



Nr. e220027740
Casenr. 22e0000549

Nota van zienswijzen ontwerp omgevingsvergunning Cantharellaan 21

Naam : [REDACTED]
Datum : juli 2022

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Beantwoording zienswijze	4
Inhoud zienswijze en beantwoording	4

1. Inleiding

De ontwerp-omgevingsvergunning 'Cantharellaan 21' heeft van 5 mei 2022 gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon iedereen een zienswijze kenbaar maken op dit plan.

De omgevingsvergunning heeft betrekking op het afwijken van het bestemmingsplan voor het bouwen van een woning.

Van de gelegenheid om een zienswijze kenbaar te maken, hebben negen personen gebruik gemaakt, wat heeft geresulteerd in één gezamenlijke zienswijze. Op basis van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) zijn de indieners van zienswijzen niet opgenomen in deze nota.

In deze nota worden de zienswijzen samengevat en voorzien van een beoordeling door het College. De terinzagelegging van de ontwerp-omgevingsvergunning en de hierop ingekomen zienswijze hebben niet geleid tot het doorvoeren van ambtshalve wijzigingen.

2. Beantwoording zienswijze

Naam	Gedateerd	Ontvangstdatum	Ontvankelijk
-	26 mei 2022	30 mei 2022	Ja

Inhoud zienswijze en beantwoording

Punt 1

Reclamant twijfelt ten eerste aan het standpunt van het college dat de gemeenteraad geen besluit hoeft te nemen op deze aanvraag.

Gemeentelijke reactie

In de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is bepaald dat het college bevoegd is te beslissen op een aanvraag om een omgevingsvergunning die in strijd is met het bestemmingsplan en vergund kan worden met een omgevingsvergunning ex artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3° Wabo (projectafwijkingbesluit). Op dergelijke aanvragen kan het college alleen een besluit nemen als de gemeenteraad een zogenaamde 'verklaring van geen bedenkingen' (vvgb) heeft afgegeven.

De gemeenteraad kan hiervan afzien door een lijst van categorieën van gevallen aan te wijzen. De gemeenteraad heeft deze lijst op 26 mei 2020 vastgesteld. Als een aanvraag om een omgevingsvergunning binnen de reikwijdte van deze lijst valt, hoeft er door het college van burgemeester en wethouders geen verklaring van geen bedenkingen bij de gemeenteraad te worden gevraagd.

Onderdeel 17 van deze lijst is van toepassing op deze omgevingsvergunning:

17. de voorgenomen activiteit betrekking heeft op een project voor de bouw van maximaal vier woningen of appartementen, met uitzondering van projecten die vallen onder de Structuurvisie Functieverandering

Punt 2

Reclamant geeft aan dat er in het verleden diverse malen door de initiatiefnemer een verzoek voor het bouwen van een woning bij het college is ingediend. Daarop is meerdere keren negatief beslist. Reclamant mist de onderbouwing van het college waarom nu wel de mogelijkheid bestaat dat er een woning wordt opgericht op het perceel, terwijl er geen wijziging in het beleid van de gemeente heeft plaatsgevonden.

Gemeentelijke reactie

In het verleden zijn er inderdaad meerdere verzoeken ingediend. Deze verzoeken zijn voorgelegd aan het college om daar een besluit op te nemen. Vorige colleges hebben besloten om de plannen van destijds af te wijzen. De ruimte om woningen te bouwen wordt ook in Ermelo steeds beperkter en de kans op verloedering van het perceel is aanzienlijk. Door het toevoegen van een woning is er een belang om het perceel te onderhouden. Tevens zijn er in de nabijheid soortgelijke gevallen aanwezig en werken we op andere plaatsen in Ermelo aan soortgelijke initiatieven mee. Vanuit dat gewijzigde vertrekpunt is de situatie nogmaals bekeken en is gebleken dat het perceel voldoende ruimte biedt voor één vrijstaande woning. De woning wordt zichtbaar vanaf de Cantharellaan en is daarmee stedenbouwkundig aanvaardbaar geacht.

Punt 3

In het verleden zijn meerdere varianten gepresenteerd aan omwonenden. De eerste variant betrof een woning met zadeldak, meer ten noorden van het perceel. Een tweede plan betrof laagbouw op een plek die volgens reclamant door de gemeente was bepaald. Het huidige, ingediende plan betreft nu een woning met twee bouwlagen en wijkt volledig af van hetgeen als aangepast plan is gepresenteerd aan omwonenden.

