

Ruimtelijke Onderbouwing Omgevingsvergunning

Horsterweg 64 Ermelo – Appartementen 'Frederiksstaete'



Aannemingsbedrijf G.G. Aalten B.V.
Broekermolenweg 4
3882 MG Putten

--

Gemeente Ermelo
Raadhuisplein
Postbus 500
3850 AM Ermelo

Craeft Advies B.V.
J.C. Vijfhuizen
Middelerf 14-b
3851 SP Ermelo

06-25472688
jvijfhuizen@craeftadvies.nl
www.craeftadvies.nl

Inhoud

1.	Inleiding.....	5
1.1.	Gegevens initiatiefnemer	5
1.2.	Aanleiding en doel	5
1.3.	Procedure	5
1.4.	Leeswijzer	6
2.	Projectomschrijving	7
2.1.	Doel van het project.....	7
2.2.	Ligging en begrenzing.....	7
2.3.	Ruimtelijke beschrijving en oppervlakten	8
2.4.	Stedenbouwkundige inpassing	9
2.5.	Afwijking vigerend bestemmingsplan	10
3.	Beleidsanalyse	11
3.1.	Rijksbeleid	11
3.1.1.	Rijksstructuurvisie Infrastructuur en Ruimte	11
3.1.2.	Nationale Omgevingsvisie	12
3.1.3.	Barro, Bro, Ladder duurzame verstedelijking.....	13
3.2.	Provinciaal beleid.....	16
3.2.1.	Omgevingsvisie Gaaf Gelderland.....	16
3.2.2.	Omgevingsverordening.....	17
3.3.	Gemeentelijk beleid	18
3.3.1.	Structuurvisie Ermelo 2025	18
3.3.2.	Afwegingskader woningbouwplannen	18
3.3.3.	Verordening sociale woningbouw	19
3.3.4.	Duurzaamheidsbeleid	19
3.4.	Conclusie beleidsinventarisatie	19
4.	Milieu- en omgevingsaspecten.....	20
4.1.	Bodem	20
4.2.	Water	20
4.3.	Geluid	21
4.4.	Archeologie.....	22
4.5.	Milieuzonering.....	22
4.6.	Externe veiligheid	23
4.6.1.	Wettelijk kader	23
4.6.2.	Beleidsvisie	23
4.6.3.	Plaatsgebonden risico	25

4.6.4.	Groepsrisico.....	25
4.6.5.	Stationaire bronnen.....	25
4.6.6.	Mobiele bronnen.....	25
4.6.7.	Beperkte verantwoording groepsrisico.....	26
4.7.	Natuur, ecologie & stikstof.....	28
4.8.	Boomeffectanalyse	29
4.9.	Luchtkwaliteit	29
4.10.	Verkeer & Parkeren.....	29
4.11.	Milieueffectrapportage.....	30
5.	Uitvoerbaarheid.....	32
5.1.	Economische uitvoerbaarheid.....	32
5.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid en Omgevingsparticipatie	32
5.3.	Praktische uitvoerbaarheid	32
6.	Conclusie	33
Bijlagen:		34
1.	Bodemonderzoek.....	34
2.	Asbest in grond onderzoek.....	34
3.	Akoestisch onderzoek	34
4.	Quicksan natuur & ecologie.....	34
5.	Beoordeling stikstof	34
6.	Boomeffectanalyse	34
7.	Watertoets	34
8.	Participatiebrief 21.00123-9.....	34
9.	Participatiebrief 21.00123-16.....	34

1. Inleiding

1.1. Gegevens initiatiefnemer

De initiatiefnemer van het voorliggende project is:

Naam: Aannemingsbedrijf G.G. Aalten B.V.
Contactpersoon: Dhr. A.J. Aalten
Adres: Broekermolenweg 4
Postcode: 3882 MG Putten

Adres planlocatie: Horsterweg 64
Postcode / plaats: 3851 PL Ermelo

De locatie betreft de kadastrale percelen:

Kadastrale gemeente: Ermelo
Sectie en perceel: F 7680
Totale grootte: 0.16.10 ha

Als adviseur en gemachtigde treedt op:

Craeft Advies B.V.
dhr. J.C. Vijfhuizen
Middelarf 14-b
3851 SP Ermelo

1.2. Aanleiding en doel

Op het perceel aan de Horsterweg 64 te Ermelo is thans een oud gebouw gevestigd, wat voor diverse maatschappelijke doeleinden is gebruikt. Er is een opvangtehuis voor alleenstaande moeders gevestigd geweest, op dit moment worden er arbeidsmigranten gehuisvest. Het gebouw is sterk verouderd en verkeerd in een matige staat van onderhoud. Aannemingsbedrijf G.G. Aalten B.V. wil – in samenwerking met de grondeigenaar – op voornoemd perceel een appartementengebouw realiseren.

Het perceel heeft binnen het vigerende bestemmingsplan 'Kom Ermelo' een maatschappelijke bestemming. Het realiseren van een appartementengebouw met aanhorigheden is niet passend binnen het vigerende bestemmingsplan. Dit omdat de bestemming 'maatschappelijk' moet wijzigen naar 'wonen' en de toegestane bouwhoogte moet wijzigen.

1.3. Procedure

Om voormelde wijziging planologisch mogelijk te maken wordt een Omgevingsvergunning voor de activiteit 'Bouwen' en activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' aangevraagd. Voor het handelen in strijd met het vigerende bestemmingsplan wordt een buitenplanse afwijkingsprocedure ex. 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht gevoerd op basis van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure op grond van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht. In dat kader is deze ruimtelijke onderbouwing opgesteld. In artikel 5.20 Besluit Omgevingsrecht jo. 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening wordt bepaald welke inhoud een dergelijke

onderbouwing moet hebben. De onderbouwing voorziet hiermee in een toetsbaar kader voor twee vereisten:

- Is er sprake van een goede ruimtelijke ordening en een daarbij behorende zorgvuldige belangenafweging?
- Welke verplichtingen liggen er op het gebied van milieuwetgeving en kunnen deze worden nageleefd?

Deze ruimtelijke onderbouwing behandelt het plan en geeft antwoord op deze vragen.

1.4. Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing wordt gevormd door een nadere duiding van de ontwikkeling en de te vergunnen afwijkingen van het vigerende bestemmingsplan. In de volgende hoofdstukken zal de bestaande en gewenste situatie worden toegelicht. Er zal hierin tevens aandacht worden besteed aan de inpassing en indeling van de locatie. In hoofdstuk 3 en 4 wordt het plan getoetst aan relevant beleid en aan milieu- en omgevingsaspecten. Hoofdstuk 5 zal de onderbouwing completeren met inzicht in de financiële, maatschappelijke en praktische uitvoerbaarheid van het plan.

2. Projectomschrijving

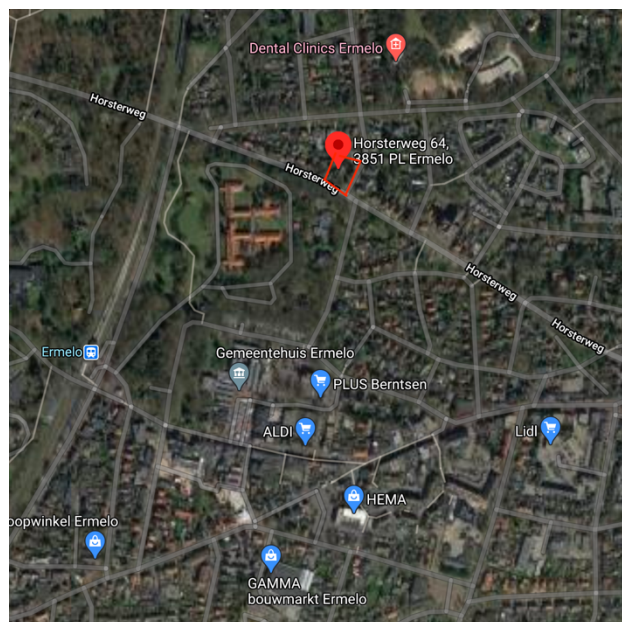
2.1. Doel van het project

De initiatiefnemer wil een appartementengebouw met 20 appartementen realiseren. Zoals in de inleiding reeds is toegelicht is de bestaande opstal aan vervanging toe en is de oorspronkelijke functie beëindigd. Daarnaast is binnen de gemeente Ermelo vraag naar appartementen in verschillende prijsklassen. De doelstelling van het voorliggende project is deze uitgangspunten met elkaar te verbinden tot een nieuwe functie in de vorm van een stijlvol eigentijds appartementencomplex met aandacht voor de locatie-specifieke elementen, zoals de parkeerdruk in de omgeving.

2.2. Ligging en begrenzing

Het project is gelegen op een hoeklocatie aan de wegen 'Horsterweg' en 'Frederik Hendriklaan' op het perceel kadastraal bekend gemeente Ermelo, sectie F, nummer 7680. Het plangebied behelst exact deze kavel. Aan de zijde van de Frederik Hendriklaan is een groenstreek gelegen van ca. 1,0m. Deze groenstrook ligt ten dele op een perceel wat niet in eigendom van initiatiefnemer maar van de gemeente is. Het deel dat op grond van de gemeente Ermelo ligt heeft een bestemming 'Verkeer' en valt daarmee buiten het plangebied.

De Horsterweg is een doorgaande weg binnen het dorp Ermelo. De Frederik Hendriklaan vormt een van de toegangswegen tot de achtergelegen woonwijk, met voornamelijk ruim opgezette woningen en kavels. Aan de zuidzijde van het plangebied liggen de uitlopers van landgoed Veldwijk, voorheen een psychiatrisch ziekenhuis, waarbij het monumentale pand 'De Hooge Riet' is herbestemd tot appartementen en er eveneens nieuwbouw van woningen plaatsvindt. Het geheel ligt op een afstand van ca. 500m van het dorpscentrum met winkels en voorzieningen. Het plangebied is op onderstaande kaarten / luchtfoto's weergegeven.



2.3. Ruimtelijke beschrijving en oppervlakten

Het plangebied ligt op een markante hoeklocatie aan de Horsterweg en Frederik Hendriklaan. Het naastgelegen kruispunt verwerkt verkeersstromen van en naar het dorpscentrum, tevens vormt de locatie een poortfunctie naar de achtergelegen lommerrijke woonwijk met veelal ruim opgezette kavels en woningen. De bebouwing aan de Horsterweg wordt gekenmerkt door een lintachtige bebouwingsstructuur van veelal vrijstaande woningen of twee-onder-een-kapwoningen, afgewisseld met enkele maatschappelijke functies, zoals een verderop gelegen kerk en gedenkm monument. Aan de Frederik Hendriklaan zijn uitsluitend vrijstaande woningen gelegen, voornamelijk voorzien van een laag met een kap en twee lagen en een kap. De bouwperiodes van de verschillende woningen zijn wisselend en laten een gemêleerd tijdsbeeld zien. In de omgeving is veel groen.

