



Nr. 02330000173427
Casenr. 02330000057889

Nota beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Ontwerp bestemmingsplan “Riebroekseweg 35”

Ingediende zienswijze(n)

In het kader van de procedure als bedoeld in 3.4 Awb heeft het ontwerp bestemmingsplan “Riebroekseweg 35” gedurende zes weken, van 20 december 2023 tot en met 1 februari 2024, ter inzage gelegen. Ter voldoening aan het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht is van het ter inzage leggen van het ontwerpbesluit vooraf kennisgeving gedaan via bekendmaking in de Staatscourant en Ermelo's Weekblad, alsmede via kennisgevingen langs elektronische weg. In die kennisgeving is melding gemaakt van de mogelijkheid voor iedereen tot het kenbaar maken van zienswijzen omtrent het ontwerpbesluit binnen de termijn van terinzagelegging.

Ontvankelijkheid

De zienswijzen zijn binnen de wettelijke termijn van zes weken ontvangen en derhalve ontvankelijk.

Beoordeling zienswijzen

Tijdens de termijn van terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan zijn drie zienswijzen ingebracht.

Ambtshalve wijzigingen

Naast de ingediende zienswijzen is er sprake van enkele ambtshalve wijzigingen op het ontwerp bestemmingsplan. Deze worden verder uiteengezet onder het hoofdstuk ‘Ambtshalve wijzigingen’.

Reactie op zienswijzen

Zienswijze 1 (e240004865)

Deze zienswijze is ingediend op 29 januari 2024.

Inhoud van de zienswijze

Reclamant maakt bezwaar op de volgende onderdelen uit het voorliggend ontwerp bestemmingsplan:

1. Met dit plan wordt de bouw van 8 nieuwe woningen, naast de 2 bestaande woningen, mogelijk gemaakt. Reclamant verzet zich tegen de komst van 8 extra woningen en noemt daarbij de volgende argumenten:
 - a. Reclamant is bevreesd voor onevenredige aantasting van het woongenot, privacy en geluidsoverlast.
 - b. Reclamant vreest voor verkeershinder.
 - c. Volgens reclamant leidt het plan tot aantasting van het landschappelijk karakter en de verstoring van aanwezige flora en fauna.
 - d. Reclamant vreest voor onevenredige waardevermindering van eigen onroerend goed.
2. Reclamant verzet zich tegen de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Tuin', waarbij aangewezen gronden bestemd worden voor "gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde; verhardingen, erven, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, in- en uitritten, parkeervoorzieningen alsmede water en waterhuishoudkundige doeleinden". Reclamant vindt het niet van een goede ruimtelijke ordening getuigen om de voor 'Tuin' aangewezen gronden onder andere te bestemmen voor gebouwen en bouwwerken.
3. Daarnaast vindt reclamant planvoorschrift 5.2 innerlijk tegenstrijdig nu enerzijds gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan en anderzijds onder sub a wordt opgemerkt dat gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijn toegestaan. Daar komt bij dat planvoorschrift 5.2 sub f naar oud recht verwijst, het Besluit omgevingsrecht. Dit acht reclamant in strijd met de rechtszekerheid.
4. Reclamant geeft aan dat de voor 'Wonen' aangewezen gronden onder andere bestemd zijn voor wonen in woonhuizen alsmede voor een aan huis gebonden beroep dan wel een aan huis gebonden bedrijf, conform Bijlage 1 Bedrijf aan huis. Daarvan vindt reclamant dat onevenredige inbreuk wordt gemaakt op:
 - a. zijn woongenot, vanwege de zeer korte afstand van de nieuwe woningen tot de eigen woning van reclamant.
 - b. Een goede ruimtelijke ordening vanwege het toestaan van aan huis gebonden beroep of bedrijf, waarbij reclamant als voorbeeld noemt dat een kappersbedrijf een fors aantal verkeersbewegingen met zich mee kan brengen. Dit schaadt de privacy van reclamant en zorgt voor verkeersoverlast.
5. Reclamant vindt de inhoudsmaten voor de nieuw te bouwen woningen, van respectievelijk 750 m³ en 550 m³, te fors en daarmee geen goede ruimtelijke ordening.
6. Reclamant is van mening dat met planvoorschrift 7.3.3 sub a de uitvoering en instandhouding van de landschaps- en inrichtingsmaatregelen onvoldoende is geborgd. Zo is bijvoorbeeld niet duidelijk welke maatregelen uit Bijlage 2 Landschapsplan moeten worden uitgevoerd.
7. Planvoorschrift 7.3.4 verwijst naar oud recht (de wabo). Dit acht reclamant in strijd met de rechtszekerheid.
8. Reclamant vreest voor ernstige verkeers- en parkeeroverlast. De woningen zijn slechts bereikbaar via een smalle toegangsweg waarbij auto's elkaar niet direct kunnen passeren. Auto's moeten dan uitwijken naar de berm om elkaar te passeren met schade tot gevolg. De toegangsweg is volgens reclamant niet geschikt voor een groot aantal verkeersbewegingen van acht extra woningen. Daar komen ook nog eens de mogelijke verkeersbewegingen voor aan huis gebonden beroepen/bedrijven bij.
9. Reclamant vraagt zich af waarom er niet in een alternatieve toegangsweg is voorzien in het ontwerp bestemmingsplan. Volgens reclamant was er in het verleden een toegangsweg over kadastraal perceel Ermelo H3238 en vindt het dan ook onduidelijk waarom er niet voor is gekozen daar opnieuw een toegangsweg te creëren.
10. De verkeersbewegingen leiden volgens reclamant tot (een toename van de) geluidsoverlast waardoor het woon- en leefklimaat verslechtert. Reclamant vreest voor naar binnen schijnende autolichten als gevolg van de forse toename van het aantal verkeersbewegingen. Het is voor reclamant onduidelijk of de nieuwe eigenaren van de woningen gebruik mogen maken van de

toegangsweg. Op deze weg rust weliswaar een erfdienstbaarheid (recht van overpad) maar het is de vraag of de eigenaar van dit perceel een toename van het gebruik moet dulden. Het had op de weg van uw raad gelegen om te bezien of de erfdienstbaarheid wel toereikend is voor de functiewijziging en of er dus geen sprake is van een evidente privaatrechtelijke belemmering die aan de vaststelling van het bestemmingsplan in de weg staat.

