

20110042C.R01a

Nieuwbouw appartementen a/d Hanengeweï in Ermelo

Ruimtelijke onderbouwing

datum: 17 augustus 2011

20110042C.R01a

Nieuwbouw appartementen a/d Hanengeweï in Ermelo
Ruimtelijke onderbouwing

datum: 17 augustus 2011



Opdrachtgever: Zegers Ontwikkeling B.V.
Malburgse Sluis 27
6833 KA ARNHEM
telefoon : 026-3201839
fax : 026-3201830
contactpersoon : De heer K. Bijsterbosch

Contactpersoon **Schoonderbeek en Partners Advies BV**: mevrouw ing. N. Jacobs



INHOUD

Blz.

1.	Inleiding	1
1.1	Inleiding	1
1.2	Doel van het plan	1
1.3	Karakter van het plan	1
1.4	Ligging en begrenzing	1
1.4.1	Bestemming	3
1.4.2	Afwijking van het bestemmingsplan	4
2.	Beleid	5
2.1	Rijksbeleid	5
2.2	Provinciaal beleid	5
2.3	Gemeentelijk beleid	6
3.	Randvoorwaarden en programma	7
3.1	Stedenbouwkundige invulling	7
3.1.1	Beschrijving omgeving	7
3.1.2	Stedenbouwkundige inpassing	10
3.2	Landschappelijke voorwaarden	11
3.3	Kwalitatief Woonprogramma (KWP3)	11
3.4	Conclusie	13
4.	Milieu en andere locatie aspecten	13
4.1	Watertoetsprocedure	13
4.2	Geluid	13
4.3	Luchtkwaliteit	14
4.4	Bodem	15
4.5	Bezonning	15
4.6	Afvalbeleid	16
4.7	Flora en Fauna Wet en Natuurbeschermingswet	16
4.8	Archeologie	16
4.9	Parkeren	17
4.10	Verkeer	18
5.	Economische uitvoerbaarheid	18
6.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	18

Bijlage 1: Bezonningsstudie

Bijlage 2: Ontwerp

Niets uit dit rapport mag worden vermenigvuldigd door middel van druk, fotokopiëren, microverfilming of enige andere methode, of worden vrijgegeven aan derden voor bestudering zonder uitdrukkelijke toestemming van de directie van: **Schoonderbeek en Partners Advies BV**.

1. INLEIDING

1.1 Inleiding

In opdracht van **Zegers Ontwikkeling B.V.** is een goede ruimtelijke onderbouwing opgesteld voor een aanvraag van een Wabo-vergunning die niet geheel in het bestemmingsplan past (omgevingsafwijkingsbesluit) voor het realiseren van appartementen en een parkeergarage aan het Hanengeweï 73 en 75 in Ermelo.

1.2 Doel van het plan

De opdrachtgever is voornemens om de bestaande schuren op het terrein te slopen en hier-voor appartementen en een parkeergarage te realiseren. De te realiseren parkeergarage wordt gebruikt door de bewoners van de appartementen en door de bezoekers van de naastgelegen kerk. De parkeerplaatsen op maaiveld niveau zullen zowel worden gebruikt door de bewoners van de appartementen als door bezoekers van de kerk.

1.3 Karakter van het plan

Het plangebied bestaat uit vier verschillende percelen (waarop vijf schuren en een tuinhuis staan). Het overige terrein is ingedeeld als moestuin of siertuin. Voor het appartementen-complex worden vier schuren geheel en één schuur deels gesloopt.

De nieuwbouw bestaat uit twee bouwlagen met appartementen en een ondergrondse parkeerkelder.

1.4 Ligging en begrenzing

De omvang van het plangebied bedraagt circa 2.500m² en ligt aan het Hanengeweï ter hoogte van de huisnummers 73 en 75 in de kern van Ermelo. Het plangebied is gelegen in een woonwijk.

De noord-, west-, en zuidzijden van de onderzoekslocatie grenzen aan naastgelegen woonhuizen en tuinen. De oostzijde is begrensd door een kerkelijk gebouw.

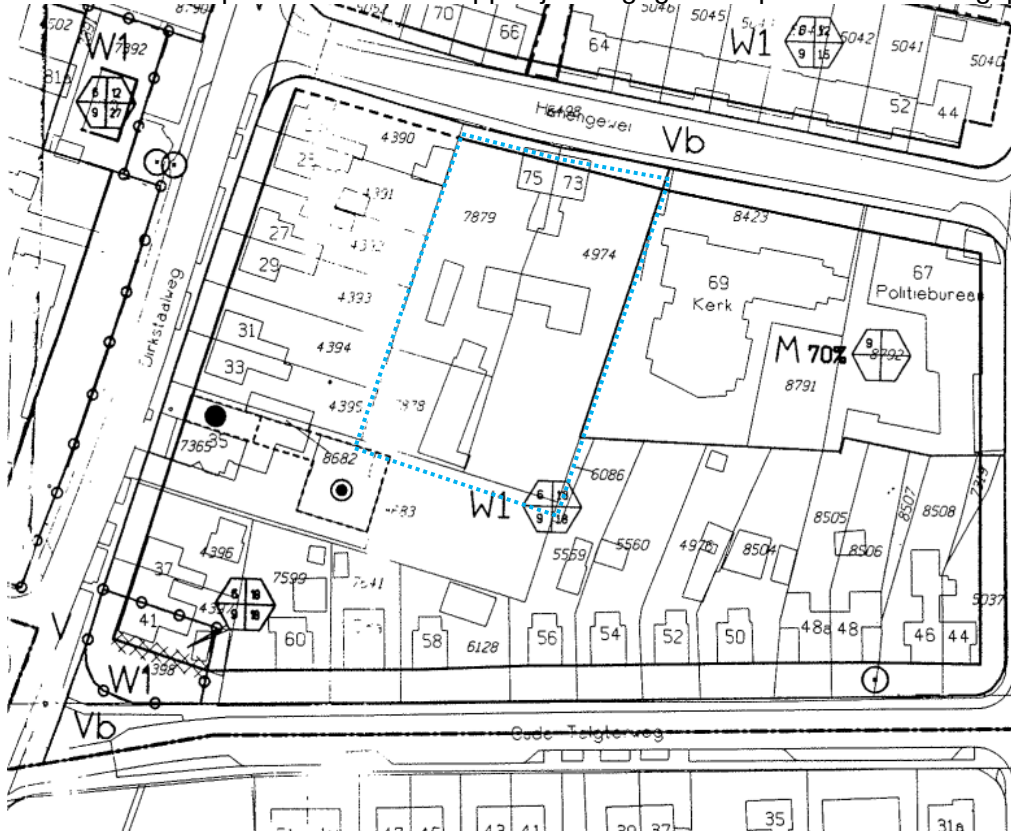
In figuur 1 is de nieuwe situatie te zien van het plangebied en een luchtfoto van de bestaande situatie.



Figuur 1 plangebied en luchtfoto

1.4.1 Bestemming

De planlocatie is gelegen in het bestemmingsplan "Kom Ermelo 1998". In figuur 2 is de locatie van het bouwplan met blauwe stippellijn aangegeven op het bestemmingsplankaart.



Figuur 2 uitsnede bestemmingsplankaart "Kom Ermelo 1998"

In de voorschriften van het bestemmingsplan is het gebied bestemd als zogenoemd Woon-doeleinden 1. Op basis van artikel 5 van de voorschriften zijn op de plankaart voor Woon-doeleinden 1 aangewezen gronden bestemd voor *wonen, en voorts ter plaatse van de nade-re aanduiding daartoe voor een verkooppunt voor motorbrandstoffen, exclusief de verkoop van tot vloeistof verdichte gassen, waaronder in ieder geval begrepen LPG. Ten dienste van en in verband met deze bestemming zijn toegelaten;*

- a. woningen
- b. winkels
- c. dienstverlening
- d. maatschappelijke dienstverlening
- e. kantoren
- f. horeca I- en horeca II-bedrijven
- g. tuinen en erven
- h. bijgebouwen/ aan- en uitbouwen
- i. parkeerplaatsen
- j. ontsluitingsverhardingen
- k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op basis van de voorschriften is de maximale goothoogte 6m. De maximale toegelaten diepte en breedte bedragen 18 meter en 9 meter. De maximale korrelgrootte bedraagt 18 meter.