Gemeentelijke reactie

Zie beantwoording onder punt 5.

Punt 4

Volgens de eisen van de gemeente moet de woning zichtbaar zijn vanaf de openbare weg. Dit wordt ook bevestigd in de ruimtelijke onderbouwing, onderdeel 2.2. Naar mening van reclamant is de woning echter niet zichtbaar vanaf de openbare weg.

Gemeentelijke reactie

Zie beantwoording onder punt 5.

Punt 5

De stelling dat de woning wordt ingepast in de nabije omgeving is niet juist. De woning ligt geheel ingesloten tussen de omliggende percelen en past niet in het straatbeeld van de Cantharellaan / de hele wijk.

Gemeentelijke reactie

De woning wordt achter de bestaande bebouwingslint van het oostelijke deel van de Cantharellaan gebouwd. Deze zijde van de Cantharellaan wordt gekenmerkt door vrijstaande woningen en twee-onder-eenkappers. Vanaf de Ericalaan gezien neemt de goot- en bouwbouwhoogte van de woningen langs dit bebouwingslint in noordelijke richting steeds meer toe.

Het betreft een relatief groot perceel waardoor voldoende afstand kan worden gehouden tot de omliggende percelen. De afstanden tussen het hoofdgebouw van de nieuw te bouwen woning en de perceelsgrenzen van de dichtstbijzijnde woningen bedraagt 7,6 meter naar het zuiden en het 6,5 meter naar het westen.

Zoals genoemd bij punt 2 is de woning zichtbaar vanaf de Cantharellaan en daarmee stedenbouwkundig aanvaardbaar. Wat betreft typologie en grootte wijkt de woning niet sterk af van wat reeds in de directe omgeving bevindt.

Punt 6

Het initiatief is niet in lijn met het gemeentelijk beleid. In de Omgevingsvisie Ermelo staat dat de gemeente kleinschalige initiatieven die goed ingepast kunnen worden en aansluiten aan de behoefte van de lokale gemeenschap wil faciliteren. Hier gaat het echter om de behoefte van één huishouden en niet om de behoefte van een lokale gemeenschap (de bewoners van aangrenzende percelen).

In de Woonvisie Ermelo 2030 staat dat de gemeente inzet op het toevoegen van betaalbare en geschikte woningen voor starters en ouderen die tegelijkertijd toekomstbestendig zijn. Daarom is het toevoegen van kleinere woningen in koop en huur noodzakelijk. Het doel is om het aantal sociale huurwoningen de komende jaren te vergroten.

De verordening sociale woningbouw 2019 en Beleidsregels sociale woningbouw Ermelo 2019 zijn niet van toepassing, aangezien het om de bouw van één woning gaat. Hoewel deze verordening niet van toepassing is, past de woning naar onze mening niet in de Omgevingsvisie Ermelo en niet in de Woonvisie Ermelo 2030.

Gemeentelijke reactie

De Woonvisie Ermelo 2030 gaat uit van een evenwichtige woningbouw naar behoefte. Sociale woningbouw is zeer wenselijk, maar op een project van één woning kan hier niet aan worden voldaan. Het beleid is meer toegespitst op projecten met meerdere woningen waarbij een evenwichtige verdeling van woontypen kan worden gerealiseerd.

Punt 7

De conclusie uit het bodemonderzoek klopt niet. Volgens informatie van omwonenden zijn er in het verleden asbestplaten aangebracht in de grond, om te voorkomen dat planten uit de tuin van aanpalend perceel gaan wortelen op andere percelen. Bij werkzaamheden zoals het bestraten van de inrit zouden asbesthoudende stoffen vrij kunnen komen.

Gemeentelijke reactie

Wij hebben geen redenen om te twijfelen aan de kwaliteit van het uitgevoerde bodemonderzoek. Het uitgevoerde bodemonderzoek is actueel en de rapportage is volledig. Het onderzoek en de rapportage voldoen aan de gestelde kwaliteitseisen. Met het onderzoek is geen noemenswaardige verontreiniging vastgesteld. Daarbij heeft de veldwerker zintuiglijk tijdens de fysieke terreininspectie en de veldwerkzaamheden geen asbestverdachte materialen in of op de bodem aangetroffen. Het uitvoeren van nader bodemonderzoek is niet nodig. Geconcludeerd wordt dat de bodemkwaliteit op de onderzochte locatie geschikt is voor het beoogde gebruik.

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek zijn er voor de bodem geen milieuhygiënische bezwaren voor het verlenen van een Omgevingsvergunning voor de realisatie van een woning op deze locatie.

