

Bestemmingsplan Schaapsdijk te Ermelo, gemeente Ermelo

Advies in ruimtelijke ordening



Fokko Agteres Advies
in Ruimtelijke Ordening
december 2023
Status: ontwerp

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding en doel	4
1.2	Ligging plangebied	5
1.3	Het vigerende bestemmingsplan	7
1.4	Leeswijzer	7
2	Beschrijving van het plangebied	9
2.1	Ligging en (historisch) grondgebruik	9
2.2	Huidige bebouwing	10
3	Beleidskader	12
3.1	Rijksbeleid	12
3.2	Provinciaal beleid	14
3.3	Lokaal beleid	16
4	Planopzet	21
5	Uitvoerbaarheid	23
5.1	Algemeen	23
5.2	Bodem	24
5.3	Geluid	24
5.4	Waterhuishouding	26
5.5	Flora en Fauna	27
5.6	Externe veiligheid	29
5.7	Cultuurhistorie en Archeologie	30
5.8	Verkeer	31
5.9	(vormvrije) milieueffectrapportage - beoordeling	32
6	Juridische planbeschrijving	33
6.1	Algemeen	33
6.2	Inleidende regels	33
6.3	Bestemmingsregels	33
6.4	Algemene regels	34
6.5	Overgangs- en slotregels	34
6.6	Bestemmingen	34
7	Economische uitvoerbaarheid	36
8	Overleg	37

Bijlagen

- 1. akoestisch onderzoek van buro K+ Adviesgroep van 6 december 2023**
- 2. studie “Functieverandering Buitenbrinkweg Schaapsdijk te Ermelo” van Veluwse architecten te Ermelo van juli 2023**
- 3. quick scan flora fauna van adviesburo Lycens te Oldenzaal van 12 september 2023**
- 4. notitie van adviesburo Groene Omgeving van 6 december 2023 getiteld “Landschappelijke inpassing Buitenbrinkweg Schaapsdijk”.**

1

Inleiding

1.1 aanleiding en doel van het plan

Initiatiefnemer heeft een perceel grond in eigendom dat in het buitengebied van de gemeente Ermelo aan de Buitenbrinkweg en de Schaapsdijk is gelegen. De locatie is gesitueerd ten westen van de woonkern Ermelo. Het perceel wordt aan de westzijde begrensd door de Schaapsdijk, aan de zuidzijde door percelen grond waarop een zonneveld is aangelegd, aan de oostzijde door agrarische gronden en aan de noordzijde door het bedrijfsp perceel van initiatiefnemer waarop hij sinds 2009 een (agrarisch) kinderdagverblijf exploiteert. Op het betreffende perceel stonden voorheen een viertal varkensschuren ten behoeve van een intensieve tak van de varkenshouderij. De afbraak van deze varkensschuren (2.909 m²) heeft tot gevolg, dat initiatiefnemer met de gemeente Ermelo een overeenkomst heeft gesloten waarbij hij recht kreeg op een aantal sloopmeters. Deze sloopmeters kan hij inzetten voor zowel het genoemde kinderdagverblijf als ook voor woningbouw.

Recentelijk heeft de gemeente besloten mee te werken aan een herziening van het bestemmingsplan Buitengebied om een uitbreiding van zijn kinderdagverblijf planologisch mogelijk te maken. Hiervoor heeft initiatiefnemer al een aantal sloopmeters gebruikt zoals hiervoor uiteengezet. De gemeenteraad heeft deze herziening op 28 juni 2023 vastgesteld en deze is inmiddels onherroepelijk geworden. Opgemerkt moet worden dat in deze planherziening ook al de gronden - met een oppervlakte van ongeveer 7.500 m² - zijn meegenomen die nu nog de bestemming "Agrarisch" hebben. Het is de bedoeling dat deze (agrarische) bestemming wordt omgezet naar een woonbestemming.

1.2 ligging plangebied

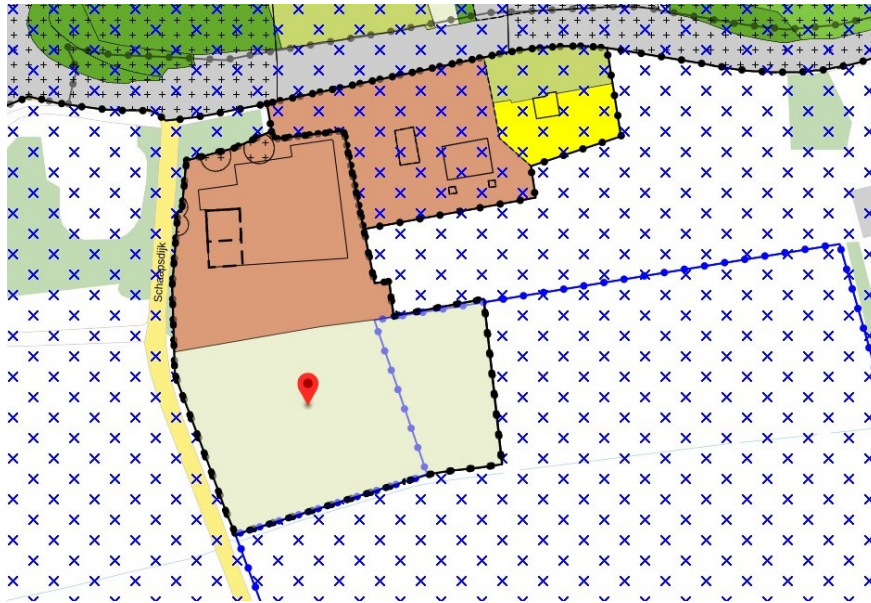


figuur 1 globale ligging plangebied in rode belijning (de bestaande schuren zijn inmiddels geamoveerd)



figuur 2 inrichtingstekening uit de studie "Functieverandering Buitenbrinkweg Schaapsdijk te Ermelo" van Veluwe architecten te Ermelo

1.3 het vigerende bestemmingsplan



figuur 3 het bestemmingsplan Buitenbrinkweg 81 Ermelo met rode pijlaanduiding

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit drie delen:

1. de **toelichting**: hierin worden de overwegingen beschreven die hebben geleid tot het geven van een bepaalde bestemming aan een stuk grond evenals een uitleg van de gebruikte bestemmingen;
2. de **regels**: hierin wordt per bestemming een omschrijving gegeven van het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing van de in dit plan begrepen gronden, en;
3. een **verbeelding** met daarop aangegeven de bestemmingen van alle gronden.

De toelichting is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 1 is de inleiding waarin kort aangegeven wordt wat de aanleiding is voor dit plan, de ligging van het plangebied en het vigerende bestemmingsplan.
- Vervolgens wordt in hoofdstuk 2 nader ingegaan op de ligging en het historisch grondgebruik, als ook de huidige bebouwing op de het perceel Buitenbrinkweg 81.
- Het beleid, voor zover relevant, komt in hoofdstuk 3 aan de orde.
- In hoofdstuk 4 wordt de planopzet besproken.

