



Nr. 13031474  
Casenr. 2013-04852

### **Nota beoordeling inspraak bestemmingsplan Nijkerkerweg 66**

Naam : mevrouw S. van Wijk-van Kooij  
Afdeling : Ontwikkeling  
Datum : 22 juli 2013



## Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan Nijkerkerweg 66 heeft van 16 mei 2013 tot en met 29 mei 2013 ter inzage gelegen. Deze terinzagelegging is voorafgegaan van een informatieavond op 13 mei 2013. Voor deze avond zijn omwonenden per brief uitgenodigd en heeft een publicatie in de krant gestaan. Gedurende de ter inzage legging konden belanghebbenden en ingezetenen van de gemeente Ermelo een inspraakreactie kenbaar maken op dit plan.

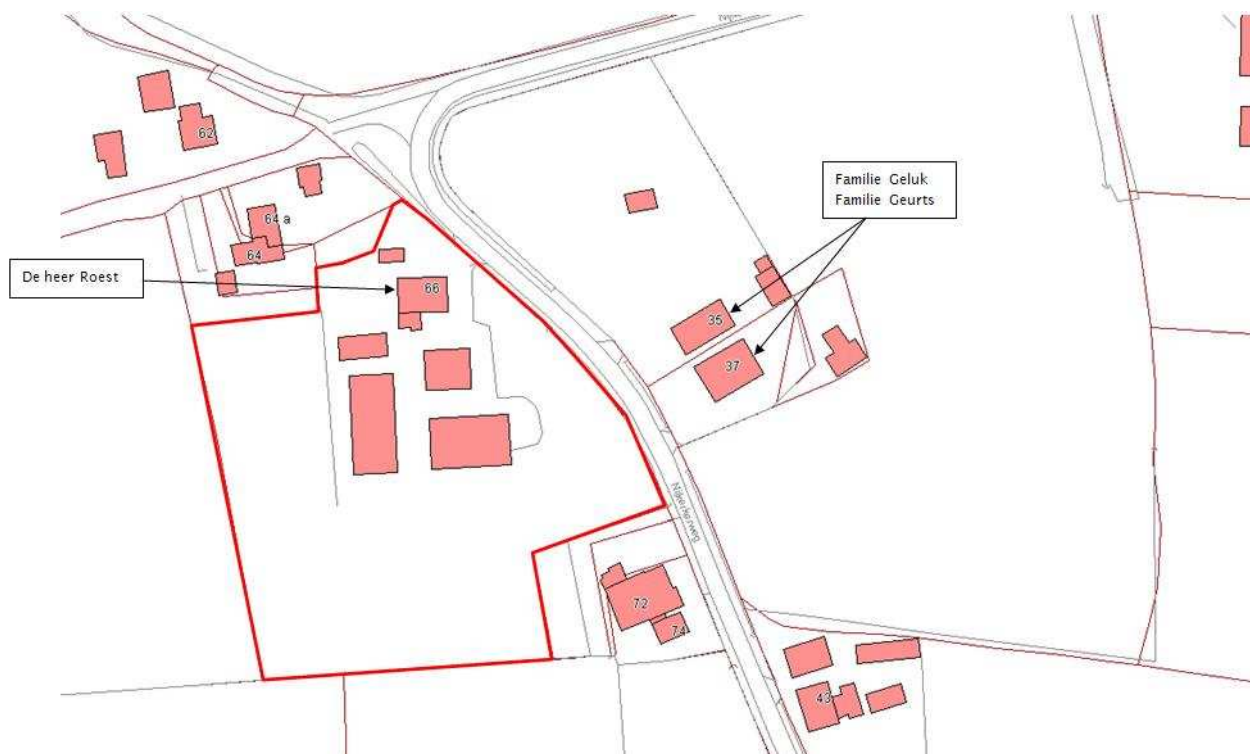
Het bestemmingsplan heeft betrekking op functieverandering. Het agrarische bedrijf aan de Nijkerkerweg 66 verdwijnt, de gebouwen worden gesloopt en daarvoor in de plaats worden vijf nieuwe rijwoningen met een bijgebouw gerealiseerd.

Tijdens de ter inzage legging van het voorontwerpbestemmingsplan zijn twee inspraakreacties ontvangen. In deze nota zijn de inspraakreacties samengevat en voorzien van een beoordeling, met daarbij (in voorkomende gevallen) de voorgestelde wijzigingen. De inspraakreacties van indieners zijn ontvankelijk, nu zij binnen de gestelde termijn een onderbouwde inspraakreactie hebben gegeven en zij derdebelanghebbenden zijn bij het onderhavige bestemmingsplan.