Bebouwing

2. Op of in de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:

- a. de in lid 1 onder b t/m f genoemde functies zijn uitsluitend toegestaan op de begane grondlaag van de bebouwing waar en voorzover zij nader zijn aangeduid op de plankaart;
- b. hoofdgebouwen dienen in of ten hoogste 5 m achter de bouwgrans te worden gebouwd;
- c. in afwijking van het bepaalde in lid b mogen op de plankaart nader als monument of beeldbepalend pand aangeduide hoofdgebouwen uitsluitend in de bouwgrans zijn gesitueerd;
- d. de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven; ter plaatse van de nadere aanduiding "hoogteaccent" is het toegestaan de aangegeven goothoogte met maximaal 3 m te verhogen tot ten hoogste de korrelgrootte, gemeten vanuit de bouwgrans;
- e. de diepte van een hoofdgebouw mag, gemeten uit de bouwgrans, niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven;
- f. de breedte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven;
- g. de korrelgrootte mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven;
- h. overschrijding van de bouwgransen door onderschikte bouwdelen, zoals serres en erkers, is toelaatbaar, mits de overschrijding niet meer dan 1.50 m bedraagt, de afstand tot de bestemming verkeersdoeleinden en/of verblijfsdoeleinden tenminste 3 m bedraagt en de goothoogte van de overschrijding maximaal gelijk is aan de hoogte van de begane grondlaag van de woning;
- i. bijgebouwen, dienen tenminste 2 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw gebouwd te worden, met dien verstande dat overkapte bouwwerken tot het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw mogen worden gebouwd;
- j. de goothoogte van bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkapte bouwwerken mag niet meer dan 3 m bedragen;
- k. de totale oppervlakte van bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkapte bouwwerken bij percelen tot 300 m², mag niet meer zijn dan 15% van de oppervlakte van het betreffende perceel zulks met een maximum van 45m² ; bij percelen groter dan 300 m² bedraagt de totale toegestane oppervlakte 15% met een maximum van 60 m²;
- l. bij vrijstaande respectievelijk aan éénzijde aangebouwde woningen in het deelgebied Bos uit de van deze voorschriften deeluitmakende bijlage Ruimtelijke karakteristiek mag de afstand van het hoofdgebouw tot aan de zijdelingse perceelsgrenzen respectievelijk de niet bebouwde zijdelingse perceelsgrenzen niet minder bedragen dan 7 m;
- m. bij de sub l bedoelde woningen mag de afstand van een bijgebouw tot aan de zijdelingse perceelsgrenzen respectievelijk de niet bebouwde zijdelingse perceelsgrenzen niet minder bedragen dan 3 m;
- n. ter plaatse van de aanduiding "bouwgrans zijgevel" is in of achter deze bouwgrans bebouwing toegestaan, waarvan de goothoogte maximaal gelijk is aan de op de plankaart aangegeven goothoogte van het hoofdgebouw, en de diepte maximaal de helft bedraagt van de op de plankaart aangegeven breedte van het hoofdgebouw;
- o. complexgewijze bebouwing met garageboxen en/of bergingen is toegestaan, mits de afstand van het complex tot enige woning tenminste 5 m bedraagt en de oppervlakte per garagebox niet meer dan 22 m² bedraagt en de hoogte niet meer dan 2,50 m;
- p. de hoogte van de overige nog niet genoemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,70 m bedragen met dien verstande dat de hoogte van antennemasten niet meer dan 15 m, van vlaggemasten niet meer dan 6 m, en van reclame-objecten ten behoeve van de in lid 1 onder b, c, d, e en f genoemde functies niet meer dan 3 m mag bedragen.

Vrijstelling

3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van:

- het bepaalde in lid 2 sub h voor overschrijding van de bouwgransen door ondergeschikte bouwdelen, zoals serres en erkers, bij vrijstaande hoofdgebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 3 m, de afstand tot de bestemmingen verkeersdoeleinden en/of verblijfsdoeleinden tenminste 3 m bedraagt en de goothoogte van de overschrijding maximaal gelijk is aan de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw;
- het bepaalde in lid 2 sub j voor een goothoogte van maximaal 4 m voor bijgebouwen bij de in lid 1 onder b t/m f genoemde functies, indien dit op grond van de Wet milieubeheer noodzakelijk is;
- het bepaalde in lid 2 sub l voor een afstand van een hoofdgebouw tot aan de zijdelingse perceelsgrenzen van tenminste 3 m;
- het bepaalde in lid 2 sub m voor een afstand van een bijgebouw tot aan de zijdelingse perceelsgrenzen van 0 m.

Figuur 3 bebouwingsvoorschriften

1.4.2 Afwijking van het bestemmingsplan

Volgens de voorschriften behorende bij de bestemming zijn in het gebied wel appartementen met een parkeerkelder toegestaan, zoals omschreven in artikel 5 onder 1 (doelomschrijving). Daarnaast is het mogelijk om op de begane grond enkele andere functies te realiseren, zie paragraaf 1.4.1 b t/m f. Het plan is in strijd met het bestemmingsplan omdat de bouwgrans en hoogte wordt overschreden.

2. BELEID

Voor de planologische afwijking moet worden ingegaan op het beleidskaders van het Rijk, de provincie en de gemeente. Gezien de omvang van het plan kan worden volstaan met een samenvatting van de beleidskaders.

2.1 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid (in de vorm van o.a. de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit) beperkt zich tot de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland. In het Rijksbeleid wordt voor de gebieden buiten de ruimtelijke hoofdstructuur geen inhoudelijke uitspraken gedaan. Verantwoordelijkheden worden vooral bij provincies en gemeenten neergelegd. Het nationaal ruimtelijke beleid werkt grotendeels via het Streekplan (provinciale beleid) door naar het gemeentelijke ruimtelijk beleid. Volgens het motto 'decentraal waar het kan, centraal waar het moet'.

Daarnaast wordt ingespeeld op deregulering en minder bureaucratie. Het draait om ontwikkeling in plaats van ordening, met sturing op hoofdlijnen.

Veel taken, zowel uitvoering als financiering, worden decentraal neergelegd. De Nota Ruimte gaat uit van ontwikkelingsplanologie. De nota heeft de titel 'Ruimte voor ontwikkeling' meegereggen. Er wordt meer ruimte aan lagere overheden gegeven om hun eigen beleid te ontwikkelen. Met de Nota Ruimte geeft de regering aan dat het streeft naar de liberalisering van de ruimte. De Nota Ruimte gaat uit van 'ja mits', en zet daarmee de markt in de centrale positie. Dit dwingt gemeentebesturen om veel scherper dan voorheen te formuleren hoe zij de toekomst van met name het landelijk gebied wil zien. Het rijk streeft in de Nota Ruimte naar meer basiskwaliteit. Voor heel Nederland wordt een beperkt aantal generieke regels gehanteerd onder de noemer 'basiskwaliteit': dat zorgt voor een heldere ondergrens op het gebied van bijvoorbeeld veiligheid, milieu, verstedelijking, groen en water.

2.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal ruimtelijk beleid is verwoord in het Streekplan Gelderland 2005 dat door Provinciale Staten is vastgesteld op 29 juni 2005. Het streekplan is er op gericht de verschillende functies in regionaal verband een zodanige plek te geven zodat de ruimtelijke kwaliteiten worden versterkt en er zuinig en zorgvuldig met de ruimte wordt omgegaan. Om de afstemming met regionale ontwikkelingen te optimaliseren, is streekplan mede gebaseerd op regionale structuurvisies die zijn aangeleverd door de Gelderse regio's.

Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het streekplan Gelderland 2005 de status van structuurvisie gekregen. De inhoud van het streekplan blijft voor de provincie de basis voor haar eigen optreden in de ruimtelijke ordening. Gemeenten krijgen een grotere eigen verantwoordelijkheid in het afhandelen van hun lokale zaken.

Om de afstemming met regionale ontwikkelingen te optimaliseren is het streekplan mede gebaseerd op regionale structuurvisies die zijn aangeleverd door de Gelderse regio's. De provincie wil sterker inzetten op regionale afstemming in ruimtelijke ontwikkeling. Daarom vraagt de provincie de samenwerkende overheden de diverse ruimtelijke opgaven in regionale plannen en programma's af te stemmen op de ruimtelijke structuur.

De hoofddoelstelling van het Gelders ruimtelijk beleid is om de ruimtebehoefte zorgvuldig in regionaal verband te accommoderen en te bevorderen dat publieke en private partijen de benodigde ruimte vinden, op een wijze die meervoudig ruimtegebruik stimuleert, duurzaam is en de regionale verscheidenheid versterkt, gebruik maken van de aanwezige identiteiten en ruimtelijke kenmerken. Met het ruimtelijk beleid beoogt de provincie bij te dragen aan de versterking van de ecologische en sociaal-culturele positie van Gelderland.