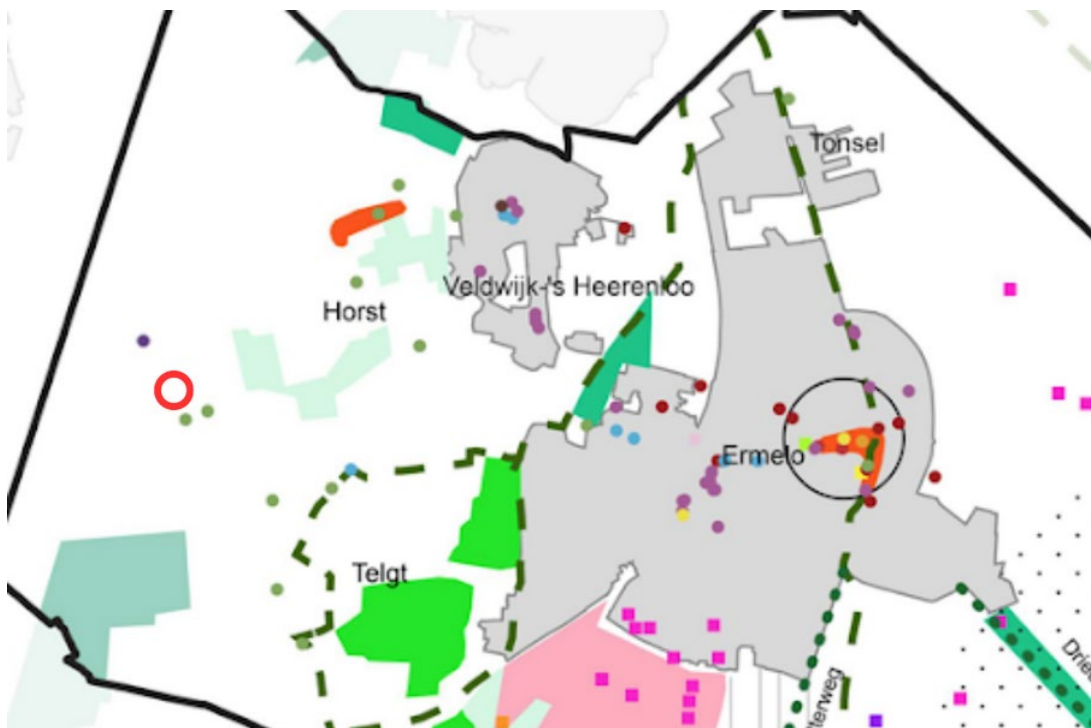
- In het hoofdstuk 5 wordt het project getoetst op de uitvoerbaarheid aan de hand van verschillende sectorale eisen (milieuregels bijvoorbeeld als ook regels op het vlak van ecologie en verschillende andere onderwerpen).
- Vervolgens wordt in hoofdstuk 6 de juridische planbeschrijving toegelicht. In dit hoofdstuk wordt ook een belangrijk algemeen inzicht gegeven in de eisen van de Wet ruimtelijke ordening en de manier waarop bestemmingsplannen opgebouwd zijn. Voor niet-vakmensen is dit een belangrijk hoofdstuk om de plaats van het bestemmingsplan in de ruimtelijke ordening te kunnen bepalen.
- In de hoofdstukken 7 en 8 worden tot slot de economische uitvoerbaarheid van het plan, de uitkomsten van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), als ook de inspraakresultaten en de ingekomen zienswijzen besproken.

2

Beschrijving van het plangebied

2.1 ligging en (historisch) grondgebruik

Zoals gezegd ligt het plangebied in het buitengebied, ten westen van de kern Ermelo aan de Schaapsdijk. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 7.500 m². Op luchtfoto van figuur 1 is de ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven. Hierbij moet worden opgemerkt dat de vier varkensstallen inmiddels zijn geamoveerd en dat er nu sprake is van een onbebouwd perceel grasland. Dit impliceert dat hier al decennialang sprake is van agrarisch gebruik. Ook is dit goed te zien op onderstaande cultuurhistorische kaart.



figuur 4 gedeelte van de cultuurhistorische kaart uit de Omgevingsvisie Ermelo met rood omcirkeld bij benadering het plangebied

2.2 huidige bebouwing



figuur 5 foto van de woningbouwlocatie gezien vanaf de zuidzijde van het plangebied



figuur 6 foto van de woningbouwlocatie gezien vanaf zuidzijde van het plangebied

3

Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (2020) NOVI

De NOVI is op 11 september 2020 vastgesteld en biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving. Met de NOVI benoemt het Rijk nationale belangen, geeft het richting op de vier prioriteiten en helpt keuzes maken waar dat moet. Want niet alles kan overal. De NOVI is vastgesteld op grond van de geldende regelgeving omdat de Omgevingswet nog niet in werking is. De NOVI voldoet ook aan de eisen die de Omgevingswet stelt aan een omgevingsvisie. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze omgevingsvisie dan ook gelden als de Nationale Omgevingsvisie in de zin van deze wet.

Er worden vier prioriteiten voor Nederland geformuleerd:



Om beleidskeuzes op een heldere en voorspelbare manier te maken, hanteert de NOVI drie afwegingsprincipes, die helpen bij het prioriteren en afwegen van de verschillende belangen en opgaven:

Slimme combinaties waar dat kan

Plannen, waarin direct vanaf het begin meerdere belangen worden meegenomen en boven- en ondergrond in samenhang worden bekeken.

Deze plannen voegen in principe meer waarde toe aan onze leefomgeving dan enkelvoudige, sectorale plannen.

Het gebied staat centraal

Het gaat om het gebied met zijn eigen karakteristieken. Door het gebied als uitgangspunt te nemen bij de keuze kun je aansluiten bij de kwaliteiten ervan. *De beleefde* De beleefde (cultuurhistorische) identiteit en mogelijkheden van een gebied en de waardering van eigenschappen van streek, landschap, stad of dorp moeten steeds doorwegen in de te maken keuzes.

Niet uitstellen of doorschuiven.

Het derde uitgangspunt is het niet uitstellen van beslissingen Het derde uitgangspunt is het niet uitstellen van beslissingen of het doorschuiven ervan naar volgende generaties of naar onze buurlanden. Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht, welke 'nationale belangen' genoemd worden. De NOVI richt zich op 21 nationale belangen. Deze worden geografisch weergegeven via de Nationale hoofdstructuur.

Dit plan

Wat betreft de relevantie van deze NOVI ten aanzien van het bouwen van een 4-tal woningen op een terrein waar voorheen varkensschuren stonden kan worden gezegd, dat het rijk hierbij slechts selectief betrokken wil zijn. Het gebied staat centraal. Het gaat om het gebied met zijn eigen karakteristieken. Door het gebied als uitgangspunt te nemen bij je keuze, kun je aansluiten bij de kwaliteiten ervan. Met het realiseren van dit project, wordt maatwerk geleverd voor deze nieuwe (woningbouw) ontwikkeling.

3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening - zoals dat in 2017 is gewijzigd - is bepaald dat een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan een aantal voorwaarden. Zo bepaalt het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) dat de Ladder betrekking heeft op een stedelijke ontwikkeling die voldoende substantieel is. De aard en omvang van het woningbouwplan in relatie met de omgeving bepaalt of het plan voldoende substantieel is. De ladder geeft geen ondergrens aan. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn hiervoor lijnen uitgezet. Eerst bij woningen vanaf 12 woningen is er sprake van een stedelijke ontwikkeling die Ladder plichtig is.

Dit plan

In dit bestemmingsplan gaat het om het bouwen van een viertal woningen op een terrein waar voorheen een viertal varkensschuren stonden.

Zoals hiervoor aangegeven wordt dit niet als een stedelijke ontwikkeling beschouwd en kan in verband hiermee dan ook verder buiten beschouwing worden gelaten.

3.1.3 Waterbeleid

Europese Kaderrichtlijn Water (2003)

De Europese Kaderrichtlijn Water gaat er vanuit dat water geen gewone handelswaar is, maar een erfgoed dat moet worden beschermd en verdedigd. Het hoofddoel van de richtlijn is daarop gebaseerd. Deze Kaderrichtlijn geeft het kader voor de bescherming van landoppervlaktewater, overgangswater, kustwater en grondwater.

Dat moet ertoe leiden dat: aquatische ecosystemen en gebieden die rechtstreeks afhankelijk zijn van deze ecosystemen, voor verdere achteruitgang worden behoed, emissies worden verbeterd, duurzaam gebruik van water wordt bevorderd op basis van bescherming van de beschikbare waterbronnen op lange termijn en er tenslotte wordt gezorgd voor een aanzienlijke vermindering van de verontreiniging van grondwater.

Waterbeleid in de 21e eeuw (2000)

De hoge waterstanden in de rivieren in 1995 en 1996 en de klimaatscenario's waarin naast de zeespiegelstijging ook meer en heviger buien worden voorspeld, hebben geleid tot vernieuwde aandacht voor water. Nederland is met zijn lage ligging en hoge verstedelijkingsgraad kwetsbaar voor wateroverlast en de veiligheid is in de toekomst in het geding. Maar ook door de drogere zomers bestaat het risico van watertekorten en verdroging. De commissie 'Waterbeheer 21e eeuw' heeft in opdracht van de regering duidelijk gemaakt dat anders moet worden omgegaan met water en ruimte. Ruimte die nu beschikbaar is voor de bescherming tegen overstromingen en wateroverlast, moet tenminste behouden blijven. De aanwezige ruimte mag niet sluipenderwijs verloren gaan bij de uitvoering van nieuwe projecten voor infrastructuur, woningbouw, landbouw of bedrijventerreinen. De nieuwe ontwikkelingen zijn getoetst aan de richtlijnen zoals het waterschap die heeft opgesteld, de zogenaamde watertoets. De uitkomsten daarvan zijn in paragraaf 5.4 opgenomen.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland (2018)

Provinciale Staten hebben de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland op 19 december 2018 vastgesteld. Deze Visie gaat over 'Gaaf'. Dat is een woord met twee betekenissen.

