



TOELICHTING

Bestemmingsplan Hamburgerweg, Ermelo

COLOFON

Dit document is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. BiedtRuimte is op geen enkele manier aansprakelijk voor de conclusies en vervolgwerkzaamheden die worden uitgevoerd op basis van dit document.

BiedtRuimte
Heinoseweg 6A
7722 JP Dalfsen

Auteurs:

L. Middelkamp, Msc
R. Nijmeijer, Msc

Opdrachtgever:

Uwoon

IMRO:

NL.IMRO.0233.BPhamburgerweg149-
0403

Versie:

Vastgesteld

Datum:

Juni 2025

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Procedure	4
1.3	Leeswijzer	5
2	Planbeschrijving	6
2.1	Ligging en gebruik	6
2.2	Verdieping bestaande situatie en omgeving	6
2.3	Huidige planologische situatie	7
2.4	Toets aan het bestemmingplan.....	8
3	Beschrijving van het initiatief.....	9
3.1	Toelichting op het programma	9
3.2	Ruimtelijke inpassing	9
3.3	Architectonische vormgeving	10
3.4	Conclusie	10
4	Beleidskaders.....	11
4.1	Rijksbeleid	11
4.1.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	11
4.1.2	Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro)	12
4.1.3	Besluit ruimtelijke ordening (Bro)	12
4.1.4	Conclusie Rijksbeleid	13
4.2	Provinciaal beleid.....	14
4.2.1	Omgevingsvisie Gaaf Gelderland	14
4.2.2	Omgevingsverordening Gelderland	15
4.3	Regionaal beleid	16
4.3.1	Regionale Woonagenda	16
4.4	Gemeentelijk beleid	16
4.4.1	Structuurvisie Gemeente Ermelo 2025	16
4.4.2	Woonvisie 2020	17
4.4.3	Afwegingskader Woningbouw	17
4.4.4	Groenvisie 2017-2027	18
5	Toets aan ruimtelijke en milieukundige aspecten.....	19
5.1	Algemeen.....	19
5.2	Archeologie & cultuurhistorie	19
5.2.1	Archeologie	19
5.2.2	Monumentenzorg	20



5.3	Flora en fauna.....	20
5.3.1	Quicksan natuurwaardenonderzoek	20
5.3.2	Aanvullend onderzoek ecologie	21
5.3.3	Stikstofberekening	21
5.4	Bodem	22
5.5	Geluid	23
5.6	Verkeer en parkeren	23
5.7	Water	25
5.8	Bedrijven en milieuzonering.....	28
5.9	Luchtkwaliteit	28
5.10	Externe veiligheid	29
5.11	Mer-beoordeling.....	30
5.12	Conclusie	31
6	Uitvoerbaarheid.....	32
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	32
6.1.1	Vooroverleg	32
6.1.2	Betrokkenheid omwonenden	32
6.1.3	Zienswijzen	32
6.2	Economische uitvoerbaarheid.....	32
6.3	Conclusie	32
7	Vooroverleg.....	33
7.1	Het Rijk	33
7.2	Provincie Gelderland	33
7.3	Waterschap Vallei & Veluwe.....	33
7.4	Inspraak	33
8	Toelichting op de regels	34
8.1	Inleiding	34
8.2	Opzet regels	34
8.2.1	Inleidende regels	34
8.2.2	Bestemmingsregels	34
8.2.3	Algemene regels	35
8.2.4	Overgangs- en slotregels	35
8.3	Nadere toelichting op de regels	35
	Bijlagen	36
	Bijlage 1 Advies Natuurinclusief bouwen	36
	Bijlage 2 Rapport Archeologie.....	36



Bijlage 3 Quickscan Flora en Fauna	36
Bijlage 4 Aanvullend ecologisch onderzoek	36
Bijlage 5 Stikstofberekening	36
Bijlage 5a AERIUS-ontwikkelfase	36
Bijlage 5b AERIUS-gebruiksfase	36
Bijlage 6 Verkennend bodemonderzoek	36
Bijlage 7 Akoestisch onderzoek	36
Bijlage 8 Watertoets	36
Bijlage 9 Amendement	36
Bijlage 10 Raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan	36
Bijlage 11 Civieltechnische tekening	36



1 Inleiding

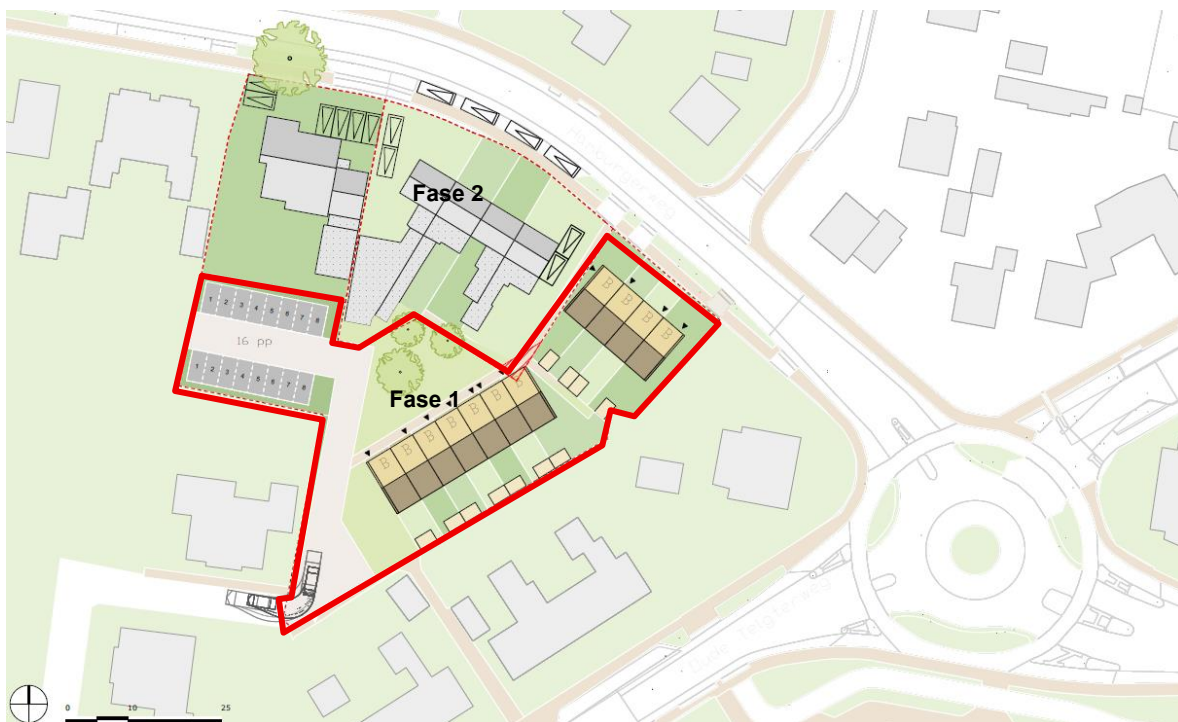
Amendement

Op de raadsvergadering van 21 november 2023 is een amendement ingediend op het bestemmingsplan Hamburgerweg 149-151 (zie bijlage 9). Vanwege dit amendement zijn de volgende zaken in het bestemmingsplan veranderd:

- Er een woning minder is ingetekend waardoor de ontsluiting naar de wethouder Paulushof beter en veiliger ontsloten wordt,
- Er een mogelijkheid is opgenomen dat er twee extra woningen bij kunnen worden gebouwd als de ontsluiting aan de Hamburgerweg- in plaats van aan de Wethouder Paulushof plaatsvindt.

1.1 Aanleiding

Aan de Hamburgerweg 149 t/m 151 in Ermelo bevinden zich twee woningen die in eigendom zijn van woningbouwcorporatie UWoon. Aan de achterzijde van de woningen ligt een braakliggend binnenterrein, welke geschikt is voor het realiseren van nieuwbouwwoningen. De wens is om op deze locatie in totaal 16 grondgebonden nieuwbouwwoningen te ontwikkelen. Dit plan zal in twee fases uitgewerkt worden, de eerste fase betreft de realisatie van 11 grondgebonden woningen. Dit bestemmingsplan betreft fase 1. De tweede fase van het project is het vervangen van de vier bestaande rijtjeswoningen naar 10 appartementen (afbeelding 1). In deze toelichting wordt enkel verder ingegaan op fase 1.



Afbeelding 1 Plattegrond van het wenselijke eindbeeld in twee fases.

1.2 Procedure

Ter plaatse van de planlocatie geldt het bestemmingsplan 'Kom Ermelo' (2013). Binnen dit bestemmingsplan kent de locatie een woonbestemming. Het voorziene plan wijkt op een aantal onderdelen (o.a. de locatie bouwvlak) af van het geldende bestemmingsplan. Om het bouwplan mogelijk te kunnen maken dient daarom afgeweken te worden



van het bestemmingsplan. De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen de geformuleerde wijzigingsbevoegdheid binnen het bestemmingsplan. Daarom is een bestemmingsplanherziening nodig. Het voorliggende bestemmingsplan biedt de planologisch-juridische regeling om de voorgenomen ontwikkeling te realiseren.

1.3 Leeswijzer

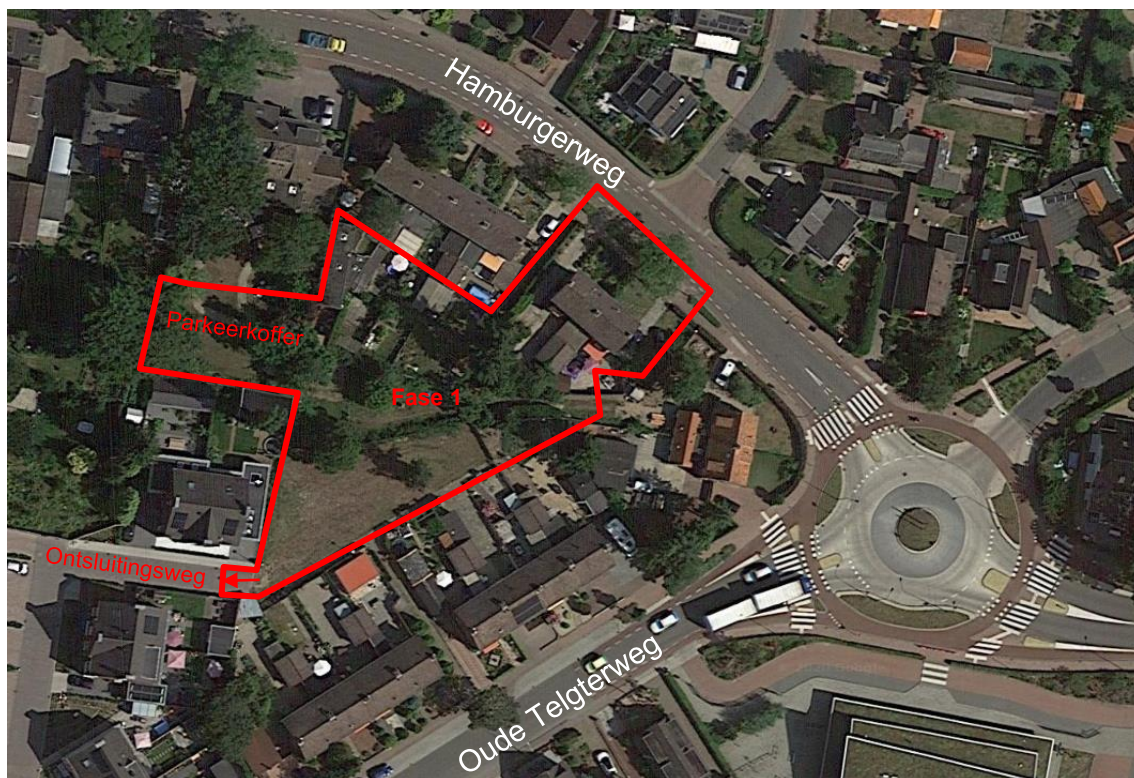
In hoofdstuk 2 wordt verder ingezoomd op het plangebied. Hierbij zal worden ingegaan op de huidige ruimtelijke en functionele kenmerken van het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving van het plan gegeven. Hoofdstuk 4 vormt een overzicht van het relevante beleidskader op Rijks-, provinciaal- en gemeentelijk niveau. De ruimtelijke- en milieukundige onderzoeken die ten grondslag liggen aan het plan worden in hoofdstuk 5 toegelicht. In hoofdstuk 6 wordt de maatschappelijke en economische haalbaarheid van het plan toegelicht.



