansen voor uitplaatsing van Aldi vanuit het hoofdwinkelgebied;
- Het plangebied heeft op dit moment een zeer matige kwaliteit. De voornemens leveren een belangrijke opwaardering op;
- De ontwikkeling van deze locatie is van belang voor de uitstraling van het hele centrum. De commerciële voorzieningen vormen een belangrijke kostendrager in het plan.

Een en ander mondt uit in een uitgesproken voorkeur voor de verplaatsing van een aantal bestaande winkels vanuit het hoofdwinkelgebied naar het plangebied. Als aanvulling op de nieuwe Albert Heijnvestiging zouden kleinschalige vormen van dienstverlening en dagelijkse aankopen goed kunnen passen in het commerciële aspect van het plangebied. De thans aanwezige winkels in de sector van recreatief winkelen passen echter minder binnen het toekomstige profiel van het gebied; die zouden beter passen binnen het hoofdwinkelcentrum. Inmiddels is onderzoek uitgevoerd naar de mogelijkheid van daadwerkelijke verplaatsing van de Aldi. De uitkomst daarvan is negatief en derhalve wordt er van uitgegaan dat er definitief geen tweede supermarkt in het plangebied gerealiseerd zal worden.

Over het algemeen worden de thans voorliggende plannen voor het plangebied ook positief beoordeeld op het punt van het verblijfsklimaat. De locatie is beeldbepalend vanwege de ligging bij de entree van het centrum en de kwaliteit komt tot uitdrukking in de voorgestane kwaliteit van de nieuwe bebouwing en de parkeernorm. Het parkeren voor de toekomstige bewoners wordt namelijk zoveel mogelijk ondergronds opgelost.

Op het punt van de concrete visie op de mogelijkheden voor het plangebied correspondeert deze detailhandelsvisie goed met de Quick scan (2004)², die enig inzicht biedt in de mogelijkheden van het plangebied in relatie tot die van de kern Ermelo als geheel. De belangrijkste conclusie in de Quick scan is dat in het plangebied vooral zaken in de sfeer van de gerichte, dagelijkse aankopen goed ondergebracht zouden kunnen worden. Nadelige effecten worden dan nauwelijks verwacht voor de rest van het winkelapparaat in Ermelo, integendeel.

Bomen/Groen

Zoals hierboven al is gesteld bij de behandeling van de Structuurvisie Ermelo 2015 hecht de gemeente aan het groene karakter van Ermelo. Dit wordt onderstreept door het streven om een aantal groene structuurlijnen in Ermelo te accentueren. Deze vallen samen met de hoofdroutes in het plangebied.

In het vigerende bestemmingsplan is als het ware vooruitlopend daarop op de hoek Leuvenumseweg/Harderwijkerweg een aantal bomen voorzien van de aanduiding Monumentaal Groen. Dit houdt in dat de aldus aangeduide gronden mede zijn bestemd voor het behoud en/of herstel van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden daarvan, met dien verstande

² Quick scan ten behoeve van DE VERBINDING te Ermelo, MKB Reva BV, augustus 2004.

dat (in het vigerende plan) bepaalde werken en werkzaamheden niet mogen worden uitgevoerd zonder vergunning (bijvoorbeeld verharding aanbrengen of afgraven van gronden) binnen een straal van 8 meter vanaf het hart van de aanduiding. In het voorliggende plan zal dan ook aandacht moeten worden besteed aan dit voor Ermelo van groot belang zijnde beleidsuitgangspunt. Bovendien zijn er in het plangebied meer bomen belangrijk, zoals de bomen op de hoek Julianalaan/Stationsstraat.

Parkeerbeleid

De gemeente heeft het parkeerbeleid geformuleerd in de Parkeernota Ermelo (maart 2004)³. Hierin is onderscheid gemaakt tussen het Centrumgebied en de overige delen van de bebouwde kom van Ermelo. Het plangebied ligt voor het westelijke deel in deelgebied 4 uit de Parkeernota en voor een klein gedeelte in deelgebied 1. In de Parkeernota is geen rekening gehouden met de ontwikkelingen in het plangebied zoals die thans worden voorzien. De conclusies uit de Parkeernota zijn dan ook dat er geen sprake is van parkeerproblemen in en direct rond het plangebied. Met het oog op de toekomstige ontwikkelingen (o.a. De Verbinding) wordt wel geadviseerd om ter plaatse een blauwe zone in te stellen, met name met het oog op de parkeerplaats voor de supermarkt en het parkeren in het oostelijke deel van de Stationsstraat. De noodzaak voor het realiseren van een gebouwde parkeervoorziening in het kernwinkelgebied van Ermelo is niet dringend aanwezig, tenzij er te veel overloop is van langparkeerders vanuit het centrum naar de naastgelegen woonwijken.

Voor het onderhavige plan zijn van groot belang de parkeernormen die in de Parkeernota worden gehanteerd. Deze dienen te worden toegepast op de ontwikkelingen in het plangebied, zodat dit aan de normen voldoet. Een overzicht van een aantal normen die gelden voor het centrumgebied van Ermelo:

woning duur	2,2		
woning midden	2		
woning goedkoop	1,7		
commerciële parkeren			
winkels	3,5	per	100 m ² bvo
dienstverlening / horeca	2	per	100 m ² bvo
kantoren	2	per	100 m ² bvo

In verband met de benutting van parkeerplaatsen over de dag en de week door verschillende soorten gebruikers is vaak combinatie van parkeerplaatsen mogelijk. Hierdoor is het niet altijd noodzakelijk om het maximale aantal parkeerplaatsen aan te leggen, maar kunnen deze worden gecombineerd voor meerdere doelgroepen. Hiervoor zijn de aanwezigheidspercentages van de diverse doelgroepen over dagdelen maatgevend. Voorzover deze voor het plangebied van belang zijn, volgen hier landelijke percentages.

³ Parkeernota Ermelo, eindrapport, Verkeersadviesburo Diepens en Okkema, maart 2004.

	Werk- dag ochtend	Werkdag middag	Avond	Koop- avond	Zaterdag middag	Zaterdag- avond	Zondag- middag
woningen	50	60	100	90	60	60	70
Detail- handel	30	70	20	100	100	0	0
kantoor	100	100	5	10	5	0	0
bedrijven	100	100	5	10	5	0	0

Aangezien de combinatie woningen en detailhandel in het plangebied dominant is levert het parkeren op koopavond de maximale benadering op van de parkeerbehoefte in het plangebied.

Verkeer

Ten aanzien van het plangebied is het volgende te melden. Algemene gemeentelijke uitgangspunten op het gebied van verkeer zijn de volgende.

De Harderwijkerweg is geclassificeerd als gebiedsontsluitingsweg, met een hoge intensiteit van circa 16.000 motorvoertuigen per etmaal (bron: gemeente Ermelo). Ook de Putterweg, de Leuvenumseweg en de Stationsstraat zijn gebiedsontsluitingswegen. Een dergelijke weg faciliteert zowel het stromen als het uitwisselen, waarbij het uitwisselen op kruispunten en het stromen op wegvakken plaatsvindt. In principe hoort het parkeren van voertuigen en het creëren van nieuwe eraansluitingen dan ook niet thuis op een dergelijke weg. Het aantal aansluitingen op een dergelijke weg zou in principe moeten worden verminderd. De Julianalaan en het Sterrenboswegje zijn aangemerkt als Erftoegangsweg met een intensiteit van 3000 motorvoertuigen per etmaal voor de Julianalaan. Dergelijke wegen zijn bedoeld voor het toegankelijk maken van erven (dat zijn alle particuliere en openbare percelen, inclusief woonerf en winkelerf. In principe zijn dergelijke wegen bedoeld voor alle vervoerswijzen: voetgangers, (brom)fietsen, motorvoertuigen en overige voertuigen.

Met het oog op de voorgestane ontwikkelingen in het plangebied is nader onderzoek uitgevoerd naar de problematiek van het bevoorradingsverkeer en de aansluiting van het plangebied op de omliggende wegenstructuur⁴. Onder 5.2. wordt ingegaan op de gekozen oplossingen.

⁴ Second opinion ontsluiting supermarkt Ermelo, eindrapport, Diepens en Okkema, februari 2005

4. MILIEU, WATER EN OMGEVINGSTOETSEN

4. 1. Geluid

Wegverkeerslawaaï

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) bevinden zich langs een aantal wegen geluidzones, waarbinnen in het geval van nieuwe situaties onderzoek moet worden gedaan naar de geluidbelasting. In een aantal gevallen wordt in de wet geluidhinder aangegeven dat het niet nodig is akoestisch onderzoek uit te voeren, namelijk:

- woonerven;
- 30 km/uur gebieden;
- wegen waarvan op grond van een door de gemeenteraad vastgestelde geluidsniveaukaart vaststaat dat de geluidbelasting op 10 meter uit de as van de meest nabij gelegen rijstrook minder dan 50 dB(A) bedraagt.

Naar de akoestische gevolgen van de realisering van het bestemmingsplan is onderzoek gedaan⁵. Het onderzoeksrapport is opgenomen in bijlage 1. Hieruit komt naar voren dat het bestemmingsplan in relatie tot de eisen van de Wet geluidhinder uitvoerbaar is. Voor de Julianalaan, de Eikenlaan, de Prinsesselaan en het Sterrenboswegje geldt, dat deze straten zullen worden opgenomen in een 30 km/uurzone, waardoor op grond van de Wet geluidhinder voor deze wegen geen sprake meer is van een geluidzone. Voor de wel zoneringsplichtige wegen in het plangebied zijn de geluidsbelastingen op de gevels van de nieuw te bouwen woningen en andere geluidsgevoelige objecten berekend. Het maatgevende jaar is hierbij gesteld op 2016, zijnde 10 jaar na de geplande uitvoering van de plannen. In deze gegevens is de verkeersaantrekkende werking van de nieuwbouw verwerkt.

Uit het onderzoek komt naar voren dat de geluidsbelasting ter plaatse van 9 van de 12 onderzochte objecten met een geluidsgevoelige bestemming meer bedraagt dan de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Hierbij gaat het om de volgende objecten (zie onderstaande figuur):

- Woning Leuvenumse weg (object A)
- Woning Leuvenumse weg (object B)
- Appartementen hoek Harderwijkerweg / Leuvenumseweg (object C);
- Appartementen hoek Harderwijkerweg / Leuvenumseweg (object D);
- Appartementen Harderwijkerweg / Stationsstraat pleinzijde (object F)
- Appartementen Harderwijkerweg / Sterrenboswegje (object G);

⁵ Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï centrumplan de Verbinding te Ermelo, Stroop raadgevende ingenieurs bv, 10 februari 2006, nr. 052406-01.

- Appartementen Stationsstraat / Julianalaan (object J);
- Woningen Julianalaan (object K);
- Woningen Molenplein (object M).



Onderzochte geluidsgevoelige objecten akoestisch onderzoek

Het toepassen van afscherpende maatregelen, bijvoorbeeld door het aanbrengen van een geluidsscherm of –wal is gezien de stedenbouwkundige situatie en de ligging van de bebouwing ten opzichte van der weg) redelijkerwijs niet mogelijk. Gevelmaatregelen in de sfeer van vliesgevels of dove gevels zijn bij een geluidsbelasting onder de 65 dB(A) niet noodzakelijk. Bovendien passen deze maatregelen niet in de architectuur van de bebouwing en het beoogde stedenbouwkundige karakter van het gebied en zijn dergelijke maatregelen relatief duur. Stil asfalt kan in verband met de wringing niet op de rotonde en 10 m daaruit worden toegepast (met uitzondering van wellicht SMA 0/6). Of het toepassen van stilasfalt op de wegvakken als doelmatig wordt gezien, wordt nader onderzocht. De resultaten hiervan zullen in het vervolg van de akoestische procedure worden meegenomen.

Aangezien bron- en overdrachtsmaatregelen als onvoldoende doelmatig worden beoordeeld en de maximaal toelaatbare waarde van 65 dB(A) voor deze objecten niet wordt overschreden kan een gemotiveerd verzoek om vaststelling van een hogere grenswaarde worden ingediend. Na het in werking treden van de nieuwe Wet geluidhinder zijn Burgemeester en Wethouders bevoegd zo'n hogere waarde vast te stellen. Tot die tijd ligt die bevoegdheid bij Gedeputeerde Staten van Gelderland.

Na verlening van een hogere grenswaarde zijn er vanwege de eisen van de Wet geluidhinder geen belemmeringen voor realisering van het bestemmingsplan.

Discotheek

Een specifiek onderwerp betreft de geluidssituatie van de disco die in de voormalige bedrijfsruimte is gevestigd die tegen de molen De Koe is gebouwd. Op grond van de desbetreffende regelgeving staat vast wat de maximale geluidbelasting mag zijn van het dichtstbijzijnde geluidsgevoelige object. Door de bouw van de woningen aan het Molenplein worden geluidsgevoelige objecten op kortere afstand van de discotheek gepland dan in de bestaande situatie het geval is. Dat heeft onder andere tot gevolg dat ten aanzien van de discotheek zonodig geluidsreducerende maatregelen zullen worden getroffen, waardoor de geluidhinder binnen de normstelling blijft. Een andere optie is verplaatsing van de discotheek naar een vanuit akoestisch oogpunt gunstiger locatie. In het bestemmingsplan wordt hiermee rekening gehouden door een mogelijkheid op te nemen voor eventuele verplaatsing van de disco binnen het plangebied.

4. 2. Bodem

Op verschillende plaatsen heeft in het plangebied bodemverontreiniging plaatsgevonden, met name als gevolg van de activiteiten op het Connexxionterrein en het tankstation aan de Stationsstraat. Deze verontreinigingen zijn onderzocht en reeds deels gesaneerd. De sanering van het Connexxionterrein is nog niet beëindigd, doch deze heeft goede voortgang.

Daarnaast hebben verkennende bodemonderzoeken plaatsgevonden voor de gebieden tussen de Julianalaan en de Prinsesselaan en de Stationsstraat⁶. Daaruit bleek het volgende. Voor het eerstgenoemde gebied is verontreiniging aangetroffen, zodanig dat nader onderzoek nodig is. De bodemkwaliteit vormt een belemmering voor de verlening van bouwvergunning. Inmiddels heeft dit nader onderzoek plaatsgevonden⁷. Daaruit blijkt het volgende: ter plaatse is sprake van ernstige bodemverontreiniging in de zin van de Wet bodembescherming. Dit als gevolg van de aanwezigheid van kooldelen. Sanering is noodzakelijk.

Voor wat betreft het terrein Stationsstraat is dit onderverdeeld in twee deellocaties. De bodemkwaliteit van beide locaties is zodanig dat nader onderzoek niet nodig is en dat er geen belemmeringen zijn voor de verlening van bouwvergunning.

Tevens heeft een verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden voor het terrein van het voormalige Huis van Barmhartigheid op de hoek van de Harderwijkerweg/Stationsstraat⁸, dat wil zeggen het gebied ten zuiden van de Connexxionremise. De conclusie hieruit is dat er uit het oogpunt van bodemkwaliteit geen belemmeringen aanwezig zijn voor voorgenomen bestemmingswijzigingen.

⁶ Verkennend bodemonderzoek aan de Stationsstraat 10 en Julianalaan 8-10 te Ermelo, juni 2004, Vink Milieutechnisch Adviesburo b.v.

⁷ Nader bodemonderzoek aan de Julianalaan 10-12 en Prinsesselaan 1-3 te Ermelo, februari 2005, Vink Milieutechnisch Adviesburo b.v.

⁸ Verkennend bodemonderzoek Stationsstraat te Ermelo, juli 2004, Tauw bv.

Tenslotte heeft er verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden in het plangebied voorzover dat ten oosten van de Harderwijkerweg ligt (⁹ en ¹⁰). Op grond van deze onderzoeken kan worden geconcludeerd dat er voor deze onderzochte gebieden geen beletsel is voor de voorgenomen bestemmingen wonen.

4. 3. Luchtkwaliteit

Op grond van het *Besluit Luchtkwaliteit 2005 (BLk)* dienen gemeenten bij de uitoefening van bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit grenswaarden in acht te nemen voor verontreinigende stoffen als zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxiden, zwevende deeltjes (PM₁₀), lood, koolmonoxide en benzeen. Tot die bevoegdheden behoort blijkens artikel 7, tweede lid onder c van het BLk ondermeer de bevoegdheid tot het vaststellen van een bestemmingsplan op grond van artikel 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

In het BLk worden de grenswaarden van de verschillende stoffen concreet genoemd. Deze zijn deels ook aan tijdstippen gebonden. Behalve grenswaarden zijn in het BLk zogeheten plandrempels en alarmdrempels opgenomen. Een plandrempeel geeft een kwaliteitsniveau van de buitenlucht aan, waarboven het maken van plannen ter verbetering van de luchtkwaliteit verplicht is. De plandrempels worden per jaar strenger tot de grenswaarden in 2010 bereikt zijn. Voor zwaveldioxide en stikstofdioxide kent het BLk alarmdrempels. Een alarmdrempeel duidt een kwaliteitsniveau van de buitenlucht aan, waarbij een kortstondige overschrijding risico's voor de gezondheid van de mens inhoudt.

De grenswaarden, plandrempels en alarmwaarden kunnen worden gedefinieerd als jaargemiddelde, winterhalfjaargemiddelde, vierentwintig-uur(etmaal)gemiddelde, acht-uurgemiddelde of uurgemiddelde concentraties. Onderstaand schema geeft de verschillende in acht te nemen waarden weer.

⁹ Verkennend bodemonderzoek aan de Leuvenumseweg te Ermelo, februari 2005, Vink Milieutechnisch Adviesburo b.v.

¹⁰ Verkennend bodemonderzoek aan de Leuvenumseweg-Harderwijkerweg te Ermelo, februari 2005, Vink Milieutechnisch Adviesburo b.v.

Stof	Grenswaarde, plandrempel en alarmdrempels	2005	2006	2007	2008	2009	2010
SO ₂	Grenswaarde als uurgemiddelde concentratie, waarbij geldt dat deze maximaal 24 keer per kalenderjaar mag worden overschreden (in µg/m ³)	350					
	Grenswaarde als 24 uurgemiddelde concentratie, waarbij geldt dat deze maximaal 3 keer per kalender jaar mag worden overschreden (in µg/m ³)	125					
NO ₂	Grenswaarde als uurgemiddelde concentratie, waarbij geldt dat deze maximaal 18 keer per kalenderjaar mag worden overschreden (in µg/m ³)	200					
	Grenswaarde als jaargemiddelde concentratie (in µg/m ³)	40					
NO ₂	Plandrempels als jaargemiddelde concentratie (in µg/m ³)	50	48	46	44	42	-
	Plandrempels als 24 uurgemiddelde concentratie, waarbij geldt dat deze maximaal 18 keer per kalenderjaar mag worden overschreden (in µg/m ³)	250	240	230	220	210	-
PM ₁₀	Grenswaarde als jaargemiddeldeconcentratie (in µg/m ³)	40					
	Grenswaarde als 24 uurgemiddelde concentratie, waarbij geldt dat deze maximaal 35 keer per kalenderjaar mag worden overschreden (in µg/m ³)	50					
Pb	Grenswaarde als jaargemiddelde concentratie (in µg/m ³)	0.5					
CO	Grenswaarde als 8 uurgemiddelde concentratie (in µg/m ³)	10.000					
C ₆ H ₆	Grenswaarde als jaargemiddelde concentratie (in µg/m ³)	10					5
	Plandrempel als jaargemiddelde concentratie (in µg/m ³)	-	9	8	7	6	-

Stof	Grenswaarde, plandrempel en alarmdrempels	2005	2006	2007	2008	2009	2010
ALARMDREMPELS SO₂ en NO₂ Voor zwaveldioxide geldt 500 µg/m ³ als uurgemiddelde concentratie gedurende drie achtereenvolgende uren, in gebieden van ten minste 100 km ² , als alarmdrempel. Voor stikstofdioxide geldt 400 µg/m ³ als uurgemiddelde concentratie gedurende drie achtereenvolgende uren, in gebieden van ten minste 100 km ² , als alarmdrempel.							

Om de gevolgen van de realisering van het project De Verbinding op de luchtkwaliteit te kunnen beoordelen is onderzoek verricht¹¹. Het onderzoeksrapport is opgenomen als bijlage 2. Uit het onderzoek is gebleken dat op een aantal wegvakken van de Harderwijkerweg en de Putterweg in zowel het jaar 2005 als 2010 na de realisatie van het bestemmingsplan De Verbinding niet voldaan kan worden aan de grenswaarde voor de 24-uurgemiddelde concentratie van PM₁₀. De grenswaarde voor de 24-uurgemiddelde concentratie (50 µg/m³) mag ten hoogste 35 keer per kalenderjaar worden overschreden. Uit het onderzoek blijkt dat de 24-uurgemiddelde concentratie in het jaar 2005 en 2010 met ten hoogste 46 respectievelijk 41 keer wordt overschreden. Dit betekent dat de grenswaarde voor de 24-uurgemiddelde concentratie in het jaar 2005 en 2010 met 11 (46-35) respectievelijk 6 (41-35) dagnormen wordt overschreden. De grenswaarde voor de 24-uurgemiddelde concentratie wordt in het jaar 2005 en 2010 zonder de realisatie van het bestemmingsplan De Verbinding echter met ten hoogste 12 respectievelijk 7 dagnormen overschreden. De hoogste overschrijdingen vinden daarmee in zowel het jaar 2005 als 2010 plaats, gedurende de activiteiten die het vigerende bestemmingsplan mogelijk maken.

