



Gemeente Brummen

Kenmerk : Z105397/D477874
Onderwerp : **Nota van beantwoording zienswijzen 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22b Veldkantweg 87-87a en hoek Ringlaan-Weverweg Eerbeek'**

1. Algemeen

De voorliggende nota van beantwoording zienswijzen maakt deel uit van het 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22b Veldkantweg 87-87a en hoek Ringlaan-Weverweg Eerbeek'. Dit omgevingsplan heeft tot doel te fungeren als een planologisch-juridische grondslag voor een functieverandering van het bedrijfsp perceel aan de Veldkantweg 87-87a en het agrarische bestemde perceel op de hoek Ringlaan-Weverweg in Eerbeek.

De wijziging ziet op een verandering van het bedrijfsp perceel naar wonen voor de locatie aan de Veldkantweg 87-87a, waarbij de bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar reguliere woning en overige bedrijfsbebouwing als bijgebouw en/of voor een aan huis gebonden beroep of bedrijf bij de woning kan worden ingezet. Daarnaast wordt de locatie gelegen op de hoek van de Ringlaan en Weverweg van een agrarische functie naar de functies wonen en groen-landschap omgezet. Op het perceel met de functie wonen wordt een bouwrecht voor een woning geëffectueerd. Op het perceel met de functie groen-landschap wordt de openheid en de groene agrarische uitstraling zo veel mogelijk behouden waarbij tevens wordt ingespeeld op het versterken van de belevingswaarde en natuurwaarden.

De beoogde functieveranderingen van betreffende percelen zijn in strijd met het vigerende Omgevingsplan van de gemeente. Met het nu voorliggende 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22b Veldkantweg 87-87a en hoek Ringlaan-Weverweg Eerbeek' stelt de raad een actueel planologisch-juridisch regime vast dat de voorgenomen wijzigingen van het bedrijfsp perceel aan de Veldkantweg 87-87a en het agrarisch bestemde perceel faciliteert.

In overeenstemming met het bepaalde in artikel 16.30 van de Omgevingswet respectievelijk Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) heeft het ontwerp 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22b Veldkantweg 87-87a en hoek Ringlaan-Weverweg Eerbeek' met de daarop betrekking hebbende stukken, vanaf donderdag 24 juli 2025 voor de duur van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Dit met de mogelijkheid in deze periode over het ontwerp van het TAM-omgevingsplan schriftelijk danwel mondeling zienswijzen kenbaar te maken bij de gemeenteraad.

In totaal zijn binnen de zienswijzentermijn 3 schriftelijke zienswijzen ingediend. Er zijn geen mondelinge zienswijzen naar voren gebracht.

2. Behandeling zienswijzen

Van de volgende indieners zijn over het ontwerp TAM-omgevingsplan zienswijzen door de raad ontvangen:

Indiener 1: Documentnummer D467827 ontvangen op 2 september 2025;
Indiener 2: Documentnummer D467828 ontvangen op 2 september 2025;
Indiener 3: Documentnummer D467848 ontvangen op 3 september 2025;

Het ontwerp 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22b Veldkantweg 87-87a en hoek Ringlaan-Weverweg Eerbeek' heeft ter inzage gelegen vanaf donderdag 24 juli tot en met woensdag 3 september 2025. De door indieners ingediende zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn binnengekomen, zodat zij op tijd zijn ingediend.

Omdat conform artikel 16.30 van de Omgevingswet op de voorbereiding van het TAM-omgevingsplan afdeling 3.4 van de Awb van toepassing is, konden eventuele zienswijzen over het ontwerp door een ieder naar voren kunnen worden gebracht. Een beoordeling van belanghebbendheid is om die reden niet aan de orde.

De ingebrachte zienswijzen komen grotendeels inhoudelijk met elkaar overeen. Op onderdelen zijn er echter wel wat kleine verschillen. Gelet hierop zijn de zienswijzen dan ook niet identiek waardoor de drie zienswijzen afzonderlijk en niet geclusterd worden behandeld.

In hoofdstuk 3 worden de zienswijzen in tabelvorm samengevat weergegeven met bij ieder standpunt/argument een inhoudelijke reactie van de gemeente en of hetgeen leidt tot een aanpassing van het ontwerp TAM-omgevingsplan.

