

Anthonie Fokkerstraat 1a
3772 MP Barneveld
T: (0342) 47 42 55
F: (0342) 47 42 81
E: info@vanwestreenen.nl

Varsseveldseweg 65d
7131 JA Lichtenvoorde
T: (0544) 37 97 37
F: (0544) 37 83 64
E: info@vanwestreenen.nl

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

OMGEVINGSVERGUNNING
2.12, lid 1, sub a, onder 3° Wabo

GARDERENSEWEG 79, ERMELO

Initiatiefnemer:

G. Mouw
Leuvenumseveld 12
3852 PG ERMELO

Datum:

22 mei 2019



INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding.....	3
1.2 Begrenzing projectgebied	3
1.3 Bestemmingsplan.....	5
1.4 Leeswijzer	6
2. Huidige en toekomstige situatie	7
2.1 Huidige situatie	8
2.2 Toekomstige situatie	9
3. Beleidskader.....	11
3.1 Nationaal beleid	11
3.2 Provinciaal beleid	12
3.3 Gemeentelijk beleid	14
4. Uitvoeringsaspecten	19
4.1 Bodem	19
4.2 Geluid	19
4.3 Luchtkwaliteit	20
4.4 Flora en fauna.....	21
4.5 Cultuurhistorie	23
4.6 Water.....	23
4.7 Bedrijven en milieuzonering.....	24
4.9 Kabels en leidingen.....	25
4.10 Verkeer en parkeren	25
4.11 Besluit milieueffectrapportage (mer).....	25
5. Juridische beschrijving	26
6. Economische uitvoerbaarheid	27
6.1 Economische uitvoerbaarheid.....	27
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27



1. Inleiding

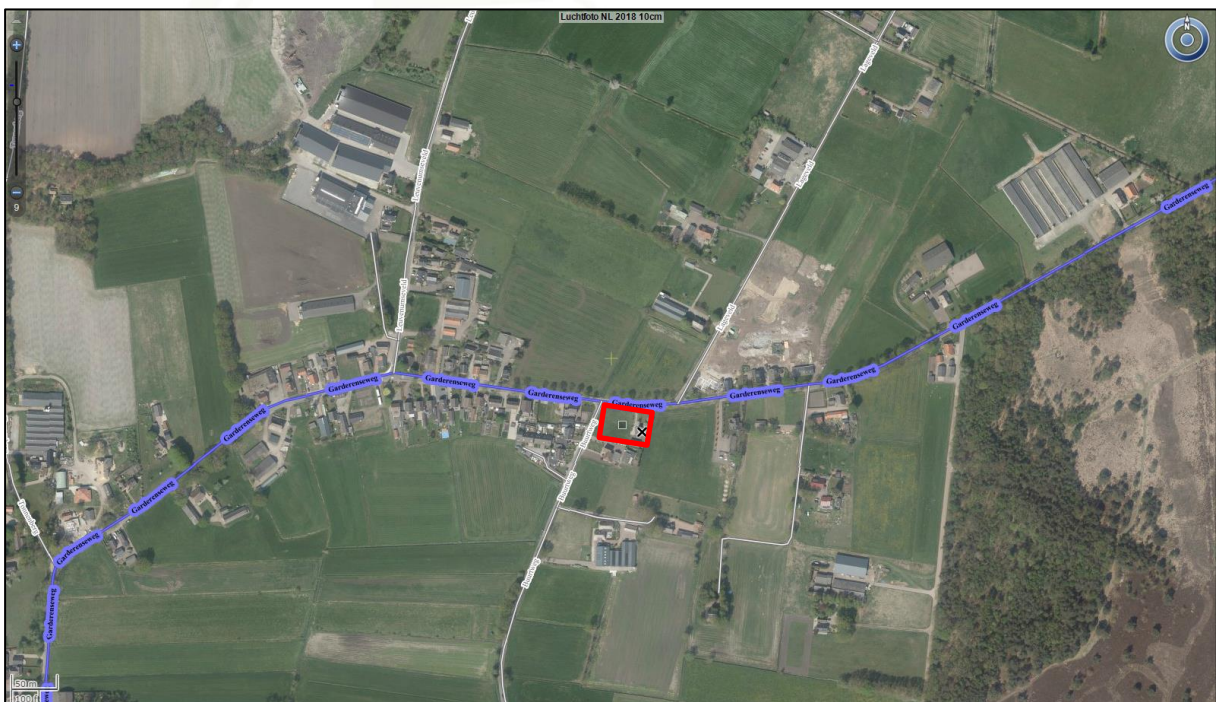
1.1 Aanleiding

De heer G. Mouw, verder te noemen: initiatiefnemer, is eigenaar van een woning met bijgebouw aan de Garderenseweg 79 te Speuld (Ermelo). Initiatiefnemer is thans nog woonachtig aan het Leuvenumseveld, maar wil graag op de Garderenseweg 79 gaan wonen. De huidige woning is echter gedateerd, verkeert in een matige staat van onderhoud en staat bovendien vrij dicht tegen de perceelsgrens aan. Initiatiefnemer wil derhalve een vervangende woning realiseren, ten westen van de bestaande woning. Op deze wijze komt de woning logischer op het perceel staan en kan de woning beter voldoen aan de huidige maatstaven.

Voor dit perceel geldt bestemmingsplan Buitengebied Agrarische enclave en Speuld, zoals dat op 28 mei 2015 is vastgesteld door de gemeenteraad van Ermelo. In dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming wonen, met daarbinnen -strak om de bestaande woning- een bouwvlak geprojecteerd. Door deze projectie van het bouwvlak is er geen flexibiliteit om de woning elders op het perceel te realiseren. Het vigerende bestemmingsplan ontbeert binnenplanse flexibiliteitsbepalingen op dit punt. Dit is dan ook de aanleiding om middels toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° Wabo een omgevingsvergunning aan te vragen welke ziet op afwijking van het bestemmingsplan voor wat betreft de positionering van de woning deels buiten het woonvlak en deels buiten het bouwvlak.

1.2 Begrenzing projectgebied

Het projectgebied ligt in het buitengebied van de gemeente Ermelo, op circa 5,1 kilometer ten zuidoosten van de plaats Ermelo. Op circa 50 meter afstand ligt ten westen van het projectgebied de lintbebouwing van het buurtschap Speuld. De locatie is kadastraal bekend gemeente Ermelo, sectie D, nr. 1730. In figuren 1 en 2 de ligging van Garderenseweg 79 en de ligging van het projectgebied weergegeven.



Figuur 1: luchtfoto Garderenseweg 79 (rood omkaderd). Bron: Cyclomedia.





Figuur 2: luchtfoto met projectgebied (rood omkaderd). Bron: Cyclomedia.

De gronden in de omgeving van het projectgebied worden gebruikt voor wonen en agrarisch activiteiten (voornamelijk weiland). Op wat grotere afstand is zijn enkele bedrijven gelegen, zoals (niet uitputtend beschreven) een verswinkel op 155 meter ten westen, een maalderij voor kruiden op 220 meter ten noordwesten en een vleeskalverhouderij op 120 meter ten zuiden van het projectgebied.