Op de overige passages van de Harderwijkerweg en de Putterweg, waar de grenswaarden voor de 24-uurgemiddelde concentratie worden overschreden, blijft de luchtkwaliteit ten opzichte van de huidige situatie (vigerende bestemming) gelijk en verslechtert niet.

Van deze situatie uitgaande, betekent dit dat het bestemmingsplan De Verbinding op grond van artikel 7, derde lid van het Besluit luchtkwaliteit 2005, doorgang kan vinden. Artikel 7, derde lid van het Besluit maakt het mogelijk om ruimtelijke ontwikkelingen doorgang te laten vinden indien de luchtkwaliteit als gevolg van deze nieuwe ruimtelijke ontwikkeling per saldo verbetert of tenminste gelijk blijft. Dit is het geval met betrekking tot de Harderwijkerweg en de Putterweg, waarbij de grenswaarde voor de 24-uurgemiddelde concentratie van PM₁₀ wordt overschreden.

¹¹ Rapport "Toetsen bestemmingsplan De Verbinding te Ermelo aan het Besluit luchtkwaliteit 2005" Stroop Raadgevende Ingenieurs, 3 februari 2006 (nr. 052406-00)

Met betrekking tot de overige luchtverontreinigende stoffen kan zowel in het jaar 2005 als 2010 langs de overige wegen in het plangebied voldaan worden aan de plandrempels en grenswaarden zoals gesteld in het Besluit luchtkwaliteit 2005. Hierdoor ontmoet de realisatie van het bestemmingsplan De Verbinding geen belemmeringen op grond van het Besluit luchtkwaliteit 2005.

4. 4. Externe veiligheid

In het plangebied ligt een garagebedrijf voor met verkooppunt voor motorbrandstoffen (zonder LPG) dat geplaatst dient te worden in categorie 2 van de Basiszoneringlijst van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. Een dergelijk verkooppunt levert enige gevaarstelling op. Op dit moment is er echter geen sprake van duidelijk in het oog lopende risico's op het gebied van de externe veiligheid. Bovendien is onlangs een overeenkomst bereikt tussen de gemeente en de eigenaar van het tankstation, waarin is overeengekomen dat het verkooppunt zal worden verplaatst naar een locatie buiten het plangebied.

4. 5. Water

Algemeen

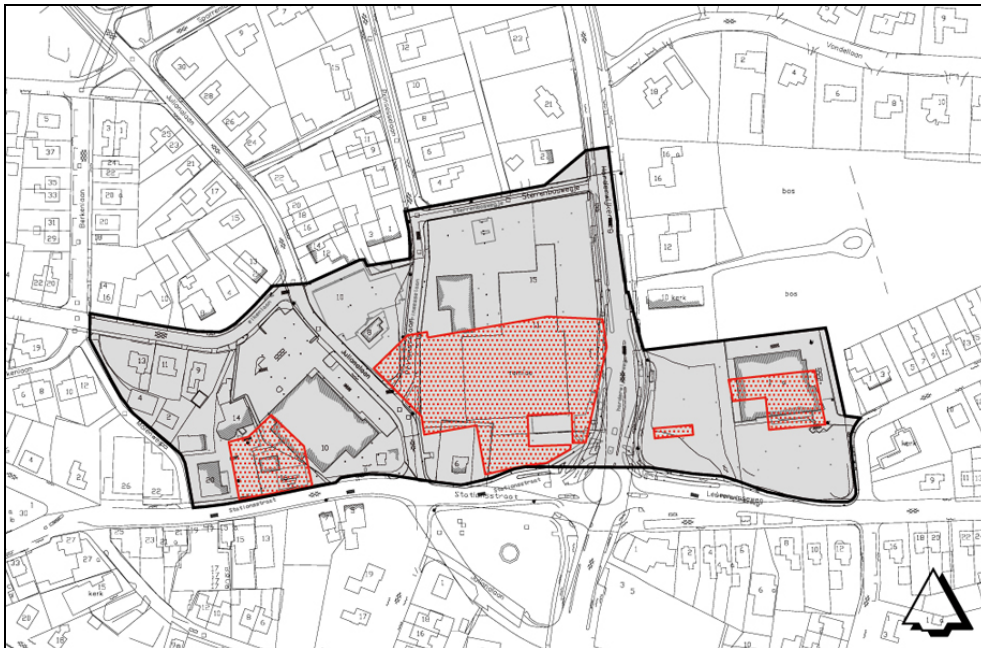
De plangrens van het gebied is aangegeven op plankaart en valt binnen het centrumgebied van Ermelo. Het gebied is circa 3 ha. groot en ligt niet binnen enige Keurzone of een zoekgebied voor waterberging zoals aangegeven in het Streekplan Gelderland. Het plan heeft geen nadelige gevolgen voor en door (grond)water in de omgeving.

Grondwater

De gemiddelde hoogte van het maaiveld in het plangebied bedraagt circa 15.75 + NAP.

De gemiddelde hoogste grondwaterstand bedraagt circa 12.80 + NAP. Er is in en om het gebied geen grondwateroverlast bekend. Het gebied ligt niet in een grondwaterfluctuatietoneelzone zoals de provincie Gelderland deze heeft gedefinieerd. Door de diepe ligging zal grondwater geen overlast veroorzaken en niet structureel afgevoerd worden. Schoon hemelwater zal binnen het plangebied worden geïnfiltreerd. De daarvoor in aanmerking komende zones binnen het plangebied zijn op onderstaand kaartje aangegeven.

Door de filterende werking van de bodem, als gevolg van de passage van hemelwater door de bodem, zal voorkomen worden dat het te infiltreren hemelwater het grondwater verontreinigt. Ingrepen voortkomend uit dit plan zullen geen bodemlagen aantasten waardoor het grondwatersysteem verandert.



Mogelijke infiltratiezones binnen het plangebied

Oppervlaktewater

Oppervlaktewater is in de omgeving van het plangebied niet aanwezig. Naar aanleiding van dit plan zal geen oppervlaktewater gecreëerd worden. Ook zal er niet geloosd worden op oppervlaktewater.

Natuur

Het plan heeft geen nadelige gevolgen voor de natuur.

DWA en RWA

Het huidige in het plangebied liggende stelsel is een gemengd stelsel. Het hemelwater binnen het plangebied zal niet afgevoerd worden naar de riole-ring. Het zal binnen het plangebied worden geborgen en geïnfiltreerd, door middel of infiltratievoorzieningen, waarbij er sprake is van een filterende werking door middel van bodempassage. Zo zal voorkomen worden dat het te infiltreren hemelwater het grondwater verontreinigt. Zo mogelijk zal het hemelwater worden hergebruikt in een grijswatercircuit.

Door toepassing van de hieronder geformuleerde uitgangspunten zal een bui van 36 mm in 45 minuten die optreedt binnen het plangebied, geborgen moeten worden.

Het binnen de plangrenzen te ontvangen regenwater wordt binnen het plangebied geborgen. Uit beschikbare gegevens en globale berekeningen volgt dat het rioelstelsel en de Rioolwaterzuiveringsinstallatie voldoende groot zijn voor de aansluiting van de uit dit plan voortkomende extra afvoer van vuilwater. In afwijking van de NBW-norm T=100 wordt voor het plangebied de norm T=10 gehanteerd. In de nieuwe situatie zal het hemelwater afgekoppeld worden. In de huidige situatie is dit niet het geval, waardoor de nieuwe situatie ten opzichte van de huidige aanzienlijk verbeterd zal worden. Het verhard oppervlak in het plangebied zal in beperkte mate uitge-

breid worden ten opzichte van de huidige situatie waarbij het hemelwater niet is afgekoppeld.

Ingrepen, voortkomend uit dit plan, zullen geen bodemlagen aantasten waardoor het grondwatersysteem wordt aangetast. De kelders in het plangebied en de vloeren van de parkeergarages zullen indien nodig waterdicht worden uitgevoerd. Voor het overige zullen geen uitlogende bouwmaterialen worden gebruikt.

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Naar aanleiding van het plan zal er geen oppervlaktewater worden gecreëerd. Daardoor heeft het plan geen nadelige gevolgen voor de oppervlaktewaterkwaliteit en kwantiteit. Het plan veroorzaakt geen nadelige gevolgen voor of door het oppervlaktewatersysteem in de omgeving.

Eveneens heeft het plan geen nadelige gevolgen voor waterafhankelijke natuur.

Door de volgende maatregelen zal een bui of gebeurtenis die eens in de tien jaar optreedt binnen het plangebied geborgen kunnen worden.

- De ontwerpbui is bui neerslaggebeurtenis 10 uit de Leidraad Rioleering waarbij de aangegeven herhalingsstijd $T = 10$ jaar is aangegeven (herhalingsstijd eens per tien jaar). Hierbij mag geen 'water op straat' worden berekend.
- Hemelwater afkomstig van verhard oppervlak (daken, wegen en terreinoppervlak) dient te worden verzameld en te worden geïnfiltreerd.
- De aan te leggen infiltratievoorziening dient een berging te hebben van minimaal 36 mm.

4. 6. Ecologie

De natuurwetgeving bestaat uit de bescherming van gebieden en de bescherming van soorten.

Gebiedsbescherming

De bescherming van gebieden wordt geregeld in de Europese Habitatrichtlijn en de Europese Vogelrichtlijn. De *Europese Vogelrichtlijn* is gericht op het beschermen van de in het wild levende vogelsoorten en op de instandhouding van de habitats die het leefmilieu voor deze soorten vormen. De *Habitatrichtlijn* is gericht op het instandhouden van natuurlijke en halfnatuurlijke habitats en de bescherming van wilde flora en fauna.

Sinds 1 oktober 2005 is een wijziging van de Natuurbeschermingswet in werking getreden. Op basis hiervan is de Europese Vogelrichtlijn in de Natuurbeschermingswet geïmplementeerd en moet voor plannen en projecten die mogelijk significante gevolgen hebben voor een Vogelrichtlijngebied een vergunning op grond van de wet worden aangevraagd. Hoewel deze situatie voor Habitatrichtlijngebieden formeel wettelijk nog niet is bekrachtigd, geldt in praktisch opzicht een soortgelijke werkwijze. In het kader van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan zal derhalve moeten worden

beoordeeld of de verlening van een vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet in de lijn der verwachting ligt.

Soortenbescherming

De soortenbeschermingsregeling van de *Vogel- en Habitatrichtlijn* is volledig geïmplementeerd in de *Flora- en faunawet* (2002). Op grond van deze wet gelden algemene verboden tot het verwijderen van beschermde plantensoorten van hun groeiplaats, het beschadigen, vernielen, wegnemen of verstoren van voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten of het opzettelijk verontrusten van een beschermde diersoort. In algemene zin geldt dat voor activiteiten die in bestemmingsplannen mogelijk worden gemaakt en die een bedreiging kunnen vormen voor deze beschermde soorten, ontheffing moet worden gevraagd. Eind 2004 is een AMvB van kracht geworden, waarin alle beschermde soorten worden ingedeeld in drie categorieën wat betreft de mate van bescherming en de regeling van vrijstelling en ontheffing.

De kwetsbaarheid van soorten is aangegeven in de zogenaamde 'Rode Lijst'. Deze geeft bijvoorbeeld aan of een soort bijna is uitgestorven of bedreigd is in zijn voorkomen in Nederland. Een soort die bescherming geniet onder de Flora- en faunawet kan ook op een 'Rode Lijst' voorkomen, maar een soort op de 'Rode Lijst' is niet automatisch beschermd onder de Flora- en faunawet. De 'Rode Lijst' heeft namelijk geen wettelijke status.

De voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied zijn op hun gevolgen voor de ecologie getoetst¹² (zie bijlage 3). Uit deze toetsing blijkt het volgende.

- Het plangebied heeft een zeer beperkte ecologische waarde die mogelijk betrekking heeft op de foerageerfunctie voor algemene soorten vleermuizen en als leefgebied voor algemene planten, bodembewonende zoogdieren en vlinders.
- Een aantal gebouwen is geschikt voor vleermuizen. Voor aanvang van sloopwerkzaamheden dient een aanvullend onderzoek te worden verricht naar de aanwezigheid van vleermuizen in deze gebouwen. Dit dient te geschieden in het voorjaar of in de zomerperiode.
- Er treedt habitatverlies op voor een zeer kleine oppervlakte vegetatie. Daarmee verdwijnt ook leefgebied voor de (zeer) algemene soorten dieren die er voorkomen.
- Het plangebied en directe omgeving worden niet ernstiger verstoord door de voornemens dan nu reeds het geval is.
- De natuurwaarden van de nabijgelegen Speciale beschermingszone "De Veluwe" worden door het voornemen niet aangetast. Indien tijdens bouwwerkzaamheden water aan de ondergrond wordt onttrokken mag dit niet leiden tot zodanige wijzigingen in het grondwaterregime in de genoemde beschermingszone dat natuurwaarden in dit gebied verloren gaan.

¹² Ecologische beoordeling van het Centrumplan 'De Verbinding' te Ermelo, december 2004, Altenburg en Wymenga

Vleermuizen

Naar aanleiding van de ecologische beoordeling is nader onderzoek verricht naar de aanwezigheid van vleermuizen¹³. Het onderzoeksrapport is opgenomen als bijlage 4. De conclusies hiervan zijn:

- In het plangebied zijn geen zomerkolonies aangetroffen. De periode van onderzoek was daarvoor te laat. Om een juist beeld te krijgen van de zomerkolonies op plaatsen die door het plan beïnvloed worden, is op een aantal locaties (gebouwen en bouwen) nader onderzoek nodig in de periode juni – juli. Hierbij gaat met name om het gebouw en de bomengroep ten oosten van de Harderwijkerweg (terrein Inclusiefgroep). In de periode dat er kraamkolonies zijn (april – september) is het niet toegestaan bomen te vellen of gebouwen te slopen. Kolonies van de meervleermuis (in gebouwen) worden niet verwacht. Het plan heeft daarom geen invloed op de beschermde gebieden Veluwe en Veluwemeer-Wolderwijd.
- Een paarplaats van waarschijnlijk Gewone dwergvleermuis verdwijnt door sloop van het aparte woonhuis aan de Julianalaan. Het effect hiervan op de populatie is gering omdat de dieren in die periode vrij mobiel zijn. Ontheffing voor slopen van deze paarplaats is niet nodig. Veel paarplaatsen verdwijnen rond het gebouw van de Inclusief Groep, waarbij diverse soorten betrokken kunnen zijn. Het effect hiervan op het vleermuizenbestand is redelijk groot. Ontheffing voor ingrepen aan bomen en gebouwen op deze plaats in de paarperiode is daarom nodig.
- Er zijn geen winterkwartieren gevonden. Enkele gebouwen zijn wel geschikt als zodanig voor de Gewone dwergvleermuis. Het verdwijnen ervan heeft op de lokale populatie van de Gewone dwergvleermuis nauwelijks effect, omdat per gebouw slechts enkele dieren te verwachten zijn. Voor ingrepen in de winterperiode is daarom geen ontheffing nodig, maar geldt wel de zorgplicht voor eventueel aanwezige vleermuizen.
- Het grootste effect van het plan op het jachtgebied bestaat uit het afbreken van het oud-bosbiotop aan de oostzijde. Hier is sprake van een forse toename van verstedelijking. Het resterende groengebied met bomen zal waarschijnlijk een parkachtige functie krijgen en daarmee minder voor vleermuizen geschikt. De gebruiksmogelijkheden voor Myotis-vleermuizen worden hierdoor sterk gereduceerd. Voor de Dwergvleermuis blijft de houtopstand wel redelijk geschikt. Het verslechteren en verkleinen van dit jachtgebied heeft mogelijk een negatieve invloed op aanwezige zomerkolonies in dit deel van het gebied. Ontheffing voor ingrepen aan deze houtopstand in de zomerperiode (april – augustus) is daarom nodig.

Naar aanleiding van deze conclusies worden de volgende aanbevelingen gedaan:

¹³ "Vleermuisonderzoek "De Verbinding", Onderzoek naar het gebruik door vleermuizen van het gebied "De Verbinding" in Ermelo", Zoon buro voor ecologie, 1 maart 2006.

- Compensatie van het negatieve effect van het verdwijnen van houtopstanden rondom het gebouw van de Inclusief Groep is mogelijk, door de huidige oude bomen waaronder geparkeerd wordt (op de hoek van de Leuvenumse weg) om te vormen tot bos. Het bestemmingsplan geeft hier met een groenbestemming de mogelijkheden toe. Bosontwikkeling is daarmee echter niet gegarandeerd. In de huidige toestand is de ligging van deze bomen te onrustig en ontbreekt een ondergroei, zodat zij niet geschikt zijn voor een zomerkolonie. Het is aan te bevelen om met name de bosstrook ten zuiden van het gebouw van de Inclusief Groep zoveel mogelijk te sparen. Deze houtopstand is oud en goed ontwikkeld en van levensbelang voor de vleermuizen.
- Voor alle beschermde soorten geldt de zorgplicht (art. 2 Flora – en Faunawet). Vleermuizen vallen allemaal onder het strengste beschermingsregime (categorie 3). Dit houdt in dat ingrepen op zodanige wijze dienen plaats te vinden, dat de schade aan de individuele dieren beperkt wordt.
Vleermuizen die tijdens de ingreep rustend aangetroffen worden, dienen verplaatst of beschermd te worden, zodat zij behouden kunnen blijven. Verder dient men met de uitvoering rekening te houden met kwetsbare perioden van de vleermuizen. In dit gebied is mogelijk de kraamtijd in het geding. Dit betekent dat ingrepen aan bomen en gebouwen achterwege dienen te blijven als daar kraamkolonies in blijken te zitten.
De aanwezigheid van kolonies dient vóór aanvang van de werkzaamheden vastgesteld te worden.

Conclusies

Samenvattend kan worden geconcludeerd dat de voornemens niet strijdig zijn met de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Voor de Flora- en faunawet is per 1 januari 2005 geen ontheffing meer nodig voor een aantal algemeen voorkomende maar beschermde soorten. Voor vogels kan geen ontheffing worden verleend. Daarom moet altijd buiten het broedseizoen worden begonnen met werkzaamheden die verstoring van nesten teweeg brengen. Wat betreft vleermuizen is in de paarperiode ontheffing nodig voor ingrepen aan bomen en gebouwen op de locatie van de Inclusiefgroep ten oosten van de Harderwijkerweg. Ook in verband met het verdwijnen van gebruiksmogelijkheden voor de Myotis-vleermuizen is ontheffing nodig voor ingrepen aan de oud-bosbiotoop aan de oostzijde van het plangebied. Compensatie is mogelijk door de oude bomen in dit gebied te sparen en door handhaving /toevoeging van ondergroei zoveel mogelijk om te vormen tot bos. Het bestemmingsplan biedt daartoe de mogelijkheid. De aanwezigheid van kolonies dient vóór aanvang van de werkzaamheden vastgesteld te worden. In de periode dat er kraamkolonies zijn (april – september) is het niet toegestaan bomen te vellen of gebouwen te slopen.

4. 7. Archeologie

In januari 2005 is in het plangebied een inventariserend archeologisch veldonderzoek uitgevoerd¹⁴. Het gebied vormt een binnenstadsterrein waarvoor de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) geen archeologische trefkans aangeeft. Het Archeologisch Informatie Systeem (ARCHIS) vermeldt drie archeologische vindplaatsen, die wijzen op middeleeuwse overblijfselen met aardewerk. In een deel van het plangebied zijn in de ondergrond restanten aangetroffen die daar op wijzen. De conclusies zijn als volgt. In een deel van het plangebied (ten westen van de Connexionbebouwing, aan de Prinsesselaan) zijn intacte archeologische restanten aangetroffen. De locaties van de andere twee bekende vindplaatsen konden niet afdoende worden onderzocht in verband met de aanwezigheid van belemmeringen als bebouwing, bestrating en dergelijke. Indien voorgenomen sloopwerkzaamheden er toe zullen leiden dat de terreindelen rond de twee bekende vindplaatsen toegankelijk worden voor booronderzoek, verdient het aanbeveling om hier alsnog enige boringen te laten uitvoeren. Aan de hand van een dergelijke aanvulling kan vervolgens worden bepaald in hoeverre archeologisch vervolgonderzoek nodig is. Op de genoemde locatie aan de Prinsesselaan lijkt de uitvoering van een onderzoek door middel van proefsleuven gerechtvaardigd, voorafgegaan door een waarderingsonderzoek.

Voor de overige delen van het onderzochte gebied is er geen aanleiding tot archeologisch vervolgonderzoek.

¹⁴ Ermelo, Centrumplan De Verbinding. Een inventariserend archeologisch veldonderzoek, 2005-02/05, De Steekproef, februari 2005

5. UITGANGSPUNTEN EN PLANBESCHRIJVING

5. 1. Stedenbouwkundig Ontwerp

Het plangebied is onderwerp van een ingrijpende voorgenomen transformatie. Van een gebied met uitgesproken lage stedenbouwkundige kwaliteit liggen er duidelijk potenties tot het opwaarderen van de oostelijke entree van het centrumgebied van Ermelo. De ruimtelijke en planologische uitgangspunten daarvoor zijn in hoofdlijnen beschreven in het Stedenbouwkundig Ontwerp voor het plangebied. Onderstaande figuur geeft een impressie van de voorgestelde ruimtelijke inrichting van het plangebied. Het betreft met nadruk een impressie, die qua uiteindelijke vormgeving een enigszins afwijkend beeld kan vertonen.