11. Reclamant geeft aan niet te zitten wachten op 8 extra brievenbussen voor de woning en tuin waar reclamant vaak zit.
12. Reclamant vreest voor een waardevermindering van zijn woning omdat het voorliggend plan op een ingrijpende planologische wijziging ziet. Dit gaan ten koste van de landelijke omgeving en volgens reclamant heeft de gemeenteraad ten onrechte geen rekening gehouden met de belangen van reclamant. Dit is in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel.
13. Reclamant stelt zich op het standpunt dat een adequate onderbouwing ontbreekt waaruit blijkt dat er behoefte is aan acht extra woningen. De enkele stelling dat in de woonagenda wordt geconstateerd dat er een oplopend tekort is aan woningen en dat elke doelgroep graag een nieuwe woning wil, is volstrekt onvoldoende om aan te nemen dat de bouw van acht woningen voorziet in een behoefte. Daar komt bij dat de helft bestaat uit sociale koopwoningen. De kwalitatieve behoefte aan deze woningen is ook niet aangetoond.
14. Volgens reclamant heeft de raad onvoldoende onderzocht of het soortenbeschermingsregime op voorhand aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat. Reclamant stelt zich op het standpunt dat op basis van de quickscan Flora & Fauna niet kan worden geconcludeerd dat er geen beschermde soorten of verblijfplaatsen aanwezig zijn in het plangebied. Zo lijken de conclusies hoofdzakelijk te zijn gebaseerd op een ééndaags bezoek, dit acht reclamant niet representatief. Reclamant heeft zelf meerdere keren uilen, wespenspiegels en dassen waargenomen in (de nabijheid van) het plangebied. Dit betekent dat nader onderzoek moet worden gedaan naar de eventuele aanwezigheid van deze soorten. Vooralsnog kan niet worden geconcludeerd dat de soortenbescherming niet aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg staat.
15. Reclamant vindt dat het voorliggend plan leidt tot een blijvende ontsiering van het landschap en vindt het niet getuigen van een goede ruimtelijke ordening om op één locatie een groot aantal woningen mogelijk te maken. De woningen in de omgeving staan namelijk veelal op zichzelf.
16. Reclamant wijst er op dat er geen participatie heeft plaatsgevonden en dat het draagvlak voor de bouw van acht extra woningen ontbreekt. De raad heeft volgens reclamant niets gedaan met de feedback die is gegeven door omwonenden en dit vindt reclamant een onzorgvuldige voorbereiding.

Beoordeling

1. Op dit onderdeel wordt per punt gereageerd:
 - a. Het is begrijpelijk dat de situatie wijzigt ten opzichte van de bestaande situatie. De afstand van de woning van reclamant tot het project bedraagt meer dan 130 meter. Daarnaast is bij de planvorming rekening gehouden met de woning van reclamant. Wij zijn dan ook van mening dat het belang bij het realiseren van de woningen groter is dan het belang van reclamant. Voor wat betreft geluidsoverlast is het zo dat in de huidige situatie er sprake is van een bestemming Agrarisch gebied waar volwaardig agrarisch bedrijf gevestigd kan zijn met een bouwblok van ruim 8500 m², alsmede ondergeschikte nevenactiviteiten waaronder een zorg- en logeerboerderij met een maximum oppervlakte van 400 m². Naast de agrarische activiteiten is de laatste jaren ook sprake geweest van zaalverhuur als nevenactiviteit. Voor wat betreft geluidsoverlast zijn wij dan ook van mening dat het belang van het realiseren van de woningen groter is dan het belang van reclamant. Door reclamant is overigens ook niet aangegeven waaruit de geluidsoverlast zal bestaan.
 - b. Reclamant heeft niet gespecificeerd waar en hoe er verkeershinder wordt verwacht. Zoals aangegeven in paragraaf 4.5 van de toelichting, neemt het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de ontwikkeling van de acht nieuwe woningen met maximaal 66 motorvoertuigen per etmaal toe. Op grond van eenzelfde rekenwijze vindt vanuit de bestaande agrarische bebouwing reeds een minimale verkeersgeneratie plaats van circa 97 (zware) motorvoertuigen per etmaal (CROW 381, bedrijf arbeidsextensief / bezoekersextensief, buitengebied, weinig stedelijk gebied o.b.v. 2500 m² bvo). Naast de agrarische activiteiten is de laatste jaren ook sprake geweest van zaalverhuur voor 80 personen als nevenactiviteit, wat met name in de avonden en weekenden plaatsvond en ook extra verkeersbewegingen met zich meebracht. De verkeersgeneratie van de

bestaande bedrijfswoningen wijzigt niet richting de nieuwe situatie. Per saldo neemt de (potentiële) verkeersgeneratie dan ook af. Gelet hierop kan worden gesteld dat de ontwikkeling niet tot (verdere) verkeershinder zal leiden op de Riebroekseweg en de overige omliggende wegen. Daarbij, om eventuele problemen en hinder in de ontsluiting van het plangebied te voorkomen, worden langs de inrit een tweetal passerhavens gerealiseerd. In de aansluiting van de inrit op de Riebroekseweg treden verder geen wijzigingen op ten opzichte van de bestaande situatie.