Er is een inspraakreactie ontvangen van:

1. families Geluk, Nijkerkerweg 35 en Geurts, Nijkerkerweg 37;
2. de heer Roest Nijkerkerweg 66.

De percelen van de families Geluk en Geurts en de heer Roest zijn op onderstaande afbeelding zichtbaar gemaakt. Het perceel van de heer Roest ligt in het plangebied. Hij is echter niet de initiatiefnemer. Met rode omlijning is het plangebied aangegeven.



## Beoordeling

1. familie Geluk, Nijkerkerweg 35 en familie Geurts, Nijkerkerweg 37 –  
(corsa nr. 13023114)

### Samenvatting inspraak

Insprekers hebben een inspraakreactie gegeven die ingaat op een aantal aspecten. Deze aspecten worden hieronder puntsgewijs samengevat.

1. Inspreker mist een beeldkwaliteitplan waaruit blijkt dat de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd blijft en verzoekt om deze alsnog op te stellen.
2. In de quick-scan flora en fauna is ingegaan op de mogelijke effecten van de voorgenomen ontwikkeling op de nabijgelegen Natura 2000 gebieden “Veluwe” en “Veluwe randmeren”. Inspreker mist in deze een beschouwing van de aantasting van stikstof gevoelige gebieden. Er had volgens inspreker een Voortoets in het kader van de Natuurbeschermingswet moeten worden gedaan.
3. In de Ecologische quickscan is uitgegaan van een andere erftoegang dan de erftoegang zoals in het bestemmingsplan is opgenomen. De effecten van de juiste erftoegang dienen nader in beeld gebracht te worden.
4. De Ecologische quickscan is op 29 februari 2012 uitgevoerd en is hiermee verouderd. Het onderzoek dient geactualiseerd te worden.
5. De Ecologische quickscan is incompleet wat betreft opsomming huidige situatie bomen en opsomming van de vogels. Het onderzoek dient nader aangevuld te worden, zodat het een compleet beeld geeft.
6. In de toelichting wordt gesproken over ca. 890 m<sup>2</sup> aan bestaande opstallen. In werkelijkheid gaat het volgens inspreker om 858 m<sup>2</sup>. Er zijn gebouwen meegenomen die niet legaal zijn omdat de gemeente daar geen bouwvergunning van heeft. Hierdoor is het aantal m<sup>2</sup> legale bebouwing op basis waarvan het terugbouwpercentage wordt berekend beduidend minder en is het niet mogelijk om het huidige nieuwbouwplan van ca. 420 m<sup>2</sup> te realiseren.
7. Op het plangebied ligt een dubbelbestemming Waarde-Archeologie. De regels voor deze bestemming zijn niet in het bestemmingsplan opgenomen. De gemeente wordt verzocht deze alsnog op te nemen.
8. Initiatiefnemer heeft onvoldoende onderbouwd dat het plan economisch haalbaar is. Verzocht wordt om een onderbouwing dat het plan economisch haalbaar is, met in achtname van de huidige economische tijden.
9. Bijlage 4 bij het inrichtingsplan is onvolledig, nummer 12 ontbreekt in de legenda.
10. De benoeming van het voetpad aan de voorzijde van de woning is te vrijblijvend. Verzocht wordt om een clausule op te nemen dat daar niet met de auto mag worden gereden.
11. De beplanting langs het perceel Nijkerkerweg 72 zou laag blijven zodat het zicht langs de huizen en achter Autobedrijf Van Hierden vrij blijft. Inspreker was toegezegd dat ze inspraak zouden hebben op het plan, dit is niet gebeurd.
12. Op de verbeelding bij de anterieure overeenkomst is de bestemming Groen aangegeven aan de voorzijde van de woningen (de wegzijde). Op de verbeelding bij het bestemmingsplan is hier de bestemming Tuin aangegeven. Insprekers zien graag de bestemming Groen terug zodat daar geen bebouwing is toegestaan.

