



Nr. 02330000141915
Casenr. 02330000030184

Commentaar op de zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Koningin Emmalaan 1 Ermelo'

Naam : R. Huisman
Datum : 16 november 2022

1 Korte inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Koningin Emmalaan 1 Ermelo' voorziet in een juridisch-planologische regeling voor de realisatie van een vrijstaande woning op het perceel EML00 F11409. Het plangebied ligt ten noorden van de kern Ermelo, ten westen van de Harderwijkerweg in de villawijk 'Bos en Weide'. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Koningin Emmalaan, aan de oostzijde door de Harderwijkerweg en aan de zuid- en westzijde door andere woonpercelen in de wijk. Het plangebied bestaat uit drie kadastrale percelen en is kadastraal bekend als gemeente Ermelo, sectie F, nummers 10002,11408 en 11409 en heeft een totale oppervlakte van 2935 m2.

2 Termijn

Het ontwerpbestemmingsplan "Koningin Emmalaan 1 Ermelo" heeft met ingang van 14 juli 2022 gedurende negen weken voor iedereen ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon eenieder schriftelijk zienswijzen kenbaar maken bij de gemeenteraad. Desgewenst kon ook worden volstaan met een mondelinge zienswijze. Dit is op 13 juli 2022 bekend gemaakt in het Ermelo's weekblad en in het Gemeenteblad. De stukken waren ook raadpleegbaar op www.ruimtelijkeplannen.nl.

3 Ontvankelijkheid

Alle ingediende zienswijzen zijn binnen de termijn van inzagelegging ontvangen en worden in behandeling genomen.

4 Zienswijzen en gemeentelijk commentaar

Er zijn vier reacties ontvangen naar aanleiding van de tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan "Koningin Emmalaan 1 Ermelo". De namen en adressen van deze reclamanten worden opgenomen in een aparte bijlage die niet openbaar is in verband met privacywetgeving

Van de mogelijkheid om uitsluitend mondeling te reageren is geen gebruik gemaakt. Vervolgens worden de tijdig ingekomen zienswijzen samengevat en becommentarieerd.

Zienswijze 1

Opmerking 1.1

Reclamant vindt dat de bouw van deze woning ten koste gaat van verschillende volwassen, beeldbepalende bomen, wat de groene structuur van de wijk aantast. Aantallen en alternatieven zijn in het ontwerp niet gegeven.

Commentaar

Het perceel aan de Koningin Emmalaan 1 betreft een zeer groen perceel met veel bomen. Het perceel sluit aan op de hoofdgroenstructuur met waardevolle bomen. Op de kaart van de Groenvisie zijn de bomen in het plangebied aangewezen als 'beeldbepalend particulier groen'. Geen van de bomen is opgenomen op de lijst met monumentale en waardevolle bomen van de gemeente Ermelo. Vanwege het zeer groene perceel is voor het initiatief een bomeninventarisatie uitgevoerd. In het plangebied staan 63 bomen (die kapvergunning plichtig zijn (>20 cm diameter, gemeten op 1,3 meter boven maaiveld)). Zes bomen liggen binnen het bouwvlak, deze bomen moeten gerooid worden. Afhankelijk van het

uiteindelijke ontwerp en situering van de woning, kan het zijn dat er nog 11 bomen gekapt moeten worden. Zie bijlage 1 van dit document 'Overzicht bestaande bomen en te kappen bomen'. De bomen die kapvergunning plichtig zijn en gekapt gaan worden, worden 1 op 1 gecompenseerd in het plangebied. Hiervoor is ook een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan opgenomen. Bij het ontwerp van de woning en inrichting van de tuin wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de aanwezige bomen waardoor zo min mogelijk bomen gerooid hoeven te worden en het bos karakter van de wijk behouden blijft. Om de bomen die behouden blijven gezond te houden, wordt bij de realisatie van de woning rekening gehouden met de zogenaamde 'verboden zone' om zodoende schade aan te behouden bomen te voorkomen. In het onbebouwde deel van het plangebied blijft de bosbeplanting zoveel mogelijk behouden en wordt het groen versterkt. Er wordt een onderbegroeiing aangelegd aan de oostzijde van het plangebied. Op deze manier blijft het groene aanzicht vanaf de Harderwijkerweg naar het plangebied behouden. Bij de inrit en direct achter de woning wordt een selectie gemaakt tussen waardevolle bomen die blijven behouden en bomen die gekapt moeten worden. De bomen die gekapt worden, worden gecompenseerd. De inrit zal ook invloed hebben op enkele van de gemeentelijke bomen. Dit is afhankelijk van de situering en manier van realiseren van de inrit. Om het negatieve effect op de bomen te voorkomen kan gebruik gemaakt worden van een 'zwevende' constructie. Zo hoeven er geen bomen gekapt te worden aan de westkant van het perceel, en blijft de afscherming naar de Harderwijkerweg zo veel mogelijk intact.

