



Nr. 15010755
Casenr. 2014-13777

Nota van inspraak bestemmingsplan Telgterweg 267

Naam : J. Groenland
Afdeling : Ontwikkeling
Datum : 12 mei 2015

Inleiding

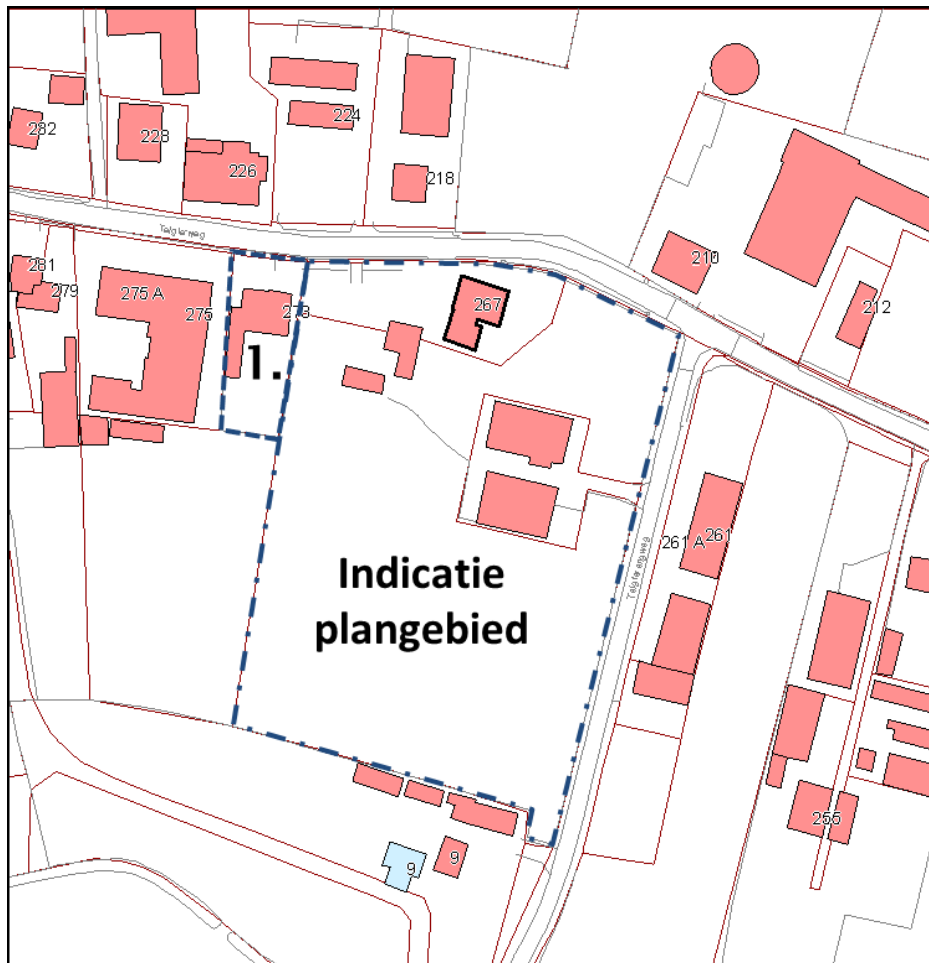
Het voorontwerp bestemmingsplan Telgterweg 267 heeft van 20 februari 2014 tot en met 5 maart 2014 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode heeft een ieder een inspraakreactie op het plan naar voren kunnen brengen.

Het bestemmingsplan heeft betrekking op een functieverandering op het perceel Telgterweg 267. De agrarische opstallen worden gesloopt en daarvoor in de plaats worden twee woningen gebouwd, als twee-onder-één kap. De voormalig agrarische opstallen staan aan de oostzijde van de bestaande woning. De nieuwe woningen worden aan de westzijde van de bestaande woning gerealiseerd.

Gedurende bovenstaande periode is de volgende inspraakreactie ingediend:

1. Schreuder adviseurs, namens de familie Groen, Telgterweg 273, 3853 NJ te Ermelo.

In deze nota is de inspraakreactie samengevat en voorzien van een beantwoording.



Het woonadres en het plangebied zijn op de afbeelding indicatief zichtbaar gemaakt

Beoordeling

Schreuder adviseurs, namens de familie Groen, Telgterweg 273, 3853 NJ te Ermelo, ontvangen 5 maart 2014 proforma (corsa nummer 14019487), 8 april 2014 aanvullende gronden (corsa nummer 14027894);

Samenvatting inspraakreactie

1. Inspreker merkt op dat er geen invulling is gegeven aan het verzoek tot het verstrekken van informatie die betrekking heeft op het bestemmingsplan dat ter visie wordt gelegd. Aangezien

inspreker geen kennis heeft kunnen nemen van de opgevraagde stukken, dient er rekening mee te worden gehouden dat er een mogelijkheid bestaat dat bij de publicatie van het ontwerp nieuwe zienswijzen naar voren worden gebracht.

