

# Kaderdocument

## Raadhuisplein-Stationstraat Ermelo



## **COLOFON**

Dit document is opgesteld  
in samenwerking tussen  
de volgende partijen:

### **Gemeente Ermelo**

Raadhuisplein 2  
Ermelo

### **De Twee Snoeken**

Postelstraat 49  
's-Hertogenbosch

### **BMC**

Databankweg 26 D  
Amersfoort

**Kaderdocument**  
**Raadhuisplein-Stationsstraat**  
**Ermelo**

5 april 2024



# INHOUDSOPGAVE

---

1. AANLEIDING EN DOEL .....	P. 5
2. HISTORISCHE ONTWIKKELING RAADHUISPLEIN .....	P. 7
3. STEDENBOUWKUNDIGE CONTEXT.....	P. 10
4. RUIMTELIJKE RANDVOORWAARDEN.....	P. 16
5. PROGRAMMATISCHE KADERS.....	P. 31
6. PARKEREN .....	P. 32
7. BEELDKWALITEIT .....	P. 34
8. VOORBEELDUITWERKINGEN .....	P. 42
9. PLANOLOGISCH-JURIDISCH KADER .....	P. 47
10. UITKOMST OMGEVINGSDIALOOG .....	P. 48



# 1. AANLEIDING EN DOEL

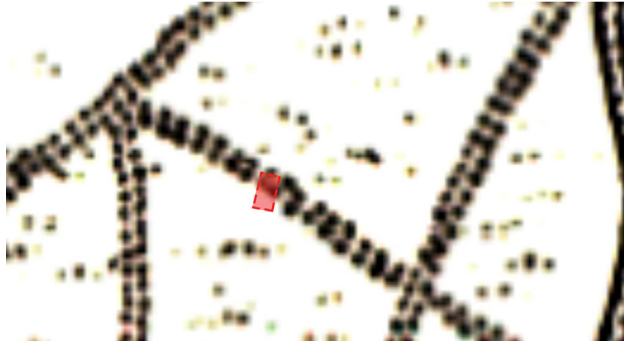
---

Momenteel vindt de verbouw en uitbreiding van De Dialoog aan het Raadhuisplein plaats. Naast ruimte voor de nieuwe raadszaal en voor ontmoetingen is hierin ook ruimte opgenomen voor de functies die momenteel op de hoek Raadhuisplein- Stationsstraat zijn gevestigd. Deze gebouwen komen dan ook in de loop van 2022 vrij.

De gemeente Ermelo wenst op deze plek een nieuwe ontwikkeling mogelijk te maken. De locatie leent zich bij uitstek om een nieuwe stedenbouwkundige invulling te realiseren die aan de ene kant zich voegt in de Stationsstraat en aan de andere kant de pleinwand completeert. De plek leent zich ook voor een programmatische invulling die bijdraagt aan de levendigheid van de locatie en ruimte biedt voor wonen in het centrum.

De gemeente wil enkele ontwikkelende partijen door middel van een compacte ontwikkelaarscompetitie uitnodigen om met een voorstel voor de invulling van deze plek te komen. Het is belangrijk om daarbij vooraf de ambities en kaders en randvoorwaarden voor de invulling van deze locatie helder te definiëren. Door het vaststellen van deze kaders en randvoorwaarden wordt helderheid aan de ontwikkelende partijen gegeven. Bovendien wordt helderheid aan de omgeving gegeven over de kaders die de gemeente stelt.

Dit kaderdocument gaat over het bouwperceel op de hoek van het Raadhuisplein en de Stationsstraat. De gemeente is recent ook eigenaar geworden van Villa de Boshoeck. De villa maakt geen onderdeel uit van deze ontwikkelaarscompetitie. Gelet op beeldbepalende karakter van de villa is het uitgangspunt dat deze villa behouden wordt. De gemeente is van plan om, nadat voldoende helderheid bestaat over de nieuwe hoekbebouwing, deze villa te koop aan te bieden waarbij op dat moment gezocht wordt naar een passende functie.



1815



1850



1860



1880



1900



1950



1960



1970



1975



## 2. HISTORISCHE ONTWIKKELING RAADHUISPLEIN

---

Op de historische kaarten en bijbehorende foto's van Ermelo is te zien hoe het raadhuisplein is ontstaan. Te zien is hoe het gebied waar het nieuwe gebouw komt te staan oorspronkelijk onderdeel was van het groen gebied dat vanaf het station helemaal doorliep tot aan het raadhuisplein. Pas bij de bouw van Pinel en Plaza is dit gebied stedelijker geworden en is de stedelijke ruimte wat indifferenter geworden. De nieuwbouw die nu gerealiseerd gaat worden is een mooie kans om dit bouwvolume weer in een groene omgeving te zetten waardoor het weer voelt als een ensemble in het groen samen met het nieuwe woongebouw van Uwoon aan de Chevallierlaan en Villa de Boshok.



1990



2000



2020



1975



1979



1985

### 3. STEDENBOUWKUNDIGE CONTEXT

---

Het nieuwe gebouw komt op een belangrijke plek in het centrum van Ermelo. Het vormt aan de stationsstraat een ensemble samen met Villa de Boshoeck en het nieuwe woongebouw van U-woon. Het moet daar op een goede manier aansluiten de kleinschaligheid en parcelering van de bebouwing aan de Stationsstraat. Aan de zijde van het Raadhuisplein dient het een mooie nieuwe pleinwand te vormen.



