



Nr. 12000311
Casenr. 2011-10936

Ruimtelijke onderbouwing bouwplan locatie Van der Vlis

Naam : Jeroen Janssen
Afdeling : RO
Datum : juni 2012

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	2
1.1.	Inleiding	2
1.2.	Doel van deze ruimtelijke onderbouwing	2
1.3.	Ligging en begrenzing van het project	2
Hoofdstuk 2	Beleid.....	4
2.1.	Provinciaal beleid	4
2.2.	Gemeentelijk beleid	5
Hoofdstuk 3	Randvoorwaarden en Programma	7
3.1.	Stedenbouwkundige invulling	7
3.1.1.	Bestaande situatie	7
3.1.2.	Toekomstige situatie.....	7
3.1.3.	Beeldkwaliteit.....	8
3.2.	Kwalitatief woonprogramma (KWP)	8
Hoofdstuk 4	Milieu- en andere locatieaspecten.....	10
4.1.	Waterhuishouding / watertoets	10
4.2.	Geluid	12
4.2.1.	Verkeer.....	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
4.2.2.	Bedrijven	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
4.3.	Luchtkwaliteit	12
4.3.1.	Bedrijven	12
4.3.2.	Verkeer.....	13
4.4.	Bodem.....	13
4.7.	Archeologie	15
Hoofdstuk 5	Economische uitvoerbaarheid	16
Hoofdstuk 6	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	17

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1. Inleiding

Op 24 maart 2009 heeft UWOON een schetsplan gepresenteerd met betrekking tot de ontwikkeling van de hoek dr. Holtropstraat - Jan van Malesteinweg (locatie van der Vlis). De grond is eind 2000 door UWOON aangekocht. In het plan zijn 12 koopwoningen opgenomen, bestaande uit 8 patiowoningen voor senioren en aan de Holtropstraat 4 woningen.



Figuur 1: Impressie voorgenomen plan

1.2. Doel van deze ruimtelijke onderbouwing

Volgens het geldende bestemmingsplan heeft de locatie de bestemming Woondoeleinden 1. Het bouwplan zelf past niet in het bestemmingsplan. Om de gewenste ruimtelijke ontwikkeling te kunnen realiseren moet een omgevingsvergunning met planologische afwijking worden verleend (Artikel 2.12, eerste lid sub a, onder 3° Wabo). Hiervoor is van belang dat er sprake is van een ruimtelijk wenselijk plan. In deze Ruimtelijke Onderbouwing worden alle relevante ruimtelijke aspecten van het nieuwbouwplan toegelicht.

1.3. Ligging en begrenzing van het project

Het plangebied betreft een hoeklocatie ten zuiden van de winkelstraat Stationstraat aan de Dr. Holtropstraat en de Jan van Malesteinweg.



Figuur 2: Locatie plangebied

Hoofdstuk 2 Beleid

2.1. Provinciaal beleid

Streekplan Gelderland 2005

Sinds 20 september 2005 is het Streekplan Gelderland 2005 van kracht. Belangrijke uitgangspunten voor het ruimtelijke beleid, zoals verwoord in dit Streekplan, zijn een regionale inzet en versterking van de ruimtelijke kwaliteit. De regionale inzet krijgt ondermeer vorm door regiospecifiek beleid te formuleren binnen een context van een generiek beleidskader. Als uitgangspunt geldt het subsidiariteitsbeginsel: ruimte voor in regionaal verband samenwerkende gemeenten om zelf of samen met partners vorm te geven aan ruimtelijke ontwikkelingen. In het generieke beleidskader formuleert de provincie de randvoorwaarden waarbinnen lokale en regionale initiatieven zich kunnen ontwikkelen. Met betrekking tot dit generieke beleid zijn in dit kader ondermeer de volgende uitgangspunten relevant.

Stedelijke ontwikkeling

In het provinciale beleid voor stedelijke ontwikkeling wordt onderscheid gemaakt tussen 'bestaand bebouwd gebied' en stedelijke uitbreiding. Het accent van de provinciale beleidsambities ligt op de vernieuwing en het beheer en onderhoud van bestaand bebouwd gebied. Hiervoor zijn volgens de provincie nodig:

- een verhoging van de kwaliteit van de leefomgeving en openbare ruimte door fysieke aanpassingen;
- het oplossen en voorkomen van milieuproblemen en -knelpunten door een duurzame planontwikkeling;
- door kwalitatief woonbeleid bevorderen dat woonmilieus en de kwaliteit van de woningen aansluiten op de vraag van de inwoners van Gelderland;
- intensivering van het stedelijk grondgebruik, maar wel met behoud van karakteristieke elementen en zorgvuldig omgaan met open ruimten daarbinnen;
- optimalisering van het gebruik van het bestaand bebouwd gebied: meer gebruik van de verticale dimensie (hoogte, diepte) en van de tijdsdimensie (meervoudig gebruik van dezelfde gebouwde ruimte).