1.3 Bestemmingsplan

Ter plaatse van het projectgebied geldt het, op 28 mei 2015 vastgestelde, bestemmingsplan “Agrarische enclave en Speuld”. Hieronder is een uitsnede van de plankaart behorende bij dat plan weergegeven, inclusief legenda.



Figuren 3 en 4: uitsnede plankaart bestemmingsplan “Agrarische enclave en Speuld”



1.3.1 Strijdigheid met het geldende bestemmingsplan

Er is op twee manieren strijd met het bestemmingsplan:

1. De nieuwe woning komt voor een groot deel in de bestemming 'Tuin'. Op grond van artikel 15.2 van de planregels mogen hier alleen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de aangrenzende bestemming 'Wonen - 2';
2. Op grond van artikel 19.2.1, sub a, van de planregels mag een woning alleen binnen het gebied gebouwd worden met de aanduiding bouwvlak. Dat is het gebied dat te zien is in figuur 4: waar de blauwe marker is gepositioneerd. De beoogde locatie van de woning valt voor het grootste deel buiten dit gebied. Een nadere toetsing aan het bestemmingsplan volgt in hoofdstuk 3.3.2.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 1 vormde de inleiding op het plan. In hoofdstuk 2 worden de huidige en toekomstige situatie beschreven. De beleidsmatige onderbouwing van het plan wordt in hoofdstuk 3 gegeven. In hoofdstuk 4 wordt het plan getoetst aan wetgeving aangaande aspecten zoals bodem, archeologie en dergelijke. In hoofdstuk 5 wordt de juridische beschrijving gegeven en in het zesde en laatste hoofdstuk volgt de economische en maatschappelijke haalbaarheid van het plan.



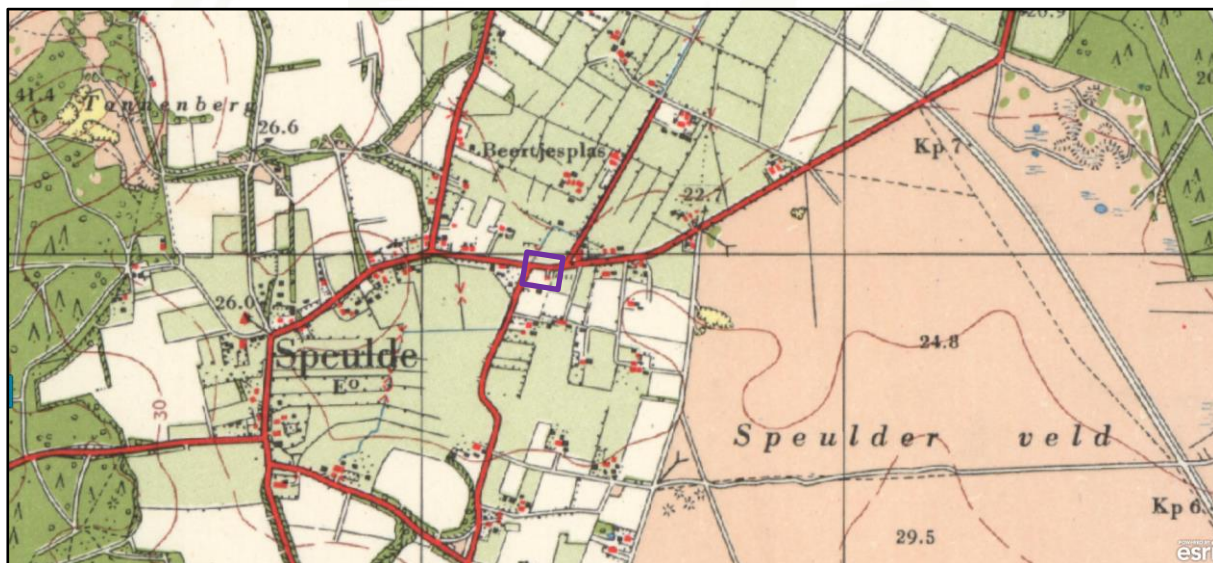
2. Huidige en toekomstige situatie

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Speulde vormt al heel lang een agrarische enclave te midden van de omliggende bossen en heidevelden. Opvallend is dat in de afgelopen eeuw de begrenzing tussen bos en agrarische gronden nauwelijks is veranderd. Aan de Garderenseweg was de projectlocatie rond 1900 nog onderdeel van het Speulderveld. Op de topografische kaart uit die tijd is ter plaatse nog geen bebouwing aanwezig. Een aanzet van de huidige bebouwing is voor het eerst te zien op de topografische kaart van omstreeks 1930. Na het ontginnen van een deel van de heide werd de huidige woning in 1947 gebouwd, deze verschijnt dan ook op de topografische kaart van 1956.



Figuur 5: topografische kaart rond 1900, projectlocatie is rood omkaderd. Bron: Topotijdreis.nl



Figuur 6: Topografische kaart uit 1956 waarop de woning voor het eerst zichtbaar wordt, projectlocatie is paars omkaderd. Bron: Topotijdreis.nl



2.2 Omgeving projectgebied

Speuld is een buurtschap aan de oostkant van de gemeente Ermelo. Het wordt omgeven door de landbouwgronden en de bos- en natuurgebieden in dat deel van de gemeente waarbinnen zich diverse buurtschappen bevinden. Een groot deel van het Houtdorper- en Speulderveld bestaat net als de Ermelosche heide uit droge struikheide. Alleen rond het waterwingebied van het Speulderveld is het veel natter (noordwestelijk deel). De heide wordt beheerd door o.a. begrazing met koeien en enkele Schotse hooglanders. Verder worden regelmatig onderdelen gemaaid.

Een groot deel van de natuur in het gebied is aangewezen als Ecologische Hoofdstructuur (EHS), inmiddels Natuurnetwerk Nederland (NNN). De agrarische functies worden grotendeels ingevuld door veehouderijen. Niet-agrarische bedrijvigheid is in beperkte mate aanwezig. Ook kent het gebied een recreatieve functie waarvoor diverse voorzieningen aanwezig zijn.

Speuld is één van deze buurtschappen en is ontstaan als agrarische nederzetting op de overgang van bos en heide. De hoofdstructuur van de doorgaande weg, met aan beide zijden open akkers, is goed herkenbaar. Verspreid over het gebied van Speuld, bevinden zich enkele karakteristieke boerderijen. Dit gebied is verdicht met recente bebouwing, die domineert ten opzichte van de oude bebouwing.

2.3 Huidige situatie

In de huidige situatie is er sprake van een woning uit 1947 afgedekt met een zadeldak met wolfseinden. Achter deze woning staat een bijgebouw uit 2001 met een oppervlakte van 90 m². Deze bebouwing is gelegen in de uiterste zuidoosthoek van het perceel. Ten noorden van de huidige woning is een tuin gelegen, het westelijke deel is in gebruik als weiland.

Het erf heeft erftoegang aan de noordzijde van het perceel op de Garderenseweg. Aan de westzijde grenst het perceel aan de Buurtweg, daar is thans een hek om het land in- en uit te rijden.

Het betreffen hoge zandgronden, voor de afwatering van de Garderenseweg is een bescheiden greppel aan de noordzijde van het perceel aanwezig.



Figuur 7: foto in vogelvlucht van de bestaande situatie. Bron: Cyclomedia.