2 Planbeschrijving

2.1 Ligging en gebruik

Het plangebied waarvoor liggend plan betrekking op heeft, bevindt zich aan de Hamburgerweg 149-151 te Ermelo. De locatie ligt ten zuiden van het centrum van Ermelo. Het plangebied (fase I) is 1.750 m² groot en ligt tussen de Oude Telgterweg en de Hamburgerweg. Op afbeelding 2 is de ligging van het plangebied weergegeven, inclusief parkeercoffer en ontsluitingsweg, zie ook afbeelding 1.



Afbeelding 2 Ligging plangebied fase 1, bron: Google earth.

2.2 Verdieping bestaande situatie en omgeving

De Oude Telgterweg is weliswaar een onderdeel van een oud dorpslint, maar momenteel heeft de weg nabij het plangebied het karakter van een woonstraat of buurtontsluitingsweg. Er is hoofdzakelijk sprake van grondgebonden woningen van één of twee bouwlagen met een kap. Incidenteel komen nog enkele niet-woonfuncties voor. Naar verwachting zullen deze in de toekomst verder plaats maken voor woningen. De omgeving van het plangebied is dan ook met name te typeren als woongebied. De Oude Telgterweg leidt in het oosten naar het centrum van de kern en de provinciale weg N303. Naar het westen toe zijn via de Oude Telgterweg een bedrijventerrein, de sportvelden en het buitengebied bereikbaar.

Ten noorden van het plangebied liggen met name vrijstaande en half vrijstaande woningen. Ten zuiden van het plangebied is vooral sprake van aaneen gebouwde woningen. De woningen gesitueerd aan de Hamburgerweg 149 en 151 zijn gebouwd in 1955 en in bezit van de woningbouwcorporatie UWON.

Het plangebied bestaat uit een twee-onder-een-kap en het achterliggende braakliggende binnenterrein. De woningen bestaan uit twee lagen met een langskap evenwijdig aan de straat en met een voor- en achtertuin. Aan de zijde van de straat bevindt zich een trottoir en een groenstrook. De twee-onder-een-kap woningen beschikken over een



parkeerplaats op eigen terrein. De 4 rijtjeswoningen hebben de mogelijkheid om te parkeren in de parkeervakken naast de doorgaande weg. Op de volgende afbeelding is een impressie van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 3 impressie bestaande twee-onder-een-kap woningen plangebied, bron: Google-maps

2.3 Huidige planologische situatie

Ter plaatse van het plangebied gelden het bestemmingplan 'Kom Ermelo' (2013) en de 'Parkeernormen' (2017). Op de volgende afbeelding is een uitsnede uit de verbeelding van het bestemmingsplan 'Kom Ermelo' weergegeven.

Bestemmingplan 'Kom Ermelo'

Binnen het bestemmingsplan 'Kom Ermelo' kent de locatie de volgende bestemmingen en aanduiding.

Enkelbestemming Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor wonen. Tevens kunnen binnen de bestemming tuinen, erven en bijgebouwen worden gerealiseerd en kunnen groenvoorzieningen en paden worden aangelegd.

Woningen dienen binnen het bouwvlak worden gerealiseerd, het maximaal aantal wooneenheden is per bouwvlak beschreven in het bestemmingsplan. Daarnaast kennen de twee bestaande bouwvlakken een maximum bouwhoogte van 11 meter en een maximum goothoogte van 6 meter.

Dubbelbestemming Archeologie

De voor Waarde-Archeologie H' aangewezen gronden zijn naast de andere voor die gronden aangewezen basisbestemmingen, tevens bestemd voor de bescherming van de aan de grond eigen zijnde archeologische waarden.

Op de voor 'Waarde- Archeologie H' aangewezen gronden mogen geen nieuwe gebouwen worden gebouwd of bestaande gebouwen worden vergroot indien en voor zover:



- a. het nieuwe gebouw of de uitbreiding groter is dan 100 m², en
- b. daarvoor de grond dieper dan 0,3 m zal worden geroerd.

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de hierboven benoemde bouwregels voor het bouwen overeenkomstig van de andere bestemmingen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de archeologische aarden van het gebied. De aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk dient een rapport over te leggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.



Afbeelding 4 bestemmingsplan Kom Ermelo (2013)

Parkeernormen

Voldoende parkeervoorzieningen is een belangrijke voorwaarde voor bijna elke ruimtelijke ontwikkeling. De gemeente Ermelo wenst over de mogelijkheid tot het stellen van eisen aan het parkeren te beschikken. Dit betekent dat de parkeernormen in de planregels van bestemmingsplannen opgenomen moeten worden. De 'Partiele herziening parkeernormen' beoogt de gemeentelijke Parkeernormennota Ermelo in de geldende bestemmingsplannen van Ermelo in te passen. Voorliggend plan dient hieraan te voldoen. In hoofdstuk 5 wordt het plan hieraan getoetst.

2.4 Toets aan het bestemmingplan

Het voorziene aantal woningen neemt toe ten opzichte van het bepaalde aantal woningen. Ook worden er woningen toegevoegd die buiten het aangeduide bouwvlak vallen. Het plan wijkt daarmee af van het geldende bestemmingsplan.



3 Beschrijving van het initiatief

3.1 Toelichting op het programma

De behoefte aan nieuwbouwwoningen in de kern Ermelo is hoog. Het achterliggende binnenterrein behorende bij de woningen aan de Hamburgerweg 149 en 151 is momenteel braakliggend terrein. Deze locatie is gezien de afstand tot voorzieningen en infrastructuur een zeer geschikte locatie voor nieuwbouwwoningen.

Voorgaande heeft ertoe geleid dat plannen zijn ontwikkeld voor de realisatie van 11 kleine grondgebonden woningen in twee rijen. Deze woningen zijn deels gelegen op het braakliggende terrein en deels aan de Hamburgerweg. Deze woningen betreffen compacte maar complete sociale huurwoningen met een GO van ca. 90m². UWoon differentieert de huurprijzen binnen de doelgroep sociale huurwoningen.

3.2 Ruimtelijke inpassing

Bij de nieuwe situering van de bebouwing binnen het plangebied is rekening gehouden met bestaande ruimtelijke en functionele aspecten van de omgeving. Ook de bestaande planologische situatie is meegewogen. Dat heeft geleid tot het realiseren van bouwblokken die aansluiten bij de bestaande bebouwing aan de Oude Telgerweg. De huidige situatie laat goed zien dat er rekening is gehouden met een toekomstige ontwikkeling van het binnenterrein. De te realiseren woningen zijn zo geplaatst dat de achtertuinen aan achtertuinen zijn gelegen om mogelijke verrommeling te voorkomen. Het plangebied wordt ontsloten via het Wethouder Paulushof op de Oude Telgerweg.



Afbeelding 5 gewenste situatie fase 1. (bron: opZoom architecten bv)

Ten gevolge van het plan neemt het aantal woningen toe. Dat vraagt ook om een extra opgave ten aanzien van verkeer en parkeren. Door de beschikbare ruimte achter de 'luwte' is er voldoende ruimte voor het parkeren. In totaal worden in de eerste fase 20 parkeerplaatsen ontwikkeld (11 woningen type B x 1.6 parkeerplaatsen per woning = 17.6 parkeerplaatsen). Met deze parkeerkoffer is er een positieve parkeerbalans. Hierdoor kan het centrale groene



hofje in stand blijven. De nieuwe bomen in het groene hofje helpen tegen hittestress, vangen regenwater op, zorgen voor biodiversiteit en schaduw.

3.3 Architectonische vormgeving

De grondgebonden nieuwbouwwoningen worden gebouwd in de vorm van twee rijen met een rij van acht en een rij van vier woningen. Het woonblok van vier woningen krijgt een voor- en achtertuin, het woonblok van zeven woningen krijgt alleen een achtertuin, gericht naar de achtertuin van woningen aan de Oude Telgerweg. Ten noorden van het woonblok van zeven woningen, wordt een (groen) hofje aangelegd.

De architectuur van de nieuwbouwwoningen sluit aan op de bestaande architectuur en materialisatie van de omgeving. De architectuur met het afwisselende wit en bruin gemêleerde metselwerk verwijst direct naar de kleurstelling van de woningen aan de Oude Telgerweg.

Op de volgende afbeeldingen is een voorlopige impressie van de voor- en kopgevel weergegeven.



3.4 Conclusie

Op basis van een goede ruimtelijke en functionele inpassing worden 11 grondgebonden woningen gerealiseerd aan de Hamburgerweg en 20 parkeerplaatsen gerealiseerd. De bebouwing wordt zodanig gerealiseerd dat de parkeerbalans positief is, zie paragraaf 3.2. Bij de architectonische uitwerking van het plan is rekening gehouden met de bestaande architectuur in de directe omgeving. In het volgende hoofdstuk wordt het plan beleidsmatig getoetst.



4 Beleidskaders

In dit hoofdstuk wordt het relevante beleid dat betrekking heeft op het plangebied en de voorgenomen ontwikkeling beschreven. Het wordt benaderd vanuit het Rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Het voorgenomen plan wordt getoetst aan dit beschreven beleid.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld en vervangt de vervallen Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De NOVI is één van de instrumenten van het nieuwe stelsel voor omgevingsrecht¹. NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI benoemt het Rijk nationale belangen, geeft het richting op de vier prioriteiten: ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie, duurzaam economisch groeipotentieel, sterke en gezonde steden en regio's, en toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Relatie met initiatief

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in ruimte voor klimaatadaptatie en sterke en gezonde steden en regio's. Het past daarmee binnen de prioriteiten van de NOVI.

¹ Omdat de NOVI in werking treedt voorafgaand aan het moment van inwerkingtreding van de Omgevingswet, neemt de NOVI tal van (bestaande) beleidsdocumenten over of vervangt deze (deels), op dit strategische niveau.



4.1.2 Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro)

De juridische borging van de nationale belangen uit de NOVI vindt plaats in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)². Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 22 augustus 2011 vastgesteld (en aangevuld op 28 augustus 2012) en heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. De algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau.

Relatie met initiatief

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de nationale ruimtelijke hoofdstructuur, waardoor het Barro niet van toepassing is.

4.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), zoals die geldt vanaf 1 juli 2017, bevat de verplichting om in de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving te geven van de behoefte aan die ontwikkeling. Daarnaast, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient een motivering te worden gegeven waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

In artikel 1.1.1 van het Bro is omschreven wat verstaan moet worden onder een stedelijke ontwikkeling. Namelijk een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Volgens de Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu (IenM) vallen onder het begrip 'andere stedelijke voorzieningen' onder meer accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoorsport en leisure. Bovendien zijn er inmiddels meerdere uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State, waarin het begrip stedelijke ontwikkeling verder is verduidelijkt.

Of bij een bovengenoemde voorziening sprake is van een stedelijke ontwikkeling, hangt af van de omvang en de gebruiksmogelijkheden. In de uitspraak van 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953 is bepaald dat woningbouwplannen met een omvang vanaf 12 woningen als stedelijke ontwikkeling kunnen worden gezien, terwijl in de uitspraak van de Afdeling van 16 september 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:2921) een plan van 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling werd gezien vanwege de beperkte omvang.