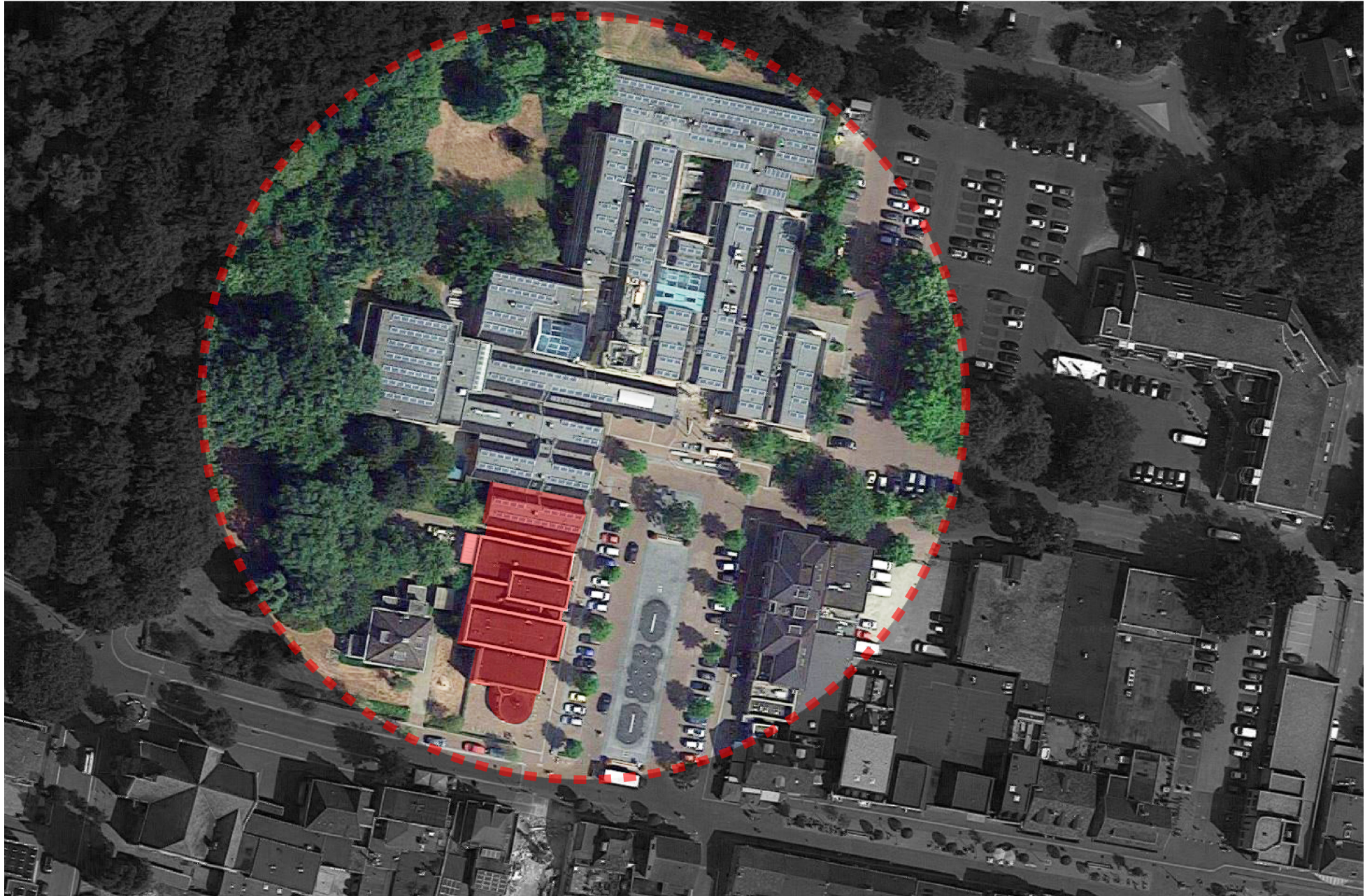
Ligging tov station



Ligging tov station en winkelgebied



Ligging tov station

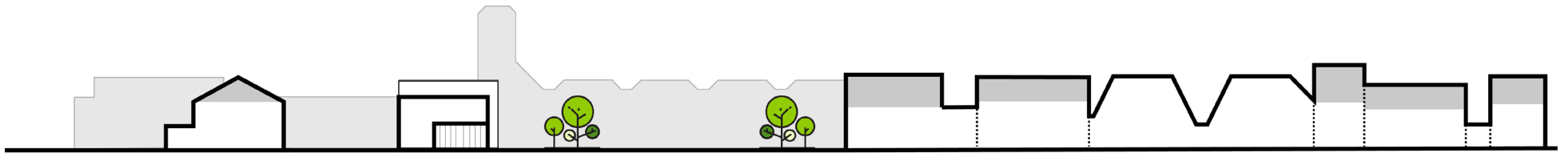




Raadhuisplein

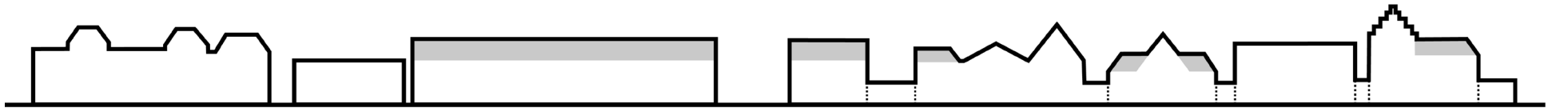


Raadhuisplein



Profelen





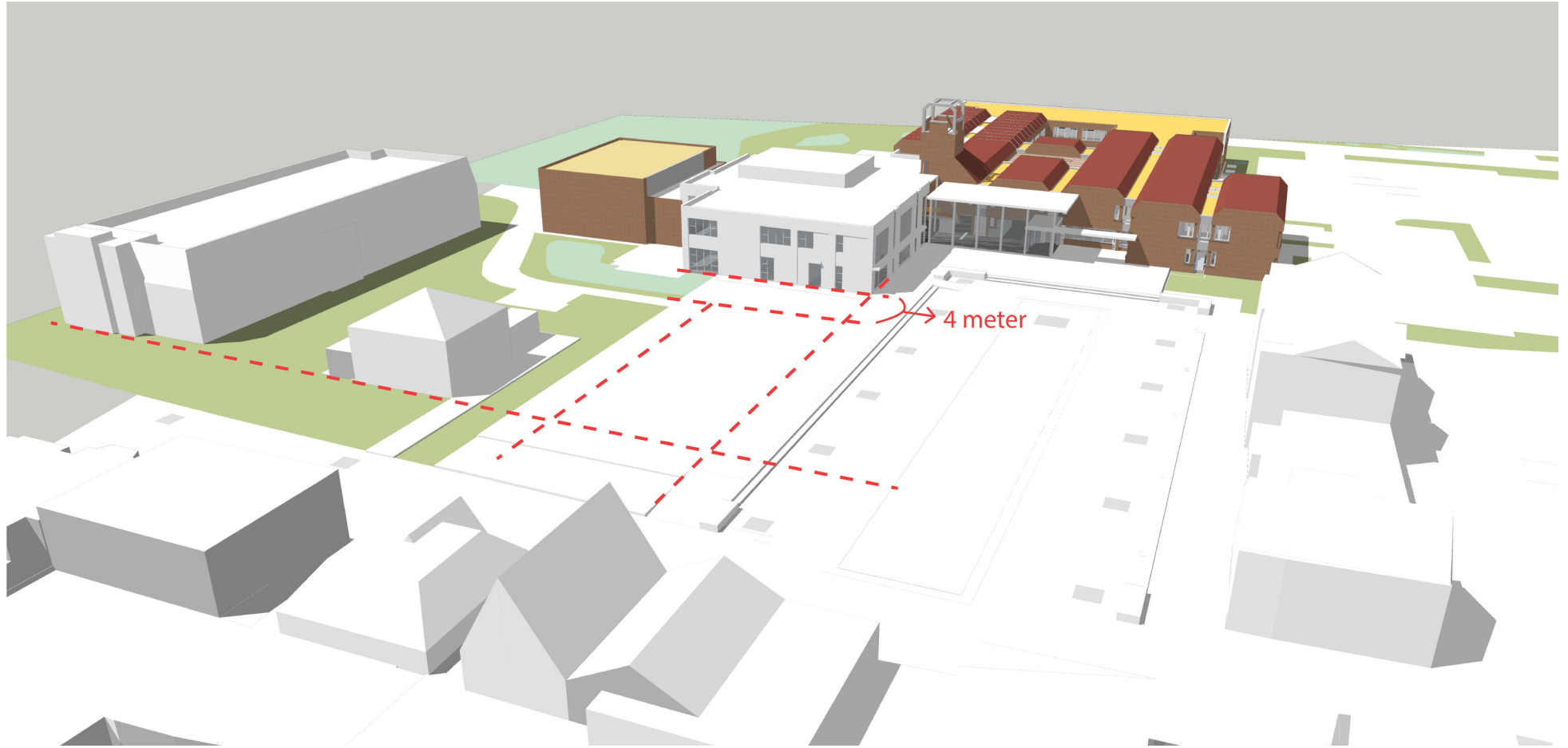
Profelen

## 4. RUIMTELIJKE RANDVOORWAARDEN

---

De kaders waarmee de ontwikkelaar rekening zal moeten houden zullen we beperken tot een minimum. Ze zijn echter wel noodzakelijk om tot een hoogwaardige kwaliteit te komen op deze belangrijke plek voor Ermelo.

1. Herontwikkeling op de hoek van het Raadhuisplein / Stationsstraat 118 tot een kloek (hoek)gebouw dat zich zowel in de straat als aan het plein presenteert. Beiden met een hoogwaardige voorkant kwaliteit.
2. Het gebouw dient in haar uitstraling goed aan te sluiten op de kleinschaligheid van de omgeving.
  - a. Het gebouw dient aan de zijde van het Raadhuisplein visueel in minimaal 5 eenheden te zijn geparceleerd. Bij voorkeur met topgevels
  - b. Aan de zijde van de stationsstraat dient het gebouw in minimaal 2 eenheden te zijn geparceleerd.
3. Het gebouw dient een duidelijk geprononceerd kopvolume te krijgen aan de stationsstraat me een duidelijke voorgevelkwaliteit
4. Het nieuwe gebouw mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd
  - a. Waarbij het kopvolume minimaal 300 mm uitsteekt richting het raadhuisplein t.o.v. de rest van het volume.
5. Maximale goothoogte is 9 meter en maximale nokhoogte is 14 meter boven peil
6. De dakhelling bedraagt minimaal 50 graden en maximaal 75 graden.
7. Tussen het bouwvlak van het hoofdgebouw en de Stationsstraat ligt een 2e bouwvlak. Hierin is het enkel toegestaan om een klein serre-achtig volume te bouwen, en of een veranda/overkapping.
  - a. Dit volume moet duidelijk ondergeschikt zijn aan de hoofdmassa, zowel in hoogte als in breedte.
    - › Niet hoger dan 300mm boven het peil van de 1e verdiepingvloer.
    - › Niet breder dan tweederde van de gevel van de hoofdmassa aan de zijde van de Stationsweg.
  - b. Het volume dient grotendeels transparant te zijn.
  - c. De uitstraling van dit volume dient geïnspireerd te zijn op de veranda's van historische Ermelose zorggebouwen, zoals in de bijgevoegde referentiebeelden. Dit mag een eigentijdse vertaling hiervan zijn.
8. Het gebouw mag aan alle zijden in- en/of uitgangen krijgen, echter dient de hoofdentree te zijn gelegen aan de zijde van het Raadhuisplein.
9. Buitenruimtes zijn toegestaan aan alle zijden behalve aan de noordzijde bij de Dialoog.
  - a. Buitenruimtes aan de zijde van het Raadhuisplein mogen enkel inpandig worden uitgevoerd in de vorm van loggia's.
10. De wooneenheden op de verdiepingen mogen via een corridor, een galerij, of een portiek ontsloten worden. Als er gekozen wordt voor een galerij, dan dient deze zich altijd aan de westzijde te bevinden, aan de zijde van Villa de Boshhoek.
11. Buitenbergingen en fietsenbergingen mogen uitsluitend worden gerealiseerd aan de westzijde, aan de zijde van Villa de Boshhoek.