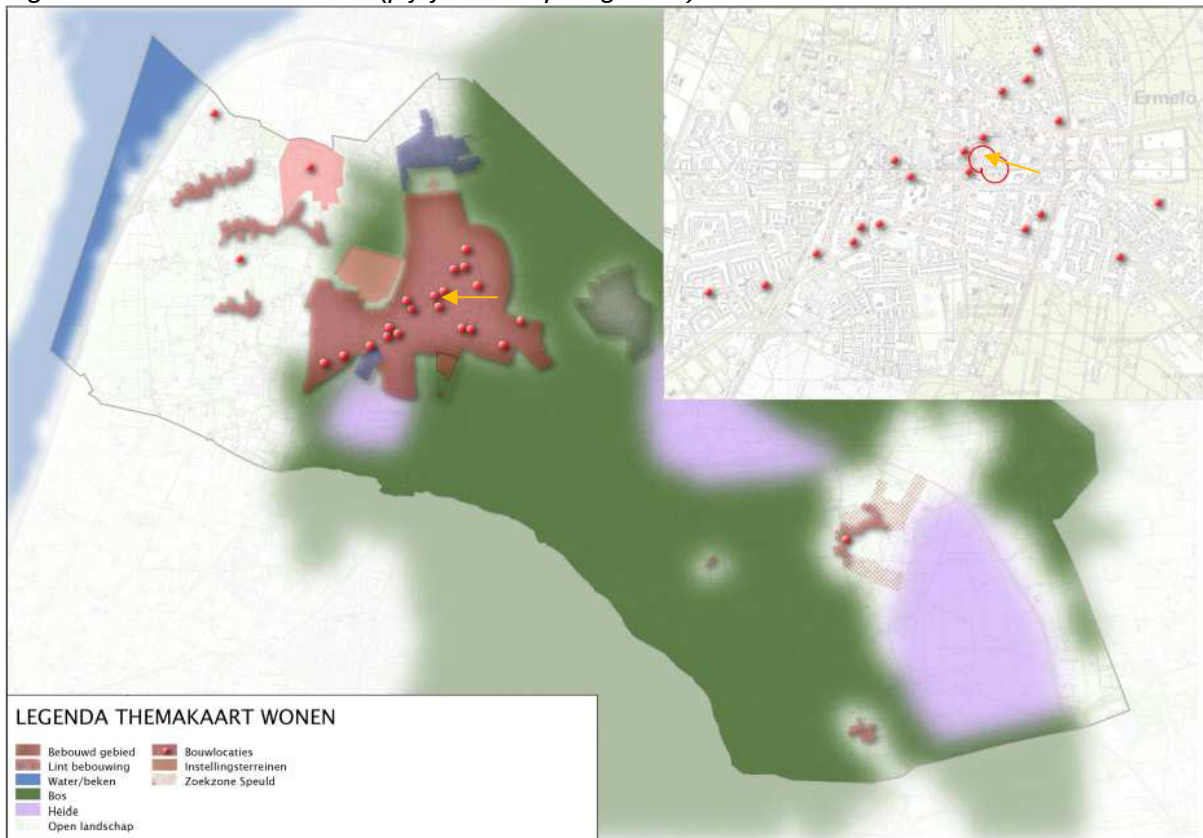
Verder is in het kader van de stedelijke ontwikkeling, het uitgangspunt van het Gelders kwalitatief woonbeleid dat de gemeenten voorzien in een aanbod aan woningen past bij de geconstateerde woonbehoefte. Dit is vastgelegd in het Kwalitatief Woonprogramma (KWP). Het Gelders kwalitatief woonbeleid richt zich zowel op bestaand bebouwd gebied en nieuw stedelijk gebied. De belangrijkste uitgangspunten zijn dat het aanbod aan woningen en woonmilieus beter moet aansluiten bij de voorkeuren van bewoners. Voor het kwalitatief woonprogramma is uitgangspunt dat in de periode 2000 tot 2015 in woningen aan de voorraad in Gelderland worden toegevoegd.

2.3 Gemeentelijk beleid

In 2001 is door de gemeenteraad de structuurvisie Ermelo 2015 vastgesteld. onder het motto “vitaal, groen, zorgzaam” is daarmee een integrale ruimtelijke ontwikkelingsvisie gegeven voor de kom van Ermelo en het westelijk buitengebied van de gemeente.

Tegen de achtergrond is de wens om te voorzien in de eigen behoefte met behoud en versterking van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden. In de volkshuisvestingsopgave van de structuurvisie 2015 is in overwegende mate gericht op bouwen op instellingsterreinen en inbreidingslocaties. De afname van nieuwbouw mogelijkheden op instellingsterreinen heeft er mede toe geleid dat tot en met 2006 de bouw van woningen achterbleef bij de verwachtingen. In de onderstaand figuur 4 is met pijl aangegeven waar volgens de themakaart Wonen van de structuurvisie woningen kunnen worden gerealiseerd.

Figuur 4 Themakaart wonen (pijltes naar plangebied)



3. RANDVOORWAARDEN EN PROGRAMMA

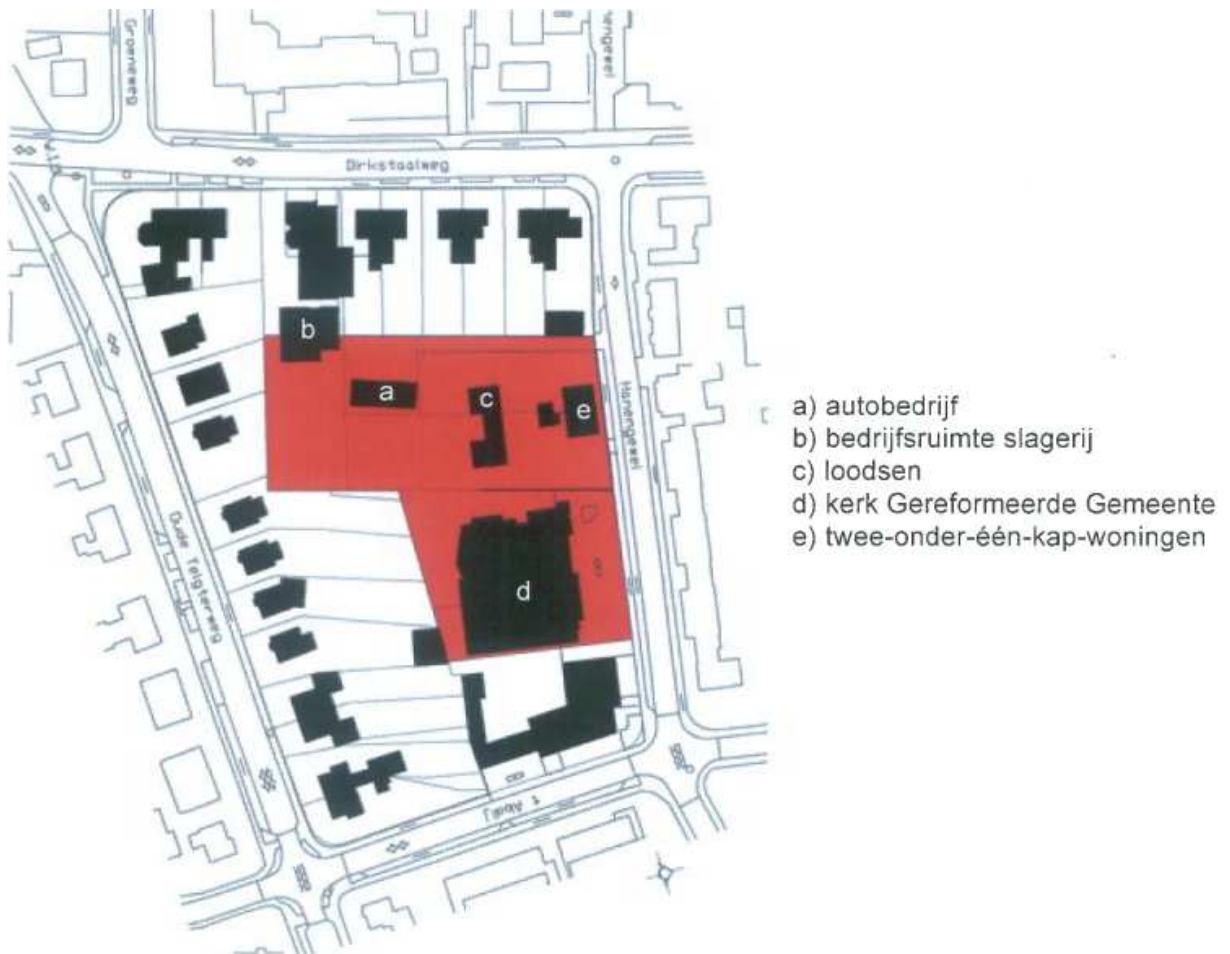
3.1 Stedenbouwkundige invulling

Voor het plan is een stedenbouwkundige onderbouwing (d.d. 18 januari 2011) opgesteld.

3.1.1 Beschrijving omgeving

De locatie is gelegen aan het Hanengewei direct naast de kerk van de Gereformeerde Gemeente. De locatie wordt omringd door het Hanengewei, Dirk Staalweg, Oude Telgterweg en de 't Abdij.