De geplande bebouwing voorziet in een appartementengebouw met daaronder een parkeergarage voor 26 auto's en waarin bergingen en een fietsenstalling zijn opgenomen. Het voorste gebouw. Er worden in totaal tien appartementen in het hogere prijssegment gerealiseerd alsmede tien goedkopere sociale appartementen. Het pand is middels een wandel-/toegangspad zowel vanaf de Horsterweg als vanaf de Frederik Hendriklaan te betreden.

In het vigerende bestemmingsplan is een percentage opgenomen voor het maximaal bebouwde oppervlak van het bestemmingsvlak. Het plan voorziet in een bebouwd oppervlakte van 667,29 m².

Totaal bedraagt de kavel 1.610 m². Dit betekent dat de gebouwen een maximaal bebouwd oppervlak van $667,29 \text{ m}^2 / 1610 \text{ m}^2 * 100 \% = 41,44 \%$ bedraagt.

Het totaal te verharden oppervlakte bedraagt:

- Verharding: 174 m²
- Hellingsbaan parkeergarage: 43 m²

Er wordt 722,51 m² groen in het plan aangelegd. Twee bestaande, waardevolle bomen, aan de zijde van de Horsterweg, worden behouden.

In het kader van de procedure wordt afgeweken van het vigerende bestemmingsplan en kan derhalve een nieuwe ruimtelijke afweging plaatsvinden omtrent de oppervlaktematen. Omwonenden hebben in de voorbereiding op het project aangegeven waarde te hechten aan de bestaande maatvoeringseis ten aanzien van het bebouwde oppervlakte van 60% van het bouwvlak. De Gemeenteraad heeft eerder een amendement aangenomen op een vorige versie van het plan, waarin als volgt staat vermeld:

“Om het ontwerpbesluit van een uitgebreide WABO-procedure bij een goede ruimtelijke ordening ter inzage te leggen, ondanks het feit dat er geen overeenstemming is tussen de initiatiefnemer en omwonenden, waarbij als uitgangspunt de bouwhoogte, goothoogte en bebouwingspercentage van het huidige bestemmingsplan en de afwijkingsbevoegdheid van 10% wordt aangehouden (...).”

Om te toetsen of het plan hieraan voldoet wordt ook beoordeeld hoe dit bepaald dient te worden. In artikel 20.2.2 sub b van het vigerende bestemmingsplan is het volgende vermeld:

“het bebouwingspercentage ten opzichte van het bouwvlak mag maximaal het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' aangegeven percentage bedragen, met dien verstande dat dit percentage 100 mag bedragen als ter plaatse geen aanduiding is opgenomen;”

In artikel 2.1.7 van het vigerende bestemmingsplan is de meetinstructie opgenomen:

“tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;”

Deze oppervlakte bedraagt, zoals voorgaand toegelicht, 667,29 m². Dit een buitenlangs gemeten maatvoering en niet, zoals het vigerende bestemmingsplan stelt, het hart van de scheidingsmuren. Derhalve dient een klein percentage te worden afgetrokken van de gemeten oppervlakte.

De oppervlakte van het bouwvlak uit het vigerende bestemmingsplan bedraagt ca. 1000 m². Dit betekent dat het gebouw leidt tot een maximaal bebouwd oppervlak van $667,29 \text{ m}^2 / 1000 \text{ m}^2 * 100 \% = 66,72 \%$ bedraagt. Daarmee voldoet het plan aan het maximale bebouwingspercentage van 60% + 10% van 60% = 66%. Immers, zoals gesteld kan van de maximale oppervlakte nog een gedeelte worden afgetrokken voordat aan de meetinstructies wordt voldaan. Een dergelijke hoeveelheid zal altijd groter zijn dan 0,22%, waardoor afgerond te allen tijde aan 66% bebouwd oppervlakte kan worden voldaan.

Naar het oordeel van de initiatiefnemer moet daarbij tevens worden beschouwd dat dit de facto betekent dat maar 41% van het gehele kavel wordt bebouwd. Dat is uitzonderlijk weinig voor een appartementencomplex.

Omwonenden hebben in de voorbereiding op het project aangegeven van oordeel te zijn dat de oppervlakte van balkons en de hellingbaan van de parkeergarage moet worden meegerekend in de beoordeling van deze oppervlakte. Voor deze stelling bestaat op grond van de meetinstructie uit het vigerende bestemmingsplan en het raadsamendement geen grondslag.

2.4. Stedenbouwkundige inpassing

Het appartementengebouw is aan de zijde van de Frederik Hendriklaan uitgevoerd in een bruine gevelsteen. Deze kleurstelling loopt om de hoek door richting de Horsterweg, waarbij het contrasteert met een lichtbruine kleur. Met een grijze kap en witte dakrand is het gebouw een eyecatcher om te zien vanaf het kruispunt Horsterweg – Frederik Hendriklaan – Hortensialaan. De stijl van dit gebouw sluit hiermee aan op de villa-achtige bouw aan de Frederik Hendriklaan.

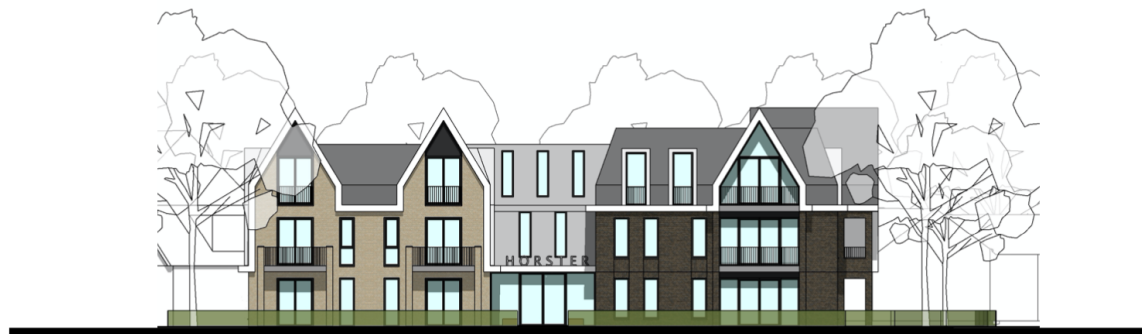


Het plangebied in de huidige situatie, met een wit gebouw en het markante zichtpunt vanaf de kruisig Horsterweg – Frederik Hendriklaan.

De positionering van het gebouw sluit hiermee aan op de volgende stedenbouwkundige uitgangspunten:

- Het gebouw vormt een accentuering en ‘eyecatcher’ van het kruispunt;
- Het gebouw biedt een luxe en toch terughoudende uitstraling en aansluiting op de villa-achtige bouw in de directe omgeving;
- Het gebouw is zo vormgegeven dat in het middenstuk lucht en ruimte ontstaat en het daardoor visueel afwijkende en losstaande gebouwen lijken, terwijl er toch eenheid wordt gevormd;
- De bestaande inrit blijft gehandhaafd;
- De lintbebouwing aan de Horsterweg wordt op deze wijze gecompleteerd.

Bovenstaande uitgangspunten hebben tot het volgende ontwerp geleid, waarvan de tekeningen in zijn geheel zijn bijgevoegd in de aanvraag.



STRAATGEVEL HORSTERWEG

1:200



STRAATGEVEL FREDERIK HENDRIKLAAN

1:200

2.5. Afwijking vigerend bestemmingsplan

Op de locatie is het vigerende bestemmingsplan 'Kom Ermelo' van toepassing, welke is vastgesteld op 23 januari 2013 en nadien onherroepelijk is geworden. De locatie heeft een bestemming 'maatschappelijk' met een maatvoeringseis ten behoeve van een maximale bouwhoogte van 11,0m en een maximale goothoogte van 6,0m. Deze hoogten worden met dit plan niet overschreden.

Het voorliggende plan ziet in een wijziging van het toegestane planologische regime van 'maatschappelijk' naar 'wonen' en een verruiming van de bebouwde oppervlakte middels de standaard 10% afwijkingsregeling uit het vigerende bestemmingsplan. Dit betekent dat er een Omgevingsvergunning gevraagd wordt op grond van artikel 2.1 Wabo (onderdeel bouwen), 2.12 lid 1 sub a onder 1 Wabo (binnenplans afwijken voor bebouwingspercentage met 10%) en 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo (voor het wijzigen van de functie 'maatschappelijk' naar 'wonen'). Op de navolgende afbeelding is de huidige verbeelding van het vigerende bestemmingsplan weergegeven. Hieruit volgt dat in de directe nabijheid enkel sprake is van omliggende woonfuncties, waar deze functie wat betreft de planologische structuur goed op aansluit.

Verbeelding vigerend bestemmingsplan



3. Beleidsanalyse

De aangegeven afwijkingen van het vigerende bestemmingsplan ten behoeve van het voorgenomen initiatief moeten passen binnen verschillend beleid, welke van toepassing is op het plangebied. Deze worden behandeld met onderscheid naar Rijks-, Provinciaal- en Gemeentelijk niveau.

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Rijksstructuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. In de SVIR geeft de rijksoverheid haar visie op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland in de aanloop naar het jaar 2040. Een rode draad in de structuurvisie wordt gevormd door de wens tot decentralisatie. De regering wil beslissingen over ruimtelijke ontwikkelingen dicht bij burgers en bedrijven brengen waarbij provincies en gemeenten meer ruimte krijgen om maatwerk te leveren voor lokale dan wel regionale opgaven. De structuurvisie vat dit dan ook samen als 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig'.

De structuurvisie koppelt hier een aantal doelstellingen aan en welke terug te vinden zijn in geformuleerde nationale belangen welke neerkomen op het verbeteren van de bereikbaarheid en leefbaarheid/leefomgeving om zodoende ook de concurrentiekracht te vergroten voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland.
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat.
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden dertien onderwerpen van nationaal belang benoemd. De 13 nationale belangen zijn:

- Een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren.
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie.
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen.
- Efficiënt gebruik van de ondergrond.
- Een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen.
- Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem.
- Het instandhouden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen.
- Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's.
- Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling.

- Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten.
- Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten.
- Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.
- Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De genoemde nationale belangen spelen niet in de onderhavige ontwikkeling. De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Oost-Nederland (de provincies Gelderland en Overijssel) zijn:

- Het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (weg, spoor en vaarwegen) die door Oost Nederland lopen. Dit onder andere ten behoeve van de mainports Rotterdam en Schiphol.
- Het formuleren van een integrale strategie voor het totale rivierengebied van Maas en Rijnakken en de IJsselvechtdelta voor waterveiligheid in combinatie met bereikbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, natuur, economische ontwikkeling en woningbouw.
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000 gebieden (zoals de Veluwe).
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenrgienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

Een Rijksverantwoordelijkheid kan aan de orde zijn indien:

- Een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingskracht van provincies en gemeenten overstijgt.
- Over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan;
- Een onderwerp provincie- of landsoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelingsrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is.

Voormelde belangen, doelen en verantwoordelijkheden zijn niet van toepassing op het voorliggende plan. De visie gaat uit van het 'decentraal, tenzij...-principe'. Hiermee wordt de ruimtelijke ordening in toenemende mate neergelegd bij gemeenten en provincies. De toetsing daarvan is weergegeven in het Barro, Bro en onder meer vervat in de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.1.2. Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee moet ingespeeld worden op de grote uitdagingen die te wachten staan. 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 op regionaal niveau worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. In de NOVI benoemt het Rijk 21 nationale belangen voor het omgevingsbeleid, inclusief de opgaven en de rol van het Rijk in het realiseren van deze opgaven. Deze opgaven komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is dermate groot, dat belangen kunnen botsen. Het streven vanuit de NOVI is om combinaties te maken en win-win situaties te creëren. In sommige gevallen moeten belangen worden afgewogen en scherper keuzes worden gemaakt. 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.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het ontwikkelen van een toekomstbestendig appartementencomplex, welke bijdraagt aan een duurzaam groeipotentieel voor het dorp Ermelo. De ontwikkeling past daarmee voor zowel cliënt als de gemeenschap van Ermelo binnen de NOVI.

3.1.3. Barro, Bro, Ladder duurzame verstedelijking

De juridische borging van de nationale belangen vindt plaats in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In het Barro wordt een aantal onderwerpen dat van nationale belangen is concreet benoemd. De voornoemde ontwikkeling heeft geen betrekking op geformuleerde nationale belangen zoals in paragraaf 3.1.1 is vastgesteld.

Sinds de wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in 2010 is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' van toepassing. Hierin wordt een zorgvuldige belangenafweging en goede inpassing van nieuwe stedelijke en/of ruimtelijke initiatieven voorgeschreven. Artikel 3.1.6, tweede lid Bro luidt als volgt:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”

Onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen (artikel 1.1.1, eerste lid, onder i van het Bro). Uit artikel 3.1.6 lid 2 Bro volgt dat de ladder is ontwikkeld met het oog op een goede ruimtelijke ordening, om ongewenste leegstand te vermijden en zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren. Om de ladder te doorlopen dienen de navolgende vragen beantwoord te worden. Indien een vraag niet positief beantwoord kan worden, kan de ontwikkeling niet onderbouwd worden.

1. Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?
2. Voorziet het onderhavige besluit in een nieuwe stedelijke ontwikkeling?
3. Is er sprake van een behoefte aan de voorziene ontwikkeling?
4. Is de voorziene ontwikkeling gelegen buiten bestaand stedelijk gebied?
5. Is het mogelijk om de voorziene ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren?

Bij de beantwoording van de voorliggende vragen dienen deze beantwoord te worden naar de richtlijnen uit de overzichtsuitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 28 juni 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:1724). Bij onderstaande beantwoording is deze overzichtsuitspraak richtinggevend.

Ad 1: Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?

Uit de overzichtsuitspraak blijkt dat wanneer een ruimtelijk besluit voorziet in méér dan 11 woningen, die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie is aan te merken, deze ontwikkeling in beginsel als een stedelijke ontwikkeling dient te worden aangemerkt. Het onderhavige ruimtelijke besluit maakt ter plaatse van het plangebied de bouw van 20 appartementen mogelijk. De ontwikkeling is daarom gelet op de omvang als 'stedelijke ontwikkeling' te kwalificeren. De 'ladder voor duurzame ontwikkeling' moet verder worden doorlopen.

Ad 2: Voorziet het onderhavige besluit in een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Er is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als de ontwikkeling voorziet in een ander, veelal groter, ruimtebeslag en de functie wijzigt. De realisatie van 20 appartementen is binnen het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk en de functie wijzigt van 'maatschappelijk' naar 'wonen'. De 'ladder voor duurzame ontwikkeling' moet verder worden doorlopen.

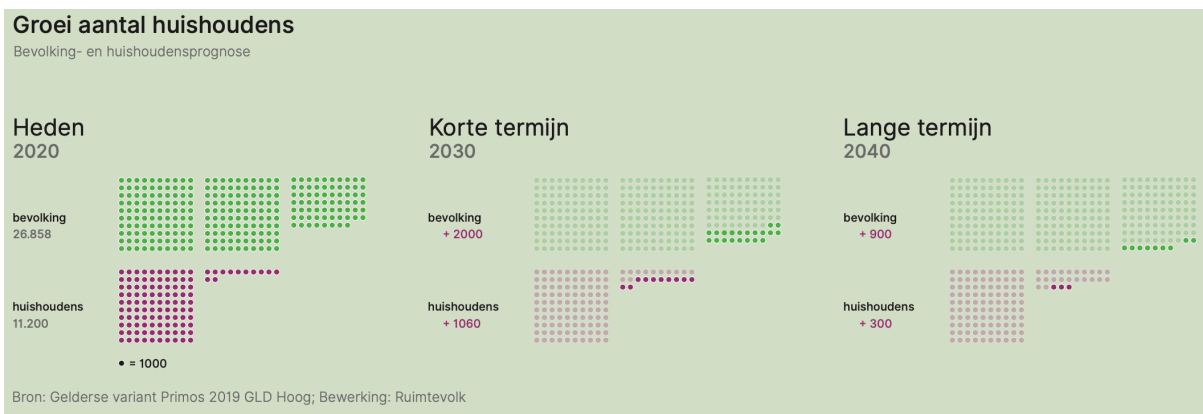
Ad 3: Is er sprake van een behoefte aan de voorziene ontwikkeling?

Uit de beantwoording van de voorgaande vragen is gebleken dat er in casu sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarbij dient vervolgens de behoefte te worden beschreven. Hiertoe kan worden aangesloten bij bijvoorbeeld regionale woningbouwafspraken of woonbeleid. Voor de gemeente Ermelo is dit zeer recent vervat in de 'Woonvisie Ermelo 2030, Exclusief wonen voor iedereen'. Deze woonvisie is vastgesteld door de gemeenteraad van Ermelo op 20 januari 2021. Behorende bij deze woonvisie is eveneens een woningmarktanalyse opgesteld.

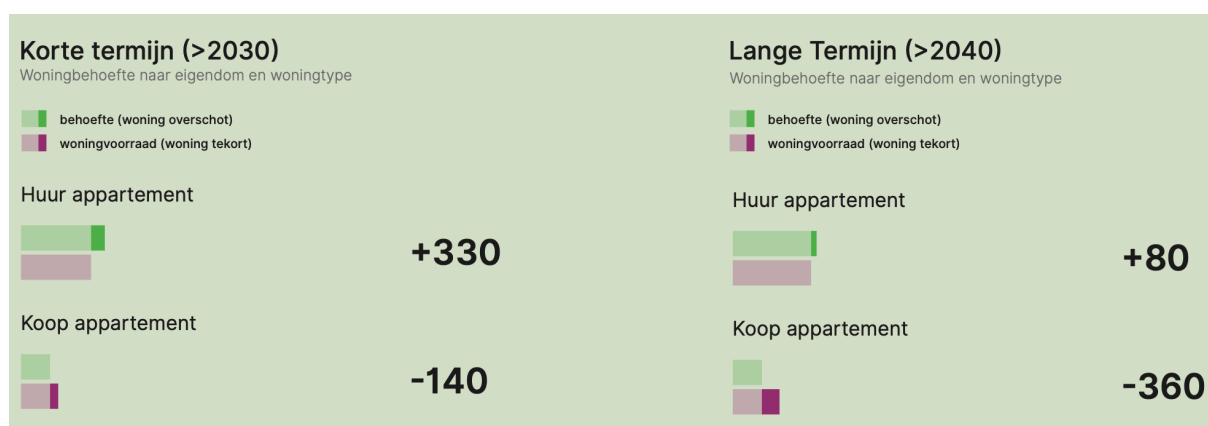
De visie trekt de volgende conclusies:

- De koopmarkt droogt op;
- Het goedkope segment (zowel koop als huur) is ondervertegenwoordigd;
- Er is een positief verhuissaldo (meer mensen komen in Ermelo wonen dan dat vertrekken);
- De woningmarkt, en daarmee de buurten, worden minder toegankelijk;
- Opvallend is dat met name jonge starters en juist oudere huishoudens geen woning kunnen vinden.

Deze ontwikkeling komt eveneens naar voren in de demografische ontwikkelingscijfers, weergegeven in de woonvisie en afkomstig uit 'Primos 2019' (bevolkingsprognose). Het aantal inwoners zal de komende tien jaar stijgen met 2000, het aantal huishoudens met 1060. Ook op een langere termijn wordt groei voorzien, zoals in de onderstaande afbeelding weergegeven:



Deze bevolkingsgroei wordt vertaald in de volgende woningbouwbehoefte.



Het plan voorziet in de realisatie van 20 appartementen, waarbij deze in beginsel op de vrije koopmarkt worden aangeboden. Zowel op korte als op lange termijn is hier behoefte aan, in totaal $140 + 360 = 500$ appartementen tussen nu en 2040.

Conform de woonvisie is grote behoefte aan wooneenheden voor starters, zoals onder meer in de woonvisie, onderdeel B, pagina 16 e.v.: 'Woningbouwprogramma in Balans', is opgenomen. De ontwikkelaar heeft afspraken gemaakt met de gemeente over de realisatie van 10 appartementen in de koopprijs tot € 200.000,-. Daarmee vervult dit plan een belangrijke rol in het voorzien van deze woningbouwbehoefte.

Met name vanuit de Randstad zijn veel verhuizingen naar de regio West-Veluwe, en onder meer in Ermelo. Ermelo is gelegen op ca. 45 autominuten van Amsterdam en Utrecht. Recente onderzoeken ('Naar het oosten. Verhuismotieven bij een verhuizing van de Randstad naar Oost-Nederland.' Motivaction, september 2019 en 'De uitdijende Randstad, verder naar het Oosten', RIGO Research en Advies, september 2019) laten zien dat er sprake is van meer instroom dan uitstroom van inwoners uit de Randstad. Het gaat daarbij om verschillende leeftijdsgroepen, die om uiteenlopende redenen naar het oosten en noorden blijken te verhuizen, waaronder naar Ermelo.