De Groenvisie Ermelo gaat in op de aanwezige landschappelijke kwaliteiten van Ermelo. De insteek voor de identiteit van het groen is dat nieuwe ontwikkelingen geen afbreuk doen aan de waarden van het bestaande groen en bomen op de kaart van de Groenvisie. Het perceel sluit aan op de hoofdgroenstructuur met waardevolle bomen. Met dit initiatief wordt rekening gehouden met het aanwezige groen. Ontsluiting aan de oostzijde van het plangebied met behoud van de bomen in het openbaar gebied, entreezone met parkeermogelijkheid onder/tussen de bestaande bomen (zo min mogelijk verharding), behoud van de relatief dichte bosbeplanting (met ondergroei), behoud van de waardevolle bomen in de entreezone en het tuingebied van de nieuwe woning (plaatselijke verwijdering van ondergroei maar zo min mogelijk bomen kappen), versterking van de 'ondergroei' met kleine bomen, heesters en struiken in de oostelijke randstrook van de nieuwe kavel en het aanzicht vanaf de Harderwijkerweg naar het bos wordt zo veel mogelijk behouden.

De ontwerpprincipes, de bomeninventarisatie en het natuurinclusief bouwen is verwerkt in het landschappelijk inrichtingsplan. De aanleg en instandhouding van deze landschappelijke inrichting is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in het bestemmingsplan. Daarnaast is deze ook opgenomen in de overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer.

De zienswijze wordt op dit punt deels gedeeld. Een voorwaardelijke verplichting voor het compenseren van de gekapte bomen wordt opgenomen in artikel 4 'Wonen' van de regels. Deze zienswijze geeft aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen.

Opmerking 1.2

Reclamant is van mening dat de locatie en de grootte van de geluidswal onderdeel moet zijn van het ontwerp bestemmingsplan.

Commentaar

De nieuwe woning is gelegen binnen de geluidzone van de Harderwijkerweg. Om te bepalen of de geluidbelasting op de nieuwe woning voldoet aan de voorkeursgrenswaarde, is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit de berekening blijkt dat de geluidbelasting op de oostgevel de voorkeursgrenswaarde van 48 dB zal overschrijden. De geluidbelasting op deze gevel bedraagt namelijk 52 dB. Een geluidscherm van 2 meter hoog zal ervoor zorgen dat op de begane grond en in de tuin wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Echter op een hoogte van 4,5 meter (de 1^e verdieping) wordt dan nog niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Daarom is voor een

hoogte van 4,5 meter een hogere grenswaarde nodig tot 52 dB. De procedure voor de hogere grenswaarde wordt tegelijk doorlopen met het bestemmingsplan.

De locatie van het geluidsschermbaan is vastgelegd in de verbeelding van het bestemmingsplan d.m.v. de functieaanduiding 'geluidsschermbaan'. In de regels, onder artikel 3 'Tuin', is deze aanduiding echter niet opgenomen. Dit is een omissie in het bestemmingsplan die hersteld dient te worden. In artikel 4 'Wonen' van de regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de aanleg en instandhouding van een geluidwerende afscheiding. In bijlage 3 van de regels wordt nogmaals de locatie van het geluidsschermbaan weergegeven met daarbij behorende hoogte van 2 meter.