Wonen

Het Gelderse woonbeleid richt zich vooral op het scheppen van voldoende aanbod van kwalitatief passende woningen en woonmilieus. Daarbij gaat het om voldoende ruimte op geschikte locaties voor het accommoderen van die kwalitatieve woningbehoefte. De inspanningen ten aanzien van de woningbouw richten zich op het realiseren van de (op grond van prognoses en woningbehoefte onderzoeken bepaalde) regionale woningbehoefte. Daarbij kan het zowel gaan om bestaand bebouwd gebied (herstructurering, transformatie) als om nieuw stedelijk gebied (uitbreiding). Een belangrijk ruimtelijk beleidsaccent is dat het aanbod aan woningen en woonmilieus beter moet aansluiten bij de voorkeuren van bewoners. Om deze reden bevordert de provincie vooral de realisatie van woningen voor ouderen en starters en van de woonmilieus centrumstedelijk en landelijk wonen. Voorts wil de provincie een versnelling bevorderen van herstructurering en transformatie van bestaand bebouwd gebied, het aanpakken van de stagnerende (nieuwbouw)productie, het vergroten van het aanbod aan levensloopbestendige woningen en wijken en het versterken van verscheidenheid en identiteit.

Ruimtelijke kwaliteit

Met het provinciaal ruimtelijk beleid wil de provincie ook bijdragen aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Daarbij gaat het om begrippen als 'gebruikswaarde', 'belevingswaarde' en 'toekomstwaarde'. Gebiedsspecifieke kenmerken moeten een belangrijke rol spelen bij de in de ruimtelijke inrichting. Uitgangspunt is dat ruimtelijke plannen in elk geval moeten voldoen aan basiskwaliteitsnormen, die voor een belangrijk deel zijn geregeld via milieuregelgeving op Europees en nationaal niveau. Als onderdeel van de ruimtelijke kwaliteit is een sturende rol weggelegd voor watersystemen. Bij ruimtelijke afwegingen moeten ondermeer aandacht worden besteed aan een waterhuishoudkundig duurzame inrichting van (toekomstige) stedelijke gebieden en het behouden van de infiltratie en kwel.

Regiospecifiek beleid Noord Veluwe

In het regiospecifieke beleid van de provincie vindt een synthese plaats van het generieke beleid van de provincie en de ambities, zoals de regio Noord-Veluwe die in de Regionale Structuurvisie Noord-Veluwe heeft geformuleerd. Met betrekking tot het 'rode raamwerk' wordt de regionale centrumfunctie van Harderwijk voortgezet en geïntensiveerd. De provincie wil daarbij stimuleren dat in de komende streekplanperiode de mogelijkheden voor stedelijke netwerkvorming tussen Harderwijk en Ermelo nader worden verkend. In het kwalitatief woonprogramma worden op regionaal niveau periodiek afspraken gemaakt over het programma voor wonen.