Mocht er tijdens de bouwwerkzaamheden onverhoopt toch zintuigelijke afwijking worden waargenomen in of op de bodem dan hebben wij hiervoor in de Omgevingsvergunning bouw het volgende voorschrift opgenomen:

- Wanneer tijdens graaf- en/of bouwwerkzaamheden op de locatie onverwacht zintuigelijke afwijkingen worden waargenomen (bijvoorbeeld tank, puin, afval, asbestverdacht materiaal, verdachte geur of kleur enz.), moet het werk direct gestaakt worden en het bevoegd gezag, gemeente Ermelo, worden geïnformeerd.

Punt 8

8.1

Reclamant vraagt ten aanzien van de Wet Natuurbescherming naar de status van de aanvraag voor een vergunning, omdat deze blijkt de ruimtelijke onderbouwing is aangevraagd.

8.2

De conclusie uit de QuickScan natuurtoets dat er geen vleermuizen foerageren en het terrein niet als vliegroutes gebruiken klopt niet. Deze worden door alle omwonenden echter wel waargenomen. De natuurtoets voldoet daarmee niet aan de gestelde eisen, te meer omdat inventariseren in de winterperiode niet representatief kan zijn.

Gemeentelijke reactie

8.1

Als voor een activiteit zowel een omgevingsvergunning als een toestemming op grond van de Wet natuurbescherming (Wnb) nodig is, geldt een aanhaakplicht. Dit volgt uit artikel 2.1, eerste lid, sub i, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in samenhang met artikel 2.2aa van het Besluit omgevingsrecht (Bor). Deze artikelen bepalen, samengevat weergegeven, dat een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, sub i, van de Wabo nodig is als sprake is van:

- een project of het verrichten van een andere handeling waarvoor een vergunning ingevolge artikel 2.7, tweede lid, van de Wnb (Natura 2000) nodig is, maar deze vergunning niet is aangevraagd of verleend;
- een handeling waarvoor een toestemming ingevolge de artikelen 3.1, 3.5 of 3.10, eerste lid, van de Wnb (flora en fauna) nodig is, maar deze ontheffing niet is aangevraagd of verleend.

De vergunningaanvrager kan deze aanhaakplicht voorkomen door de procedures voor de verschillende benodigde toestemmingen te ontkoppelen. Daarmee doorlopen beide aanvragen hun eigen procedure en kan er los van elkaar een besluit genomen worden.

In dit geval is bij deze aanvraag voor een omgevingsvergunning een ontvangstbevestiging van de aanvraag voor een vergunning i.h.k.v. de Wet Natuurbescherming bijgevoegd van 25 januari 2022, waardoor deze twee aanvragen zijn ontkoppeld.

8.2

Het betreft een grasperceel met enkele fruitbomen en het is uitgesloten dat dit een essentieel foerageergebied of essentiële vliegroute betreft. Er zijn tal van zulke plekken in de omgeving, de wijk is zeer groen en de bosrand van de Veluwe ligt nabij. Of het nou winter of zomer is, dit kun je jaarrond vaststellen. Het kan zijn dat bewoners vleermuizen hebben waargenomen, vleermuizen komen immers

bijna overal voor waar bomen zijn, maar alleen als het een essentieel onderdeel is van een functioneel leefgebied of als er een kwetsbare verbinding wordt aangetast is nader onderzoek vereist en dient een ontheffing te worden aangevraagd. Hier is dat niet het geval, getuige de conclusie uit de Quicksan natuurtoets.

Punt 9

Er wordt uitgegaan van 8,2 verkeersbewegingen per dag. Door de lange toegangsweg, die pal gelegen is naast nummer 19 en 23, geeft dit veel meer geluidsoverlast voor deze twee woningen. Dit nadelige gevolg wordt op geen enkele wijze meegenomen in de overwegingen.

Gemeentelijke reactie

Het verkeerslawaaï afkomstig van de auto's die stapvoets over het pad rijden, is gering. Het door de auto's veroorzaakte geluid zal daarom naar verwachting niet leiden tot hinder in de woningen. Het gaat om een eigen weg, waardoor dit niet onder de normen van het wegverkeerslawaaï valt en dus niet formeel toetsbaar is. Wordt er wel getoetst aan de wegverkeersnormen, dan zal het geluidniveau ruim onder de grenswaarden blijven, waardoor hinder zeer onwaarschijnlijk is. Daarmee wordt dit als aanvaardbaar geacht. Daarnaast ligt het pad niet direct aan de zitjes in de tuin, waardoor eventuele overlast in de buitenruimte ook beperkt en dus aanvaardbaar zal blijven.