Voorliggend bouwplan voorziet in de realisatie van 11 woningen (4 bestaande woningen behouden en de twee-onder-een-kap woningen slopen). Deze woningen worden gerealiseerd op momenteel braakliggend terrein of op het perceel van de twee-onder-een-kap woningen. Het voorliggend bouwplan betreft een woningbouwlocatie van meer dan 11 woningen, welke aan te merken is als een stedelijke ontwikkeling. Derhalve is de ladder van duurzame verstedelijking wel van toepassing.

Relatie met initiatief

Nu de ladder van duurzame verstedelijking van toepassing is, moet worden omschreven wat de behoefte is aan de woningen die mogelijk gemaakt worden binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling. Daarbij zijn de aard en omvang van de ontwikkeling leidend voor het schaalniveau

² Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (BKL). Het BKL wordt van kracht zodra de Omgevingswet in werking treedt en betreft regelgeving van het beleid in de NOVI.



waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen. Tevens moet op basis van de aard en omvang van het woningbouwplan worden bepaald of er regionale afstemming nodig is.

Indien het plan voorziet in een behoefte en gepland is buiten het bestaand stedelijk gebied, dient te worden gemotiveerd waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Daarvan is hier geen sprake aangezien het plangebied binnen het bestaand stedelijk gebied van Ermelo ligt.

Behoefte binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied en afstemming

In het kader van een goede woningbouwprogrammering hebben de gemeente Ermelo en de corporaties in Ermelo, waaronder UWOON (initiatiefnemer van voorliggend plan) in 2020 prestatieafspraken gemaakt. De beschikbaarheid van woningen voor de doelgroep is daarbij een belangrijk onderwerp.

Beschikbaarheid gaat over de vraag of een woningzoekende in staat is om binnen een aanvaardbare termijn een geschikte woning te vinden. De gemiddelde kans dat een woningzoekende erin slaagt een corporatiewoning te bemachtigen, wordt berekend door het aantal actief woningzoekenden in een bepaalde periode te delen door het aantal vrijgekomen woningen in diezelfde periode. In 2018 lag de gemiddelde slaagkans in de regio Noord-Veluwe op 15 procent. Grofweg komt dat overeen met een gemiddelde zoektijd van 6,5 jaar. In de raamovereenkomst 2017-2022 zijn de gemeenten en corporaties overeengekomen te streven naar een slaagkans van 40 procent.

Voor de regio geldt dat het aantal actief woningzoekenden is gestegen en daarnaast is het aantal vrijgekomen woningen gedaald. De druk op de woningmarkt is hoog. In het woningmarktonderzoek regio Noord-Veluwe wordt ook aangegeven dat er meer woningen nodig zijn maar dat deze behoefte na 2030 gaat afvlakken na het vrijkomen van de woningen voor babyboomers. Dit vraagt om een zorgvuldig opgestelde visie waarbij de korte en lange termijn behoeften goed op elkaar moeten worden afgestemd. Om voldoende sociale huurwoningen te realiseren is het noodzakelijk om dit tegen zo laag mogelijke kosten te doen. Grondkosten maken een belangrijk deel van deze investering uit. In dit project is de grond al in eigendom van UWOON.

Om de ambitie voor het verbeteren van de slaagkansen waar te maken vraagt dat om extra inzet van alle betrokkenen. Hierbij gaat het om een scala aan maatregelen, op zowel aanbod- als vraagzijde. Voorliggend plan voorziet in een verbetering in de slagingskans voor woningzoekenden door het aanbod te vergroten van 2 naar 11 woningen.

Motivering locatiekeuze

De locatiekeuze voor het plan is te verklaren doordat UWOON als initiatiefnemer eigenaar is van de locatie. Daarbij speelt dat het zowel ruimtelijke als planologische relatief eenvoudig is om de woningen te realiseren. Er geldt reeds een woonbestemming en de locatie hoeft niet verworven te worden.

4.1.4 Conclusie Rijksbeleid

Het plan voorziet in een behoefte aan meer sociale woningen. Onderliggend plan sluit daarmee aan op de ambities uit de gemeentelijke woonvisie en de prestatieafspraken tussen de gemeente en de woningcorporaties in Ermelo om deze woningen te in de periode tot 2025 te realiseren.

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat dit project voldoet aan de ladder van duurzame verstedelijking.



4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland vastgesteld, die op 1 maart 2019 in werking is getreden. In de Omgevingsvisie beschrijft de provincie het beeld op de toekomst. Dit beeld is het resultaat van vele vruchtbare gesprekken met partners: inwoners, ondernemers, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties, overheden. Een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland staat daarbij centraal. De provincie doet dit door bij de uitoefening van haar taken de focus te leggen op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland. Met behulp van zeven ambities – op het terrein van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, economisch vestigingsklimaat en op het woon- en leefklimaat – geeft de provincie hier richting aan. En door vier 'spelregels' of 'Doe-principes' –doen, laten, zelf en samen – geeft de provincie hier werking aan. Tezamen vormen zij het kader waar binnen de provincie werkt en afwegingen maakt.

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. Om Gelderland voor mensen en bedrijven aantrekkelijk te houden, is de kwaliteit van de leefomgeving van groot belang. Goed wonen hoort daarbij. Woonwensen veranderen door de tijd en met de leeftijd. Mensen worden ouder, wonen steeds langer alleen en zelfstandig, worden steeds meer energiebewust en zijn mobieler dan vroeger, waardoor ze ook meer en makkelijker verhuizen. De dynamiek op de woningmarkt is groot, ook als gevolg van ontwikkelingen in de Randstad. Het grootste deel van de woningen die in 2050 in Gelderland nodig is, staat er al. Voor nieuwe ontwikkelingen geldt dat pas als er geen andere goede mogelijkheden zijn, uitbreiding aan de randen van onze steden of dorpen acceptabel is. Daarbij staat een goede balans tussen de vraag en aanbod van woningen in verschillende prijscategorieën voorop, ook voor specifieke doelgroepen.

Duurzaam is voor de provincie geen keuze. De manier van wonen, werken, verplaatsen, leven moet echt anders. Het roer moet om, om het gave Gelderland dat is opgebouwd ook vast te kunnen houden in de toekomst. Dit is een ambitieuze, maar onvermijdelijke opgave. Duurzaam is minder zeggen en meer doen. De provincie zet zich daarbij 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. 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. De provincie hanteert daarbij de (Gelderse) ladder. Voor en onderbouwing van de Ladder wordt verwezen naar de onderbouwing in paragraaf 4.2.

De provincie streeft naar een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen. De ambities zijn als volgt geformuleerd:

- Gelderland heeft een aanbod aan woningtypen en woonmilieus passend bij de diversiteit aan woningvraag; voor ieder een passende, duurzame woning. We benutten de bestaande bebouwde omgeving optimaal met voldoende ruimte voor klimaat adaptieve maatregelen.
- Alle nieuwbouw wordt aardgasloos aangelegd en zoveel mogelijk circulair gebouwd. In 2035 zijn alle (bestaande) wijken van het aardgas.
- Woningen in Gelderland zijn in 2050 klimaatneutraal.

Om vorenstaande ambities te realiseren gaat de provincie in overleg met de Gelderse regio's, om zodoende regionale afspraken te maken.



Relatie met initiatief

In voorliggend plan worden twee woningen uit 1955 gesloopt en braakliggend terrein ingevuld door duurzame, gasloze bebouwing. De doelgroep betreft sociale huurders, een groep waar de behoefte aan woningen hoog is, zoals reeds in paragraaf 4.1 verwoord. Dit volgt uit de regionale uitwerking van de provinciale ambities ten aanzien van het aspect wonen, die waren uitgewerkt in regionale woonvisie, de 'Woonvisie Regio Noord-Veluwe', en inmiddels in de Regionale woonagenda 2019-2022 (Samenwerking Noord – Veluwe). In paragraaf 4.4 wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan de regionale woningbouwafspraken in de Noord-Veluwe, waarna de concrete toets aan het gemeentelijke beleid volgt. Hierin wordt geconcludeerd dat het voornemen kwalitatief en kwantitatief past binnen de regionale en gemeentelijke beleidsstukken.

In navolging van de provinciale ambities wordt opgemerkt dat de woningen gasloos worden gebouwd.

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de Omgevingsvisie Gelderland.

4.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

Algemeen

De Omgevingsverordening Gelderland is op 24 september 2014 door Provinciale Staten vastgesteld, is op 18 oktober 2014 in werking is getreden. Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening Gelderland voor het laatst gewijzigd vastgesteld. Met een omgevingsverordening stelt de provincie regels aan ruimtelijke plannen van gemeenten. De provincie richt zich hierbij op onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, natuur, nationale landschappen, water en glastuinbouw. Gemeenten krijgen op sommige terreinen meer beleidsvrijheid, terwijl ze op andere gebieden te maken krijgen met strikte provinciale richtlijnen.

De regels in de verordening kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, delen of gebiedsgerichte thema's. Gemeenten moeten binnen een bepaalde termijn hun bestemmingsplan op deze regels afstemmen.

Relatie met initiatief

Voorliggend plan betreft een binnenstedelijke woningbouwontwikkeling. Hierdoor is met name artikel 2.2 (instructieregel bestemmingsplan doorwerking regionale woonagenda) van toepassing. Dit artikel luidt als volgt:

Artikel 2.2 (instructieregel bestemmingsplan doorwerking regionale woonagenda)

1. Een bestemmingsplan maakt nieuwe woningen alleen mogelijk als die ontwikkeling past binnen een door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda.
2. Als een ontwikkeling niet past binnen de vigerende regionale woonagenda, kan een bestemmingsplan vooruitlopend op de eerstvolgende actualisatie van de regionale woonagenda nieuwe woningen toch mogelijk maken onder de volgende voorwaarden:
 - a. Er wordt voldaan aan de eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking;
 - b. De ontwikkeling past binnen het meest recente provinciale beleid;
 - c. Er heeft aantoonbaar regionale afstemming plaatsgevonden over deze ontwikkeling, en
 - d. Gedeputeerde Staten stemmen in met deze ontwikkeling.

Het plan betreft de sloop van 2 woningen en de vervangende nieuwbouw in de vorm van 11 grondgebonden woningen, hiermee maakt het meer woningen mogelijk. Voorliggend plan voldoet aan de hiervoor gestelde voorwaarde als benoemd in artikel 2.2 lid 1. In paragraaf 4.4 (regionaal beleid) en paragraaf 4.5 (gemeentelijk beleid) wordt beleid inzake woningbouw beschreven en getoetst. Hieruit blijkt dat de beoogde woningbouw zowel kwantitatief



als kwalitatief passend is binnen de regionale beleidskaders. Hierdoor kan worden gesteld dat het voornemen in overeenstemming is met de Omgevingsverordening Gelderland.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Regionale Woonagenda

De gemeenten Elburg, Ermelo, Harderwijk, Hattum, Nunspeet, Oldebroek en Putten werken sinds 2018 samen in de Samenwerking Noord-Veluwe (SNV). In de periode hiervoor gebeurde dat vanuit de Regio Noord-Veluwe (RNV).

De afgelopen jaren heeft de samenwerking geleid tot verschillende momenten van afstemming en beleidsvorming op het gebied van wonen. Zo is er in 2014 een regionale woonvisie opgesteld. In 2019 is gekozen voor een Regionale woonagenda. Deze agenda gaat uit van lokale beleidsvrijheid waar dat kan en samenwerking waar dat meerwaarde heeft of noodzakelijk is. Hiertoe zijn afspraken gemaakt tussen de verschillende gemeenten.

In een tijd waarin een behoorlijke druk op de woningmarkt ligt en elke groep daar graag een plek bemachtigt, biedt deze samenwerking meerwaarde. Daarnaast zijn er verschillende ontwikkelingen rondom bijvoorbeeld verduurzaming en wonen met zorg die om samenwerking vragen. De woonagenda beperkt zich niet alleen tot de volkshuisvestelijke samenwerking tussen de zeven gemeenten, maar op verschillende onderdelen worden ook partners en/of andere relevante beleidsvelden betrokken.