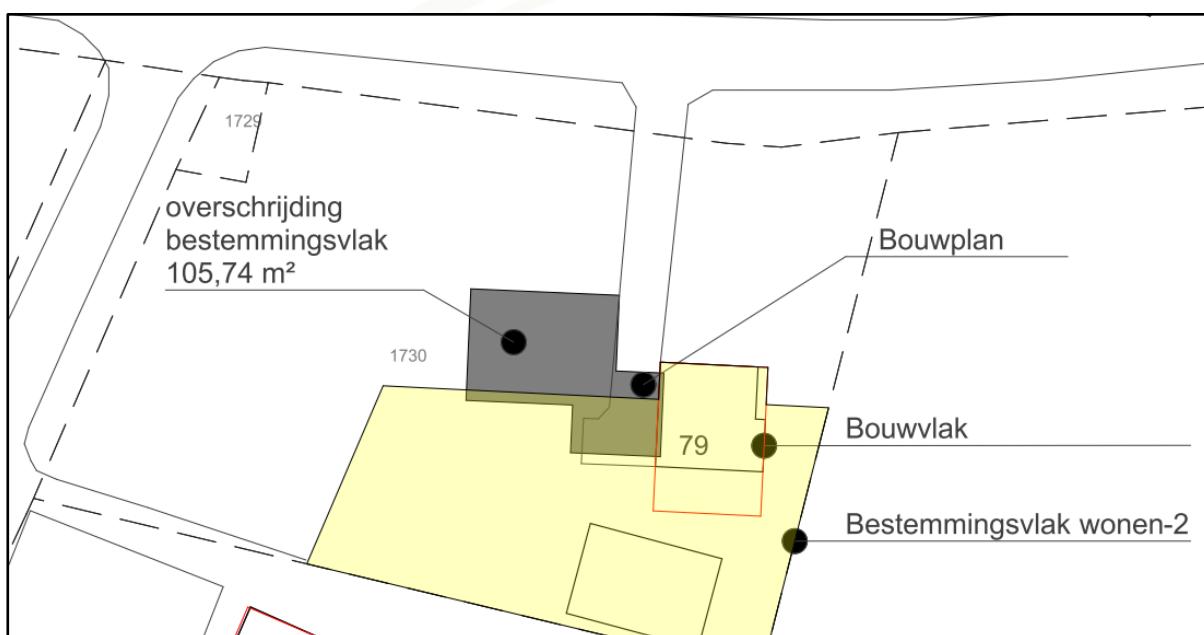


Figuur 8: foto vanaf de weg van de bestaande situatie (Bron: Cyclomedia).

2.4 Toekomstige situatie

2.2.1 Bouwplan

In de beoogde situatie wordt de bestaande woning gesloopt en wordt een nieuwe woning met aangebouwde garage meer ten westen en dus wat centraler op het perceel teruggebouwd. Hieronder is het bouwplan weergegeven.



Figuur 5: beoogde situatie (situatieschets behorend bij bouwtekening)

De nieuwe woning heeft een inhoud van 660 m^3 en de aangebouwde garage heeft een oppervlakte van $26,5 \text{ m}^2$. Het bouwplan ligt voor een groot deel in de bestemming 'Tuin'.

2.2.2 Landschappelijke inpassing

Het perceel is aan de oostzijde ingepast met een struweel, deze blijft gehandhaafd maar wordt wel opnieuw ingedeeld. Verdere landschappelijke inpassing op de noordelijke- en westelijke randen van het



perceel is in verband met de verkeersveiligheid niet wenselijk. Het perceel is namelijk gelegen op een hoek waar de Buurtweg op de Garderenseweg uitkomt. Voor het verkeer van en naar de Garderenseweg is het prettiger om vrij zicht op aankomend verkeer te hebben.



3. Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het actuele algemene ruimtelijke beleidskader voor het betreffende plangebied behandeld. Zowel het nationaal, provinciaal als het gemeentelijk beleid komt aan de orde.

3.1 Nationaal beleid

Relevant zijn de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en het Besluit ruimtelijke ordening.

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) heeft betrekking op de ruimtelijke hoofdstructuur en het mobiliteitsbeleid voor Nederland. Buiten de nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en laat verstedelijkings- en landschapsbeleid over aan de provincies en gemeenten.

Het Rijk heeft de meest unieke of kenmerkende landschappen aangewezen als Nationaal Landschap. Het plangebied ligt in het Nationaal Landschap Veluwe. Uitgangspunt voor het Nationaal Landschap is dat de belangrijkste landschappelijke kwaliteiten niet mogen worden aangetast. Voor nationale landschappen (twintig in totaal) geldt het uitgangspunt 'behoud door ontwikkeling': mits de kernkwaliteiten worden behouden of versterkt ('ja, mits'-principe), zijn ruimtelijke ontwikkelingen binnen die landschappen mogelijk. Grootschalige ontwikkelingen zijn in nationale landschappen niet toegestaan, tenzij deze het nationaal belang betreffen en er compenserende maatregelen worden getroffen.

Het begrip 'grootschalig' moet gerelateerd worden aan de aanwezige kernkwaliteiten en aan het reeds aanwezige verstedelijkingspatroon en het -volume. Zo kan in relatief onbebouwde landschappen een beperkte toename van de bebouwing reeds afbreuk doen aan de kernkwaliteiten van dat landschap, terwijl in andere landschappen een zelfde toename van bebouwing geen gevolgen hoeft te hebben voor de aanwezige kernkwaliteiten. Vervangende nieuwbouw op hetzelfde perceel is niet als grootschalig aan te merken. De SVIR gaat (uiteraard) niet in op uitbreidingsmogelijkheden van op individuele initiatieven waarvan in het onderhavige geval sprake is.

Buiten de nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en laat verstedelijkings- en landschapsbeleid over aan de provincies en gemeenten. De gemeente is in dat opzicht de overheid die het dichtst bij de burger staat en zorg draagt voor een veilige en leefbare woon- en werkomgeving. In het ruimtelijk domein gaat het om de ruimtelijke ontwikkeling van stad en platteland in brede zin, waarbij onder meer belangen ten aanzien van mobiliteit, milieu, natuur, water, economie en wonen worden afgewogen. De gemeente is op grond van de SVIR verantwoordelijk voor een zorgvuldige inpassing van de woningbouw en andere stedelijke ontwikkelingen.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen. De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen optimaal benut wordt. Bovendien kan de ladder als katalysator functioneren in de regionale (de)programmering van de verstedelijking.



Toetsing

Deze omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan is bedoeld voor de verplaatsing van een bestaand woonrecht direct aangrenzend aan de bestaande positie. Nu het gaat om vervangende nieuwbouw en niet het toevoegen van extra woningen hoeft de Ladder voor duurzame verstedelijking daarom niet te worden doorlopen. Het voorgenomen plan raakt verder geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

Op 9 juli 2014 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld. Deze is daarna meerdere malen geactualiseerd. De Gelderse omgevingsvisie is een integrale visie, niet alleen op het gebied van de ruimtelijke ordening, maar ook voor waterkwaliteit en veiligheid, bereikbaarheid, economische ontwikkeling, natuur en milieu, inclusief de sociale gevolgen daarvan.