‘Gaaf’ betekent ‘mooi’ en gaat over wat - historisch en landschappelijk gezien - het beschermen waard is. Maar ‘Gaaf’ verwijst ook naar dat wat ‘cool’ en nieuw en vernieuwend is; aantrekkelijk voor nieuwe generaties. Het ontwikkelen waard, zo is de opvatting van de provincie. Beide kanten zijn van toepassing op Gelderland en onlosmakelijk verbonden met de Gelderlanders. Beide aspecten zijn dan ook door de provincie opgenomen in deze Gelderse Omgevingsvisie. De provincie benoemt wat voor haar van waarde is en wat ze wil beschermen. Daarnaast geeft de provincie richting aan wat ze wil en moet veranderen en ontwikkelen. Hiermee de provincie met overtuiging en in vertrouwen deze Visie doorgegeven aan volgende generaties. Oftewel zoals deze Visie verwoord “een Gelderland van en voor ons allemaal en voor de kinderen van de toekomst.”

De Visie kent ook een hoofdstuk over ruimtelijk beleid. Hierover wordt het volgende gezegd.

“Al sinds 2014 is de ruimtelijke ontwikkeling van Gelderland een maatschappelijke opgave met verantwoordelijkheden voor overheden, organisaties en partners. De provincie draagt op een toekomstbestendige manier bij, met beleid dat een duurzame economische structuur in de provincie en regio's versterkt en dat richting geeft aan de vestigingsmogelijkheden en milieu- gebruiksruimte voor bedrijven. Het provinciaal belang ligt in het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit.

Onze klimaat- bestendigheid wordt vergroot, de mogelijkheden om zonne- en windenergie op te wekken zijn in kaart gebracht (zie themakaart) en onze natuur- en landschappelijke kwaliteit blijft behouden. De provincie zet zich in voor vitale steden en dorpen en voor een duurzame verstedelijking, gericht op versterking van de stedelijke netwerken, gecombineerd met aandacht voor de vitaliteit van kleine kernen en dorpen. De kwalitatieve regionale opgave voor wonen is van provinciaal belang, net als het belang dat bij locaties met een bovenlokaal ontwikkel- potentieel die potenties benut worden. Het beleid voorziet in provinciale kaders voor het terugdringen van leegstand en overcapaciteit in gemeentelijke plannen en voor zorgvuldige locatie-afwegingen op regionaal niveau, waarbij de ladder voor duurzame verstedelijking wordt ingezet.

Voor wonen en werken geldt een regionale aanpak die gericht is op een gezonde en veilige woonomgeving, waarin mensen zich met elkaar verbonden voelen en die goed bereikbaar is en goede voorzieningen heeft. Voor ontwikkelingen in de niet grond- gebonden landbouw hanteert de provincie het ‘plussen-beleid’. Daarmee geeft de provincie veehouders de ruimte om hun bedrijf te ontwikkelen, maar onder voorwaarden. Bij ruimtelijke ontwikkelingen en bij het beheer van terreinen wil de provincie dat aandacht wordt besteed aan onder andere het risico op natuurbranden.”

Dit plan

Het bouwen van een viertal woningen op een terrein waar voorheen varkensschuren stonden past binnen de Omgevingsvisie Gelderland

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland (2022)

De omgevingsverordening bevat regels die nodig zijn om de provinciale ambities uit Omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland' waar te maken of wettelijke plichten na te komen. De verordening is een dynamisch instrument die wordt aangepast als ontwikkelingen daarom vragen. Met actualisatieplan 8 zorgt de provincie ervoor dat de omgevingsverordening ook helemaal voldoet aan de eisen, de taal en de bedoelingen van de Omgevingswet. Ook worden er een aantal beleidsinhoudelijke wijzigingen doorgevoerd met betrekking tot natuur, zonnevelden, wegen, glastuinbouw, grondwaterbescherming en zwemwater. De omgevingsverordening richt zich op de inrichting en kwaliteit van de Gelderse leefomgeving. Daarom zijn bijna alle regels op het gebied van ruimte, milieu, natuur, water, verkeer en vervoer in deze verordening opgenomen. De omgevingsverordening heeft daarom onder meer de status van een plan als bedoeld in de zin van artikel 4.1 Wet ruimtelijke ordening.

Dit plan

Het plangebied kent op dit moment geen natuurlijke waarden. Er is geen inheemse beplanting aanwezig. De planopzet past zowel kwalitatief als kwantitatief binnen de kaders van deze Omgevingsverordening, temeer nu op basis van lokaal beleid de te bouwen woningen worden gerealiseerd op grond van de notitie groen- en natuur inclusief bouwen.

3.3 Lokaal beleid

3.3.1 structuurvisie functieverandering

Sinds 2012 kent de gemeente Ermelo een eigen beleid op het gebied van functieverandering. Dit beleid - vervat in een structuurvisie - voorziet in mogelijkheden om de agrarische activiteiten te veranderen naar niet-agrarisch werken, nevenactiviteiten of functieverandering naar wonen, zowel binnen de bestaande bebouwing als via vervangende nieuwbouw. Dit beleid heeft de gemeente Ermelo onlangs (*jaartal noemen*) geëvalueerd en ook geactualiseerd naar het huidige ruimtelijk beleid van de provincie Gelderland

De structuurvisie bestaat uit een gedetailleerde verbeelding en een beleidsuitwerking. Het uitgangspunt van het uit te voeren beleid wordt gevormd door het landschap. Functieveranderingen hebben een aanzienlijke impact op het landschap en niet ieder landschap leent zich voor iedere vorm van functieverandering. In aansluiting op de één-erfgedachte stelt deze structuurvisie het (omliggende) landschap centraal bij functieveranderingen: ieder functieveranderingsverzoek moet passen op zijn plaats.

Daarmee komt het regionale en provinciale functieveranderingsbeleid op een tweede plaats; als functieverandering op een bepaalde wijze mogelijk is binnen een landschap, dan volgt de structuurvisie de kaders die de regio Noord-Veluwe en de provincie Gelderland ons stellen. Benadrukt wordt dat functieverandering geen recht is. De uitdaging van deze structuurvisie is ook om de soms tegenstrijdige belangen van de stoppende en de ondernemende agrariër in balans te brengen, met de mogelijkheden en onmogelijkheden om een agrarisch bedrijf te staken en te veranderen naar een andere invulling, zonder dat het omliggende, agrarische bedrijven onmogelijk wordt gemaakt hun bedrijfsactiviteiten voort te zetten.

Dit functieveranderingsbeleid toegespitst op het woningbouwconcept van de initiatiefnemer gaat ervan uit dat met de resterende sloopmeters (na verbruik hiervan voor de uitbreiding van het bestaande agrarisch kinderdagverblijf met 687 m²) *de bouw van een viertal woningen mogelijk is*. Daarbij wordt in ogenschouw genomen dat het plangebied gelegen is in het gebiedstype Multifunctioneel Platteland. Hierin is functieverandering naar wonen mogelijk. Daarnaast ligt het plangebied in het gebiedstype Enkdrorp en Kampenlandschap. In dit gebied zijn rijenwoningen toegestaan, als ook twee-onder-één kapwoningen. Daarnaast geldt voor het bouwen van een vrijstaande woning een sloopopgave van tenminste 800 m², terwijl voor de bouw van een twee-onder-één kapwoning **bij sloop van schuren van meer dan 1.000 m² 2 twee-onder-één kap woningen mogen worden gebouwd met een terugbouwpercentage van 45.**

Dit plan

Het voornemen om op het nu nog braakliggende grasland een viertal woningen te bouwen past in de structuurvisie functieverandering van de gemeente.

3.3.2 woonvisie Ermelo 2030

De raad van de gemeente Ermelo heeft op 20 januari 2021 de woonvisie Ermelo 2030 vastgesteld. Met deze woonvisie ontwikkelt het gemeentebestuur om ook de komende jaren gericht verder te kunnen blijven werken en investeren in een toekomstbestendige woningvoorraad. Daarbij streeft de gemeente naar voldoende, passende en duurzame woningen voor alle doelgroepen.