De zienswijze wordt op dit punt deels gedeeld. De aanduiding 'geluidsschermbaan' wordt opgenomen in artikel 3 'Tuin' van de regels. Deze zienswijze geeft aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen.

Opmerking 1.3

Reclamant vindt dat dit ontwerpbestemmingsplan, splitsing perceel en realisatie van een vrijstaande woning, een precedent schept voor inwoners van de gemeente Ermelo.

Commentaar

Het perceel aan de Koningin Emmalaan 1 ligt in de villawijk 'Bos en Weide' van Ermelo. In deze wijk is de ruim opgezette groene structuur beeldbepalend. Binnen het groene raamwerk bevinden zich villa's met een individuele uitstraling. De groen ingerichte woonstraten, de maat van de bouwmassa's en de groen ingevulde ruimte daartussen, zorgen voor een sterke samenhang. Het plangebied Koningin Emmalaan 1 heeft een grootte van 2935 m² en heeft een groen karakter. De bestaande woning is excentrisch op het perceel gelegen. Het plan behelst het realiseren van één vrijstaande woning naast de huidige woning. Op de locatie staat een woning, deze is excentrisch geplaatst op de westzijde van het perceel. Door het splitsen van het plangebied ontstaan er twee percelen van 1430 m² en 1505 m² en komt de bestaande woning in het midden van het nieuw geformeerde perceel te liggen. De woning op het nieuwe perceel kan stedenbouwkundig goed ingepast worden. De woning komt op goede afstand tot de huidige woning en de rooilijn wordt gerespecteerd. In het nieuwe bouwvlak van ca 250 m² zal een woning komen met een grond oppervlak van 180m², hiermee komt de bebouwingsdichtheid van het nieuwe perceel op ca. 12%, dit is passend binnen de groene structuur van de wijk. Het perceel Koningin Emmalaan 1 is qua situering, inrichting en oppervlakte uniek in de villawijk 'Bos en Weide'. Het is niet te verwachten dat er een vergelijkbaar perceel is in deze wijk met dezelfde mogelijkheden. Het bijzondere karakter van de wijk zou aangetast kunnen worden door de toevoeging van een woning op een ander perceel in de wijk. Een precedentwerking is daarmee nagenoeg uitgesloten.

De zienswijze wordt op dit punt niet gedeeld. Deze zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen.

Zienswijze 2 en 4

De zienswijzereacties zijn nagenoeg identiek.

Opmerking 2.1

Reclamant vindt dat dit ontwerpbestemmingsplan, splitsing perceel en realisatie van een vrijstaande woning, een precedent schept voor inwoners van de gemeente Ermelo. Het bijzondere karakter van de wijk dreigt hierdoor aangetast te worden.

Commentaar

Ter beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij naar het antwoord gegeven bij opmerking 1.3.

De zienswijze wordt op dit punt niet gedeeld. Deze zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen.

Opmerking 2.2

Reclamant is van mening dat het groene aanzicht van het perceel en van de omgeving niet in stand kan blijven doordat er veel bomen gekapt moeten gaan worden. Daarnaast doet de beoogde ontwikkeling van een biobased woning afbreuk aan de onder architectuur gebouwde en monumentale woning op het aangrenzende perceel.

Commentaar

Ter beantwoording van deel 1 van deze zienswijze verwijzen wij naar het antwoord gegeven bij opmerking 1.1.

De woning op het nieuwe perceel kan stedenbouwkundig goed ingepast worden. De woning komt op goede afstand (minimaal 11 meter) tot de huidige woning en de rooilijn wordt gerespecteerd. Er is op dit moment nog geen bouwkundig ontwerp van de woning. Na vaststelling bestemmingsplan zal de omgevingsvergunning procedure voor het bouwen van de woning opgestart worden. Het schetsontwerp van de nieuwe woning zal voorgelegd worden aan de commissie Omgevingskwaliteit, deze commissie toetst het ingediende bouwplan aan de Nota Omgevingskwaliteit.