De provincie kiest er in de Omgevingsvisie voor om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven. Deze zijn:

- een duurzame economische structuur;
- het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

Vanuit de invalshoeken Dynamisch, Divers en Mooi Gelderland zijn ambities opgenomen om de doelen in de praktijk waar te maken. De strategie van de provincie om deze doelen te bereiken wordt gevoed door het besef dat stad en land elkaar nodig hebben. De provincie gaat daarom voor:

- sterke steden, van belang voor toekomstige aantrekkingskracht, waar kennis zich samenbalt en waar veel jongeren naar toe trekken, waar ook nu al de meeste mensen wonen en werken;
- een vitaal platteland, waar mensen inspelen op grote veranderingen, waar inwoners zich actief inzetten voor hun gezamenlijke toekomst, een platteland met een eigen economische kracht en een grote natuurlijke en landschappelijke waarde, waar kwaliteit en vitaliteit samen op gaan.

Toetsing

Deze omgevingsvergunning staat geen nieuwe functie toe, het betreft een optimalisatie van de bestaande woonfunctie. Door deze optimalisatie ontstaat er een betere leefkwaliteit op het perceel, wat een positief effect heeft op de kwaliteit en vitaliteit van het gebied.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsverordening Gelderland die op 24 september 2014 door Provinciale Staten is vastgesteld, is op 18 oktober 2014 in werking is getreden. Nadien is de omgevingsverordening jaarlijks aangevuld en deels herzien. De laatste wijziging van de verordening is op 13 december 2017 vastgesteld. Bij de ruimtelijke verordening hoort een kaart waarmee bepaalt kan worden welke onderdelen uit de verordening de projectlocatie raken. Hieruit blijkt dat er voor dit gebied restricties gelden voor glastuinbouw, veehouderij in zijn algemeenheid en geitenhouderij specifiek. Gelet op het feit dat het hier gaat om een woonbestemming raken deze restricties het project niet. Daarnaast is het perceel opgenomen in het Nationaal landschap. Artikel 2.7.4.2 van de ruimtelijke verordening stelt het volgende:

1. *Een bestemmingsplan voor gronden binnen een Nationaal landschap en buiten de GO, het GNN en de Nieuwe Hollandse Waterlinie, maakt ten opzichte van het ten tijde van de inwerkingtreding van de verordening geldende bestemmingsplan alleen bestemmingen mogelijk die de*

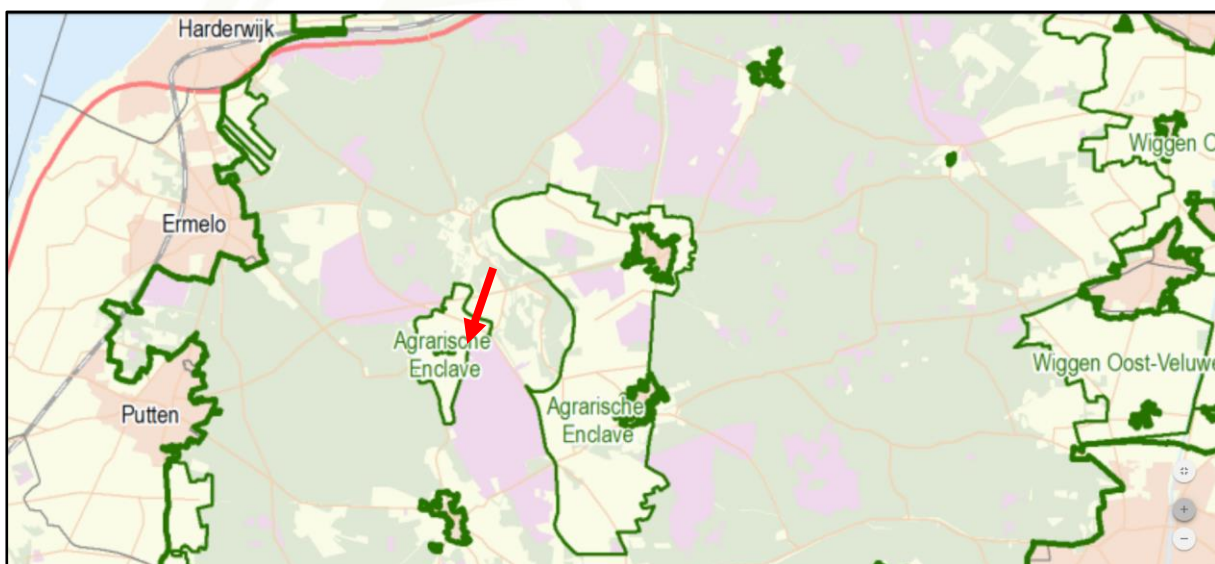


kernkwaliteiten van een Nationaal Landschap niet aantasten of versterken. Deze kernkwaliteiten zijn vastgelegd in bijlage 6 Kernkwaliteiten Nationale Landschappen van deze verordening.

2. In afwijking van het bepaalde in het eerste lid zijn activiteiten die afbreuk doen aan de kernkwaliteiten of deze kernkwaliteiten niet versterken mogelijk:
 - a. als er geen reële alternatieven zijn;
 - b. er sprake is van redenen van groot openbaar belang; en
 - c. er compenserende maatregelen worden getroffen ter waarborging van de kernkwaliteiten van de Nationale Landschappen zoals vastgelegd in bijlage 6 Kernkwaliteiten Nationale Landschappen
3. De geometrische plaatsbepaling van het bepaalde in dit artikel is vervat in het GML-bestand NL.IMRO.9925.PVOVa4-vst1 en is verbeeld op de bij deze verordening behorende kaart Regels Landschap:



Figuur 10: Ligging projectgebied in Nationaal landschap buiten GNN, GO en NHW. Bron: provincie Gelderland.



Figuur 11: Ligging projectgebied in Nationaal landschap de Veluwe en deelgebied Agrarische Enclave. Bron: prov. Gelderland

De kernkwaliteiten van de Agrarische Enclave zijn:

- Afwisseling van grootschalig bos en kleinschalige, open landbouwgronden (mozaïek);
- Waardevolle open essen;
- Esdorpen met eigen bedrijvigheid (dorpsensemble);



- Intensieve veehouderijbedrijven;
- Tamelijk natuurlijk beekdal met bijzondere laaglandbeek