Naast regionale afspraken wordt door iedere gemeente afzonderlijk woningbouwbeleid geformuleerd, afgestemd op regionale behoeften. Voor Ermelo wordt dat beleid in de volgende paragraaf behandeld.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Structuurvisie Gemeente Ermelo 2025

Het doel van de structuurvisie is het versterken van de sociale en maatschappelijke samenhang, de benutting van economische kansen en versterking van de ecologische en landschappelijke waarden door een samenhangend en integraal beeld te hebben ten aanzien van de toekomstige ontwikkelingen op het gebied van mogelijke woon- en werklocaties, maatschappelijke en sociale voorzieningen, hoofdinfrastructuur, hoofdstructuren van water, landschapontwikkeling, recreatienetwerk en dergelijke.

De Structuurvisie geeft de hoofdlijnen aan waarbinnen Ermelo op een verantwoorde manier kwaliteiten kan versterken. De Structuurvisie geeft een ruimtelijk, functioneel en sociaaleconomisch raamwerk voor veranderingen in bevolkingssamenstelling, ruimtegebruik, economische activiteiten en verwachte ontwikkelingen in het buitengebied.

Wonen

Er bestaat onzekerheid over de bevolkingsontwikkeling van Ermelo. De verschillende prognoses geven een verschillend beeld. Dit geldt met name voor de periode na 2025. Tot 2025 is er sprake van een lichte groei tot circa 27.000 inwoners. Na 2025 verschillen de prognoses afhankelijk van onder meer de economische groei en internationale samenwerking. Deze onzekerheid werkt vooral door in de behoefte aan grondgebonden gezinswoningen.

Ermelo kent diverse plekken waar binnen bestaande bebouwingsstructuren ruimte benut kan worden voor woningbouw. Hiermee wordt op macroniveau gezien ruimschoots voorzien in de opgave volgens het Kwalitatief Woningbouwprogramma-3 (woningbouwafspraken). Hiermee is tevens duidelijk dat Ermelo niet op zoek hoeft naar (grootschalige) uitbreidingslocaties.



Relatie met initiatief

Voorliggend plan voorziet in de woningbouwbehoefte in Ermelo. De gemeente wil binnen de bebouwde bebouwingsstructuren ruimte benutten om aan de woningbouwbehoefte te voorzien, het onderliggende plan voorziet hierin.

4.4.2 Woonvisie 2020

Het college van burgemeester en wethouders te Ermelo heeft samen met inwoners en woonpartners de Woonvisie 2030 gemaakt. Dit is het beleid waarmee de gemeente Ermelo de komende jaren gericht verder gaan werken aan een goede woningvoorraad voor iedereen.

De woningmarkt is door druk flink gegroeid en de huizenprijzen zijn gestegen. Hierdoor hebben voornamelijk starters en de ouderen moeite om een geschikte woning te vinden. Om hier op in te spelen heeft het college een nieuwe woonvisie gemaakt. Exclusief staat voor de omgeving die de gemeente wil bieden voor wonen, door groen, gezond, een sterke sociaal netwerk en zorgstructuur toegankelijk te houden voor iedereen. De Woonvisie 2030 richt zich op de volgende woonopgaven:

- Samen werken aan buurten en buurtschappen van de toekomst;
- Goede verdeling in het programma van woningbouw;
- Geschikte en betaalbare woningen voor iedereen.

De gemeente gaat er vanuit dat 90% van de woningvoorraad voor 2030 er nu al staat. Daarom moeten bestaande woningen en buurten goed aansluiten bij toekomstige woonwensen en duurzaamheidseisen. Er wordt gezocht naar slimme kansen voor nieuwbouw, herstructurering en transformatie. In het programma voor woningbouw moet een goede verdeling komen in woningen voor de korte of lange duur. Verder wordt groen- en natuurinclusief bouwen aangemoedigd bij nieuwbouwaanvragen.

Het streven is een voorraad woningen te hebben die goed past bij de wensen, inkomens, leeftijd en gezinsgrootte van de inwoners. Om het aantal passende en betaalbare woningen te vergroten, wordt ingezet op het vergroten van het aantal sociale huurwoningen.

Relatie met initiatief

Voorliggend plan voorziet in de woningbouwbehoefte in Ermelo aan betaalbare sociale huurwoningen en natuurinclusief bouwen, zie paragraaf 4.4.4 en bijlage 1. De gemeente wil binnen de bebouwde bebouwingsstructuren ruimte benutten om aan de woningbouwbehoefte te voorzien, het onderliggende plan voorziet hierin middels herstructurering.

4.4.3 Afwegingskader Woningbouw

De gemeente Ermelo heeft op 16 oktober 2019 de beleidsvisie afweging woningbouwplannen vastgesteld. De gemeente bepaalt met het afwegingskader woningbouwplannen aan welke plannen zij meewerkt. De gemeente Ermelo heeft er behoefte aan om meer grip te krijgen op de daadwerkelijke realisatie van woningbouwplannen. Er is grote vraag naar sociale woningbouw, midden huur en goedkope koop. Daar wil de gemeente qua nieuwbouwplannen bij aansluiten. Daarom is gekozen om een afwegingskader voor woningbouwplannen op te stellen en een bijpassende werkwijze te ontwikkelen. Bij de plannen let de gemeente op de woningbehoefte in Ermelo en het type woning waar behoefte aan is, of het plan voldoet aan lokale en provinciale regels en afspraken (zoals de plancapaciteit) en wil ze tot een snelle uitvoering komen van kansrijke woningbouwplannen.



De plancapaciteit geeft aan hoeveel woningen er gebouwd mogen worden in de gemeente Ermelo. Tot 2030 zijn er genoeg woningbouwplannen om aan de plancapaciteit te voldoen. De provincie past de plancapaciteit elk jaar aan. De gemeente Ermelo staat meer woningbouwplannen toe. Dit komt door het gebrek aan woningen en de kans op planuitval. Na goedkeuring van het plan door de gemeenteraad, heeft de initiatiefnemer 3 jaar om het woningbouwplan woonklaar op te leveren. Beroep- en bezwaartermijnen vallen buiten deze 3 jaar.

Relatie met initiatief

Voorliggend plan voorziet in de woningbouwbehoefte in Ermelo. De gemeente wil binnen de bebouwde bebouwingsstructuren ruimte benutten om aan de woningbouwbehoefte te voorzien, het onderliggende plan voorziet hierin.

4.4.4 Groenvisie 2017-2027

Groen is de basisvoorwaarde voor een duurzame en gezonde leefomgeving voor mensen, planten en dieren. Voor inwoners en bezoekers van de gemeente Ermelo is de nabijheid van groen met een hoge kwaliteit belangrijk, evenals groen dat beleefbaar en toegankelijk is. Wat groen is houdt de gemeente graag groen. Waar nodig zoekt de gemeente naar kansen voor extra vergroening. Waar groen moet verdwijnen, moet dit zoveel mogelijk gecompenseerd worden.

Het openbaar groen is in Ermelo niet overal even goed verdeeld, die varieert van 30 m² per woning in het centrum tot 150 m² in noord. Vooral in het centrum en de buurten ten zuiden daarvan is meer groen wenselijk.

De ambitie van de gemeente ten aanzien van het groenareaal is de hoeveelheid groen in het dorp behouden en vooral de kwaliteit ervan verbeteren. Als er groen in het dorp verdwijnt, wil de gemeente daarvoor in de plaats ánder toegankelijk groen.

De gemeente beschouwt bomen als één van de belangrijkste groenelementen in de bebouwde omgeving en grote delen van het buitengebied. Bomen vormen een belangrijke schakel binnen de groenstructuur, dragen aanwijsbaar bij aan een prettig leef-, woon- en werkklimaat en zijn kenmerkend voor de identiteit van Ermelo.

Doormiddel van een uitvoeringsnota dient bij iedere nieuwbouwaanvraag het thema groen- en natuurinclusief bouwen aan de orde te komen. Bij projecten en bij wijzigingen van bestemmingsplannen wordt een verplicht puntensysteem gehanteerd. De essentie 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. De keuze uit de lijst van maatregelen dient gebaseerd te zijn op ecologische advies zodat de maatregelen op een zo optimale wijze bijdragen aan de doelstellingen van groen- en natuurinclusief bouwen.

Relatie met initiatief

Natuurbank Overijssel heeft op basis van de uitvoeringsnota een advies voor natuur inclusief bouwen opgesteld. De gemeente Ermelo heeft een lijst met concrete maatregelen opgesteld welke een bijdrage leveren aan natuurinclusief bouwen. Elk van deze maatregelen wordt gewaardeerd met een bepaald aantal punten (tussen 1 en 3 punten). De puntenwaardering is afhankelijk van de grootte van het plan. De te nemen maatregelen bepalen hoeveel punten er behaald worden. Het plangebied is 1.750 m² groot voor fase 1. De concrete maatregelen zijn in de regels van het bestemmingsplan vastleggen als voorwaardelijke verplichting. Fase 1 betreft een middelgroot project en natuurinclusief bouwen moet in totaal 11 punten scoren.

Voorbeelden van maatregelen die in het plangebied uitgevoerd worden zijn het plaatsen van nestkasten, een insectenhotel en beschuttingsplaatsen voor vleermuizen. Daarnaast zijn het plaatsen van een vlinderstruik, takkentril en/of een groen dak ook als optie benoemd in het advies natuurinclusief bouwen. In bijlage 1 is het volledige advies t.a.v. natuurinclusief bouwen te vinden.



5 Toets aan ruimtelijke en milieukundige aspecten

5.1 Algemeen

Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat moet worden ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan. In dat kader dient te kunnen worden aangetoond dat de herziening van het bestemmingsplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Daarbij wordt onder meer het toekomstige gebruik afgezet tegen ruimtelijke en milieukundige omstandigheden ter plaatse en in de omgeving. In het volgende hoofdstuk vindt deze toets plaats voor aspecten die voor onderliggend initiatief relevant zijn.

5.2 Archeologie & cultuurhistorie

5.2.1 Archeologie

Beleidskader

In de Erfgoedwet stellen Rijk en provincie dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken.

Analyse

Op de gronden ter plaatse van voorziene bebouwing rust de bestemming 'Waarde - Archeologie H'. De voor 'Waarde - Archeologie H' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen (in voorliggend geval een woonbestemming), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Op de voor 'Waarde - Archeologie H' aangewezen gronden mogen geen nieuwe gebouwen worden gebouwd of bestaande gebouwen worden vergroot indien en voor zover:

- a. het nieuwe gebouw of de uitbreiding groter is dan 100 m², en
- b. daarvoor de grond dieper dan 0,3 m zal worden geroerd;

Bij bestemmingsplanherziening kan worden afgeweken van het hiervoor bepaalde voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de archeologische waarden van het gebied. Dit moet doormiddel van een bevoegd gezag in voldoende mate worden vastgesteld.

Door Raap is er een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd, zie bijlage 2. Tijdens het onderzoek zijn verspreid over het plangebied vier proefsleuven aangelegd met een totaal oppervlak van 155m². De sporen en vondsten duiden op de aanwezigheid van een vindplaats. Het gaat hierbij waarschijnlijk om een nederzettingsterrein met een datering in de midden- of laat Romeinse tijd, waarbij de aanwezigheid van oudere en jongere sporen niet is uitgesloten. Met uitzondering van enkele kleinschalige verstoringen door het gebruik als tuin in het verleden is het terrein intact.

Conclusie

De voorgenomen bestemmingsherziening is mogelijk onder voorwaarde van het veiligstellen van archeologische vondsten. De archeologische vondsten worden veiliggesteld middels een afgraving waarbij er een archeoloog aanwezig is. De afgraving wordt gecombineerd met het slopen van de bestaande woningen en het bouwrijp maken van het plangebied. Onder deze voorwaardelijke verplichting is het plan uitvoerbaar met betrekking tot het aspect archeologie.