In dit kader staat de gemeente voor goed en groen wonen, in een bosrijk landschap waarbij werken en een breed palet aan voorzieningen en recreatiemogelijkheden binnen handbereik liggen. Dat is en blijft niet altijd vanzelf zo. Diverse maatschappelijke en economische ontwikkelingen zorgen ervoor dat de gemeente de komende jaren stappen moeten zetten om de kwaliteiten van wonen in Ermelo te behouden. Dat willen de gemeente doen op een integrale, gedragen en flexibele manier. In deze woonvisie leggen we hiervoor een basis.

Nieuwbouw, herstructurering en transformatie zetten we de komende jaren in voor alle doelgroepen. De gemeente heeft hierbij een programmering van nieuwbouwwoningen voor ogen waarin een goede balans is tussen de behoefte van de korte termijn en de lange termijn. Ook stimuleert de gemeente bij elke nieuwbouwaanvraag de inzet op groen- en natuur inclusief bouwen. Ook zet de gemeente in op het faciliteren van kleinschalige wooninitiatieven die aansluiten op de lokale behoefte en die bijdragen aan *de leefbaarheid en het 'groene' karakter van de leefomgeving*. Dit faciliteren we zowel voor de kern Ermelo als de randen en buurtschappen om de kern Ermelo heen. Functieveranderingen vallen hier niet binnen.

Dit plan

Hoewel de Woonvisie ervan uitgaat dat functieveranderingen hier niet binnen vallen, mag worden aangenomen dat dit kleinschalige woningbouwproject wel beantwoord aan de (beleids) opvatting dat deze woningbouw een bijdrage levert aan de leefbaarheid en het 'groene' karakter van de leefomgeving. Zie hierna bij hoofdstuk 3.4.3.

3.3.3 Omgevingsvisie Ermelo

Op 26 januari 2022 heeft de raad van de gemeente Ermelo de "Omgevingsvisie Ermelo" vastgesteld. Deze omgevingsvisie bevat een brede toekomstvisie voor Ermelo en onderscheidt verschillende deelaspecten. Eén daarvan betreft het item "Leefbaar, zorgzaam en gezond wonen". Hiervan wordt het volgende gezegd.

Ermelo werkt samen met de bewoners en partners aan leefbare, toekomstbestendige wijken. Met een aantrekkelijke, groene inrichting, waarmee bijgedragen wordt aan de klimaatadaptatie, een schone lucht en een beweeg- en speelvriendelijke omgeving. Ingezet wordt op duurzame, levensloopbestendige woningen voor alle leeftijds- en doelgroepen. De gemeente faciliteert en stimuleert de realisatie van voldoende woningen voor alle Ermeloërs. Nieuwbouw vindt in eerste instantie plaats via inbreiding en herontwikkeling, maar op termijn heeft de gemeente behoefte aan een nieuwe ontwikkelingsrichting buiten het bebouwde gebied.

Het behoud en waar mogelijk versterken van onze groene identiteit en een gezonde leefomgeving, vraagt om een einde aan het alsmaar verder inbreiden. Structureel groen en (waardevolle) bomen moeten worden behouden, ook om een bijdrage te leveren aan de biodiversiteit. Waar mogelijk probeert de gemeente het aandeel groen in de wijken verder te vergroten, zowel in de openbare ruimte als in de tuinen.

Daar waar structureel groen en (waardevolle) bomen niet kunnen worden behouden, is niet alleen het aantal her te planten bomen relevant, maar ook de aanwezige biomassa en biodiversiteit.

Dit in aansluiting op het hernieuwde groenbeleid van de gemeente zoals beschreven in de Groenvisie Ermelo. Elke ontwikkeling en ambitie vraagt om een aandeel van de ruimte in de leefomgeving. De gemeente wil namelijk nauwkeurig en zorgvuldig met deze ruimte omgaan.

Dit plan

Het betreft hier een kleinschalige woningbouwlocatie gelegen in het deelgebied Buitengebied West, waarbij de omgeving van de Buitenbrinkweg is gericht op het behoud van het open landschap. Het belangrijkste is dat het groene karakter en de identiteit Ermelo behouden blijft. Op de locatie stonden voorheen een viertal varkensschuren die na afbraak voor de nodige openheid zorgen. In de nieuwe situatie is er rekening mee gehouden met deze openheid, als ook met het omringende open landschap. Dit gebeurt door de woningen een verantwoorde landschappelijke inpassing te geven en door deze woningen groen- en natuur-inclusief te bouwen.

3.3.4 notitie groen- en natuur inclusief bouwen

Het groen in, op en aan gebouwen is van groot belang voor de leefbaarheid en voor het ecologisch functioneren van Ermelo. Daarnaast gaat het om een veel bredere opgave om meer groen in de woonomgeving toe te passen. Het behoud en ontwikkelen van groen is van groot belang voor bescherming en ontwikkeling van soorten en voor de biodiversiteit in Ermelo, voor een prettige leefomgeving, voor mogelijkheden voor natuurbeleving, voor welzijn en gezondheid en voor klimaatverbetering. Het begrip “groen- en natuur inclusief bouwen” wordt dus breed uitgelegd.

De gemeente hanteert hiervoor bij bestemmingsplanwijzigingen een puntensysteem. Het wezen van het puntensysteem is dat de initiatiefnemer maatregelen neemt waarbij elke maatregel 1, 2 of 3 punten waard is. Afhankelijk van de omvang van het bouwproject, wordt een verplicht aantal punten voorgeschreven. Daarbij moet de keuze van de te nemen maatregelen gebaseerd zijn op een ecologisch advies zodat de maatregelen op een zo optimale wijze bijdragen aan de doelstellingen van groen- en natuur inclusief bouwen. Dit woningbouwproject kan worden gekwalificeerd als een grootschalig project tussen de 2.000 m² en 10.000 m². Op basis hiervan zijn dus een 16-tal maatregelen nodig om te spreken van groen en natuur inclusief bouwen.

Dit plan

In het van dit bestemmingsplan onderdeel uitmakende notitie “Functieverandering Buitenbrinkweg Schaapsdijk te Ermelo” zijn de maatregelen benoemd die ertoe leiden dat bij dit woningbouwproject sprake is van groen- en natuur inclusief bouwen.

3.4.5 Ontwikkelingsperspectief Horst en Telgt

Dit ontwikkelingsperspectief is tot stand gekomen tussen de buurtvereniging Horst en Telgt en de gemeente en is in maart 2021 vastgesteld. Het document beschrijft het ontwikkelingsperspectief en de bijbehorende principes met daarbij gevoegd een kaartbeeld die inzicht geeft inzicht op welke plekken landschappelijke elementen en dorpse karakteristieken beschermd of versterkt moeten worden.

Ook wordt per deelgebied de ruimtelijke principes beschreven die gebaseerd zijn op. Tot slot bevat het document een analyse van de kenmerken die samen de identiteit vormen van het landschap en het bebouwingsbeeld en beschrijft het de bouwstenen die relevant zijn voor het ontwikkelingsperspectief die voortkomen uit eerder onderzoek, beleidsvisies en de uitkomsten van de bewonersbijeenkomst.

Dit plan

In het Ontwikkelingsperspectief Horst en Telgt ligt het perceel in het afwegingsgebied ontwikkelingen. Binnen dit afwegingsgebied is onder andere ruimte voor nieuwe woonclusters. Ook functieverandering van bestaande (agrarische) bedrijven is hier toegestaan. Het perceel grenst aan waardevol open landschap. Bij de toekomstige inrichting van het terrein zal hiermee rekening worden gehouden.

4

Planopzet

woningbouwlocatie en de hiermee gepaard gaande landschappelijke inpassing

Het is de bedoeling dat de te bouwen woningen een duurzaam karakter hebben waarbij circulariteit een belangrijk aandachtspunt is. Dit tegen de achtergrond van de gemeentelijke doelstelling om als gemeente Ermelo in 2030 energieneutraal te zijn. In dat kader past ook een klimaat neutrale ontwikkeling met als uitgangspunt 0 - op de meter woningen en woningen die als energie plus kunnen worden gekwalificeerd.

De landschappelijke inpassing heeft als vertrekpunt het vrijgekomen erf waarop de varkensstallen aan de Schaapsdijk waren gebouwd. Ruimtelijk gezien heeft het bestaande erf behorend bij Buitenbrinkweg 77 en 81 geen samenhang door de verspreid staande bebouwing. Dit betekent dat een sterke landschappelijke inpassing wenselijk is om het landschap te herstellen en de bestaande bebouwing goed in te passen.