2.2. Gemeentelijk beleid

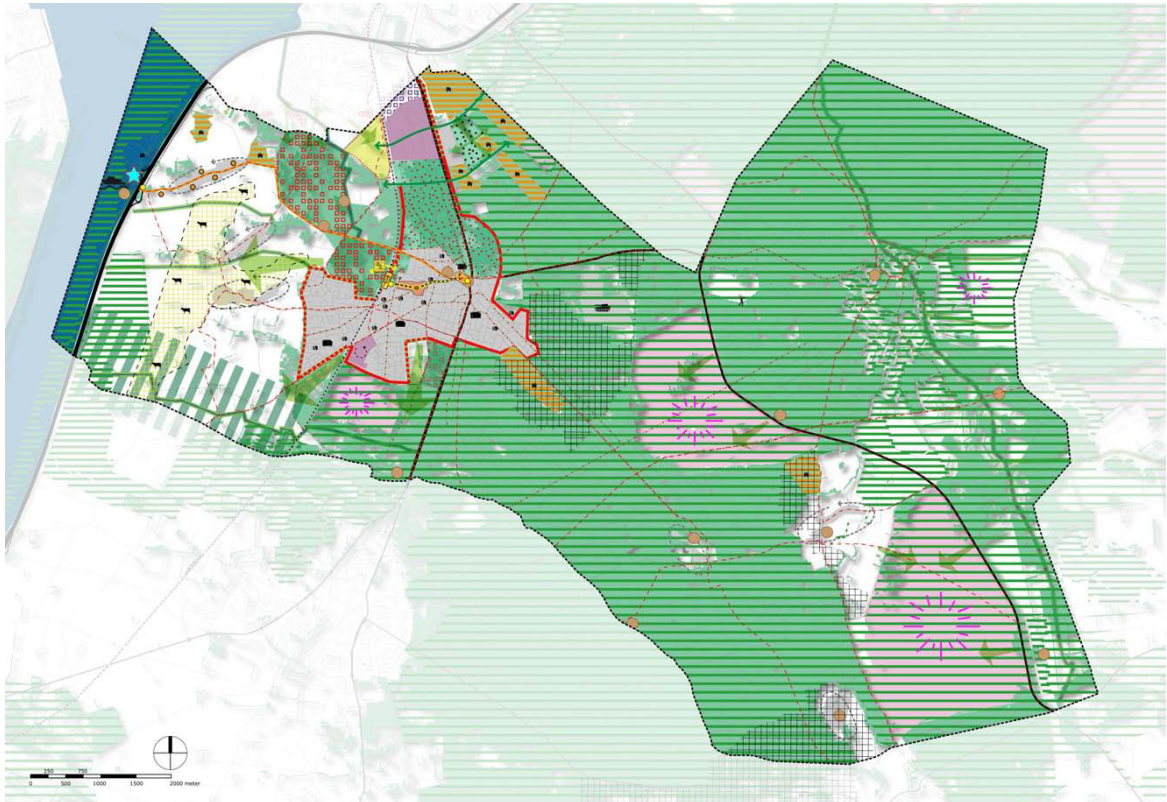
Structuurvisie Ermelo 2025

Doel van de Structuurvisie Ermelo 2025 is het vaststellen van een nieuw ruimtelijk perspectief met een integrale ontwikkelingsvisie voor de kern Ermelo en de directe omgeving. Het credo is 'Ontwikkeling vanuit identiteit'. Dat toekomstperspectief is in de structuurvisie uitgewerkt naar de verschillende speerpunten zoals omgeving, zorg en recreatie en toerisme. De structuurvisie is in maart 2012 door de gemeenteraad van Ermelo vastgesteld.

Relevante punten uit de structuurvisie zijn:

- reeds geplande woningbouwplannen blijven in beeld, voor de ontwikkeling van nieuwe plannen bestaat geen noodzaak;
- vooralsnog geen rekening met eventuele groei van Ermelo na 2025;
- accent op grondgebonden levensloopbestendige woningen en nultreden appartementen;
- stimuleren bouw betaalbare woningen voor startende gezinnen, waarbij ook gebruik wordt gemaakt van duurzaamheidsaspecten als middel om de woonlast te beperken.

De locatie Van der Vlis is in de structuurvisie niet specifiek benoemd als locatie voor woningbouw. Op de plankaart is de ontwikkeling weergegeven.



Figuur 3: Visiekaart structuurvisie 2025

Hoofdstuk 3 Randvoorwaarden en Programma

3.1. Stedenbouwkundige invulling

3.1.1. Bestaande situatie

De hoofdstructuur van het gebied, Prof. Kohnstammhof, wordt gevormd door een historische route (Dr. Holtropstraat). In de loop van de tijd hebben zich diverse wijzigingen voorgedaan op het gebied van bebouwingstypologie en korrelgrootte van de bebouwing. Het zicht vanaf de straat op het binnenterrein is kenmerkend voor het gebied rondom Prof. Kohnstammhof.

Ligging in Ermelo

De Stationstraat, één van de dragers van het centrum van Ermelo, vormt een belangrijk onderdeel van het winkellint. Dit winkellint begint bij het station en loopt via de oude kruising met de Dr. Holtropstraat naar de Verbinding. De Kerklaan is een deel van een historische route vanaf Meerkanten richting het zuiden. Het Postlaantje, een dwarsstraatje, vormt de verbinding tussen het winkellint en de Dr. Holtropstraat. Prof. Kohnstammhof ligt aan de Dr. Holtropstraat.

Openbare ruimte

De openbare ruimte wordt gekenmerkt door afwisseling van straatbeeld en inrichting. Daarbij is het verspringende profielmaat opvallend door de variërende plaatsing van de bebouwing.

Functionele omschrijving

Het voormalige van der Vlis-terrein omvat een aantal woningen (Jan van Malesteinweg 1, Dr. Holtropstraat 69 t/m 75) en de voormalige slagerij. Een klein deel daarvan is groen.



Figuur 4: Plattegrond project met kavelnummers

3.1.2. Toekomstige situatie

Het plan voor de locatie Van der Vlis bestaat uit twee delen, zie figuur 4. Het eerste deel is de rand. Deze rand van woonbebouwing hecht het stedenbouwkundige weefsel aan elkaar en geeft het nieuwe plan een duidelijke positie in de omliggende bebouwing. De bebouwing in de rand heeft de uitstraling, positie en ritmiek van de andere bebouwing aan de Dr. Holtropstraat en de Jan van Melasteinweg. Het kan worden omschreven als een ongelijke plaatsing van de bebouwing op de kavel ten opzichte van elkaar,

afgewisseld in typen die variëren van vrijstaand tot twee-onder-een-kap woningen. De voorzijde van de woning is gericht op de straat. Het andere planbestanddeel is het hofje. Dit vormt het nieuwe binnengebied van het terrein. De bebouwing is er kleinschaliger en vormt een eenheid waaruit besloten sfeer zou kunnen voortvloeien. Hierbij kan men denken aan een begijnhofje. De architectuur zou in het hofje ook sterk op elkaar moet worden afgestemd. Het is denkbaar dat een pleintje aan de gevels van de bebouwing grenst. Door deze twee bestandsdelen te introduceren creëert men met voorliggende woningbouwprogramma een thematisch en attractief woongebied. Het past in de omgeving door een duidelijke rand en heeft tevens een eigen uitstraling door de sfeer van een hofje met daarin een pleintje.