### Beoordeling inspraak

1. Voor de planontwikkeling is een inrichtingsplan opgesteld. Op dit inrichtingsplan is aangegeven hoe het plangebied wordt ingericht en waar welke functies komen. Tevens is een eerste aanzet van de nieuwe rijwoningen aangegeven, namelijk in de stijl schuurwoning. Dit zal in de toelichting van het bestemmingsplan verduidelijkt worden. Verder geldt ook voor dit gebied de welstandsnota en toets aan de welstand. Hiermee wordt gewaarborgd dat de toekomstige bebouwing wordt ingepast in de omgeving. Een beeldkwaliteitplan wordt voor dit plan niet noodzakelijk geacht.
2. Op het perceel was een agrarisch bedrijf gevestigd. Daarvoor in de plaats komen woningen. Een agrarisch bedrijf heeft meer stikstof uitstoot dan woningen. Bij een bedrijf is namelijk sprake van uitstoot uit de stallen en er gaat zwaarder verkeer van en naar het perceel. Per saldo zal de stikstofuitstoot op het perceel daarom afnemen wat ten gunste komt van de stikstofgevoelige natuurgebieden. Een nader onderzoek naar stikstofuitstoot wordt daarom niet nodig geacht.
3. De locatie waar de ontsluiting komt, staat bossage. Zoals op het inrichtingsplan is te zien, blijft een groot deel van deze bossage behouden en wordt alleen wat verwijderd voor de aanleg van de ontsluiting. Doordat een groot deel van de bossage behouden blijft, zal de aanleg van de ontsluiting naar verwachting niet leiden tot aantasting van de leefgebieden voor de beschermde diersoorten. Er blijven nog voldoende oriëntatiepunten over.
4. Flora en faunaonderzoek kan slechts in bepaalde perioden van het jaar worden uitgevoerd, waardoor hier vaak de nodige tijd tussen zit. Het plangebied is in de tussentijd niet veranderd waardoor dit onderzoek ook niet is verouderd. Daarbij is het onderzoek uitgevoerd door een externe deskundige en er bestaan geen twijfels over de kunde van dit bureau, de juistheid van de onderzoeksmethode en de uitkomsten ervan.
5. In het onderzoek wordt algemeen genoemd 'dunne bomen diameter 25 cm'. De door inspreker genoemde Linde- en Berkenbomen vallen in deze groep. In het onderzoek is voornamelijk gekeken naar de aanwezigheid van de vogels in de gebouwen/de locaties waar wat verandert. Mogelijk dat de vogels die inspreker noemt hier niet voorkomen/niet zijn waargenomen. Daar komt bij dat deze soorten niet onder de jaarrond beschermde vogels vallen. Het feit dat deze vogels en deze bomen niet genoemd worden, zorgt niet voor een andere conclusie.
6. Het provinciaal beleid van functieverandering gaat over het daadwerkelijk opruimen / saneren van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. Daarbij is het inderdaad mogelijk dat een bouwvergunning niet kan worden teruggevonden. Belangrijk is dat alle bouwwerken zijn gebruikt bij de uitvoering van de agrarische bedrijvigheid. Deze mogen dan ook allen meegenomen worden bij de berekening. In onderhavig geval staan de betreffende gebouwen al de nodige jaren op het perceel en ze zijn in gebruik geweest voor de agrarische bedrijfsvoering. Binnen het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Midden West waren deze gebouwen ook toegestaan.
7. De bestemmingen Waarde - Archeologie Hoog en Waarde - Archeologie Laag worden opgenomen in de regels van het ontwerpbestemmingsplan.
8. De gemeente heeft een overeenkomst met de initiatfnemer gesloten. Uit deze overeenkomst volgt, naast het verplichte kostenverhaal, ook een realisatieverplichting voor de initiatiefnemer. Hieruit blijkt dat de initiatiefnemer binnen de wettelijke planperiode van 10 jaar over zal gaan tot realisatie van dit plan.  
De behoefte aan woningbouw volgt uit het derde Kwalitatief Woningbouwprogramma. Volgens dit programma heeft de gemeente Ermelo tot 2019 de behoefte aan de realisatie van 858 woningen. De woningen die door dit plan worden mogelijk gemaakt, zijn opgenomen binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma en er is geen reden om te twijfelen aan de daadwerkelijke behoefte aan woningen.
9. In bijlage 4, inrichtingsplan, wordt bij het ontwerp bestemmingsplan de uitleg van nummer 12 toegevoegd.