Globaal stedenbouwkundig Ontwerp

Met uitzondering van het westelijke gedeelte (het gebied rondom de molen De Koe) zal het gebied ingrijpend moeten veranderen qua stedenbouwkundige structuur. Overigens is voor het gebied rondom De Koe ook een herwaardering voorzien. Deze zal afzonderlijk worden beschreven. Basis voor de voorgenomen transformatie van het plangebied is dat de ter plaatse aanwezige historische wegenstructuur dient als de ruimtelijke matrix voor de voorgenomen veranderingen. Verder zijn essentiële elementen daarin de voorgenomen verplaatsing en vergroting van de supermarkt in het plangebied en de amovering van de Connexion remise. Hierdoor komt ruimte vrij voor de herstructurering van het gebied.

Het genoemde stedenbouwkundig ontwerp gaat uit van de volgende kwantitatieve gegevens, die mede hun oorsprong vinden in een economische

benadering van de exploitatie van het plangebied. Er moet ruimte worden gecreëerd voor:

- Circa 155 woningen, waarvan:
 - circa 150 appartementen
 - circa 5 grondgebonden woningen;
- Circa 4.000 m² bruto vloeroppervlakte (b.v.o.) voor winkels, waarvan circa 2.300 m² voor één supermarkt;
- Circa 1.000 m² (b.v.o.) voor dienstverlening en horeca;
- Circa 1.000 m² (b.v.o.) voor kantoren en bedrijfsruimten.

Het programma voor de geplande woningbouw gaat uit van de volgende segmenten / prijscategorieën:

- 15% goedkoop (< € 160.000)
- 55% midden (€ 160.000 - € 233.000)
- 30% duur (> € 233.000)

De doelgroepen voor de woningen zijn hiermee onder meer starters op de woningmarkt en senioren. Deze laatste categorie mede vanwege de gunstige eigenschappen voor wat betreft het aspect zorg (zoals bereikbaarheid en nabijheid van voorzieningen).

5. 2. De inrichting van het gebied.

Beeldkwaliteit

Belangrijk voor de inrichting van het plangebied is datgene wat er aan vormgevingseisen is af te leiden uit Welstandsnota en bestaande beeldkwaliteitsplannen voor de Stationsstraat en 't Weitje. Hieruit blijkt in grote lijnen het volgende.

- Langs de Stationsstraat is, gelet op het ruimtelijke beeld en de dynamiek van de aanwezige functies, verdichting en schaalvergroting mogelijk met inachtneming van het de ruimtelijke kenmerken van het historisch bebouwingslint. Dit geldt voor de veranderingen in de openbare ruimte en die aan de panden. Nieuwe bebouwing zal wat betreft schaal en ook wat betreft kleur- en materiaalgebruik in harmonie met de bestaande bebouwing ontworpen moeten worden.
- Het begin van de Stationsstraat dient duidelijk gemarkeerd te worden, door aantrekkelijk vormgegeven bebouwing op de hoek van de Stationsstraat en een aantrekkelijke inrichting van de openbare ruimte;
- 't Weitje dient (opnieuw) een centrale, meer besloten plek te vormen, omgeven door belangrijke bebouwing. Door het realiseren van nieuwe bebouwing aan de noordzijde van 't Weitje kan de structuur daarvan verder worden versterkt;
- De bebouwing aan de Harderijkerweg is in het groen gelegen en wordt van de weg gescheiden door groene voorerven. Voorgesteld wordt de bestaande opgaande beplanting door te trekken in zuidelijke richting tot aan de kruising met de Stationsstraat. Het bebouwingsbeeld dient open te zijn en zodanig dat er sprake is van een groen karakter;

- De bebouwing aan de Prinsesselaan en het Sterrenboswegje dient qua schaal en massa aan te sluiten op de omliggende, bestaande bebouwing. De toepassing van hagen als erfafscheiding verdient de voorkeur.

Met deze vereisten is in de onderstaande beschrijving van de inrichting van het plangebied in hoge mate rekening gehouden, zoals blijkt uit de volgende inrichtingsvoorstellen.

- De locatie van De Verbinding ligt op de entree naar Ermelo en op de overgang van de Veluwe naar het dorp.



Overgang Veluwe-Ermelo

- Om deze overgang te markeren wordt enerzijds een voortzetting van de haagstructuur voorgesteld zoals reeds deels aanwezig is rondom het Weetje. Aan de haag koppelen zich diverse functies zoals het Huis der Barmhartigheid en de woning. Anderzijds wordt de overgang naar de Veluwe aangezet middels een gesloten bosstructuur en gras aan de zijde van de Leuvenumseweg en een losse boomstructuur aan de kant van het dorp. Achter de haagstructuur bevinden zich alle functies die aan het winkelgebied zijn gekoppeld zoals onder ander het parkeren. Hierbinnen zal de losse boomstructuur zoveel mogelijk aansluiten bij de specifiek Ermelose sfeer die het project kenmerkt. De gevels rond het parkeerterrein en het molenplein worden zoveel mogelijk begeleid door bomen in een lei-vorm. Voor de inrichting van de wegprofielen wordt aansluiting gezocht bij de lijnen uit het komplan, zoals de Julianalaan, Stations-

straat en de Harderwijkerweg. De grote open plek met het Weitje, het Molenplein en de groene plek aan de Leuvenumseweg maken op deze wijze een logisch onderdeel uit van de structuur van het dorp (zie de afbeelding Groenstructuur De Verbinding).



Groenstructuur De Verbinding

- De nieuw te creëren bouwmassa's aan de west- en noordzijde vormen met elkaar een pleinruimte, die de nieuwe entree van Ermelo gaat vormen. Op de begane grond zal met name aan de noordzijde een duidelijke winkelfunctie aanwezig zijn, die op een karakteristieke manier zal worden vormgegeven. Ook de entree van de Stationsstraat zal op vergelijkbare wijze worden vormgegeven. De basiskarakteristiek van de vormgeving is een duidelijk herkenbare aaneengesloten gevelstructuur per gebouw met veel verticale elementen en over het algemeen een afdekking met aaneengesloten kappen. Ook zal met mate een aantal historiserende kenmerken, zoals bijvoorbeeld gebogen overstekranden worden aangebracht. Op het plein staat incidenteel bebouwing (de vervanging van het Huis van Barmhartigheid) met een historiserend en romantisch karakter. De (grote) parkeerbehoefte in het gebied mag niet leiden tot een geheel dat sterk gedomineerd wordt door parkeerplaatsen en auto's. De auto is te gast op het plein en moet zoveel mogelijk uit het zicht worden geparkeerd, dat wil zeggen iets verdiept en tussen het groen of onder de bomen.
- Deze oplossingen moeten de mogelijkheid bieden het plein voor een groot gedeelte in te richten als een zogenaamd "Frans" plein, waarop op een informele manier plekken ontstaan waar mensen kunnen verblijven en waar met gazons een verband wordt gelegd

met 't Weitje en het gebied aan de oostzijde van de Harderwijkerweg. Ten behoeve van het historische beeld zullen mooi verouderende materialen en traditionele kleurstellingen (voor sierbestrating gebakken producten in aardtinten) toegepast worden.

Waar mogelijk zal met de beschreven voorwaarden en inrichtingsideeën in de vormgeving van de plankaart en het juridische deel van het plan rekening worden gehouden met de hierboven beschreven **architectonische kwaliteiten**. Hoe een en ander er uiteindelijk in esthetische zin uit komt te zien is slechts ten dele een zaak van toepassing van het bestemmingsplan. In een bestemmingsplan kan wel de ruimtelijke en de stedenbouwkundige kwaliteit worden gewaarborgd, maar de gewenste beeldkwaliteit van gebieden moet echter op andere wijze worden gewaarborgd, namelijk door middel van het gemeentelijke welstandsbeleid. De gemeentelijke Welstandsnota zal dan ook moeten worden aangevuld voor wat betreft de gewenste esthetische kwaliteit in het plangebied. Weliswaar zal in het bestemmingsplan een afstemmingsbepaling worden opgenomen met betrekking tot deze aspecten, doch uiteindelijk is het bindende kader voor de gewenste esthetische kwaliteit de gemeentelijke welstandsnota. Alleen op grond daarvan kan een aanvraag voor een bouwvergunning worden beoordeeld op esthetische, c.q. welstandsaspecten.

Voor een nadere beschrijving moet het plangebied in een aantal **deelgebieden** onderverdeeld worden:

1. het gebied ten oosten van de Harderwijkerweg;
2. het nieuw te ontwikkelen gebied rond de huidige Connexion remise;
3. het gebied rondom de molen De Koe;

Deelgebied 1: Het gebied ten oosten van de Harderwijkerweg

In dit deelgebied (dat wordt begrensd door De Harderwijkerweg, de Leuvenumseweg en de begraafplaats aan de noordzijde) is nu nog een kantoor ten behoeve van de sociale werkvoorziening gevestigd. Het betreft het terrein van de "Inclusiefgroep" waar het daar aanwezige bedrijfsgebouw zal worden vervangen door een woongebouw aan de Harderwijkerweg van vier woonlagen (drie bouwlagen plus kap) en op het achterliggende terrein een woongebouw met drie bouwlagen (twee bouwlagen plus kap), in totaal circa 32 woningen. Bovendien zullen aan de Leuvenumseweg 2 grondgebonden woningen worden gerealiseerd op grond die in eigendom is bij de gemeente. De appartementen leveren aan de zijde van de Harderwijkerweg een beeld op van een passende bebouwingsstructuur, in harmonie met het bestaande groene beeld.

Aan de zijde van de Leuvenumseweg blijft de bestaande groene zone grotendeels gehandhaafd. Hierbij wordt door een bepaalde accentuering van de bomenstructuur langs de Leuvenumseweg wederom een duidelijke bijdrage geleverd aan de groenstructuur van Ermelo, en dan met name op het punt van de structuurlijn Leuvenumseweg-Stationsstraat. Ook langs de Harderwijkerweg zal het groene beeld van deze weg verder worden geaccentueerd.



Impressie van de bebouwing aan de Harderwijkweg vanaf de rotonde

Deelgebied 2: Het gebied rondom de Connexion remise.

Het tweede deelgebied wordt begrensd door de Julianalaan, de Stationsstraat, de Harderwijkweg, het Sterrenboswegje, de Prinsesselaan en een aan te leggen doorsteek van de Prinsesselaan naar de Julianalaan, die de huidige verbinding met de Julianalaan zal vervangen.

In dit deelgebied zullen circa 75 appartementen worden gebouwd, die in combinatie met de woningen uit deelgebied 1 de begrenzing vormen van de open ruimte die wordt gecreëerd rond het kruispunt Harderwijkweg/Putterweg en Stationsstraat/Leuvenumseweg. Weliswaar wordt binnen deze open ruimte het Huis van Barmhartigheid herbouwd als kantoor, maar in combinatie met 't Weitje aan de zuidzijde van de Stationsstraat ontstaat als geheel een markante open ruimte die de oostelijke entree van het centrum van Ermelo op een bijzondere manier zal gaan accentueren.



Vogelvluchtperspectief van het plein

De ruimten voor detailhandel en horeca in dit deelgebied worden op de begane grond van de woningcomplexen gesitueerd. Hier is de ruimte aanwezig voor de verplaatsing van de supermarkt aan de Julianalaan en het huisvesten van nog een aantal (circa 5 tot 8) kleinere en middelgrote detailhandelsvestigingen in de dagelijkse boodschappensfeer en horeca. Verplaatsing van detailhandelsvestigingen uit het centrum naar deze locatie is alleen mogelijk indien dit wordt toegestaan door de gemeente. In totaal is hier 4.000 m² aan ruimte voor detailhandel voorzien, waarvan circa 2.300 m² voor de verplaatsing van de supermarkt. Verder is er kantoorruimte voorzien ter plaatse van het voormalige Huis van Barmhartigheid.

De bebouwing aan de noordrand zal zorgvuldig worden ingepast. Het huidige bebouwingsbeeld kenmerkt zich hier door vrijstaande woningen in één of twee bouwlagen met een kap op ruime kavels. Om een gelijkmatige overgang te bewerkstelligen naar de massalere bebouwing aan de pleinzijde is langs het Sterrenboswegje gekozen voor woonbebouwing in drie lagen, waarvan één laag onder de kap. Daarnaast is door geveldetailering, kleurstelling en kapvorm getracht de bebouwing in de gevelwand te individualiseren. Op die manier wordt zowel qua functie als qua maatvoering zoveel mogelijk aangesloten op de bestaande ruimtelijke karakteristieken aan de noordzijde van het Sterrenboswegje.

In de oksel van de verlengde Prinsesseweg en de Julianalaan is eenzelfde principe toegepast. Op de hoek van beide straten is als voorzetting van de betrekkelijk kleinschalige bebouwing aan de Julianalaan gekozen voor bebouwing in één bouwlaag met (mansarde)kap. Van daaruit wordt de massaliteit van de bebouwing richting pleinzijde opgevoerd naar vier bouwlagen, waarvan twee (grotendeels) onder de kap. Vervolgens wordt de gootlijn aan de Prinsesselaan weer afgebouwd naar circa 9 meter, waardoor de bebouwing hier qua maatvoering en bebouwingsbeeld aansluit op de eerder beschreven gevelwand langs het Sterrenboswegje.



Gevelimpressie vanaf het Sterrenboswegje

Het is duidelijk dat door de intensieve combinatie van activiteiten hoge eisen worden gesteld aan de verkeerskundige oplossingen binnen het gebied, die ook het parkeren omvatten. Een belangrijk aspect daarvan is de routing van het bevoorradingsverkeer voor de detailhandel, maar ook het parkeren binnen dit deelgebied is een zaak van juiste dimensionering. Ten behoeve van de woningen kunnen er circa 165 parkeerplaatsen worden gerealiseerd, die voor het grootste deel (126) onder het maaiveld worden aangelegd. Ten behoeve van de detailhandel en de kantoren worden bovengronds nog circa 200 parkeerplaatsen in dit deelgebied aangelegd. Deze zullen deels iets verdiept worden aangelegd tussen het voormalige Huis van Barmhartigheid (het kantoor) en de woon/winkelbebouwing die de noordelijke begrenzing van de open ruimte gaat vormen.

Zo is er een ruim voldoende aanbod aan parkeervoorzieningen, waarbij voldaan wordt aan hoge eisen voor wat betreft de inrichting van het gebied. Onder meer door de enigszins verdiepte ligging van het bovengrondse parkeerterrein zal de auto in visueel opzicht minder dominant worden in dit deelgebied.

Deelgebied 3: Het gebied rondom de molen De Koe.

Het derde deelgebied betreft het gebied rondom de molen De Koe. Het gaat om een bestaand gebied met een gemengd karakter, begrensd door de Eikenlaan, de Julianalaan, de Molenweg en de Stationsstraat. Langs de Eikenlaan en de Molenweg staan bestaande woonhuizen, terwijl de molen min of meer op een binnenterrein staat. Aan de Stationsstraat liggen een tankstation en een supermarkt met een daarachter gelegen parkeerterrein, dat grenst aan de Eikenlaan.

Vanwege onder andere de aanwezigheid van de molen is het een gebied met grote potentiële ruimtelijke kwaliteit, doch de daadwerkelijke realisatie

hiervan vergt een ingrijpende reconstructie. Deze kan als volgt plaatsvinden: de molen zal worden gerestaureerd, zodanig dat de kap met wieken weer teruggeplaatst worden, maar ook zodanig dat de molen weer bemaalbaar wordt. Dat houdt in dat deze van tijd tot tijd moet kunnen draaien op windkracht. Daarom moet bijzondere aandacht worden besteed aan de zogenoemde molenbiotoop, dat wil zeggen dat er rond de molen een gebied met een straal van circa 100 meter aanwezig dient te zijn met zo weinig mogelijk obstakels voor de wind. In het plan wordt dit door de toegelaten hoogte van de omringende bebouwing als volgt gewaarborgd: maatgevend is de hoogte van de (toekomstige) stelling van de molen. Nabij de molen dient de bebouwing daar onder te blijven. Aan de Julianalaan/Eikenlaan kan de bebouwing een meter hoger worden, zodat hier appartementen in twee bouwlagen met een kap kunnen worden gebouwd. Daarmee wordt tevens getracht qua maatvoering en bebouwingsbeeld zo goed mogelijk aan te sluiten op de bestaande woonbebouwing aan de Eikenlaan. Onderstaande figuur geeft een impressie van de bebouwing in deelgebied 3 vanuit dit gezichtspunt. Op de hoek van de Stationsstraat / Julianalaan mag de bebouwing vijf meter hoger worden dan aan het Molenplein. Ook zal het aanbrengen van hoog opgaande beplanting aan beperkingen onderhevig zijn. Dit is dan ook op een bepaalde manier tot uitdrukking gebracht op de plankaart en in de voorschriften.



Impressie bebouwing hoek Eikenlaan/Julianalaan

Verder zal de directe omgeving van de molen worden verbeterd. De hoofdlijnen zijn dat in het voormalige molenaarspakhuis ruimte wordt gecreëerd voor maatschappelijke dienstverlening, waarbij de gedachten uitgaan naar een archeologisch museum / oudheidkamer tezamen met een milieueducatief centrum. Vooralsnog wordt de disco ter plaatse gehandhaafd,

waarbij echter wel het streven is deze te verplaatsen. Het geheel zal in zuidelijke richting gaan uitzien op een pleintje waar nu het tankstation nog aanwezig is, dat in 2006 zal worden geëmoveerd. Dit betekent onder andere dat de geluidsaspecten van de disco enige gevolgen zouden kunnen hebben voor de situering van voorgenomen woningbouw. Daarom is hier een andere oplossing voorzien, namelijk het situeren van commerciële voorzieningen aan de oostzijde van de molen. Overigens dienen deze gevolgen te worden bepaald aan de hand van concrete bouwplannen. Het genoemde tankstation zal worden verplaatst, evenals de supermarkt. Met name door de verplaatsing van de bestaande supermarkt wordt ruimte gecreëerd voor woningbouw, die in stedenbouwkundig opzicht sterk samenhangt met de woningbouw in deelgebied 2. Het gaat hierbij om de bouw van circa 46 woningen, waarvan circa 5 als grondgebonden woningen. Dit betekent dat de woningen ter plaatse een enigszins urbane uitstraling krijgen, welke visueel overigens verminderd wordt door de geleiding en parcelering van de bebouwing. In dit gedeelte zal verder op de begane grond van de bebouwing op de hoek Stationsstraat/Julianalaan circa 400 m² aan commerciële ruimte worden gecreëerd (waarbij supermarkten worden uitgesloten). Aan de zijde van de molen zal op de begane grond circa 500 m² commerciële ruimte (niet zijnde detailhandel) worden gecreëerd ten behoeve van kleinschalige dienstverlenende bedrijven. Aan het parkeren in dit plandeel is bijzondere aandacht besteed. Ten behoeve van de bewoners van de nieuwe woningen wordt een verdiepte parkeergarage aangelegd ter grootte van circa 60 parkeerplaatsen. Op maaiveldhoogte zullen circa 13 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Zoals al eerder gezegd zal ruime aandacht worden besteed aan de groenvoorzieningen, die mede de groene structuurlijnen in Ermelo accentueren. Met name het te creëren pleintje ten zuiden van de molen zal hierin een belangrijke rol kunnen vervullen. De overige bestaande bebouwing zal zijn functie houden, in principe conform de mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan. Tussen de bestaande molenaarswoning en de bebouwing aan de Molenweg is ruimte voor een woning die in de lijn van de overige bebouwing en het beloop van de weg zal worden gesitueerd.



Impressie bebouwing Stationsstraat/Molenplein

Vanwege voortschrijdende inzichten, die soms tot andere vormgevingsconcepten leiden, zal het voorliggende plan in juridische zin zodanig worden vormgegeven dat hierin enige flexibiliteit mogelijk is (zie hoofdstuk 6). Tegelijkertijd zullen waar nodig harde randvoorwaarden worden gesteld, onder andere om de molenbiotoop te waarborgen.

Verkeerssituatie

Voor wat betreft de verkeerssituatie worden diverse oplossingen voorzien om de grotere verkeersintensiteiten in het gebied te kunnen accommoderen. Om de interne stedenbouwkundige structuur van het gebied meer als eenheid te laten functioneren wordt in ieder geval een meer noordelijk gelegen verbinding aangebracht tussen de Prinsesselaan en de Julianalaan, ter vervanging van de bestaande verbinding.

Van groot belang is de bevoorrading van de detailhandel in het deelgebied. Hiervoor is aanvullend onderzoek verricht¹⁵. Bevoorradingsverkeer zou in principe zo weinig mogelijk gebruik moeten maken van het interne wegennet vanwege het karakter daarvan (erfontsluitingswegen). Toch is gekozen voor de variant waarbij de bevoorrading van de detailhandel plaatsvindt vanaf de Stationsstraat/Julianalaan/Prinsesselaan (en niet vanaf de Harderwijkerweg). Nabij de detailhandel zal er een expeditiehof worden gerealiseerd waar kan worden gelost en geladen. Het bevoorradingsverkeer verlaat vervolgens het gebied via het Sterrenboswegje (eenrichtingsverkeer) richting Harderwijkerweg. Daar mag het alleen rechtsaf slaan. Aan deze keuzes ligt ten grondslag dat het verkeer op de zwaar belaste Harderwijkerweg uit overwegingen van verkeersveiligheid voor met name fietsers niet meer moet worden onderbroken dan strikt noodzakelijk. Andere oplossingen garanderen dit in veel mindere mate.