Daarnaast wordt door initiatiefnemer bewust één parkeerplaats aangelegd voor de entreepoort. Daardoor worden de verkeersbewegingen voor met name bezoekers die kort verblijven beperkt tot de entreepoort, waardoor eventuele geluidsoverlast verder beperkt wordt. Tot slot is in het plan ook gekeken naar de verkeersafhandeling van de Cantharellaan en omgeving. De toename van 8 verkeersbewegingen op een dag is op basis van het straatprofiel aanvaardbaar. Deze bestemmingswegen kunnen deze beperkte toename goed aan.

Punt 10

In de ruimtelijke onderbouwing wordt geconcludeerd dat er door de bouw van de woning geen nadelige gevolgen ontstaan voor de bezonning en schaduwwerking van de bestaande bebouwing. Op de bezonningsstudie is de reeds aanwezige schuur niet meegenomen. Daarnaast zijn er de volgende opmerkingen:

- 21 maart (UTC + 1) 09.00 uur: tuin van Cantharellaan 19 voor een groot deel in de schaduw
- 21 maart (UTC + 1) 18.00 uur: tuin van Champignonlaan 10 en 12 voor een deel in de schaduw
- 21 december (UTC + 1) 15.00 uur: tuin Cantharellaan 17 voor een deel in de schaduw

Gemeentelijke reactie

Er is geen wet- en regelgeving voor bezonning. De gemeente Ermelo hanteert de TNO-norm. Bezonningsstudies geven inzicht in de bezonning van de gevels en (extra) schaduw op de omgeving. TNO kent een 'lichte' en een 'strengere' norm:

- De 'lichte' TNO-norm: ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober (gedurende 8 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam.
- De 'strengere' TNO-norm: ten minste 3 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode 21 januari – 22 november (gedurende 10 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam.

Deze normen worden alleen toegepast op gevels die zon kunnen ontvangen. Noordgevels ontvangen immers - hoogbouw of niet - nooit direct zonlicht. De gemeente Ermelo hanteert de lichte norm. De bruikbaarheid van de tuinen/terrassen mag niet onaanvaardbaar afnemen.

Uit de bezonningsstudie mag geconcludeerd worden dat door de nieuwe woning de bruikbaarheid van de aanliggende tuinen niet onaanvaardbaar afnemen. Op de getoetste dagen hebben de aanliggende tuinen op enkele momenten schaduw van de nieuwe woning, dit is aanvaardbaar.

Punt 11

In het document "WPAC-geluid-Compress_7400i_AW_7" wordt het geluid berekend op 64 dB (dag 7-19) en 59 dB (nacht 19-7) en op basis van prognose op 55 dB (dag) en 51 dB (nacht) en wordt de conclusie getrokken dat dit dus voldoet aan de daarvoor gestelde eisen. De conclusie wordt getrokken dat dit voldoet aan de daarvoor gestelde eisen.

Naar mening van reclamant is dat niet juist. Sinds 1 april 2021 worden nieuwe geluidseisen gesteld aan nieuw te plaatsen buiten opgestelde installaties voor warmte- en koudeopwekking, zoals warmtepompen. Deze installaties mogen niet meer dan 45dB (dag) en 40dB (nacht) aan geluidsbelasting veroorzaken bij burens. Wij verwijzen hiervoor naar de Regeling Bouwbesluit 2012 (Staatscourant 202, 62676).

Gemeentelijke reactie

De geluidseis van maximaal 40 dB geldt op de perceelsgrenzen van de woning. In de berekening is een geluidvermogen van de warmtepomp van 58 dB ingevoerd/opgegeven (het geluid op de perceelsgrenzen kan dus geen 59 dB zijn). Uit de berekening blijkt dat het hoogste geluidsniveau op de perceelsgrens 36 dB bedraagt. De buitenunit wordt op ongeveer 5,7 meter van de perceelsgrens gerealiseerd. Het is dus voldoende aannemelijk dat het geluid van de buitenunit kan voldoen aan de geluidseisen. Bij twijfel kunnen na uitvoering metingen worden verricht.

Punt 12

Ten aanzien van de maatschappelijke uitvoerbaarheid wordt vermeld dat het plan naar aanleiding van reacties is aangepast. Benadrukt wordt dat het huidige plan niet in overeenstemming met het toen getoonde aangepaste ontwerp.