Rooilijnen

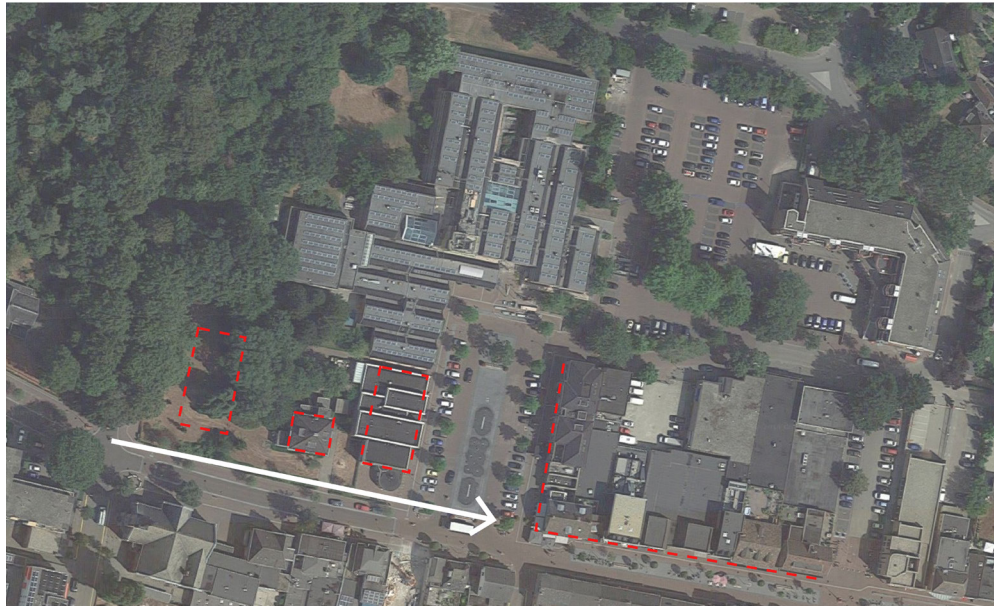


Bestaande situatie met bouwvlak optie 1 voorruimte inrichten als openbaar groen

12. Materialisering
  - a. Het gebouw dient in hoogwaardige materialen te worden opgetrokken, passend in het centrum:  
Handvorm baksteen in aardetinten. Met een voorkeur voor sprekende kleuren, zeker niet te grauw.
    - › Kozijnen in hout, aluminium of staal.
    - › Dakpannen gebakken.
  - b. Er kan voor gekozen worden om de parcelering nog te versterken door de verschillende eenheden uit te voeren in verschillende bakstenen en materiaal-kleuren, maar dit is niet noodzakelijk.
  - c. Er mag ook gekozen worden voor het (plaatselijk) aanbrengen van een gevelbe-planting zoals op de gevel van het gemeentehuis
13. Er dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid voor auto's conform de gemeentelijke parkeernorm.
  - a. Parkeren dient te worden uitgevoerd als combinatie van een volledig verdiepte parkeerkelder onder het gebouw met parkeren op het maaiveld. Half verdiept is niet toegestaan.
  - b. Voor wat betreft het parkeren op eigen terrein in de beschikbare ruimte gelegen tussen het bouwvlak, Villa de Boshoeck, de Dialoog en het nieuwe woongebouw van Uwoon dient u rekening te houden met de aanwezige bomen.
    - › Deze dienen waar mogelijk zo veel mogelijk gehandhaafd te blijven. Daar waar dat niet mogelijk is dienen de gekapte bomen te worden gecompenseerd in het plan.
    - › De parkeerplaatsen zelf dienen uitgevoerd te worden als halfverharding.
14. Het gehele perceel dient op een hoogwaardige wijze landschappelijk te worden ingericht, passend bij de omgeving.
  - a. Aan de zijden van het Raadhuisplein en de Dialoog dient op een passende wijze aangesloten te worden op het Raadhuisplein.
  - b. Aan de andere zijden dient een duurzame landschappelijke inrichting te worden aangelegd.
    - › Waarbij deze zone opnieuw een duidelijke landschappelijke eenheid gaat vormen met de landschappelijke groenzone die zich uitstrekt tot aan de Chevallierlaan waarin ook het nieuwe woongebouw van U-woon en Villa de Boshoeck staan.
  - c. Voor de ruimte tussen bouwvlak en stationsstraat zijn twee mogelijkheden
    - › Er wordt een terras aangelegd eventueel in combinatie met een serre, de grond blijft dan in eigendom van de koper.
    - › De ruimte wordt landschappelijk ingericht en na deze inrichting wordt de grond toegevoegd aan de openbare ruimte van Ermelo en zal door de gemeente worden onderhouden.
  - d. Erfafscheidingen uitvoeren als hagen.



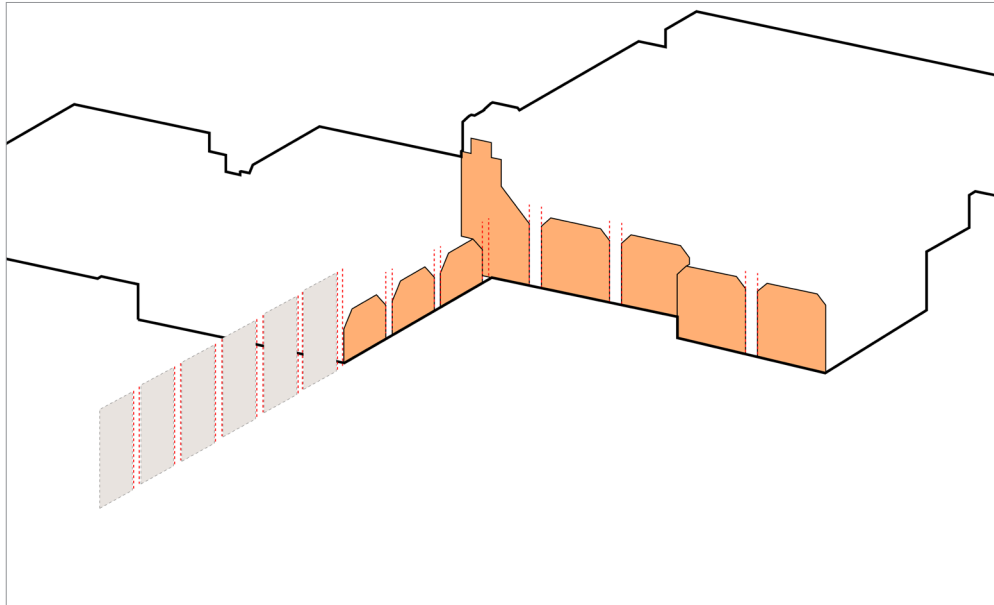
Bestaande situatie met bouwvlak optie 2 voorruimte met serre en semipubliek terras



*Stedenbouwkundige situatie, zichtlijn vanuit station*



*Relatie Gemeentehuis - De Dialog - Woongebouw*



*Structuralisme - herhaling van eenheden met tussenruimte*



*Situatie met verbouwde dialoog*





Voorbeeld volume, overview



Voorbeeld volume, zicht vanaf de Stationsstraat



*Voorbeeld volume, zicht richting de Stationsstraat*



Voorbeeld volume parcelering



*Verbijzondering kop van het gebouw. Nieuwe bebouwing op hoek Stationsstraat / Chevallierlaan*