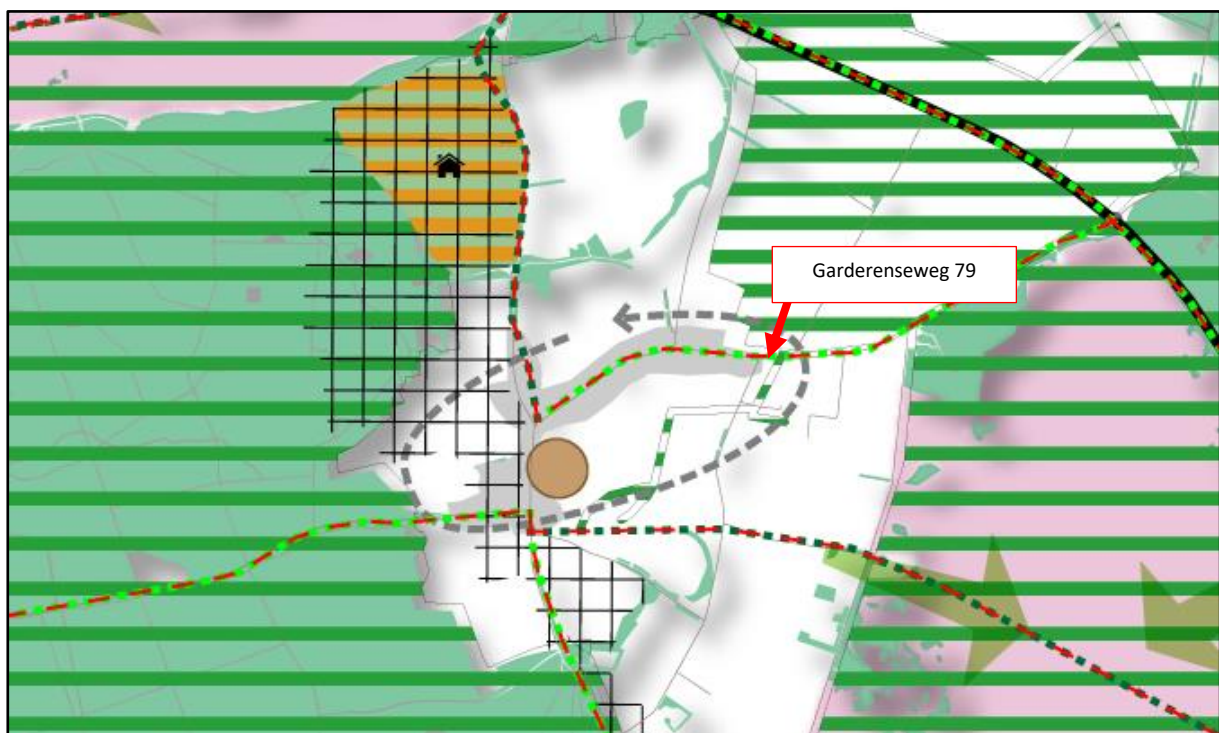
Toetsing

Deze omgevingsvergunning maakt geen nieuwe functie (bestemming) mogelijk, het betreft slechts het de optimalisatie van een bestaande bestemming. Het tast de kernkwaliteiten -als benoemd in bijlage 6 van de omgevingsverordening- niet aan.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Ermelo 2025

De Structuurvisie gemeente Ermelo 2025 met als ondertitel "Ontwikkeling vanuit identiteit" is vastgesteld op 1 maart 2012. De structuurvisie bevat een ruimtelijk perspectief met een integrale ontwikkelingsvisie voor Ermelo. Het toekomstperspectief is in de structuurvisie uitgewerkt naar de verschillende speerpunten zoals omgeving, zorg en recreatie en toerisme. Op de plankaart van de structuurvisie is de locatie aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'doorontwikkeling buurtschap' en ligt het verder langs een as waar versterking van verweving van bebouwing en landschap belangrijk is.



Figuur 12: uitsnede uit structuurvisiekaart. Bron: gemeente Ermelo

Ermelo heeft een veelkleurig en divers buitengebied. De veelheid aan functies en gebruik zijn een kwaliteit en zorgen voor een levendig en aantrekkelijk buitengebied. De buurtschappen in Ermelo zijn op logische plekken in het landschap ontstaan zoals op de hogere delen (zoals dekzandruggen) en langs de historische verbindingen. Deze ontstaansgeschiedenis kan ook de context bieden voor een doorontwikkeling. Niet langer is een agrarisch gebruik van bebouwing leidend, maar is sprake van vooral een woonfunctie of combinatie van functies. De ligging in het landschap en langs historische routes is nog steeds relevant. Binnen die context is verdere ontwikkeling mogelijk, op het gebied van wonen en andere



functies zoals recreatie of werken vanuit huis. Voor Speuld biedt die context ruimte voor hernieuwde invulling van het buurtschappen. Dit kan een toename van bebouwing betekenen, rekening houdend met natuurbeleid en regelgeving, in combinatie met landschapsontwikkeling in het omliggend gebied. De historische ligging en betekenis van buurtschappen en de kenmerken van agrarisch cultuurlandschap blijven in stand en worden versterkt.

In sommige gevallen zitten functies elkaar in de weg. Agrarische bedrijven hebben milieuruimte nodig, recreatieve functies hebben een aantrekkelijke omgeving nodig zonder lelijke bebouwing en vervallen schuren. Ermelo wil ruimte bieden aan verdere dynamiek en kwaliteitsverbetering. Hier zijn wel voorwaarden aan verbonden. Nieuwe ontwikkelingen moeten passen in het landschap en daadwerkelijk het buitengebied versterken.

Toetsing

Er is hier geen sprake van het wijzigen of toevoegen van nieuwe functies. Het gaat hier om het optimaliseren van de positie van de woning op het bestaande woonperceel. Er ontstaat in samenhang met bijvoorbeeld Buurtweg 5 en 5a meer cohesie tot de bestaande bebouwingslint van Speuld, wat als kwaliteitsverbetering ervaren kan worden.

3.3.2 Bestemmingsplan

3.3.2.1 Bestemming

Ter plaatse van het projectgebied geldt bestemmingsplan “Agrarische enclave en Speuld”. Het gebied heeft 2 bestemmingen, te weten “Wonen” en “Tuin”, zie hiervoor figuren 3 en 4 op pagina 5 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Artikel 19.1 van de planregels behorend bij dit bestemmingsplan stelt het volgende:

De voor 'Wonen - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in woonhuizen;*
- b. ruimte voor een aan huis gebonden beroep dan wel voor een aan huis gebonden bedrijf dat is genoemd in de lijst van niet-publiekgerichte bedrijfsmatige bedrijven aan huis dan wel een bedrijf dat daarmee qua aard, omvang en invloed vergelijkbaar is;*
- c. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf', tevens een timmerwerkplaats met bijbehorende opslagruimte en bij het bedrijf behorende kantoorruimte.*
- d. met de daarbijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, verhardingen, erven, tuinen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen;*
- e. in- en uitritten;*
- f. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;*
- g. de gronden ter plaatse van de aanduiding 'bos' mogen uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van een houtwal;*

Artikel 15.1 van het bestemmingsplan geeft de bestemmingsomschrijving voor de bestemming Tuin:

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de aanleg en instandhouding als tuin, behorende bij de op de aangrenzende bestemming gelegen hoofdgebouwen;*



- b. met de daarbijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, verhardingen, erven, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, in- en uitritten, parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige doeleinden.