Gemeentelijke reactie

Door initiatiefnemer zijn in het verleden diverse ontwerpen aan omwonenden getoond. Geen van deze ontwerpen kon de absolute goedkeuring wegdragen. Aan de hand van onderliggende signalen is het bouwplan aangepast. Door initiatiefnemer is vervolgens voorliggend plan ingediend als definitief plan.

Punt 13

De afstand van het hoofdgebouw en de perceelsgrenzen: 7,6 meter naar het zuiden en 6,5 meter naar het westen. Echter aan beide zijden is nog een uitbouw waardoor de afstand tot de perceelsgrenzen beduidend minder wordt: 5,5 meter zuid en 3 meter west.

Gemeentelijke reactie

De genoemde afstanden in de ruimtelijke onderbouwing zijn afstanden van (stedenbouwkundig gezien) het hoofdvolume ten opzichte van de perceelsgrenzen. De twee ruimtes die korter op de perceelsgrenzen staan zijn in functie en vorm ondergeschikt aan het hoofdvolume.

Punt 14

Onduidelijk is hoe het peil van de woning is bepaald vanwege het hoogteverschil tussen de Cantharellaan, Bovistlaan en de Champignonlaan.

Gemeentelijke reactie

Voor de definitie van het "peil" sluiten we aan op de werkwijze die gehanteerd wordt in het onderliggende bestemmingsplan "Kom Ermelo", wat is vastgesteld op 23-01-2013:

1.43 peil:

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop': de hoogte van het terrein direct aansluitend aan de molen;
- c. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein;

Omdat het bouwwerk niet direct aan de weg grenst en het perceel ook niet aangeduid is als 'vrijwaringszone - molenbiotoop', zal in dit geval de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein worden gehanteerd.

Punt 15

In de ruimtelijke onderbouwing wordt vermeld dat de bomen en de hagen behouden blijven. Onduidelijk is of dit een voorwaarde is en hoe deze past in de omgevingsvergunning. Dit geldt tevens voor de mededeling in de onderbouwing dat het perceel zodanig wordt ingericht dat deze bijdraagt aan de lokale biodiversiteit.

Gemeentelijke reactie

Het bouwplan is zodanig gepositioneerd op het perceel dat er geen bomen gekapt of hagen verwijderd hoeven te worden om de realisatie mogelijk te maken.

Ten aanzien van het Ermelose beleid voor Groen- en Natuurinclusief bouwen moeten er wel voldoende punten gehaald worden. Door de initiatiefnemer is aangegeven dat er op het perceel onder andere een beukenhaag van 45 meter, een fruitboomgaard met 12 fruitbomen, regenwaterinfiltratie, natuurspeelplaats voor vlinders en een insectenhotel. Deze al dan niet aanwezige maatregelen dienen in stand te worden gehouden. Dit document maakt onderdeel uit van de omgevingsvergunning, omdat dit in bijlagen is opgenomen.

Punt 16

Reclamanten geven subsidiair het volgende ter overweging aan het college aan:

- Bouw van een éénlaangse woning, zoals ook in het aangepaste plan richting omwonenden is gepresenteerd met daarbij de dwingende bepaling dat er nimmer een tweede etage geplaatst mag worden;
- In de voorwaarde voor de vergunning de maximale grootte van de woning op te nemen, zodat nummer buiten het bouwvlak gebouwd kan worden;
- De voorwaarde op te nemen dat er nummer bedrijfsactiviteiten mogen gaan plaatsvinden in de woning;
- Deze voorwaarden op te laten nemen in een bij verkoop te bepalen erfdienstbaarheid.

Gemeentelijke reactie

- *De vergunning gaat uit van wat is aangevraagd. De woning is qua hoogte en grootte conform de regels uit het bestemmingsplan. Tevens is het ontwerp door de commissie omgevingskwaliteit akkoord bevonden.*
- *Er is geen bouwvlak aanwezig, daarom wordt middels deze uitgebreide omgevingsvergunning planologisch mogelijk gemaakt.*
- *Deze woning krijgt dezelfde mogelijkheden i.r.t. beroepen aan huis zoals het geregeld is in het bestemmingsplan Kom Ermelo.*
- *Hierin is de gemeente geen partij, dit betreft een private regeling*

Conclusie

De zienswijze heeft geleid tot het toevoegen van een extra voorschrift (zie zienswijze punt 7). De zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing van het plan.