3. Samenvatting en beantwoording zienswijzen

Nr.	Samenvatting zienswijze	Reactie	Aanpassing
1	Indiener 1, D467827		
A.	<i>Waardedaling door verminderd uitzicht:</i> Indiener stelt dat de wijziging van het omgevingsplan leidt tot forse waardedaling van het eigendom van indiener. Dit omdat de geplande schuur vanwege de forse omvang en hoogte, dat niet in verhouding is, het vrije uitzicht van indiener waaronder op de bosrand belemmert.	Ondanks het feit dat er geen absoluut recht op (behoud van) uitzicht bestaat is er wel met het uitzicht van indiener rekening gehouden. Meer dan de helft van het perceel van initiatiefnemer krijgt in het plan de bestemming/functie 'Groen - Landschap' met als doel de openheid en de groene agrarische uitstraling aan de zijde van de Weverweg te behouden. Daarnaast is initiatiefnemer verplicht om bij uiteindelijke realisatie van het bouwplan de maatregelen uit het beplantingsplan uit te voeren en in stand te houden. Gelet hierop wordt de rand van het bosje aan de zijde van de Weverweg met zoombeplanting versterkt wat samen met de overige maatregelen de belevingswaarde en natuurwaarde vergroot. Door het hoekperceel Ringlaan-Weverweg de bestemming/functie 'Groen – Landschap' te geven blijft de openheid en groene agrarische uitstraling op de hoek Ringlaan-Weverweg behouden. Uitzicht vanaf de Weverweg op het nabijgelegen bosje blijft hierdoor bestaan.	Geen.
B.	<i>Strijd met gelijkheidsbeginsel:</i> Afgevraagd wordt of de bouwmogelijkheid van een schuur van 150 m ² niet in strijd is met het gelijkheidsbeginsel, omdat andere kavels bijv. aan Ringlaan conform omgevingsplan geen schuur van 150 m ² mogen bouwen.	Initiatiefnemer is voornemens om een groot bijgebouw te bouwen. Echter krijgt initiatiefnemer daarvoor in het voorliggende TAM-omgevingsplan geen ruimere bouw mogelijkheden vergeleken met andere woonpercelen bijv. aan de Ringlaan. Zo zijn de bouwregels voor bijbehorende bouwwerken (aan- uit- en bijgebouwen) in het TAM-omgevingsplan afgestemd op de geldende bouwregels uit de bestemmingsplannen 'Kom Eerbeek' en 'Buitengebied, partiele herziening Ringlaan ongenummerd (nabij de Mozartstraat)'. Met inachtneming van de bouwregels uit het voorliggende TAM-omgevingsplan is de bouw van een schuur van 150 m ² op het toekomstige woonperceel niet mogelijk. Echter staat het initiatiefnemer, net als ieder ander, vrij om gebruik te maken van de landelijke vergunningvrije regels die van rechtswege o.a. in het omgevingsplan gemeente Brummen zijn opgenomen. Afhankelijk van de perceelsgrootte en	Geen.

		ligging kunnen de vergunningvrije regels ruimere bouw mogelijkheden geven. Gezien bovenstaande heeft de gemeente met de totstandkoming van het plan niet in strijd met het gelijkheidsbeginsel gehandeld.	
C.	<i>Groenaanplant:</i> Als de bouw door gaat ziet indiener graag dat het groen aan de zijde van de Weverweg eerst wordt aangeplant. De periode van 3-5 jaar is daarvoor veel te lang.	Zodra de beoogde woning conform TAM-omgevingsplan wordt gebouwd ontstaat er ruimtelijk de noodzaak voor en de verplichting om de landschappelijke inrichtingsmaatregelen uit het beplantingsplan uit te voeren. De in de regels opgenomen voorwaardelijke verplichting bepaalt dat initiatiefnemer binnen 3 jaar na start van de bouw van de woning de maatregelen uitgevoerd moet hebben. Dit is rekening houdend met de omvang van de uit te voeren maatregelen in combinatie met de werkzaamheden rondom de bouw van de woning een reële termijn. De gemeente vraagt initiatiefnemer voor uitvoering van de inrichtingsmaatregelen om rekening te houden met de aangegeven voorkeursvolgorde van indiener. Echter ontbreekt hiervoor enige juridische basis om dit te kunnen afdwingen.	Geen.
D.	<i>Inconsistente beleidsvoering:</i> Indiener stelt dat met het voorliggende plan anders wordt omgegaan dan met eerdere aanvragen voor woningbouw aan de zijde van de Weverweg. Woningbouw aan de Weverweg is voorheen altijd door de gemeente afgewezen.	Zoals in de reactie bij 1A is aangegeven krijgt het perceelgedeelte langs de Weverweg de bestemming/functie 'Groen - Landschap', waarbinnen het gebruik van de grond voor woondoeleinden niet toegestaan is. Alleen het perceelgedeelte langs de Ringlaan krijgt de bestemming/functie 'Wonen' en mag als woonperceel in gebruik worden genomen. In lijn met de behandeling van eerdere aanvragen/verzoeken wordt met voorliggend plan geen woningbouw aan de Weverweg toegestaan.	Geen.