Deze inpassing wordt vormgegeven door het qua bebouwing creëren van een drietal erfclusters. Het eerste cluster bestaat uit Buitenbrinkweg 77 en 79 met daarbij behorend de schaapskooi. Het tweede cluster bestaat uit het perceel Buitenbrinkweg 81 met daarbij de kapschuur en de bijbehorende gebouwen van het kinderdagverblijf. Het derde cluster bestaat uit het nieuw toegevoegde erf aan de Schaapsdijk. Dit cluster is in dit bestemmingsplan nader uitgewerkt.

De oude historische lijn in het landschap vormt de basis voor de lijn van de oprit van het nieuwe erf. Het nieuwe erf aan de Schaapsdijk ligt in de overgang van het broekontginningslandschap naar het polderlandschap. Het erf wordt helder omkaderd door middel van een haag en het parkeren gebeurt uit het zicht. Het erf is ruimtelijk sterk door de situering van de nieuwe woningen. Het erf wordt landschappelijk ingepast door een cluster van bomen aan de noordzijde van de vrijstaande woningen en een combinatie van inheemse struiken en bomen op het achtererf. Hierdoor zijn de historische gebiedskenmerken gewaarborgd in een nieuw erf.

Kort samengevat: het perceel wordt landschappelijk opgedeeld in drie erven, waardoor structuur en herkenbaarheid ontstaat.

Er wordt een nieuw erf (het derde) aan de Schaapsdijk toegevoegd, die de landschappelijke waarden versterkt en aansluit op de bestaande en nieuw te planten groenstructuren waaronder die van het bestaande zonneveld. Een en ander is verbeeld in de studie “Functieverandering Buitenbrinkweg Schaapsdijk”, dat een onderdeel van dit bestemmingsplan vormt.

Hierbij moet aanvullend nog het volgende worden opgemerkt. Initiatiefnemer heeft adviesburo Groene Omgeving opdracht gegeven om deze landschappelijke inpassing van een passende beschrijving te voorzien. Dit is geconcretiseerd in een notitie van 6 december 2023 getiteld “Landschappelijke inpassing Buitenbrinkweg Schaapsdijk”. Deze notitie is als Bijlage eveneens bij dit bestemmingsplan gevoegd.

5

Afweging omgevingsaspecten

5.1 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie, te weten: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucolour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) kent al een groot aantal jaren de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering'. In deze publicatie is een lijst opgenomen met daarin de aan te houden richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Als van deze richtafstand afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan. Het zo scheiden van milieubelastende en -gevoelige functies dient twee doelen:

1. Het al in het ruimtelijk spoor voorkómen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige functies (bijvoorbeeld woningen);
2. Het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

In van dit bestemmingsplan onderdeel uitmakende notitie 'Functieverandering Buitenbrinkweg Schaapsdijk te Ermelo' is op hoofdlijnen ingegaan op het aspect "bedrijven en milieuzonering". Op basis daarvan worden geen knelpunten verwacht en dat de voorgenomen ontwikkeling geen (extra) beperking voor de omliggende bedrijven heeft. Bij het te realiseren woningbouwplan zal er dan ook sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat.

Dit plan

Nagegaan is of en in hoeverre deze woningbouwlocatie ten opzichte van de omgeving de noodzaak van een milieuzonering rechtvaardigt. Op basis van de hierna te toetsen aspecten van met name, Bodem", "Geluid", "Flora fauna "cultuurhistorie", "Externe veiligheid", "stikstof" en "beoordeling milieueffectrapportage" blijkt, dat het aanbrengen van een milieuzonering niet noodzakelijk is.

5.2 Bodem

Algemeen

Voor een gebied dat bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maakt moet getoetst worden of de kwaliteit van de bodem (inclusief grondwaterkwaliteit) de beoogde bestemmingen/functies toelaat. Als toetsingskader wordt gebruik gemaakt van de Wet Bodembescherming (Wbb, 1 januari 2006, gewijzigd 1 oktober 2008 en 1 april 2009) en het Besluit Bodemkwaliteit (2008).

In het kader van de recente bestemmingsplanherziening voor de locatie Buitenbrinkweg 81 - door de raad op 5 juli 2023 vastgesteld - heeft adviesburo Lycens b.v. te Oldenzaal op 22 oktober 2022 een bodemkundig onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek omvatte ook de gronden die van dit bestemmingsplan onderdeel uitmaken. Het is daarom alleszins verantwoord om dit onderzoek eveneens aan dit bestemmingsplan ten grondslag te leggen

Dit plan

Een bodemkundig onderzoek is hier niet (langer) vereist.

5.3 Geluid

Algemeen

De mate waarin het geluid, bijvoorbeeld veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder (Wgh en Bgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige bestemmingen worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving ten gevolge van wegverkeer, spoorweg en industrie. De Wet geluidhinder kent de volgende geluidsgevoelige bestemmingen:

- 1 woningen;
- 2 onderwijsgebouwen (behoudens voorzieningen zoals een gymnastieklokaal);
- 3 ziekenhuizen en verpleeghuizen en daarmee gelijk te stellen voorzieningen zoals verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken medische kleuterdagverblijven etc.

Het beschermen van bijvoorbeeld het woonmilieu gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn industrielawaai, wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï. In artikel 82 van de Wet Geluidhinder wordt de voorkeursgrenswaarde geregeld.

Deze is in principe 48 dB voor een geluidsgevoelige bestemming als die van wonen binnen een geluidzone van een autosnelweg bestaande uit 4 rijstroken.

Het akoestisch onderzoek moet aantonen of aan de voorkeursgrenswaarde wordt voldaan, en zo niet, wat de vervolgstappen zijn.

In het kader van de uitbreiding van het kinderdagverblijf aan de Buitenbrinkweg 81 en de hiervoor nodige herziening van het bestemmingsplan, heeft het bureau K+ Adviesgroep op 2 februari 2023 een akoestisch onderzoek uitgevoerd. *In dit onderzoek zijn ook de bouw van woningen aan de Schaapsdijk meegenomen.* Het zou - gelet op dit zeer recente onderzoek - in principe verantwoord zijn om dit onderzoek ook deel van dit bestemmingsplan te laten uitmaken. Uit dit onderzoek blijkt dat bij de bouw van de vier woningen in relatie tot de aanwezigheid van de autosnelweg de A28 de voorkeursgrenswaarde van 48 d(B)A wordt overschreden. Dit houdt in dat voor deze woningbouwlocatie een verzoek hogere grenswaarde nodig is.

Echter heeft ook de Omgevingsdienst Veluwe recent het woningbouwplan met betrekking tot het aspect Geluid beoordeeld. Ook zij komt tot de conclusie dat bij een eventuele hogere grenswaarde het nodig is en dat dit woningbouwplan aan het lokale geluidbeleid van de gemeente Ermelo wordt getoetst. De Omgevingsdienst heeft voor de A28 autosnelweg een geluidcontour opgesteld, waaruit blijkt dat niet voor alle woningen aan de maximaal hogere grenswaarde kan worden voldaan (berekend is 55 dB Lden, waar 53 dB Lden maximaal mogelijk is). Daarmee zou voorliggende ontwikkeling niet inpasbaar zijn, tenzij er maatregelen als schermen of dove gevels worden toegepast.

Tevens merkt de Omgevingsdienst nog het volgende op. Hoe het geluid in het buitengebied na 1 januari 2024 (datum inwerkingtreding Omgevingswet) zal worden beoordeeld, is nog deels onduidelijk. Wel kan ervan uit worden gegaan dat met het huidige geluidbeleid een duidelijk kader aanwezig is voor het toepassen van maatregelen. Dit zal grotendeels worden gehanteerd, tot het omgevingsplan definitief is vastgesteld. Qua maatregelen moet worden gedacht aan het toepassen van de geluidluwe gevel en de geluidluwe buitenruimte.

In het besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan instructieregels voor gemeenten, die zij moeten verwerken in een omgevingsplan. In dit besluit staan voor rijkswegen ruimere grenswaarden genoemd. Zo zou voor een snelweg het geluidniveau maximaal 65 dB Lden mogen zijn. Voorgenomen ontwikkeling zou op basis van de geluidcontour in beginsel onder de 65 dB Lden uitkomen. Onder het huidige wetgevingskader is deze ontwikkeling niet zonder meer toepasbaar en zullen (kostentechnisch) zware maatregelen getroffen moeten worden om dit inpasbaar te krijgen. Onder het nieuwe wetgevingskader zijn de normen dus anders en zal deze ontwikkeling beter inpasbaar zijn.