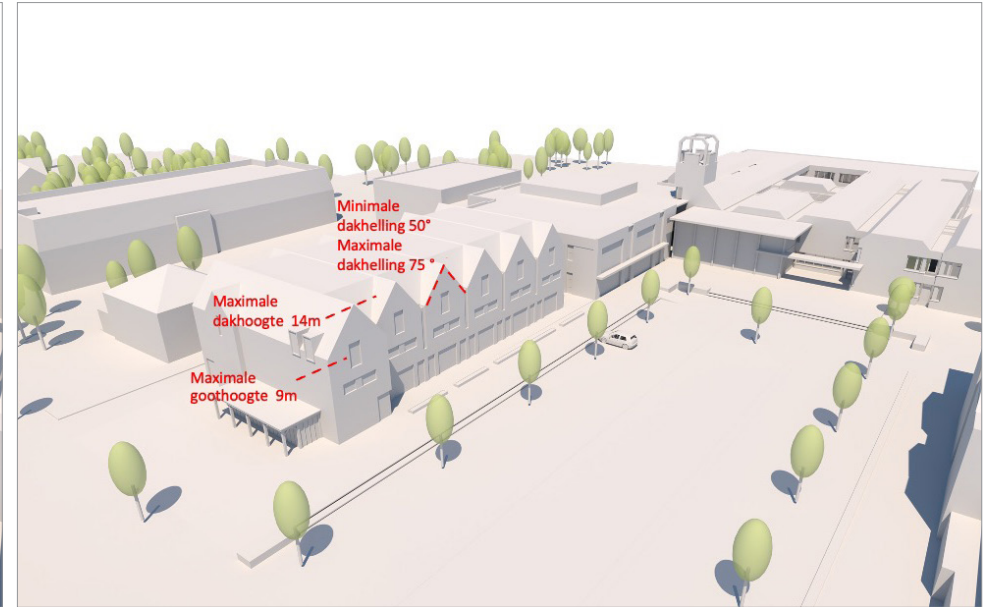


Erker geïnspireerd op veranda's historische Ermelose zorggebouwen





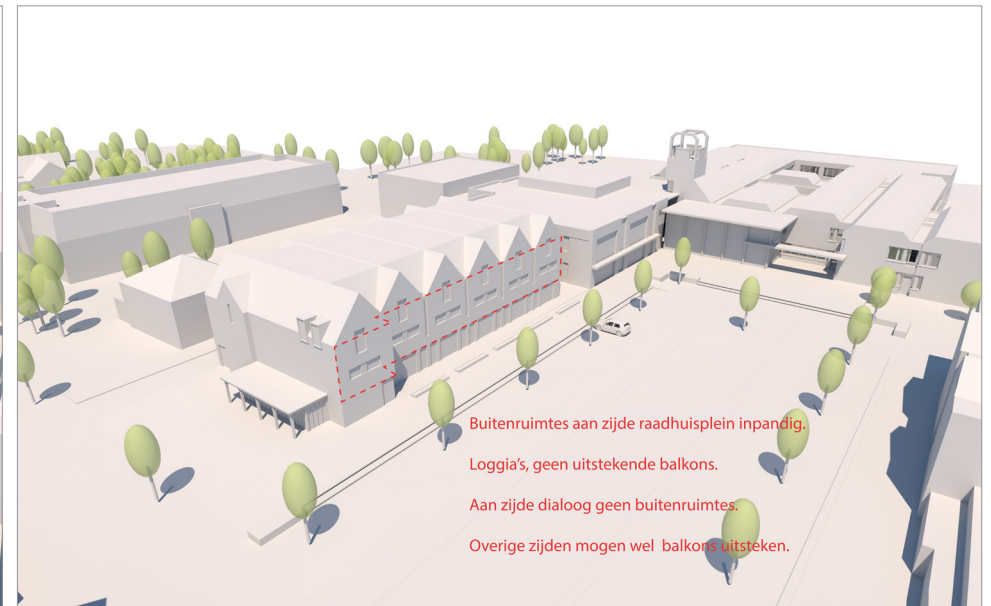
Verspringing in rooilijn



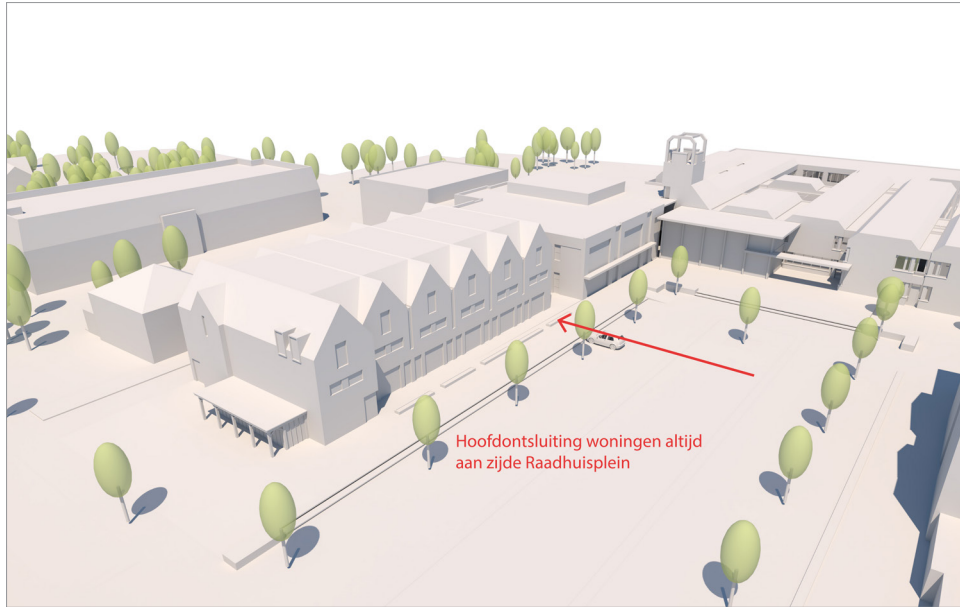
Hoogtes



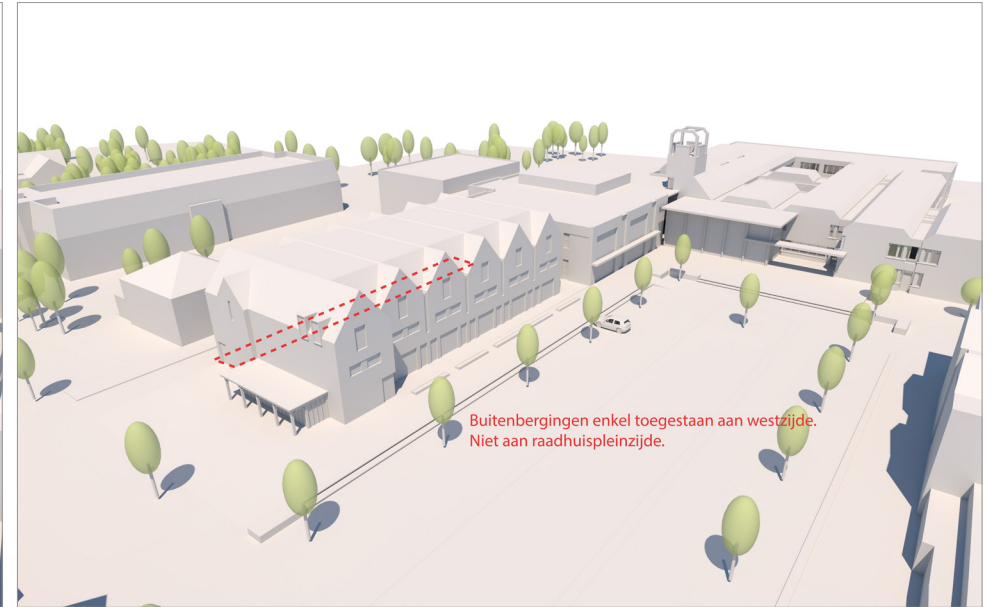
Programmatische voorwaarden



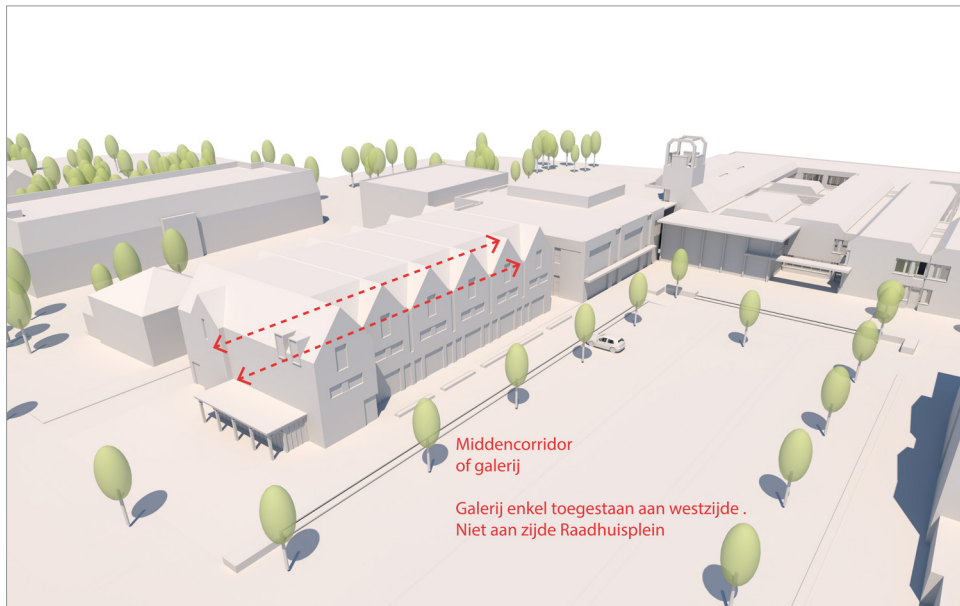
Buitenruimtes



Positie hoofdentree



Buitenbergingen fietsenbergingen





## 5. PROGRAMMATISCHE KADERS

---

### **PLINT VRAAGT LEVENDIGE FUNCTIE**

De locatie ligt op een prachtige plek in het centrum van Ermelo. De gemeente zet dan ook in op een levendige functie in de plint van het gebouw. Hierbij kan gedacht worden aan een commerciële functie, zakelijke dienstverlening, horeca, maar ook een maatschappelijke functie is zeer denkbaar op deze plek. De functie draagt bij aan de levendigheid van het Raadhuisplein.

### **WONEN OP DE VERDIEPINGEN**

Voor de verdiepingen wordt uitgegaan van een woonprogramma. De locatie leent zich voor mooie appartementen, bijvoorbeeld in het middeldure of dure segment. De appartementen richten zich op het Raadhuisplein en dragen zo ook bij aan de levendigheid en sociale veiligheid op dit plein.

### **SOCIALE WONINGBOUW: INPASSEN OF STORTEN IN VEREVENINGSFONDS**

De gemeente heeft op 7 december 2022 de 'Verordening sociale woningbouw gemeente Ermelo 2022' vastgesteld. Doel daarvan is om in de woningbouwplannen ook voldoende sociale woningbouw te ontwikkelen. In deze verordening zijn de definitie, doelgroep en instandhoudingstermijn voor een sociale huurwoning benoemd. Sinds het vaststellen van de verordening ligt er een wettelijk basis om in nieuwe bestemmingsplannen en exploitatieplannen de omvang van dit segment te bepalen.

De beleidsregels die zijn vastgelegd in de 'Beleidsnotitie sociale woningbouw Ermelo 2022' bevat de kaders waaraan plannen voor de nieuwbouw van woningen moeten voldoen. Ook worden in deze beleidsnotitie de uitgangspunten en werkwijze voor het vereveningsfonds sociale woningbouw nader beschreven. In deze beleidsnotitie zijn de percentages voor te realiseren sociale huur, sociale koop en geliberaliseerde woningen voor midden huur vastgelegd, niet alleen op totaalniveau maar ook voor alle afzonderlijk te ontwikkelen plannen in Ermelo.

Voor de herontwikkeling van het Raadhuisplein 8 en 10 en Stationsstraat 118 geldt dat het ontwerp rekening moet houden met het gemeentelijk beleid rondom sociale woningbouw.

Als niet voldaan kan worden aan de voorwaarde van 50% sociale woningbouw, dan:

- Bestaat de mogelijkheid om het tekort te compenseren in een ander bouwproject of het tekort wordt gecompenseerd door storting in het vereveningsfonds (artikel 3.1 van Beleidsregel sociale woningbouw Ermelo 2022).
- De bijdrage aan het vereveningsfonds is vastgesteld op basis van de onrendabele top van een sociale huurwoning. Er is onderscheid gemaakt tussen een rijwoning, appartement en markt woning (2-onder-1 kap, vrijstaande woning):
  - › Bijdrage rijwoning/appartement € 30.000 (prijspeil 2022).
  - › Bijdrage 2-onder-1 kapwoning of vrijstaande woning € 60.000 (prijspeil 2022).