Het plangebied bestaat uit de kavel van de kerk, de kavels met het blok van de twee-onder-een-kapwoningen en een achterliggend gebied (autobedrijf, slagerij en loodsen). Het achterliggend gebied bestaat momenteel uit een aantal slecht onderhouden schuren en opslag van allerlei materialen waardoor dit een rommelige uitstraling geeft. Zie figuur 5



Figuur 5 ligging/situatie

Binnen dit blok staan langs de Dirk Staalweg en Oude Telgterweg met name vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen met diepe tuinen. De woningen bestaan uit één of twee bouwlagen met een kap. De gevels en daken van de woningen bestaan uit metselwerk en dakpannen. In figuur 6 zijn foto's van enkele woningen uit het gebied weergegeven.



Figuur 6 foto's woningen

Op de hoek van 't Abdij en het Hanengewei is het politiebureau gevestigd. Het gebouw kenmerkt zich in de omgeving door een één- en deels tweelaagsgebouw. Het gebouw heeft daarnaast een platte dak. Direct naast het politiebureau staat de kerk van de Gereformeerde Gemeente van Ermelo die bestaat uit metselwerk gevels en een amorfe uitstraling. De hoogten van het kerkgebouw varieert van circa 3 tot 10 meter. Naast het kerkgebouw staat een blok met twee-onder-één-kap woningen. In volgend figuur 7 zijn foto's van het politiebureau en kerk opgenomen.



Politiebureau



Kerkgebouw Gereformeerde Gemeente, noordoostzijde



Kerkgebouw Gereformeerde Gemeente, noordwestzijde

Figuur 7 foto's van het politiebureau en kerk

3.1.2 Stedenbouwkundige inpassing

De nieuwe appartementen worden gekoppeld aan de kerk door een gemeenschappelijke hof. Door het haakvormige appartementengebouw wordt het hof omarmd aan de zuid- en westzijde waardoor de kerk de oostzijde van het hof vormt. Hierdoor vormt het plan zich in harmonie met de kerk tot een vaste eenheid. Door de open ligging van het hof te betrekken bij de openbare ruimte wordt voorkomen dat het effect bebouwing achter bebouwing ontstaat. Het hof biedt een toegang tot de kerk, appartementengebouw en parkeergarage.

De buitenruimte/ het hof wordt als een gemeenschappelijk gebied gerealiseerd. Hierbij wordt zo min mogelijk gebruik gemaakt van hekwerken. De beplanting wordt afgestemd met de aanwezige flora in de omgeving.

De entrees van de appartementen op de begane grond zijn gesitueerd aan de zijde van het hof. Die van de appartementen op de 1^e verdieping zijn gesitueerd aan de tuinzijde van het plan. Het ontwerp is afgestemd op de bebouwing in de omgeving. Daarom is gekozen om de parkeergarage verdiept te realiseren waardoor het bouwblok maar over twee bouwlagen beschikt. Hiermee voegt het appartementengebouw zich bij de bestaande woningen. De gootlijn van de appartementen wordt afgestemd op de gootlijn van de woningen aan de Dirk Staalweg.

In figuur 8 is een afbeelding van de gewenste situatie weergegeven.



Figuur 8 gewenste situatie

3.2 Landschappelijke voorwaarden

Het plan is door de architect besproken in de welstandscommissie en goedgekeurd. Door de gemeente Ermelo (mevrouw Tuil) is de goedkeuring van de welstandscommissie bevestigd.

3.3 Kwalitatief Woonprogramma (KWP3)

In april 2009 is door de gemeente de Woonvisie 2008-2012 vastgesteld. Doel voor de toekomst is behoud van een evenwichtige bevolkingsopbouw. Hoewel er niet ontkomen kan worden aan de trend van ontgroening en vergrijzing. In de visie wordt de focus gelegd bij senioren en starters. Uitgangspunt is de bouw van 100 nieuwbouwwoningen per jaar tot 2015. Dit heeft geleid tot een indicatief woonprogramma voor de periode 2008 – 2015.

Het zogenoemde kwalitatief woonprogramma (KWP3) heeft als doel het woningaanbod op regionaal niveau, zowel kwantitatief en kwalitatief zo goed mogelijk af te stemmen op de behoefte aan woningen. Het KWP3 richt zich op de periode 2010 t/m 2019 in verband met de lange voorbereidingstijd van ruimtelijke plannen.

In het KWP3 is een referentiekader opgenomen waarmee een beeld van de kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte wordt gegeven. Door de recessie en ontwikkelingen vanaf medio 2008 wordt verwacht dat het beeld zal wijzigen richting meer vraag naar huurwoningen en woningen in de betaalbare segmenten en minder vraag naar woningen in de duurder segmenten.

Verhouding huur-koop

De vergelijking tussen het referentiekader en het netto regionale totaalprogramma van het KWP laat zien dat er regionaal voldoende in de huursector geprogrammeerd is. Er moet blijvend aandacht zijn voor voldoende huurwoningen in de programmering van de nieuwbouwproductie in verband met de sloop, voor een belangrijk deel in de huursector, en de verkoop van huurwoningen.

Betaalbare woningen

De vergelijking tussen het referentiekader en het regionale totaalprogramma laat zien dat er relatief te weinig in de betaalbare segmenten (goedkope huur, betaalbare huur en goedkope koop) gebouwd gaat worden. De opgave is dus om in gezamenlijkheid te werken aan dit "goedkopere programma" door die projecten waarin de betaalbare woningbouw aan de orde is in stand te houden. Hierbij speelt dat de huidige situatie op de markt een aanleiding om plannen aan te passen in de tijd of in de differentiatie. De omvang aan betaalbare huurwoningen in de bestaande voorraad wordt in de regio als voldoende gezien. Maar de beschikbaarheid van de betaalbare woningen voor doelgroepen is niet altijd optimaal.

Afspraken over regionaal woonprogramma Noord-Veluwe 2010-2019

Om het woonbeleid af te stemmen op de kwalitatieve woningbehoefte zullen de gemeenten van de regio Noord-Veluwe en woningcorporaties zich gezamenlijk met de provincie inspannen om ten aanzien van het regionaal woonprogramma 2010-2019:

- 45% van de nieuwbouw woningen in de betaalbare segmenten realiseren. Dit komt overeen met bijna 3.000 woningen.
- 88% van de woningbehoefte in te vullen als nultredenwoning of het vergelijkbare niveau. Dit is ruim 6.200 woningen in de nieuwbouw of in de bestaande voorraad die aan de definiëring voldoen.
- in de periode 2010-2019 worden er in de acht gemeenten van de regio Noord-Veluwe een behoefte geconstateerd van 6.700 woningen. De gemeenten gaan uit van een capaciteit voor 8.000 tot 8.100 woningen.
- in samenspraak met de woningcorporaties is een lijst met uit te voeren projecten opgesteld. Deze werkt als basis voor de minimaal te realiseren woningbouw voor de jaren 2010, 2011 en 2012.

Daarnaast zijn bijzondere afspraken per regio, gemeente of corporatie gemaakt over specifieke thema's, zoals: klimaat/energie/woonlasten, collectief particulier opdrachtgeverschap, dak- en thuislozen, rol/inzet instrumenten provincie, gevolgen demografische ontwikkelingen, aanpak voorraad eigenaar-bewoners/particuliere verhuurders en mogelijke tussenvormen koop/huur. In het afsprakenkader regionaal kwalitatief woonprogramma 2010-2019 Noord-Veluwe is dit verder uitgewerkt.

3.4 Conclusie

Het plan voor het realiseren van woningen op de locatie Hanengewei voldoet aan de beleidscriteria van het Rijk, provincie en gemeente. Het betreft een inbreidingslocatie met betaalbare woningen. De stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing sluit zich aan bij de bestaande omgeving. Het plan is door de welstandscommissie goedgekeurd.

Op basis van de te realiseren woningen, die in het bouwplan worden toegepast wordt geconcludeerd dat hiermee aangesloten wordt bij de woningbehoefte van het Kwalitatief Woonprogramma (KWP3) van de regio Noord-Veluwe.

4. MILIEU EN ANDERE LOCATIE ASPECTEN

4.1 Watertoetsprocedure

Door onderzoeksbureau Tauw is een watertoetsprocedure uitgevoerd. De procedure is omschreven in de notitie (kenmerk: N001-4793277TER-mfv-V01, d.d. 1 juni 2011).

Het algemene waterbeleid dat op het plan van toepassing is, staat beschreven in het Nationaal Waterplan, het Waterplan Gelderland en het Waterbeheerplan van het waterschap Veluwe.