- c. Er is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld voor dit plan waarbij behoud en – zo mogelijk - versterking van de landschappelijke kwaliteiten en- structuren het uitgangspunt waren. Daarbij is tevens een uitwerking gemaakt voor het nieuw toe te voegen groen en is aangesloten bij het gemeentelijk beleid groen- en natuurinclusief bouwen. Het aandeel verharding neemt met het plan af ten opzichte van de bestaande situatie. Het plan komt het landschappelijk karakter en de aanwezige flora en fauna hiermee ten goede. Overigens is er een quickscan natuur uitgevoerd, waaruit geen aanleiding voor het uitvoeren van vervolgonderzoek naar voren is gekomen. Daarnaast geldt bij de uitvoering van het plan te allen tijde de wettelijke zorgplicht, zoals ook nader toegelicht in het rapport quickscan natuur. Gelet op het voorgaande is de vrees met betrekking tot verstoring van flora en fauna niet gegrond.
 - d. Voor zover reclamant van oordeel is dat er planschade ontstaat, bestaat te zijner tijd altijd de mogelijkheid om via een afzonderlijke procedure een verzoek tot planschade in te dienen op basis van een onherroepelijk bestemmingsplan.
2. Binnen de bestemming 'Tuin' mogen geen gebouwen en bouwwerken gebouwd worden, ook niet vergunningsvrij. Enkel ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouw' is een bijgebouw van 48 m² toegestaan.
 3. Het plan is op 20 december 2023 ter inzage gelegd en valt daarmee onder de wetgeving die op dat moment in werking was, namelijk de Wet ruimtelijke ordening. Het Besluit omgevingsrecht is hiervan het uitvoeringsbesluit. Voor alle plannen die vóór 1 januari 2024 zijn gepubliceerd, geldt het overgangsrecht van de Wet ruimtelijke ordening. Daarmee wordt de rechtszekerheid van het plan wettelijk gewaarborgd.
 4. Naar aanleiding van deze zienswijze is de mogelijkheid om bij recht een bedrijf / beroep aan huis uit te oefenen geschrapt uit de planregels. De door reclamant geuite bezwaren zijn dan ook niet langer gegrond.
 5. De inhoudsmaten komen voort uit de structuurvisie functieverandering. Deze maten zijn daarin vastgelegd voor woningen die worden ontwikkeld door middel van het inleveren van slooppeters. Hierbij is onderzoek gedaan naar passende maatvoeringen voor woningen in het buitengebied. Deze woningen, vaak boerderijen, zijn veelal vrijstaand en doorgaans groter dan woningen die bijvoorbeeld in dorpslinten of kernen worden gerealiseerd. Dit heeft te maken met de opzet van de erven, die ook aanzienlijk meer oppervlakte bevatten dan woningen in dorpslinten of kernen. De nieuw te bouwen woningen sluiten daarom aan bij de aanwezige woningvolumes in het buitengebied. Gezien de ligging van het gebied zien wij geen reden om deze mogelijkheid in te perken.
 6. In het landschapsplan van De Regt + Danz is specifiek aangegeven welke maatregelen uitgevoerd worden en hoe deze beheerd dienen te worden. De gekozen maatregelen zijn gebaseerd op de quickscan natuur, en met deze maatregelen worden meer punten (29) behaald dan minimaal nodig is (26). Verder is ook anterieur met de initiatiefnemer overeengekomen dat er binnen afzienbare tijd na de uitvoering van de woningen voldaan moet worden aan de landschappelijke inpassing, conform het landschapsplan. Hiermee is de uitvoering van de benodigde landschappelijke inpassing en maatregelen door de gemeente voldoende geborgd.
 7. Zie hiervoor de beantwoording onder punt 3.
 8. Het parkeren wordt opgelost op eigen perceel van het voorliggend plan. Er is daarbij voldoende rekening gehouden met de verplichte parkeernorm voor de woningen. Namelijk 22 parkeerplaatsen voor de 10 woningen en 8 gezamenlijke parkeerplaatsen voor bezoekers. Zoals aangegeven in paragraaf 4.5 van de toelichting, neemt het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de ontwikkeling van de acht nieuwe woningen met maximaal 66 motorvoertuigen per etmaal toe. Op grond van eenzelfde rekenwijze vindt vanuit de bestaande agrarische bebouwing reeds een minimale verkeersgeneratie plaats van circa 97 (zware) motorvoertuigen per etmaal (CROW 381, bedrijf arbeidsextensief / bezoekersextensief, buitengebied, weinig stedelijk gebied o.b.v. 2500 m² bvo). Naast de agrarische activiteiten is de laatste jaren ook sprake geweest van zaalverhuur voor

80 personen als nevenactiviteit, wat met name in de avonden en weekenden plaatsvond en ook extra verkeersbewegingen met zich meebracht. De verkeersgeneratie van de bestaande bedrijfswoningen wijzigt niet richting de nieuwe situatie. Per saldo neemt de (potentiële) verkeersgeneratie dan ook af. Voorts heeft initiatiefnemer naar aanleiding van de zienswijze langs de toegangsweg naar het plangebied een zoekzone aangewezen voor realisatie van een tweetal passeerhavens. Er kan dan ook geconcludeerd worden dat het bouwplan en de daarbij behorende wijziging in verkeersbewegingen geen afbreuk doet aan de verkeersveiligheid en verkeersdoorstroming ter plekke. Tenslotte is de mogelijkheid om bij recht een bedrijf / beroep aan huis uit te oefenen geschrapt uit de planregels.