5.2.2 Monumentenzorg

Beleidskader

In de toelichting van ruimtelijke plannen moet naast een toets aan archeologie ook een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en/of monumenten rekening is gehouden.

Analyse

Het plangebied maakt geen deel uit van een (aangeduid) cultuurhistorisch waardevol gebied. Binnen het plangebied en in de omgeving van het plangebied bevinden zich ook geen monumenten waarvan de waarden ten gevolge van het plan worden geschaad.

Conclusie

Onderliggend initiatief is op basis van de aspecten archeologie en cultuurhistorie uitvoerbaar.

5.3 Flora en fauna

Beleidskader

In ruimtelijke plannen moet worden aangetoond hoe de ontwikkelingen die hierin mogelijk worden gemaakt zich verhouden met de wet- en regelgeving op het gebied van gebieds- en soortenbescherming.

Sinds 1 januari 2017 is de bescherming van gebieden, soorten en houtopstanden geregeld in de Wet natuurbescherming. Op het gebied van gebiedsbescherming regelt de wet de bescherming van zes verschillende soorten natuurgebieden: het natuurnetwerk Nederland, bijzondere provinciale natuurgebieden, bijzondere provinciale landschappen, nationale parken, bijzondere nationale natuurgebieden en Natura 2000-gebieden. Bij activiteiten of ontwikkelingen die kunnen leiden tot negatieve effecten op instandhoudingsdoelen voor een van deze gebieden moet een vergunning worden aangevraagd.

Analyse

Voorafgaand aan de uitvoering van de plannen dient te worden onderzocht of binnen en in de nabijheid van het plangebied streng beschermde plant- en diersoorten en/of natuurgebieden aanwezig zijn en of deze worden aangetast. Deze eerste stap om de aanwezigheid van beschermde soorten en/of gebieden te bepalen, is het uitvoeren van een quickscan flora en fauna.

De quickscan flora en fauna beschrijft in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) en het Natuurnetwerk Nederland (NNN) de effecten van de ingreep op soortenbescherming en gebiedsbescherming (Natura 2000 en Natuurnetwerk Nederland) en op houtopstanden. Uit deze quickscan blijkt of de plannen (mogelijk) leiden tot aantasting van beschermde soorten en/of gebieden en of vervolgstappen noodzakelijk zijn, zoals nader onderzoek, een ontheffing en/of een vergunning. De quickscan bestaat uit een onderzoek naar soortenbescherming en gebiedsbescherming, daartoe is ook een stikstofberekening uitgevoerd, de resultaten van de onderzoeken zijn als volgt.

5.3.1 Quickscan natuurwaardenonderzoek

Op 4 december 2020 heeft Natuurbank Overijssel de quickscan natuurwaarden Hamburgerweg 149-159 Ermelo uitgebracht. Deze is als bijlage 3 opgenomen.

Het plangebied behoort niet tot het Gelders Natuurnetwerk, Groene ontwikkelingszone of Natura 2000- gebied. Vanwege de ligging buiten het Gelders Natuurnetwerk en Groene ontwikkelingszone, leiden de voorgenomen



activiteiten niet tot wettelijke consequenties, omdat de bescherming van het Gelders Natuurnetwerk en Groene ontwikkelingszone geen externe werking kent. Vanwege de aard en omvang van de voorgenomen activiteiten en de afstand tussen het plangebied en natura 2000-gebied, kan een negatief effect op Natura 2000-gebied niet op voorhand uitgesloten worden. Mogelijk leidt uitvoering van de voorgenomen activiteiten tot een toename van stikstofdepositie in Natura 2000-gebied. Om de wettelijke consequenties van de voorgenomen activiteiten vast te kunnen stellen dien aanvullend onderzoek (stikstofberekening) uitgevoerd te worden (zie paragraaf 5.3.3)

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde planten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Mogelijk benutten vleermuizen, amfibieën, vogels en grondgebonden zoogdiersoorten het plangebied als foerageergebied, bezetten sommige grondgebonden zoogdiersoorten er een vaste rust- en voortplantingsplaats, bezetten sommige amfibieënsoorten er een vaste rustplaats, nestelen er vogels en bezetten vleermuizen er een vaste rust- en voortplantingsplaats.

Van de meeste in het plangebied nestelende vogelsoorten, is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats, maar mogelijk nestelen er ook vogels in het plangebied waarvan de vaste rust- en voortplantingsplaats jaarrond beschermd is. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet beschadigd of vernield worden en om een jaarrond beschermde vaste rust- en voortplantingsplaats te mogen verstoren, beschadigen of vernielen, dient een ontheffing verkregen te worden. Om de functie van de bebouwing voor huismus en gierzwaluw vast te kunnen stellen is er een aanvullend onderzoek uitgevoerd.

Voor de beschermde grondbonden zoogdieren en amfibieën, die een vaste rust- en/of voortplantingsplaats in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'vangen' en het 'beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingslocaties'. Beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën mogen niet gedood worden als gevolg van het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten. Wel geldt een vrijstelling voor het beschadigen en vernielen van de rust- en voortplantingsplaats voor de soorten die een vaste rusten/of voortplantingsplaats in het plangebied bezetten. Deze vrijstelling is van toepassing omdat er sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling.

Mogelijk bezet een vleermuis een vaste rustplaats in de bebouwing in het plangebied. Om de functie van de bebouwing voor vleermuizen vast te kunnen stellen is er een aanvullend onderzoek uitgevoerd. Door het bebouwen en verharden van een deel van de huidige buitenruimte, neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor grondgebonden zoogdieren, vogels, amfibieën en vleermuizen af. Dit leidt echter niet tot wettelijke consequenties.

5.3.2 Aanvullend onderzoek ecologie

Naar aanleiding van de conclusies uit het natuurwaardenonderzoek is er een nader onderzoek uitgevoerd naar het voorkomen van huismussen, gierzwaluwen en vleermuizen in het plangebied, zie bijlage 4 van deze toelichting.

Op basis van dit aanvullende onderzoek wordt vastgesteld dat er geen nesten van huismussen en verblijfplaatsen van vleermuizen in het plangebied aanwezig zijn. Wel is er een nestplaats van gierzwaluwen onder de dakpannen van de woning aan de Hamburgerweg 149.

Nestplaatsen van gierzwaluwen zijn beschermd en mogen alleen met een ontheffing negatief beïnvloed worden. Om de woning met de nestplaats te slopen dient ontheffing aangevraagd te worden.

5.3.3 Stikstofberekening

Op 28 November 2023 is er door BiedtRuimte een stikstofberekening uitgevoerd voor de Hamburgerweg 149-151 te Ermelo, zie bijlage 5. Het resultaat is dat de activiteiten in de ontwikkelfase gezamenlijk leiden tot een NO_x-emissie



van 6,2 kg/jaar en een NH₃ emissie van 0,2 kg/jaar. Het uitvoeren van de voorgenomen activiteit gedurende de ontwikkelfase, leidt echter niet tot een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebied. De voorgenomen activiteit leidt niet tot wettelijke consequenties. Er hoeft dan ook geen Wet natuurbescherming-vergunning aangevraagd te worden.

De activiteit in de gebruiksfase leidt tot een NO_x-emissie van 5,5 kg/jaar en een NH₃-emissie van 0,2 kg/jaar. Het uitvoeren van de voorgenomen activiteit gedurende de gebruiksfase, leidt echter niet tot een toename van stikstofdepositie op Natura 2000- gebied. De voorgenomen activiteit leidt niet tot wettelijke consequenties. Er hoeft dan ook geen Wet natuurbescherming-vergunning aangevraagd te worden.

Conclusie

De voorgenomen bestemmingsplan herziening is mogelijk op basis van ecologie. Echter dient er voorafgaand aan het slopen van de woning aan de Hamburgerweg 149 een ontheffing te worden aangevraagd. ,

Als gevolg van de ontwikkel- en gebruiksfase vindt er geen toename van depositie plaats in Natura 2000- gebied. Er zijn geen rekenresultaten die leiden tot een significant negatief effect op deze natuurgebieden. De voorgenomen activiteiten in de ontwikkel- en gebruiksfase leiden niet tot wettelijke consequenties.

5.4 Bodem

Beleidskader

Bij de ontwikkeling van een ruimtelijk plan en/of bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Voor een bestemming zoals wonen, gelden andere normen dan voor bijvoorbeeld de bestemming bedrijven. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit als gevolg van aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet (bijvoorbeeld graafwerkzaamheden). Dit is het zogenaamde stand still-beginsel.

Analyse

Het plan voorziet in sloop en vervangende nieuwbouw in de vorm van twee bouwvolumes met woningen. Omdat sprake is van een milieugevoelige functie dient de milieukundige kwaliteit van de bodem bekend te zijn. Daarom heeft een verkennend bodem- en asbestonderzoek plaatsgevonden in het plangebied. Dit onderzoek is in opdracht van BiedtRuimte uitgevoerd door Kruse B.V. De resultaten zijn als bijlage 6 opgenomen.

In totaal zijn er 13 boringen verricht, waarvan 1 boring tot circa 5.5 meter diepte welke is afgewerkt met een peilbuis. Gebleken is dat de grond globaal bestaat uit matig fijn zand in de bovengrond en zeer grof zand in de ondergrond met op 1.5 - 1.8 meter en 3.5 - 3.9 meter diepte sterk zandige leemlagen. In de ondergrond zijn roesthoudende lagen aangetroffen. Er zijn zintuiglijk geen bodemvreemde materialen waargenomen. De veldwerker heeft visueel geen asbestverdachte materialen waargenomen op het maaiveld of in de bodem. Het freatische grondwater in de peilbuis is aangetroffen op 3.90 meter min maaiveld.

In de bovengrond en in het grondwater zijn enkele lichte verontreinigingen aangetoond. Voor een beschrijving en mogelijke verklaringen wordt verwezen naar de paragrafen 4.3 en 4.4 van bijlage 6. In de bovengrond en in de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetoond. Aangezien de tussenwaarden niet worden overschreden, wordt het uitvoeren van nader onderzoek niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

Uit milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen de voorgenomen bestemmingsplan herziening en de



nieuwbouwplannen, aangezien de vastgestelde verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik (wonen met tuin).

5.5 Geluid

Beleidskader

Geluidsoverlast kan worden veroorzaakt door industrielawaai, railverkeerslawaaï, wegverkeerslawaaï en luchtverkeerslawaaï. De Wet geluidhinder en de Luchtvaartwet kennen grenswaarden voor geluid. Bepaalde geluidgevoelige objecten mogen alleen worden toegelaten als zij geen ontoelaatbare geluidsbelasting ondervinden. Daartoe moeten op grond van artikel 3.3.1 Besluit ruimtelijke ordening zones in het bestemmingsplan worden opgenomen rond geluidbronnen. Het bestemmingsplan moet de ligging en de afmetingen van woningen en andere geluidgevoelige gebouwen en van geluidgevoelige terreinen gelegen binnen de zone van een weg, spoorweg of industrieterrein als bedoeld in de Wet geluidhinder aangeven. Als een bepaalde bestemming en/of een bepaalde geluidsbron niet in de Wet geluidhinder of Luchtvaartwet is geregeld, moet in het kader van de goede ruimtelijke ordening toch een akoestische afweging gemaakt worden.

Analyse

Onderliggend plan maakt de functie 'wonen' mogelijk. Deze bestemming dient als geluidgevoelig te worden aangemerkt. Uit een analyse van de omgeving blijkt dat het plangebied ligt binnen de invloedssfeer van enkele wegen. Daarom heeft Alcedo onderzoek naar weg- en railverkeerslawaaï en onderzoek naar de luchtkwaliteit vanwege wegverkeer uitgevoerd voor de woningbouwontwikkeling aan de Hamburgerweg te Ermelo uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek zijn als bijlage 7 opgenomen.