Toetsing

Initiatiefnemer wil de bestaande woning slopen en beter positioneren op het perceel. De woning komt daardoor voor een deel in de bestemming "Tuin" te liggen. Dit levert een strijd op met het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan kent geen binnenplanse afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden en dus geen flexibiliteit om dit mogelijk te maken. Middels deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangegeven dat er, door de optimalisatie van het perceel, sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

3.3.2.2 *Bouwbepalingen woning*

Artikel 19.2.2 van de planregels bevat de volgende bebouwingsbepalingen:

Voor woningen gelden de volgende bepalingen:

- a. *ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan, waarbij per bouwvlak maximaal 1 vrijstaande woning is toegestaan, tenzij met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' een ander aantal is toegestaan;*
- b. *ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' zijn uitsluitend twee-aaneen gebouwde woningen toegestaan, waarbij per bouwvlak maximaal 2 woningen zijn toegestaan;*
- c. *ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' zijn uitsluitend aaneengebouwde gebouwde woningen toegestaan, waarbij het aantal woningen niet meer mag bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is toegestaan;*
- d. *de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven goothoogte respectievelijk bouwhoogte;*
- e. *het is niet toegestaan om een woning te splitsen in meerdere woningen;*
- f. *ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' dient de voorgevel van de woning in de gevellijn te worden gebouwd;*
- g. *ter plaatse van de aanduiding 'maximum volume (m³)' mag de inhoud van een woning niet meer bedragen dan aangeduid, mits de bij de woning behorende gronden voor niet meer dan 50% worden bebouwd, de oorspronkelijke woning en de gronden daaronder niet meegerekend;*
- h. *de nokrichting van de aaneengebouwde woningen staan in het geval er een aanduiding 'nokrichting' is aangegeven parallel aan de aanduiding 'nokrichting'.*
- i. *ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - wonen toegestaan' maximaal 1 woning worden gebouwd, waarbij geldt dat:*
 1. *de woning, uitsluitend mag worden gebouwd binnen de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - wonen toegestaan';*
 2. *de goot- en bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogte;*
 3. *de inhoud van de woning niet meer mag bedragen dan de bestaande inhoud;*
 4. *onderbouw niet is toegestaan.*

Toetsing:

- Ad a : het perceel heeft de aanduiding 'vrijstaand'. De nieuw te bouwen woning is ook vrijstaand;



- Ab b : niet van toepassing;
- Ad c : Niet van toepassing;
- Ad d : de op de plankaart aangegeven maximum bouwhoogte bedraagt 8 meter, de maximale goothoogte 5 meter. Het bouwplan heeft een bouwhoogte van 7,7 meter en een goothoogte van 3,2 meter, dus voldoet;
- Ad e : Niet van toepassing, de woning is voor één huishouden bestemd;
- Ad f : Niet van toepassing, deze aanduiding heeft het perceel niet;
- Ad g : Niet van toepassing, deze aanduiding heeft het perceel niet. De woning heeft een inhoud van 660,9 m³.
- Ad h : Niet van toepassing, het betreft hier geen aangebouwde woning;
- Ad i : Niet van toepassing, deze aanduiding heeft het perceel niet.

3.3.2.3 Bouwbepalingen bijbehorende bouwwerken

Artikel 19.2.3 van het bestemmingsplan bevat bepalingen voor de bijgebouwen. Voor bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. *de afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de voorgevel van de woning en het verlengde daarvan mag niet minder dan 2 m bedragen, tenzij het betreft (hoek-)erkers over maximaal de halve breedte van de woning, waarvoor geldt dat deze zijn toegestaan tot een afstand van 1 m vóór de voorgevel van de woning;*
- b. *de afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder dan 1 m bedragen, tenzij in de perceelsgrens wordt gebouwd;*
- c. *de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw en bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal:*
 1. *15% van de perceelsgrootte voor percelen kleiner dan 500 m²;*
 2. *100 m² voor percelen groter dan 500 m²;*
 3. *150 m² voor percelen groter dan 1.000 m²;*
 4. *200 m² voor percelen groter dan 3.000 m²;*
 5. *met dien verstande dat het bebouwingspercentage van het achtererf maximaal 50% bedraagt. Bij de berekening van de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken worden meegerekend de gebouwen zoals bedoeld in artikel 19.2.4;*
- d. *de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 3 m bedragen;*
- e. *de bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk mag niet meer bedragen dan de bestaande bouwhoogte van het hoofdgebouw minus 2 m;*
- f. *de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag niet dan 5 m bedragen.*
- g. *de bestaande oppervlakte van bedrijfsgebouwen ter plaatse van aanduiding 'bedrijf' mag niet worden vergroot.*
- h. *ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' geldt dat de bijgebouwen van de op dat bouwperceel toegestane aangebouwde woning uitsluitend ter plaatse van die aanduiding mogen worden gebouwd;*
- i. *ter plaatse van de aanduiding 'erf' geldt dat de bijgebouwen van de op dat bouwperceel toegestane vrijstaande woningen uitsluitend ter plaatse van die aanduiding mogen worden gebouwd;*



- j. *in afwijking van het gestelde onder c mag bij een woning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - wonen toegestaan' de oppervlakte voor bijbehorende bouwwerken niet meer dan 40m² zijn. Deze bijbehorende bouwwerken mogen buiten de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - wonen toegestaan' worden gebouwd, maar binnen het bouwperceel met de bestemming Wonen-2.*

Toetsing:

- Ad a : de aan de woning gebouwde garage wordt beschouwd als bijbehorend bouwwerk. Deze ligt op 5,7 meter achter de voorgevel en voldoet dus ruimschoots aan de bepaling. Achter de woning blijft het bestaande bijgebouw staan. Deze ligt dus ook ver achter de voorgevel;
- Ab b : de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt meer dan 1 meter.
- Ad c : het perceel heeft een oppervlakte van 2.250 m². Op grond van de bestemmingsplanbepaling mag de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde niet meer bedragen dan 150 m². De garage heeft een oppervlakte van 26,56 m², het bestaande bijgebouw heeft een oppervlakte van 90 m². De totale oppervlakte bedraagt daarmee 116,56 m² en valt daarmee ruimschoots onder het toegestane maximum;
- Ad d : de goothoogte is niet hoger dan 3 meter en voldoet derhalve;
- Ad e : de maximale bouwhoogte van het bouwwerk zou in dit geval 7,7 minus 2 = 5,7 meter bedragen. De bouwhoogte is 3 meter en voldoet;
- Ad f : Niet van toepassing, het betreft geen vrijstaand bouwwerk;
- Ad g t/m j : Niet van toepassing, deze aanduidingen heeft het perceel niet;

3.3.3 Archeologiebeleid

Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Deze wet verplicht gemeenten om bij het vaststellen van bestemmingsplannen (en de bestemming van gronden) rekening te houden met belangrijke archeologische waarden die zich in de bodem kunnen bevinden (artikel 38a Wamz). Met de inwerkingtreding van de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) in juli 2008 is bovendien de gemeente in de meeste gevallen het bevoegd gezag voor wat betreft besluitvorming omtrent het behoud van archeologische waarden.

Ten behoeve hiervan heeft de gemeente de archeologische waarden en verwachtingen die binnen de gemeentegrenzen voorkomen zoveel mogelijk geïnventariseerd en op de plankaart behorend bij het bestemmingsplan Agrarische enclave en Speuld gevisualiseerd met een doorvertaling in de planregels horende bij dat plan. Het hele perceel Garderenseweg 79, en dus ter hoogte van het projectgebied, is 'archeologische waarde H' toegekend. Artikel 22.2 van de planregels stelt:

Op de voor 'Waarde - Archeologie 3' 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.*

De nieuw te bouwen woning met garage heeft een footprint van 147,12 m² en de grond wordt tot 80 cm geroerd.