¹⁵ Second opinion ontsluiting supermarkt Ermelo, eindrapport, Diepens en Okkema, februari 2005

5. 3. Toetsing aan randvoorwaarden vanuit het beleid

De voorgenomen beschreven ontwikkelingen dienen te worden getoetst aan de vereisten die vanuit ruimtelijk en milieubeleid worden gesteld.

Er is geen strijd te constateren met het **rijks- en het provinciale beleid**. Het geheel van voorziene ingrepen ligt binnen de bebouwde kom van Ermelo op een afstand van circa 270 meter afstand van het Veluwe natuurgebied (dat deel uitmaakt van Habitat- en Vogelrichtlijngebieden en de Ecologische Hoofdstructuur), dat invloed zou kunnen ondergaan van de voorziene ontwikkelingen. Weliswaar wordt een zekere mate van intensivering van het ruimtegebruik in het plangebied bewerkstelligd door de voorziene woonbebouwing en de daarmee verband houdende verkeersstromen, doch ten opzichte van het grotere geheel van de bebouwde kom van Ermelo is dit nauwelijks relevant. Bovendien verdwijnt een duidelijke milieubelasting in de vorm van de Connexion remise, zodat redelijkerwijs aangenomen kan worden dat de mogelijk nadelige invloed van de voorgenomen ontwikkelingen op de beschermde gebieden is te verwaarlozen. Dit geldt overigens te meer voor het Wolderwijd, dat deel uitmaakt van de Vogelrichtlijngebieden. Er kan dus op goede gronden worden gesteld dat er geen externe werking is te verwachten.

Ook het **provinciale beleid** laat voldoende ruimte voor de voorgestane ontwikkelingen. Deze passen goed in het vigerende streekplan. Daarin staat de kwaliteitsbenadering meer centraal dan de kwantiteitsbenadering, een benadering die voor Ermelo mede gestalte heeft gekregen in de Woonvisie 2003, een vereiste van de zijde van de provincie.

Het **gemeentelijke** beleid heeft als basis de *structuurvisie Ermelo 2015*. Het plangebied betreft een tweetal van de mogelijke inbreidingslocaties voor woningbouw in de bebouwde kom van Ermelo. De ontwikkelingen in het plangebied komen dus principieel overeen met de in de Structuurvisie voorziene ontwikkelingen. Daarnaast stroken de voorgestane ontwikkelingen in grote mate met het in de *Woonvisie* geformuleerde beleid voor het plangebied.

Het plangebied zal de door het gemeentebestuur zeer wenselijk geachte kwaliteitsimpuls kunnen vertonen door de voorgenomen ontwikkelingen, zowel ten aanzien van het wonen als ten aanzien van het versterken van de voorzieningenstructuur. Er kunnen voldoende woningen worden gebouwd op basis van de gemeentelijke vereisten. Hierbij dient te worden opgemerkt dat er in het plangebied meer woningen gerealiseerd zullen worden dan in de Woonvisie voor dit gebied is aangegeven, doch dit heeft zijn oorzaak in het feit dat het plan zich over een groter gebied uitstrekt. Het deel ten oosten van de Harderijkerweg is een uitbreiding ten opzichte van de Woonvisie. Tevens kan worden voldaan aan de gemeentelijke voorwaarden ten aanzien van de differentiëring van de nieuwe woningen.

Verder kan het plangebied in de sfeer van de *detailhandel* een uitstekende rol vervullen, een rol die noodzakelijk is met het oog op het versterken van meerdere aspecten van het kernwinkelapparaat van Ermelo. Er is plaats voor in ieder geval één relatief grootschalige vestiging in de sector van de

dagelijkse aankopen. Uit de recente detailhandelsvisie blijkt voorts dat de combinatie van de voorgestane detailhandel met andere vormen van (kleinschalige) dienstverlening de kwaliteitsimpuls voor het gebied versterkt.

Parkeren

Op het gebied van het *parkeren* voldoet het plangebied ruimschoots aan de normen die in de gemeentelijke Parkeernota zijn gesteld. Uitgaande daarvan zouden maximaal 517 parkeerplaatsen nodig zijn. Dit aantal komt als volgt tot stand.

	programma	norm Ermelo	max. parkeren
woningen	153	1,7-2,2 / won.	337
kantoor	887	2 / 100 m ² bvo	18
dienstverl./horeca	1.070	2 / 100 m ² bvo	21
winkels	4.025	3,5 / 100 m ² bvo	141
			517

Wanneer dit aantal wordt gehanteerd in een dynamische parkeerbalans, waarin rekening wordt gehouden met de bezettingsgraad van de parkeervoorzieningen en dus met de mogelijkheid van dubbelgebruik tijdens verschillende perioden van de dag, dan geeft dit de volgende maximale parkeerbehoeften te zien:

	max. parkeren	% werkdag middag	abs	% koopavond	abs	% zaterdagmiddag	abs
woningen	337	60%	202	90%	303	60%	202
kantoor	18	100%	18	10%	2	5%	1
dienstverl./horeca	21	100%	21	50%	11	50%	11
winkels	141	70%	99	100%	141	100%	141
			340		457		355

Bij toepassing van de aanwezigheidspercentages bedraagt het aantal benodigde parkeerplaatsen tijdens perioden met de piekbezetting (bijvoorbeeld op koopavond), op grond van de gemeentelijke parkeernormen dus maximaal 457 parkeerplaatsen. In het stedenbouwkundig ontwerp wordt uitgegaan van circa 470 parkeerplaatsen. Met andere woorden, het stedenbouwkundige ontwerp voldoet met circa 470 parkeerplaatsen ruim aan de gemeentelijke normstelling voor zowel het wonen als de commerciële voorzieningen.

Groen

Ten aanzien van het *groen* in het plangebied geeft het stedenbouwkundig ontwerp duidelijk aan dat aangeknoopt kan worden aan het vereiste van handhaven en versterken van de groene structuurlijnen in Ermelo. De bomen langs de Leuvenumseweg worden, voorzover deze door de gemeente als waardevol zijn aangemerkt, gehandhaafd. Rondom het Huis van Barm-

hartigheid zal een sterk groenaccent door middel van bomen worden gelegd. Op de plaats van het tankstation is eveneens ruimte voor een sterker groenaccent. Samen met de thans reeds aanwezige boombeplanting in het plangebied zullen de bestaande groene structuurlijnen zonder meer gehandhaafd en duidelijk versterkt worden (zie voor meer details hieronder bij de beschrijving van de beeldkwaliteit, 5.3). Wel moet rekening worden gehouden met de molenbiotoop, waardoor het planten van hoog opgaand groen niet zonder meer mogelijk kan zijn in de omgeving van de molen. Dit wordt geregeld door middel van een zogenoemde aanlegvergunning in de voorschriften, behorende bij de molenbiotoop.

Milieu- en omgevingsbeleid

Verder kan worden geconstateerd dat de vereisten vanuit **milieu- en omgevingsbeleid** geen principiële belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkelingen.

In het plangebied is weliswaar *bodemverontreiniging* geconstateerd, doch daartegen worden passende maatregelen genomen.

Aan de vereisten vanuit een verantwoord *waterbeheer* kan worden voldaan.

Op het gebied van de *externe veiligheid* zijn de voorgenomen ontwikkelingen een verbetering ten opzichte van de huidige situatie.

Ook kan de situatie in overeenstemming worden gebracht met de vereisten vanuit de *Wet geluidhinder*, zij het dat daarvoor wel een aantal ontheffingen nodig is. Het betreft situaties waardoor het oprichten van geluidgevoelige bestemmingen mogelijk wordt gemaakt op plaatsen waar de voorkeursgrenswaarde zal worden overschreden. Verwacht wordt dat voor deze situaties ontheffingen kunnen worden verleend.

Ten aanzien van de *luchtkwaliteit* in het plangebied kan worden gesteld dat op grond van het Besluit luchtkwaliteit 2005 geen belemmeringen voor het bestemmingsplan aanwezig zijn. Weliswaar wordt bij uitvoering van het bestemmingsplan op een aantal wegvakken van de Harderwijkerweg en de Putterweg niet voldaan aan de grenswaarde voor fijn stof, maar ten opzichte van een ongewijzigde voortzetting van de situatie zoals die volgens het huidige bestemmingsplan mogelijk is, verslechterd de luchtkwaliteit niet. Op het wegvak van de Harderwijkerweg met de hoogste overschrijding vermindert bij uitvoering van het bestemmingsplan De Verbinding zelfs het aantal dagen waarop de grenswaarde wordt overschreden, terwijl deze op de overige passages langs de Harderwijkerweg en de Putterweg gelijk blijft. Voor het overige wordt aan de grenswaarden en plandrempels uit het Besluit luchtkwaliteit voldaan.

In *ecologisch* opzicht kan worden geconstateerd dat de ter plaatse aanwezige waarden in principe geen beletsel vormen voor het uitvoeren van de voorgenomen ontwikkelingen. Wel zijn in verband met de aanwezigheid van vleermuizen ontheffingen nodig voor ingrepen aan de oostzijde van het plangebied.

In *archeologisch* opzicht geldt in principe hetzelfde, zij het dat er voorafgaand aan daadwerkelijke ingrepen in de bodem op een aantal plaatsen nog nader onderzoek moet worden gepleegd.

Conclusie

De **conclusie** uit de bovenstaande beleidstoetsing is dan ook dat de opzet van het stedenbouwkundig ontwerp past binnen de randvoorwaarden die vanuit de diverse beleidsaspecten moeten worden gesteld aan de ontwikkeling van het plangebied. Weliswaar is er nog inzet nodig ten aanzien van de geconstateerde bodemverontreiniging en nog enkele andere aspecten (ecologie en archeologie) doch hierin is voorzien. Dit positieve beeld zal verder worden versterkt door de feitelijke stedenbouwkundige inrichting van het gebied, die vooral in kwalitatief opzicht bijdraagt aan de opwaardering van het plangebied.

6. JURIDISCH SYSTEEM

In voorgaande hoofdstukken zijn een beschrijving van het plangebied en de voorgestane ontwikkelingen daarbinnen, alsmede een uiteenzetting van het van toepassing zijnde beleid aan de orde geweest. Hetgeen in deze voorgaande hoofdstukken is beschreven, krijgt zijn juridische vertaling in bestemmingen. Deze bestemmingen regelen de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden binnen het plangebied. De bepalingen die betrekking hebben op de te onderscheiden bestemmingen zijn vastgelegd in de voorschriften en op de plankaart.

Het bestemmingsplan geeft dus aan voor welke doeleinden de gronden zijn bestemd. De voorschriften, samen met de plankaart het juridische, regelen de deel van het bestemmingsplan, bevatten kwantitatieve bepalingen ten aanzien van grondgebruik en van de maatvoering en situering van de bebouwing. Door middel van een vrijstellingsbevoegdheid (om bijvoorbeeld af te wijken van de situering of de maatvoering van een gebouw) kan het college van Burgemeester en Wethouders sturend optreden. Hierbij wordt veelal naar kwalitatieve aspecten gekeken, zoals de woonsituatie en het bebouwingsbeeld.

6. 1. Voorschriften per bestemming

De voorschriften zijn per bestemming als volgt ingedeeld:

a. Bestemmingsomschrijving

Hierin staat voor welke functie(s) de gronden mogen worden gebruikt en hoe de onderlinge rangorde van functies is.

b. Bouwvoorschriften

Hierin is aangegeven welke gebouwen en andere bouwwerken in principe zijn toegestaan en welke maatvoering daarbij moet worden aangehouden.

c. Vrijstelling van de bouwvoorschriften

In de toekomst kunnen zich omstandigheden voordoen (thans nog niet voorzien), waaruit blijkt dat de bouwvoorschriften niet toereikend blijken te zijn. Daarom kunnen Burgemeester en Wethouders voor ondergeschikte aspecten binnen de bestemming vrijstelling verlenen van de bebouwingsbepalingen.

Van geval tot geval zal een afweging worden gemaakt. Daarbij wordt uitgegaan van het 'nee, tenzij...'-principe. Een vrijstelling is bedoeld om in uitzonderingssituaties te kunnen afwijken van de basisregeling. In eerste aanleg zal dan ook gestreefd worden naar het laten voldoen van de plannen aan de basisregeling.

Blijkt er dan toch een noodzaak om meer ruimte te benutten, dan zal een afweging omtrent het toepassen van een vrijstellingsbepaling worden gemaakt. De criteria die hierbij gelden, zijn bij de vrijstellingsbepaling in de voorschriften opgenomen. Bij toepassing van een vrijstellingsbevoegdheid gelden specifieke procedureregels.

d. Aanlegvergunning

Door het opnemen van een aanlegvergunningenstelsel op grond van artikel 14 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening kunnen specifieke inrichtingsactiviteiten aan een aanlegvergunning worden verbonden. Onder deze inrichtingsactiviteiten valt niet het bouwen en het gebruiken. Een aanlegvergunningenstelsel wordt opgenomen om extra bescherming aan een specifieke waarde van de bestemming te bieden, zoals landschappelijke of natuurlijke waarden,

e. Gebruiksvoorschriften

In principe moeten de gronden en gebouwen worden gebruikt overeenkomstig de bestemming. Waar nodig zijn voor de duidelijkheid en ten behoeve van het aangeven van de reikwijdte van de bestemming gebruiksvormen genoemd, die in ieder geval als strijdig met de bestemming moeten worden aangemerkt.

f. Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften

Omdat van een aantal gebruiksvormen niet op voorhand gezegd kan worden of ze aanvaardbaar zijn of niet, is een vrijstelling op het gebruik opgenomen. Deze wordt afgegeven na een zorgvuldige afweging van waarden en functies binnen de bestemming. Verder geldt hiervoor hetzelfde principe als hiervoor onder c. is omschreven.

g. Strafbepaling

In de strafbepaling is aangegeven dat wanneer wordt afgeweken van het binnen de bestemming toegestane gebruik, dit wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a, onder 2° van de Wet op de economische delicten. Dat betekent dat overtreding van de gebruiksvoorschriften kan leiden tot het opleggen van een geldboete of zelfs gevangenisstraf.

6. 2. Overgangsrecht

Het overgangsrecht ziet op bouwwerken die ooit met een bouwvergunning of een melding zijn gebouwd, of een gebruik dat ooit is toegestaan, maar die/dat nu, vanwege een bestemmings- of beleidswijziging onder het overgangsrecht zijn/is gebracht. Ook tientallen jaren aanwezige bouwwerken, die niet met een vergunning zijn gebouwd, of langdurig aanwezig gebruik, vallen onder het overgangsrecht. Het overgangsrecht is erop gericht dat deze bouwwerken uiteindelijk zullen verdwijnen of het gebruik ervan wordt

beëindigd, zodat de situatie in overeenstemming geraakt met de gegeven bestemming.

In beginsel mogen de bouwwerken die onder het overgangsrecht vallen, slechts in ondergeschikte mate gedeeltelijk worden vernieuwd en veranderd, mits aan een aantal in de overgangsbepalingen genoemde voorwaarden wordt voldaan. Meestal is dat een eenmalige handeling aan het bouwwerk. Het is niet mogelijk om hiermee geheel of in stappen tot een nieuw bouwwerk te komen.

6. 3. Algemene toetsingscriteria

Bij de nadere eisen en vrijstellingen in het bestemmingsplan wordt gebruik gemaakt van een aantal algemene toetsingscriteria. Het betreft hier de toetsingscriteria straat- en bebouwingsbeeld, woonsituatie, sociale veiligheid, milieusituatie, verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. Deze algemene toetsingscriteria zijn in artikel 1 van de voorschriften omschreven.

6. 4. Relatie met aanverwante wet- en regelgeving

Bouwverordening

In de voorschriften is gezorgd voor een afstemming met de Bouwverordening. Een aantal meer specifieke zaken, zoals de regeling voor de afstand tussen gebouwen en de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten, blijft geregeld met de stedenbouwkundige bepalingen van de Bouwverordening. De voorschriften geven in een algemene toepassingsbepaling aan welke gevallen het betreft.

Vergunningsvrij bouwen

Sinds 1 januari 2003 is de gewijzigde Woningwet met het daarbijbehorende Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken (Bblb) in werking getreden. Dit betekent dat een grote categorie bouwwerken, zoals garages, serres, e.d., binnen nader gestelde maximale afmetingen, bouwvergunningvrij gerealiseerd kan worden. Het bouwen van deze bouwwerken wordt niet aan het bestemmingsplan getoetst.

Relatie bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en verkeer

In de bebouwingsbepalingen van de bestemmingen "Verkeers- en verblijfsdoeleinden" en "Verkeersdoeleinden" is slechts een maximale hoogte gesteld aan bouwwerken die geen directe relatie hebben met de verkeersfunctie (bijvoorbeeld reclameborden).

Dit omdat bouwwerken ten behoeve van verkeersvoorzieningen aangeinkt worden als vergunningsvrije bouwwerken, die niet aan het bestemmingsplan worden getoetst.

6. 5. De bestemmingen

In deze paragraaf wordt een toelichting gegeven op de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de bestemmingen die in dit plan voorkomen. Het gaat hierbij om de bestemmingen 'Gemengde doeleinden 1 t/m 4',

'Woondoeleinden 1 en 2', 'Tuin', 'Woongebouw', 'Doeleinden van dienstverlening', 'Verkeers- en verblijfsdoeleinden', 'Verkeersdoeleinden', 'Parkeerterrein' en 'Groenvoorzieningen'. Daarnaast zijn twee aanvullende bestemmingen opgenomen. Ter bescherming van de windvang van de molen is de aanvullende bestemming 'Molenbiotoop' opgenomen. De boombeplanting, die karakteristiek en kenmerkend is voor het plangebied, wordt beschermd door middel van de aanvullende bestemming "Waardevolle boombeplanting".

In zijn algemeenheid moet worden opgemerkt dat de plankaart, in combinatie met de voorschriften, grotendeels gebaseerd is op de inrichtingsschets die voor het gebied is gemaakt.

'Gemengde doeleinden 1 t/m 4', 'Woondoeleinden 1 en 2', 'Woongebouw' en 'Doeleinden van dienstverlening'

Binnen deze bebouwde bestemmingen is gekozen voor een systeem met bouwvlakken. Dat wil zeggen dat de gebouwen in principe binnen het bouwvlak moeten worden gesitueerd. Hiervan kan alleen door middel van vrijstelling worden afgeweken, waarbij wordt getoetst aan onder andere het straat- en bebouwingsbeeld. Binnen de bestemming "Woondoeleinden 1" mogen ondergeschikte gebouwen zoals een garage, tuinhuisje of iets dergelijks buiten het bouwvlak worden gebouwd, mits deze aan de in de voorschriften opgenomen maximale afmetingen voldoen. Binnen de bestemming "Woondoeleinden 2" zijn dergelijke gebouwtjes, vanwege de gewenste stedenbouwkundige structuur in het plangebied, niet toegestaan.

Verder gaat het bij "Woondoeleinden 1" (W1) om bestaande, vrijstaande woningen. Ook de nieuw te bouwen vrijstaande woningen aan de Molenweg en de Leuvenumseweg hebben deze bestemming gekregen. Binnen de bestemming "Woondoeleinden 1" is onderscheid gemaakt in twee bouwklassen. Hierdoor wordt een differentiatie in maatvoering (goot- en bouwhoogten) mogelijk gemaakt. Met bouwklasse "a" corresponderen maximale goot- en bouwhoogten van respectievelijk 4 en 7 meter en met bouwklasse "b" van respectievelijk 6 en 10 meter. De bouwklasse "a" is toegekend aan de woningen rondom de molen "De Koe". De gehanteerde maximale maatvoering houdt hier onder andere verband met de noodzakelijke windvang van de molen en sluit aan op de feitelijke afmetingen van de woningen. Ook de afwijkende peildefinitie speelt hierbij een rol. De bouwklasse "b" is toegekend aan de woningen aan de Leuvenumseweg, waarvoor ruimere afmetingen zijn toegelaten.

"Woondoeleinden 2" (W2) is bedoeld voor de nog te realiseren rijtjeswoningen. De nieuwe woningen in W2 mogen, mede in verband met de nabijgelegen molen, tevens een goothoogte van 6 meter maar een bouwhoogte van 9 meter krijgen. De goot- en bouwhoogte van de woningen in W2 zijn op de plankaart aangegeven. Op één van de woningen is een aanduiding gelegd, die het mogelijk maakt de eerste bouwlaag voor winkels of dienstverlening te gebruiken.

De woongebouwen in het plangebied zijn vanwege hun ruimtelijke uitstraling naar de omgeving onder een aparte bestemming gebracht. De goot- en

bouwhoogte zijn wegens het verschil in hoogte per bouwvlak, op de plankaart aangegeven. De nokrichting van de gebouwen dient in verband met de bescherming van de windvang van de molen te voldoen aan de op de kaart in het bouwvlak aangegeven richting. Voor ondergeschikte afwijkingen aan de nokrichting is een vrijstelling opgenomen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de windvang van de molen.

Binnen de bestemming zijn tevens ondergrondse voorzieningen ten behoeve van parkeren, stalling en berging toegestaan. Deze ondergrondse voorzieningen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd. Aan de maximale diepte zijn eisen gesteld.