Wel geldt dat voor de nieuwe wetgeving nog geen vastgesteld beleid is voor het afwijken voor de dan zo geheten standaardwaarde.

Dat betekent dat het huidige beleid zal qua afweging van maatregelen zowel voor de huidige (wettelijke) situatie als de toekomstige situatie leidend zijn.

Hierover kan het volgende worden gezegd.

Van de zijde van de initiatiefnemer is de gedachte opgekomen om aan de zuidzijde van het plangebied een geluidswal aan te leggen om zodoende de te bouwen woningen tegen het van de A28 afkomende geluid zoveel mogelijk te beschermen. Deze toevoeging qua geluidsbeleving heeft de instemming van de gemeente. In verband hiermee heeft akoestisch bureau K+ Adviesgroep te Echt - dat in een eerder stadium een geluidonderzoek heeft uitgevoerd in het kader van de recente bestemmingsplanherziening van het perceel Buitenbrinkweg 81 (uitbreiding kinderdagverblijf Knorretje) - op 6 december 2023 een aanvullend akoestisch onderzoek uitgevoerd.

Uit dit onderzoek blijkt dat vanwege wegverkeerslawaaï van de autosnelweg A28 en de Buitenbrinkweg plaatselijk de voorkeurgrenswaarde zal worden overschreden. De maximaal toelaatbare waarde wordt niet overschreden. Het treffen van maatregelen om de gevelbelasting terug te brengen tot de voorkeurgrenswaarde stuit op bezwaren van landschappelijke, stedenbouwkundige en financiële aard. Dit betekent dat bij de gemeente een verzoek tot vaststelling van een hogere toelaatbare waarde moet worden ingediend. Gezien de bepaalde optredende gevelbelastingen moet rekening worden gehouden dat plaatselijk zwaardere eisen worden gesteld aan de karakteristieke geluidwering van de gevel(s).

Tot slot kan worden opgemerkt, dat er ten westen van het plangebied (onder meer in de omgeving van de Schaapsdijk) er (concrete) plannen voor een aan te leggen van een windmolenpark bestaan. Gelet hierop is initiatiefnemer voornemens om de toekomstige bewoners van dit woningbouwproject over (mogelijke) geluidsoverlast en slagschaduw te informeren.

Dit plan:

Na het toekennen van een hogere grenswaarde voor de te realiseren woningen nabij de autosnelweg A28, zijn er uit akoestisch oogpunt geen belemmeringen.

5.4 Waterhuishouding

Algemeen

Het beleid van de (rijks) overheid is de laatste jaren vooral gericht om risico's op wateroverlast of als tegenhanger watertekort tot een minimum te beperken. Om dit te bereiken kennen ruimtelijke plannen zoals een bestemmingsplan een zogenaamde watertoets. In deze watertoets worden de belangen van het watersysteem bij de ruimtelijke planvorming gewaarborgd. Zo is de gemeente gehouden om bij ruimtelijke plannen - en dus ook dit bestemmingsplan - de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium hierbij te betrekken.

Dit vindt zijn nadere concretisering in de in het Besluit ruimtelijke ordening neergelegde verplichting tot overleg met het waterschap.

Dit plan

Over dit bestemmingsplan is met het waterschap Vallei en Veluwe overleg gevoerd in verband met de uitkomsten van de digitaal uitgevoerde watertoets. Hieruit blijkt onder meer het volgende. Het waterschap geeft aan voor het aanpassen van het talud en het verbreden te zijner tijd een watervergunning nodig is. Ook als het een wadi wordt aangelegd is hiervoor een watervergunning nodig. Dit omdat er werkzaamheden in de beschermingszone worden uitgevoerd. Dit is een 5 meter brede onderhoudsstrook gemeten vanaf de insteek langs de A- watergang. Initiatiefnemer zal deze watervergunning bij de inrichting en uitvoering van het woningbouwproject dan ook aanvragen.

Concluderend kan gesteld worden dat het plan voldoet aan de waterhuishoudkundige eisen van het waterschap Vallei en Veluwe.

5.5 Flora en fauna

Algemeen

gebiedsbescherming

Voor de bescherming van dier- en plantensoorten zijn de Natuurbeschermingswet en de Flora en Faunawet van toepassing. Gebieden zoals natuurgebieden, kunnen voor de flora en fauna relevant zijn. Worden dit soort gebieden in Natura 2000 als zodanig aangeduid, dan kunnen deze op basis van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn als speciale beschermingszones (SBZ's) worden aangemerkt.

soortenbescherming

In de Flora- en Faunawet wordt onder meer de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet worden bekeken of de natuurwaarden die aanwezig zijn hierdoor niet in negatieve zin worden beïnvloed. Doet zo'n situatie zich voor, dan moet op basis van deze wet hiervoor ontheffing worden gevraagd.

Adviesburo Lycens b.v. te Oldenzaal heeft ten behoeve van de recente herziening van het bestemmingsplan Buitengebied voor de locatie Buitenbrinkweg 81 in september 2021 een QuickScan flora fauna uitgevoerd. Hoewel dit onderzoek van nog niet zo lang geleden dateert, heeft dit adviesburo op 21 september 2023 deze quickscan geactualiseerd. De uitkomsten hiervan zijn de volgende.

Het onderzoeksgebied behoort niet tot het Gelders Natuurnetwerk, de Groene ontwikkelingszone, Nationaal landschap, natte landnatuur, Ganzenrustgebied, Weidevogelgebied of Natura 2000-gebied.

De bescherming van het Gelders Natuurnetwerk, de Groene ontwikkelingszone en Nationaal landschap kent geen externe werking. Daarnaast hebben voorgenomen activiteiten een lokale invloedsfeer en is de afstand met het onderzoeksgebied dusdanig groot dat de voorgenomen activiteiten geen negatief effect op de wezenlijke kenmerken en waarden van de natte landnatuur, Weidevogelgebied en Ganzenrustgebied hebben. Voorgenomen activiteiten leiden niet tot consequenties ten aanzien van provinciaal beleid. Een negatief effect van voorgenomen activiteiten op Natura 2000-gebied kan op basis van voorliggende studie niet uitgesloten worden. Vanuit ecologisch oogpunt wordt het aangeraden een stikstofberekening te laten uitvoeren.

De inrichting en het gevoerde beheer maken het onderzoeksgebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde planten maar wel tot een geschikt functioneel leefgebied van verschillende beschermde diersoorten. Beschermde diersoorten benutten het onderzoeksgebied als foerageergebied en mogelijk bezet een beschermd grondgebonden zoogdier er een vaste rust- en/of voortplantingsplaats, bezetten amfibieën er een (winter)rustplaats en nestelen er vogels. Vleermuizen en beschermde ongewervelden bezetten geen vaste rust- of voortplantingsplaats in het onderzoeksgebied en amfibieën bezetten er geen voortplantingsplaats.

Van de in het onderzoeksgebied nestelende vogelsoorten is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Werkzaamheden die kunnen leiden tot het verstoren/vernielen van bezette vogelnesten dienen buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden. De meest geschikte periode om de voorgenomen activiteiten uit te voeren is september-februari. Voorgenomen werkzaamheden mogen juridisch beschouwd wel plaatsvinden tijdens het broedseizoen van vogels mits geen bezette vogelnesten beschadigd/vernield worden. Als de voorgenomen activiteiten uitgevoerd worden tijdens de voortplantingsperiode, dient een broedvogelscan uitgevoerd te worden om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te sluiten.

Mogelijk komen algemeen beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën voor binnen het onderzoeksgebied. Deze soorten staan op de provinciale vrijstellingslijst voor ruimtelijke ingrepen. Er hoeft dan ook geen ontheffing voor de uitvoering van voorgenomen activiteiten te worden aangevraagd. Aanbevolen wordt om buiten de kwetsbare periode (augustus-oktober) van de soorten aan het werk te gaan en één richting op te werken zodat de dieren de mogelijkheid hebben om te vluchten.

In het kader van de zorgplicht moet rekening worden gehouden met alle in het onderzoeksgebied aanwezige planten en dieren en moet er gekozen worden voor een werkmethode en/of planning in de tijd, waardoor planten en dieren zo min mogelijk schade ondervinden als gevolg van de voorgenomen activiteiten.