Toetsing

Uit de topografische kaart blijkt dat het perceel rond jaar 1900 nog heide was, dit is vlak na de oorlog ontgonnen ten behoeve van landbouwgrond en de bouw van de huidige woning. In de nabije omgeving van het projectgebied zijn reeds een aantal archeologische onderzoeken uitgevoerd. Er zijn daarbij, binnen een straal van 400 meter, waarnemingen bekend die wijzen op activiteiten van jagers/verzamelaars. Op vrijdag 22 februari 2018 heeft de regioarcheoloog het projectgebied bezocht om middels boringen te bepalen of hier nader onderzoek noodzakelijk is. Tijdens het zetten van deze indicatieve boringen is geconstateerd dat er sprake is van een bouwvoor met een gemiddelde dikte van 35 cm. Daaronder bevindt zich het natuurlijke gele zand. De overgang is hard. Er zijn geen resten meer van bodemvorming aanwezig. De top van het oorspronkelijke maaiveld is in de bouwvoor opgenomen. Op de westelijke helft van het terrein is het zand niet geel, maar grijs van kleur. Hier is de vochtigheidsgraad ook veel hoger. Dat heeft de grijze kleur tot gevolg. Gelet op het ontbreken van directe indicatoren -en op basis van de informatie uit booronderzoek direct ten noorden van de weg- acht de regioarcheoloog het niet nodig om een aanvullend onderzoek te laten plaatsvinden. Daarbij moet worden vermeld dat wanneer er een toevalsvondst wordt gedaan, het wettelijk verplicht is deze te melden. Dit kan via de regioarcheoloog lopen. Aanvrager is in het bezit van zijn contactgegevens.

4. Uitvoeringsaspecten

4.1 Bodem

Algemeen

In het kader van een ruimtelijke procedure moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Hiertoe is het uitvoeren van een verkennend milieukundig bodem- en grondwateronderzoek noodzakelijk. Dit onderzoek moet uitwijzen of de locatie mag worden aangewend voor de gewenste ontwikkeling.

Toetsing

Er is een bodemonderzoek uitgevoerd, dit onderzoek is als bijlage 1 bijgevoegd. De conclusie van het onderzoek luidt als volgt:

Zintuiglijk zijn in de vaste bodem geen noemenswaardige bijmengingen aan bodemvreemde materialen waargenomen. In de bodem is zintuiglijk en analytisch geen asbest aangetroffen.

In de vaste bodem zijn geen verhoogde gehalten aangetoond. In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aan zware metalen aangetoond. De aangetoonde gehalten vormen geen aanleiding tot nader onderzoek. Op basis van de analyseresultaten is de actuele bodemkwaliteit afdoende vastgelegd en bestaan geen bezwaren voor de voorgenomen nieuwbouw op de locatie.

4.2 Geluid

Algemeen

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In een ruimtelijk plan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals woningen, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en



industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies binnen de geluidszone van (spoor)wegen en/of industrieterreinen worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting.

Toetsing

Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 2 bijgevoegd. De conclusie luidt als volgt:

Het plan ligt binnen de 200m brede zones van de Garderenseweg en de Buurtweg. De verkeersgegevens zijn verkregen uit een verkeersmodel van de gemeente Ermelo (peiljaar 2030). De maximum snelheid bedraagt 50 km/uur en het wegdek bestaat uit standaard asfalt (DAB). Als maatgevende intensiteit is uitgegaan van 1.244 en 802 mvt per etmaal op resp. Garderenseweg en Buurtweg.

De berekende geluidbelasting op de nieuw te bouwen woning Garderenseweg 79 is berekend op L den =47 dB of lager. Daarmee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van L den =48 dB. Een hogere waarde procedure is niet nodig.

Verkeersgeluid vormt hiermee geen belemmering voor realisatie van het plan.

4.3 Luchtkwaliteit

Algemeen

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

De luchtkwaliteit wordt in hoge mate bepaald door de achtergrondconcentraties. Lokale bronnen kunnen zorgen voor een extra bijdrage aan de (verslechtering van de) luchtkwaliteit. De belangrijkste lokale bronnen voor de emissie van fijn stof (PM₁₀) zijn het wegverkeer, het scheepvaartverkeer en lokale puntbronnen. De grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ in de lucht ter hoogte van blootstellinglocaties is 40 µg/m³. De dagnorm voor PM₁₀ bedraagt 50 µg/m³. Deze norm mag niet meer dan 35 keer per jaar worden overschreden.

Toetsing

Het betreft hier het verplaatsen van een bestaande woning en het gaat dus niet om het toevoegen van extra woningen. Een toename in uitstoot van stikstofdioxide en fijn stof is niet aannemelijk, gelet op het feit dat de woning niet meer op aardgas wordt aangesloten zal er sprake zijn van een verbetering.

Hoewel het hier niet gaat om het toevoegen van een nieuwe woonbestemming en slechts gaat om het optimaliseren van de positie daarvan is ook gekeken naar de heersende luchtkwaliteit ter hoogte van het projectgebied. Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het wel van belang dat de woningen zelf niet worden blootgesteld aan een slechte luchtkwaliteit. De maatgevende stoffen zijn Stikstofdioxide (NO₂) en



Fijnstof (PM₁₀). Om te toetsen of wordt voldaan aan de wettelijke grenswaarden zijn de kaarten van de Atlas voor de leefomgeving geraadpleegd.



Figuur 13: NO₂ in 2016.



Figuur 14: PM₁₀ in 2016

Voor het plangebied bedraagt de concentratie stikstofdioxide 14-16 µg/m³. Dat is ruim beneden de wettelijke waarde van 40 µg/m³. De concentratie fijnstof bedroeg in 2016 voor 20-21 µg/m³. Voor de zuidwestelijke hoek van het plangebied was dat 19-20 µg/m³. Ook dat is ruim beneden de wettelijke waarde van 40 µg/m³ (WHO advieswaarde is 20 µg/m³).

4.4 Flora en fauna

Algemeen

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet worden nagegaan of er sprake kan zijn van invloeden op natuurwaarden en beschermde soorten. Aangetoond dient te worden dat in het kader van de Vogel- en/of Habitatrichtlijn, de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en overig natuurbeleid (Ecologische Hoofdstructuur) van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk



een vergunning of ontheffing kan worden verkregen. Bij de toets van een ruimtelijke ontwikkeling wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Toetsing

Het projectgebied is thans deels in gebruik als intensief bewerkt en beweide grasland en deels als erf. Hier zijn geen ecologische waarden te verwachten. Adviesbureau Groenewold Milieu & Natuur heeft in opdracht van initiatiefnemer een natuur toets uitgevoerd ten aanzien van de soorten. Dit onderzoek is als bijlage 3 bij deze onderbouwing gevoegd. De conclusie is als volgt:

Er zijn geen beschermde soorten of verblijfplaatsen aangetroffen. Specifiek is gezocht naar (potentiële) verblijfplaatsen van huismus en vleermuizen. Deze zijn niet aangetroffen of te verwachten.

Er geldt een vrijstelling voor de algemeen beschermde soorten (Omgevingsverordening Gelderland). Overigens blijft de algemene zorgplicht altijd van kracht. Het aanvragen van een ontheffing is niet nodig.



4.5 Cultuurhistorie

Algemeen

Door de wijziging van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij ruimtelijke plannen.