Bij de gemengde bestemmingen zijn de van toepassing zijnde maximale goot- en/of bouwhoogte, vanwege het verschil in hoogte per bouwvlak, op de plankaart aangegeven. Het onderscheid in de gemengde bestemmingen is terug te voeren op de functies die zijn toegestaan binnen de diverse gemengde bestemmingen. Zo zijn binnen de bestemming "*Gemengde doeleinden 1*" winkels (waaronder een supermarkt), dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen, horeca categorie I en III toegestaan. Binnen de bestemming "*Gemengde doeleinden 2*" zijn winkels niet toegestaan, maar wordt ten opzichte van de bestemming "*Gemengde doeleinden 1*", horeca categorie II en maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Het wonen is binnen deze twee gemengde bestemmingen alleen op de tweede en hogere bouwlagen toegestaan. Alleen ondergeschikte ruimten ten behoeve van de bovengelegen woonfunctie, zoals bergingen en stallingruimten, zijn op de begane grondverdieping toegelaten. Dergelijke voorzieningen zijn tezamen met de parkeerfunctie ook ondergronds toegelaten. Hiervoor geldt eenzelfde regeling als binnen de bestemming "*Woongebouw*". Het maximaal aantal te bouwen woningen is op de plankaart aangegeven. Tot slot dient ter bescherming van de windvang van de molen ook binnen deze bestemmingen de nokrichting van de gebouwen te voldoen aan de op de kaart in het bouwvlak aangegeven richting. Hierop is een vrijstelling opgenomen.

Binnen de bestemming "*Gemengde doeleinden 3*" is de karakteristieke molen specifiek op de plankaart aangeduid, door middel van de aanduiding "*molen toegestaan*". Activiteiten die afbreuk kunnen doen aan de karakteristiek hoofdvorm van de molen zijn aan een aanlegvergunningstelsel gekoppeld. Tevens zijn binnen deze bestemming dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen en sociaal culturele en/of educatieve doeleinden toegestaan. Daarnaast zijn diverse vormen van horeca toegestaan (categorie I tot en met III), waarbij de locatie van de discotheek (categorie IV) wegens de zwaarte van de categorie middels de aanduiding "*discotheek toegestaan*" op de plankaart is aangegeven. Mocht het zo zijn dat de discotheek in de toekomst wordt verplaatst dan is hiervoor een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de aanduiding van de plankaart te verwijderen. Tevens is binnen de bestemmingen "*Gemengde doeleinden 2 en 3*" een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de aanduiding "*discotheek toegestaan*" op de plankaart aan te brengen, mocht er een alternatieve locatie voor de discotheek binnen het plangebied zijn gevonden. Als voor-

waarde wordt wel gesteld dat het aantal discotheken binnen de bestemmingen “*Gemengde doeleinden 2 en 3*”, ten hoogste één zal bedragen. De bestemming “*Gemengde doeleinden 4*” tot slot staat dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen en maatschappelijke voorzieningen toe. Tevens is het wonen binnen deze bestemming alom toegestaan.

Het voormalige Huis van Barmhartigheid is vanwege het specifieke karakter onder de bestemming “*Doeleinden van dienstverlening*” gebracht. De vigerende regeling is zoveel mogelijk overgenomen, wat betekent dat binnen deze bestemming alleen dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen zijn toegestaan. Ook voor de goot- en bouwhoogte is aangesloten bij de feitelijke situatie.

‘*Verkeers- en verblijfsdoeleinden*’, ‘*Verkeersdoeleinden*’, ‘*Parkeerterrein*’ en ‘*Groenvoorzieningen*’.

Het onderscheid tussen Verkeers- en verblijfsdoeleinden en Verkeersdoeleinden zit in de afwikkeling van het verkeer. Verkeersdoeleinden is gericht op de doorstroming van het verkeer, terwijl de andere bestemming meer het karakter van een verblijfsgebied heeft. Dit komt onder andere tot uitdrukking in een 30 km-regime.

Binnen deze bestemmingen zijn gebouwen steeds niet toegestaan. Niettemin kan behoefte bestaan aan de mogelijkheid voor het realiseren van bijvoorbeeld wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer. Dergelijke voorzieningen zijn evenwel vergunningsvrij indien aan bepaalde maatvoeringseisen wordt voldaan. Om die reden is geen specifieke regeling opgenomen.

Het parkeerterrein ten behoeve van de gemengde functies in het gebied is onder een aparte bestemming “*Parkeerterrein*” gebracht. Ook binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegelaten. Andere bouwwerken zijn mogelijk tot een hoogte van maximaal 5 meter. Op die manier kan bijvoorbeeld medewerking worden verleend aan reclameborden en vergelijkbare voorzieningen.

Het aanwezige en aan te leggen groen binnen het plangebied heeft vooral een visuele waarde en dient om de kwaliteit van het gebied te waarborgen. Om deze reden is de bestemming “*Groenvoorzieningen*” opgenomen. De groengebieden nabij de Ds. Witteveenlaan en op de hoek van de Leuvenumseweg hebben bovendien natuurlijke waarden, met name voor vleermuizen. Voor ingrepen die deze waarden zouden kunnen aantasten (aanbrengen van oppervlakteverhardingen) is een aanlegvergunningvereiste opgenomen.

‘*Waardevolle boombeplanting*’, ‘*Molenbiotoop*’

Zoals in paragraaf 5.2. van de toelichting beschreven, wordt de boombeplanting, die karakteristiek en kenmerkend is voor het plangebied, beschermd door middel van het bestemmingsplan. Hiervoor is de aanvullende bestemming “*Waardevolle boombeplanting*” opgenomen. Op de plankaart is aangegeven op welke bomen deze bestemming betrekking heeft. De bestemming ligt óver de basisbestemmingen. Als in deze basisbestemmingen

activiteiten zijn toegestaan die de bescherming van de bomen schaadt, gaat de aanvullende bestemming dit tegen. Verder is er een aanlegvergunningstelsel aan de bestemming toegevoegd. Voor het kappen, snoeien en/of verwijderen van de waardevolle boombeplanting dient vooraf een vergunning van Burgemeester en wethouders te zijn verkregen.

Ter bescherming van de windvang van de molen is de aanvullende bestemming "*Molenbiotoop*" opgenomen. Deze bestemming legt beperkingen op aan de hoogte van bebouwing om te voorkomen dat de windvang van de molen wordt belemmerd. De bebouwing binnen de aanvullende bestemming "*Molenbiotoop*" dient aan het hiervoor in de voorschriften opgenomen peilbegrip te voldoen. Dit betekent dat voor de bepaling van de hoogte van bouwwerken op een perceel vallend binnen de aanvullende bestemming "*Molenbiotoop*", de hoogte van het terrein direct aansluitend op de aanduiding "molen toegestaan" bepalend is. De hoogte van de betreffende gebouwen is op de plankaart dan wel in de voorschriften aangegeven.

7. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Wat dat betreft wordt een onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het plangebied heeft merendeels betrekking op nieuwe ontwikkelingen in het plangebied. Uit het oogpunt van de maatschappelijke uitvoerbaarheid wordt ook ten aanzien van dit plan overleg met betrokken maatschappelijke organisaties, ondernemers alsmede overleg met de bevolking gevoerd. Ook vindt overleg plaats met Rijk, Provincie en Waterschap. De resultaten van de inspraak en het overleg zijn in het volgende hoofdstuk opgenomen. In het algemeen kan worden geconstateerd, dat voor het bestemmingsplan maatschappelijk een vrij breed draagvlak is.

7. 2. Economische uitvoerbaarheid

Het overgrote deel van het grondgebied waar een ontwikkeling plaats zal vinden, is in bezit van een private partij welke het plangebied grotendeels zal ontwikkelen. Uitgegaan wordt van een in economisch opzicht sluitende exploitatie van de ontwikkelingen in het plangebied. De huidige samenwerkingsovereenkomst met de ontwikkelaar zal daartoe worden omgezet in een realisatieovereenkomst, waarin de kwalitatieve doelstellingen worden vastgelegd en voor uitvoering worden gewaarborgd, zodanig dat daarbij de exploitatie voor de gemeente budgettair neutraal verloopt.

Ten behoeve van de exploitatie van het door de ontwikkelaar te ontwikkelen gebied is een exploitatieopzet opgesteld. Hieruit blijkt dat het bestemmingsplan financieel uitvoerbaar is.

Voor de gronden in eigendom van de gemeente, (de omgeving van de molen, de gronden aan de Leuvenumseweg en enkele percelen aan de Stationsstraat) geldt het volgende. Voor de ontwikkeling van het plangebied is een ISV-subsidie aangevraagd, die conditioneel is gehonoreerd. Dankzij deze subsidie, aangevuld met de opbrengsten uit de gemeentelijke grondposities in het plangebied en de bijdrage van de private partijen, is het mogelijk de omgeving van de molen te herwaarderen en het tankstation te verplaatsen, met uitzondering van de restauratie van de molen welke uit andere bron wordt gefinancierd.

Voor het overige gaat het in het plangebied om het beheer van de bestaande toestand, waarbij de economische uitvoerbaarheid reeds is gewaarborgd.

Concluderend kan worden gesteld dat de economische uitvoerbaarheid van het plangebied voldoende is gewaarborgd.

8. INSPRAAK EN OVERLEG

8. 1. Algemeen

Over het voorontwerp van dit bestemmingsplan is overeenkomstig artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening overleg gevoerd met verschillende instanties. Daarnaast is op grond van de Inspraakverordening van de gemeente Ermelo inspraak op het voorontwerp verleend. In dit hoofdstuk is aangegeven welke reacties het overleg en de inspraak hebben opgeleverd en op welke wijze hiermee in het bestemmingsplan is omgegaan. Daarnaast zijn als gevolg van voortschrijdende inzichten diverse ambtshalve aanpassingen aangebracht. Deze worden in een afzonderlijke paragraaf (8.4) behandeld.

De belangrijkste wijzigingen zijn samengevat:

- Verlaging van de toegestane bouw- en goothoogte van de bebouwing langs het Sterrenboswegje;
- Vergroting van de toegestane bouw- en goothoogte van de bebouwing aan de Stationsstraat ter hoogte van het parkeerplein
- Verkleining van het bouwvlak tussen het Molenplein, de Eikenlaan, de Julianalaan en de Stationsstraat;
- Het opnemen van de aanduiding "Detailhandel en dienstverlening toegestaan" voor de meest zuidelijke woning binnen de bestemming "Woondoeleinden 2" aan de Julianalaan, waardoor deze functies op de begane grond kunnen worden toegelaten.
- Aanpassing van het bestemming "Woongebouw" en het daarbinnen gelegen bouwvlak op de hoek van de Harderwijkerweg en de Leuvenumseweg;
- Omzetting van de bestemming "Woongebied" in de bestemming "Woongebouw" van het meest noordoostelijk gelegen bouwvlak in deelgebied 1 ten oosten van de Harderwijkerweg en het in verband daarmee laten vervallen van de bestemming "Woongebied";
- Verschuiving van de bestemmings- en bouwvlakken van de beide geprojecteerde woningen aan de Leuvenumseweg;
- Aanpassing van bestemming en maatvoering van de bebouwing tussen de Julianalaan en de Prinsesselaan;
- Aanpassing van de voorschriften wat betreft de wijze van meten van goothoogten;
- Aanpassing en uitwerking van de regeling voor het bouwen van ondergrondse parkeergarages e.d.;
- Vergroting van de toegestane bouwhoogte van de molen "De Koe";
- Uitbreiding van het gebied met de aanvullende bestemming "Molenbio-toop";
- Wijziging van de bestemming van de gronden aan de Molenweg van "Gemengde doeleinden 4" in "Woondoeleinden 1";
- Het opnemen van een tweetal bouwklassen binnen de bestemming "Woondoeleinden 1";
- Draaiing van het bouwvlak van de geprojecteerde woning aan de Molenweg;

- Toevoeging van de aanduiding “karakteristiek” aan en aanpassing van de toegelaten bouwhoogte van de voormalige molenaarswoning aan de Stationsstraat 20;
- Wijziging van de aanvullende bestemming “Waardevolle boombeplanting” als gevolg van het inmeten van de exacte locatie van de bomen;
- Uitbreiding van de bestemming “Groenvoorzieningen” op de hoek van de Leuvenumseweg en de Harderwijkerweg en het opnemen van een aanlegvergunningvereiste binnen deze bestemming ter bescherming van landschappelijke en natuurlijke waarden.

8. 2. Overlegreacties

In het kader van het overleg op grond van artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 is het voorontwerp van dit bestemmingsplan toegezonden aan de volgende instanties:

1. de Dienst REW van de provincie Gelderland;
2. de VROM-Inspectie Regio Oost (Overijssel en Gelderland);
3. het Ministerie van Economische Zaken, Regio Oost;
4. het waterschap Veluwe;
5. de gemeente Harderwijk;
6. de gemeente Putten;
7. de Archeologische Werkgemeenschap voor Nederland, Afdeling Valleien en Eemland, Werkgroep Ermelo, Harderwijk en Putten.

De onder 2, 3, 5 en 6 genoemde instanties hebben niet (inhoudelijk) op het voorontwerpbestemmingsplan gereageerd of aangegeven dat het bestemmingsplan hen geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. De overlegreacties van de beide overige instanties zijn verwerkt in de paragrafen 8.2.1. t/m 8.2.3.. Alle ingekomen overlegreacties zijn opgenomen in bijlage 5.

8.2.1. Provincie Gelderland, Dienst Ruimte, Economie en Welzijn

De provinciale dienst heeft in haar brief van 14 oktober 2005 de volgende opmerkingen over het voorontwerp gemaakt.

Streekplan Gelderland

Sinds 20 september 2005 is het Streekplan Gelderland 2005 van kracht. Het verdient aanbeveling de teksten in de plantoelichting hierop de actualiseren.

Standpunt gemeente:

De tekst van de Toelichting is aan het inmiddels van kracht geworden Streekplan aangepast.

Water

In het plan is met betrekking tot wateroverlast gekozen voor de zogenaamde T=10 norm. In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) is voor stedelijk gebied een werknorm aanbevolen van T=100. Dit betekent dat de gemeente kiest voor het uitgangspunt om minder waterberging/opvang/afvoer te hanteren en daarmee de kans op wateroverlast in

feite accepteert. De vraag doet zich voor of de gemeente zich realiseert dat met deze normkeuze bij eventuele wateroverlast het risico aanwezig kan zijn om financieel aansprakelijk gesteld te worden.

Standpunt gemeente:

De norm van T=100 impliceert dat het waterpeil in het oppervlaktewater ten hoogste 1 keer in de 100 jaar het laagste maaiveldniveau mag overschrijden. Toepassing van deze norm op het plangebied is niet realistisch, mede omdat het huidige rioleringsstelsel het scheiden van hemelwater en vuilwater niet mogelijk maakt. Aanpassing van het rioleringsstelsel is, mede met het oog op de daaraan verbonden kosten, niet aan de orde.

In de huidige situatie vindt afvoer van al het hemel- en vuilwater plaats via de riolering. In de nieuwe situatie zal het hemelwater waar mogelijk worden afgekoppeld en binnen het plangebied worden geïnfiltreerd. De bodemstructuur biedt daarvoor goede mogelijkheden. Waar mogelijk zal het hemelwater ook worden hergebruikt in een grijswatercircuit. De opvangcapaciteit kan daardoor worden vergroot.

Omdat in de huidige situatie ook al grote delen van het plangebied zijn verhard en het verharde oppervlak als gevolg van het bestemmingsplan slechts in beperkte mate zal worden uitgebreid, kan de waterhuishoudkundige situatie in het plangebied door de voorgestelde maatregelen worden verbeterd. In overleg met het waterschap Veluwe is daarom bepaald dat de norm van T=10 voor het plangebied realistisch en acceptabel is (zie ook de reactie van het waterschap).

De gemeente vreest dan ook niet dat het bestemmingsplan als zodanig grond voor financiële aansprakelijkheid vormt.

Geluid

Voor enkele (woningbouw)onderdelen van het plan is het noodzakelijk dat een procedure verzoek hogere grenswaarden gevolgd zal moeten worden (wegverkeer en discotheek). Het behoeft maar weinig betoog dat deze in positieve zin afgerond dient te zijn, alvorens het bestemmingsplan zal worden vastgesteld of een andere RO-procedure gevolgd zal worden.

Standpunt gemeente:

De eisen van artikel 76 van de Wet geluidhinder zullen bij vaststelling van het bestemmingsplan en/of bij verlening van vrijstelling op grond van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening in acht worden genomen. Dit impliceert dat daar waar voor geprojecteerde woningen of andere geluidsgevoelige gebouwen of objecten de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) wordt overschreden, door Gedeputeerde Staten vooraf een hogere grenswaarde dient te zijn vastgesteld. Voor de discotheek is verlening van een hogere grenswaarde niet nodig, aangezien het hier niet gaat om een zoneeringsplichtige inrichting. Wel zal gewaarborgd worden dat als gevolg van de geluidsproductie van de discotheek geen te hoge geluidsbelasting in en op de gevels van de belendende woningen zal optreden.

Bodem

Dit onderdeel van de plantoelichting behoeft meer verduidelijking. Immers, uit de bij de stukken overgelegde bodemrapporten die betrekking hebben op enkele planonderdelen is geen eenduidig beeld te verkrijgen hoe de actuele stand van zaken is (deels geaccordeerde saneringsplannen uit april 2000 en de daarmee samenhangende afloop e.d.).

Strandpunt gemeente:

Binnen het plangebied zijn enkele saneringsgevallen bekend. Bovendien is in/op alle percelen binnen het plangebied bodemonderzoek uitgevoerd. Navolgend wordt beschreven wat de stand van zaken is met betrekking tot de bodemkwaliteit van het betreffende perceel.

Harderwijkerweg 11

Op het perceel Harderwijkerweg 11 (voormalige VAD/Midnet/Connexion-locatie) is in het verleden aangetoond dat de bodem ter plaatse van een viertal deellocaties (bronlocaties) verontreinigd was met minerale oliecomponenten. Vervolgens is een saneringsplan opgesteld.

Op 5 april 2000 is door GS vastgesteld dat het om een pro forma urgent geval van ernstige bodemverontreiniging ging. Tevens is ingestemd met het saneringsplan. De sanering zou uiterlijk in 2001 moeten worden opgestart.

In de eerste fase zijn een aantal verontreinigingsvlekken gesaneerd door middel van ontgraving. Deze fase is uitgevoerd in 2000-2001. Uit de conclusie van GS d.d. 21 februari 2003 blijkt dat Fase 1 conform het saneringsplan en de beschikking van GS is uitgevoerd.

Fase 2 betrof een verontreiniging in grond en grondwater met minerale olie en aromaten. Om deze verontreiniging te saneren is in de periode mei-november 2000 een in-situsysteem aangelegd. Deze verontreiniging is verwijderd door middel van persluchtinjectie in combinatie met bodemlucht onttrekking en infiltratie met nutriënten. Inmiddels is ook fase 2 van de sanering afgerond.

Op 2 juni 2005 is het evaluatierapport ingediend. De conclusie van GS wordt binnenkort verwacht. De sanering is hiermee afgerond.

Julianalaan 8-10

Op de noordelijke helft van het perceel heeft tot op 1960 opslag van kolen plaatsgevonden. In 2001 is het bedrijfspand gesloopt. Het meest recente onderzoek van deze locatie is van 02-06-2004 (Vink Milieutechnisch adviesbureau) Hieruit blijkt dat in de laag 0,3-0,8 m-mv op het noordelijke terreindeel de Interventiewaarde voor PAK wordt overschreden.

Er is een inschatting gemaakt dat er ongeveer 250 m³ grond is verontreinigd met PAK boven de interventiewaarde. Dit betekent dat er sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging. In het nader onderzoek d.d. 17-02-2005 (Vink Milieutechnisch adviesbureau) wordt de omvang van de verontreiniging geschat op 430 m³ ernstig verontreinigde grond. Vervol-

gens is een SUS berekening uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er geen actuele humane, ecologische en verspreidingsrisico's zijn. De verontreiniging kan als zijnde niet-urgent worden beschouwd. Een saneringstijdstip wordt niet vastgesteld. De bodemsanering kan op een natuurlijk moment worden uitgevoerd.

Er dient echter wel een saneringsplan te worden opgesteld waarop een beschikking bij GS moet worden aangevraagd. Dit vergt zeker 6 maanden proceduretijd.

Stationsstraat 16

In 1997 is er op de locatie Stationsstraat 16 te Ermelo een bodemsanering uitgevoerd. GS van de provincie Gelderland zijn bevoegd gezag in deze. Uit het evaluatierapport d.d. 18-12-1998 blijkt dat er onder andere een restverontreiniging met minerale olie is achtergebleven van $\pm 18 \text{ m}^3$). Deze is gedeeltelijk ingepakt met folie.

GS hebben op 23 juni 2003 geconcludeerd dat de eerste fase van de sanering heeft plaatsgevonden conform het saneringsplan. Er is echter een restverontreiniging achtergebleven, welke is ingepakt met HDPE-folie. Bovendien is er een vloeistofdichte vloer overheen aangelegd.

De provincie stelt een aantal gebruiksbeperkingen en specifieke zorgmaatregelen ten aanzien van de achtergebleven restverontreiniging. Zo moet deze in de toekomst alsnog worden afgegraven indien de vloeistofdichte vloer verwijderd wordt. Bovendien dient de achtergebleven restverontreiniging jaarlijks te worden gemonitord. Wanneer er verspreiding optreedt zullen er alsnog maatregelen moeten worden genomen.