## 6. PARKEREN

Het gebied, omsloten door De Markt, Chevalierlaan, Stationsstraat, Raadhuisplein en Burgemeester Langmanstraat kent een grote opgave voor wat betreft parkeren en een toevoeging van extra woningen met mogelijk detailhandel en/of horeca in de plint zal een extra druk leggen op het vinden van een goede inpasbare oplossing. Dat vraagt extra aandacht en creativiteit bij de ontwikkeling van de te ontwikkelen bebouwing Raadhuisplein/Stationsstraat.

### **BOUWPLAN MOET VOLDOEN AAN VIGERENDE NOTA PARKEERNORMEN ERMELO**

Elk bouwplan dient te voldoen aan de door de gemeente vastgestelde parkeernormen. Er is onderscheid te maken tussen nieuwbouwplannen en herontwikkeling – of verbouwplannen. Bij nieuwbouwplannen wordt de parkeerplaatsverplichting berekend aan de hand van de parkeernormtabel van hoofdstuk 4. Bij herontwikkeling of verbouwplannen wordt de parkeereis van de oude functie – met de bestaande bestemming – in mindering gebracht op de nieuwe parkeereis. Dit wordt ook wel ‘saldereen’ genoemd. Dit levert een aanvullende parkeerplaatsverplichting of overschot op. In het geval van een overschot wordt de bouwaanvraag goed gekeurd. Bij een verplichting zal het plan in voldoende parkeerplaatsen dienen te voorzien. Wanneer bij herontwikkeling of verbouwplannen parkeerplaatsen verdwijnen, bijvoorbeeld omdat hierop gebouwd wordt, moeten deze parkeerplaatsen worden teruggebracht. Deze verplichting staat los van de parkeereis die overblijft na saldering.

### **SALDEREN RAADHUISPLEIN 8 EN 10 EN STATIONSSTRAAT 118**

Op basis van de huidige bestemming ‘maatschappelijk’ is onderzocht welke norm uit het bestemmingsplan gehanteerd dient te worden om de bestaande parkeerbehoefte in beeld te brengen die feitelijk aanwezig is voor de aanwezige gebouwen aan het Raadhuisplein 8 en 10 en Stationsstraat 118. De totaal aanwezige vloeroppervlak (kelder, begane grond en verdieping) bedraagt 1037,93 m<sup>2</sup>.



Uitgaande van de normering uit bijlage 1 van het bestemmingsplan ten aanzien van kantoren in het centrum en de daarbij behorende parkeernorm per 100 m<sup>2</sup>, komt dit neer op een totaal van 20 parkeerplaatsen. Deze 20 parkeerplaatsen mogen in mindering worden gebracht (saldereen) op het totaal benodigde parkeerplaatsen dat blijkt uit de parkeerberekeningen voor het nieuwe bouwplan.

#### 4.2.1 Hoofdfunctie Wonen

	Einheid	Centrum Ermelo	Rest bebouwde kom + Dorpskern	Buitengebied	Aandeel bezoekers
koop vrijstaand	woning	1,8	2,3	2,4	0,3
koop twee-onder-een-kap	woning	1,7	2,2	2,2	0,3
koop, tussen/hoek	woning	1,5	2,0	2,0	0,3
koop, etage, duur	woning	1,6	2,1	2,1	0,3
koop, etage, midden	woning	1,4	1,9	1,9	0,3
koop, etage goedkoop	woning	1,3	1,6	1,6	0,3
huurhuis, vrije sector	woning	1,5	2,0	2,0	0,3
huurhuis, sociale huur	woning	1,3	1,6	1,6	0,3
huur, etage, duur	woning	1,4	1,9	1,9	0,3
huur, etage, midden/goedkoop	woning	1,1	1,4	1,4	0,3
kamerverhuur, zelfstandig	kamer	0,6	0,7	0,7	0,2
aanleunwoning/serviceflat	Woning	1,1	1,2	1,2	0,3

In Ermelo wordt zowel voor de huurwoningen als voor de koopwoningen verschillende (prijs)categorieën gehanteerd. Er is geen onderscheid in appartementen en grondgebonden woningen. Bij bovenstaande tabel geldt de categorisering zoals opgenomen in de "woningbouwprogrammering en het sturingskader in de gemeente Ermelo".

#### 4.2.2 Hoofdfunctie werk

	Einheid	Centrum Ermelo	Rest bebouwde kom + Dorpskern	Buitengebied	Aandeel bezoekers
kantoor (zonder baliefunctie)	100 m2 bvo	1,9	2,6	2,6	5%
kantoor (met baliefunctie) commerciële dienstverlening	100 m2 bvo	2,5	3,6	3,6	20%
bedrijf arbeidsintensief/ bezoekersextensief (bijv. industrie)	100 m2 bvo	1,6	2,4	2,4	5%
bedrijf arbeidsextensief/ bezoekersextensief (bijv. loods)	100 m2 bvo	0,7	1,1	1,1	5%
bedrijfsverzamelgebouw	100 m2 bvo	1,4	2,0	2,0	5%

#### 4.2.3 Hoofdfunctie Winkels

	Einheid	Centrum Ermelo	Rest bebouwde kom + Dorpskern	Buitengebied	Aandeel bezoekers
supermarkt	100 m2 bvo	4,5	7,0	nvt	85%
groothandel in levensmiddelen	100 m2 bvo	nvt	7,4	nvt	80%
binnenstad of hoofdwinkelcentrum (20.000 - 30.000 inwoners)	100 m2 bvo	3,6	nvt	nvt	82%
buurt- en dorpscentrum	100 m2 bvo	nvt	4,0	nvt	72%
wijkcentrum (klein)	100 m2 bvo	nvt	4,9	nvt	76%
wijkcentrum (gemiddeld)	100 m2 bvo	nvt	5,5	nvt	79%
kringloopwinkel	100 m2 bvo	nvt	2,0	2,3	89%
bruin- en witgoedzaken	100 m2 bvo	4,1	8,2	9,3	92%
woonwarenhuis/woonwinkel	100 m2 bvo	1,3	2,0	2,0	91%
meubel/woonboulevard	100 m2 bvo	nvt	2,6	nvt	93%
bouwmarkt	100 m2 bvo	nvt	2,5	2,5	87%
tuin-, groencentrum	100 m2 bvo	nvt	2,7	2,9	89%

#### 4.2.2 Hoofdfunctie werk

	Einheid	Centrum Ermelo	Rest bebouwde kom + Dorpskern	Buitengebied	Aandeel bezoekers
kantoor (zonder baliefunctie)	100 m2 bvo	1,9	2,6	2,6	5%
kantoor (met baliefunctie) commerciële dienstverlening	100 m2 bvo	2,5	3,6	3,6	20%
bedrijf arbeidsintensief/ bezoekersextensief (bijv. industrie)	100 m2 bvo	1,6	2,4	2,4	5%
bedrijf arbeidsextensief/ bezoekersextensief (bijv. loods)	100 m2 bvo	0,7	1,1	1,1	5%
bedrijfsverzamelgebouw	100 m2 bvo	1,4	2,0	2,0	5%

Normen

## REGELS INVULLING PARKEERPLAATSVERPLICHTING

Aan het invullen van de parkeerplaatsverplichting stelt de gemeente een aantal eisen. Zo zijn regels opgesteld over hoe parkeren op eigen terrein wordt meegeteld, ook is minimale fysieke maatvoering van parkeren op eigen terrein geformuleerd.

De ruimten voor het parkeren van auto's moeten afmetingen hebben, die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan indien de afmetingen van bedoelde parkeerruimten in het geval van lengterichting aan het trottoir (langsparkeren) bij een manoeuvreerruimte van minimaal 3 meter ten minste 2,00 meter breed bij 6,00 meter lang zijn. In het geval van haaksparkeren de afmetingen ten minste 2,50 meter breed bij 5,00 meter lang zijn (of 4,50 meter lang met 0,50 meter overstek). Voor zowel langs- als haaksparkeren mogen de afmetingen ten hoogste 3,25 meter breed bij 6,00 meter lang zijn.