In het afgelopen jaar hebben er interprovinciale discussies plaatsgevonden over de landelijke woningtekorten, waaronder ook in de provincie Utrecht. Om die reden wil de provincie Gelderland tot 2030 versneld zo'n 45.000 woningen binnen haar provinciegrenzen gerealiseerd zien. Daarbij heeft de provincie Gelderland een actieplan Wonen opgesteld om ook tot versnelling van een aantal woningbouwontwikkelingen te komen, met 2020-2025 als eerste tijdvak. Kwalitatief wordt in het Actieplan Wonen op de bouw van meer betaalbare woningen ingegaan. Hoewel Ermelo niet als specifieke gemeente voor deze opgave is aangewezen past de ontwikkeling wel binnen deze beleidsrichting.

Het woningbouwplan voorziet in een belangrijke behoefte, waarbij zowel in kwantitatief als in kwalitatief opzicht behoefte is aan appartementen voor de doelgroepen starters, doorstromers en ouderen. Deze behoefte is vastgelegd in vigerend beleid. De voorliggende vraag in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking dient dan ook bevestigend beantwoord te worden; er is behoefte aan deze ontwikkeling.

Ad 4: Is de voorziene ontwikkeling gelegen buiten bestaand stedelijk gebied?

De planlocatie is overduidelijk gelegen binnen bestaand stedelijk gebied en deze vraag moet dan ook met 'nee' beantwoord worden. Derhalve hoeft niet onderbouwd te worden waarom deze buiten bestaand stedelijk gebied gelegen zou moeten zijn.

Ad 5: Is het mogelijk om de voorziene ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren?

Dit is het geval en derhalve hoeft deze vraag niet nader onderbouwd te worden. Desalniettemin wordt aangetekend dat de planlocatie goed ontsloten is, dicht bij voorzieningen is gelegen (dorpcentrum: 300m, treinstation 700m, grenst aan ontsluitingsweg). De planlocatie wordt daarom als geschikt voor woningbouw aangemerkt.

Samenvatting Ladder duurzame verstedelijking

Er is sprake van een stedelijke ontwikkeling op een zogenoemde inbreidingslocatie. Aan de geplande appartementen is een grote behoefte, getuige de Woonvisie Ermelo 2030 en de Verordening Sociale Woningbouw. Geconcludeerd wordt dat in deze situatie sprake is van een duurzame stedelijke ontwikkeling.

3.2. Provinciaal beleid

Het provinciale beleidskader voor ruimtelijke ontwikkelingen wordt gevormd door een omgevingsvisie en omgevingsverordening. De visie geeft een ruime doorkijk naar meer algemene begrippen en doelstellingen. De verordening koppelt hier vervolgens concretere regelgeving aan, vaak vastgelegd in gebiedszoneringen.

3.2.1. Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

De 'Omgevingsvisie Gaaf Gelderland' en de 'Omgevingsverordening Gelderland' (geconsolideerde versie, december 2018, met navolgend actualisatieplan 6, vastgesteld d.d. 19 december 2018 en actualisatieplan 7, in ontwerp gebracht d.d. 22 september 2020) zijn vigerend op de betreffende locatie. De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland gaat in de breedte over het beleid van de provincie voor de fysieke leefomgeving. Anders dan de Omgevingsvisie Gelderland 2014-2018, geeft de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland 2018 richting op de strategische hoofdlijnen van het beleid. Beide visies integreren een vijftal planfiguren voor het provinciaal beleid voor de leefomgeving; te weten ruimte, natuur, water, milieu en verkeer en vervoer. Kern van de visie behelst de wens om zoveel mogelijk aan te sluiten op de gedachte zoals deze is geformuleerd in de Omgevingswet. Dit komt neer op het gezamenlijk realiseren van een cultuurverandering waarbij kwalitatief hoogwaardige, snelle en concrete planvorming gewenst is. De gemeenten worden hierbij in een regierol geplaatst waar het gaat om ruimtelijke initiatieven en zijn bevoegd.

De provincie Gelderland geeft met behulp van zeven parameters invulling aan de planvorming en regierol van de gemeenten:

- Energietransitie;
- Klimaatadaptatie;
- circulaire economie;

- biodiversiteit;
- bereikbaarheid;
- economisch vestigingsklimaat;
- woon- en leefklimaat.

De provincie streeft naar een duurzaam en divers woon- en leefklimaat. In het plangebied wordt een oud gebouw gesloopt en een duurzaam appartementencomplex gerealiseerd. Binnen het plangebied wordt gebruik gemaakt van infiltratiekratten voor waterberging en duurzame toepassingen van bouwmaterialen. De buitenruimte wordt voorzien van groen en het object is goed bereikbaar, terwijl door de toepassing van een parkeerkelder geen nieuw parkeerprobleem ontstaat. Het woningbouwprogramma sluit uit aan op hetgeen wenselijk is op basis van het economisch vestigingsklimaat en in het kader van de later in deze onderbouwing te beoordelen omgevingsfactoren blijkt dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Voorliggend plan past daarmee binnen de ambitie van de provincie om een duurzaam en divers woon- en leefklimaat te realiseren, met een aanbod aan woningtypen passend bij de diversiteit aan woningvraag.

3.2.2. Omgevingsverordening

De gestelde visie en bijbehorende doelen uit de omgevingsvisie worden vertaald in juridisch houdbare regels in de omgevingsverordening. In de vigerende verordening wordt feitelijk geen nieuw beleid toegevoegd voor deze locatie en betreft het een verankering van hetgeen in de vorige paragraaf besproken is. De planlocatie is opgenomen op de volgende kaarten behorende bij de Omgevingsverordening:

- Kaart 3, regels glastuinbouw: er geldt een verbod voor de ontwikkeling van glastuinbouw, hetgeen niet van toepassing is op onderhavig plan.
- Kaart 6, regels water en milieu: het plangebied maakt deel uit van 'intrekgebieden'. Een intrekgebied is een beschermingsgebied grondwater waar het grondwater binnen duizend jaar bij een pompput voor de openbare drinkwatervoorziening kan zijn. In Omgevingsverordening is bepaald dat het verboden is in een intrekgebied werken tot stand te brengen of handelingen te verrichten ten behoeve van de winning van fossiele energie. In het voorliggende bestemmingsplan is dit niet aan de orde.

Geconcludeerd kan worden dat op de planlocatie geen nadere, belemmerende zoneringen zijn vastgesteld welke van invloed zijn op dit plan. Ook ligt er geen belemmerende zonering, zoals een groene ontwikkelingszone of nieuwe natuur in de directe nabijheid. Hiermee past het initiatief ook binnen de regels van de omgevingsverordening.

3.3. Gemeentelijk beleid

Binnen de gemeente Ermelo is een aanzienlijke diversiteit aan beleid van toepassing op voornoemde ontwikkeling. Het belangrijkste beleid zal worden beoordeeld.

3.3.1. Structuurvisie Ermelo 2025

De Structuurvisie gemeente Ermelo 2025 met als ondertitel 'Ontwikkeling vanuit identiteit' is vastgesteld op 1 maart 2012 en vigerend op de planlocatie. De structuurvisie bevat een nieuw ruimtelijk perspectief met een integrale ontwikkelingsvisie voor Ermelo. Het toekomstperspectief is in de structuurvisie uitgewerkt naar de verschillende speerpunten zoals omgeving, zorg en recreatie/toerisme. Op de visiekaart van de structuurvisie is de locatie aangeduid binnen de aanduiding 'stedelijk gebied'.

Als speerpunten voor een onderscheidende identiteit worden onder meer benoemd:

- De versterking van het centrum van Ermelo.
- Een woningbouwprogramma op basis waarvan een evenwichtige bevolkingsopbouw wordt nagestreefd.

Hiertoe bestaat onder meer overeenstemming over de volgende uitgangspunten:

- Bouwen voor starters en jongeren.
- Geen grootschalige ontwikkelingen op uitbreidingslocaties.
- Ontwikkeling vanuit identiteit.
- Kwaliteit in ruimtelijk en sociaal opzicht. Wonen en werken in een unieke omgeving met nabijheid van bos, water.
- In de middenzone ligt de kern Ermelo. De bebouwing is divers en op plekken is een mooie samenhang tussen groen en bebouwing aanwezig (wonen in het groen).

Het plan voorziet in de bouw van twee appartementengebouwen voor in totaal 22 appartementen, waarvan 12 zijn gericht op starters of een andere sociale doelgroep. Het betreft een inbreidingslocatie op een markante toegangslocatie naar het centrum van Ermelo. De gebouwen voorzien in een hoogwaardig ontwerp waardoor er sprake is van een divers bebouwingsbeeld met samenhang en er sprake is van de versterking van ruimtelijke kwaliteit nabij het centrum wat daarmee tevens versterkt wordt. Doordat er veel groen wordt ingepast, de waardevolle bomen blijven staan en de locatie ligt in en nabij het groen van de wijk noord en het landgoed Veldwijk wordt aan de genoemde kernwaarden voldaan. Het geheel past daarmee binnen de structuurvisie Ermelo 2025.

3.3.2. Afwegingskader woningbouwplannen

De gemeenteraad heeft op 16 oktober 2019 de Beleidsregels 'Regels omtrent Afweging Woningbouwplannen' vastgesteld. Sindsdien beoordeeld de gemeente Ermelo woningbouwplannen via het zogenaamde 'Afwegingskader Woningbouw', zo ook het onderhavige plan. De doelstelling van dit beleidskader is om woningbouwprojecten die volledig passen binnen beleidskaders op het gebied van woningbouwprogramma, duurzaamheid en natuurinclusief bouwen te versnellen en projecten die niet voldoen of niet concreet zijn, af te houden. De projecten die voldoen aan de 'indieningsvereisten' krijgen aan de hand van een puntentellingsmatrix een aantal punten. Indien dit voldoende is, krijgt het project een prioritaire status, waardoor de uitvoering in een hoog tempo kan verlopen.

Het voorliggende plan heeft in een eerder stadium en andere gedaante met 22 appartementen zeven punten verkregen in de beoordelingsronde van het afwegingskader van het jaar 2020. Hiertoe is

besloten op 26 mei 2020 en vastgelegd bij brief met kenmerk e200023200 / 20e0001649. Voor 1 december 2020 diende een intentieovereenkomst te zijn getekend. In overleg is besloten dat deze datum is verlengd tot 15 februari 2021 (vanwege het coronavirus en wisselingen van ambtelijk medewerkers bij de gemeente). De procedure is aangevangen op 9 februari 2021 en de overeenkomst is door partijen akkoord bevonden op 15 februari 2021. Dit is geen intentie-overeenkomst maar direct een volledige anterieure overeenkomst.