Voordat de gronden van het tankstation kunnen worden ontwikkeld zal de restverontreiniging moeten worden verwijderd in overleg met GS.

Overige percelen

De overige percelen binnen het plangebied "De Verbinding" zijn in de afgelopen jaren onderzocht. Hierbij is geen noemenswaardige verontreiniging (uitsluitend overschrijding streefwaarden) aangetroffen.

Luchtkwaliteit

Op basis van een door het Intergemeentelijk Samenwerkingsverband Noordwest Veluwe gehouden onderzoek blijkt, dat er voldaan kan worden aan de daarvoor geldende wettelijke normen onder voorwaarde dat aan de westzijde van de Harderwijkerweg geprojecteerde woningen op een afstand van minimaal 19 meter uit de as van deze weg gebouwd zullen worden. Het verdient aanbeveling om de bebouwingsstrook "Gemengde doeleinden 1", die bebouwing toestaat op kortere afstand voor "gevoelige" bestemmingen uit te sluiten middels een aanduiding op de plankaart alsmede de daarop betrekking hebbende vrijstellingsbevoegdheid (artikel 3.3.1.) voor het overschrijden van het bouwblok.

Standpunt gemeente:

Mede in verband met de inwerkingtreding van het Besluit luchtkwaliteit 2005 heeft een hernieuwd onderzoek naar de luchtkwaliteit en de effecten van de realisatie van het bestemmingsplan hierop plaatsgevonden¹⁶. Het onderzoeksrapport is als bijlage 2 opgenomen. Hieruit komt voren dat er op een aantal wegvakken van de Harderwijkerweg en de Putterweg na realisatie van het plan niet voldaan kan worden aan de grenswaarde voor de 24-uurgemiddelde concentratie van fijn stof (PM_{10}), maar dat het aantal dagen dat deze grenswaarde wordt overschreden lager ligt dan bij ongewijzigde voortzetting van de huidige situatie (met o.a. de busremise en de daarbij behorende verkeersbewegingen) het geval zou zijn. Als gevolg van het bestemmingsplan vindt met betrekking tot fijn stof per saldo derhalve geen verslechtering van de luchtkwaliteit plaats. Met betrekking tot de overige luchtverontreinigende stoffen kan zowel in het jaar 2005 als 2010 langs de wegen in het plangebied voldaan worden aan de plandrempels en grenswaarden zoals gesteld in het Besluit luchtkwaliteit 2005. De realisatie van het bestemmingsplan De Verbinding ontmoet op grond van het Besluit luchtkwaliteit 2005 derhalve geen belemmeringen.

Verkeer

Dit beleidsonderdeel krijgt in de toelichting weinig aandacht. Geadviseerd wordt om bilateraal contact op te nemen met de Dienst wegen, Verkeer en Vervoer, de heer W. Wijchers, inzake verkeersafwikkeling, bevoorrading, dimensionering van wegen etc.

Standpunt gemeente:

Naar de ontsluiting van de supermarkt en de daarmee samenhangende verkeersaspecten heeft separaat onderzoek plaatsgevonden. De resultaten daarvan zijn neergelegd in een rapport van Verkeersadviesburo Diepens en Okkema van februari 2005. In paragraaf 5.2 van de Toelichting is aangegeven hoe hiermee is omgegaan. Ook zaken als verkeersafwikkeling en bevoorrading komen daarbij aan de orde. Voor een goede afstemming met betrekking tot de te nemen maatregelen is afstemming met de provinciale dienst niettemin wenselijk. De gemeente heeft hierover bilateraal contact met de provincie opgenomen.

Molenbiotoop

Mede naar aanleiding van veelvuldig overleg is de molenbiotoop nu op de plankaart en in de voorschriften geregeld. Uit nadere informatie is echter gebleken, dat de in het plan aangehouden maximale bebouwingshoogten, die daarbij zijn afgesproken, nog op enkele onderdelen een geringe aanpassing behoeven. De diensten gaan er van uit dat dit alsnog zal geschieden.

¹⁶ Rapport "Toetsen bestemmingsplan De Verbinding te Ermelo aan het Besluit luchtkwaliteit 2005" Stroop Raadgevende Ingenieurs, 3 februari 2006 (nr. 052406-00)

Standpunt gemeente:

Voor het standpunt van de gemeente ten aanzien van de molenbiotoop wordt verwezen naar de reactie op de zienswijze van de stichting "Molen De Koe" bij de behandeling van de inspraakreacties (zie paragraaf 8.3).

Economische uitvoerbaarheid

Mede naar aanleiding van nader overleg kan geconcludeerd worden dat de uitvoerbaarheid van het plan voldoende aannemelijk is gemaakt.

Standpunt gemeente:

De gemeente leidt hier uit af dat de provincie kan instemmen met de uitvoerbaarheid van het plan en dat de Toelichting op dit punt geen aanpassing behoeft.

8.2.2. Waterschap Veluwe

Het waterschap Veluwe laat weten verheugd te zijn over de wijze waarop water een plaats heeft gekregen binnen het plan en het aankoppelen van hemelwater op de riolering ten zeerste toe te juichen. Het waterschap adviseert om in de bestemmingsomschrijving in het voorschrift "Gemengde Doeleinden" ook "hemelwaterinfiltratie" op te nemen

Standpunt gemeente:

De gemeente is ingenomen met de instemmende reactie van het waterschap. Het advies met betrekking tot hemelwaterinfiltratie is uit overwegingen van plansystematiek niet overgenomen. Hemelwaterinfiltratie is niet zozeer een (hoofd)functie van de gronden als wel een (technische) voorziening die samenhangt met de realisering van de bestemming. Dergelijke voorzieningen (zoals ook rioleringen, kabels en leidingen e.d.) worden geacht onderdeel van de bestemming uit te maken en worden derhalve in de bestemmingsomschrijving niet afzonderlijk genoemd. Wel is in de Toelichting (par. 4.5) een kaartje opgenomen, waarop de infiltratiezones zijn aangegeven.

8.2.3. Archeologische Werkgemeenschap voor Nederland, Afdeling Vallei en Eemland, Werkgroep Ermelo, Harderwijk en Putten.

De Archeologische Werkgemeenschap wil naar aanleiding van de archeologieparagraaf graag het volgende opmerken:

- De zin "Voor de overige delen van het onderzochte gebied is er geen aanleiding tot archeologisch vooronderzoek" is gekoppeld aan een lage archeologische verwachtingswaarde. Dit betekent uitdrukkelijk niet dat de kans om belangrijke archeologische vondsten te doen nihil is. In Ermelo is dit des te meer belangrijk omdat het geen stad is geweest, maar in het verleden verspreide bebouwing en activiteiten heeft gekend. Dit voorbehoud staat ook in het IVO rapport van de Steekproef, laatste paragraaf op pagina 7;
- Een tweede punt is de aanwezigheid van de resten van een oven. De voorkeur conform het Verdrag van Malta is behoud en zichtbaar maken voor de inwoners van Ermelo. Alternatief, als de resten onvermijdelijk

- moeten verdwijnen, ligt het ook voor de hand om de vondsten na opgraving zichtbaar te maken.
- Bij de Voorschriften is het wellicht zinvol om archeologische voorbeelden op te nemen. De voorbeelden, die de gemeente Harderwijk in haar bestemmingsplannen opneemt, kunnen daarbij als voorbeeld dienen.

Standpunt gemeente:

Bij de mate van bescherming in het bestemmingsplan baseert de gemeente zich in belangrijke mate op de archeologische verwachtingswaarde van het betreffende gebied. Inderdaad is daarmee niet gezegd dat er geen kans op archeologische vondsten bestaat. Mede gelet op de beoogde functie van de gronden brengt dit wel met zich mee, dat er geen speciaal beschermingsregime met het oog op de eventuele archeologische waarden in het plan is opgenomen. Uiteraard laat dit onverlet dat het Verdrag van Malta bij de realisering van het plan in acht zal worden genomen. Bij de feitelijke grondwerkzaamheden zal zonodig archeologisch toezicht plaatsvinden en eventuele archeologisch vondsten zullen worden geconserveerd.

8. 3. Inspraakreacties

Voorafgaand aan de inspraak is op 11 mei 2005 een bijeenkomst gehouden, waarin het bestemmingsplan is gepresenteerd en toegelicht. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens met ingang van 21 juli 2005 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Naar aanleiding hiervan zijn in totaal 11 zienswijzen binnengekomen. In onderstaand overzicht is aangegeven van wie deze zienswijzen afkomstig zijn. De inhoud van de verschillende zienswijzen is in deze paragraaf per onderwerp samengevat en van een gemeentelijk standpunt voorzien. De bij elke inspreker vermelde nummers verwijzen naar de betreffende onderwerpen. Omgekeerd verwijzen de bij de onderwerpen vermelde nummers terug naar de inspreker(s), die het betreffende onderwerp in zijn of haar zienswijze aan de orde heeft gesteld. De volledige zienswijzen zijn opgenomen in bijlage 6.

<u>Nr.</u>	<u>Naam</u>	<u>Adres</u>	<u>Inhoud zienswijze</u>
1.	Vrouwen Advies Comissie (VAC) Wonen	Postbus 59 3850 AB Ermelo	7, 10
2.	Stichting "Molen De Koe"	Postbus 53, 3850 AB Ermelo	3, 4
3.	A. van 't Ende en D. van 't Ende-Norel	Eikenlaan 2, 3851 PT Ermelo	2, 6, 8, 13
4.	J. van Beek en G.M. van Beek-Datema	Eikenlaan 8, 3851 PT Ermelo	2, 6, 8
5.	W. Hammer en M. Hammer-Braamburg	Prinsesselaan 1, 3851 XM Ermelo	2, 6, 9, 12, 13
6.	A. Schuur en C. Schuur-Groenewoud	Prinsesselaan 3, 3851 XM Ermelo	2, 6, 9, 12, 13
7.	W. Beelen	Prinsesselaan 4, 3851 XN Ermelo	1, 2, 4, 11
8.	J.A. van der Meijden	Prinsesselaan 12, 3851 XN Ermelo	6, 7
9.	A. Groothuis	Prinsesselaan 9, 3851	7

<u>Nr.</u>	<u>Naam</u>	<u>Adres</u>	<u>Inhoud zienswijze</u>
10.	J. Bleeker	XM Ermelo Molenweg 2, 3851 NS Ermelo	5, 9
11.	D. Griffioen	Berkenlaan 6a, 3851 PR Ermelo	1, 3, 6, 9, 14

De zienswijzen hebben samengevat betrekking op de volgende onderwerpen:

1. Onderbouwing noodzaak ontwikkelingen (7, 11)

Een aantal insprekers betwijfelt de noodzaak voor een ruimtelijke ingreep, zoals in het bestemmingsplan wordt voorgestaan. De heer Beelen (7) is van mening dat de leegstand van kantoorruimte aanleiding zou moeten zijn om geen kantoorruimte te bouwen langs het Sterrenboswegje. Ondermeer het surplus aan kantoorruimte zou aanleiding moeten zijn om de goot- en nokhoogte van de bebouwing langs het Sterrenboswegje aanzienlijk te verlagen.

De heer Griffioen (11) is van mening dat de kwantitatieve gegevens met betrekking tot de te creëren ruimte voornamelijk hun oorsprong vinden in de economische benadering van de exploitatie van het plangebied. Gelet op het feit dat de meeste gronden in eigendom zijn bij projectontwikkelaars rijst bij hem de vraag of deze benadering wel geheel juist is. Bij het stedenbouwkundig plan behoort het volgens hem in de eerste plaats te gaan om plaatselijke behoeften. Het aantal appartementen komt hem veel te hoog voor. Niet aangetoond is, dat daaraan zo'n grote behoefte bestaat, mede gelet op de vele appartementen die elders in de gemeente worden gebouwd. Te bedenken valt dat niet alle starters en senioren op een appartement zitten te wachten. Bovendien zijn er, gelet op de plaatselijke behoefte, te weinig woningen in de goedkope sector gebouwd.

Standpunt gemeente:

Zoals ondermeer in de paragrafen 3.3 en 5.3 van de toelichting is aangegeven, is het programma in overeenstemming met de Woonvisie en de Detailhandelsstructuurvisie van de gemeente Ermelo. De aantallen woningen en de woningtypologieën, alsmede de verkoopvloeroppervlakten voor de detailhandel zijn hierop afgestemd.

Aan het Sterrenboswegje is geen ruimte gereserveerd voor kantoorruimte. Het bouwvolume kan hier dan ook niet worden aangepast door kantoorruimten te laten vervallen. Niettemin is uit stedenbouwkundige overweging wel besloten om de bouwhoogte langs deze straat aan te passen (zie standpunt naar aanleiding van de zienswijzen onder punt 2). Overigens zijn de commerciële ruimten in overwegende mate bedoeld en bestemd voor dienstverlenende functies en niet specifiek voor kantoorfuncties. Ook in algemene zin vormt de beweerde beperkte vraag naar kantoorruimte dan ook geen argument om het programma aan te passen.

2. Hoogte en massaliteit bebouwing (3, 4, 5, 6, 7)

Verschillende insprekers maken bezwaar tegen de hoogte van de geprojecteerde bebouwing, met name aan het Sterrenboswegje, de Prinsesselaan en de Eikenlaan. De heer Beelen (7) is van mening dat de goot- en bouwhoogten van de geprojecteerde bebouwing aan het Sterrenboswegje (van 12 respectievelijk 18 meter) in schril contrast staan met de omliggende bebouwing van circa 6 meter hoog. Dit is zijns inziens niet in overeenstemming met het uitgangspunt, dat de bebouwing qua aard en schaal dient aan te sluiten op de omliggende bebouwing. Naar zijn mening is het, gezien de leegstand van kantoorruimte, niet nodig om kantoorruimte te bouwen langs het Sterrenboswegje. Ook dit vormt zijns inziens een reden om de goot- en bouwhoogte langs het Sterrenboswegje aanzienlijk te verlagen. Daarbij merkt hij op dat de nokrichting hier niet is aangegeven, maar dat het mooi zou zijn als deze haaks op het Sterrenboswegje komt, zoals op de impressietekeningen is aangegeven. Verder wijst hij er op dat de daktuin met een hoogte van 5 meter niet zichtbaar is op een voorlopig plan voor de verkeersafwikkeling in verband met de bevoorrading van de supermarkt.

De heer en mevrouw Hammer (5) en de heer en mevrouw Schuur (6) maken daarnaast ook bezwaar tegen de bouwhoogte van 14 meter van de geprojecteerde bebouwing tussen de Julianalaan en de Prinsesselaan. Zij wijzen op het verlies aan uitzicht (o.a. op de oude kerk), privacy, wooncomfort en zonlicht doordat hun woningen door hogere bebouwing worden ingebouwd.

Ook de heer en mevrouw Van Beek (4) en de heer en mevrouw Van 't Ende (3) brengen dergelijke bezwaren naar voren in relatie tot de geprojecteerde bebouwing tegenover hun woningen aan de Eikenlaan. Zij hebben op zich geen bezwaar tegen omzetting van het huidige parkeerterrein van de Albert Heijn naar wonen, maar vinden de in het bestemmingsplan voorziene grootschalige bouwmogelijkheden met respectievelijk goot- en bouwhoogtes van 6 en 9 meter, via algemene vrijstelling met 10% te vergroten) uit planologisch oogpunt onaanvaardbaar. Zij voeren aan dat het bouwplan geen enkele samenhang vertoont met en respect heeft voor de stedenbouwkundig gezien overwegend kleinschalige bebouwingsstructuur van de Eikenlaan. Naar hun mening geeft het appartementengebouw een veel te kolossale indruk. Het zal de entree van de Eikenlaan gaan domineren en een zeer benauwende indruk geven. De heer en mevrouw vinden bovendien dat de voorgenomen hoogbouw het positieve effect, dat de restauratie van de graanmolen voor het dorpscentrum oplevert, weer volledig teniet doet.

Men verzoekt dan ook om het voorontwerpbestemmingsplan zodanig aan te passen, dat aan de Eikenlaan een aantal grondgebonden woningen wordt gebouwd en niet een appartementengebouw.

Standpunt gemeente:

Het gebied van De Verbinding met de voormalige busremise en aansluitende winkelvoorzieningen (huidige Albert Heijn) vormt in stedenbouwkundig opzicht een belangrijke locatie. Het gebied ligt aan een snijpunt van doorgaande wegen en fungeert als oostelijke entree van Ermelo. De locatie markeert tevens de oostelijke begrenzing van het centrumgebied van het dorp. Stedenbouwkundig is het verantwoord om in relatie tot de omliggende woonbebouwing duidelijke accenten te leggen om de eigen ruimtelijke identiteit van het gebied te benadrukken en het als zodanig ook herkenbaar te maken. Dit betekent concreet dat het gebied hogere bebouwing en andere gebruiksvormen verdraagt, dan die in het direct aangrenzende woongebied zijn toegelaten. Uiteraard zal daarbij wat beide aspecten (ruimtelijk en functioneel) betreft wel een verantwoorde afstemming op de directe (woon)omgeving moeten plaatsvinden.

In diverse beleidsstukken (Structuurvisie, Woonvisie, Detailhandelsvisie) als ook in dit bestemmingsplan is de functionele keuze voor een gemengd gebied met detailhandel, dienstverlenende en commerciële functies in combinatie met het wonen in dit centrale deel van Ermelo uitgebreid onderbouwd en toegelicht. Dergelijke functies hebben zowel qua gebruiksvorm als qua benodigd bouwvolume een andere ruimtelijke uitstraling dan het geval zou zijn indien gekozen zou worden voor een invulling met alleen (grondgebonden) woningbouw.

Wat betreft de toe te laten bouw- of nokhoogte van de bebouwing in het plangebied vormt de maatvoering voor de reguliere woningbouw het vertrekpunt. Direct ten noorden van het plangebied is een bouwhoogte van variërend van 8 meter (langs het Sterrenboswegje) tot 11 meter (Prinsesselaan en Eikenlaan) volgens het huidige bestemmingsplan toegelaten. Rekening houdend met het beoogde karakter van het gebied en de daarmee samenhangende verschijningsvorm, vormt bebouwing in twee à drie bouwlagen met kap aan de randen tot vier à vijf bouwlagen in het centrale deel het uitgangspunt. De daarmee corresponderende hoogten variëren van maximaal 15 meter aansluitend aan het bestaande woongebied, oplopend tot circa 20 meter aan het plein en de Stationsstraat. In relatie tot de omliggende woonbebouwing wordt een dergelijke bouwmassa alleszins acceptabel geacht. Ook in het momenteel geldende bestemmingsplan Kom Ermelo is geanticipeerd op invulling met dergelijke meer volumineuze bebouwing. Dit bestemmingsplan biedt ondermeer de mogelijkheid om met toepassing van een wijzigingsbevoegdheid op grond van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening op een afstand van enkele meters vanuit het Sterrenboswegje bebouwing met een goothoogte tot 9 meter te realiseren (wijzigingsgebied 13b uit het bestemmingsplan Kom Ermelo) en op het parkeerterrein achter de Albert Heijn (recht tegenover Eikenlaan 1 t/m 8) bebouwing met een goot- en bouwhoogte tot 9 respectievelijk 11 meter.

Geconstateerd kan worden dat de toegestane bouwhoogten van de bebouwing langs de Eikenlaan en de Julianalaan ruimschoots aan de genoemde uitgangspunten voldoen. Voor grote delen van de bebouwing aan deze straten is de bouwhoogte zelfs begrensd tot 9 meter (circa 10 meter ten opzichte van plaatselijk maaiveld), waardoor deze een goede overgang vormt tussen de bestaande woonbebouwing en de volumineuzere bebouwing aan de Stationsstraat. Ook aan de Prinsesseweg is er voor gekozen de bouwhoogte vanuit het bestaande woongebied geleidelijk aan op te bouwen. Op de hoek met de Julianalaan zijn gebouwen geprojecteerd met een bouwhoogte van maximaal 9 meter. De gestapelde bebouwing aan de Prinsesselaan, die tevens op het plein is georiënteerd, vereist een grotere hoogte. Deze is vastgelegd op maximaal 16 meter met een gootlijn van maximaal 9 meter.

Het realiseren van een grotere hoogte langs deze straten door toepassing te geven aan de 10%-regeling van de Algemene vrijstellingsbevoegdheid (artikel 22 van de voorschriften van het voorontwerp) is, anders dan de heer en mevrouw Van Beek stellen, niet mogelijk. Het betreffende gebied ligt namelijk binnen het gebied met de beschermingszone "Molenbiotoop", waarbinnen toepassing van deze bevoegdheid uitgesloten is. Overigens is de langs de Eikenlaan geprojecteerde bebouwing enigszins teruggerooid door het laten vervallen van enkele woningen aan het Molenplein. Hierdoor is de bouwgrens in het ontwerpbestemmingsplan circa vier meter verder van de weg c.q. de woningen aan de Eikenlaan opgeschoven en is in het straatprofiel meer ruimte gecreëerd.

Uitzondering op de stedenbouwkundige uitgangspunten vormt de bebouwing langs het Sterrenboswegje, die op grond van het voorontwerp een goot- en bouwhoogte mag hebben van respectievelijk 12 en 18 meter. Mede gelet op het profiel van de straat en de hoogte van de direct aangrenzende bebouwing is deze maatvoering inderdaad (te) fors te noemen. In het ontwerpbestemmingsplan is de maximaal toegestane bouwhoogte langs deze straat dan ook met 3 meter (één bouwlaag) teruggedbracht tot van 18 tot 15 meter (met een daarmee corresponderende goothoogte van 9 meter). Daarmee wordt tegemoet gekomen aan het verzoek van met name de heer Beelen om de toegestane hoogten langs het Sterrenboswegje wezenlijk te verlagen.