2	Indiener 2, D467828		
A.	<i>Waardedaling door verminderd uitzicht:</i> Indiener stelt dat de wijziging van het omgevingsplan leidt tot forse waardedaling van het eigendom van indiener. Dit omdat de geplande woning en zeer forse schuur het vrije uitzicht van indiener gedeeltelijk wegneemt.	Ondanks het feit dat er geen absoluut recht op (behoud van) uitzicht bestaat is er wel met het uitzicht van indiener rekening gehouden. Meer dan de helft van het perceel van initiatiefnemer krijgt in het plan aan de zijde van de Weverweg de bestemming/functie 'Groen - Landschap' met als doel de openheid en de groene agrarische uitstraling op de Hoek Ringlaan-Weverweg zo veel mogelijk te behouden. Door het toekomstige woonperceel aan te laten sluiten op het	Geen.

		woonperceel aan de Ringlaan 1c blijft er een ruime afstand bestaan tussen de woningen ten westen van de Ringlaan en de woningen aan de Weverweg. Indiener kijkt met de in het plan opgenomen maatregelen ook in de toekomst uit op een onbebouwd perceel met een groene agrarische uitstraling.	
B.	<i>Bouw forse schuur niet rechtvaardig:</i> Het is niet rechtvaardig om de bouw van beoogde omvangrijke schuur mogelijk te maken terwijl dit op andere woonpercelen niet mag.	Initiatiefnemer is voornemens om een groot bijgebouw te bouwen. Echter krijgt initiatiefnemer daarvoor in het voorliggende TAM-omgevingsplan geen ruimere bouw mogelijkheden vergeleken met andere woonpercelen bijv. aan de Ringlaan. Zo zijn de bouwregels voor bijbehorende bouwwerken (aan- uit- en bijgebouwen) in het TAM-omgevingsplan afgestemd op de geldende bouwregels uit de bestemmingsplannen 'Kom Eerbeek' en 'Buitengebied, partiele herziening Ringlaan ongenummerd (nabij de Mozartstraat)'. Met inachtneming van de bouwregels uit het voorliggende TAM-omgevingsplan is de bouw van een schuur van 150 m² op het toekomstige woonperceel niet mogelijk. Echter staat het initiatiefnemer, net als ieder ander, vrij om gebruik te maken van de landelijke vergunningvrije regels die van rechtswege o.a. in het omgevingsplan gemeente Brummen zijn opgenomen. Afhankelijk van de perceelsgrootte en ligging kunnen de vergunningvrije regels ruimere bouw mogelijkheden geven. Gezien bovenstaande heeft de gemeente met de totstandkoming van het plan niet onrechtvaardig gehandeld.	Geen.
C.	<i>Afspraken over nadeelcompensatie:</i> In geval van vaststelling van het plan verwacht indiener dat er op voorhand afspraken worden gemaakt over nadeelcompensatie in verband met waardedaling van het object van indiener.	Conform wet- en regelgeving wordt door de gemeente de gebruikelijke procedure voor nadeelcompensatie gevolgd. Dit betekent dat indiener separaat van onderhavige procedure een formele aanvraag voor nadeelcompensatie kan indienen. Echter kan onder de Omgevingswet pas formeel nadeelcompensatie worden gevraagd als er een rechtmatig schadeveroorzakend besluit door de gemeente genomen is. In onderhavige situatie is dat niet de vaststelling van het TAM-omgevingsplan, maar het verlenen van een (onherroepelijke) omgevingsvergunning voor het concrete bouwproject die de oorzaak van eventuele schade kan zijn. Nadat een aanvraag om nadeelcompensatie is ingediend start een formele procedure	Geen.