Het grondwater ligt ter plaatse van het plangebied dieper dan 2 á 3 m onder maaiveld. Tijdens de bemonsteringen (d.d. 13 oktober 2009 en 10 mei 2011) was de grondwaterstand 3,1 tot 3,8 m-mv. Er is in het plangebied en omgeving geen grondwateroverlast bekend. Door het toepassen van niet uitlogende materialen wordt voorkomen dat het grondwater wordt verontreinigd. Het plan tast geen bodemlagen aan waardoor het grondwatersysteem verandert. In de nabijheid van het plangebied is geen oppervlaktewater of waterafhankelijke natuur aanwezig. Voor het plan wordt het grondwater in het plangebied geïnfiltreerd.

Doordat dit plan minder dan 1.500 m² extra verhard oppervlak omvat, buiten de Keurzones valt, het geen HEN-water inclusief beschermingszone betreft, er niet meer dan de landelijke afvoernorm geloosd gaat worden op oppervlaktewater, buiten de zoekgebieden voor waterberging valt, geen landgoed, weg(en), spoorlijnen, Tracéwet, damwanden, schermen, ont-rondingen etc. betreft, valt dit volgens het waterschap onder "postzegelplannen". Dit betekent dat voor het plan een "standaard wateradvies" geldt.

Op basis hiervan biedt het plan geen belemmering voor de waterhuishoudkundige situatie en sluit het plan aan bij het van toepassing zijnde waterbeleid.

4.2 Geluid

De gevels van de nieuwe appartementen ondervinden een geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer in de omgeving. Ten behoeve van de ruimtelijke onderbouwing van de plannen is een akoestisch onderzoek (kenmerk 20110042A.R01 d.d. 10 februari 2011) in het kader van de Wet geluidhinder uitgevoerd.

Doel van dat onderzoek is het bepalen van de geluidbelasting binnen het plangebied voor zover deze wordt veroorzaakt door het relevante wegverkeer.

Uit het onderzoek blijkt dat de nieuwe appartementen een geluidbelasting (L_{den}) ten gevolge van het verkeer op de Dirk Staalweg zullen ondervinden van maximaal 41 dB. Dit is ruim lager dan de voorkeurswaarde van 48 dB zoals deze geldt voor gezoneerde wegen. Op basis hiervan wordt gesteld dat de geluidbelasting ten gevolge van de Dirk Staalweg aanvaardbaar is.

Daarmee biedt de geluidbelasting op de gevels van de appartementen geen belemmering voor de realisatie van het bouwplan.

4.3 Luchtkwaliteit

Voor het plan is beoordeeld of het aspect luchtkwaliteit relevant is.

Op 15 november 2007 is de AMvB Niet In Betekenende Mate (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) in werking getreden. Hierin zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Voor de periode tussen het in werking treden van de Wet luchtkwaliteit en het in werking treden van het NSL is het begrip 'niet in betekenende mate' gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor NO_2 en PM_{10} . Per 1 augustus 2009 is het NSL ingegaan en wordt het begrip 'niet in betekenende mate' gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO_2 en PM_{10} .

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Voor bovengenoemd plan geldt dat er 16 woningen worden gerealiseerd. Dit aantal valt (ruim) binnen het criterium voor de categorie woningbouwlocaties (de grens ligt op 1500 woningen, bij één ontsluitingsweg). Met andere woorden: het plan draagt niet of nauwelijks bij aan de luchtverontreiniging en is in dat opzicht niet in betekenende mate. Daarom is een onderzoek naar de luchtkwaliteit en/of toetsing aan de grenswaarden niet nodig.

Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is het ook van belang om af te wegen of het aanvaardbaar is om het (bouw)plan op de gewenste plek te realiseren. Daarbij speelt de mate van blootstelling en de gevoeligheid van bepaalde groepen mensen voor luchtverontreiniging een rol. Wat dat laatste betreft is het Besluit Gevoelige bestemmingen van belang. Het Besluit Gevoelige bestemmingen is op 15 januari 2009 in werking getreden. Dit besluit hanteert vaste zones langs drukke infrastructuur waarbinnen gevoelige bestemmingen, scholen, kinderdagverblijven (incl. crèches), bejaarden-, verzorgings- en verpleegtehuizen, niet gerealiseerd mogen worden indien ter plekke sprake is van een overschrijding of dreigende overschrijding van de grenswaarden voor fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2).

Met betrekking tot het voorgaande wordt opgemerkt dat het plan niet voorziet in het mogelijk maken van een gevoelige bestemming zoals bedoeld in het (ontwerp) besluit. In dat verband vormt de nieuwe regelgeving dus geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling.

4.4 Bodem

Door onderzoeksbureau IDDS is een verkennend milieukundig bodemonderzoek (kenmerk: EM090484/DBE/rap1 d.d. 20 oktober 2009) uitgevoerd op het plangebied. Door middel van het onderzoek is vast te stellen of het voormalig gebruik van het terrein heeft geleid tot een verontreiniging van de bodem.

Uit de onderzoeksresultaten en in het onderzoek aangetoonde overschrijdingen van de betreffende achtergrondwaarden (grond) en de aangetoonde overschrijdingen van de betreffende streefwaarden (grondwater) dient de hypothese onverdacht voor de onderzoekslocatie formeel te worden verworpen. Echter zijn de gemeten waarden dermate gering dat aanvullend onderzoek naar het voorkomen van deze stoffen in de bodem op het perceel ons inziens en conform het gestelde in de Wet bodembescherming niet noodzakelijk wordt geacht.

Beperkingen inzake het verlenen van een omgevingsvergunning worden op basis van de resultaten uit milieutechnisch oogpunt niet voorzien. Andere beperkingen inzake de voortzetting van het huidige bodemgebruik van de onderzoekslocatie worden op basis van de resultaten uit milieutechnisch oogpunt ook niet voorzien.

Aan de hand van het verkennend asbest- en grondwateronderzoek (kenmerk: 1104D161/DBE/rap1 d.d. 13 mei 2011, opgesteld door IDDS) is gebleken dat in de grondlagen geen sprake is van asbestverontreiniging. Op het maaiveld is echter wel asbest aangetroffen. De gemeten hoeveelheden zijn dermate gering dat aanvullend onderzoek naar voorkomen hiervan niet noodzakelijk is in het kader van de Wet bodembescherming. Het grondwater is licht verontreinigd met nikkel en zink. Dit is te relateren aan de voormalige speelplaatsen.

4.5 Bezonning

Binnen Nederland zijn er geen formele eisen gesteld aan de bezonning van woningen of andere bouwwerken. Gemeenten zijn vrij om hun eigen eisen te stellen aan de bezonning. Hiervoor bestaan de zogenoemde "lichte" en "strengere" TNO-norm als toetsingskader voor bezonning van woonkamers. Bij de lichte TNO-norm is er sprake van een voldoende bezonning bij tenminste 2 mogelijke bezonningsuren/dag in de periode van 19 februari tot 21 oktober ter plaatse van het midden van de vensterbank aan de binnenkant van het raam. Volgens de strengere TNO-norm is er sprake van een goede bezonning bij tenminste 3 mogelijke bezonningsuren/dag in de periode 21 januari tot 22 november ter plaatse van het midden van de vensterbank aan de binnenkant van het raam.

In het kader van het ontwerp is door de architect (Bronsvoort Blaak Architecten BNA) een zonnestudie (kenmerk 09-755, d.d. 27 mei 2011) uitgevoerd. Hierbij is uitgegaan van 4 verschillende dagen verspreid over een jaar, namelijk 15 januari, 15 april, 15 juli en 15 oktober. Op diverse tijdstippen (09:00, 12:00, 15:00 en 18:00) is het ontwerp afgestemd op de lichtval van de zon.

Op basis van de resultaten van de zonnestudie blijkt dat de toename van schaduw, als na realisatie van het plan, alleen effect heeft op het eigen terrein. Er treedt dus geen wijziging op voor de bezonning van de omliggende woningen. Hiermee wordt voldaan aan de TNO-normen. De studie is als bijlage 1 toegevoegd.

4.6 Afvalbeleid

Ermelo heeft een Diftar-systeem voor het inzamelen van huishoudelijk afval. Er is voldoende ruimte aanwezig bij elk appartement voor twee minicontainers. Deze minicontainers worden via de gemeente geleverd. Een andere mogelijkheid is een centrale ondergrondse container voor rest- en gft-afval. In overleg met de gemeente wordt de afvalvoorzieningen bepaald.

4.7 Flora en Fauna Wet en Natuurbeschermingswet

Door Econsultancy is een quickscan flora en fauna (kenmerk: ERM.SPA.ECO1, d.d. 18 februari 2011) uitgevoerd aan het Hanengewei in Ermelo.

Zorg voor alle inheemse planten- en diersoorten en voor de natuurlijke rijkdommen van gebieden wordt gegarandeerd door de naleving van de wet- en regelgeving ten aanzien van natuur en milieu. De instrumenten die deze bescherming mogelijk maken, zijn op Europees niveau vertaald in Natura 2000. De Europese wetgeving ten aanzien van de soortbescherming is in Nederland vertaald in de Flora- en faunawet. De gebiedsbescherming is vastgelegd in de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998.