Nadien is op verzoek van omwonenden en naar aanleiding van het amendement van de gemeenteraad van 27 oktober 2021 een aangepast plan opgesteld. Dit aangepaste plan is voorgelegd aan het College van Burgemeester en Wethouders en de omwonenden en kan op instemming rekenen van de omwonenden. De omwonenden blijven zorgen houden over een aantal elementen, welke in het kader van bewonersparticipatie verderop in deze onderbouwing nader worden besproken.

3.3.3. Verordening sociale woningbouw

De gemeenteraad van Ermelo heeft op 7 maart 2019 de Verordening Sociale Woningbouw alsmede de Beleidsregels voor Sociale Woningbouw vastgesteld. Op grond van artikel 2.2 van de verordening dienen alle nieuwbouwplannen te voorzien in ten minste 50% sociale koop- en/of huurwoningen. Indien een plan hier niet aan voldoet, moet per dure woning een bedrag in een vereveningsfonds worden gestort.

Het plan is aanvankelijk ingediend voor 14 sociale appartementen en 8 appartementen in het hogere segment. In overleg met de gemeente is dit herverdeeld naar 12 sociale en 10 hoger-segment appartementen. Naar aanleiding van het amendement en wensen van de bewoners worden uiteindelijk 10 appartementen in het sociale segment en 10 in het hogere segment ontwikkeld. Deze herverdeling vindt zijn grondslag in het feit dat op verzoek van de omwonenden en de gemeente de parkeergarage onder het complex is vergroot en alle bovengrondse parkeerplaatsen uit het plangebied zijn gehaald en het appartementengebouw opnieuw getekend is met een aangepast ontwerp. Hiermee blijft sprake van een financieel uitvoerbaar plan, wordt de puntentelling op grond van het afwegingskader niet aangetast en wordt ruim voldaan aan de 50% norm voor sociale woningbouw.

3.3.4. Duurzaamheidsbeleid

De gemeente Ermelo streeft naar een dorp dat energieneutraal is in 2030 en klimaatneutraal in 2035. Naar aanleiding van het Geldersch Energie Akkoord heeft de gemeente haar duurzaamheidseisen neergelegd in het programma Duurzaamheid Ermelo 2021 – 2030. Het plan voorziet in vrijwel energieneutrale appartementengebouwen conform de laatste vereisten en loopt hiermee voor op het ambitieniveau uit dit beleid. Naast de uitvoering van de technische installaties voorziet het plan ook in klimaatadaptieve voorzieningen, zoals weergegeven in het onderzoek van Natuurbank Overijssel, zie paragraaf 4.7 van deze onderbouwing.

3.4. Conclusie beleidsinventarisatie

Het plan past binnen het Rijksbeleid. Er is aantoonbare kwantitatieve behoefte en de ladder voor duurzame verstedelijk geeft een positief oordeel. Het plan past binnen het ambitieniveau van de Omgevingsvisie van de provincie Gelderland, terwijl de verordening geen belemmeringen opwerpt. De gemeente Ermelo heeft met het afwegingskader woningbouw en het beleid voor sociale woningbouw een belangrijke transitie ingezet naar snelle, efficiënte en hoogwaardige projecten die aansluiten op de vraag. Het plan past binnen deze kaders en draagt bij aan de versterking van de genoemde kwaliteiten in de structuurvisie.

Samengevat is het plan passend binnen Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

4. Milieu- en omgevingsaspecten

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient sprake te zijn van een toetsing aan milieu- en omgevingsfactoren op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Hierna zullen deze aspecten worden beoordeeld.

4.1. Bodem

In opdracht van de initiatiefnemer is door PJ Milieu B.V. een verkennend bodem en asbest in grondonderzoek uitgevoerd onder kenmerk 20050701A, zoals bijgevoegd. In dit rapport wordt als volgt geconcludeerd:

“Geconcludeerd wordt dat de hypothese 'onverdachte locatie' voor het verkennend bodemonderzoek geen stand houdt. Enkele parameters zijn in de vaste bodem en het grondwater aangetoond in licht verhoogde gehalten. Een aanvullend onderzoek met een gewijzigde hypothese achten wij niet noodzakelijk.

Geconcludeerd wordt dat de hypothese 'verdachte locatie' voor het asbest in grondonderzoek geen stand houdt. Er is geen asbest aangetroffen en/of aangetoond. De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding om aanvullend of nader asbest in grondonderzoek te adviseren.

De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de aanvraag van een omgevingsvergunning.”

Op basis van bovenstaande onderzoeksresultaten kan het plangebied als geschikt voor woningbouw worden aangemerkt.

4.2. Water

Op grond van artikel 3.1.6 Bro dient deze motivering te voorzien in een waterparagraaf. De ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt met dit bestemmingsplan heeft geen of nauwelijks gevolgen voor het watersysteem. In het plangebied liggen geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde A-wateren), waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging. Ook wordt er niet meer dan 1500m² verhard oppervlak aangelegd. Dit betekent dat dit plan geen essentiële waterbelangen raakt. Het plan voorziet in een eigen waterberging door middel van de toepassing van infiltratiekratten, waardoor de hemelwaterafvoer kan worden afgekoppeld van het riool.

Met deze uitgangspunten is een watertoets uitgevoerd, welke is bijgevoegd. Op basis daarvan wordt door het waterschap voor het onderhavige plan een positief wateradvies gegeven. Waterschap Vallei en Veluwe heeft voor ontwikkelingen waar geen of nauwelijks een waterbelang bestaat een standaard waterparagraaf opgesteld. Voor alle ruimtelijke ontwikkelingen gelden de volgende algemene uitgangspunten:

De Europese Kaderrichtlijn Water (2003)

De Europese Kaderrichtlijn Water gaat er vanuit dat water geen gewoon handelswaar is, maar een erfgoed dat moet worden beschermd en verdedigd. Het hoofddoel van de richtlijn is daarop gebaseerd. De Kaderrichtlijn Water geeft het kader voor de bescherming van landoppervlaktewater, overgangswater, kustwater en grondwater. Dat moet ertoe leiden dat aquatische ecosystemen en gebieden die rechtstreeks afhankelijk zijn van deze ecosystemen, voor verdere achteruitgang worden behoed en emissies worden verbeterd. Duurzaam gebruik van water wordt bevorderd op basis van

bescherming van de beschikbare waterbronnen op lange termijn. Er wordt gezorgd voor een aanzienlijke vermindering van de verontreiniging van grondwater.

Waterbeheer 21e eeuw

Het thema "water als ordenend principe" loopt als een rode draad door het gehele plan. Dit houdt in dat, voordat beslissingen worden genomen op ruimtelijk gebied, er wordt bekeken welke gevolgen die hebben voor watersystemen. Het rijk, provincies, gemeenten, waterschappen en drinkwaterbedrijven, hebben besloten maatregelen voor een doelmatiger waterbeheer overeen te komen in dit Bestuursakkoord Water. Het waterschap gaat zich inzetten voor een mooi, veilig, schoon, gezond en duurzaam beheer van het watersysteem en de waterketen. Het doel is om de kwaliteit van het beheer te vergroten tegen zo laag mogelijk maatschappelijke kosten, de burger laten zien wat wordt bereikt en transparant zijn over de kosten. Dat doen de partijen vanuit eigen verantwoordelijkheden waarbij de expertise en deskundigheid met elkaar worden gedeeld.

Waterbeheersplan Waterschap Vallei en Veluwe

In de Waterbeheersplannen heeft het Waterschap Vallei en Veluwe (of diens rechtsvoorgangers) ambities en uitvoeringsprogramma's vastgelegd. De plannen zijn mede kaderstellend voor de wijze waarop omgegaan wordt met water in de plangebieden.

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.

Het plan is in overeenstemming met het hierboven beschreven beleid zoals ook blijkt uit de watertoets.

4.3. Geluid

In opdracht van de initiatiefnemer is door Akoestisch bureau Tideman een akoestisch onderzoek uitgevoerd onder kenmerk 21.013.01 en 21.013.02 naar zowel de geluidsbelasting van het wegverkeerslawaai van de Horsterweg en de geluidswering van het appartementencomplex. De rapporten zijn bijgevoegd. In de rapporten wordt als volgt geconcludeerd:

“Het geluid vanaf de spoorlijn Zwolle-Utrecht en de Dokter van Dalelaan is niet relevant voor deze ontwikkeling. Er wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde t.a.v. spoor.

De geluidbelasting wordt bepaald door het wegverkeer over de Horsterweg. Uit de toetsing blijkt dat voor het wegverkeerslawaai niet wordt voldaan aan de voorkeurswaarden die zijn vastgelegd in het geluidbeleid van de gemeente Ermelo. De geluidbelasting is wel lager dan de plafondwaarde tot waar ontheffing kan worden verleend.

Gelet op de beoordelingsvrijheid in het beleid, de aangedragen argumenten, de daadwerkelijke geluidsbelasting op grond van de Wgh en het feit dat slechts een klein deel overbelast is, is het opportuun om een besluit hogere grenswaarden te nemen. De omgeving zelf, alsmede de appartementen, bieden voldoende mogelijkheden voor de toekomstige bewoners om het geluid niet op te zoeken of niet waar te hoeven nemen.

Er is dan ook sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.”

In het kader van de voorliggende aanvraag wordt ook verzocht om een besluit tot vaststelling van een hogere grenswaarde. Hiermee kan worden voldaan aan wet- en regelgeving. Het gebouw voldoet aan de daaraan te stellen eisen en de bovengenoemde aanbevelingen zijn verwerkt in het plan. Hiermee kan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.

4.4. Archeologie

In het vigerende bestemmingsplan is een dubbelbestemming voor archeologische waarden (archeologie-H) opgenomen. Het plangebied beslaat een enkele kavel waar een bestaand gebouw geamoveerd wordt. Omdat het bouwplan ten aanzien van het bestaande bouwwerk slechts beperkt afwijkt ten aanzien van het grondplan en de grond reeds veelvuldig geroerd is, wordt archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht.

Met het oog op de aanstaande Omgevingswet is ook naar dat regime gekeken. Op grond van artikel 2.28 sub A Omgevingswet is bepaald dat archeologisch onderzoek in het kader van een Omgevingsplan gevraagd moet worden in het kader van '*bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten*'. Een wetshistorische analyse leidt naar het amendement uit de Tweede Kamer der Staten Generaal onder nummer 33962 / 63. Uit dit amendement, te raadplegen op: <https://zoek.officiëlebezoekingen.nl/kst-33962-63.html>, volgt dat het woord 'aantoonbaar' betrekking heeft op het enkel opnemen van archeologische dubbelbestemmingen indien en voor zover er sprake is van expliciete en specifieke lokale informatie, welke een dergelijke dubbelbestemming rechtvaardigt. Deze informatie is hier niet aanwezig.