In het kort;

- randbebouwing aan de zijden van Dr. Holtropstraat en Jan van Malesteinweg;
- oriëntatie van de randbebouwing op deze twee straten;
- plaatsing toevallig en ongelijk zoals in deze twee straten;
- het hofje, de openbare ruimte wordt gevormd door een pleinruimte;
- de bebouwing aan de pleinruimte is kleinschalig en georiënteerd op de pleinruimte;
- de architectuur in het hofje is sterk op elkaar afgestemd;
- materiaal en inrichting van het pleintje afgestemd op de bebouwing.

3.1.3. Beeldkwaliteit

In de vigerende welstandsnota is voor deelgebied 2, centrum noord, waarvan het plangebied onderdeel uitmaakt, aangegeven welk welstandsniveau van toepassing is. Voor het plangebied en aanliggende woonomgeving geldt welstandsniveau 1. Uitgangspunt voor de woningbouw is dat de architectuur van de woningen een klassieke verschijningsvorm heeft met daarbij behorende fijne detaillering. De materiaalkeuze en kleurstelling van de gevels, daken, kozijnen, erkers en diverse aan- en uitbouwen dient conform de in die tijd toegepaste kleuren en materialen. In principe worden geen dakramen toegepast aan de openbare zijde. Aan de privé-zijde worden alleen dakramen van bescheiden afmetingen toegepast. Dakkapellen zijn toegestaan, maar dienen kleinschalig en ondergeschikt te zijn aan de kap en dakvorm. De voorkeur gaat uit naar de aanleg van groene afscheidingen of stenen muurtjes in plaats van schuttingen. Waar tuinen grenzen aan de openbare ruimte bestaan de afscheidingen bij voorkeur uit een gemetselde muur van 60 cm hoog in de baksteen van de woning.

3.2. Kwalitatief woonprogramma (KWP)

Het voorstel van UWOON is om de locatie Dr. Holtropstraat – Jan van Malesteinweg 12 dure koopwoningen (4 eengezinswoningen en 8 patiowoningen) te realiseren. Dit is mogelijk wanneer locatie aan de Postlaantje gecompenseerd wordt. Het programma qua aantallen past binnen de stedenbouwkundige randvoorwaarden. De verdeling is gebaseerd op het totaaloverzicht nieuwbouwplannen in de gemeente Ermelo, het kwalitatief woonprogramma (KWP). Hierin staan alle plannen met categorisering, in relatie tot elkaar. In het KWP is geconstateerd dat er een behoefte is aan goedkope koopwoningen en woningen voor starters op de woningmarkt. De ligging van het plangebied in combinatie met de omgeving heeft ervoor gezorgd dat er een afwijking is ten opzichte van het KWP. Bovendien verhoudt de invulling zich beter tot de omgeving. De programmatische afwijking op deze locatie zal in het plan Kerklaan – Postlaantje worden gecompenseerd.

Verdeling	Prof. Kohmstammh of	Wegwijzer -locatie	Totaal KWP 3	KWP 3	Was volgens KWP 2	P Wegwijzer voor wonen
Huur betaalbaar		22	22	30%	36	33
Koop (goedkoop)		11	11	15%	10	14,3
Koop (betaalbaar 1)		8	8	10%	5	12
Koop (Betaalbaar 2)		11	11	15%	5	16,5
Koop (duur)	12	11	23	30%	19	18,7
Totaal	12	75	75	100%	75	95

Commerciële ruimte: $1120-828 = 300\text{m}^2 \times 0,045 = 14 \text{ p}$

De woningbouwcategorie in Ermelo

Woningbouwcategorie	Prijsklasse	Doelstelling KWP 2	Doelstelling KWP 3
Huur (goedkoop)	< € 500	15%	15%
Huur (betaalbaar)	€ 500 - €650	10%	14%
Huur (duur)	> € 650	10%	1%
Koop (goedkoop)	Tot € 170.000	20%	15%
Koop (betaalbaar 1)	€ 170000 - €200000	10%	10%
Koop (Betaalbaar 2)	€ 200000- € 250000	10%	10%
Koop (duur)	> € 250.000	25%	30%
Totaal		100%	100%

Hoofdstuk 4 Milieu- en andere locatieaspecten

4.1. Waterhuishouding / watertoets

Het beleidskader waaruit de watertoets is voortgekomen, bestaat uit het Kabinetsstandpunt "Anders omgaan met water", de Nota Ruimte en de Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw. In deze waterparagraaf wordt aangegeven wat de watertoets is en wat dit voor gevolgen heeft voor het bestemmingsplan.