9. Het genoemde perceel H3238 is niet in eigendom van de initiatiefnemer. Daarnaast is er al een bestaande toegangsweg die in eigendom is van de initiatiefnemer en waarvan gebruik kan worden gemaakt voor dit plan. Verder wordt verwezen naar de motivatie onder punt 1.b en hieronder onder punt 10 over de bruikbaarheid van deze toegangsweg.
10. Betreffende geluidsoverlast wordt verwezen naar de beantwoording onder punt 1.a. Wat betreft het recht van overpad is het zo dat de initiatiefnemer met de huidige eigenaar een koopovereenkomst heeft gesloten voor de weg zoals deze aanwezig is binnen kadastraal perceel H4263. De gehele ontsluitingsweg is daarmee in eigendom van de initiatiefnemer. Overigens is in de beantwoording onder punt 1.b reeds aangegeven dat het aantal verkeersbewegingen met het plan per saldo afneemt ten opzichte van de bestaande situatie. De vrees van reclamant voor naar binnen schijnende koplampen is in zoverre dan ook ongegrond. Tenslotte is, gelet op het voorgaande, van evidente privaatrechtelijke belemmeringen geen sprake.
11. De beoogde positie van de brievenbussen langs de doorgaande Riebroekseweg is ingegeven door de wettelijke richtlijn dat een brievenbus niet verder dan 10 meter van de openbare weg mag staan. De initiatiefnemer zal zich inspannen om toch de brievenbussen elders geplaatst te krijgen, maar kan gelet op voorgaande geen harde toezegging op dit punt doen.
12. Zie hiervoor de beantwoording onder punt 1.d.
13. Uit het Woningmarktonderzoek Noord-Veluwe en Zeewolde (december 2022) blijkt dat er in deze regio een grote behoefte is aan betaalbare woningen. Specifiek blijkt uit dit onderzoek dat er behoefte is aan grondgebonden eengezinswoningen in de betaalbare koopsector (p. 87). Het onderzoek toont ook aan dat er extra plannen nodig zijn voor twee-onder-één-kapwoningen, vrijstaande woningen en kavels (p. 120). Dit woningbouwplan voorziet in deze behoeften. Uit de ondertekende Woondeal Noord-Veluwe blijkt tevens dat de gemeente Ermelo relatief weinig betaalbare koopwoningen in haar totale planvoorraad heeft (232 van de in totaal 1.508 woningen). De realisatie van dit woningbouwproject is daarom van belang om te kunnen voldoen aan de lokale, regionale en nationale ambitie om meer betaalbare koopwoningen te bouwen.
14. De in opdracht van de initiatiefnemer uitgevoerde quickscan natuur is gebaseerd op een locatiebezoek, beschikbare gebiedskennis, verspreidingsgegevens, literatuurgegevens en bekende ecologische principes. Dit is in overeenstemming met de gebruikelijke werkwijze bij onderzoek onder de Wet natuurbescherming. Uit een dergelijke quickscan kunnen bevindingen voortkomen die aanleiding geven tot vervolgonderzoek, maar dergelijke bevindingen zijn niet naar voren gekomen. Overigens geldt bij de uitvoering van het plan te allen tijde de wettelijke zorgplicht, zoals ook nader toegelicht in het rapport quickscan natuur. Gelet op het voorgaande is de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in dit geval dan ook niet in het geding.
15. Vanuit de beleidsvisie functieverandering wordt een kader gesteld voor het ontstienen van het landschap, waarbij tevens de landschappelijke kwaliteiten ter plaatse worden verbeterd. De huidige situatie op het erf van Riebroekseweg 35 is sterk versteend door de forse opstallen en verhardingen rondom deze bouwwerken. Door deze bebouwing te verwijderen, wordt de landschappelijke kwaliteit – namelijk de openheid van het gebied – aanzienlijk verbeterd. De woningen die aan het erf worden toegevoegd, beslaan slechts 45% van de 2.500 m² aan opstallen die worden gesloopt. Dit zorgt voor een veel minder verdichte uitstraling. Het volume van de woningen is niet groter dan dat van woningen in de omgeving en ook qua clustering van bebouwing sluit dit plan aan op de opzet van erven in de omgeving. Het uitgangspunt van nieuwe woningen rondom een groen hofje is passend op dit erf. Een hof vraagt om stedenbouwkundige of groene ‘wanden’. Dat is in deze opzet geslaagd. Groene achtertuinen naar de buitenzijden sluit aan bij een erfprincipe in het buitengebied. De samenstelling van verschillende doelgroepen in een buurt(je) zorgt ervoor dat er een goede sociale samenhang tussen de bewoners kan ontstaan, waarbij men meer ‘omziet’ naar elkaar. Het aantal woningen is passend voor deze locatie. Het enige verschil is dat dit plan iets verder van de doorgaande weg is gelegen dan andere erven. Dit doet echter geen afbreuk aan de

omgeving, aangezien er een bestaand bebouwd perceel wordt heringericht. Er is dus geen sprake van een nieuwe ontwikkeling in een open landschap.

