



Nr. 02330000256036
Casenr. 02330000068995

Zienswijzennota tam-omgevingsplan De Beek 77

Naam : R.A. Hanenburg
Datum : 29 januari 2025

Inhoudsopgave

Inleiding	3
Zienswijze	4
1. Indiener 1	4
Samenvatting mondelinge zienswijze.....	4
Beantwoording mondelinge zienswijze	4
Samenvatting aanvullende schriftelijke zienswijze	5
Beantwoording aanvullende schriftelijke zienswijze	5
Conclusie.....	6

Inleiding

Initiatiefnemer heeft verzocht om het wijzigen van de bestemming van haar gronden met een agrarische functie naar een woonfunctie en de nieuwbouw van 3 woningen. De bestaande bedrijfswoning blijft behouden en kan, indien gewenst, opnieuw gebouwd worden. Omdat initiatiefnemer heeft aangetoond te voldoen aan de kaders en randvoorwaarden uit het functieveranderingsbeleid, heeft het college hiermee ingestemd.

De gewenste ontwikkeling is niet mogelijk binnen de kaders van het geldende omgevingsplan 'Buitengebied Agrarische enclave en Speuld'. Om de ontwikkeling juridisch planologisch mogelijk te maken is het tam-omgevingsplan "De Beek 77" opgesteld. In het tam-omgevingsplan wordt aangetoond dat het planvoornemen vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

Het tam-omgevingsplan "De Beek 77" heeft van 12 december 2024 tot en met 22 januari 2025 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode heeft eenieder een zienswijze op het plan naar voren kunnen brengen. Er is één zienswijze ingediend.

In deze nota is de zienswijze samengevat en voorzien van een beoordeling.

Zienswijze

1. Indiener 1

Samenvatting mondelinge zienswijze

1. Indiener geeft aan dat in het Ermelo's Weekblad van 8 januari 2025 staat dat 1 omwonende het niet eens is met het plan.
2. Indiener geeft aan dat de Beek 77 te koop staat.
3. Indiener geeft aan dat de maten/tekening zoals die door het Gelders Genootschap zijn aangegeven in het omgevingsplan niet overeenkomen met de werkelijke situatie. Een deel van zijn perceel is daarin meegenomen.
4. Indiener zegt dat de berekening van de sloopmeters niet klopt. In de berekeningen is een later aangebouwd gebouw aan de achterzijde van de stal meegenomen, maar die is nooit vergund en mag dus niet meegenomen worden.
5. Indiener geeft aan dat hij bezwaar maakt tegen het gebruik van de uitweg door de nieuwe woningen. De uitweg is voor de helft van nr. 75 en voor de helft van nr. 77 en er is over en weer recht van overpad. Pogingen om tot een goede oplossing te komen zijn niet gelukt. Bovendien is het deel direct achter de bestaande woning van nr. 77 te smal om uit te wegen voor de nieuwe woningen.
6. Indiener vraagt of de stikstofberekeningen wel kloppen, omdat hij heeft vernomen dat de stikstofrechten zijn verkocht voor de aanleg van de A27/A12. Indiener zegt dat het agrarische bedrijf volgens hem al beëindigd had moeten zijn, vanwege de verkoop van de stikstofrechten.

Beantwoording mondelinge zienswijze

1. Waarschijnlijk is dit uit het collegevoorstel voor het ontwerpomgevingsplan overgenomen. Daarin moet altijd een paragraaf worden opgenomen over de communicatie met betrekking tot het plan.
2. De kavels hebben inderdaad kort online te koop gestaan. Ongeveer een halve dag. Het staat de initiatiefnemer vrij om dit te doen. Daar gaat de gemeente niet over.
3. De maten/tekening van het Geldersch Genootschap staat in de motivering en is daarom niet juridisch bindend is. De plankaart van het omgevingsplan is juridisch bindend. Daar zijn de kadastrale grenzen aangehouden. De tekening van het Gelders Genootschap heeft bovendien betrekking op het landschappelijk inrichtingsplan.
4. De Structuurvisie functieverandering 2021 geeft de wijze van meten van te slopen opstallen aan. Het provinciale en regionale beleid voorziet hier namelijk niet in. Te slopen bebouwing kan worden ingemeten als sloopmeters, als deze:
 - aantoonbaar in agrarisch of bedrijfsmatig gebruik is geweest;
 - legaal is opgericht (dat kan ook vergunningsvrij zijn, als het strookt met de toenmalige regels voor vergunningvrij bouwen). NB. niet vergunde maar wel fysiek aanwezige (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen van voor 2003 mogen meegeteld worden voor het bepalen van inzetbare sloopmeters;
 - een voor mensen toegankelijke overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
 - een verharde opslagruimte (niet overkapt) is met een opstaande rand van tenminste 1,5 meter boven het maaiveld (bijvoorbeeld sleuvsilo's);
 - aanwezig was vijf jaar voor de datum dat de aanvraag voor functieverandering wordt ingediend.

Het later aangebouwde gebouw voldoet aan de regels voor vergunningvrij bouwen, zoals die golden ten tijde van het principebesluit op 17 september 2020 (artikel 3, bijlage II Besluit omgevingsrecht) en de overige genoemde eisen zoals hiervoor vermeld. Het mag daarom meegenomen worden in de berekening van de sloopmeters.