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het kader voor de watertoets is het vigerend beleid, zoals de vierde Nota Waterhuishouding, Waterbeleid 21e eeuw, Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening en het Provinciaal waterhuishoudingsplan. De watertoets geeft de inbreng van water een plaats in de procedures over ruimtelijke plannen en besluiten. De watertoets wordt vanaf 14 februari 2001 toegepast op alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten tot wijziging van deze plannen.

In de Vierde Nota Waterhuishouding is aangegeven dat het waterbeheer in Nederland gericht moet zijn op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde duurzame watersystemen. Belangrijk aandachtspunt hierbij is duurzaam stedelijk waterbeheer. Ook het beleid van de provincie Gelderland richt zich op duurzaam stedelijk waterbeheer. Het beleid van de waterbeheerder in dit deel van Gelderland is primair gericht op het vergroten van bergingscapaciteit en het verbeteren van de waterkwaliteit in het stedelijk gebied.

Algemeen

Het plangebied ligt in de hoek Jan van Malesteinweg (westzijde) en Dr. Holtropstraat (noordzijde) te Ermelo en valt binnen bestaand stedelijk gebied. Het is 0,32 hectare groot. Het bevindt zich niet binnen enige Keurzone of binnen de zoekgebieden voor waterberging zoals deze staan weergegeven in het Streekplan. Het plan heeft geen nadelige gevolgen voor en door (grond)water in de omgeving.

Grondwater

Het grondwaterpeil ligt tussen de 2,0 en de 3,0 meter onder maaiveld. Er is in en om het gebied geen grondwateroverlast bekend. Het gebied ligt niet in de grondwaterfluctuatietoneelzone zoals provincie Gelderland deze heeft gedefinieerd. Door de voorgenomen woningbouw zal grondwater geen overlast veroorzaken in dit plan en niet structureel afgevoerd worden. Hierdoor zal het plan 'grondwaterneutraal' worden ontwikkeld. Hemelwater zal binnen het plangebied worden geïnfiltreerd middels een infiltratieriolering. Voorkomen dient te worden dat het te infiltreren hemelwater de bodem en het grondwater verontreinigt. Voorwaarde voor infiltratie van hemelwater is derhalve:

- tegengaan van hondenpoep;
- inzameling afval;
- geen toepassing van chemische onkruidbestrijding;
- regelmatig vegen;
- verbieden van het wassen van auto's op straat;
- geen uitlogend straatmeubilair (met name gegalvaniseerd materiaal);
- duidelijk aangegeven dat sprake is van een hemelwater infiltratiegebied. Op de in zicht zijnde rioleringsonderdelen dient dit middels tekst of symbolen te worden aangegeven dat sprake is van infiltratie;
- voor zover mogelijk toepassing van een (half) open wegdek, met afstromen richting de berm.

Door de filterende werking van de bodem, als gevolg van de passage van hemelwater door de bodem, zal voorkomen worden dat het te infiltreren hemelwater het grondwater verontreinigt. Ingerepen voortkomend uit dit plan zullen geen bodemlagen aantasten waardoor het grondwatersysteem verandert. Gezien de heersende GHG van circa 2,0 m-mv, zijn geen aanvullende maatregelen noodzakelijk om voldoende ontwateringsdiepte te bewerkstelligen.

Oppervlaktewater

In de omgeving van het plangebied (< 2 kilometer) is geen natuurlijk oppervlaktewater aanwezig. Het kanomeer aan de Suikerbakker, een kleinschalig kunstmatig oppervlaktewater, bevindt zich op een

afstand van circa 400 meter ten zuiden van de onderzoekslocatie. Er is geen sprake van HEN/SED-wateren in de omgeving. De onderzoekslocatie ligt niet binnen een grondwaterbeschermingsgebied. De dichtstbijzijnde grondwaterbeschermingsgebieden betreffen Harderbroek (1,2 kilometer ten noordwesten) en Harderwijk (3,5 kilometer ten noordoosten). Naar aanleiding van dit plan zal geen oppervlaktewater (in verbinding staand met het oppervlaktewatersysteem) gecreëerd worden. Ook zal er niet geloosd worden op het oppervlaktewater. Het plan veroorzaakt geen nadelige gevolgen voor of door het oppervlaktewatersysteem in de omgeving.

Natuur

Binnen en nabij het plangebied komt geen waterafhankelijke natuur voor.