Dit alles overziende kan niet worden gesteld dat bij de ruimtelijke invulling van het gebied onvoldoende rekening is gehouden met de belangen van direct omwonenden. Uiteraard brengt een dergelijke invulling wat betreft privacy, uitzicht en wooncomfort een zekere beperking met zich mee. Deze is echter, gezien hetgeen in het algemeen als maatschappelijk aanvaardbaar wordt beschouwd en ook in relatie tot het belang dat in casu met een dergelijke invulling is gediend, zeker niet onevenredig te noemen. Overigens kan er daarbij ook op worden gewezen dat met de realisering van het bestemmingsplan tegelijk een aantal minder goed in een woonomgeving passende functies, zoals de busremise en het tankstation, uit het plangebied worden weggehaald. Bovendien vindt een herschikking van functies plaats op een zodanige wijze

ze dat nieuwe woonfuncties zoveel mogelijk aansluitend op het bestaande woongebied zijn geprojecteerd. Hierdoor worden de negatieve ruimtelijke effecten die de huidige ruimtelijke invulling met zich meebrengt (zoals bedrijfsgebouwen in de woonomgeving, busbewegingen, parkeren tegenover woningen) weggenomen, waardoor de voorgestane ontwikkeling in ruimtelijke zin ook evidente positieve gevolgen voor de omgeving heeft.

Wat betreft de maatvoering van de daktuin (opmerking van de heer Beelen) wordt tenslotte opgemerkt dat hiervoor de kaart van het bestemmingsplan en niet de voorlopige tekeningen voor de verkeersafwikkeling in verband met de bevoorrading van de supermarkt maatgevend zijn. De heer Beelen kan er dan ook van uit gaan dat de daktuin overeenkomstig de hoogten uit het bestemmingsplan gerealiseerd zal worden. De nokrichtingen zijn voor dit deel van het plan niet op de plankaart vastgelegd. Dit vormt onderdeel van de welstandstoetsing, waarbij de beeldkwaliteitseisen uit de Toelichting op het bestemmingsplan zullen worden betrokken. Vooralsnog wordt hier uitgegaan van een kapconstructie evenwijdig aan het Sterrenboswegje, met (ondergeschikte) accenten haaks op deze straat.

3. Regeling molen "De Koe" (2, 11)

Zienswijze(n):

De stichting "Molen De Koe" (2) constateert dat in het voorontwerpbestemmingsplan een maximale maat van 19 meter als bouwhoogte voor de molen wordt gehanteerd. De stichting wijst er op dat op het verbouwplan (architectenburo C. Slager, oktober 1969) voor de molen is aangegeven dat de kap van de molen, uitgaande van het op de tekening aangegeven peil, ongeveer 19,5 meter hoog is. Verder merkt de stichting op dat in het bestemmingsplan geen rekening gehouden is met de maximale wiekhoogte. Men gaat er van uit dat dit betekent dat de wieken niet tot de constructiehoogte hoeven te worden gerekend. De heer Griffioen (11) mist bij de opsomming van de te creëren ruimte de bijzondere bestemming van de bestaande molen.

Standpunt gemeente:

De maximale bouwhoogte van de molen is in het bestemmingsplan (artikel 2, lid 3 van de voorschriften: wijze van meten) gerelateerd aan de as van de molen. Deze mag volgens het voorontwerpplan maximaal 19 meter bedragen. De wieklengte vormt een afgeleide van de ashoogte en is om die reden niet als uitgangspunt voor de maatvoering van de molen in het bestemmingsplan vastgelegd. Dit laat ruimte voor het realiseren van een wieklengte van 30 meter, zoals door de stichting wordt genoemd. Door de gehanteerde wijze van meten is het bovendien mogelijk om een kap op de molen te realiseren tot de door de stichting gewenste hoogte van 19,5 meter. Om niettemin de mogelijkheid te bieden om de molen hoger te kunnen bouwen (zie ook het standpunt naar aanleiding van onderstaande zienswijze) is de maximale bouwhoogte in het ontwerpbestemmingsplan opgetrokken naar 21 meter.

Tevens is er voor gekozen om in het bestemmingsplan een specifieke beschermde regeling voor de karakteristieke verschijningsvorm van de molen te treffen. Dit houdt in dat de sloop van de molen niet kan plaatsvinden zonder dat daarvoor een aanlegvergunning is verleend door burgemeester en wethouders. Hiervoor zijn stringente voorwaarden in het bestemmingsplan opgenomen. Overigens is ook op grond van de Monumentenwet een stringent beschermingsregime op de molen van toepassing.

4. Molenbiotoop (2, 7)

Zienswijze(n):

De stichting "Molen De Koe" (2) is verder van mening, dat de in het bestemmingsplan toegestane bouwhoogten niet overeenkomen met de hoogten zoals deze in het vooroverleg met de gemeente en de projectontwikkelaar zijn afgesproken. Zij gaat er daarbij van uit, dat het peil overeen komt met het op de tekening van de molen aangehouden peil. Zij wijst er op, dat voor haar steeds de stellinghoogte van de molen bepalend is geweest bij het beoordelen van de bouwhoogten van de omliggende te realiseren bebouwing. De stichting vindt de hoogte van de geprojecteerde nieuwbouw (o.a. tegenover Stationsstraat 7) onaanvaardbaar. Tevens wijst men er op dat de begrenzing van de het gebied met de aanvullende bestemming "Molenbiotoop" op de plankaart niet overeenstemt met de hiervoor geldende richtlijnen.

De heer Beelen (7) constateert dat, met de molen als middelpunt, de hoogte van de bebouwing steeds verder oploopt met het Sterrenboswegje als hoogste punt. Hij suggereert de molenbiotoop vlakker te laten verlopen door de molen op grotere hoogte te realiseren.

Standpunt gemeente:

Bij het bepalen van de toelaatbare hoogte van de bebouwing in de directe omgeving van de molen De Koe dient een afweging te worden gemaakt tussen het belang van voldoende windvang voor de molen enerzijds en de invul- c.q. bouwmogelijkheden in dit deel van Ermelo anderzijds. Een belangrijke omstandigheid, die bij deze afweging een rol speelt, vormt het feit dat de locatie van de molen zich bevindt in de bestaande kom van Ermelo tussen reeds aanwezige bebouwing. Dit brengt met zich mee dat van een ideale windvang volgens de daarvoor gehanteerde criteria in de huidige situatie op voorhand al geen sprake is. Bovendien dient in dit deel van Ermelo rekening te worden gehouden met een zeker ruimtelijke dynamiek, die met zich mee kan brengen dat aan de windvang van de molen beperkingen worden gesteld. Daarnaast zijn bij het bepalen van de maximaal toelaatbare bouwhoogten ook de in de directe omgeving van de molen toegelaten bouwhoogten volgens het voor het gebied geldende bestemmingsplan van belang. Dit bestemmingsplan biedt op een afstand van 25 meter westelijk van de molen bouwmogelijkheden tot 4 meter (gothoogte) respectievelijk 9 meter (bouwhoogte) en op een afstand van circa 40 meter westelijk van de molen bouwmogelijkheden tot 6 meter (gothoogte) respectievelijk 11

meter (bouwhoogte). Bovendien biedt dit bestemmingsplan door middel van een wijzigingsbevoegdheid op grond van artikel 11 WRO de mogelijkheid om het bouwvlak achter de huidige supermarkt te vergroten tot aan de Eikenlaan en de goot- en bouwhoogten in dit gebied op te trekken tot de eerder genoemde 6 en 11 meter (wijzigingsgebied 13a uit het bestemmingsplan Kom Ermelo).

Naast de bestaande situatie, de beoogde ruimtelijke dynamiek en de planologische mogelijkheden spelen bij genoemde afweging ook de volgende aspecten een rol:

- de wens om een maalvaardige molen te realiseren, die echter niet professioneel behoeft te worden gebruikt;*
- het feit dat de molen vrijwel geheel dient te worden herbouwd, hetgeen mogelijkheden met zich meebrengt om behalve de omgeving op de molen ook de molen op de omgeving af stemmen;*
- de wens van de stichting om de molen daarentegen zoveel mogelijk in de originele staat terug te brengen;*
- het feit dat de heersende windrichting in Nederland westelijk is en de te realiseren bebouwing aan de oostzijde van de molen ligt.*

Binnen deze context is in overleg met de betrokken partijen gezocht naar een op de specifieke situatie afgestemde beschermingsregeling voor de te herbouwen molen. Dit heeft ondermeer geleid tot de maximale bouwhoogten, zoals opgenomen in het voorontwerpplan. Daarbij voor een belangrijk deel aangesloten op de bouwhoogten, die op grond van het huidige bestemmingsplan ook al in de nabije omgeving van de molen zijn toegelaten. Op 24 november 2005 heeft over deze kwestie op ambtelijk niveau nog separaat overleg met de provincie Gelderland plaatsgevonden. Van die zijde is aangegeven, dat met de afmetingen van de bebouwing binnen de molenbiotop conform het voorontwerpbestemmingsplan kan worden ingestemd. Dit impliceert dat de volgende uitgangspunten worden gehanteerd:

- beperking van de bouwhoogte van de meest nabij de molen geprojecteerde bebouwing aan het Molenplein tot maximaal de belthoogte van de molen plus 8 meter;*
- beperking van de bouwhoogte van de bebouwing aan de Eikenlaan en de Julianalaan tot maximaal de belthoogte plus 9 meter;*
- beperking van de bouwhoogte van de bebouwing aan de Stationsstraat tot maximaal 3 bouwlagen wonen (van elk 3 meter) plus een winkelbouwlaag (van 4 meter), zijnde in totaal 13 meter;*
- het vastleggen van de nokrichtingen van de bebouwing aan de Eikenlaan en Stationsstraat evenwijdig aan de weg c.q. zoveel mogelijk in het verlengde van de heersende windrichting;*
- beperking van de biotop tot een zone met een radius van maximaal 100 meter rondom de molen.*

De molenstichting heeft aangegeven dat zij de stellinghoogte bepalend acht voor de maximaal toelaatbare bouwhoogte van de nieuwbouw aan de oostzijde van de molen. In de loop van de planvorming is komen vast te staan dat de deze hoogte 6,60 meter ten opzichte van de mo-

lenbelt bedraagt. Wanneer deze hoogte als uitgangspunt voor de toegestane hoogte van de bebouwing zou worden gehanteerd, worden de bouw mogelijkheden te zeer beperkt, omdat niet kan worden voldaan aan de eisen van het bouwbesluit inzake minimale hoogten van woonverdiepingen. Gelet op de huidige planologische rechten en bouw mogelijkheden alsmede op het beoogde karakter van het gebied is een dergelijke hoogte bovendien ook niet reëel. De Molenstichting heeft inmiddels te kennen gegeven met de lichte overschrijding van de hoogte door de bouwplannen, zoals die nu in het bestemmingsplan is vastgelegd, te kunnen leven.

5. Geluidsoverlast molen "De Koe" (10)

Zienswijze(n):

Door de maatregelen die ten behoeve van de molenbiotoop nodig zijn, ligt er volgens de heer Bleeker (10) ook een druk op het aantal uren dat de molen mag draaien. In dit verband wijst hij op een uitspraak van de Raad van State inzake geluidsoverlast van de molen "de Roode Leeuw" in Gouda. Hij vraagt er dus aandacht voor dat er in verband met de geplande woningbouw ook sprake kan zijn van geluidsoverlast door de molen.

Standpunt gemeente:

Waarschijnlijk doelt de heer Bleeker op de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van 17 april 2002, nummer 200001441/2. Inderdaad kan het nodig zijn om de bedrijfstijd van de molen te beperken om aan de voorgeschreven geluidgrenswaarden op de gevels van nabijgelegen woningen te kunnen voldoen. Dit zal te zijner tijd in het kader van de milieuvergunning voor de molen nader dienen te worden gereguleerd.

6. Verkeer(soverlast) (3, 4, 5, 6, 8, 11)

Zienswijze(n):

Een aantal insprekers vreest dat de realisering van het bestemmingsplan gepaard zal gaan met ongewenste verkeerseffecten. De heer Van der Meijden (8) wijst er op dat door verkeersmaatregelen buiten het plangebied, zoals de aanleg van de rondwegen van Voorthuizen en Putten (in 2007/2008) en de aanleg van de rotonde bij Harderwijk, de verkeersdruk enorm zal toenemen (tot 45.000 motorvoertuigen/etmaal in 2010). Hij vreest dat de eisen in verband met geluidhinder en luchtkwaliteit in verband met de N303 (Harderwijkerweg) nieuwe woningbouw onmogelijk zullen maken of bewoners in staat zullen stellen om schadeclaims bij de gemeente te deponeren. Verder vreest de heer Van der Meijden dat men dat men vanaf het Sterrenboswegje straks de N303 niet meer op kan en dat er door de plannen nog langere files in de Stationsstraat vanaf de rotonde tot aan de Horsterweg zullen staan.

Ook een aantal bewoners van de Eikenlaan vreest voor overlast door toename van verkeerslawaaai. De heer en mevrouw Hammer (5) en de

heer en mevrouw Schuur (6) wijzen er op dat zij een doorgaande weg voor hun woningen krijgen, die er voorheen niet was. Met name de bevoorrading van de Albert Heijn baart hun zorgen. Zij vrezen geluids-overlast en filevorming, met name in de ochtend, doordat vrachtauto's de bevoorradingssluis in en uit zullen moeten rijden.

De heer Griffioen (11) is van mening dat het aanbeveling verdient om de grens van het plangebied aan de andere zijde van de Molenweg te leggen, zodat deze weg in het bestemmingsplan wordt meegenomen. Het is dan mogelijk om gelijktijdig de aard van deze weg zowel in civiel-technisch als verkeerstechnisch opzicht in beschouwing te nemen. Met name de uitrit van deze weg op de Stationsstraat (met tweerichtingsverkeer) is volgens hem een onding, zowel voor auto- als fietsverkeer. Verder is volgens de heer Griffioen uit de plankaart niet op te maken, welke voorzieningen aan de wegen op de hoek van het Sterrenboswegje en de Harderwijkerweg zullen worden getroffen. Volgens hem maakt de huidige situatie, die ook op de plankaart is opgenomen, het onmogelijk dat grote vrachtwagencombinaties de Harderwijkerweg opdraaien. Volgens ambtelijke informatie is een oplossing van het verkeersprobleem uitgewerkt. Dit zou naar de mening van de heer Griffioen op de plankaart en in de toelichting dienen te worden opgenomen.

Standpunt gemeente:

Naar de akoestische gevolgen van de realisering van het bestemmingsplan is onderzoek gedaan¹⁷. In paragraaf 4.1. van de toelichting is hierop nader ingegaan. Uit dit onderzoek komt naar voren dat voor het merendeel van de nieuw te bouwen woningen de wettelijke voorkeursgrenswaarde wordt overschreden en er een hogere grenswaarde vastgesteld dient te worden. Mede gezien de berekende gevelbelastingen mag aangenomen worden dat een ontheffing van de voorkeursgrenswaarde kan worden verleend. Alsdan zijn vanwege de eisen van de Wet geluidhinder geen belemmeringen voor realisering van het bestemmingsplan aanwezig. Ook aan de eisen van het Besluit luchtkwaliteit kan worden voldaan. Op dit laatste wordt in de paragrafen 4.4. en 8.2.1. van de Toelichting nader ingegaan. Korthedshalve wordt hier naar verwezen.

De effecten van het vrachtverkeer in verband met bevoorrading van de supermarkt zullen in het kader van de vergunning op grond van de Wet milieubeheer voor de supermarkt nader dienen te worden beoordeeld. Gelet op de betrekkelijk geringe aantal keren dat bevoorrading plaatsvindt (enkele vrachtauto's per dag) valt niet te verwachten dat van een onaanvaardbare situatie sprake zal zijn. Bovendien gaat het om verplaatsing van een bestaande supermarkt, waarvoor momenteel ook al bevoorrading via een min of meer vergelijkbare route plaatsvindt.

Met betrekking tot de afwikkeling van het verkeer worden, gelet op het gehanteerde regionale verkeersmodel en de te verwachten verkeersin-

¹⁷ Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaicentrumplan de Verbinding te Ermelo, Stroop raadgevende ingenieurs bv, 10 februari 2006, nr. 052406-01.

tensiteiten, geen noemenswaardige problemen in het plangebied problemen verwacht. In dit kader kan geconstateerd kan worden dat de door de heer Van der Meijden genoemde verkeersintensiteiten onjuist zijn (zie o.a. paragraaf 3.3). Wel zal de kruising van het Sterrenboswegje met de Harderwijkerweg op een zodanige wijze worden aangepast, dat een overzichtelijker situatie ontstaat en het verkeer hier gemakkelijker de Harderwijkerweg kan opdraaien.

De argumenten, die de heer Griffioen noemt om de Molenweg in het plangebied op te nemen, zijn van verkeerskundige aard (o.a. inrichting en routing). Dit zijn geen zaken, die primair in het bestemmingsplan worden geregeld. Het geldende bestemmingsplan voor de Molenweg laat bovendien voldoende ruimte om hieraan tegemoet te komen. Er is dus geen directe planologische reden om de Molenweg in het bestemmingsplan mee te nemen. Omdat de herontwikkeling zich hoofdzakelijk afspeelt ten oosten van de molen, is besloten de plangrens ten oosten van de Molenweg te leggen.

7. Bevoorrading winkels/supermarkt (1, 8, 9)

De heer van der Meijden (8) is van mening dat de afwikkeling van het verkeer voor problemen zal gaan zorgen. Met name de afvoer van de parkeerplaats van de Albert Heijn lijkt hem slecht doordacht. Deze mening wordt gedeeld door de heer Groothuis (9), die de bevoorrading zelfs verkeersonveilig wil noemen doordat vrachtverkeer achteruit moet manoevreren in het Sterrenboswegje. Hij acht het ook goed denkbaar dat het bevoorradingsverkeer (veelal vrachtverkeer) komende uit de richting Harderwijk via de Nassaulaan en de Prinsesselaan een sluiptide route gaat gebruiken. Hij voorziet hierdoor een enorme toename van vrachtverkeer aan de Prinsesselaan en wijst er op dat hierover in het akoestisch onderzoek geen enkel meetresultaat is opgenomen.

Als alternatief voor de winkelbevoorrading stelt de heer Groothuis voor om naast de Harderwijkerweg onder het fietspad door een verdiepte inrijbak aan te leggen. Op die manier hoeft het vrachtverkeer geen fietsverkeer te kruisen en evenmin gebruik te maken van het Sterrenboswegje, waardoor een verkeersveiligere situatie ontstaat die minder overlast voor de omwonenden met zich meebrengt.

Ook de Vrouwen adviescommissie (1) pleit voor een eigen baan voor bevoorradingsauto's naar en van de Albert Heijn om gevaarlijke situaties bij het in- en uitdraaien naar en van het laadplatform te voorkomen en om de verkeersdoorstroming via het Sterrenboswegje richting Harderwijkerweg te bevorderen.

Standpunt gemeente:

Met het oog op de verkeersveiligheid en doorstroming van het verkeer is besloten om de expeditiestraat te verplaatsen van de achtergevel aan het Sterrenboswegje naar de zijgevel van de Albert Heijn aan de Prinsesselaan. Dit komt de doorstroming van het verkeer en de verkeersveiligheid ten goede, doordat niet langer obstructie door vrachtwagens in deze éénrichtingsstraat kan plaatsvinden. Ook het achteruit draaien van vrachtauto's levert in deze situatie geen problemen op. Bevoorrading aan de Harderwijkerweg is vanwege de (on)veiligheid afgekeurd. Het verzoek om een aparte rijbaan voor bevoorradingsauto's naar en van Albert Heijn, is vanwege de verkeersveiligheid en doorstroming een ideale, maar niet realistische, oplossing vanwege het ontbreken van de ruimte in het plangebied. Ook het aanleggen van een verdiepte rijbaan parallel aan de Harderwijkerweg is vanwege de ingrijpendheid voor de infrastructuur en de daarmee samenhangende kosten niet haalbaar.

Het door de heer Groothuis genoemde risico op sluipverkeer door vrachtauto's via de Nassaulaan en de Prinsesselaan is inderdaad aanwezig. Mocht in de toekomst blijken dat dit bewaarheid wordt, dan zal hiertegen zonedig door middel van verkeersmaatregelen (inrijverbod voor vrachtauto's) tegen kunnen worden opgetreden.

8. Parkeren (3, 4)

Zienswijze(n):

De heer en mevrouw Van Beek (4) en de heer en mevrouw Van 't Ende-Van Norel (3) wijzen er op dat onder het appartementengebouw tussen de Eikenlaan, de Julianalaan, de Stationsstraat en het Molenplein een parkeergarage is gepland, waarvan de uitrit pal tegenover hun perceel is gepland. Het gevolg hiervan is, dat zij 's avonds hinder zullen gaan ondervinden van naar binnen schijnende koplampen van auto's, die uit de garage komen. Overigens hebben zij grote twijfel of er wel voldoende parkeerplaatsen zijn. Zo vragen zij zich af waar bijvoorbeeld bezoekers hun auto gaan parkeren. Zij denken dat de parkeerdruk op de Eikenlaan sterk zal toenemen.