16. In het oorspronkelijke plan voor herontwikkeling van onderhavige locatie was sprake van realisatie van een kinderdagverblijf, gecombineerd met de bouw van vier vrije sectorwoningen. Het kinderdagverblijf zou worden gerealiseerd in het gebouw waar nu zaalverhuur plaatsvindt. De omwonenden hadden bezwaar tegen de realisatie van het kinderdagverblijf, waardoor dit uit het plan is geschrapt en in plaats daarvan vier sociale woningen zijn opgenomen. Het college heeft destijds in principe positief besloten over dit plan. Ook in 2024, nadat het ontwerpbestemmingsplan was gepubliceerd, is er meermaals contact geweest met drie omwonenden (in casu reclamanten). Dit contact heeft geleid tot diverse aanpassingen in het plan, welke ook in onderhavige nota zijn beschreven. Een participatieverslag van dit contact is bij de gemeente bekend. Ten minste een deel van de omwonenden heeft aangegeven akkoord te zijn met de huidige invulling van het plangebied. De gemeente beschouwt dit als voldoende participatie met de omgeving, waarbij ook aantoonbaar is ingespeeld op de wensen van de omwonenden.

Conclusie: de zienswijze leidt tot wijziging van het plan. Namelijk:

- In het bij de toelichting bijgevoegde landschapsplan is een zoekgebied opgenomen voor de te realiseren passeerhavens;
- In paragraaf 3.2 van de toelichting is de nieuwe inrichtingstekening uit het landschapsplan opgenomen;
- In paragraaf 4.3 van de toelichting is expliciet de wettelijke ecologische zorgplicht beschreven;
- De mogelijkheid om bij recht een bedrijf / beroep aan huis uit te oefenen is geschrapt uit artikel 7 van de planregels.

Zienswijze 2 (e240004866)

Deze zienswijze is ingediend op 29 januari 2024.

Inhoud van de zienswijze

Reclamant maakt bezwaar op de volgende onderdelen uit het voorliggend ontwerp bestemmingsplan:

1. Met dit plan wordt de bouw van 8 nieuwe woningen, naast de 2 bestaande woningen, mogelijk gemaakt. Reclamant verzet zich tegen de komst van 8 extra woningen en noemt daarbij de volgende argumenten:
 - a. Reclamant vreest voor verkeershinder wat negatieve impact heeft op zijn perceel.
 - b. Volgens reclamant leidt het plan tot aantasting van het landschappelijk karakter en de verstoring van aanwezige flora en fauna.
 - c. Reclamant vreest voor onevenredige waardevermindering van zijn land.
2. Reclamant verzet zich tegen de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Tuin', waarbij aangewezen gronden bestemd worden voor "gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde; verhardingen, erven, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, in- en uitritten, parkeervoorzieningen alsmede water en waterhuishoudkundige doeleinden". Reclamant vindt het niet van een goede ruimtelijke ordening getuigen om de voor 'Tuin' aangewezen gronden onder andere te bestemmen voor gebouwen en bouwwerken.
3. Daarnaast vindt reclamant planvoorschrift 5.2 innerlijk tegenstrijdig nu enerzijds gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan en anderzijds onder sub a wordt opgemerkt dat gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijn toegestaan. Daar komt bij dat planvoorschrift 5.2 sub f naar oud recht verwijst, het Besluit omgevingsrecht. Dit acht reclamant in strijd met de rechtszekerheid.
4. Reclamant geeft aan dat de voor 'Wonen' aangewezen gronden onder andere bestemd zijn voor wonen in woonhuizen alsmede voor een aan huis gebonden beroep dan wel een aan huis gebonden bedrijf, conform Bijlage 1 Bedrijf aan huis. Daarvan vindt reclamant dat onevenredige inbreuk wordt gemaakt op:
 - a. zijn werk, vanwege de zeer korte afstand van de nieuwe woningen tot de eigen woning van reclamant.
 - b. Een goede ruimtelijke ordening vanwege het toestaan van aan huis gebonden beroep of bedrijf, waarbij reclamant als voorbeeld noemt dat een kappersbedrijf een fors aantal verkeersbewegingen met zich mee kan brengen. Dit schaadt de privacy van reclamant en zorgt voor verkeersoverlast.
5. Reclamant vindt de inhoudsmaten voor de nieuw te bouwen woningen, van respectievelijk 750 m³ en 550 m³, te fors en daarmee geen goede ruimtelijke ordening.
6. Reclamant is van mening dat met planvoorschrift 7.3.3 sub a de uitvoering en instandhouding van de landschaps- en inrichtingsmaatregelen onvoldoende is geborgd. Zo is bijvoorbeeld niet duidelijk welke maatregelen uit Bijlage 2 Landschapsplan moeten worden uitgevoerd.
7. Planvoorschrift 7.3.4 verwijst naar oud recht (de wabo). Dit acht reclamant in strijd met de rechtszekerheid.
8. Reclamant vreest voor ernstige verkeers- en parkeeroverlast. De woningen zijn slechts bereikbaar via een smalle toegangsweg waarbij auto's elkaar niet direct kunnen passeren. Auto's moeten dan uitwijken naar de berm om elkaar te passeren met schade tot gevolg. De toegangsweg is volgens reclamant niet geschikt voor een groot aantal verkeersbewegingen van acht extra woningen. Daar komen ook nog eens de mogelijke verkeersbewegingen voor aan huis gebonden beroepen/bedrijven bij.
9. Reclamant vraagt zich af waarom er niet in een alternatieve toegangsweg is voorzien in het ontwerp bestemmingsplan. Volgens reclamant was er in het verleden een toegangsweg over kadastraal perceel Ermelo H3238 en vindt het dan ook onduidelijk waarom er niet voor is gekozen daar opnieuw een toegangsweg te creëren.
10. De verkeersbewegingen leiden volgens reclamant tot (een toename van de) geluidsoverlast waardoor het woon- en leefklimaat verslechtert. Het is voor reclamant onduidelijk of de nieuwe eigenaren van de woningen gebruik mogen maken van de toegangsweg die in eigendom is van reclamant. Op deze weg rust weliswaar een erfdienstbaarheid (recht van overpad) maar het is de vraag of reclamant een toename van het gebruik moet dulden. Het had op de weg van uw raad gelegen om te bezien of de erfdienstbaarheid wel toereikend is voor de functiewijziging en of er dus geen sprake is van een evidente privaatrechtelijke belemmering die aan de vaststelling van het bestemmingsplan in de weg staat.