DWA en RWA

Het hemelwater binnen het plangebied zal niet afgevoerd worden naar de riolering. Hiervoor is de Beslisboom hemelwaterafvoer (opgesteld door Tauw) gehanteerd. De verwerking van hemelwater vanaf particuliere percelen en de openbare verharding vindt geschieden plaats, middels afzonderlijke infiltratievoorzieningen. Berging van hemelwater dient primair binnen het eigen gebied plaats te vinden. De ontsluitingsweg door het plangebied zal worden voorzien van een hemelwaterriolering, in de uitvoering van een infiltratieriool. Het straatprofiel dient zo te worden ontworpen, dat hemelwater van parkeerplaatsen en openbare weg afwatert richting de straatkolken. Het infiltratieriool wordt voorzien van een noodoverloop, om ervoor te zorgen dat geen wateroverlast ontstaat indien de bergingscapaciteit is bereikt. De noodoverloop dient te worden voorzien aangesloten op de gemeente riolering in de Jan van Malessteinweg. Straatkolken in de ontsluitingsweg, dienen te worden voorzien van een zandvanger en een rooster, om verstopping te voorkomen. De infiltratieriolering dient derhalve een minimale berging te realiseren van **22 m³**. De hemelwaterafvoer van de woningen en verharding (indien van toepassing) op particuliere percelen, wordt aangesloten op een infiltratievoorziening aan de achterzijde van de woning. Hemelwater van de voorzijde van de woning wordt middels regenwaterafvoer door de kruipruimte naar de achterzijde geleidt. De infiltratievoorziening krijgt de uitvoering van een ondergrondse infiltratiekrat. Per woonperceel dient een minimale berging te worden gerealiseerd van **4 m³**. De regenpijpen dienen op enige afstand boven het maaiveld te worden voorzien van een bladvanger, welke tevens kan dienen als noodoverloop indien de voorzieningen het aanbod van hemelwater niet aankunnen.

Momenteel is in de omgeving sprake van een gemengde gemeentelijke riolering. Binnen het plangebied zal een infiltratieriool worden aangelegd ten behoeve van de verwerking van hemelwater. Huishoudelijk afvalwater zal onder vrij verval worden geloosd op de gemeentelijke riolering welke binnen het plangebied zal worden aangelegd. Deze vuilwaterafvoer zal worden aangesloten op een lozingsput van aanwezige (gemengde) riolering in de Jan van Malesteinweg. Het aanvragen van rioolaansluitingen alsmede berekeningen ten aanzien van de riolering (rioleringsplan) dient te worden uitgevoerd door de projectontwikkelaar. Vuilwater en de overloop van de hemelwaterafvoer dienen gescheiden van elkaar bij de openbare riolering te worden aangeleverd. Indien de aanwezige riolering in de toekomst vervangen wordt door een gescheiden stelsel, kan de hemelwaterafvoer op de hemelwaterriolering worden aangesloten.

Procedures

Doordat dit plan kleiner is dan 1.500 m² toename van verhard oppervlak, buiten Keurzones valt, het geen HENwater 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), spoorlijn(en), tracéwet, damwand(en), scherm(en), ontgrondingen et cetera betreft, valt het onder de "postzegelplannen" zoals Waterschap Veluwe die vanuit het oogpunt van de watertoets heeft gedefinieerd. Dit betekent dat voor dit plan het "standaard wateradvies" geldt. Afwijkingen hiervan en afwijkingen op de plankaart hebben wij beargumenteerd weergegeven in deze waterparagraaf.

Aangezien het plan zich binnen stedelijk gebied bevindt, zal het zoals afgesproken wel in het watertoetsadviesoverleg aan Waterschap Veluwe worden voorgelegd.

4.2. Geluid

In opdracht van CSO is door Alcedo een akoestisch onderzoek uitgevoerd voor de 12 woningen in het plan Vlishoek te Ermelo. Het plangebied ondervindt geluidsinvloeden van de Dokter Holtropstraat, de Groeneweg en de Jan van Malesteinweg en de nabij gelegen inrichtingen. Door Alcedo is voor het plangebied onderzocht of er knelpunten optreden met de grenswaarden volgens de Wet geluidhinder (wegverkeerslawaaï) en de milieuzonering van de nabij gelegen inrichtingen. De locatie is conform het vigerende bestemmingsplan bestemd voor woondoeleinden. De bouwplannen wijken enkel op een aantal punten af van de regels voor de bestemming woondoeleinden. Het vigerende bestemmingsplan staat niet toe om op het achterterrein van het gedeelte met de bestemming Woondoeleinden, woningen te realiseren. Daarom zal in het kader van een goed woon- en leefklimaat het aspect geluid inzichtelijk worden gemaakt. Aan de hand van de onderzoeksresultaten kunnen de gebruiks- en inpas mogelijkheden worden afgewogen.

4.2.1. Wegverkeerslawaaï

De geluidbelasting op de woningen vanwege wegverkeer wordt veroorzaakt door wegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur. De hoogste geluidbelasting (incl. aftrek art. 110g Wet geluidhinder) bedraagt 50 dB. Omdat wegen met een maximum snelheid van 30 km/uur geen zone hebben, kunnen geen hogere waarde vastgesteld worden.