2. Door inspreker is richting initiatiefnemer aangeboden mee te denken en ook financieel te willen bijdragen in een passende invulling voor de functiewijziging op het onderhavige perceel. Om voor inspreker onduidelijke redenen is op dit verzoek door initiatiefnemer niet ingegaan. Inspreker is op geen enkele wijze door initiatiefnemer betrokken bij de functiewijziging. Dit terwijl meerdere malen bij de initiatiefnemer kenbaar is gemaakt dat inspreker grote bezwaren heeft tegen de realisatie van woningen op het weiland gelegen direct aangrenzend aan de woning van inspreker. Deze handelswijze is uitermate teleurstellend.
3. De woningen worden opgericht buiten het huidige bouwblok hetgeen strijdig is met de uitgangspunten van de structuurvisie.
4. Bij de positionering van de woningen is geen rekening gehouden met de minimaal in acht te nemen afstanden ten opzichte van de omliggende bedrijvigheid. Sterker nog, er is vrijwel geen positie voor de woningen te benoemen die een kortere afstand creëert ten opzichte van deze bedrijven. Dit is in strijd met een goede ruimtelijke ordening en de structuurvisie functiewijziging.
5. De woningen worden gerealiseerd op een perceel dat in het vigerend bestemmingsplan agrarisch is bestemd zonder bebouwingsmogelijkheid. Onduidelijk is waarom juist op dit perceel de nieuwbouw wordt gepland, terwijl er een bouwblok is toegekend aan het agrarisch bedrijf van vele duizenden vierkante meters oppervlak waarbinnen de woningen gebouwd kunnen worden passend binnen de uitgangspunten zoals verwoord in de structuurvisie functiewijziging.
6. Het voorontwerp beoogt de bestaande doorzichten richting achterliggend landschap dicht te bouwen hetgeen strijdig is met de structuurvisie functiewijziging (het vergroten van de belevingswaarde).
7. Door de realisatie van woningen direct grenzend aan het perceel van inspreker komt zij in een aanmerkelijk slechtere positie te verkeren en zal planschade worden geleden. Er is geen planschaderisico analyse aangetroffen, zodat geconcludeerd wordt dat aan dit aspect in het geheel geen aandacht is besteed hetgeen in strijd is met een zorgvuldige ruimtelijke ordening.
8. Uit de stukken blijkt niet dat rekening is gehouden met de aanwezige leefkwaliteit van inspreker. Vanuit de nieuwe woningen is er volop zicht op de achtertuin van inspreker hetgeen een ernstige aantasting van haar privacy betekent. Uit deze handelswijze blijkt niet dat in voldoende mate de verschillende belangen van de huidige bewoners van het buitengebied worden geborgd.
9. Uit de stukken blijkt niet dat de minimaal benodigde leefkwaliteit van de nieuwe woningen en de bestaande woningen is getoetst.
10. De uitgevoerde onderzoeken zijn deels gedateerd en voor het overgrote deel onjuist of onvolledig uitgevoerd.
11. Ook blijkt niet dat landschappelijk door een deskundige een gedegen plan is opgesteld, hetgeen in strijd is met de structuurvisie.
12. Het type woning dat wordt beoogd past in het geheel niet op het platteland en staat ver van hetgeen in de structuurvisie wordt beschreven en geïllustreerd.
13. Uit vrijwel niets blijkt dat de nieuw op te richten bebouwing de aanwezige (achterblijvende) bebouwing versterkt. Uit het voorontwerp blijkt niet dat bij de één erf gedachte van de structuurvisie wordt aangesloten.
14. Door de huidige positionering van de woningen ontstaat een bebouwingslint hetgeen strijdigheid oplevert met de structuurvisie functiewijziging.
15. Naar de mening van inspreker ontbreekt het in voorliggend plan aan voldoende ruimtelijke kwaliteit en wordt de beleving van het landschap zeker niet verstrekt hetgeen strijdig is met hetgeen gesteld wordt in de structuurvisie.
16. Inspreker verzoekt de woningen te positioneren binnen het voormalige bouwvlak, de woningen zodanig uit te voeren dat deze overeenkomen met de uitgangspunten van de structuurvisie functiewijziging en tevens dit plan op een passende wijze door een landschapsarchitect aan te laten kleden.

17. Inspreker merkt nogmaals op graag actief betrokken te worden bij deze functiewijziging zodat met haar wensen rekening gehouden kan worden bij de planvorming.