Toetsing

De huidige woning is een naoorlogs huisje dat door de jaren heen verbouwd is. De gevels wijken af van de typisch traditionele Veluwe boerderijtjes. Ze zijn bijvoorbeeld niet symmetrisch, de daklijsten wijken af (vermoedelijk jaren '70). Achter de woning staat een relatief nieuw bijgebouw dat geen directe eenheid vormt qua stijl met de woning. Het betreft hier geen monumentaal erf, noch kan het als karakteristiek beschouwd. Dit staat derhalve vervangende nieuwbouw niet in de weg.

4.6 Water

Algemeen

Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van Rijk, Provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten. Via de digitale watertoets is beoordeeld of en welke waterbelangen voor het plan relevant zijn.

Wateraspecten in de oude en nieuwe situatie.

In de bestaande situatie is sprake van een woning zonder dakgoten, een verharde oprit, verhard achtererf en een bijgebouw dat voorzien is van dakgoten. Afstromend hemelwater stroomt van het erf af en infiltreert direct in de bodem. In de nieuwe situatie neemt de verharding niet extreem toe (circa 127 m²). De nieuwe woning zal worden voorzien van dakgoten, het water zal worden afgevoerd naar de greppel ten noorden van het perceel, waar het in de bodem infiltreert. Gelet op de bescheiden omvang van de verharde oppervlakte en het feit dat het hier om hoge zandgronden gaat is het niet nodig om het hemelwater via het gemeentelijk (hemelwater)riool af te voeren.

Toetsing

Digitale watertoets

Op 19 februari 2018 is de digitale watertoets doorlopen. 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 tegen gegaan 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.

Schoon houden - scheiden - schoon maken

Om verontreiniging van bodem, grond- en/of oppervlaktewater te voorkomen is het van belang dat het afstromende hemelwater niet verontreinigd raakt. Dit kan door nadere eisen of randvoorwaarden te stellen aan bijvoorbeeld de toegepaste (bouw)materialen. Wij vragen de initiatiefnemer de beslisboom voor het afkoppelen van verhard oppervlak van het waterschap toe te passen.

Proces

Bij het doorlopen van de digitale watertoets (www.dewatertoets.nl) is geconstateerd dat er in het plangebied geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde primaire of A- watergangen), waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging liggen. Dit betekent dat dit plan geen essentiële waterbelangen raakt.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Bij het realiseren van een bouwplan dient gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemming gerealiseerd wordt. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie. Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking)
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking)

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd. De afstand wordt



gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies gelegen buiten betreffend perceel.

Toetsing

Er is geen sprake van het wijzigen of toevoegen van een nieuwe functie. Deze buitenplanse afwijking berust louter op het optimaliseren van de positie van de woning op het perceel. De woning verschuift daardoor circa 20 meter in westelijke richting. Het dichtstbijzijnde “bedrijf” in die richting is de verswinkel. Deze ligt op circa 155 meter afstand. De verswinkel kan getypeerd worden als een supermarkt SBI-code (2008) 471. De grootste afstand die aangehouden moet worden tot een dergelijk bedrijf is 10 meter. Hier wordt ruimschoots aan voldaan. Ten zuiden van het projectgebied ligt een kalverenhouderij. De grootst benodigde afstand tot een dergelijk bedrijf (SBI 0142) bedraagt 100 meter. De werkelijke afstand bedraagt 125 meter afstand. Overigens schuift de nieuwe woning verder van deze veehouderij af, vergeleken met de positie van de nieuwe woning.

Gemengd gebied

Bij de toetsing zal worden uitgegaan worden van een gemengd gebied. Een buitengebied is immers in algemene zin een gebied waar meerdere functies door elkaar heen voorkomen en hiermee niet te vergelijken met een rustige woonwijk. In onderhavig geval is geen sprake van een rustig buitengebied, aangezien aan het Garderenseweg diverse functies zijn gelegen anders dan een woonfunctie.

4.9 Kabels en leidingen

Er liggen onder het projectgebied, noch in de directe nabijheid daarvan, geen kabels of leidingen.

Toetsing

Het aspect 'kabels en leidingen' leidt niet tot belemmeringen voor onderhavig project.

4.10 Verkeer en parkeren

Verkeer

Onderhavig project (deze buitenplanse omgevingsvergunning) leidt niet tot een andere functie. Het betreft het verplaatsen van een reeds bestemde woning. Er zijn daarom wat betreft verkeer geen significante gevolgen.

Parkeren

Onderhavig project leidt niet tot extra parkeerdruk. Overigens is op het eigen terrein ruim voldoende ruimte voor parkeren en zal er geen parkeren worden afgewenteld op de omgeving.

4.11 Besluit milieueffectrapportage (mer)

Het betreft hier een enkele woning. De drempelwaarde uit het Besluit mer wordt niet overschreden.



5. Juridische beschrijving

Met de omgevingsvergunning buitenplanse afwijking (art. 2.12 lid 1, sub a onder 3° Wabo), het vroegere projectbesluit, kan worden afgeweken van het bestemmingsplan. Er moet gemotiveerd worden dat de omgevingsvergunningsaanvraag voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. De aanvraag moet voorzien zijn van een ruimtelijke onderbouwing.

In het Besluit omgevingsrecht (art. 5.20 Bor) is aangegeven waaraan de ruimtelijke onderbouwing moet voldoen. Hierbij wordt verwezen naar art. 3.1.6 Bro. Een ruimtelijke onderbouwing is daardoor vergelijkbaar met de toelichting van een bestemmingsplan. In artikel 3.1.6 Bro is onder andere aangegeven dat ingegaan moet worden op de gevolgen van de ontwikkeling voor de waterhuishouding, cultuurhistorie en relatie met de kwaliteitseisen uit hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. Tevens moet voldaan worden aan de onderzoeksverplichtingen van de Awb. Bij stedelijke ontwikkelingen moeten de behoefte aan de ontwikkeling en de locatiekeuze onderbouwd worden.

Bij een dergelijke buitenplanse afwijking dient de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen af te geven, behalve als er een algemene verklaring van geen bedenkingen is afgegeven. De gemeenteraad van Ermelo heeft een dergelijke algemene verklaring afgegeven.

Het gaat in onderhavige situatie om het verplaatsen van een bestaande woning. De basisfuncties van het perceel blijven behouden. De contouren van de woonbestemming, het bijbehorend bouwvlak en de tuinbestemming zullen in een eerste bestemmingsplanherziening worden aangepast aan dit bouwplan.



6. Economische uitvoerbaarheid

Dit hoofdstuk beschrijft de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van deze buitenplanse afwijking (art. 2.12 lid 1, sub a onder 3° Wabo).

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Om de gemeentelijke kosten die gemaakt worden bij uitvoering van voorgestane ontwikkeling te verhalen, wordt leges geheven conform de door de gemeenteraad van Ermelo vastgestelde “legesverordening 2019”.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Initiatiefnemer heeft zijn plan mondeling kenbaar gemaakt aan de meest nabij gelegen omwonenden. Gelet op het feit dat hier reeds sprake is van een bestaande woning en het perceel een kwalitatief betere uitstraling zal krijgen door de wijziging bestaat er geen negatieve grondhouding.

De ontwerp-omgevingsvergunning zal op grond van artikel 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) gedurende 6 weken voor een ieder ter visie worden gelegd. Gedurende deze periode is het mogelijk om zienswijzen in te dienen bij de gemeente.