		waarin wordt bepaald of indiener recht heeft op een vergoeding voor schade als gevolg van een rechtmatig besluit van de gemeente.	
D.	<i>Bedenkingen tegen bouwplan geuit tijdens buurtgesprek:</i> Indiener geeft aan dat in tegenstelling tot hetgeen in de verslaglegging van de buurtparticipatie is opgenomen wel degelijk bedenkingen tegen het bouwplan door indiener zijn geuit.	Op 17 januari 2024 heeft initiatiefnemer een buurtbijeenkomst georganiseerd waarin het plan aan omwonenden voorgelegd is. Uit het verslag van de buurtparticipatie komt naar voren dat het bouwplan, afgezien van een aantal op-/aanmerkingen van omwonenden, goed ontvangen is. Na de buurtbijeenkomst heeft indiener (ook namens overige indieners) een e-mail naar de gemeente gestuurd met een achttal redenen waarom de bouw van een woning aan de Ringlaan geen goede ontwikkeling is. Op de e-mail van indiener heeft de gemeente kort daarna inhoudelijk gereageerd. Ondanks dat de bedenkingen van indiener(s) geen aanleiding geven om het plan te wijzigen, dient hoofdstuk 6, paragraaf 6.1 (Participatie) uit de planmotivering aangevuld te worden met de bedenkingen uit de e-mail en reactie hierop. Op deze manier wordt een correct en compleet beeld van de buurtbijeenkomst in de participatiefase gegeven.	Planmotivering hoofdstuk 6, paragraaf 6.1 (Participatie) aanpassen.
E.	<i>Inconsistente beleidsvoering:</i> Indiener stelt dat het voorliggende plan niet in overeenstemming is met eerdere aanvragen voor woningbouw op dit perceel. Woningbouw op dit perceel is voorheen altijd door de gemeente afgewezen.	Omdat er op de bedrijfslocatie aan de Veldkantweg milieutechnische belemmeringen voor woningbouw zijn, wordt initiatiefnemer met een enkel bouwrecht aan de Ringlaan gecompenseerd. Zoals in de reactie bij 2A is aangegeven krijgt niet het volledige perceel van initiatiefnemer een woonbestemming maar wordt er alleen een woonperceel aan de Ringlaan geformaliseerd. Langs de Weverweg, waar initiatiefnemer op uit kijkt, is de bestemming/functie 'Groen - Landschap' opgenomen, waarbinnen het gebruik van de grond voor woondoeleinden niet toegestaan is. In lijn met de behandeling van eerdere aanvragen/verzoeken wordt met voorliggend plan geen woningbouw aan de Weverweg toegestaan.	Geen.

	Indiener 3, D467848		
A.	<i>Waardedaling door vermindert uitzicht en verlies van privacy:</i> Indiener stelt dat de wijziging van het omgevingsplan leidt tot forse waardedaling van het eigendom van indiener. Dit omdat de	Ondanks het feit dat er geen absoluut recht op (behoud van) uitzicht bestaat is er wel met het uitzicht van indiener rekening gehouden. Om te voorkomen dat het uitzicht van indiener vanaf de noordzijde van de woning naar de	Geen.