Gelet op het feit dat de functiewijziging en het daartoe te bouwen object op een enkele bestaande kavel wordt geplaatst welke voorziet in een vergelijkbaar grondplan, de grond niet geroerd is, geen specifieke informatie aanleiding geeft tot het doen van onderzoek en bovenstaand amendement is genomen is nader archeologisch niet noodzakelijk.

4.5. Milieuzonering

Nabij een plangebied kunnen mogelijk verschillende bedrijfsmatige functies zijn gepositioneerd. In deze beoordeling draait het om het beoordelen van de mogelijkheden om gevoelige functies (namelijk: wonen) te ontwikkelen nabij diverse bedrijven. Hiertoe dient sprake te zijn van een voldoende 'woon- en leefklimaat'. Dit begrip vindt zijn oorsprong in het begrip 'goede ruimtelijke ordening'. Deze goede ruimtelijke ordening is de basis voor ieder bestemmingsplan (en daarmee voor iedere planologische wijziging) en vindt onder meer haar grondslag in artikel 3.1 Wro jo. art. 5.16 Wm.

Op basis van de verleende vergunningen en het planologische regime wordt geanalyseerd welke milieucategorie van toepassing is, dit met toepassing van de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering', welke veelal wordt gebruikt voor bestemmingsplannen en waarin richtafstanden zijn opgenomen. De volgende afstanden zijn opgenomen:

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustig woonwijk rustig buitengebied
1	10 m
2	30 m
3.1	50 m
3.2	100 m
4.1	200 m
4.2	300 m
5.1	500 m
5.2	700 m
5.3	1000 m
6	1500 m

De publicatie stelt de voorgeschreven richtafstanden vast vanaf de grens van de inrichting tot aan de gevoelige objecten, welke in beginsel niet wettelijk zijn verankerd. Desalniettemin blijkt uit

jurisprudentie dat deze ‘pseudo-wetgeving’ moet worden nageleefd en er slechts gemotiveerd van mag worden afgeweken (bijvoorbeeld ABRvS 13 mei 1997, BR 1997, 830). Door specifiek milieuonderzoek of omstandigheden ter plaatse kan worden afgeweken van deze afstanden, maar desalniettemin vormen deze een belangrijke indicator. Het gebied is als zodanig in ruimtelijke zin te kwalificeren als een woongebied, waardoor de voorgeschreven richtafstanden niet verkleind mogen worden.

Het stelsel ten aanzien van milieu-beoordeling zal onder de aankomende Omgevingswet (mogelijk vanaf 2022, waarschijnlijk later) aan verandering onderhevig zijn. Met onderdelen van het juridische spectrum kan nu al gewerkt worden. De VNG heeft in haar publicatie ‘Milieuzonering nieuwe stijl’ (bijgevoegd) hiervoor nieuwe gereedschappen ontwikkeld. De juridische grondslag hiertoe is het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en diverse aanvullingswetten, waaronder de aanvullingswet Bodem en Natuur.

In de omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven gelegen welke getoetst moeten worden aan voormelde afstandscriteria. Wel zijn er enkele meer maatschappelijke functies gelegen op enige afstand, onder meer aan de Wilhelminalaan (woon- zorgfaciliteiten, huisartsenpraktijk, tandartspraktijk, etc.) en op de hoek Hortensialaan – Horsterweg (GGZ-instelling, welke grotendeels is herbestemd tot ‘wonen’). Deze maatschappelijke functies leiden niet tot dusdanige bedrijfsmatige activiteiten dat deze beoordeeld dienen te worden in het kader van de milieuzonering. Aan de Horsterweg is, naast het plangebied, een dierenartsenpraktijk gevestigd. Deze praktijk werkt niet belemmerend en wordt zelf ook niet belemmerd door het plan. Het plan wordt daarmee niet belemmerd door bedrijven en belemmert op haar beurt geen bedrijven.

4.6. Externe veiligheid

4.6.1. Wettelijk kader

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. De volgende wet- en regelgeving is van toepassing op het aspect externe veiligheid.

- Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- De Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- De Regeling basisnet;
- Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

De realisatie van een appartementengebouw dient afgewogen te worden in het kader van de externe veiligheid. Het terrein kan beoordeeld worden als een nieuw kwetsbaar object (conform artikel 1, lid 1 sub I onder a, van het Bevi). Op grond van art. 1 van het Bevi is sprake van een kwetsbaar object gezien de dichtheid groter is dan 2 woningen per hectare.

4.6.2. Beleidsvisie

De gemeente Ermelo heeft op 18 juni 2015 de “Gezamenlijke beleidsvisie externe veiligheid gemeenten in de regio Veluwe-Noord” vastgesteld. Deze beleidsvisie formuleert keuzemogelijkheden voor het toestaan van inrichtingen, risicobronnen of kwetsbare objecten. Er zal aan deze beleidsvisie worden getoetst. De beleidsvisie formuleert een aantal criteria om te beoordelen of er sprake is van een kwetsbaar object in drie categorieën (zeer kwetsbaar, kwetsbaar en beperkt kwetsbaar). Uit § 3.3 volgt dat, net als op grond van het Bevi, sprake is van een kwetsbaar object.

Voor ruimtelijke ontwikkelingen zijn zones en verantwoordingscategorieën opgenomen (§ 4.4. Beleidsvisie), welke navolgend zijn afgebeeld.

	Zone 1	Zone 2	Zone 3
(spoor)wegen	30 meter (invloedsgebied plasbrand)	200 meter (invloedsgebied BLEVE)	1500 meter (invloedsgebied toxisch)
Vaarwegen	25 meter (invloedsgebied plasbrand)	90 meter (invloedsgebied BLEVE)	1000 meter (invloedsgebied toxisch)
Aardgastransportleidingen	PR 10 ⁻⁶ contour	100% letaalgrens	1% letaalgrens
LPG-tankstations	PR 10 ⁻⁶ contour	150 meter (invloedsgebied)	400 meter (effectgebied)
Overige Bevi-inrichtingen	PR 10 ⁻⁶ contour	PR 10 ⁻⁸ contour	Invloedsgebied

Spoor- en rijkswegen

Zonering spoorwegen en Rijksweg A28

Zone 1	0-30 meter*	
	zeer kwetsbaar object	verantwoordingsniveau 1
Zone 2	kwetsbaar object	verantwoordingsniveau 1
	beperkt kwetsbaar object	verantwoordingsniveau 1
Zone 3	30-200 meter	
	zeer kwetsbaar object	verantwoordingsniveau 1
Zone 2	kwetsbaar object	verantwoordingsniveau 1
	beperkt kwetsbaar object	verantwoordingsniveau 2
Zone 3	200-1500 meter	
	zeer kwetsbaar object	standaardverantwoording ^a
Zone 2	kwetsbaar object	standaardverantwoording ^a
	beperkt kwetsbaar object	standaardverantwoording ^a

Zonering hogedruk aardgastransportleidingen

Zone 1	PR 10 ⁻⁶ contour*	
	zeer kwetsbaar object	niet toegestaan
Zone 2	kwetsbaar object	niet toegestaan
	beperkt kwetsbaar object	verantwoordingsniveau 1
Zone 3	PR 10 ⁻⁶ - 100% letaliteitcontour	
	zeer kwetsbaar object	verantwoordingsniveau 1
Zone 2	kwetsbaar object	verantwoordingsniveau 1
	beperkt kwetsbaar object	verantwoordingsniveau 2
Zone 3	100% - 1% letaliteitcontour	
	zeer kwetsbaar object	verantwoordingsniveau 2
Zone 2	kwetsbaar object	verantwoordingsniveau 2
	beperkt kwetsbaar object	verantwoordingsniveau 2

Om nader te duiden welk verantwoordingsniveau volgt uit het beleid worden eerst de bronnen beschouwd. Gevaarlijke stoffen, welke van invloed kunnen zijn op een kwetsbaar object kunnen voortkomen uit twee verschillende bronnen. Dit kunnen stationaire bronnen (zoals een chemische fabriek, lpg-vulpunt) en mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen en buisleidingen) zijn. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Er wordt ten aanzien van externe veiligheid onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Om te beoordelen of er sprake is van dergelijke bronnen is de risicokaart beoordeeld.

van 30 meter. Het invloedsgebied voor brand- en explosiegevaar bedraagt 460 meter; het invloedsgebied toxisch van de spoorlijn bedraagt 4000 meter. *Deze bron zal navolgend worden beschouwd.*

Deze risicobron is als volgt weer te geven:

Risicobron	PR-contour	PAG zone	Invloedsgebied	Afstand tot planlocatie
Spoorlijn Zwolle-Amersfoort	6 m	30 m	4000 m (toxisch) 460 m (explosie) 35 m (brand)	270 m

Het plangebied ligt binnen de invloedsgebieden 'explosie' en 'toxisch', waardoor verantwoording van het groepsrisico benodigd is. Gezien de planlocatie op een afstand van meer dan 200 meter tot het spoor ligt, volstaat een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

4.6.7. Beperkte verantwoording groepsrisico

Ter hoogte van deze spoorlijn is er sprake van een plasbrandaandachtsgebied. Binnen dit gebied (30 meter) zijn geen kwetsbare of beperkte kwetsbare objecten toegestaan. Dit plan maakt geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten binnen deze zone mogelijk en het plasbrandaandachtsgebied vormt geen belemmering. Daarnaast heeft de spoorlijn ook een plaatsgebonden risicocontour van 6 meter. Het plangebied ligt ook hierbuiten, namelijk op circa 270 meter.

Vergelijk bestemmingsplan 'De Driesprong Ermelo'

In het kader van de Basisnetontwikkeling is het groepsrisico van de spoorlijn in een vergelijkbaar bestemmingsplan bekeken. Dit bestemmingsplan is het bestemmingsplan 'De Driesprong Ermelo' (2017). Dit plangebied ligt circa 100 meter van de spoorlijn, terwijl het plangebied Horsterweg 64 circa 270 meter van de spoorlijn ligt. In het plan 'De Driesprong Ermelo' zijn 73 nieuwe woningen gerealiseerd, tegenover 20 appartementen in het onderhavige bestemmingsplan. Het groepsrisico van de spoorlijn Zwolle – Amersfoort, in relatie tot het bestemmingsplan 'De Driesprong Ermelo' is doorgerekend in RBMII. Het groepsrisico was hier lager dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde (factor 0,023) en nam niet toe door de komst van 75 woningen binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'De Driesprong Ermelo' (in het uiteindelijke bestemmingsplan werden 73 woningen toegestaan).