Waarnemingen en te verwachten soorten

Op de onderzoekslocatie kunnen algemene amfibieën soorten incidenteel voorkomen (landhabitat). Voor de overige soorten uit de verschillende soortgroepen vormt de onderzoekslocatie geen geschikt habitat of zijn deze op grond van bekende verspreidingsgegevens of het ontbreken van verblijfsindicaties niet te verwachten.

De EHS zal niet worden aangetast door de herbestemming van de onderzoekslocatie. Externe werking op overige beschermde natuurgebieden (Natura 2000) is niet aan de orde.

Het kan niet op voorhand worden uitgesloten dat vleermuizen gebruik maken van de bebouwing op de onderzoekslocatie. Op basis van veldonderzoek zijn geen verblijfsplaatsen van vleermuizen waargenomen. Momenteel loopt het onderzoek nog. Op basis van de huidige resultaten wordt de Wabo-procedure doorlopen en worden de resultaten uit het onderzoek later toegevoegd.

4.8 Archeologie

Door onderzoeksbureau Synthegra archeologie is een archeologisch onderzoek (kenmerk: S110028) uitgevoerd. Het onderzoek omvat een archeologisch bureauonderzoek en karterend booronderzoek op het terrein.

Op basis van het bureauonderzoek is voor het plangebied een gespecificeerde archeologische verwachting opgesteld. Volgens de verwachtingskaart van de gemeente geldt voor het plangebied een hoge verwachting voor alle archeologische perioden.

Uit het veldonderzoek is gebleken dat de natuurlijke podzolgrond onder het plaggendek in het hele plangebied grotendeels verstoord is door ploegwerkzaamheden. De hoge verwachting voor vuursteenvindplaatsen wordt laag geacht. Daarnaast heeft vanwege het ontbreken van indicatoren uit de late middeleeuwen en nieuwe tijd een lage archeologische verwachting.

Gezien de afdekking met een dik plaggendek (enkeerdgrond) is de verstoring van de mogelijke aanwezige archeologisch resten beperkt gebleven. Daarom kan de hoge verwachting om archeologische waarden uit de perioden neolithicum tot en met de vroege middeleeuwen worden gehandhaafd.

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt door Synthegra archeologie aanbevolen om de archeologische resten in situ te beschermen. Indien dit niet mogelijk is, wordt op grond van de resultaten van het onderzoek voor het plangebied een vervolgonderzoek geadviseerd. Voorgesteld wordt om de sloop van het ondergrondse deel van de opstallen archeologisch te begeleiden.

4.9 Parkeren

In 2004 is de nieuwe parkeernota vastgesteld. Deze is ontwikkeld omdat er in Ermelo verschillende knelpunten voor parkeren zijn. De parkeernota maakt duidelijk vanuit welk parkeerbeleid wordt ontwikkeld.

De parkeernota beperkt zich tot de bebouwde kom van Ermelo. voor verschillende deelgebieden is de parkeerproblematiek afwijkend daarom wordt per deelgebied gehandhaafd. Voor de gebiedsgerichte benadering wordt de volgende gebiedsindeling gehanteerd;

- Centrumgebied
- Woonwijken
- Werkgebieden

Het plangebied, Hanengeweï 73-75 valt onder het centrumgebied.

Voor de parkeernota zijn parkeercijfers gehanteerd gebaseerd op publicatie 182 van het CROW "Parkeerkcijfers- basis voor parkeernormering". Parkeercijfers zijn ontwikkeld als hulpmiddel voor de ontwerpers, om een orde van grootte uit te rekenen voor het aantal aan te leggen parkeerplaatsen bij een bepaalde voorziening. Aan de hand van de opgestelde parkeerbalans kan door de gemeente worden bepaald welke parkeerkcijfer in de toekomst voor bepaalde voorzieningen in het centrum worden gehanteerd.

Uit de parkeerbalans blijkt dat de parkeerproblemen zich voornamelijk concentreren in het directe centrumgebied waarin de meeste voorzieningen geconcentreerd zijn. Gezien de toekomstige ontwikkelingen is het noodzakelijk om aanvullende parkeermaatregelen te treffen in dit gebied. Eén van de mogelijkheden is om bij nieuwbouwprojecten gebouwde parkeervoorzieningen te realiseren. Hierbij wordt rekening gehouden dat nieuwe ontwikkelingen in hun eigen parkeerbehoefte gaan voorzien.

Uit tabel 1 van de parkeernota zijn de parkeerkcijfers in het centrumgebied opgenomen. Hieruit blijkt dat voor een woning (prijsklasse midden) een minimale parkeernorm is van 1,5 en maximaal 1,7 per woning.

Zoals voorgesteld worden er 16 parkeerplaatsen in de parkeergarage en 26 parkeerplaatsen op het terrein gerealiseerd. Het plan voorziet in de bouw van 16 woningen.

Op basis van deze gegevens ($16 \times 1,7 = 27,2$) en de parkeernorm moet het plan minimaal 28 parkeerplaatsen beschikken. Gezien de doelgroep voor de te realiseren appartementen mag worden verwacht dat er minder auto bezit is dan gemiddeld, zodat ruim aan de parkeernorm wordt voldaan.

Overigens zijn de aan te leggen parkeerplaatsen ook beschikbaar voor bezoekers van de naastgelegen kerk, waardoor de parkeerdruk tijdens kerkdiensten in de omgeving zal afnemen.

4.10 Verkeer

Gemeentelijk verkeers- en Vervoersplan (GVVP)

In het gemeentelijk verkeers- en vervoersplan (GVVP) zijn de beleidsontwikkelingen voor de toekomst over verkeer opgenomen. Dit beleidsplan beschrijft de verkeersproblematiek en de knelpunten waar de gemeente de komende jaren aandacht aan besteed.

Voor wat betreft parkeren is een voor het centrum een goede bereikbaarheid van belang. Hierin speelt parkeren een belangrijke rol. Met betrekking tot parkeren spelen een drietal pijlers een rol;

- voldoende vrije parkeerplaatsen
- parkeerregulering (gratis parkeren voor bezoekers)
- heldere bewegwijzering naar de parkeerlocaties.

In het GVVP gemeentelijke verkeers- en vervoersplan is het beleid voor het verkeer beschreven van de gemeente Ermelo.

Volgens het plan is de bereikbaarheid voor auto, fiets en openbaar vervoer voor verbetering vatbaar. Er dient te worden ingespeeld op een goede bereikbaarheid en veiligheid.

Op basis van de rekentool van het CROW is de verkeersgeneratie ten gevolge van het plan onderzocht. Er is uitgegaan van een ligging in een centrum-dorps gebied. Daarbij is rekening gehouden dat er binnen een afstand van 1 km een treinstation of knooppunt aanwezig is. Er is uitgegaan van een woningtype huur met garage. Voor de dag en seizoenseffecten is uitgegaan van een gemiddelde weekdag en een gemiddelde maand.

Uit de berekeningen blijkt er een verkeersgeneratie ontstaat van 88 motorvoertuigbewegingen bij een gemiddelde weekdag. Voor een gemiddelde werkdag bedraagt het 93 motorvoertuigen per etmaal.

5. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

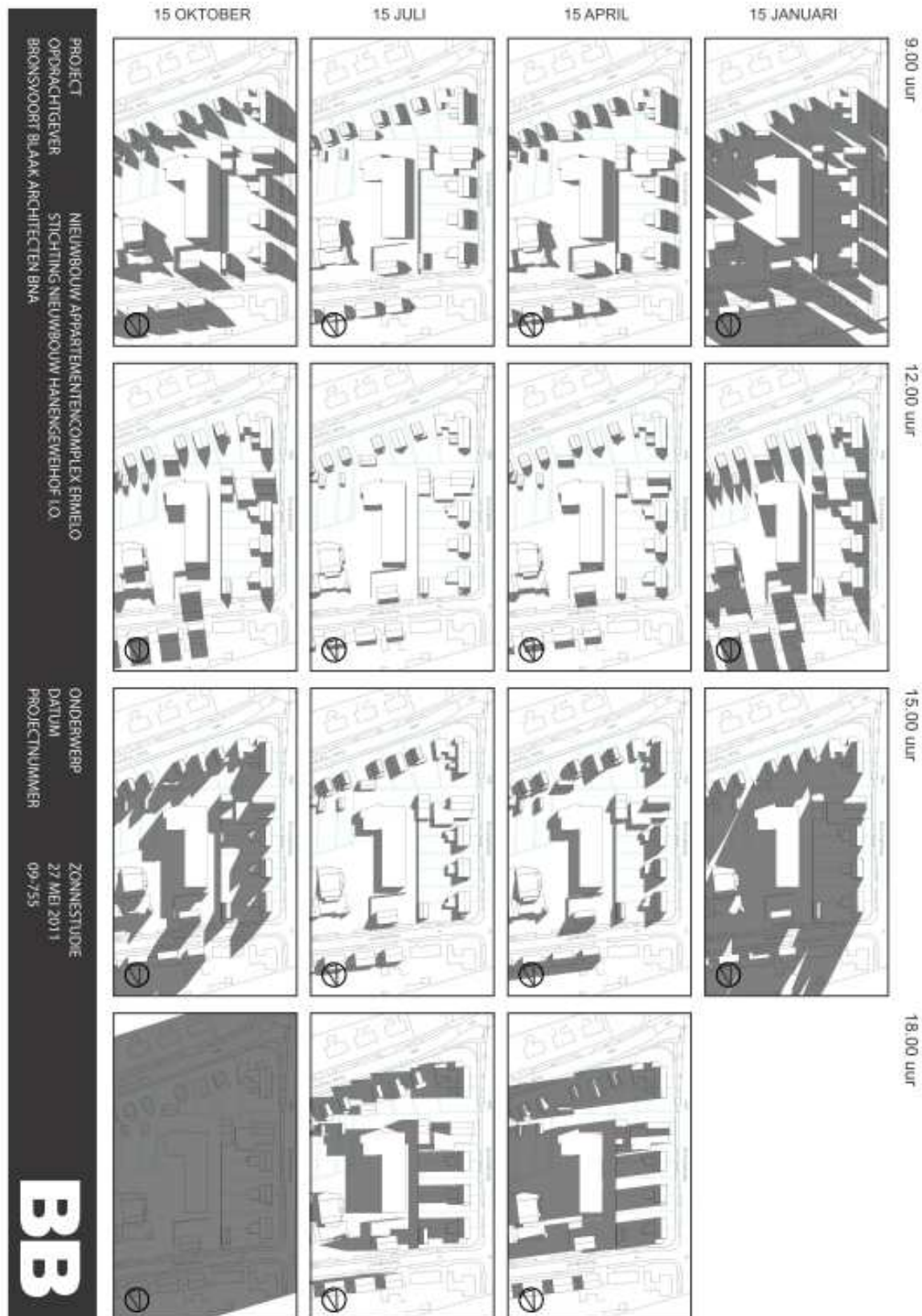
Middels een anterieure overeenkomst zijn alle kosten, die betrekking hebben op dit bouwplan, geregeld met de gemeente. Er is geen noodzaak tot het opstellen van een exploitatieplan. Tevens zijn alle risico's in kaart gebracht die betrekking hebben op planschade.

6. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Naar aanleiding van een aantal overleg- informatiemomenten met de bewoners uit de omgeving zijn er een aantal wijzigingen, ten behoeve van optimalisatie, in het plan doorgevoerd. Waaronder het verdraaien van de appartementen op de eerste verdieping, en het situeren van een plat dak in plaats van een schuin dak. Dit laatste heeft tevens geresulteerd in het afnemen van de bouwhoogte.

Nieuwbouw appartementen aan de Hanengeweï in Ermelo

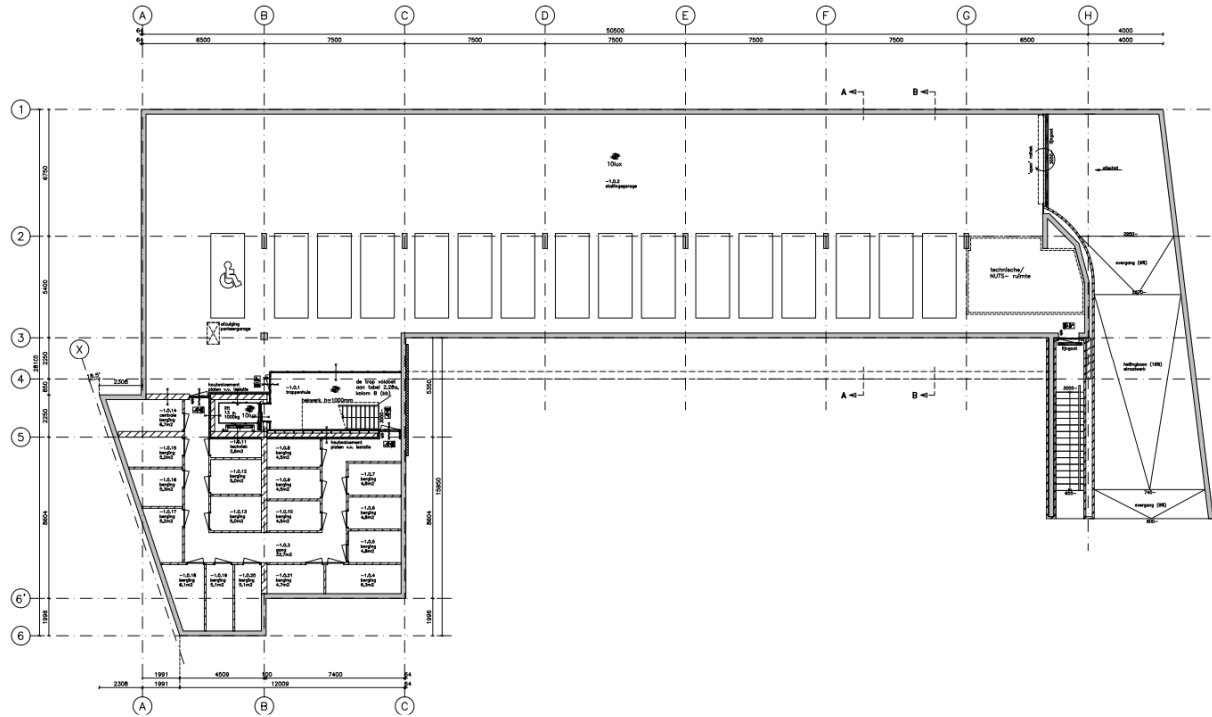
Bezonningstudie



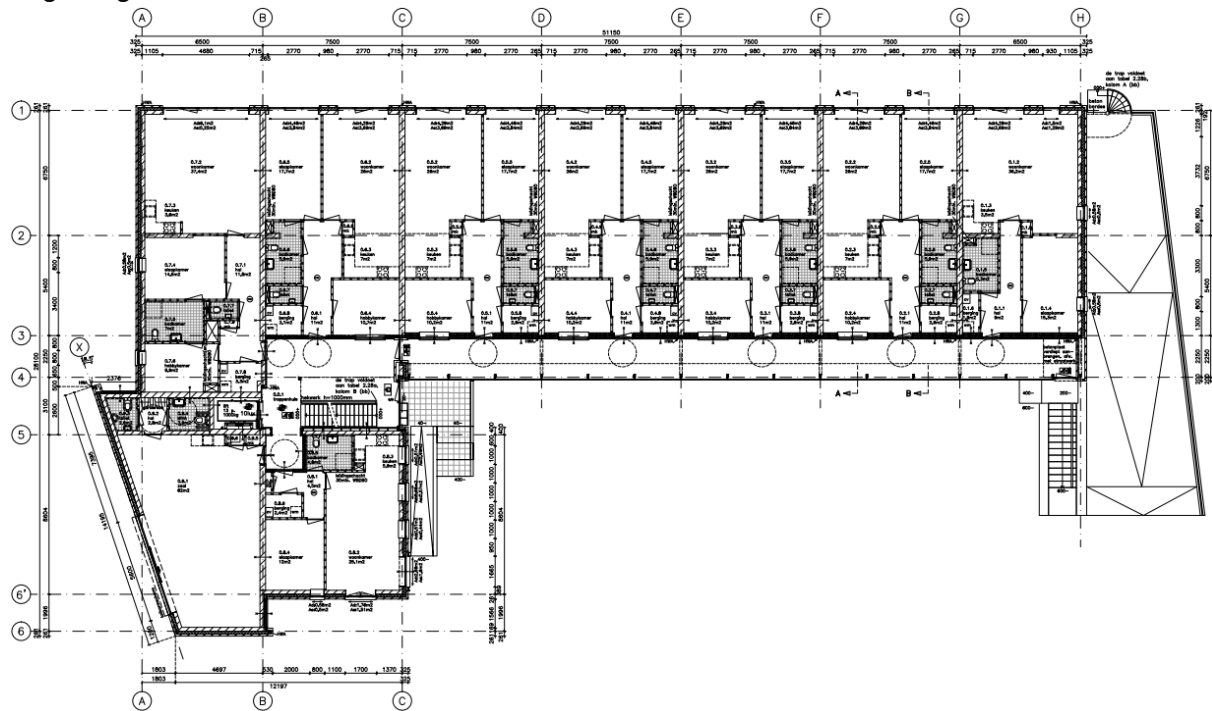
Nieuwbouw appartementen aan de Hanengewei in Ermelo