	geplande woning en bijgebouw het vrije uitzicht van indiener gedeeltelijk wegneemt. Daarnaast is er inkijk van de nieuwe woning in de achtertuin van indiener en schijnen koplampen door het parkeren op het voorerf in de woonkamer van indiener.	Weverweg (volledig) wordt geblokkeerd, is het bouwvlak voor de nieuwe woning verder naar achteren op het perceel gesitueerd. Daarnaast is het bouwvlak voor het nieuwe hoofdgebouw op meer dan 9 meter van de erfgrans van indiener gepositioneerd. Gelet op de regels van het burendrecht inzake uitzicht (art. 5:50 Burgerlijk wetboek) wordt voor (boven)vensters en andere gevelopeningen danwel eventuele balkons die zicht geven op het erf van indiener ruimschoots aan de afstandseis van minimaal 2 meter tot de erfgrans voldaan. Een beoogde uitbreiding van het hoofdgebouw buiten het bouwvlak dient eveneens aan deze minimale afstandseis te voldoen. Tot slot is initiatiefnemer volgens de regels verplicht om bij uiteindelijke realisatie van het bouwplan de maatregelen uit het beplantingsplan uit te voeren en in stand te houden. Gelet hierop wordt de parkeerplaats op het voorerf aan de zijde van indiener met een dubbele haag afgeschermd en is de parkeerplaats niet recht tegenover de woning van indiener gesitueerd zodat er tijdens het parkeren of uitrijden geen hinder van schijnend koplamplicht zal zijn.	
B.	<i>Afspraken over nadeelcompensatie:</i> In geval van vaststelling van het plan verwacht indiener dat er op voorhand afspraken worden gemaakt over nadeelcompensatie in verband met waardedaling van het object van indiener.	Conform wet- en regelgeving wordt door de gemeente de gebruikelijke procedure voor nadeelcompensatie gevolgd. Dit betekent dat indiener separaat van onderhavige procedure een formele aanvraag voor nadeelcompensatie kan indienen. Echter kan onder de Omgevingswet pas formeel nadeelcompensatie worden gevraagd als er een rechtmatig schadeveroorzakend besluit door de gemeente genomen is. In onderhavige situatie is dat niet de vaststelling van het TAM-omgevingsplan, maar het verlenen van een (onherroepelijke) omgevingsvergunning voor het concrete bouwproject die de oorzaak van eventuele schade kan zijn. Nadat een aanvraag om nadeelcompensatie is ingediend start een formele procedure waarin wordt bepaald of indiener recht heeft op een vergoeding voor schade als gevolg van een rechtmatig besluit van de gemeente.	Geen.
C.	<i>Inconsistente beleidsvoering:</i> Indiener stelt dat het voorliggende plan niet in overeenstemming is met eerdere aanvragen voor	Omdat er op de bedrijfslocatie aan de Veldkantweg milieutechnische belemmeringen voor woningbouw zijn, wordt initiatiefnemer met een enkel	Geen.

	woningbouw op dit perceel. Woningbouw op dit perceel is voorheen altijd door de gemeente afgewezen.	bouwrecht aan de Ringlaan gecompenseerd. Omdat het perceelgedeelte langs de Weverweg de bestemming/functie 'Groen - Landschap' krijgt, mag initiatiefnemer slechts het gedeelte grenzend aan de Ringlaan voor woondoeleinden gebruiken. In lijn met de behandeling van eerdere aanvragen/verzoeken wordt met voorliggend plan geen woningbouw aan de Weverweg toegestaan.	
--	---	---	--

4. Belangenafweging

Tijdens de participatiefase en de formele inspraakfase zijn door enkele omwonenden bedenkingen en zienswijzen tegen het plan naar voren gebracht. Bij de totstandkoming van het plan zijn niet alleen de belangen van de initiatiefnemer en het algemeen ruimtelijk belang, maar ook de belangen van derden zorgvuldig meegewogen. Zo is met de specifieke positionering van de woning aan de Ringlaan en met de aanleg en instandhouding van groen-blauwe landschapselementen rekening gehouden met belangen van derden, waaronder indieners, ten aanzien van aspecten als uitzicht, privacy en lichthinder.

De belangen van indieners met betrekking tot een goed woon- en leefklimaat worden als gevolg van dit plan niet onevenredig geschaad. Daarnaast is het plan getoetst aan de relevante wet- en regelgeving en beoordeeld op de normen voor een veilige en gezonde leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Hieruit blijkt dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Geconcludeerd wordt dat het plan niet in strijd is met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur zoals onder meer het zorgvuldigheidsbeginsel, het gelijkheidsbeginsel en het evenredigheidsbeginsel. Er is daarom geen aanleiding om het plan aan te passen dan wel af te wijzen.

Ten aanzien van de gevreesde waardedaling wordt opgemerkt dat pas wanneer er sprake is van onevenredige schade (schade die boven het normaal maatschappelijk risico uitstijgt) als gevolg van het plan, indieners voor nadeelcompensatie in aanmerking kunnen komen. De beoordeling van deze schade en de eventuele vergoeding daarvan vindt achteraf plaats, nadat indieners hiertoe een formeel verzoek hebben ingediend. Relevant daarbij is dat de schade een rechtstreeks gevolg moet zijn van een rechtmatig besluit van de gemeente. In dit geval is de nog te verlenen omgevingsvergunning voor de bouw van de woning het rechtmatige besluit dat mogelijk schadeveroorzakend kan zijn.