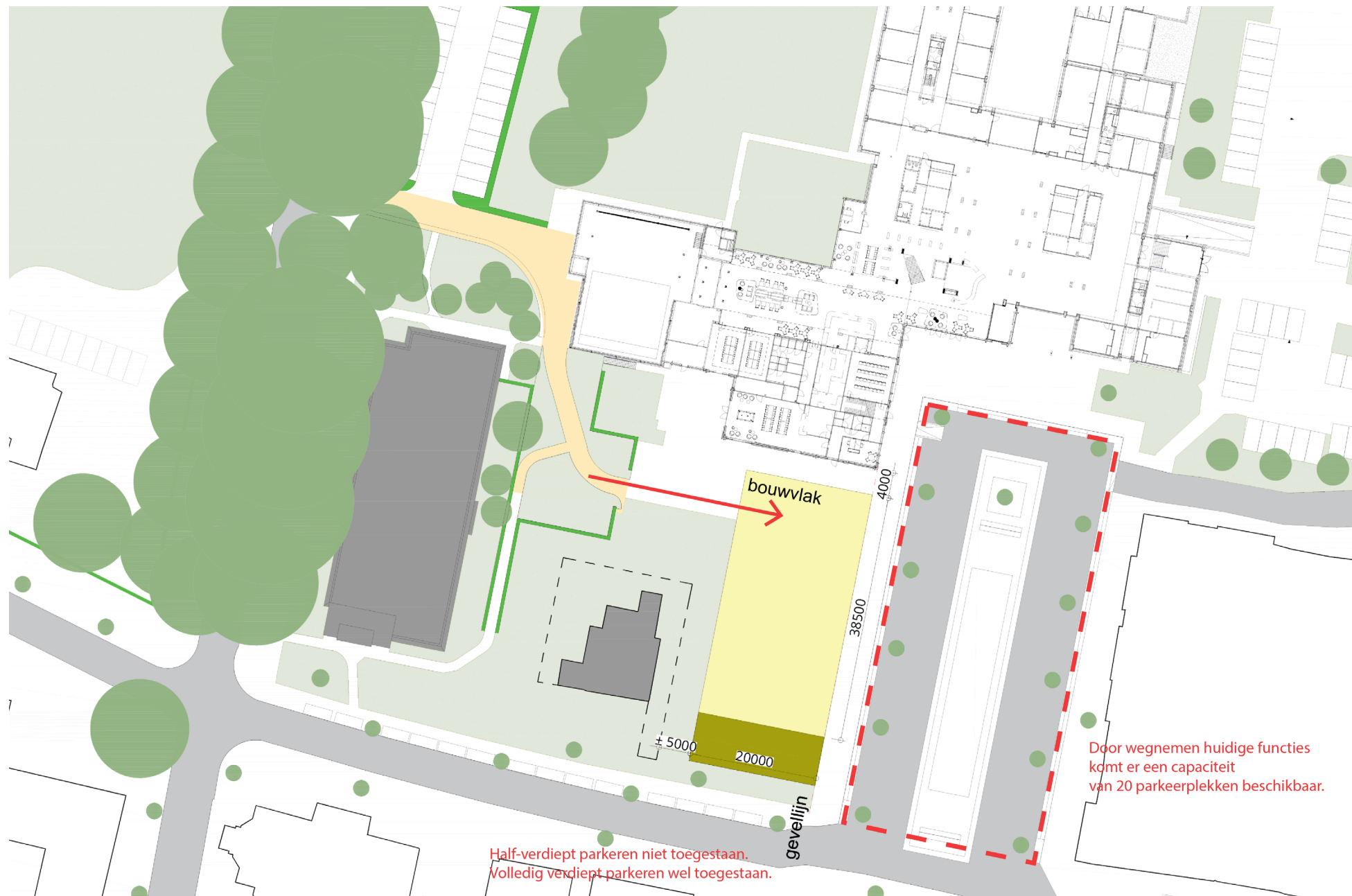
De afmetingen van een gereserveerde parkeerruimte voor een gehandicapte bij lengterichting aan een trottoir zijn ten minste 3,50 meter breed bij 6,00 meter lang. Bij haaksparkeren met een uitstapstrook langs het parkeervak geldt een afmeting van ten minste 3 meter breed (zonder uitstapstrook ten minste 3,50 meter breed en ten minste 5 meter lang).

Bij de berekening van de parkeerplaatsverplichting wordt bij gebiedsontwikkeling gebruik gemaakt van aanwezigheidspercentages. Bij meerdere functies kan er namelijk sprake zijn van een verschillend patroon van tijden waarop gebruikers, of bewoners aanwezig zijn. Zo is de parkeerdruk bij woningen bijvoorbeeld vooral 's avonds en 's nachts groot. Overdag ligt de aanwezigheid lager, omdat een groot deel van de bewoners met de auto naar het werk gaat. Dit biedt mogelijkheden om andere functies (bijvoorbeeld een kantoor) deze ruimte te laten benutten. Zo kan dubbelgebruik van parkeerplaatsen plaatsvinden.

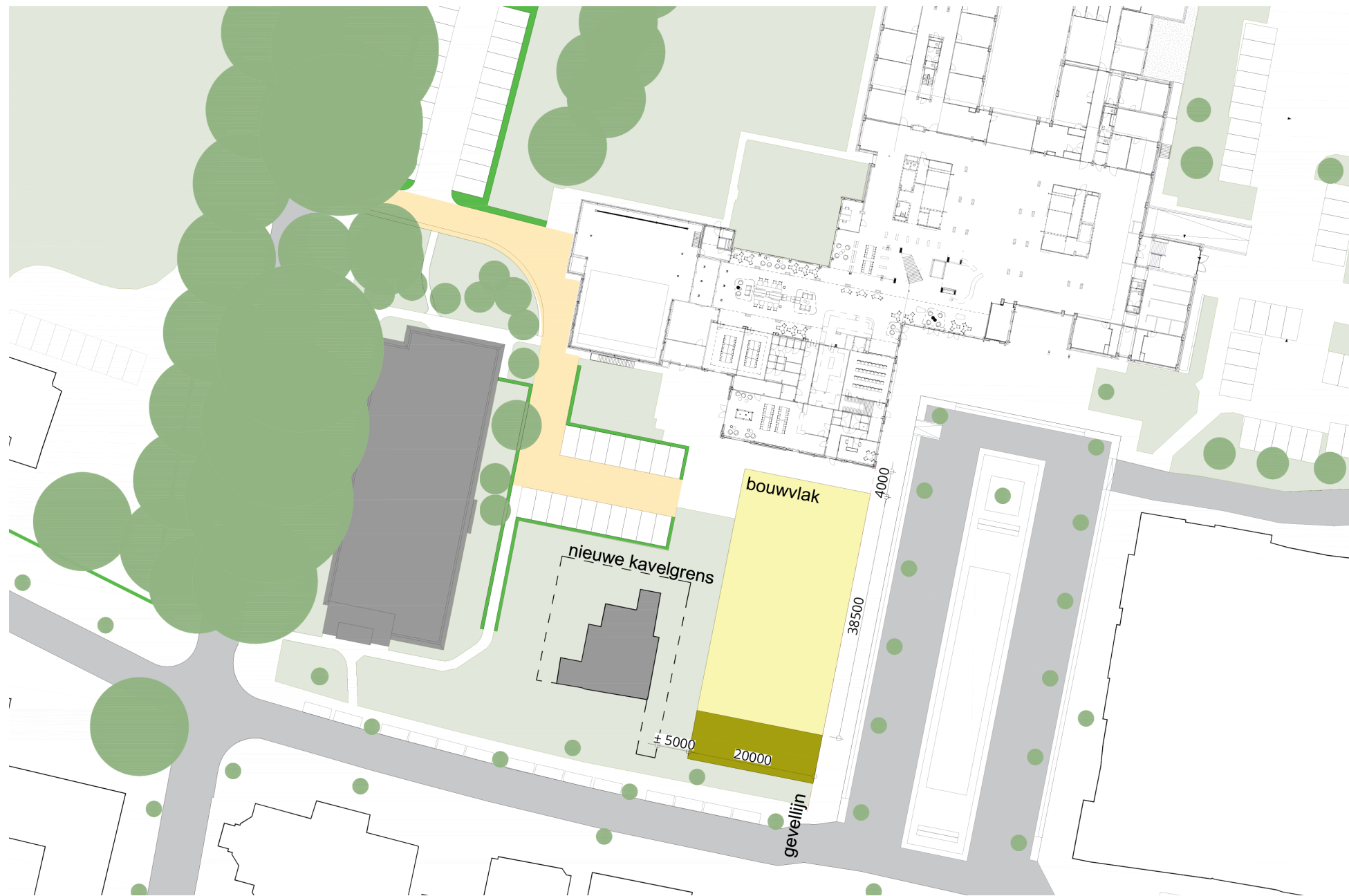
De aanwezigheidspercentages zijn ontleend aan publicatie: '317 - Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (CROW, oktober 2012). Als de volledige parkeerbehoefte van een functie gedurende een periode volledig aanwezig is geldt een aanwezigheidspercentage van 100%.

Functies	werkdagochtend	werkdagmiddag	werkdagavond	koopavond	werkdagnacht	zaterdagmiddag	zaterdagavond	zondagmiddag
woningen bewoners	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
woningen bezoekers	10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%
kantoor/bedrijven	100%	100%	5%	5%	0%	0%	0%	0%
commerciële dienstverlening	100%	100%	5%	75%	0%	0%	0%	0%
detailhandel	30%	60%	10%	75%	0%	100%	0%	0%
grootschalige detailhandel	30%	60%	70%	80%	0%	100%	0%	0%
supermarkt	30%	60%	40%	80%	0%	100%	40%	0%
sportfuncties binnen	50%	50%	100%	100%	0%	100%	100%	75%
sportfuncties buiten	25%	25%	50%	50%	0%	100%	25%	100%
bioscoop/theater/podium	5%	25%	90%	90%	0%	40%	100%	40%
sociaal medisch: arts/maatschap/therapeut/ consultatiebureau	100%	75%	10%	10%	0%	10%	10%	10%
verpleeg- of verzorgingstehuis/aanleun- woning/verzorgingsflat	50%	50%	100%	100%	25%	100%	100%	100%
ziekenhuispatiënten inclusief bezoekers	60%	100%	60%	60%	5%	60%	60%	60%
ziekenhuis medewerkers	75%	100%	40%	40%	25%	40%	40%	40%
dagonderwijs	100%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
avondonderwijs	0%	0%	100%	100%	0%	0%	0%	0%

Afbeelding 4-2 Aanwezigheidspercentage (dubbelgebruik parkeervoorzieningen)