Standpunt gemeente:

Om het benodigde aantal parkeerplaatsen te bepalen is een parkeerbalans opgesteld op basis van een dynamisch rekenmodel van het Centrum voor Regelgeving in Grond-, Water-, Wegenbouw en Verkeers-techniek (CROW). In dit landelijk geaccepteerde model is rekening gehouden met de parkeerbehoefte van de verschillende geprojecteerde functies in hun onderlinge verhouding en de mogelijkheid van dubbelgebruik van parkeergelegenheid op bepaalde momenten van de dag. Uit de berekeningen komt naar voren dat het aantal parkeerplaatsen, zoals dat thans is opgenomen in het plan, voor het project De Verbinding ruimschoots voldoende is. Voldaan wordt aan de normstelling van de gemeente zoals beschreven in paragraaf 3.3. In paragraaf 5.3 van de toelichting wordt hier nader op ingegaan.

In de nieuwe situatie zal het bezoekersparkeren worden verplaatst naar de voorzijde van de nieuwe Albert Heijn op de hoek van de Harderwijkweg en de Stationsstraat. Aan de zijde van de Eikenlaan, Julianalaan en de Prinsesselaan zijn dan nog enkel de entrees van de woningen gesitueerd. Momenteel vindt het parkeren nog plaats op deze terreinen tussen de huidige Albert Heijn en de Eikenlaan en op het tijdelijke parkeerterrein aan de Julianalaan naast het perceel nummer 12. Door het verplaatsen van deze voorzieningen zal het aantal verkeersbewegingen en de parkeerdruk rond de Eikenlaan en de Julianalaan dus eerder af- dan toenemen. Ook de negatieve effecten die daarmee samenhangen, waaronder inschijnende koplampen, startend en optrekend verkeer e.d., zullen in het algemeen verminderen. De toename in het aantal verkeersbewegingen, die het bewonersparkeren met zich meebrengt, is maar zeer bescheiden en staat in geen verhouding tot de afname van het totale aantal verkeers- en parkeerbewegingen. De mogelijk nadelige effecten, die de uitgang van de parkeergarage voor de heer en mevrouw Van Beek zou kunnen hebben, zullen door inrichtingsmaatregelen (bijvoorbeeld aanbrengen afschermdende beplanting) worden beperkt of voorkomen.

9. Discotheek (5, 6, 10, 11)

Zienswijze(n):

De heer en mevrouw Hammer (5), de heer en mevrouw Schuur (6) en de heer Griffioen (11) hebben er verder bezwaar tegen dat er, na zoveel jaren van overlast, in het bestemmingsplan toch weer gelegenheid wordt gegeven voor het bouwen van een discotheek. In hun visie doet zich nu juist de gelegenheid voor om hiervoor een andere locatie buiten een winkel- en woonwijk te zoeken. De heer Griffioen wijst bovendien op het risico, dat door het gebruik van de discotheek schade ontstaat aan de molen als rijksmonument. Hij vindt verder dat de gemeente blijkens het verslag van de informatiebijeenkomst van 11 mei 2005 niet serieus omgaat met een andere wijze van gebruik van de disco.

De heer Bleeker (10) attendeert er verder op, dat er bij het inrichten van het Molenplein rekening mee dient te worden gehouden, dat het terrein ten westen van de molen gedurende de openingstijden van de discotheek niet mag worden gebruikt als parkeerterrein. Ook de ingang aan de Eikenlaan mag volgens hem niet worden gebruikt. Deze dient op grond van de Hinderwetvergunning (nr. 126690) op twee plaatsen door zware kettingen te worden afgesloten.

Bij eventuele verplaatsing van de discotheek gaat de uitspraak van de Raad van State volgens de heer Bleeker mee. Hij zou aan de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid voor het verplaatsen van de disco (artikelen 4.6 en 5.7 van de voorschriften van het voorontwerp) de voorwaarde verbonden willen hebben, dat het bestemmingsplan eerst moet zijn goedgekeurd en aangenomen door de gemeenteraad, alvorens er een vernieuwde bouwvergunning wordt verleend en afgegeven.

Standpunt gemeente:

De discotheek is een bestaande voorziening die op dit moment ook onderdak in het plangebied vindt. De discotheek is daarom op de bestaande locatie planologisch geregeld. Overigens gaat het om een betrekkelijk kleinschalige voorziening met zeer beperkte openingstijden (slechts één dag in de week gedurende een aantal uren), die momenteel onder de werking van het Besluit horeca-, sport- en recreatie-inrichtingen Wet milieubeheer valt. De milieukundige aspecten van de discotheek (waaronder met name geluid) zullen mede in relatie tot de bestaande en geprojecteerde woonbebouwing nader worden onderzocht. Voorzover daartoe aanleiding bestaat, zullen geluidsisolerende maatregelen aan de disco worden getroffen om mogelijke geluidhinder binnen de normstelling te houden.

De wens om de discotheek naar een ruimtelijk gunstigere locatie te verplaatsen wordt overigens gedeeld. Hiernaar vindt momenteel een verkenning plaats. Voor verplaatsing van de discotheek binnen het plangebied is binnen de bestemmingen "Gemengde doeleinden 2" en "Gemengde doeleinden 3" een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Deze wijzigingsbevoegdheid kan wettelijk pas worden toegepast, indien het bestemmingsplan rechtskracht heeft verkregen. Voor het opnemen van een daartoe strekkende voorwaarde, zoals de heer Bleeker wenst, bestaat dan ook geen aanleiding. Overigens wordt ook uitplaatsing van de discotheek naar een locatie buiten het plangebied voorshands niet uitgesloten.

Een ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer van het Molenplein op de Eikenlaan is in het plan niet voorzien.

10. Inrichting bouwplan openbare ruimte (1)

Zienswijze(n):

De Vrouwen Adviescommissie (1) heeft ten aanzien van de wijze van uitvoering van het bestemmingsplan en de inrichting van de openbare ruimte de volgende opmerkingen.

Standpunt gemeente:

In het algemeen betreft het hier zaken die betrekking hebben op de uitvoering van het bestemmingsplan en die niet planologisch geregeld kunnen worden. Niettemin geven de opmerkingen aanleiding om het volgende op te merken.

Opmerking:

Woningen zo mogelijk levensloopbestendig bouwen met een beukmaat groter dan 5,70 meter.

Standpunt gemeente:

Het overgrote deel van de woningen heeft een beukmaat van 7,50 meter en 6,90 meter en is bereikbaar via een of meerdere liften. Deze woningen zijn gelegen op een winkellaag met een gemeenschappelijk "groen dak". In de plattegrondopzet zijn de slaapkamers overwegend aan weerszijden van de entree gelegen, dus aan het "groene dak" of

aan de galerij. De hoofdslaapkamer ligt aan de badkamer en deze ruimten zijn met een deur direct te verbinden. In het midden van de appartementen liggen zones die geen daglicht behoeven: natte cellen, technische ruimten en berg ruimten. De woonkamers zijn over de volle breedte aan de (terras-/balkongevel) gesitueerd, zodat optimaal geprofiëerd wordt van uitzicht en daglichttoetreding.

Levensloopbestendigheid kan verhoogd worden door een eventuele (extra) slaapkamer aan de woonkamer (direct verbonden aan badkamer).

De getekende kleine slaapkamer aan de entree zou kunnen vervallen en eventueel ingericht als keuken (aan binnentuin/galerij).

Opmerking

Het plan voorziet niet in speelruimte voor de jeugd tot 16 jaar.

Standpunt gemeente:

In het plangebied is beperkte ruimte voor speelplekken, er wordt naar gestreefd om de uitwerking te voorzien van kleine speel- en ontmoetingsplekken.

Opmerking

Er is weinig ruimte vrij gehouden voor de aanleg van groen (perken, plantsoen).

Standpunt gemeente:

De groenstructuur, zoals die nu in Ermelo aanwezig is, wordt gerespecteerd en hier wordt zoveel mogelijk op aangesloten. Zo wordt een hagenstructuur aangebracht die aansluit op de structuur van beplanting zoals die nu onder andere aanwezig is rondom 't Weitje.

Opmerking

Goede hondenuitlaatroute in het plan opnemen.

Standpunt gemeente:

Een goede routing in het plan is uitgangspunt voor de planvorming. Er wordt derhalve niet een aparte hondenuitlaatroute vormgegeven.

Opmerking

Zowel bij de winkels als woningen plaats inruimen voor ondergrondse afvalcontainers voor gescheiden afval.

Standpunt gemeente:

Afvalcontainers zullen in het plan worden geïntegreerd.

Opmerking

Bij de winkelvoorzieningen ruimte vrijhouden voor het plaatsen van fietsstallingen.

Standpunt gemeente:

Fietsenstallingen worden in het plan opgenomen.

Opmerking

Op het plein vóór de molen ontbreekt de aanduiding VV, terwijl het gebied wel grijs is gekleurd. De groeninvulling zoals in de tekst omschreven ontbreekt in dit deel van het plan. Door het aanleggen van groen is het plein beter geschikt voor de aanleg van een speelvoorziening voor kleine kinderen.

Standpunt gemeente:

De aanduiding VV is op de plankaart gezet ter hoogte van de nieuwe verbinding tussen de Prinsesselaan en de Julianalaan. Omdat het hier gaat om één aangesloten bestemming, is deze bestemmingsaanduiding op het Molenplein van toepassing. Binnen deze bestemming zijn groenvoorzieningen realiseerbaar.

Opmerking

Afsluiten van de uitgang achter de molen naar de Eikenlaan voor gemotoriseerd verkeer, om mogelijk rondjes rijden op het plein te voorkomen.

Standpunt gemeente:

In de uitwerking wordt er naar gestreefd sluiproutes te voorkomen. Rondjes rijden van de Stationsstraat, via het Molenplein naar de Eikenlaan en de Julianalaan is niet mogelijk.

Opmerking

De waardevolle bomen op de hoeken Stationsstraat/Molenweg zoals staan ingetekend zullen een hinder zijn voor het verkeer.

Standpunt gemeente:

De waardevolle bomen zijn van belang voor de groenstructuur van Ermelo. Verplaatsen van deze bomen is niet mogelijk. Er wordt naar gestreefd zoveel mogelijk waardevol groen in het plan te integreren.

Opmerking

Het wegdeel van de Ds. Witteveenlaan vanaf de Leuvenumseweg tot aan de inrit naar de woongebouwen dusdanig construeren dat auto's elkaar zonder moeite kunnen passeren om een vlotte passage te bewerkstelligen.

Standpunt gemeente:

In de uitwerking is een goede bereikbaarheid van de woongebouwen uitgangspunt.

Opmerking

Langs de Julianalaan en Prinsesselaan trottoirs realiseren met oversteekplaatsen voor voetgangers.

Standpunt gemeente:

In de uitwerking worden trottoirs opgenomen. Voetgangersoversteekplaatsen worden zoveel mogelijk gecombineerd met oversteekplaatsen voor invaliden.

Opmerking

Op het trottoir langs het verlaagde deel van de parkeerplaats achter de AH een veilige afscheiding plaatsen om mogelijke valpartijen te voorkomen.

Standpunt gemeente:

In het Bouwbesluit zijn hieromtrent voorschriften opgenomen. Deze worden vanzelfsprekend bij de uitvoering van het plan meegenomen. Waar nodig zullen aanvullende voorzieningen worden getroffen om een veilige buitenruimte te creëren.

Opmerking

Grote hoogteverschillen in het plan zodanig overbruggen dat een goede toegankelijkheid voor mensen met een beperking gewaarborgd blijft.

Standpunt gemeente:

Voetgangersoversteekplaatsen worden zoveel mogelijk gecombineerd met oversteekplaatsen voor invaliden. Hoogteverschillen in wandel- en fietsroutes worden voorzien van de benodigde hellingbanen.

Opmerking

Verruimen van het zicht op de kruisingen Harderwijkerweg / Sterrenboswegje en Julianalaan / Stationsstraat (bij de bestaande woning).

Standpunt gemeente:

Er wordt naar gestreefd deze aansluiting ruimer vorm te geven.

Opmerking

Het opnemen van speelmogelijkheden (zoals basketbalpaal en ballenvangers) in het bestemmingsplan, omdat volgens de voorschriften bouwwerken niet hoger dan 5 meter zijn toegestaan. Na sluitingstijd van de winkels kan dan de parkeerplaats dienen als basketbalveld.

Standpunt gemeente:

Vanuit het oogpunt van dubbel gebruik van de ruimte kan een basketbalveld een aanvulling zijn. In het plan is echter weinig ruimte voor de plaatsing van een basketbalpaal en ballenvangers. De groenstructuur op het parkeerplein zou verkleind moeten worden om de ruimte voor een basketbalveld te creëren. Voorsnog is de groenstructuur verkozen boven een basketbalveld.

11. Bodemsanering (7)

Zienswijze(n):

De heer/mevrouw Beelen wijst er op dat de bodemsanering op het Connexionterrein, het Sterrenboswegje en de Prinsesselaan nog niet is voltooid. Ondanks vorderingen bij het verwijderen van de bodemverontreiniging zijn er in genoemd gebied nog steeds enkele hardnekkige verontreinigingsplaatsen, welke nog de nodige aandacht en tijd zullen vergen. Om tot een bevredigend eindresultaat te komen zal de nogal ingewikkelde apparatuur, die voor deze bodemsanering is opgesteld in een Connexiongebouw, ongestoord in bedrijf moeten blijven, mogelijk tot eind 2006 of langer.

Standpunt gemeente:

Voor het standpunt van de gemeente wordt verwezen naar het onderdeel "bodem" in paragraaf 8.2.1.

12. Uitvoeringsschade (5, 6)

De heer en mevrouw Hammer (5) en de heer en mevrouw Schuur (6) vrezen schade aan hun woningen en aan twee monumentale lindebomen door uitvoering van de bouwwerkzaamheden. Zij wijzen er op dat hun woningen zijn gebouwd op zand met een gemetselde fundering. Zij zijn van mening dat huizen en bomen schade gaan ondervinden door de aanleg van twee parkeerkelders, omdat door het slaan van damwanden en drainage er zoveel vocht aan de grond onttrokken gaat worden dat verzakking en uitdroging verwacht kunnen worden. Daarnaast zullen ook vrachtwagens met de aan- en afvoer van bouwmaterialen voor het nodige trillen gaan zorgen.

Standpunt gemeente:

Voor schade door grondwateronttrekking in verband met de aanleg van een bouwput hoeft gezien de lage grondwaterstand in het gebied, niet te worden gevreesd. Waarschijnlijk zal in verband met de bouwwerkzaamheden vrijwel geen bemaling noodzakelijk zijn. Mocht dit wel het geval zijn, dan zal in een bemalingsrapport worden aangegeven hoe eventuele negatieve gevolgen voor de directe omgeving kunnen worden voorkomen. In verband met mogelijke trillingshinder zullen trillingsmeters worden geplaatst, aan de hand waarvan de trillingsnorm kan worden bewaakt en schade kan worden voorkomen. Overigens zal voorafgaand aan de bouw de staat van de woningen en de bomen worden vastgelegd, onder andere door middel van foto's. Door de opdrachtgever en de aannemer zal een zogenaamde CAR (Construction All Risk) verzekering worden afgesloten. Mocht ondanks de genomen preventiemaatregelen toch schade ontstaan, dan is vergoeding hiervan langs deze weg geregeld.

13. Waardedaling (3, 5, 6)

Zienswijze(n):

Verschillende insprekers vrezen voor waardedaling van hun woning.

Standpunt gemeente:

Waardedaling van onroerende zaken is een financieel en geen ruimtelijk argument. Voor de compensatie van geleden planschade kunnen belanghebbenden een beroep doen op de regeling van artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

14. Economische uitvoerbaarheid (11)

Zienswijze(n):

De heer Griffioen (11) is van mening dat de economische uitvoerbaarheid van het plan op geen enkele wijze wordt onderbouwd en met gegevens gestaafd. In paragraaf 7.2 van het voorontwerp wordt weliswaar iets vermeld over de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan, maar deze paragraaf voldoet zijns inziens op geen enkele wijze aan de wettelijke voorschriften terzake. De conclusie aan het einde van deze paragraaf is dan ook niet meer dan een loze kreet.

Standpunt gemeente:

Op grond van de artikelen 9 en 12 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 dient in de toelichting op het bestemmingsplan inzicht te worden gegeven in de uitkomst van het onderzoek naar de financiële uitvoerbaarheid. In paragraaf 7.2 van de plantoelichting is hieraan uitvoering gegeven. In de plantoelichting is ondermeer vermeld dat de projectontwikkelaar ter onderbouwing van de financiële haalbaarheid van het plan een exploitatieonderzoek heeft doen uitvoeren, waaruit blijkt dat het plan economisch uitvoerbaar is. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze het gemeentelijke aandeel in de exploitatie wordt gedekt. Het openbaar maken van de volledige exploitatieopzet is volgens heersende jurisprudentie (ABRS 27-07-2005, 200407247/1) niet verplicht, ondermeer indien deze vertrouwelijke, strategische en bedrijfseconomische gegevens bevat en het belang bij het verstrekken van dergelijke informatie niet opweegt tegen het belang van het voorkomen van onevenredige bevoordeling of benadeling van bij de aangelegenheid betrokken natuurlijke personen of rechtspersonen dan wel van derden.

8. 4. Ambtshalve aanpassingen van het voorontwerp

Behalve naar aanleiding van het overleg ex artikel 10 Bro en de inspraak hebben ook een aantal omstandigheden aanleiding gevormd om het bestemmingsplan ambtshalve aan te passen. Deze hebben voor een belangrijk deel te maken met aanpassingen in het ontwerpbouwplan door de ontwikkelaar als gevolg van voortschrijdende inzichten. In dat kader kunnen de volgende aanpassingen worden genoemd:

- Vergroting van de toegestane bouw- en goothoogte van de bebouwing aan de Stationsstraat ter hoogte van het parkeerplein
- Verkleining van het bouwvlak tussen het Molenplein, de Eikenlaan, de Julianalaan en de Stationsstraat;
- Het opnemen van de aanduiding "Detailhandel en dienstverlening toegestaan" voor de meest zuidelijke woning binnen de bestemming "Woondoeleinden 2" aan de Julianalaan, waardoor deze functies op de begane grond kunnen worden toegelaten.
- Aanpassing van het bestemming "Woongebouw" en het daarbinnen gelegen bouwvlak op de hoek van de Harderwijkerweg en de Leuvenumseweg;
- Omzetting van de bestemming "Woongebied" in de bestemming "Woongebouw" van het meest noordoostelijk gelegen bouwvlak in deelgebied 1 ten oosten van de Harderwijkerweg en het in verband daarmee laten vervallen van de bestemming "Woongebied";
- Verschuiving van de bestemmings- en bouwvlakken van de beide geprojecteerde woningen aan de Leuvenumseweg;
- Aanpassing van bestemming en maatvoering van de bebouwing tussen de Julianalaan en de Prinsesselaan;
- Vergroting van de toegestane bouwhoogte van andere bouwwerken binnen de bestemming "Gemengde doeleinden 1" van 5 naar 8 meter;
- Aanpassing van de voorschriften wat betreft de wijze van meten van goothoogten. Dit om te uit te sluiten dat ondergeschikte bouwdelen als dakkapellen, loggia's bepalend worden voor de toegelaten goothoogten;
- Aanpassing en uitwerking van de regeling voor het bouwen van ondergrondse parkeergarages e.d., ondermeer om bouwen buiten het bouwvlak mogelijk te maken.

Op initiatief van de gemeente zijn de volgende aanpassingen aangebracht:

- Wijziging van de bestemming van de gronden aan de Molenweg van "Gemengde doeleinden 4" in "Woondoeleinden 1";
- Het opnemen van een tweetal bouwklassen binnen de bestemming "Woondoeleinden 1" om differentiatie van maatvoering (toegelaten goot- en bouwhoogten) mogelijk te kunnen maken;
- Draaiing van het bouwvlak van de geprojecteerde woning aan de Molenweg in verband met het creëren van voldoende draairuimte voor molen;
- Toevoeging van de aanduiding "karakteristiek" aan en aanpassing van de toegelaten bouwhoogte van de voormalige molenaarswoning aan de Stationsstraat 20. Dit laatste ter bescherming van de windvang van de molen (molenbiotoop);
- Wijziging van de aanvullende bestemming "Waardevolle boombeplanting" als gevolg van het inmeten van de exacte locatie van de bomen
- Uitbreiding van de bestemming "Groenvoorzieningen" op de hoek van de Leuvenumseweg en de Harderwijkerweg ter bescherming van de biotoop voor vleermuizen en het opnemen van een aanlegvergunningvereiste binnen deze bestemming voor het aanbrengen van verhardingen ter bescherming van landschappelijke en natuurlijke waarden.

Verder is het gebied met de aanvullende bestemming "Molenbiotoop" uitgebreid. Dit is gebeurd om te bewerkstelligen, dat voor de bebouwing tussen de Prinsesselaan en de Julianalaan één peil kan worden gehanteerd.

Tenslotte is in de doeleindenomschrijvingen van de bestemmingen "Gemengde doeleinden 1" en "Gemengde doeleinden 2" expliciet de mogelijkheid opgenomen om op de eerste bouwlaag ondergeschikte voorzieningen ten behoeve van het wonen, zoals bergingen en stallingsruimten e.d. te realiseren.