Beantwoording

Algemeen

Naar aanleiding van de ingediende inspraakreactie heeft overleg plaatsgevonden tussen initiatiefnemer en inspreker. Het overleg heeft geleid tot schriftelijke afspraken en aanpassingen van het bestemmingsplan. Eén van de afspraken is dat de familie Jongman aan de familie Groen een strook grond van 5 meter breed verkoopt, vanaf de Telgterweg tot aan het einde van het perceel van de familie Groen. De bestemming van deze gronden wordt gewijzigd van 'Agrarisch' naar 'Tuin'. De zijgevel van de meest nabijgelegen nieuw te bouwen woning komt op minimaal 19,75 meter vanaf de huidige kadastrale erfgrens. Het bijgebouw wordt geplaatst zoals overeengekomen. De bouwhoogte van de nieuw te bouwen woningen wordt niet meer dan 8 meter.

Deze afspraken zijn verwerkt in de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan, welke door beide partijen is geaccordeerd. Verder zal op de nieuwe erfgrens een haag worden geplaatst.

Alle gemaakte afspraken zijn op 1 april 2015 schriftelijk vastgelegd en gelden als totaalvoorstel met daaraan uitdrukkelijk de voorwaarde verbonden dat er op volledige medewerking van de familie Groen kan worden gerekend gedurende het gehele bouwproces.

1. Gezien de ontwikkelingen als beschreven onder *Algemeen*, gaan wij ervan uit dat deze reactie niet meer relevant is.
2. Aan het verzoek van inspreker om actief betrokken te worden bij de functiewijziging is gehoor gegeven. Zie de beantwoording onder *Algemeen*.
3. Het beleid stelt ons inziens geen strikte eisen aan het bouwen binnen bestaande bouwvlakken. De voorgestelde functieverandering past derhalve binnen de Structuurvisie Functieverandering.
4. De complexiteit van buurtschap Telgt is de aanwezigheid van agrarische bedrijven en andersoortige bedrijven met hindercirkels. De mogelijkheden zijn beperkt, maar door de twee woningen op onderhavige locatie te bouwen kan een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd zonder dat omliggende bedrijven worden belemmerd in hun bedrijfsvoering.
5. In de Structuurvisie Functieverandering is opgenomen dat op basis van de gebiedskenmerken van Ermelo bepaalde gebieden zich minder lenen voor de algemene ontwerpcriteria voor functieverandering. Rondom buurtschap Telgt vindt functieverandering plaats met inachtneming van de bestaande clustering rondom het buurtschap en langs bestaande bebouwingslinten. Buurtschap Telgt heeft een langgerekte structuur van lintbebouwing, die verdicht is langs oude wegen. Door de nieuwe woningen niet direct aan de Telgterweg te positioneren wordt de grillige rooilijn van Telgt in stand gehouden. Het positioneren van de woningen in de aanwezige lintbebouwing van buurtschap Telgt is vanuit stedenbouwkundig oogpunt akkoord bevonden.
6. Door de sloop van agrarische opstallen en de gepaste inrichting van het perceel zal de belevingswaarde van het gebied ons inziens juist toenemen.
7. Ten behoeve van de ontwikkeling is een planschaderisicoanalyse uitgevoerd. Daarnaast is een anterieure overeenkomst gesloten met initiatiefnemers.
8. Gezien de ontwikkelingen als beschreven onder *Algemeen*, gaan wij ervan uit dat deze reactie niet meer relevant is.
9. Gezien de ontwikkelingen als beschreven onder *Algemeen*, gaan wij ervan uit dat deze reactie niet meer relevant is.
10. Er wordt niet gemotiveerd op grond waarvan de onderzoeken gedateerd, onjuist of onvolledig zouden zijn. Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.
11. Het plan voldoet aan de criteria zoals die zijn gesteld in de Structuurvisie Functieverandering. Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.
12. Het plan voldoet aan de criteria zoals die zijn gesteld in de Structuurvisie Functieverandering. Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.
13. Zie beantwoording onder punt 5.
14. Zie beantwoording onder punt 5.

15. Gezien de ontwikkelingen als beschreven onder *Algemeen*, gaan wij ervan uit dat deze reactie niet meer relevant is.
16. Gezien de ontwikkelingen als beschreven onder *Algemeen*, gaan wij ervan uit dat deze reactie niet meer relevant is.
17. Zie beantwoording onder punt 2.

Conclusie

Naar aanleiding van de ingediende inspraakreactie heeft overleg plaatsgevonden tussen initiatiefnemer en inspreker die hebben geresulteerd in diverse schriftelijke afspraken. Deze afspraken zijn, voor zover planologisch mogelijk, verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.