Door het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten wordt de functie van het onderzoeksgebied als foerageergebied tijdelijk aangetast. Dit leidt echter niet tot wettelijke consequenties. Het kappen van bomen valt niet onder de geplande werkzaamheden, hierdoor is dit aspect niet aan de orde.

Dit plan:

Uit het uitgevoerd onderzoek (quickscan), blijkt, dat de bouw van 4 woningen op de beoogde locatie geen (nadelige) gevolgen voor de flora en fauna heeft.

5.6 Externe veiligheid

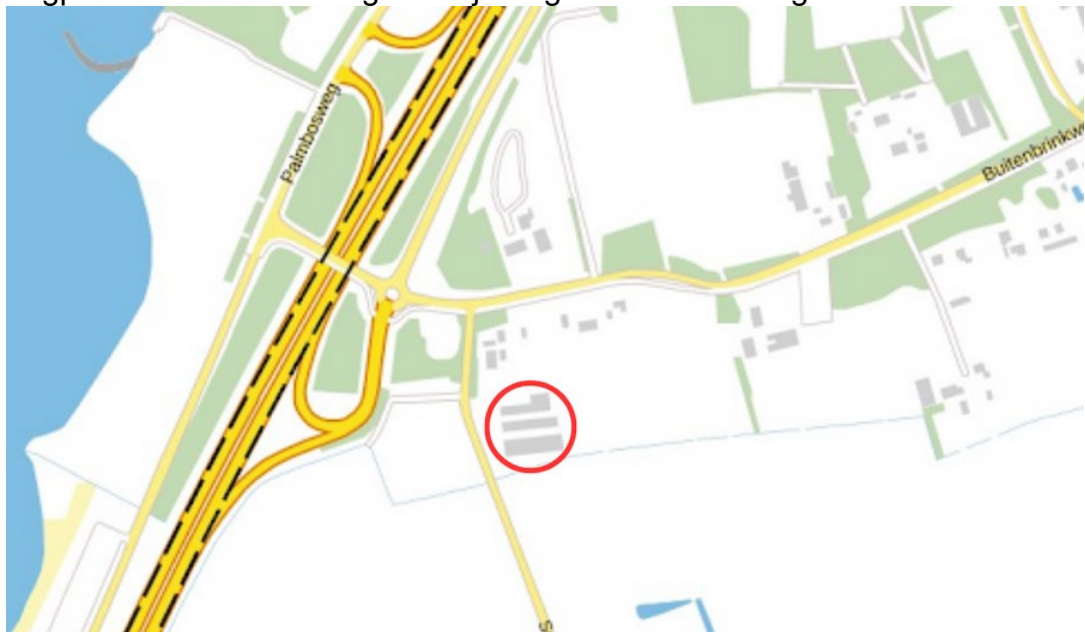
Algemeen

In het kader van het beoordelen van dit bestemmingsplan of sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing, moet ook worden gekeken of en in hoeverre het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) voor dit plan relevantie heeft. In dit besluit worden twee categorieën van risicogevoelige objecten onderscheiden, namelijk kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten.

Voorts geeft dit Besluit de waarden weer voor het risico dat toelaatbaar wordt geacht voor deze objecten, waarbij ook het begrip “plaatsgebonden risico” wordt gehanteerd. Hiermee wordt tot uitdrukking gebracht de kans per jaar dat een persoon, die onafgebroken en onbeschermd op een plaats buiten een inrichting zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting.

Dit plan

In de nabije omgeving van de locatie zijn geen bedrijven aanwezig die vallen Onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Bovendien ligt het plangebied op ca 250 m van de rijksweg A28 Zwolle Amersfoort. Uit een oogpunt van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen.



Figuur 7 gedeelte van de risicokaart Gelderland met in de rode cirkel de betreffende locatie

5.7 Cultuurhistorie en archeologie

cultuurhistorie

De raad van de gemeente Ermelo heeft op 27 december 2022 de Verordening fysieke leefomgeving vastgesteld. Deze Verordening is een voorbereiding op de Omgevingswet. De regels over de fysieke leefomgeving uit diverse verordeningen worden (beleidsneutraal) overgezet in deze verordening als tussenstap naar het toekomstige omgevingsplan. Het doel hiervan is overzicht te creëren welke regels in een lokale verordening voor de fysieke leefomgeving gelden.

Na inwerkingtreding van de Omgevingswet (per 1 januari 2024) zal deze verordening worden verwerkt in het omgevingsplan. In deze Verordening zijn onder andere regels over de aanwijzing als beschermd gemeentelijk cultuurgoed of beschermde gemeentelijke verzameling opgenomen. De gemeente kan namelijk besluiten om een cultuurgoed dat van bijzondere cultuurhistorische of wetenschappelijke betekenis of uitzonderlijke schoonheid is en dat als onvervangbaar en onmisbaar voor het gemeentelijk cultuurbezit moet worden behouden en in eigendom van de gemeente of aan de zorg van de gemeente is toevertrouwd, aan te wijzen als beschermd gemeentelijk cultuurgoed.

archeologie

In 1992 is het verdrag van Malta tot stand gekomen en in 1998 is dit Verdrag door Nederland geratificeerd. De Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), die op 1 september 2007 in werking is getreden, is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta.

De wet regelt hoe overheden bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. De nieuwe wet beoogt het cultureel erfgoed te beschermen: alle fysieke overblijfselen, zowel in als boven de grond, die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden. De uitgangspunten van de nieuwe wet zijn:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is;
- initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen moeten in een vroegtijdig stadium aangeven hoe met eventuele archeologische waarden bij bodem verstorende ingrepen wordt omgegaan. Dat betekent dat vooronderzoek moet plaatsvinden;
- bodemverstoorders betalen archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen (principe de verstoorder betaalt).

Het te bebouwen perceel aan de Schaapsdijk plangebied is op basis van de gemeentelijke archeologische beleidskaart gelegen binnen een zone met een lage archeologische verwachtingswaarde. Daarnaast geldt dat deze gronden al grotendeels zijn verstoord als gevolg van de bestaande agrarische opstallen.

Dit plan

Op de locatie waarop de 4 woningen zullen worden gebouwd is geen sprake van de aanwezigheid van cultuurgood van bijzondere cultuurhistorische of wetenschappelijke betekenis. Daarnaast is nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.



figuur 8 gedeelte uit de archeologische beleidskaart met rood omcirkeld de betreffende locatie

5.8 Verkeer

Zoals gezegd wordt in dit bestemmingsplan de bouw van twee vrijstaande woningen en een twee-onder- een-kapwoning aan de Schaapsdijk mogelijk gemaakt. Voor woningen geldt een gemiddelde van 7 motorvoertuigbewegingen per dag. Dit betekent dat de nieuwe woningen zorgen voor ongeveer 28 motorvoertuigbewegingen per dag. Deze toename is zeer kleinschalig van aard en niet echt omvangrijk te noemen. Zij vormt hierdoor geen belemmering voor de voorgenomen woningbouw. Dit temeer niet nu de bestaande inrit voor de woning Buitenbrinkweg 81 - gelegen even ten noorden van het plangebied - die uitweegt op de Schaapsdijk - zal worden verlegd. Dit om een adequate verkeersafwikkeling ten behoeve van het woningbouwproject mogelijk te maken.

Over het parkeren kan het volgende worden gezegd. Volgens de parkeernorm van de gemeente Ermelo geldt een norm van 2,4 parkeerplaatsen per vrijstaande woning en 2,2 parkeerplaatsen voor een twee-onder-een-kap woning. Deze kunnen ruimschoots op eigen terrein worden gerealiseerd.

Daarnaast is de initiatiefnemer voornemens om extra parkeergelegenheid te realiseren nabij de eigen toegangsweg tot het erf. Op basis van de hiervoor omschreven normstelling zijn er 9,2 parkeerplaatsen nodig. In het plangebied zijn 10 parkeerplaatsen aangegeven waarvan 4 parkeerplaatsen voor bezoekers.

Dit plan

Uit verkeers- en parkeer technisch oogpunt zijn er geen belemmeringen.

5.9 (vormvrije) milieu effectrapportage - beoordeling

Algemeen

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D (betreft de m.e.r.-beoordeling) van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'.

Het komt erop neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.- regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. In deze bijlage staan drie hoofdcriteria centraal:

- de kenmerken van het project;
- de plaats van het project;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Dit plan

Het plan betreft de het realiseren van 4 woningen. Deze ontwikkeling wordt niet gezien als een m.e.r.- plichtige activiteit, omdat deze pas geldt bij 2.000 woningen of meer. Gelet op de kenmerken van de ontwikkeling (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van de ontwikkeling en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden.