De geluidsbelasting afkomstig van wegverkeerslawaaï vanwege de Hamburgerweg is hoger dan de voorkeursgrenswaarde, maar voldoet wel aan de maximaal toelaatbare hogere waarde. De geluidsbelasting afkomstig van de overige wegen voldoet aan de voorkeursgrenswaarde. De geluidsbelasting afkomstig van railverkeer voldoet aan de voorkeursgrenswaarde. Het treffen van bron- en/of overdrachtsmaatregelen om het geluid afkomstig van de Hamburgerweg te verlagen is niet mogelijk. Indien de gecumuleerde geluidsbelasting beoordeeld wordt en getoetst wordt aan het gemeentelijk geluidsbeleid is de realisatie van de woningen wel mogelijk.

De luchtkwaliteit afkomstig van wegverkeer voldoet aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer.

Conclusie

Voor de vier woningen aan de Hamburgerweg, die met dit plan mogelijk worden gemaakt, wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden. Burgemeester en wethouders van de gemeente Ermelo zijn het bevoegde gezag om een hogere grenswaarde voor deze overschrijding vast te stellen. Dit besluit wordt gelijktijdig met het besluit over dit bestemmingsplan genomen.

5.6 Verkeer en parkeren

Beleidskader

Voldoende parkeervoorzieningen is een belangrijke voorwaarde voor bijna elke ruimtelijke ontwikkeling. De gemeente Ermelo wenst over de mogelijkheid tot het stellen van eisen aan het parkeren te beschikken. Dit betekent dat de parkeernormen in de planregels van bestemmingsplannen opgenomen moeten worden. Met de gemeentelijke Nota Parkeernormen Ermelo voorziet de gemeente in de juridische borging van de gemeentelijke parkeernormen en worden deze normen van toepassing verklaard voor alle geldende bestemmingsplannen binnen de gemeente Ermelo, met uitzondering van het bestemmingsplan "Burgemeester Langmanstraat e.o."

Voorliggend plan dient hieraan te voldoen. Tevens dient de bereikbaarheid van de locatie gegarandeerd te zijn.



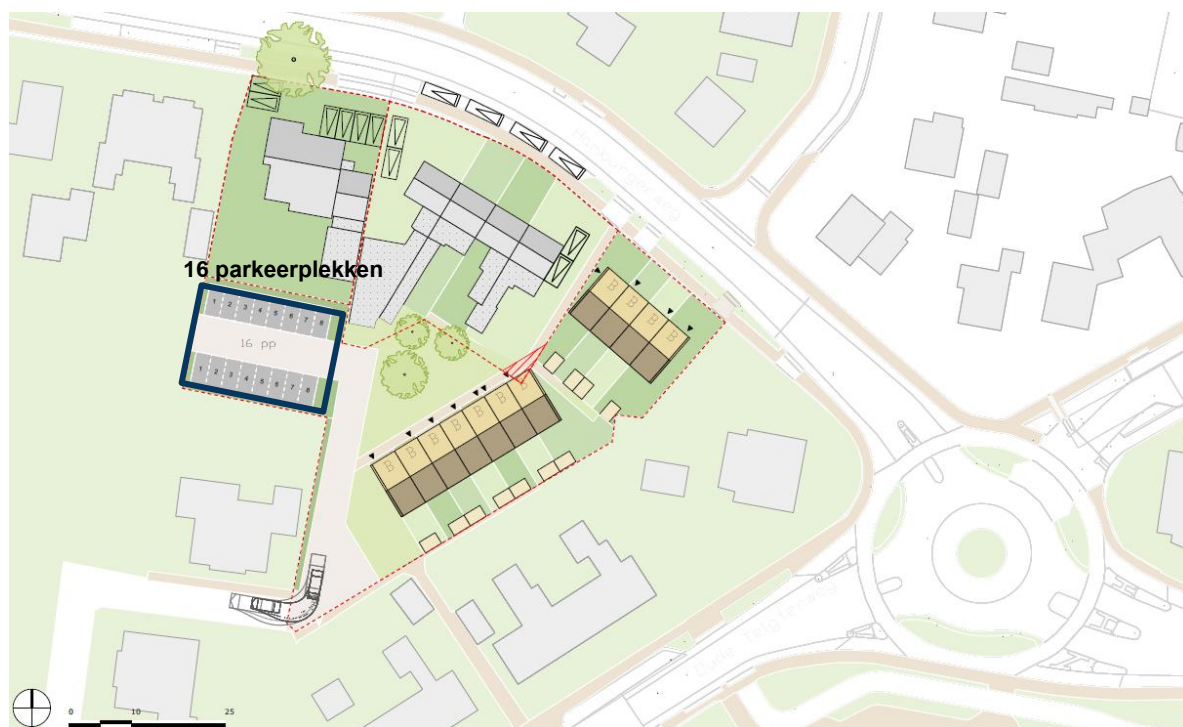
Analyse

Bereikbaarheid

Het plangebied wordt ontsloten via het Wethouder Paulushof op de Oude Telgerweg en ligt in een bestaande woonwijk. Er is zodoende sprake van een bestaande wegenstructuur, ook voor hulpdiensten. Aan de westzijde van Ermelo ligt de spoorlijn Utrecht-Zwolle met het station op minder dan 1 kilometer afstand van het plangebied. Over de Dr. Van Dalenlaan en de Dirk Staalweg rijdt de buslijn 103 van Syntus met haltes op ca. 400 meter afstand van het plangebied. De bussen rijden richting Amersfoort en Nunspeet. Het plangebied is ook per fiets goed bereikbaar. Voor het gemotoriseerd verkeer is de N303 ten oosten van het plangebied van belang. Dit is de provinciale weg richting Putten en Harderwijk en de A27. Al met al is het plangebied goed ontsloten.

Parkeren

Het plan voorziet in de realisatie van 11 grondgebonden woningen. Het betreft woningen die vallen in de volgende categorie: - Huurhuis, sociale huur - Centrum Ermelo - Weinig stedelijk. Voor deze woningen geldt een parkeernorm van 1,3. Dat maakt op basis van een aantal van 11 woningen dat $11 \times 1,3 = 14,3$ (14) parkeerplekken gerealiseerd moeten worden, zie afbeelding 6 parkeerplekken (bron: opZoom). Door middel van de beschikbare ruimte achter de 'Luwte' kan een parkeercoffer van 16 parkeerplekken gerealiseerd worden. Het realiseren van 16 extra parkeerplekken ten behoeve van voorliggend plan maakt dat in voorliggend plan wordt voldaan aan de parkeernorm.



Afbeelding 6 Parkeerplekken (bron: opZoom)

Uitvoerbaarheid

Ten aanzien van de ontsluiting van het plangebied is een civieltechnische tekening gemaakt (zie bijlage 11). De tekening voldoet aan de normen en is verkeersveilig bevonden. Ook de hulpdiensten kunnen de nieuwe woningen goed bereiken. Verder is beoordeeld of de Wethouder Paulushof het extra verkeer aankan en wat het extra verkeer



betekent voor de verkeersveiligheid in de Wethouder Paulushof. Gebleken is dat de Wethouder Paulushof de extra verkeersbewegingen aankan en tevens dat de veiligheid in de Wethouder Paulushof niet in het gedrang komt hierdoor.

Conclusie

Het voorziene plan is op basis van de aspecten 'verkeer en parkeren' uitvoerbaar.

5.7 Water

Beleidskader

Europees en nationaal beleid

Duurzaam, schoon oppervlaktewater en bescherming van het drinkwater voor de toekomst. Dat zijn, heel in het kort, de belangrijkste doelstellingen van de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) en het Waterbeheer 21^e eeuw (WB21), die samengaan zijn in het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW).

Europese Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn Water moet ervoor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater op orde komt. Oppervlaktewater moet voldoen aan normen voor bepaalde chemische stoffen (waaronder de zogeheten prioritaire (gevaarlijke) stoffen). Worden die normen gehaald, dan spreken we van 'een goede chemische toestand'. Daarnaast moet het oppervlaktewater goed zijn voor een gevarieerde planten- en dierenwereld. Is dat het geval, dan heet dat 'een goede ecologische toestand'. Hieronder valt ook een groot aantal andere chemische stoffen dan de hierboven al genoemde prioritaire (gevaarlijke) stoffen.

Voor het grondwater gelden aparte normen voor chemische stoffen. Daarnaast moet de grondwatervoorraad stabiel zijn en mogen bijvoorbeeld natuurgebieden niet verdrogen door een te lage grondwaterstand (goede kwantitatieve toestand).

In de geldende Europese richtlijnen en de EU-richtlijn Prioritaire Stoffen staat precies omschreven wat een goede chemische toestand voor oppervlaktewater is. De ecologische doelstellingen stellen de lidstaten onderling vast in zogeheten (internationale) stroomgebiedbeheersplannen. Voor verschillende typen wateren gelden verschillende ecologische doelstellingen. In een plas leven bijvoorbeeld andere planten- en diersoorten dan in kustwater. Daarom verschillen de ecologische doelen per watertype. De chemische normen zijn bij ieder water ongeveer hetzelfde, met uitzondering van de nutriënten. Daarvoor geldt weer wel een benadering die per watertype kan verschillen. Van 2010 tot 2015 is de eerste tranche uitgevoerd. De tweede tranche maatregelen loopt van 2016 tot 2021.

Waterwet

De Waterwet stelt integraal waterbeheer op basis van de watersysteembenadering centraal. Er wordt uitgegaan van het geheel van relaties tussen waterkwaliteit, waterkwantiteit, oppervlaktewater, grondwater, watergebruikers en grondgebruikers. Hierbij wordt het kader geschept voor het Nederlandse waterbeheer in de komende decennia. Per 1 januari 2017 is de Waterwet gewijzigd. De beoordeling van de veiligheid van primaire waterkeringen wordt nu gebaseerd op de overstromingskans. In 2050 moeten de waterkeringen voldoen aan de normen die per 1 januari 2017 van kracht zijn.

Waterbeheer 21^e eeuw

De commissie Waterbeheer 21^e eeuw (WB21) is gevraagd advies uit te brengen over de waterhuishoudkundige inrichting van Nederland, rekening houdend met ontwikkelingen zoals klimaatverandering, bodemdaling en



zeespiegelstijging. Deze ontwikkelingen stellen strengere eisen aan het waterbeheer. In WB21 wordt uitgegaan van twee principes (tritsen) voor duurzaam waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheer:

- Vasthouden, bergen en vertraagt afvoeren;
- Schoonhouden, scheiden en zuiveren.

Bij 'vasthouden, bergen, afvoeren' wordt regenwater zoveel als mogelijk bovenstrooms vastgehouden in de bodem en het oppervlaktewater. Wanneer toch een wateroverschot ontstaat, wordt het water eerst tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en dan pas afgevoerd. Bij 'schoonhouden, scheiden en zuiveren' gaat het om een voorkeurvulgorde, waarbij de voorkeur uitgaat naar het voorkomen van verontreiniging (schoonhouden). Als toch verontreiniging ontstaat, moeten schoon- en vuilwater zoveel mogelijk worden gescheiden. Ten slotte wordt het verontreinigde water zo goed mogelijk gezuiverd.

Deltawet

Het doel van de Deltawet, aangenomen op 28 juni 2011, is ons land nu en in de toekomst beschermen tegen hoogwater en de zoetwatervoorziening op orde houden.

De afgelopen eeuw is de zeespiegel gestegen, de bodem gedaald en het is warmer geworden. Dat zet door, blijkt uit de cijfers van het KNMI. Hevigere weersomstandigheden, zoals meer regen en periodes van droogte, zijn zaken om rekening mee te houden. Het Deltaprogramma is er om de huidige veiligheid op orde te krijgen en ervoor te zorgen dat ons land is voorbereid op de toekomst. En om daarbij de juiste maatregelen te nemen voor een veilig en aantrekkelijk Nederland met voldoende zoetwater. In het Deltaprogramma werken het Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen samen met maatschappelijke organisaties, bedrijfsleven en kennisinstituten. Dit gebeurt onder regie van de Deltacommissaris.