5. Van een privaatrechtelijke belemmering is sprake als de uitvoering van een voorgenomen project in strijd komt met het burgerlijk recht. Daarbij gaat het onder meer om het recht van erfdiensbaarheid (bijvoorbeeld om via een 'overpad' de grond van een ander het eigen terrein te bereiken). De privaatrechtelijke belemmering moet evident zijn voor de vaststelling van een omgevingsplan. Anders gezegd: een buitenstaander moet snel kunnen zien dat een privaatrechtelijk recht onmiskenbaar een niet te nemen hobbel voor de uitvoering van een project vormt (aldus bijvoorbeeld ABRvS 24-4-2019, ECLI:NL:RVS:2019:1329, r.o. 4.2). Die eis vloeit voort uit de gedachte dat het in beginsel op de weg van de civiele rechter ligt om te bepalen of de burger 'inderdaad' een afdwingbaar recht jegens een andere (rechts)persoon heeft (aldus bijvoorbeeld ABRvS 3-2-2021, ECLI:NL:RVS:2021:208, r.o. 3.1). Het is niet aan de bestuursrechter (en dus ook niet aan de gemeente) om een bindend oordeel over het wel of niet bestaan van een privaatrechtelijk recht te geven. Dit verklaart waarom de bestuursrechter niet snel aanneemt dat sprake is van een evidente privaatrechtelijke belemmering die in de weg staat aan een bestemmingsplan (aldus bijvoorbeeld ABRvS 3-2-2021, ECLI:NL:RVS:2021:208, r.o. 3.1), en dat de gemeenteraad en het college niet zijn gehouden om spontaan onderzoek naar het bestaan van zo'n belemmering te verrichten (aldus bijvoorbeeld ABRvS 10-3-2021, ECLI:NL:RVS:2021:499, r.o. 11.2).

Initiatiefnemer heeft met een verklaring van zijn advocaat aangetoond dat er sprake is van recht van overpad. Daarbij zijn geen belemmeringen benoemd voor een functiewijziging van het perceel. Er is ook voldoende ruimte achter nr. 77 voor de nieuwe woningen om goed uit te kunnen rijden.

6. Initiatiefnemer heeft afspraken gemaakt met de koper van de stikstofrechten dat hij een deel van de stikstofrechten nog voor zijn eigen ontwikkeling mag gebruiken. Daarbij is ook een termijn overeengekomen wanneer het agrarische bedrijf gestopt moet zijn. Die termijn is nog niet voorbij.

Samenvatting aanvullende schriftelijke zienswijze

1. Er wordt onterecht aan voorbij gegaan dat De Beek 75 beschikt over een bedrijfsbestemming en een bouwvlak. De wijziging van De Beek 75 wordt niet in procedure gebracht, omdat De Beek 77 nog over een bedrijfsbestemming beschikt. De nieuwe woningen dienen 50 meter uit de erfgrans te blijven.
2. Er is geen overeenstemming over de ontsluiting van het nieuwe plan. Het nieuwe plan zal ontsluiten over de grond van belanghebbenden. Dit schaadt het eigendomsrecht.
3. Belanghebbenden verzoeken het bouwvlak van de woning vooraan te verschuiven van de ontsluitingsweg af. Op die manier ontstaat er ruimte om over eigen grond te ontsluiten. Dat zou het hele geschil weg doen gaan. Het heeft overigens geen nadelige consequenties, omdat de hele woning reeds is gesloopt. Voor andere bebouwing blijft er voldoende ruimte over.
4. Met de meest recente uitspraak van de Afdeling zijn de regels voor intern salderen beperkt. Het is onduidelijk of het plan er nu aan voldoet. Er moet een nieuwe stikstofrapportage worden aangeleverd.
5. De laatste woning is gesitueerd in GNN gebied buiten het bestaande bouwblok. Daar is geen toestemming voor verleend, ook niet door de provincie. Er wordt ook niet gecompenseerd om buiten het GNN te ontwikkelen.

Beantwoording aanvullende schriftelijke zienswijze

1. In het omgevingsplan Buitengebied Agrarische Enclave en Speuld heeft De Beek 77 de bestemming 'Agrarisch met waarden-Natuur- en landschapswaarden'. De gronden zijn onder andere bestemd voor agrarische bedrijven met één bijbehorende bedrijfswoning. Deze bedrijfswoning mag uitsluitend worden gebouwd, indien binnen hetzelfde bouwperceel één of meer andere gebouwen ten behoeve van het agrarisch bedrijf worden of zijn gebouwd. De Beek 77 deelt het bouwvlak met De Beek 75. De Beek 75 heeft de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch-plattelandswoning'. Ter plaatse van deze aanduiding is uitsluitend een plattelandswoning met bijbehorende bouwwerken toegestaan. Het aantal woningen ter plaatse van de aanduiding mag niet meer zijn dan één. Dit maakt dat De Beek 75 een plattelandswoning betreft en De Beek 77 een bedrijfswoning. Omdat er geen agrarisch bedrijf aanwezig mag zijn op De Beek 75, hoeft er ook geen rekening te worden gehouden met een afstand tot deze bestemming.
2. Zie de beantwoording op punt 5 van de mondelinge zienswijze.

3. Er is overleg gevoerd met initiatiefnemer over deze vraag. Hij is niet voornemens om het bouwvlak te verplaatsen. Dit is ook niet nodig voor de vaststelling van het omgevingsplan.
4. De uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 18 december 2024 hebben betrekking op projecten en niet op plannen. Of de huidige rechtspraak voor plannen ook gaat wijzigen is nog niet duidelijk. Op dit moment kan er getoetst worden zoals dat altijd al werd gedaan bij plannen.
5. Het plan is in het kader van vooroverleg voorgelegd aan de provincie Gelderland. Zij heeft op 24 oktober 2024 aangegeven dat de provinciale belangen goed zijn meegewogen in het plan.

Conclusie

Het omgevingsplan is naar aanleiding van de zienswijze niet aangepast.