De provincie Gelderland heeft een cultuurhistorische waardenkaart waarin de belangrijke archeologische en cultuurhistorische objecten en structuren van de provincie zijn weergegeven. De provincie beoogt hiermee de identiteit van de Gelderse regio's te behouden door cultuurhistorische elementen herkenbaar te maken en in stand te houden. Daarnaast zet ze in op een constante ontwikkeling van de aanwezige cultuurhistorische waarden door uitvoering te geven aan programma's en projecten. Uit de verwachtingskaart erfgoed van Provincie Gelderland blijkt dat in het plangebied en in de omgeving geen rijksmonumenten of gemeentelijke monumenten aanwezig zijn. In het plangebied vindt een perceelsplitsing plaats en de bouw van een woning met behoud van aanwezige waarden en karakteristieken van de omgeving (boskarakter villawijk). Voorliggend plan zorgt dan ook niet voor een aantasting van bestaande cultuurhistorische waarden in het plangebied en omgeving.

De zienswijze wordt op dit punt niet gedeeld. Deze zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen.

Opmerking 2.3

Om op dit perceel een woning te mogen bouwen moet de initiatiefnemer (koper) aan talloze eisen voldoen voor de omgevingsvergunning zoals maximale afmetingen van de woning, biobased bouwen, terreininrichting conform inrichtingsplan, quickscan natuur, inventarisatie bomen en de aanleg van een geluidsscherm. Reclamant is van mening dat de gemeente met alle overbezette ambtenaren niet in staat is om op de eventueel verleende vergunning toezicht te houden en eventueel handhavend op te treden.

Commentaar

De opmerking heeft geen betrekking op het bestemmingsplan 'Koningin Emmalaan 1 Ermelo', maar op de gemeentelijke organisatie. Om die reden zal dit punt hier verder niet behandeld worden. De gemeente neemt deze opmerking daarom voor kennisgeving aan.

De zienswijze wordt op dit punt niet gedeeld. Deze zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen.

Opmerking 2.4

De initiatiefnemer heeft op 18 september 2019 het bestaande woonhuis met bijbehorend perceel van 2870 m2 gekocht en is daar gaan wonen. Op 3 mei 2021 heeft de initiatiefnemer het perceel gesplitst en het woonhuis met een perceel van 1365 m2 weer verkocht. De initiatiefnemer heeft omwonenden laten weten op het gesplitste perceel van 1485 m2 een biobased woning te willen bouwen en daar te gaan wonen. Rond 23 juli 2022 is ook dit perceel in de verkoop gegaan. De initiatiefnemer zal hier dus niet gaan wonen, de verwachting is dat de nieuwe eigenaar een andere intentie heeft dan de initiatiefnemer. Reclamant vindt dat het college van burgemeester en wethouders op het verkeerde been is gezet en er sprake is van grondspeculatie.

Commentaar

Het bestemmingsplan, het inrichtingsplan en de overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente bepalen de voorwaarden voor de ontwikkeling op het betreffende perceel. Het bestemmingsplan (met daarin een voorwaardelijk verplichting naar het inrichtingsplan) geldt voor een ieder die bebouwing wil realiseren op dit perceel. In de anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer zijn de rechten en plichten opgenomen. Deze overeenkomst gaat één op één door naar een nieuwe eigenaar. In de anterieure overeenkomst is de bepaling opgenomen dat de overeenkomst niet zonder voorafgaande goedkeuring van het college mag worden overgedragen.

De zienswijze wordt op dit punt niet gedeeld. Deze zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen

Zienswijze 3

Opmerking 3.1

In 2019 is er volgens reclamant een ambtelijk gesprek geweest over splitsing van dit perceel. In dit gesprek is door de ambtenaar negatief geadviseerd over de splitsing. Reclamant heeft daarna het perceel verkocht. Reclamant is nu van mening dat zij door de handelswijze van de gemeente een schade oplopen van €500.000 euro. Wat is er veranderd dat de gemeente deze ontwikkeling nu wel mogelijk maakt?