11. Reclamant vreest voor een waardevermindering van zijn grond omdat het voorliggend plan op een ingrijpende planologische wijziging ziet. Dit gaan ten koste van de landelijke omgeving en volgens reclamant heeft de gemeenteraad ten onrechte geen rekening gehouden met de belangen van reclamant. Dit is in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel.
12. Reclamant stelt zich op het standpunt dat een adequate onderbouwing ontbreekt waaruit blijkt dat er behoefte is aan acht extra woningen. De enkele stelling dat in de woonagenda wordt geconstateerd dat er een oplopend tekort is aan woningen en dat elke doelgroep graag een nieuwe woning wil, is volstrekt onvoldoende om aan te nemen dat de bouw van acht woningen voorziet in een behoefte. Daar komt bij dat de helft bestaat uit sociale koopwoningen. De kwalitatieve behoefte aan deze woningen is ook niet aangetoond.
13. Volgens reclamant heeft de raad onvoldoende onderzocht of het soortenbeschermingsregime op voorhand aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat. Reclamant stelt zich op het standpunt dat op basis van de quickscan Flora & Fauna niet kan worden geconcludeerd dat er geen beschermde soorten of verblijfplaatsen aanwezig zijn in het plangebied. Zo lijken de conclusies hoofdzakelijk te zijn gebaseerd op een ééndaags bezoek, dit acht reclamant niet representatief. Reclamant heeft zelf meerdere keren uilen, wespenspiegels en dassen waargenomen in (de nabijheid van) het plangebied. Dit betekent dat nader onderzoek moet worden gedaan naar de eventuele aanwezigheid van deze soorten. Vooralsnog kan niet worden geconcludeerd dat de soortenbescherming niet aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg staat.
14. Reclamant vindt dat het voorliggend plan leidt tot een blijvende ontsiering van het landschap en vindt het niet getuigen van een goede ruimtelijke ordening om op één locatie een groot aantal woningen mogelijk te maken. De woningen in de omgeving staan namelijk veelal op zichzelf.
15. Reclamant wijst er op dat er geen participatie heeft plaatsgevonden en dat het draagvlak voor de bouw van acht extra woningen ontbreekt. De raad heeft volgens reclamant niets gedaan met de feedback die is gegeven door omwonenden en dit vindt reclamant een onzorgvuldige voorbereiding.

Beoordeling

1. Zie hiervoor de beantwoording van zienswijze 1 onder punt 1.
2. Zie hiervoor de beantwoording van zienswijze 1 onder punt 2.
3. Zie hiervoor de beantwoording van zienswijze 1 onder punt 3.
4. Zie hiervoor de beantwoording van zienswijze 1 onder punt 4.
5. Zie hiervoor de beantwoording van zienswijze 1 onder punt 5.
6. Zie hiervoor de beantwoording van zienswijze 1 onder punt 6.
7. Zie hiervoor de beantwoording van zienswijze 1 onder punt 3.
8. Zie hiervoor de beantwoording van zienswijze 1 onder punt 8.
9. Zie hiervoor de beantwoording van zienswijze 1 onder punt 9.
10. Zie hiervoor de beantwoording van zienswijze 1 onder punt 10.
11. Zie hiervoor de beantwoording van zienswijze 1 onder punt 1.d.
12. Zie hiervoor de beantwoording van zienswijze 1 onder punt 13.
13. Zie hiervoor de beantwoording van zienswijze 1 onder punt 14.
14. Zie hiervoor de beantwoording van zienswijze 1 onder punt 15.
15. Zie hiervoor de beantwoording van zienswijze 1 onder punt 16.

Conclusie: de zienswijze leidt niet tot wijzigingen van het plan anders dan reeds genoemd onder zienswijze 1.

Zienswijze 3 (e240005080)

Deze zienswijze is ingediend op 30 januari 2024.

Inhoud van de zienswijze

Reclamant maakt bezwaar op de volgende onderdelen uit het voorliggend ontwerp bestemmingsplan:

1. Met dit plan wordt de bouw van 8 nieuwe woningen, naast de 2 bestaande woningen, mogelijk gemaakt. Reclamant verzet zich tegen de komst van 8 extra woningen en noemt daarbij de volgende argumenten:
 - a. Reclamant is bevreesd voor onevenredige aantasting van het woongenot, privacy en geluidsoverlast.
 - b. Reclamant vreest voor verkeershinder.
 - c. Volgens reclamant leidt het plan tot aantasting van het landschappelijk karakter en de verstoring van aanwezige flora en fauna.
 - d. Reclamant vreest voor onevenredige waardevermindering van eigen onroerend goed.
2. Reclamant verzet zich tegen de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Tuin', waarbij aangewezen gronden bestemd worden voor "gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde; verhardingen, erven, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, in- en uitritten, parkeervoorzieningen alsmede water en waterhuishoudkundige doeleinden". Reclamant vindt het niet van een goede ruimtelijke ordening getuigen om de voor 'Tuin' aangewezen gronden onder andere te bestemmen voor gebouwen en bouwwerken.
3. Daarnaast vindt reclamant planvoorschrift 5.2 innerlijk tegenstrijdig nu enerzijds gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan en anderzijds onder sub a wordt opgemerkt dat gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijn toegestaan. Daar komt bij dat planvoorschrift 5.2 sub f naar oud recht verwijst, het Besluit omgevingsrecht. Dit acht reclamant in strijd met de rechtszekerheid.
4. Reclamant geeft aan dat de voor 'Wonen' aangewezen gronden onder andere bestemd zijn voor wonen in woonhuizen alsmede voor een aan huis gebonden beroep dan wel een aan huis gebonden bedrijf, conform Bijlage 1 Bedrijf aan huis. Daarvan vindt reclamant dat onevenredige inbreuk wordt gemaakt op:
 - a. zijn woongenot, vanwege de zeer korte afstand van de nieuwe woningen tot de eigen woning van reclamant.
 - b. Een goede ruimtelijke ordening vanwege het toestaan van aan huis gebonden beroep of bedrijf, waarbij reclamant als voorbeeld noemt dat een kappersbedrijf een fors aantal verkeersbewegingen met zich mee kan brengen. Dit schaadt de privacy van reclamant en zorgt voor verkeersoverlast.
5. Reclamant vindt de inhoudsmaten voor de nieuw te bouwen woningen, van respectievelijk 750 m3 en 550 m3, te fors en daarmee geen goede ruimtelijke ordening.
6. Reclamant is van mening dat met planvoorschrift 7.3.3 sub a de uitvoering en instandhouding van de landschaps- en inrichtingsmaatregelen onvoldoende is geborgd. Zo is bijvoorbeeld niet duidelijk welke maatregelen uit Bijlage 2 Landschapsplan moeten worden uitgevoerd.
7. Planvoorschrift 7.3.4 verwijst naar oud recht (de wabo). Dit acht reclamant in strijd met de rechtszekerheid.
8. Reclamant is van mening dat de beoogde woningen leiden tot een vermindering van de privacy. Dit doordat twee woningen op korte afstand van het perceel van reclamant zijn voorzien. Gelet op de maximumbouwhoogte van 8 meter stelt reclamant dat er vanuit de eerste en tweede verdieping zicht is op de eigen woning en het eigen woonperceel. Daarnaast zijn de tuinen van deze twee woningen aan de zuidzijde gelegen, wat ook bijdraagt aan de vermindering van privacy. Reclamant stelt dat, aangezien het privacybelang onvoldoende in acht is genomen, niet gesteld kan worden dat het project strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening.
9. Reclamant vreest voor ernstige verkeers- en parkeeroverlast. De woningen zijn slechts bereikbaar via een smalle toegangsweg waarbij auto's elkaar niet direct kunnen passeren. Auto's moeten dan uitwijken naar de berm om elkaar te passeren met schade tot gevolg. De toegangsweg is volgens reclamant niet geschikt voor een groot aantal verkeersbewegingen van acht extra woningen. Daar komen ook nog eens de mogelijke verkeersbewegingen voor aan huis gebonden beroepen/bedrijven bij.
10. Reclamant vraagt zich af waarom er niet in een alternatieve toegangsweg is voorzien in het ontwerp bestemmingsplan. Volgens reclamant was er in het verleden een toegangsweg over kadastraal

perceel Ermelo H3238 en vindt het dan ook onduidelijk waarom er niet voor is gekozen daar opnieuw een toegangsweg te creëren.

11. De verkeersbewegingen leiden volgens reclamant tot (een toename van de) geluidsoverlast waardoor het woon- en leefklimaat verslechtert. Reclamant vreest voor naar binnen schijnende autolichten als gevolg van de forse toename van het aantal verkeersbewegingen. Het is voor reclamant onduidelijk of de nieuwe eigenaren van de woningen gebruik mogen maken van de toegangsweg. Op deze weg rust weliswaar een erfdienstbaarheid (recht van overpad) maar het is de vraag of de eigenaar van dit perceel een toename van het gebruik moet dulden. Het had op de weg van uw raad gelegen om te bezien of de erfdienstbaarheid wel toereikend is voor de functiewijziging en of er dus geen sprake is van een evidente privaatrechtelijke belemmering die aan de vaststelling van het bestemmingsplan in de weg staat.
12. Reclamant vreest voor een waardevermindering van zijn woning omdat het voorliggend plan op een ingrijpende planologische wijziging ziet. Dit gaan ten koste van de landelijke omgeving en volgens reclamant heeft de gemeenteraad ten onrechte geen rekening gehouden met de belangen van reclamant. Dit is in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel.
13. Reclamant stelt zich op het standpunt dat een adequate onderbouwing ontbreekt waaruit blijkt dat er behoefte is aan acht extra woningen. De enkele stelling dat in de woonagenda wordt geconstateerd dat er een oplopend tekort is aan woningen en dat elke doelgroep graag een nieuwe woning wil, is volstrekt onvoldoende om aan te nemen dat de bouw van acht woningen voorziet in een behoefte. Daar komt bij dat de helft bestaat uit sociale koopwoningen. De kwalitatieve behoefte aan deze woningen is ook niet aangetoond.
14. Volgens reclamant heeft de raad onvoldoende onderzocht of het soortenbeschermingsregime op voorhand aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat. Reclamant stelt zich op het standpunt dat op basis van de quickscan Flora & Fauna niet kan worden geconcludeerd dat er geen beschermde soorten of verblijfplaatsen aanwezig zijn in het plangebied. Zo lijken de conclusies hoofdzakelijk te zijn gebaseerd op een ééndaags bezoek, dit acht reclamant niet representatief. Reclamant heeft zelf meerdere keren uilen, wespenspiegels en dassen waargenomen in (de nabijheid van) het plangebied. Dit betekent dat nader onderzoek moet worden gedaan naar de eventuele aanwezigheid van deze soorten. Vooralsnog kan niet worden geconcludeerd dat de soortenbescherming niet aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg staat.
15. Reclamant vindt dat het voorliggend plan leidt tot een blijvende ontsiering van het landschap en vindt het niet getuigen van een goede ruimtelijke ordening om op één locatie een groot aantal woningen mogelijk te maken. De woningen in de omgeving staan namelijk veelal op zichzelf.
16. Reclamant wijst er op dat er geen participatie heeft plaatsgevonden en dat het draagvlak voor de bouw van acht extra woningen ontbreekt. De raad heeft volgens reclamant niets gedaan met de feedback die is gegeven door omwonenden en dit vindt reclamant een onzorgvuldige voorbereiding.