6

Juridische planbeschrijving

6.1 Algemeen

Een bestemmingsplan kent aan gronden een bestemming toe en verbindt regels aan deze bestemming. Deze regels betreffen het gebruik van de gronden, maar onder meer ook de bouwmogelijkheden. De regels zijn nader onder te verdelen in:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels;
- de in het plan opgenomen bestemmingen.

6.2 Inleidende regels

In deze regels staan de begrippen verklaard, die in de planregels voorkomen en die om een nadere omschrijving vragen. Verder wordt aangegeven op welke wijze gemeten moet worden om bijvoorbeeld een goot- of bouwhoogte te bepalen.

6.3 Bestemmingsregels

Deze regels betreffen het hart van het bestemmingsplan. In de bestemmingsregels wordt aangegeven waarvoor en - zo nodig - hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. Het komt in de praktijk regelmatig voor dat er twee functies op één perceel plaatsvinden, zoals bijvoorbeeld “agrarisch” en “een leiding”. De aanwezigheid van deze leiding brengt de nodige beperkingen met zich mee. Deze beperkingen kunnen ook gelegen zijn onder het maaiveld.

In het geval dat er twee functies tegelijk op één perceel geregeld moeten worden in een bestemmingsplan wordt er wel gesproken van een 'dubbelbestemming'. Daarnaast kan worden opgemerkt, dat de bestemmingsregels een vaste opbouw kennen in bestemmingsomschrijving (toegestaan gebruik), bouwregels, nadere eisen, afwijking van de bouwregels, specifieke gebruiksregels, afwijking van de gebruiksregels, omgevingsvergunning en wijzigingsbevoegdheden.

Bestaande situatie

In de bestemmingsregels, veelal de bouwregels, kan worden verwezen naar de bestaande situatie. Dit vindt veelal plaats om van het plan afwijkende maten en oppervlakten niet onder het overgangsrecht te plaatsen.

De bestaande situatie is de situatie zoals deze naar voren komt uit de (digitale) gegevens van het gemeentelijk bouwdoossier aangevuld met de GBKN, het kadaster en luchtfoto's, zoals deze bestaan op het moment van het in werking treden van het plan.

6.4 Algemene regels

De algemene regels hebben betrekking op alle bestemmingen in het plan. In plaats van bij elke bestemming dezelfde regels te plaatsen, kan gebruik worden gemaakt van een algemene regel. Zo zijn er algemene bouwregels, gebruiksregels, aanduidingsregels, afwijkingsregels en wijzigingsregels.

Anti-dubbeltelbepaling

De anti-dubbeltelbepaling is ook onder de algemene regels opgenomen. Hiermee blijven gronden, die eenmaal in aanmerking zijn genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, buiten beschouwing bij de beoordeling van latere bouwplannen.

Strijdig gebruik

In het verleden werd strijdig gebruik (gebruik in strijd met de bestemming) expliciet vermeld bij elke bestemming. Nu is dit strijdig gebruik bij wet (artikel 2.1 Wabo) verboden en wordt het niet langer vermeld in het bestemmingsplan. Als het gebruik niet past binnen de bestemmingsomschrijving van de betreffende bestemming, wordt dit gezien als strijdig gebruik.

6.5 Overgangs- en slotregels

Hieronder zijn het overgangsrecht en de slotregel opgenomen. De eerste regels beschermen een bestaand bouwwerk of gebruik dat afwijkt van de regels. De slotregels geven aan op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

6.6 Bestemmingen

6.6.1 Wonen

De vier woningen met de omringende erven hebben de bestemming 'Wonen' gekregen. De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor het wonen, beroepen en bedrijven aan huis, en voor tuinen en erven. Ook ondergeschikte voorzieningen als een bed & breakfast - zij het onder bepaalde voorwaarden - groen, paden, water en parkeren zijn binnen deze bestemming toegestaan. Daarnaast zijn onder voorwaarden een aan huis verbonden beroep of bedrijf toegestaan. Wat betreft de bouwregels is gekozen voor een systematiek waarbij alle bebouwing (woningen en overige gebouwen) binnen een nader begreemd bouwvlak wordt gebouwd.

De bestemming kent voorts een aantal voorwaardelijke verplichtingen. Dit om te bewerkstelligen dat binnen een periode van twee jaar na het afgeven van de omgevingsvergunning voor de aanleg en instandhouding van de erfinrichtings- en landschapsmaatregelen in overeenstemming met de met de initiatiefnemer gesloten anterieure overeenkomst worden uitgevoerd.

Hetzelfde geldt voor het uitstel van termijnen waarbinnen deze verplichtingen moeten worden gerealiseerd. Tot slot is een afwijking van de gebruiksregels opgenomen om één hogere categorie bedrijf aan huis toe te staan of een bedrijf dat niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten staat genoemd toe te staan.

6.6.2 Tuin

Deze bestemming is voor een deel gelegen in de directe nabijheid van de te bouwen woningen. De gronden met deze bestemming moeten zoveel mogelijk onbebouwd blijven. Hierbinnen mogen in principe geen gebouwen worden opgericht en er zijn alleen andere bouwwerken - met uitzondering van overkappingen - met een hoogte van maximaal één meter toegestaan. Op basis van het inrichtingsplan is het niettemin stedenbouwkundig verantwoord om het realiseren van bijgebouwen ten behoeve van de vrijstaande woningen binnen deze bestemming toe te staan. Dit gebeurt door middel van een aanduiding in de regels.

6.6.3 Verkeer

Deze bestemming is opgenomen voor het ontsluiten van de nieuw te bouwen woningen.

6.6.4 Bos

De binnen het plangebied opgenomen geluidswal krijgt de bestemming “bos”. Dit om er blijvend van verzekerd te zijn dat deze geluidswal ook als zodanig wordt gebruikt en in stand wordt gehouden.

6.6.5 Groen

Deze bestemming is opgenomen op basis van de uitgangspunten zoals die in de studie “Functieverandering Buitenbrinkweg Schaapsdijk te Ermelo” en de notitie “Landschappelijke inpassing Buitenbrinkweg Schaapsdijk” zijn verwoord. Dit om er blijvend van verzekerd te zijn dat de betreffende groenelementen ook als zodanig wordt gebruikt en in stand wordt gehouden.

7

Economische uitvoerbaarheid

Bij het uitvoeren van dit bestemmingsplan kan in zijn algemeenheid onderscheid worden gemaakt tussen de maatschappelijke uitvoerbaarheid en de economisch uitvoerbaarheid. Bij het eerste gaat het erom hoe de realisering door de maatschappij - overheid en burgers samen - wordt gedragen. Bij het tweede gaat het om de kosten en andere economische aspecten die met de realisering van dit bestemmingsplan samenhangen. Deze worden hierna behandeld.

anterieure overeenkomst

De gemeente heeft met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst is een aantal zaken nader vastgelegd, zoals onder meer:

- *de aanleg en instandhouding van het door de gemeente goedgekeurde inrichtingsplan en beeldkwaliteitsplan*
- *het verhaal van kosten*
- *met de gemeente gemaakte afspraken ten aanzien van groen en natuur inclusief bouwen.*

Ook is hierin vastgelegd, dat mocht er door derden een planschadeverzoek bij de gemeente worden ingediend, dat leidt tot toekennen van planschade, de hiermee gepaard gaande (te vergoeden) kosten geheel voor rekening van de initiatiefnemers komen.

8

Overleg

8.1 Uitkomsten overleg

Het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan pleegt daarbij overleg met de besturen van de betrokken gemeenten en waterschappen en met de diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het geding zijn.

In dit geval is sprake van de nieuwbouw van vier woningen - die gelet op de oude situatie met een viertal varkensschuren - een geringe impact op de omgeving hebben. Uit een door initiatiefnemer gehouden participatieoverleg is bovendien gebleken dat alle (direct) omwonenden met zijn plannen kunnen instemmen. Het betreft bovendien een plan van lokaal belang waarvoor vooroverleg met het Rijk niet noodzakelijk wordt geacht. Het is bij de gemeente in procedureel opzicht gebruikelijk dat het ontwerp-bestemmingsplan ook aan de provincie Gelderland wordt toegezonden. Op deze wijze wordt de provincie op de hoogte gesteld van dit plan en heeft de provincie de gelegenheid om hierop te reageren.