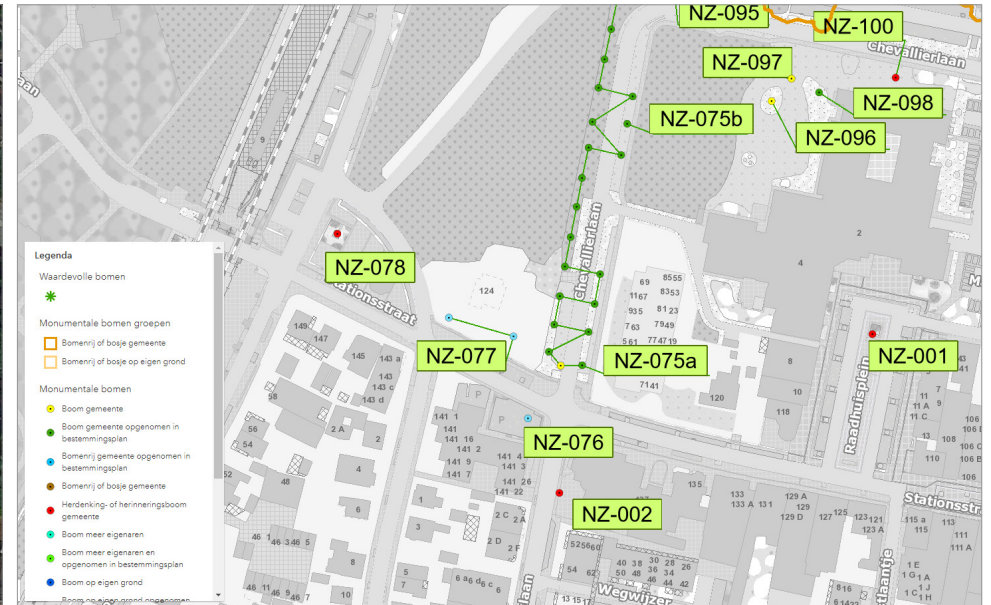


Bestaande situatie met verbouwde Dialogo en nieuwbouw Chevallierlaan





Parkeren optioneel achter Villa de Boshoeke (luchtfoto)



Parkeren optioneel achter Villa de Boshoeke (kaart met monumentale bomen)

## 7. BEELDKWALITEIT

Omdat het nieuwe gebouw op een belangrijke plek in het centrum van Ermelo komt te staan wordt er veel waarde gehecht aan een hoogwaardige uitstraling van het gebouw. Het ontwerp dient goed aan te sluiten op de kleinschalige parcellering van de omgeving waarin het komt te staan en dient in hoogwaardige materialen te worden opgetrokken. Het ontwerp dient niet historiserend, maar juist eigentijds te zijn, waarbij er op een inventieve manier aansluiting wordt gezocht op de architectuur van de context.

De beeldkwaliteit van het gebouw dient aan te sluiten bij de Nota Omgevingskwaliteit van de Gemeente Ermelo. Of het ontwerp voldoende aansluit op het gestelde in dit kaderdocument en de Nota Omgevingskwaliteit zal worden getoetst door het Gelders Genootschap.







Beeldkwaliteit parcelering door middel van kapvormen. Referentie: Gasthuyspoort Breda (Bedaux de Brouwer Architecten)



40 Beeldkwaliteit metselwerk, handvorm baksteen, aardse tinten gemeleerd. Referentie: Negen Heren, 's-Hertogenbosch (De Twee Snoeken)



Beeldkwaliteit eigentijdse gevelcompositie. Referentie: Negen Heren, 's-Hertogenbosch (De Twee Snoeken)

## 8. VOORBEELDUITWERKINGEN

---

Om een eerste beeld te geven van de ruimtelijke mogelijkheden op deze plek is een voorbeelduitwerking gemaakt dat voldoet aan de gestelde kaders. Dit is zeker niet bedoelt als ontwerp voor het gebouw, maar enkel bedoelt om beter beeld te geven van wat een mogelijke uitwerking zou kunnen zijn.



Voorbeeld uitwerking variant 1 begane grond





Voorbeeld uitwerking variant 2 begane grond



46 Voorbeeld uitwerking variant 2 woonverdieping



## 9. PLANOLOGISCH-JURIDISCH KADER

---

### **HUIDIGE BESTEMMINGSPLAN EN VOORSCHRIFTEN**

De panden die zijn gevestigd aan het Raadhuisplein 8, 10 en Stationsstraat 118 maken onderdeel uit van het bestemmingsplan 'De Kom Ermelo' welke is vastgesteld op 23 januari 2013. De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen. Op de voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming en met een bebouwingspercentage van 90%. Daarnaast geldt dat de bebouwingshoogte 14 meter mag bedragen en de goothoogte op maximaal 9 meter mag komen te liggen. Er wordt op gewezen dat de ruimtelijke voorwaarden zoals deze in dit Kaderdocument zijn opgenomen uitgaan van een lagere bebouwings- en goothoogte.

Het pand dat is gevestigd aan Stationsstraat 120 maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan 'De Hooge Riet', welke is vastgesteld op 12 mei 2021. De grond is bestemd als 'Gemengd' en 'Cultuurhistorie'. De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor 'maatschappelijke voorzieningen', 'kantoor' en 'wonen' (maximaal 1 wooneenheid) binnen het bestaande bouwvlak. De bebouwingshoogte mag 14 meter bedragen en de goothoogte mag op maximaal 9 meter komen te liggen. Daarnaast is Stationsstraat 120 aangewezen als 'beeldbepalend pand'.

### **SNELLE PROCEDURE**

Een programmatische invulling met bijvoorbeeld een commerciële functie of horeca op de begane grond en wonen op de verdiepingen past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Het college zou graag met een eenvoudige en snelle procedure medewerking willen verlenen aan de (her)ontwikkeling van de panden aan het Raadhuisplein 8 en 10 en Stationsstraat 118. Voorwaarde hierbij is dat een eventueel nieuw gebouw zich moet voegen binnen de bestaande bouwvoorschriften van het huidige bestemmingsplan. Denk hierbij aan het bouwvlak, goot- en nokhoogte.

Een snelle procedure is denkbaar door een tijdelijke omgevingsvergunning te verlenen op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 20, van de Wet algemene bepalingen Omgevingswet (Wabo). Het college maakt dan gebruik van hun bevoegdheid voor het verlenen van een tijdelijke omgevingsvergunning voor maximaal 10 jaar op grond van de, in bijlage II, van het Besluit omgevingsrecht (Bor) genoemde geval zoals omschreven in artikel 4, lid 11.

Het college vindt het ook belangrijk dat de raad met deze vereenvoudigde procedure kan instemmen en de (her)ontwikkelingen van de panden aan het Raadhuisplein 8 en 10 en Stationsstraat 118 als categorie geval wil toevoegen aan de lijst van categorieën gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen ex artikel 2.27 Wabo is vereist.

## 10. UITKOMST OMGEVINGSDIALOOG

---

Het college van B&W heeft in het licht van de voorbereiding van het opstellen van dit Kaderdocument een omgevingsdialoog gevoerd. Geïnteresseerden konden zich opgeven voor een (vanwege coronamaatregelen) digitale bijeenkomst waarin een concept van het Kaderdocument is gepresenteerd en de gelegenheid is geboden om hierover vragen te stellen. Op 7 en 14 december vonden deze bijeenkomsten plaats; in totaal hebben 30 mensen hieraan deelgenomen. De presentatie is vervolgens op de website van de gemeente gepubliceerd en eenieder heeft de mogelijkheid gehad om te reageren of input te leveren.

Op de volgende pagina's is een compacte weergave van de ingekomen reactie opgenomen, inclusief de reactie van het gemeentebestuur.

## INGEKOMEN REACTIES

---

### Parkeren

Ondergronds hun auto's moeten parkeren en dat zij geen ontheffing krijgen in de blauwe zones van het centrum. Zo blijven de openbare parkeermogelijkheden beschikbaar voor bezoekers van het centrum.

### Hoogte

De bouwhoogte wordt mede bepaald door de beeldbepalende gebouwen in de omgeving. En dat zijn er nogal wat rondom dit nieuwe gebouw. Aan de zijde van de Stationsstraat zijn dit ten 1e de Villa de Boshoeke, pas naast het gebouw, en ten 2e de Immanuelkerk. Op het Raadhuisplein zelf zijn dat het gemeentehuis en Dialoog (een miljoenen investering). Laat het nieuwe gemeentehuis niet letterlijk in de schaduw staan van de nieuwbouw en dat geldt ook voor de Immanuelkerk. Parkeren en hoogte zijn bepalende aspecten voor de functies in het nieuwe gebouw. Tenslotte nog een advies omtrent horeca.

### Horeca

Het idee om met een lage aanbouw op de zuidzijde van het gebouw daghoreca met terras te situeren lijkt mij passend. Als bewoner boven het terras van Kaneel en Kruiden kan ik vanuit mijn woonkamer de dialogen van groepen mensen op het terras volgen, en vanaf mijn dakterras woordelijk. Die geluidsoverlast als bewoner wil ik u bij de planvorming van het nieuwe gebouw niet onthouden. Want verder woon ik aan het Raadhuisplein met heel veel plezier. Mijn welgemeende advies: laat in het gebouw zelf onder de woningen geen horecafunctie met terrasmogelijkheden toe

## REACTIES GEMEENTEBESTUUR

---

### Parkeren

Het college wil de toekomstige ontwikkelaar zoveel mogelijk vrijheid bieden om te komen tot een inpasbaar ontwerp. De parkeerbehoefte is sterk afhankelijk van de programmatische invulling, zowel functioneel als in bijvoorbeeld prijscategorie van de woningen op de verdiepingen. De ontwikkelaar is er aan gehouden om een sluitende parkeerbalans te overleggen; de ontwikkelaar is vrij om te kiezen voor een oplossing op maaiveld of onder het gebouw. Er zal in ieder geval geen openbare parkeergelegenheid 'opgeofferd' worden; er zal wel een 'saldering' plaatsvinden zoals toegelicht in het Kaderdocument.