Commentaar

De opmerking heeft geen betrekking op het bestemmingsplan 'Koningin Emmalaan 1 Ermelo', maar op een mogelijk gesprek uit het verleden. Reclamant ondervindt geen gevolgen van de activiteit die het bestemmingsplan toestaat, een persoonlijk belang bij het besluit ontbreekt hierdoor. Om die reden zal dit punt hier verder niet behandeld worden. De gemeente neemt deze opmerking daarom voor kennisgeving aan.

De zienswijze wordt op dit punt niet gedeeld. Deze zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen.

Opmerking 3.2

In de bijlage 1 'Inrichtingsplan' van de toelichting van het bestemmingsplan zijn op pagina 12 en 13 kaarten opgenomen van de geluidsbelasting van de Harderwijkerweg (N303). Reclamant vindt dat dit onderzoek onjuist is uitgevoerd omdat de meting is gestopt voor het perceel Koningin Emmalaan 1.

Commentaar

Bijlage 1 van het bestemmingsplan betreft het landschappelijk en stedenbouwkundig inrichtingsplan. De kaartjes over geluidhinder zijn ter informatie opgenomen, hieruit blijkt dat de nieuwe woning is gelegen binnen de geluidzone van de Harderwijkerweg. Om te bepalen of de geluidbelasting op de nieuwe woning voldoet aan de voorkeursgrenswaarde, is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 3 bij het bestemmingsplan opgenomen. Uit de berekening blijkt dat de geluidbelasting op de oostgevel de voorkeursgrenswaarde van 48 dB zal overschrijden. De geluidbelasting op deze gevel bedraagt namelijk 52 dB. Een geluidscherm van 2 meter hoog zal ervoor zorgen dat op de begane grond en in de tuin wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Echter op een hoogte van 4,5 meter (de 1^e verdieping) wordt dan nog niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Daarom is voor een hoogte van 4,5 meter een hogere grenswaarde nodig tot 52 dB. De procedure voor de hogere grenswaarde wordt tegelijk doorlopen met het bestemmingsplan.

De zienswijze wordt op dit punt niet gedeeld. Deze zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen.

5 Samenvatting

In totaal zijn er vier zienswijzen behandeld. Van deze zienswijzen wordt voorgesteld de zienswijzen die zijn genummerd met 2 en 3 niet te delen. Van de zienswijze genummerd als 1 wordt voorgesteld deze gedeeltelijk te delen. Het gedeeltelijk delen van deze zienswijzen leidt tot een voorstel voor gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Het gaat om de volgende toevoeging aan de regels:

- Artikel 3 Tuin, 3.1 Bestemmingsomschrijving, ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm' een geluidscherm met een maximale hoogte van 2 meter.
- Artikel 3 Tuin, 3.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde, bij een geluidscherm ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm' 2 m.
- Artikel 4 Wonen, 4.2.5 Voorwaardelijke verplichting:
 - o De omgevingsvergunning onderdeel bouwen kan niet worden verleend als in het plangebied bomen worden gekapt voor het realiseren van de woning.
 - o In afwijking van het bepaalde onder a, kan de omgevingsvergunning onderdeel bouwen wel verleend worden als overeenstemming is over de wijze waarop de te kappen bomen worden gecompenseerd elders op het perceel.

Ermelo, 16 november 2022

Bijlagen:1

1 Overzicht bestaande bomen en te kappen bomen

Bijlage 1 Overzicht bestaande bomen en te kappen bomen

Op afbeelding 1 staan de aanwezige bomen in het plangebied. Nummer 61 is niet helemaal te lezen op deze afbeelding en boom 63 staat ten noorden van boom 61, deze boom staat net niet op deze kaart. Op afbeelding 2 is met rode kruis aangegeven welke bomen in ieder geval gekapt moeten worden en met oranje kruis de bomen die mogelijk gekapt worden. Welke bomen uiteindelijk worden gekapt, is afhankelijk van het ontwerp en situering van de woning die wordt gebouwd. Alle bomen die gekapt worden, worden elders op het perceel gecompenseerd door het planten van een nieuwe boom.



Afbeelding 1: huidige situatie bomen



Afbeelding 2: te kappen en mogelijk te kappen bomen