Ontwerp

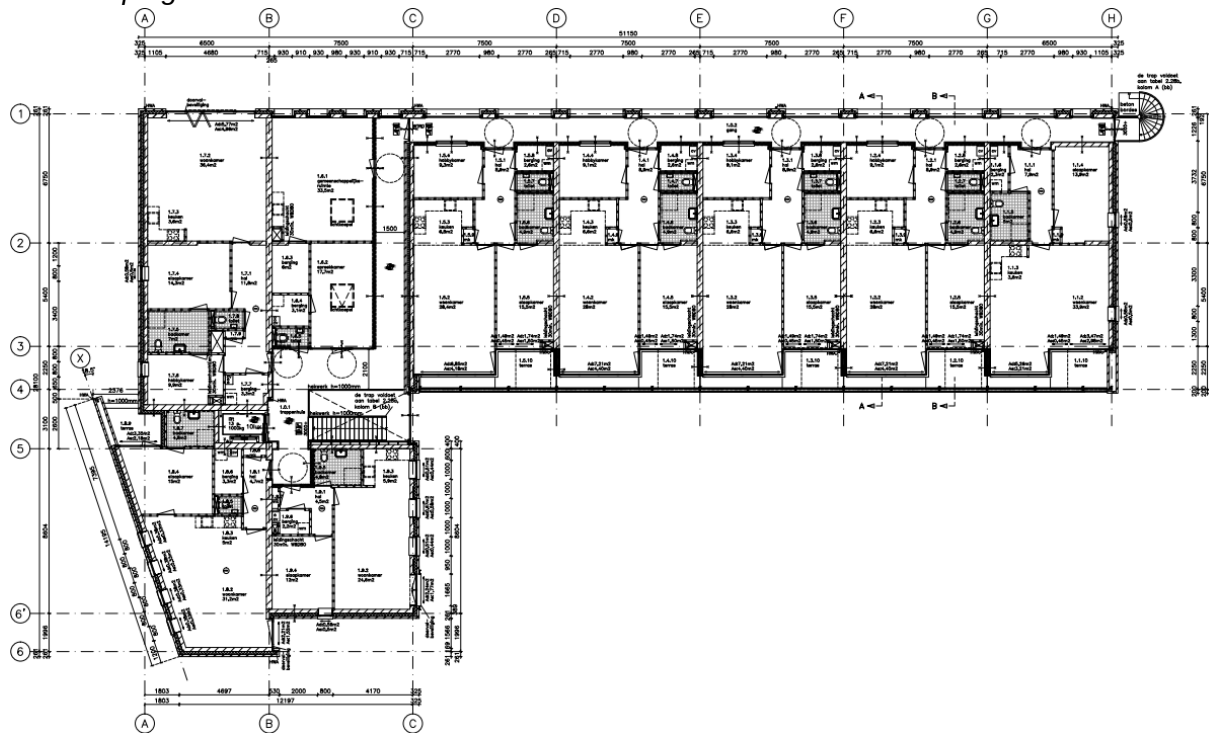
Parkeerkelder



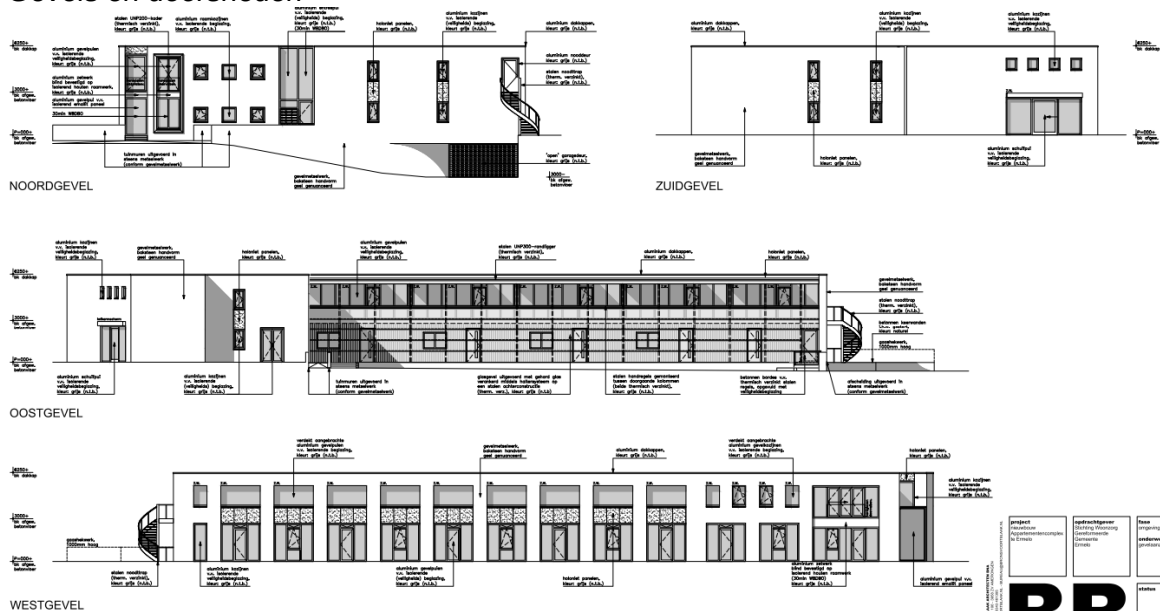
Begane grond



1^e verdieping



Gevels en doorsneden



SPA, uw eigen adviseur voor:

MILIEU

Aanvraag vergunningen (Wabo)
ABM toets/Proteus II
Afvalpreventie onderzoek
Akoestisch- en of trillingsonderzoek
BBT/IPPC
Bedrijfsmilieuplan
Biobrandstoffen
Bio-energie
Brandveiligheid en brandcompartimentering
Brzo/VBS
Duurzaamheid
Energiebesparing onderzoek
Externe veiligheid (PR, GR, risico-analyse)
Gas/stofontploffing (ATEX)
Geurhinder
Luchtkwaliteit (NER, BEES, BEMS)
Luchtkwaliteit op de werkplek
Meldingen activiteitenbesluit (BARIM)
Milieuverslagen
Milieuzorgsysteem KAM-zorg
Onderzoek Luchtkwaliteit
Opslag gevaarlijke stoffen
Reach
Trillingsonderzoek
Wet geurhinder en veehouderij (Wgv)

GELUID

Advies geluidbelaste locaties
Geluidonderzoek agrarische bedrijven
Geluidonderzoek BARIM
Geluidonderzoek Wabo
Geluidwering van gevels
Horecalawaai
Geluid op de werkplek
Productontwikkeling
Railverkeerlawaaï
Referentieniveaumetingen
Wegverkeerlawaaï
Zonering industrieterreinen
Herzonering industrieterreinen
Dezonering industrieterreinen

BRANDVEILIGHEID

Beoordeling en advies bestaande situaties
Bouwbesluit/bouwvergunning
Brand beheersen in grote compartimenten
Brandoverslag stralingsberekeningen
Industriële brandveiligheid
Veilige ontvluchting

RUIMTELIJKE ORDENING

Archeologisch onderzoek
Bestemmingsplanprocedures en projectbesluit
Bodemonderzoek
Bouwen op milieubelaste locaties
Ecologisch onderzoek
Externe veiligheid
Geluidbelaste locaties
Haalbaarheidscan
Luchtkwaliteit onderzoek
Milieuzonering
Omgevingsvergunning
Planschade risicoanalyse
Quickscan locatieontwikkeling
Ruimtelijke onderbouw
Spuitzones agrarische bedrijven
Watertoets
Weg- en railverkeerslawaaï
Wet geurhinder en veehouderij

BELEIDSADVIES

Beleidsregel luchtkwaliteit en RO
Duurzaamheidprojecten
Gebiedsgericht uitvoeringsgericht
Geluidbeleid
Geluidkaarten
Hogere grenswaarden beleid
Milieukundige begeleiding bij ruimtelijke plannen
Provinciaal actieplan geluid

BOUWADVIES

Binnenmilieu
Duurzaam bouwen
Bouwfysica van gevels en daken
Energiezuinigheid (epn)
Bouwen op geluidbelaste locaties
Contactgeluid
Geluid van gebouwinstallaties
Geluidisolatie
Geluidwering gevels
Luchtdichtheid
Toetsing Bouwbesluit
Vochtbeheersing
Zaalakoestiek
Zomercomfort

SPA Ede SPA Terneuzen

Postbus 374
6710 BJ EDE
Klinkenbergerweg 30a Oostelijk Bolwerk 9
6711 MK EDE 4531 GP TERNEUZEN
T: 0318 614 383 T: 0115 649 680
F: 0318 614 251 F: 0115 649 392
E: Ede@spaede.nl E: Terneuzen@spaede.nl