De binnenwaarde van de woningen dient te voldoen aan het bouwbesluit. De gecumuleerde gevelbelasting zonder aftrek is maximaal 55 dB. Bij de bouw aanvraag dient een rapport gevoegd te worden waarin aangetoond wordt dat de gevelwering minimaal 22 dB bedraagt.

Er wordt voldaan aan het geluidbeleid van de gemeente, daar de woningen allen een geluidluwe gevel hebben. Onder voorwaarde van voldoende gevelwering bestaan er vanuit het aspect wegverkeerslawaaï geen bezwaren tegen het plan.

4.2.2. Geluidbelasting industrielawaaï

Een aantal woningen wordt op kortere afstand van de Gamma gebouwd dan de adviesafstand van 30 meter uit de brochure Bedrijven en milieuzonering (VNG). Derhalve is onderzocht wat de werkelijke geluidbelasting op de woningen is. De berekende geluidbelasting op de nieuw te bouwen woningen, overschrijdt de normen voor het langtijdgemiddelde geluidniveau (L_{Aeq}) en het maximale geluidniveau (L_{Amax}) uit het Activiteitenbesluit.

De hoogste gevelbelasting is berekend op woning met kavelnummer 9. Met een etmaalwaarde van 60 dB(A) is hier sprake van een zeer matig woonklimaat beoordeeld volgens de GES-systematiek (gezondheideffectscreening). Door het toepassen van dove en blinde gevels wordt voldaan aan de binnenwaarde en door een scherm wordt het geluidniveau in de tuin en op de begane grond beperkt. Ook voor de kavelnummer 7, 8 en 9 geldt dat slechts voldaan wordt aan de geluidnormen door het toepassen van dove en blinde gevels en een scherm.

Het risico is aanwezig dat de toekomstige bewoners de gevels aanpassen en opslaande ramen laten aanbrengen, waardoor het binnenniveau toeneemt. Daarnaast is de ventilatie van de woningen een belangrijk aandachtspunt. Deze moet ruim voldoen, zonder dat daarbij geluidsoverlast door de installaties ontstaat. Ook het geluidsscherm dient duurzaam uitgevoerd te worden.

De woningen voldoen aan het geluidbeleid van de gemeente Ermelo daar elke woning over een geluidluwe gevel beschikt. Dit is wel inclusief maatregel (scherm).

4.3. Luchtkwaliteit

4.3.1. Bedrijven

Geur

In de nabijheid van de inrichting zijn geen bedrijven die een sterke geuremissie hebben. De planlocatie ligt in een omgeving met overwegend een woonfunctie. Aan de Dr Holtropstraat komt detailhandel voor. In de directe nabijheid van de locatie is geen horeca aanwezig, ook geen restaurants.

Wet luchtkwaliteit

Voor zover luchtkwaliteit aan de orde is, moet gedacht worden aan de emissie van fijnstof en NOx door het verkeer. Hiervoor wordt verwezen naar het onderwerp "Verkeer, luchtkwaliteit".

4.3.2. Verkeer

Het aantal nieuwe te bouwen appartementen / woningen op het perceel Dr. Holtropstraat, hoek Jan van Malesteinweg, (locatie Van de Vlis) te Ermelo valt onder de – getalsmatige - begrenzing van de Regeling NIBM, er is geen verdere toetsing aan de 3% grens en de grenswaarde nodig.

De AmvB “Niet in betekenende mate” (Besluit NIBM) behorende bij de “Wet luchtkwaliteit”, legt vast wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Dat is het geval wanneer aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2) veroorzaakt die niet meer bedraagt dan 3% *van de jaargemiddelde* concentratie van die stof. De bijdrage aan de luchtverontreiniging door een project staat centraal in het Besluit niet in betekenende mate (NIBM). De regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen), geeft voor ondermeer woningbouwprojecten een getalsmatige invulling aan de NIBM-grens. Als een project binnen de – getalsmatige – begrenzing van de Regeling NIBM valt, dan is geen verdere toetsing aan de 3% grens en de grenswaarde nodig.

Conclusie:

Het project geldt automatisch als een NIBM-project en kan doorgaan zonder dat extra maatregelen worden genomen. Ook is dan geen luchtkwaliteitonderzoek nodig. Het aantal nieuwe te bouwen woningen op het perceel Dr. Holtropstraat, hoek Jan van Malesteinweg, (locatie Van de Vlis) te Ermelo valt onder deze - getalsmatige - begrenzing van de Regeling NIBM.

4.4. Bodem

Er is voor deze locatie een bodemrapport van oktober 2009 bekend. Dit rapport is begin 2011 beoordeeld.

De bodemkwaliteit (grond, grondwater en asbest) vormt geen belemmering voor het verstrekken van de omgevingsvergunning (onderdeel bouwen) met uitzondering van de locatie hoek Jan van Malesteinweg en Dr. Holtropstraat. Ter plaatse moet eerst de PAK verontreiniging gesaneerd worden, voor er gebouwd (gegraven) mag worden. Dit betekent dat een vergunning met uitgestelde inwerkingtreding wordt verleend tenzij voor aanvraag van de vergunning de verontreiniging gesaneerd is. De gemeente is bevoegd gezag voor deze sanering.