10. In het inrichtingsplan behorende bij het bestemmingsplan en bij de anterieure overeenkomst is opgenomen dat aan de voorzijde (wegzijde) van de woningen een voetpad komt. Hiermee is dit publiekrechtelijk voldoende vastgelegd met de bijbehorende handhavingsmogelijkheden.
11. De opgenomen beplanting is belangrijk voor de versterking van het landschap, wat ook een doel van functieverandering is. Van afspraken over de hoogte van de beplanting is ons niets bekend.
12. Wat betreft de mogelijkheden voor het oprichten van bouwwerken, is er geen verschil tussen de bestemmingen Groen en Tuin. De bouw mogelijkheden binnen de bestemming Tuin worden wel aangepast in het ontwerpbestemmingsplan, waardoor de mogelijkheden beperkter zijn. Er zijn twee overeenkomsten gesloten met de initiatiefnemers voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan. De bijgevoegde verbeeldingen zijn conceptueel, de bevoegdheid tot het vaststellen van een bestemmingsplan ligt bij de gemeenteraad. Bij een anterieure overeenkomsten kunnen derhalve geen resultaatsverplichtingen worden opgenomen ten aanzien van het gebruiken van een publiekrechtelijke bevoegdheid.

### Conlusie

De inspraakreactie geeft aanleiding tot wijzigingen:

- Hoofdstuk 4 van de toelichting wordt aangepast, de stijl voor de rijwoningen wordt nader verduidelijkt;
- Bijlage 4 van de toelichting wordt aangepast, de uitleg van nummer 12 wordt toegevoegd;
- De regels worden aangevuld met het artikel "Waarde - Archeologie Hoog" en "Waarde - Archeologie Laag";
- De regels voor de bestemming "Tuin" worden aangepast.

2. de heer Roest, Nijkerkerweg 66  
(corsa nr. 13023115)

### Samenvatting inspraak

Insprekers hebben een inspraakreactie gegeven die ingaat op een aantal aspecten. Deze aspecten worden hieronder puntsgewijs samengevat. De eerste negen aspecten uit de inspraakreactie zijn hetzelfde als de inspraakreactie van de families Geluk en Geurts voor de samenvatting van deze aspecten en de bijbehorende beoordeling wordt verwezen naar bovenstaande inspraakreactie. De overige aspecten zijn hieronder samengevat.

1. Het noordwestelijke deel van de houtwal ligt op het perceel behorende bij Nijkerkerweg 66 en belemmert de doorgang naar het achtergelegen agrarisch gebied. Verzocht wordt om de houtwal hier te herzien zodat een doorgang mogelijk is naar het westelijk agrarisch gebied.
2. Op de verbeelding bij de anterieure overeenkomst is de bestemming Groen aangegeven aan de voorzijde van de woningen (de wegzijde). Op de verbeelding bij het bestemmingsplan is hier de bestemming Tuin aan gegeven. Insprekers zien graag de bestemming Groen terug zodat daar geen bebouwing is toegestaan.
3. De woning aan de Nijkerkerweg 66 is recentelijk gekocht op basis van de anterieure overeenkomst. Daar is de woonbestemming aan de zuidzijde van de woning Nijkerkerweg 66 groter dan op de verbeelding bij het voorontwerp (daar heeft dit deel de bestemming Tuin). Hierdoor zijn minder uitbouw mogelijkheden. Verzocht wordt de verbeelding aan te passen conform de verbeelding bij de anterieure overeenkomst.
4. Op de verbeelding bij de anterieure overeenkomst is het bijgebouw bij de woning Nijkerkerweg 66 niet plaatsvast gemaakt. In het voorontwerp is dit wel gebeurd. Verzocht wordt om de verbeelding aan te passen, zodat er weer vrijheid is over de situering van het bijgebouw.

### Beoordeling inspraak

1. Zoals ingetekend op het inrichtingsplan, is de houtwal niet geheel gesloten. Het is daardoor mogelijk om een doorgang te maken naar achtergelegen agrarisch gebied. Het plan wordt hier niet op aangepast. Het bestemmingsplan is hier niet heel duidelijk over: ter plaatse van de aanduiding houtsingel is alleen een houtsingel toegestaan. Daarmee is niet gezegd dat er ook paden mogen, dit wordt nader verduidelijkt
2. Zie beoordeling zienswijze 1 onder 12.
3. Het inrichtingsplan is bij de anterieure overeenkomst gevoegd. In de anterieure overeenkomst is geregeld dat dit inrichtingsplan moet worden uitgevoerd. In voorliggend bestemmingsplan is dit inrichtingsplan overgenomen. De verbeelding bij het voorontwerpbestemmingsplan is aangepast ten opzichte van de concept-verbeelding bij de anterieure overeenkomst, om het stedenbouwkundige ensemble van de woningen beter tot z'n recht te brengen.
4. Zie beoordeling onder 3.

#### Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding tot wijzigingen:

- De regels ten behoeve van de houtwal worden aangepast.