Vergelijk bestemmingsplan 'De Hooge Riet Ermelo'

Ook is gekeken naar een ander recent bestemmingsplan, welke eveneens dichtbij de planlocatie is gelegen, te weten 'De Hooge Riet', vastgesteld op 12 mei 2021. De Omgevingsdienst heeft in deze onderbouwing zelf al een conclusie getrokken welke vergelijkbaar is aan de basis-conclusie (geen risico) en welke eveneens vergelijkbaar is aan die van het bestemmingsplan 'De Driesprong Ermelo'.

De omgevingsdienst meldt in dat plan als volgt:

"Het plangebied ligt binnen de 200 meter zone van de spoorlijn Amersfoort-Hattem (dichterbij de spoorweg dan de planlocatie Horsterweg 64). De hoogte van het groepsrisico dient dan rekentechnisch vastgesteld te worden. Uit de risicoberekening opgesteld door AVIV (projectnummer: 173510, datum: 19 oktober 2018) blijkt dat er geen sprake is van een overschrijding van 0,1 x de oriëntatiewaarde van het groepsrisico of een toename van het groepsrisico met meer dan 10% ten gevolge van de buisleidingen (eenzelfde conclusie als voor het bestemmingsplan 'De Driesprong Ermelo'). Voor gedetailleerde informatie wordt verwezen naar de risicoberekening. Het groepsrisico kan beperkt worden verantwoord.

Gekeken naar het onderhavige bestemmingsplan, neemt het aantal personen in het gebied beperkt toe door de toevoeging van appartementen. Daarnaast is de afstand tot de spoorlijn dusdanig groot dat er geen significante bijdrage aan het groepsrisico wordt geleverd. Conform artikel 8 Besluit Externe Veiligheid Transportroutes (BEVT) kon hierdoor worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Verantwoording Groepsrisico (GR)

Maatgevende scenario's

Voor het transport over de spoorlijn Amersfoort-Zwolle is sprake van brandbare gassen en toxische vloeistoffen/gassen. De maatgevende scenario's voor de mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid waarbij het plangebied binnen het invloedsgebied van brandbare gassen en toxische vloeistoffen/gassen ligt is een wolkbrandexplosie en een toxische wolk. Onderstaand is vanuit deze scenario's ingegaan op de mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

Voor een aardgastransportleiding zijn twee scenario's relevant:

- A. Een fakkelbrand;*
- B. Een ontploffing van de vrijgekomen gaswolk.*

Een hogedruk aardgasleiding kan falen als gevolg door derden. Falen als gevolg van corrosie is uitgesloten door de veiligheidsmaatregelen die door de Gasunie zijn genomen (inherente veiligheid). Door een beschadiging van de aardgasleiding kan gas vrijkomen dat vervolgens ontsteekt en een fakkelbrand vormt. Er ontstaan secundaire branden.

Het scenario fakkelbrand kent geen ontwikkeltijd. Dit treedt direct op bij een leidingbreuk. Het scenario 'ontploffing van de vrijgekomen gaswolk' kent enige ontwikkeltijd. Dit komt doordat het gas dat vrijkomt door een leidingbreuk in dat geval niet direct ontsteekt. Conform de voorgeschreven risicoanalysemethodiek wordt er rekening gehouden met een ontwikkeltijd van 2 minuten.

De mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp

Bij een calamiteit zal de brandweer zich inzetten om effecten ten gevolge van het incident te beperken of te voorkomen. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. Eventuele secundaire branden in het plangebied kunnen met behulp van de primaire bluswatervoorzieningen worden bestreden door de brandweer. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

De mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen

Bij een calamiteit is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij een incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) of NL-alert. Bij een scenario waarin toxische stoffen vrijkomen, is het advies om te schuilen in een gebouw, waarvan ramen, deuren en ventilatie gesloten kunnen worden. Bij een wolkbrandexplosie scenario is het advies om te vluchten van de risicobron af.

Fakkelbrand

Mocht zich een voorval voordoen, dan is het van belang dat de hulpdiensten snel ter plaatse zijn met de juiste hulpmiddelen en blusmiddelen. De werkzaamheden van de brandweer zullen met name gericht zijn op het voorkomen van uitbreiding van de brand. De leidingbeheerder dient de toevoer van het gas af te sluiten bij een incident, er zijn dus geen mogelijkheden tot effectieve bronbestrijding."

Conclusie

Op basis van een planvergelijking is het niet voorstelbaar dat het Groepsrisico of Plaatsgebonden risico toeneemt. Ook zijn er gelijkwaardige conclusie te verbinden aan de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid als dat de Omgevingsdienst bij het plan 'De Hooge Riet' zeer recent heeft geconcludeerd. Daarbij is voorliggend plan beter ontsloten en in geval van een calamiteit sneller bereikbaar voor de hulpdiensten. Er hoeven dan ook geen nadere eisen te worden gesteld op het aspect externe veiligheid. Ter plekke van het plangebied wordt voldaan aan de eisen op het gebied van externe veiligheid en van een goede ruimtelijke ordening.

4.7. Natuur, ecologie & stikstof

De natuurwaarden zijn in Nederland voor het belangrijkste deel geregeld in de Wet Natuurbescherming. Deze natuurwaarden vallen uiteen in de soortenbescherming (van flora en fauna) alsmede in gebiedsbescherming (voornamelijk bescherming Natura 2000-gebieden). In opdracht van de initiatiefnemer is door 'Natuurbank Overijssel' (bedrijfsnaam, geen provinciale binding) een tweetal onderzoeken verricht naar het onderdeel soortenbescherming:

1. Advies natuurinclusief bouwen, kenmerk 2395, d.d. 7 februari 2020, bijgevoegd. De in dit onderzoek aangegeven onderdelen zijn in het ontwerp verwerkt.
2. Quickscan natuurwaardenonderzoek, kenmerk 2652, d.d. 9 september 2020, bijgevoegd. De conclusie uit dit onderzoek luidt als volgt:

"Geadviseerd wordt een stikstofberekening uit te voeren. (...) Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten, is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet beschadigd of vernield worden. De beplanting dient daarom verwijderd te worden buiten de voortplantingsperiode van vogels. (...) Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten wordt de functie van het plangebied als foerageergebied, voor de in het plangebied foeragerende diersoorten, niet aangetast."

Deze conclusies zullen worden opgevolgd en het plan vormt daarmee geen belemmering voor aanwezige natuurwaarden.

Daarnaast is door Craeft Advies onderzoek uitgevoerd naar de gebiedsbescherming en stikstofdepositie samenhangende met het plan, in het rapport: *"Beoordeling Stikstof – herontwikkeling Horsterweg 64 Ermelo"*, d.d. 23 juni 2022. In dit rapport wordt als volgt geconcludeerd:

"Op grond van de uitgevoerde Aerius-berekeningen blijkt dat zowel in de aanlegfase als gebruiksfase geen sprake is van stikstofdepositie op het Natura 2000 gebied Veluwe (en/of andere gebieden). Er is dan ook per definitie geen sprake van significant negatieve effecten en een nadere (passende en/of ecologische) beoordeling op grond van artikel 2.7:1 jo. 2.8:1 Wnb is dan ook niet aan de orde. Het bevoegd gezag kan derhalve medewerking verlenen aan het vaststellen van het bestemmingsplan en de afgifte van de Omgevingsvergunning bouwen."

De planlocatie ligt niet in een Groene ontwikkelingszone (GO) of in het Geldersch Natuurnetwerk (GNN) en heeft geen externe werking op natuur- en natura 2000 gebieden. Aanbevelingen ten aanzien van de soorten worden overgenomen. Samengevat wordt voldaan aan de vereisten op grond van de Wet natuurbescherming en het gemeentelijke natuur- en duurzaamheidsbeleid. De ontwikkeling vormt geen belemmering.

4.8. Boomeffectanalyse

In c.q. op de grens van het plangebied, aan de zijde van de Horsterweg, zijn twee waardevolle bomen gelegen. Hoewel de bomen formeel geen monumentale status hebben, vormen zij een aanwinst voor het plangebied en de omgeving. Vanuit dat oogpunt is het wenselijk de bomen te behouden. In opdracht van de initiatiefnemer is door Fidder Boomadvies (een European Tree Worker) een boomeffectanalyse (BEA) opgesteld, zoals bijgevoegd. In dit onderzoek worden een aantal verplichtingen ten behoud van de bomen vastgelegd welke verplicht zullen worden opgevolgd. Daarnaast is geadviseerd om de bomen te snoeien en hoe dat dient te gebeuren. Deze werkwijze zal eveneens worden overgenomen. Op deze wijze kunnen de bomen behouden blijven, vormen deze een meerwaarde voor het plan en bestaat er geen belemmering het plan uit te voeren.

4.9. Luchtkwaliteit

Door de realisatie van nieuwe woningen kan de hoeveelheid verkeer toenemen en als gevolg daarvan de luchtkwaliteit verslechteren. Bij het realiseren van nieuwe woningen moet het effect op de luchtkwaliteit in beeld worden gebracht.

Een toets aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit moet laten zien dat de ontwikkeling op grond van artikel 5.16 Wet milieubeheer:

- niet leidt tot een overschrijding van de grenswaarden;
- slechts weinig – ‘niet in betekenende mate (NIBM)’ – bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit;
- opgenomen is in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit(NSL).

De grenswaarden staan in bijlage 2 van de Wet milieubeheer. De gevolgen van woningbouw voor de luchtkwaliteit zijn vaak klein op grond van de regeling NIBM – ‘niet in betekenende mate’. De NIBM grens ligt bij een project met één ontsluitingsweg op 1500 woningen en bij een project met minimaal twee ontsluitingswegen op maximaal 3000 woningen. Het gaat hier om de realisatie van 20 appartementen zonder ontsluitingswegen, waardoor de gevolgen voor luchtkwaliteit op grond van de regeling NIBM als niet in betekenende mate kunnen worden vastgesteld. Het plan vormt hiermee geen belemmering voor een goede luchtkwaliteit.

4.10. Verkeer & Parkeren

Op de planlocatie is het vigerende bestemmingsplan ‘Parkeernormen’ van toepassing, vastgesteld door de gemeenteraad op 8 juni 2017. Het betreft een parapluplan waarin het parkeerbeleid van toepassing wordt verklaard. Dit parkeerbeleid is vervat in de ‘Nota Parkeernormen’, opgesteld in opdracht van de gemeente Ermelo door adviesbureau ‘Mobycon’ d.d. 22 februari 2017.