Naast de lopende programma's, zoals Ruimte voor de Rivier, Maaswerken, Zwakke Schakels Kust en het nieuwe Hoogwaterbeschermingsprogramma, staan in het Deltaprogramma vijf deltabeslissingen centraal. Deze beslissingen gaan over de normen van onze belangrijkste dijken en andere waterkeringen en de strategieën voor onze waterveiligheid, over de beschikbaarheid en verdeling van zoetwater, over het IJsselmeerpeil, over de manier waarop gebieden veilig kunnen blijven zonder aan economische waarde in te boeten en over hoe bij het bouwen van buurten en wijken rekening kan worden gehouden met water. In 2014 zijn de deltabeslissingen in de Tweede Kamer besproken.

Waterbeheerprogramma Waterschap Vallei en Veluwe

In het Waterbeheerprogramma 2016 - 2021 heeft waterschap Vallei en Veluwe tactische doelen geformuleerd. Per jaarplan wordt concreet invulling gegeven aan de daadwerkelijke realisatie van deze doelen.

Keur Waterschap Vallei en Veluwe

Op 1 januari 2014 is de nieuwe Keur met de Algemene – en Beleidsregels van Waterschap Vallei en Veluwe in werking getreden. Het waterschap stelt deze regels vast ter behartiging van de waterschapstaak en het bereiken van de doelstelling zoals genoemd in artikel 2.1 van de Waterwet. Alle handelingen in of nabij een waterstaatswerk worden hieraan getoetst.

Een belangrijk principe is dat zoveel mogelijk van het hemelwater binnen het plangebied wordt vastgehouden en/of geborgen en dus niet direct afgevoerd wordt naar de riolering of het oppervlaktewater. Hiermee wordt bereikt dat de waterzuiveringsinstallatie beter functioneert, verdroging wordt tegengegaan en piekafvoeren in het oppervlaktewater (met eventueel wateroverlast in benedenstrooms gelegen gebieden) wordt voorkomen. Bij lozing op oppervlaktewater zal hiervan een melding gedaan moeten worden bij het waterschap.



Om grondwateroverlast te voorkomen adviseert het waterschap om boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te ontwerpen. Dit betekent dat aspecten zoals ontwateringsdiepte en infiltratie van hemelwater, beschouwd worden ten opzichte van de GHG. Het structureel onttrekken/ draineren van grondwater is geen duurzame oplossing en moet worden voorkomen. Het waterschap adviseert de initiatiefnemer dan ook om voorafgaand aan de ontwikkeling een goed beeld te krijgen van de heersende grondwaterstanden en GHG. Eventuele grondwateroverlast is in eerste instantie een zaak voor de betreffende perceeleigenaar.

Analyse

Watertoets

In het kader van voorliggend plan is een digitale watertoets uitgevoerd. Het plan is, vanuit waterhuishouding bezien, voor het waterschap Vallei en Veluwe van geen essentieel waterbelang.

In het plangebied liggen geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde primaire of A- watergangen), waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging. Dit betekent dat dit plan geen essentiële waterbelangen raakt. Op basis daarvan wordt door het waterschap voor het onderhavige plan een positief wateradvies gegeven, zie bijlage 8. Voor de verdere uitwerking en concretisering van de beoogde ontwikkeling, geeft het waterschap aan dat rekening gehouden moet worden met een aantal algemene en gebied specifieke aandachtspunten voor water.

Vasthouden - bergen - afvoeren

Een belangrijk principe is dat een deel van het hemelwater binnen het plangebied wordt vastgehouden en/of geborgen en dus niet direct afgevoerd wordt naar de riolering of het oppervlaktewater. Hiermee wordt bereikt dat de waterzuiveringsinstallatie beter functioneert, verdroging wordt tegengegaan en piekafvoeren in het oppervlaktewater (met eventueel wateroverlast in benedenstrooms gelegen gebieden) wordt voorkomen. Bij lozing op oppervlaktewater zal hiervan een melding gedaan moeten worden bij het waterschap.

Grondwaterneutraal bouwen

Om grondwateroverlast te voorkomen adviseert het waterschap om boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te ontwerpen. Dit betekent dat aspecten zoals ontwateringsdiepte en infiltratie van hemelwater, beschouwd worden ten opzichte van de GHG. Het structureel onttrekken/ draineren van grondwater is geen duurzame oplossing en moet worden voorkomen. Het waterschap adviseert de initiatiefnemer dan ook om voorafgaand aan de ontwikkeling een goed beeld te krijgen van de heersende grondwaterstanden en GHG. Eventuele grondwateroverlast is in eerste instantie een zaak voor de betreffende perceeleigenaar. Op het erf is genoeg ruimte en groen om aan infiltrerende maatregelen en buffering te voldoen.

De erfverharding in het plangebied is in staat hemelwater te laten infiltreren. Met andere woorden, het hemelwater in het plangebied valt, wordt geïnfiltreerd in de bodem en niet afgevoerd via de riolering. Infiltratie wordt mogelijk gemaakt d.m.v. infiltratiekragen of een natuurlijke verlaging in het terrein (wadi).

Overstromingsrisicoanalyse

Het plangebied valt buiten een van de 14 dijktrajecten. Dit betekent dat er geen overstromingsrisicoanalyse uitgevoerd hoeft te worden.

Conclusie

Het aspect wordt nader onderzocht.



5.8 Bedrijven en milieuzonering

Beleidskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden beoordeeld of bedrijven in de omgeving van een beoogde ontwikkeling worden belemmerd door de ontwikkeling en of ter plaatse van gevoelige functies, zoals woningen, sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het gaat hierbij om interne en externe werking. Voor de beoordeling is gebruik gemaakt van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering (VNG, editie 2009). Per milieucategorie geldt een minimaal gewenste afstand, de richtafstand. Deze richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds als uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is.

De in de handreiking opgenomen afstanden zijn indicatief en kunnen per gebiedstype, waarin de ontwikkeling zal plaatsvinden, verschillen. Hierbij is het uitgangspunt dat deze afstanden gemotiveerd worden toegepast. Wanneer het plangebied en omgeving getypeerd kunnen worden als 'gemengd gebied' bedragen de hindercontouren minder. De VNG-publicatie omschrijft een gemengd gebied als: 'Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels horeca en kleine bedrijven.'

Analyse

Het plan voorziet in het realiseren van woningen. Dit is een gevoelige bestemming die binnen het bestemmingsplan reeds mogelijk is. In de direct omgeving van het plangebied bevinden zich overwegend woningen. Uitsluitend aan de westzijde ligt aan de Hamburgerweg een perceel met de enkelbestemming 'Maatschappelijk'.

Deze gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen, namelijk op basis van artikel 1 van het bestemmingsplan: *“educatieve, sociale, culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, medische voorzieningen waaronder huisartsen, dierenartsen, tandartsen en fysiotherapie, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie – met uitzondering van voorzieningen ten behoeve van gemotoriseerde en gemechaniseerde sporten en sporten met dieren – en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, wonen in bijzondere woonvormen, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen”*.

Theoretisch kan in een worstcase situatie sprake zijn van een sporthal. De grootste te hanteren richtafstand is in dat geval 50 meter vanwege het hinderaspect geluid. De afstand van het bouwvlak Maatschappelijk tot het bouwvlak van het beoogde Wonen is korter dan 50 meter en voldoet daarmee niet aan de richtafstand. Dat wil echter niet zeggen dat het Wonen hier niet kan worden toegestaan. Ten tijde van het opstellen van dit bestemmingsplan liggen namelijk al gevels van andere geluidgevoelige bestemmingen (bestaande bebouwing Hamburgerweg 159 & 163) dicht bij deze maatschappelijke bestemming (ca. 1,5 meter afstand) en die zijn dan ook maatgevend voor de ter plaatse toelaatbare hinder. In dit geval heeft de bestemming “Maatschappelijk” in werkelijkheid betrekking op een ‘zorgvilla’ voor langdurig verblijf voor ouderen met dementie. De daadwerkelijk daarbij te verwachten hinder is nihil.

Conclusie

Het plan wordt niet belemmerd door functies uit de omgeving, evenmin vormt het plan een belemmering voor bestaande functies.

5.9 Luchtkwaliteit

Beleidskader

Met betrekking tot de luchtkwaliteit moet rekening worden gehouden met het gestelde in de Wet milieubeheer (Wm), hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen en de bijbehorende bijlagen. In deze wet en de daarop gebaseerde regelingen - Besluit NIBM (luchtkwaliteitseisen) en Regeling NIBM (luchtkwaliteitseisen) - is getalsmatig vastgelegd dat bepaalde projecten 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Het begrip 'niet in



betekende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor stikstof (NO₂), fijnstof (PM₁₀) en zeer fijn stof (PM_{2,5}). In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL;
- een project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Analyse

Het plan betreft de sloop van 2 woningen en de vervangende nieuwbouw in de vorm van 11 grondgebonden woningen. Het betreft hier een plan categorie 3A.2 overeenkomstig bijlage 3a van de Regeling niet in betekende mate bijdragen (milieukwaliteitseisen). Per ontsluitingsweg worden minder dan 1.500 woningen en/of minder dan 100.000 m² bvo kantoor gerealiseerd. Volgens bijlage 3B van de Regeling draagt het plan hierdoor 'niet in betekende mate' bij. Er hoeft daarom niet getoetst te worden aan de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof PM₁₀/PM_{2,5}.

Conclusie

Het plan draagt in niet betekende mate bij aan de luchtverontreiniging. Het project is op basis van het aspect luchtkwaliteit uitvoerbaar.

5.10 Externe veiligheid

Beleidskader

Uitgangspunt bij het externe veiligheidsbeleid is een risicobenadering op basis van risicoberekeningen, met daarbij een wettelijke norm voor het plaatsgebonden risico (een basisbeschermingsniveau voor elk individu) en een afwegingsruimte voor het bevoegd gezag om te bepalen welke risico's voor grotere groepen mensen aanvaard worden (de verantwoordingsplicht van het groepsrisico). De doelstelling van het externe veiligheidsbeleid luidt: *'Het uitvoeren van een veiligheids- en risicobeleid om mens en milieu te beschermen tegen maatschappelijk onaanvaardbaar geachte gezondheids- en milieurisico's. De overheid garandeert een zogenaamd 'basisbeschermingsniveau' voor externe veiligheid.'*

Analyse

In de omgeving van het plangebied ligt op een afstand van meer dan 400 meter een leiding van de Gasunie (rode stippellijn in de figuur) met buitendiameter 4,25 inch en een druk van 40 bar. De 1% letaliteitcontour bevindt zich op circa 50 meter afstand van de gasleiding. Het plangebied bevindt zich niet binnen de 10-6 risicocontour noch het invloedsgebied van deze leiding. Nader onderzoek naar het Groepsrisico is hier dan ook niet nodig.

De spoorlijn waarop Ermelo is aangesloten, betreft een spoorlijn waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. De veiligheidscontour 10-8 is maximaal 148 meter vanaf de spoorlijn gelegen. Het plangebied ligt op 350 meter afstand van het spoort en valt hiermee niet binnen het invloedsgebied van de spoorlijn. Nader onderzoek dan wel een verantwoording van het Groepsrisico vanwege de spoorlijn is niet nodig.