### Hoogte

Ruimtelijk is zoveel mogelijk rekening gehouden met een goede inpassing van het nieuwe gebouw en komt het gemeentehuis met daarnaast de nieuwe Dialoog niet in de schaduw te staan van dit nieuwe gebouw.

### Horeca

Mocht blijken dat de ontwikkelaar een horecafunctie passend zou vinden in de plint, dan zal het college dat niet tegenhouden. Het is aan de ontwikkelaar om hierin een keuze te maken omdat die ook eigenaar zal zijn van de woningen erboven. Hij zal dus de afweging moeten maken of de overlast van de horeca er onder de verhuur- of verkoopbaarheid van de woningen daar boven negatief beïnvloed.

## INGEKOMEN REACTIES

---

In aansluiting op onze digitale bijeenkomst over de invulling van het Raadhuisplein wil ik nog het volgende opmerken: U stelde dat het slopen van de huidige bebouwing (Pinel etc.) een saldo oplevert van 20 parkeerplaatsen. Echter, de gebruikers van deze gebouwen blijven aan het Raadhuisplein hun onderdak houden, derhalve kunnen de parkeerplaatsen niet gebruikt worden voor de nieuwe bebouwing. Ook de gebruikers van de vroegere Dialoog vinden opnieuw hun onderdak in het gemeentehuis. Hoewel parkeren een rekenkundig ‘kunstje’ is, moeten we ons wel realiseren dat alles wat nieuw gebouwd wordt aan het Raadhuisplein extra is. Ongeacht de parkeerfactor die aan de nieuwbouw moet worden toegekend en toegerekend. Stel dat de kop Horeca invulling krijgt, dan ontstaat er een groter tekort dan wanneer er een Kantoorfunctie wordt ingevuld. Voeg daarbij dat de Immanuelkerk inmiddels (ook door onze gemeente) als vergadercentrum wordt ingevuld waardoor de factor 0,2 per zitplaats op zondag niet uitsluitend meer van toepassing is, dan is er m.i. geen andere mogelijkheid dan parkeren onder het nieuwe gebouw. Dit moet dan geen keuze worden voor de projectontwikkelaar, maar een must!

---

### Marktkraampjes

Met belangstelling heb ik gisteravond de voorlichting over de invulling van het stuk marktplein, wat in de plaats komt van Pinel, gevolgd. Er kwam bij mij een idee op, wat ik niet geopperd heb, omdat het me niet lukte verbinding te krijgen, of in ieder geval zo’n blauw randje om de rechthoek. Waarom kunnen er geen inpandige marktkraampjes komen op de begane grond, zoiets als in Spanje of Portugal, waar bv alleen vers leveranciers mogen zitten, dus: bakker, groenteboer, slager, visboer, kaasboer, onder voorwaarde, dat bv de groenteman geen kaas en eieren gaat verkopen. Zo van schoenlapper, hou je bij je leest. Het voordeel van deze kraampjes is, dat het overdag reuring geeft, niet teveel lawaai, en ’s avonds bv na 20.00 u dicht is. Als er dan eventueel seniorenwoningen boven komen, wat mij een heel goed plan lijkt voor de doorstroming, dan hebben die geen overlast, wat je bij een terras wel hebt.

---

### Hoogte

Verder hoop ik, dat het allemaal niet te hoog wordt dat dan het gemeentehuis in de schaduw zou komen te staan van de nieuwbouw.

## REACTIES GEMEENTEBESTUUR

---

Op basis van de huidige parkeernormen mag je het aantal parkeerplaatsen die in de huidige situatie aan een gebouw waren toe berekend (ook al zijn ze niet aanwezig) in mindering brengen op de nieuwe parkeerbehoefte van de nieuwbouw. Dit heet salderen. Dat ontslaat de ontwikkelaar echter niet van het gegeven dat, afhankelijk van de nieuwe functies, er een totaal aan parkeerplaatsen noodzakelijk zullen blijven die op eigen terrein gerealiseerd moeten worden. De oplossing voor het parkeren willen wij echter niet voorschrijven. Wat een gegeven is, is dat er niet voldoende ‘eigen terrein’ beschikbaar is om in de totale parkeerbehoefte te voorzien wat in zou kunnen houden dat de ontwikkelaar daardoor toch kiest voor parkeren onder het gebouw. Als college zullen wij ten aanzien van het parkeren dan ook geen consensus doen en ons houden aan vastgesteld beleid.

### Marktkraampjes

Hoewel wij het idee van marktkraampjes op de begane grond een interessant idee vinden, zullen wij als college dit niet stimuleren omdat dit niet passend is binnen de gedachte dat er een bepaalde ontwerpvrijheid moet zijn bij de ontwikkelaar ten aanzien van het gebouw en daarmee ook ten aanzien van de plint.

### Hoogte

Ruimtelijk is zoveel mogelijk rekening gehouden met een goede inpassing van het nieuwe gebouw en komt het gemeentehuis met daarnaast de nieuwe Dialoog niet in de schaduw te staan van dit nieuwe gebouw.

## INGEKOMEN REACTIES

---

### Herinrichting Raadhuisplein

Sinds de veranderingen van het Plein, jaren geleden alweer, heeft deze qua geluids- (overlast) de functie gekregen van klankschaal. Dat wil o.a. zeggen dat de bewoners van het plein alle geluiden versterkt horen op hun balkons en in de appartementen. De wanden van deze 'klankschaal' (de bebouwing rondom het plein) vormen een aaneengesloten geheel met de bodem van beton en stenen. Nu er nog meer veranderingen aan het plein gaan plaats vinden lijkt het ons noodzakelijk om ook het beleid aan te passen. Dat betekent dat bij alle nog komende verbouwingen en andere veranderingen aan het plein er o.a. veel meer rekening moet worden gehouden met geluidshinder en andere overlast voor de oude en nieuwe toekomstige bewoners. Om het klankbord-effect tegen te gaan is het nodig om in de bodem een lange onderbreking aan te brengen over de gehele lengte van het plein, van noord naar zuid. Bijvoorbeeld door het aanleggen van een groenstrook met gras en struiken, waar thans de Parkeerplaatsen zijn en de bomen (al) staan. Het is heel belangrijk om deze onderbreking/groenstrook aan te leggen voor dat de afbraak van de oudbouw begint. Het bleek namelijk dat bij de afbraakwerkzaamheden van De Dialoog zware trillingen via de bodem van het plein worden doorgezet. Het gevolg is dat het in onze appartementen aan de overkant sterk voelbaar is. Wij zijn bang voor scheuren en andere schade aan onze woning. Ook kan de groenstrook die trillingen voor een groot deel opvangen.

### Parkeren

Ten einde het woongenot op het plein te handhaven willen we dat er aan de westzijde geen parkeerplaatsen komen en dat er een ondergrondse parkeergarage komt. Daarnaast willen we geen horeca (geen grote en geen kleine) en geen (semi)publieke organisaties op het Plein (met uitzondering van De Dialoog) die bijeenkomsten 's avonds organiseren zoals muziek/ADHD-cafe/jongeren-soos e.d.

## REACTIES GEMEENTEBESTUUR

---

### Herinrichting Raadhuisplein

In de ruimtelijke planvorming voor (her)ontwikkeling van de panden aan het Raadhuisplein 8 en 10 en Stationsstraat 118 is de herinrichting van het plein niet meegenomen. Dat deze herinrichting van het raadhuisplein door alle harde materialen onbedoeld heeft geleid tot het versterken van het geluid en daardoor tot mogelijk geluidsoverlast betreuren wij. Toch zien wij, op basis van de (her)ontwikkelingsplannen van de panden aan het Raadhuisplein, geen aanleiding om de inrichting van het raadhuisplein dan ook gelijk aan te pakken. We zullen uw opmerkingen dan ook doorgeven aan het nieuwe college zodat zij, bij nieuwe inrichtingsplannen van het Raadhuisplein, daar in de toekomst rekening mee kunnen houden.

### Parkeren

Het college wil de toekomstige ontwikkelaar zoveel mogelijk vrijheid bieden om te komen tot een inpasbaar ontwerp. De parkeerbehoefte is sterk afhankelijk van de programmatische invulling, zowel functioneel als in bijvoorbeeld prijscategorie van de woningen op de verdiepingen. De ontwikkelaar is er aan gehouden om een sluitende parkeerbalans te overleggen; de ontwikkelaar is vrij om te kiezen voor een oplossing op maaiveld of onder het gebouw. Er zal in ieder geval geen openbare parkeergelegenheid 'opgeofferd' worden; er zal wel een 'saldering' plaatsvinden zoals toegelicht in het Kaderdocument.

## INGEKOMEN REACTIES

---

### **Woningbouw**

Bij voorkeur willen we de nieuwbouw – alle woonlagen, inclusief de begane grond – bestemmen voor maximaal 20 seniorenwoningen. Dit alles om zo veel mogelijk reuring en geluidsoverlast te weren en niet nog erger te maken dan het al geworden is. Bovendien is een druk Plein met fietsers, brommers, personenauto's en vrachtwagens gevaarlijk en niet veilig voor voetgangers en bij de fontein en spelende jonge kinderen. Een verkeersluw plein vinden wij daarom aan te raden.

## REACTIES GEMEENTEBESTUUR

---

### **Woningbouw**

Het realiseren van seniorenwoningen aan het Raadhuisplein vinden wij een mooie oplossing. Echter, het college wil niet sturend zijn in de wijze waarop invulling moet worden gegeven aan de invulling van de panden aan het Raadhuisplein. Wel vinden wij dat voldaan moet worden het vastgesteld beleid ten aanzien van sociale woningbouw.