De nota stelt parkeernormen per woningtype in een aantal verschillende gebieden/zoneringen. De werking van dit parkeerbeleid gaat er vanuit dat nieuw te realiseren plannen voorzien in een afdoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Indien dat niet mogelijk is, dienen voorzieningen te worden getroffen in de vorm van parkeren middels erfdienstbaarheden op andermans terrein, parkeren op openbaar terrein of storting van een financiële compensatiebijdrage.

Op grond van paragraaf 4.1 van de Nota is het plangebied gelegen in het gebied ‘Centrum Ermelo’. Op grond van paragraaf 4.21 van de Nota zijn parkeernormen voor woonfuncties vastgelegd. Ten aanzien van deze tabel wordt opgemerkt dat de prijssegmentering van de Nota Parkeernormen niet overeenkomstig is met die uit het ‘Afwegingskader Woningbouwprojecten’, waardoor er sprake kan zijn van een kleine discrepantie tussen deze beleidskaders. Ook is op voorhand niet exact duidelijk

welke appartementen verkocht dan wel verhuurd worden. Aangenomen wordt daarom dat in het kader van de Nota Parkeernormen de sociale appartementen als 'goedkoop' moeten worden beschouwd en de overige appartementen als 'duur'. Daarbij wordt de fictie gehanteerd dat 50% van de appartementen verkocht wordt en 50% verhuurd kan gaan worden. Op basis van deze toelichting komt onderstaande parkeernormentabel naar voren.

Categorie appartement	Aantal	Parkeernorm	Totaal
Etage, Duur, Koop	5	1,6	8
Etage, Duur, Huur	5	1,4	7
Etage, Midden/Goedk, Koop	5	1,3	6,5
Etage, Midden/Goedk, Huur	5	1,1	5,5

Aantal parkeerplaatsen op eigen terrein 27

Bij bovenstaande normen zijn 0,3 parkeerplaatsen gereserveerd voor bezoekers. In de parkeerkelder onder de appartementengebouwen worden 30 parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiermee wordt aan de parkeernormering voldaan en wordt alles op eigen terrein gerealiseerd. Een nadere toets aan de afwijkingmogelijkheden binnen de Nota Parkeernormen is dan ook niet nodig. Er zal bij de uitvoering gezocht worden naar een mogelijkheid de kelder ook voor bezoekers toegankelijk te maken. Hiermee is deze parkeervoorziening op geen enkele wijze van ruimtelijke impact op de omgeving.

Een veel gebruikte methode is om de verkeersbewegingen af te meten aan de CROW-normering. Er worden 10 sociale koop-/huurappartementen en 10 duurdere appartementen gerealiseerd. In de parkeerkelder worden 27 parkeerplaatsen gerealiseerd.

Er wordt uitgegaan van de volgende CROW- verkeersgeneratiecijfers:

- Sociale koop-/huurappartementen: $10 * 5,6 = 56$
- Duurdere koopappartementen: $10 * 6,9 = 69$

Derhalve wordt aangesloten op een verkeersgeneratie van 125 auto's per etmaal over het gehele project. Dit is een worst-case scenario op basis van CROW-cijfers, aansluitend op het beoogde woningbouwprogramma. De Frederik Hendriklaan heeft een wegprofiel van ca. 7,0m breedte. Hiermee is het een ruime wijkontsluitingsweg. De Horsterweg is een hoofdontsluitingsroute. Gezien de beperkte toename over een zeer beperkte lengte vormt het genoemde aantal verkeersbewegingen geen belemmering voor de verkeersafwikkeling.

4.11. Milieueffectrapportage

Bij een ruimtelijk besluit worden milieubelangen afgewogen, welke in casu volledig zijn behandeld in de voorgaande paragrafen. Deze beoordeling dient het resultaat van een belangenafweging te zijn. Naast deze ruimtelijke afweging geldt er ook een wettelijke verplichting tot het afwegen van milieubelangen op grond van onder meer het Besluit Milieueffectrapportage.

In het kader van de ruimtelijke afweging zijn drie mogelijke aanleidingen waarom een Milieueffectrapportage moet worden opgesteld:

- Op basis van artikel 7.2 Wet milieubeheer: Deze grondslag wanneer er sprake is van een verplichte passende beoordeling op grond van de Wet natuurbescherming. Hoewel de jurisprudentie op dit onderdeel genuanceerd ligt ten aanzien van het al dan niet ontstaan van die verplichting kan hieromtrent kort worden gesteld dat deze in casu niet opgaat. In paragraaf

4.7 alsmede in de natuurbeoordeling van 'Natuurbank Overijssel' en de stikstofbeoordeling van 'Craeft Advies' is weergegeven dat er geen sprake is van significante effecten en er derhalve geen sprake is van een passende beoordeling op grond van de wet.

- Op grond van het Besluit milieueffectrapportage wanneer een bestemmingsplan of ander ruimtelijk besluit benoemd is in kolom 3 van onderdelen C of D van de bijlage bij het besluit en de drempelwaarden overschrijden: er is een directe m.e.r.-plicht.
- Op grond van het Besluit milieueffectrapportage wanneer een bestemmingsplan of ander ruimtelijk besluit benoemd is in kolom 4 van onderdelen C of D van de bijlage bij het besluit: er is een m.e.r. beoordelingsplicht.

Het voorliggende plan betreft activiteiten behorende onder categorie D11.2 van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage, te weten de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. In kolom 2 van de bijlage bij het besluit zijn voor deze categorie de volgende drempelwaarden opgenomen:

- Een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- Een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- Een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het is evident dat deze drempelwaarden niet worden overschreden en derhalve in beginsel geen sprake is van een directe m.e.r.-plicht. De activiteit staat echter wel benoemd in kolom 1 en kolom 4, hetgeen leidt tot een zogenaamde m.e.r. beoordelingsplicht. Voor plan geldt dan ook dat het bevoegd gezag middels een vormvrije m.e.r. beoordeling dient te beoordelen of voor de activiteiten toch alsnog een m.e.r. rapportage dient te worden opgesteld.

De inhoud van een m.e.r. beoordeling kan beknopter van aard zijn dan bij een volledige m.e.r. maar moet wel voldoen aan de criteria zoals bedoeld in artikel 4, lid 3, bijlage III Richtlijn 2011/92/EU, 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten', volgend uit de criteria behorende bij Bijlage II Richtlijn 2001/42/EG.

Deze ruimtelijke onderbouwing voorziet in een omschrijving van de aard en locatie van de activiteiten (hoofdstuk 2) als ook de milieueffecten (hoofdstuk 4). Hieruit volgt dat belangrijke milieueffecten kunnen worden uitgesloten en terecht een integrale ruimtelijke afweging gemaakt kan worden. Er is dan ook geen nadere m.e.r. plicht van toepassing.

5. Uitvoerbaarheid

5.1. Economische uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer, Aannemingsbedrijf G.G. Aalten B.V. te Putten, heeft een samenwerkings-overeenkomst gesloten met de grondeigenaar. De initiatiefnemer heeft op van artikel 6.24 Wro (en op basis van de samenwerkingsovereenkomst) een anterieure grondexploitatieovereenkomst gesloten met de Gemeente Ermelo, waarbij de grondeigenaar heeft meegetekend. Hierdoor zijn uitvoeringsactiviteiten, het verhaal van ambtelijke kosten en verantwoordelijkheden verzekerd. Het plan is gecalculeerd, beoordeeld op financiële haalbaarheid en de gemeente Ermelo heeft in de overeenkomst waarborgen opgenomen. Hierdoor kan met zekerheid worden vastgesteld dat het plan economisch uitvoerbaar is.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid en Omgevingsparticipatie

Deze procedure wordt op grond van art. 2.12 lid 1 sub A onder 3 Wabo jo. afdeling 3.4 Awb voorbereid. Het voeren van vooroverleg in het kader van artikel 3.1.1 Bro is niet nodig binnen de uitgebreide Omgevingsvergunning. Dit betekent dat er sprake is van een uniforme openbare voorbereidingsprocedure waarbij een ieder een zienswijze in kan dienen, waarna de Gemeenteraad een besluit zal nemen. Na vaststelling van dit besluit kunnen belanghebbenden beroep indienen. Hiermee is in juridische zin een maatschappelijk uitvoerbaar plan verzekerd.

Daarnaast vindt de initiatiefnemer het belangrijk om met de direct omwonenden in gesprek te zijn en waar mogelijk wensen mee te wegen in het plan. Als bijlage bij deze onderbouwing treft u een tweetal brieven met kenmerk 21.00123-9 en 21.00123-16 aan. Hierin is het participatieproces op hoofdlijnen besproken. De initiatiefnemer heeft hiermee veel aandacht gegeven aan omgevingsparticipatie en waar mogelijk zijn wensen van de direct omwonenden in het plan verwerkt.

5.3. Praktische uitvoerbaarheid

In het vergunningbesluit zullen voorschriften worden opgenomen over de bouwplaatsinrichting, welke vooraf moet worden goedgekeurd door de gemeente. Daarbij zal de bouw voornamelijk plaatsvinden vanaf de bestaande inrit aan de Frederik Hendriklaan, mede om de aanwezige bomen te sparen. De initiatiefnemer zal naast haar formele verplichtingen de omgeving nauwgezet informeren en indien noodzakelijk verkeers- en veiligheidsmaatregelen nemen. Het plan zal geheel woonrijp worden opgeleverd.

6. Conclusie

In deze ruimtelijke onderbouwing is de realisatie van een appartementencomplex aan de Horsterweg 64 te Ermelo beoordeeld.

Het plan biedt stedenbouwkundig een kwalitatieve inpassing voor de locatie en is passend binnen de gestelde beleidskaders. De beoordeelde omgevings- en milieufactoren belemmeren vaststelling van het plan niet en daaruit voortvloeiende aanbevelingen worden opgevolgd.

Het plan is financieel uitvoerbaar en de procedure is omgeven met de nodige maatschappelijke waarborgen. Een omgevingsvergunning kan dan ook worden afgegeven.

J.C. Vijfhuizen
Craeft Advies B.V.

© Niets uit deze rapportage mag zonder voorafgaande toestemming van de auteur worden overgenomen of gebruikt.

Bijlagen:

1. Bodemonderzoek
2. Asbest in grond onderzoek
3. Akoestisch onderzoek
4. Quicksan natuur & ecologie
5. Beoordeling stikstof
6. Boomeffectanalyse
7. Watertoets
8. Participatiebrief 21.00123-9
9. Participatiebrief 21.00123-16