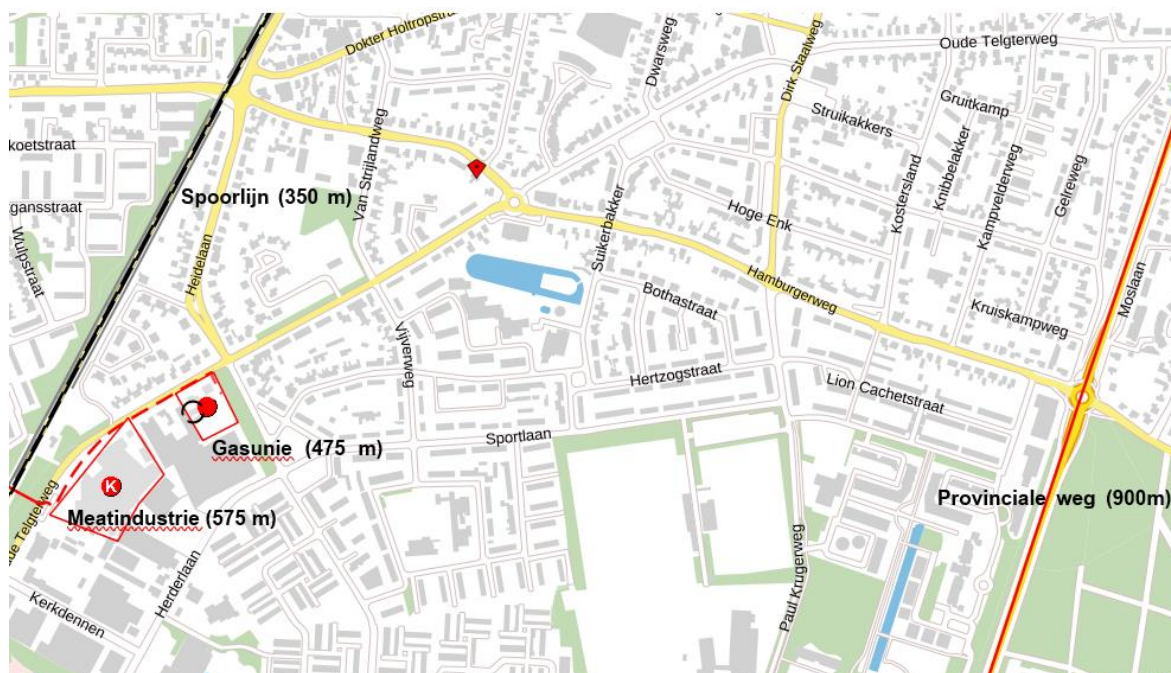
Groepsrisico in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) luidt: "de cumulatieve kans per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied



van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is".

De provinciale weg N303 is een weg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De risicocontour PR 10-6 ligt op 0 meter afstand van de weg. Het plangebied ligt op meer dan 900 meter afstand van deze weg en derhalve niet in het invloedsgebied. Nader onderzoek of een verantwoording van het Groepsrisico is hiervoor dan ook niet nodig.

Ten zuidwesten van het plangebied ligt aan de Oude Telgterweg, nabij de spoorlijn, "Meatindustrie", een bedrijf dat op grond van de opslag van ammoniak van maximaal 1900 kg een 10-6 PR-risicocontour bevat op 35 m afstand. Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van deze inrichting. Nader onderzoek en een verantwoording van het Groepsrisico zijn hier dan ook niet nodig.



Afbeelding 7 Risicokaart plangebied en omgeving

Op basis van de uitgevoerde inventarisatie en beoordeling externe veiligheid wordt geconcludeerd dat er geen vervolgonderzoek of verantwoording van het groepsrisico nodig is.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen beperking voor onderliggend initiatief.

5.11 Mer-beoordeling

Beleidskader

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. De wijziging van het Besluit m.e.r. volgt uit de implementatie van artikel 1, vierde lid, onder a en b, van Richtlijn 2014/52/EU van de Europese Unie. De artikelen 7.16 tot en met 7.20a van de Wet milieubeheer (Wm) zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing, waarbij het niet uitmaakt of het een activiteit betreft boven of onder de D-drempel.



In het gewijzigde Besluit m.e.r. is de procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling beschreven. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, dienen de volgende stappen genomen te worden.

1. De initiatiefnemer stelt een aanmeldingsnotitie op.
2. Het bevoegd gezag neemt binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit.
3. De initiatiefnemer voegt het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Het besluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning heeft betrekking op activiteiten die voorkomen op de D-lijst uit het Besluit m.e.r. Voor deze activiteit zijn drempelwaarden opgenomen voor de omvang het stedelijke ontwikkelingsproject. Deze drempelwaarden betreffen stedelijke ontwikkelingsprojecten met een omvang van:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied dat 2.000 of meer woningen omvat of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De oppervlakte van de voorgenomen activiteit blijft onder de drempelwaarden van 100 hectare en de bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m². De voorgenomen activiteit voorziet niet in het bouwen van 2.000 of meer woningen.

Conclusie

De voorgenomen activiteit blijft onder de genoemde drempelwaarden voor stedelijke ontwikkelingsprojecten die voorkomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r. Er zijn geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu en daarom hoeft geen milieueffectrapport te worden opgesteld.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling zijn de belangrijkste milieuaspecten in beeld gebracht in dit hoofdstuk. Tezamen met de overige hoofdstukken vormen deze paragrafen de zogenaamde aanmeldingsnotitie in het kader van het Besluit milieueffectrapportage.

5.12 Conclusie

Op basis van uitgevoerde onderzoeken en een analyse van de beoogde situatie blijkt dat ruimtelijke en milieukundige aspecten geen belemmering vormen voor het voorziene bouwplan.



6 Uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1.1 Vooroverleg

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1.Bro en artikel 6.18 Bor moet een bestemmingsplanherziening aan verschillende overheidsinstanties voorgelegd worden. Hierna een korte samenvatting.

Waterschap Vallei & Veluwe

Vooroverleg met het Waterschap heeft plaatsgevonden via het invullen van de digitale watertoets op 15 oktober 2020. De bestemming en de grootte van het plan hebben geen invloed op de waterhuishouding en de afvalwaterketen. Waterschap Vallei en Veluwe heeft aangegeven geen waterschapbelang te hebben bij dit plan.

Provincie Gelderland

Het bouwplan omvat een kleinschalige vorm van inbreiding door in fase 1 11 grondgebonden woningen te realiseren en dat is in principe binnen de woonbestemming toegestaan. Het bouwplan is hierdoor uitgezonderd van het provinciale vooroverleg.

6.1.2 Betrokkenheid omwonenden

De directe aanwonenden aan de Hamburgerweg 143, 153-159, de Oude Telgterweg 102-116 en Wethouder Paulushof 10, 12, 16 zijn door de initiatiefnemer bezocht. Vanuit de omwonenden zijn geen bezwaren op dit plan geuit.

6.1.3 Zienswijzen

De ontwerp bestemmingsplan wordt zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn kan iedereen zienswijzen indienen bij de gemeenteraad van Ermelo. Na deze termijn wordt het resultaat van de terinzagelegging in deze toelichting weergegeven.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat ruimtelijke plannen economisch uitvoerbaar moeten zijn. De gemeente Raalte heeft een ontwikkelingsovereenkomst met de initiatiefnemer (UWOON) gesloten, waarin is vastgelegd dat de kosten voor de procedure, de landschappelijke inpassing en eventuele kosten voor planschade volledig voor zijn rekening komen.

Het is niet nodig een exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal met een ontwikkelingsovereenkomst is geregeld. De economische uitvoerbaarheid van deze ontwikkeling is hiermee voldoende gegarandeerd.

6.3 Conclusie

Uit de voorgaande paragrafen blijkt dat het voorgenomen plan ruimtelijk, maatschappelijk, en economisch uitvoerbaar is. De voorgenomen ontwikkeling kan dus worden gerealiseerd.



7 Vooroverleg

7.1 Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat deze bestemmingsplanherziening geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

7.2 Provincie Gelderland

Op basis van artikel 3.1.1, lid 2 heeft de provincie de mogelijkheid om plannen aan te wijzen waarvoor geen vooroverleg is vereist. De provincie Gelderland heeft van deze mogelijkheid gebruikt gemaakt en een zogenoemde 'Vooroverleglijst ruimtelijke plannen' opgesteld.

Voor plannen in het buitengebied/ groene omgeving is in deze lijst onder B, lid 4 opgenomen:

Nieuwe ontwikkelingen en uitbreidingen met KGO

Plannen/omgevingsvergunningen waarvoor de KGO van toepassing is, wanneer deze passen binnen een gemeentelijk beleidskader (vastgesteld door de raad) dat door de provincie is beoordeeld als zijnde in overeenstemming met de Omgevingsvisie Overijssel, Omgevingsverordening en Werkboek KGO. In dit beleidskader staat in ieder geval:

- op welke wijze de balans tussen ontwikkelingsruimte en kwaliteitsruimprestatie wordt bepaald,
- op welke wijze via het proces binnen de gemeentelijke organisatie geborgd wordt, dat de gewenste ruimtelijke kwaliteit wordt behaald.

De goede werking van dit beleidskader moet zich bewezen hebben bij een aantal casussen waarover de provincie positief advies heeft uitgebracht. Het vorenstaande wordt daarom afgezien van het voeren van vooroverleg met de provincie Overijssel.

7.3 Waterschap Vallei & Veluwe

Het waterschap is geïnformeerd middels de digitale watertoets. Deze toets resulteerde in een positief wateradvies van het waterschap Vallei & Veluwe. De uitkomsten van deze watertoets hebben ertoe geleid dat nader overleg in het kader van vooroverleg niet noodzakelijk is. De standaard waterparagraaf is te vinden in bijlage 8.

7.4 Inspraak

De ontwerp bestemmingsplan wordt zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn kan iedereen zienswijzen indienen bij de gemeenteraad van Ermelo. Na deze termijn wordt het resultaat van de terinzagelegging in deze toelichting weergegeven.



8 Toelichting op de regels

8.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de bestaande situatie, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het opstellen van het bestemmingsplan: de verbeelding (plankaart) en de regels. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de opzet van dit bestemmingsplan. Daarnaast worden de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels verantwoord. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom bepaalde bestemmingen zijn aangewezen en waarom bepaalde bebouwing acceptabel is. Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en de verbeelding vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan en dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. De toelichting vormt de verantwoording voor de gemaakte keuzes voor de inrichting van het plangebied en de toekenning van de bestemmingen.

Dit bestemmingsplan is opgesteld aan de hand van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen SVBP2012, zoals vastgelegd in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012. De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3 Algemene regels;
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.

8.2 Opzet regels

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012) is verplicht. De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 maakt het mogelijk bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

8.2.1 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat regels die gelden voor het gehele plangebied en bestaat uit:

artikel 1 Begrippen: In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen, voor een eenduidige interpretatie van deze begrippen.

Artikel 2 Wijze van meten: In dit artikel is de wijze van meten opgenomen.

8.2.2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 bevat de juridische vertaling van de verschillende bestemmingen die voorkomen in het plangebied. Voor ieder gebied op de verbeelding is de bestemming aangegeven.

Deze bestemmingen zijn in de regels onderverdeeld in onder meer:

- bestemmingsomschrijving



- bouw- en gebruiksregels
- afwijken van bouw en gebruiksregels

8.2.3 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels bestaan uit de Anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene aanduiding regels, algemene afwijkingsregels en overige regels.

8.2.4 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 staan de overgangs- en slotregels. Hierin wordt de officiële benaming van dit bestemmingsplan weergegeven.

8.3 Nadere toelichting op de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing opgericht mag worden. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar mogelijk worden gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden. Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.



Bijlagen

Bijlage 1 Advies Natuurinclusief bouwen

Bijlage 2 Rapport Archeologie

Bijlage 3 Quicksan Flora en Fauna

Bijlage 4 Aanvullend ecologisch onderzoek

Bijlage 5 Stikstofberekening

Bijlage 5a AERIUS-ontwikkelfase

Bijlage 5b AERIUS-gebruiksfase

Bijlage 6 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 7 Akoestisch onderzoek

Bijlage 8 Watertoets

Bijlage 9 Amendement

Bijlage 10 Raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan

Bijlage 11 Civieltechnische tekening