Beoordeling

1. Zie hiervoor de beantwoording van zienswijze 1 onder punt 1.
2. Zie hiervoor de beantwoording van zienswijze 1 onder punt 2.
3. Zie hiervoor de beantwoording van zienswijze 1 onder punt 3.
4. Zie hiervoor de beantwoording van zienswijze 1 onder punt 4.
5. Zie hiervoor de beantwoording van zienswijze 1 onder punt 5.
6. Zie hiervoor de beantwoording van zienswijze 1 onder punt 6.
7. Zie hiervoor de beantwoording van zienswijze 1 onder punt 3.
8. De initiatiefnemer heeft, naar aanleiding van de zienswijze, besloten de positie van de nieuwe woningen aan te passen door deze op een grotere afstand van het perceel van de reclamant te plaatsen. Het geheel aan nieuwe bebouwing verschuift daarmee naar het noorden. Daarnaast is er een aanvullende groenstrook tussen de woningen en het perceel van de reclamant voorzien. Hierdoor is het privacybelang van de reclamant in voldoende mate gewaarborgd.
9. Zie hiervoor de beantwoording van zienswijze 1 onder punt 8.
10. Zie hiervoor de beantwoording van zienswijze 1 onder punt 9.
11. Zie hiervoor de beantwoording van zienswijze 1 onder punt 10.
12. Zie hiervoor de beantwoording van zienswijze 1 onder punt 1.d.
13. Zie hiervoor de beantwoording van zienswijze 1 onder punt 13.
14. Zie hiervoor de beantwoording van zienswijze 1 onder punt 14.
15. Zie hiervoor de beantwoording van zienswijze 1 onder punt 15.

16. Zie hiervoor de beantwoording van zienswijze 1 onder punt 16.

Conclusie: de zienswijze leidt tot wijziging van het plan. Namelijk:

- In het bij de toelichting bijgevoegde landschapsplan is de positie van de nieuwe woningen aangepast (noordelijk opgeschoven). Tevens is in het zuidelijk deel van het plangebied een aanvullende groene bufferstrook opgenomen;
- In paragraaf 3.2 van de toelichting is de nieuwe inrichtingstekening uit het landschapsplan opgenomen;
- Op de verbeelding / plankaart zijn de positie van de bouwvlakken en bestemmingen aangepast conform landschapsplan.

Verder leidt de zienswijze niet tot wijzigingen van het plan anders dan reeds genoemd onder zienswijze 1.

Ambtshalve wijzigingen

In het bestemmingsplan zijn naast de reeds hierboven beschreven wijzigingen ook de volgende ambtshalve wijzigingen aangebracht. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen de toelichting, regels en verbeelding / plankaart.

Toelichting

1. In paragraaf 2.3.6 is de zinssnede met betrekking tot de specifieke V.O.N-prijs geschrapt, gezien dit een dynamisch bedrag betreft.
2. In paragraaf 2.3.8 is een verwijzing opgenomen naar de onderbouwing van het gemeentelijk puntensysteem groen- en natuurinclusief bouwen.
3. De stikstofdepositieberekening, bijgevoegd onder paragraaf 4.3, is geüpdatet conform de laatste versie van de AERIUS-calculator.
4. Paragraaf 5.2 is aangepast c.q. aangevuld conform de wijzigingen in de regels en verbeelding.
5. Paragraaf 6.1.1 is aangevuld voor wat betreft de uitkomsten van het vooroverleg.
6. Paragraaf 6.1.2 is aangepast omdat er destijds wel bezwaren van omwonenden naar voren zijn gekomen, waarop de plannen toen (deels) zijn aangepast.
7. Paragraaf 6.1.3 is aangevuld naar aanleiding van de binnengekomen zienswijzen. Ook is onderhavige zienswijzennota bijgevoegd.
8. In paragraaf 6.2 is benoemd dat inmiddels een anterieure overeenkomst is afgesloten.

Regels

1. Artikel 5.2 sub f is vervangen door een algemene aanduidingsregel onder de aanduiding 'Vrijwaringszone – landschappelijke waarde'.
2. In artikel 5.2 is een expliciet maximum bebouwingsoppervlak van 48 m2 opgenomen voor bijgebouwen en overkappingen ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'.
3. Aan artikel 7.2.3 is een sublid toegevoegd dat een gezamenlijk oppervlak van 150 m2 aan bijbehorende bouwwerken bij de bestaande vrijstaande woningen mogelijk maakt. Dit conform het bepaalde in het functieveranderingsbeleid.

Verbeelding

1. Op de plankaart is middels een algemene aanduiding 'Vrijwaringszone – landschappelijke waarde' aangegeven waar het vergunningsvrij bouwen is uitgesloten.
2. Binnen de woonbestemming is nu ook ter hoogte van de meest noordelijke twee-onder-één-kapwoning een aanduiding 'bijgebouw' opgenomen, om aan te geven dat een eventueel bijgebouw bij deze woning enkel daar is toegestaan.