Conclusie:

De verontreiniging vormt geen belemmering voor een eventuele bestemmingswijziging. De omvang is dermate beperkt dat dit geen financiële belemmering oplevert voor de plannen.

4.5. Externe veiligheid

De afstand gemeten vanaf het project tot de rijksweg A 28, de provinciale wegen N 302 en N303 en de hoge en middendruk aardgastransportleidingen zijn dermate dat deze geen invloed hebben op het project. Deze blijven dan ook buiten beschouwing.

De kortste afstand gemeten vanaf de spoorlijn Zwolle – Amersfoort tot het project bedraagt 300 meter. Net als voor de modaliteit weg geldt dat een BLEVE van de transporteenheid met LPG bepalend is voor de omvang van het groepsrisico. Dit betekent dat aandacht dient te worden besteed aan personen die zich binnen de afmeting van de vuurbal (of ingeval van een domino BLEVE binnen het warmtestralingsniveau van 35 kW/m²) vanaf het spoor bevinden. Voor een spoorketelwagon bedraagt de straal van een vuurbal 100 meter, voor de zogenaamde domino BLEVE bedraagt de afstand tot een warmtestralingsniveau van 35 kW/m² 175 meter.

Conclusie:

Nu de afstand gemeten vanaf de spoorlijn tot het project meer bedraagt dan 175 meter heeft de spoorlijn geen invloed op de hoogte van het groepsrisico. Het project voldoet aan het aspect externe veiligheid.

4.6. Flora- en faunawet en EHS

EcoGroen Advies BV heeft een quickscan natuurtoets uitgevoerd in verband met sloop- en nieuwbouwwerkzaamheden aan de Dokter Holtropstraat te Ermelo. De consequenties van de beoogde

ruimtelijke ingreep op de aanwezige natuurwaarden zijn getoetst aan de Flora- en faunawet (FFW) en vigerend gebiedsgericht natuurbeleid. Het onderzoek is gebaseerd op twee veldbezoeken, een dagbezoek op 12 september 2007 en een avondbezoek, gericht op vleermuizen, op 20 september 2007 en een inventarisatie van bekende verspreidingsgegevens.

Gebiedsgericht natuurbeleid

Op basis van de ligging en aard van de ruimtelijke ingrepen kan geconcludeerd worden dat ze geen negatieve effecten hebben op de in de omgeving aanwezige Habitatrichtlijngebieden, Vogelrichtlijngebieden, Beschermde natuurmonumenten, Ecologische hoofdstructuur (EHS) of specifieke natuurwaarden buiten de EHS.

Aangetroffen en te verwachten soorten

Het plangebied bestaat uit enkele woningen welke worden gesloopt. Beplanting is aanwezig in de vorm van tuinbeplanting, heesters en bomen. Permanent oppervlaktewater is aanwezig in de vorm van een tuinvijver.

Uit de natuurtoets komen de volgende zaken naar voren:

- In het plangebied is een plantensoort van de Rode Lijst aangetroffen, Brede waterpest. Er zijn geen beschermde plantensoorten aangetroffen of te verwachten;
- Binnen het plangebied waren ten tijde van het veldonderzoek geen vaste verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig. Wel is het mogelijk dat vleermuizen zich in de toekomst alsnog vestigen in de aanwezige bebouwing. De voorgenomen plannen hebben geen nadelige gevolgen op vliegen/ of jachtroutes en foeragerende vleermuizen;
- In en nabij de bosschages zijn vaste verblijfplaatsen van enkele algemeen voorkomende, laag beschermde, zoogdiersoorten aangetoond of te verwachten;
- In de beplanting zijn uitsluitend algemene broedvogels als Winterkoning, Houtduif, Zwarte kraai, Merel, Groenling, Roodborst, Vink, Tjiftjaf en Heggenmus te verwachten;
- Mogelijk fungeert de aanwezige tuinvijver in combinatie met de omliggende strooisellaag als beperkt leefgebied voor de laag beschermde Bruine kikker, Gewone pad en/ of Kleine watersalamander (FFW tabel 1);
- Er zijn geen beschermde reptielen, vissen of ongewervelden aangetoond of te verwachten.

Vrijstelling en mitigerende maatregelen

- Het aanvragen van een ontheffing annex art. 75 van de Flora- en faunawet is in deze situatie niet aan de orde;
- Sterk geadviseerd wordt om de werkzaamheden buiten de kwetsbare perioden van vleermuizen uit te voeren.

Door kort voorafgaand aan de daadwerkelijke sloop nogmaals gericht vleermuizenonderzoek uit te voeren, kan schade aan vleermuizen met zekerheid voorkomen worden;

- Werkzaamheden die broedbiotopen van aanwezige vogels verstoren of beschadigen dienen te allen tijde te worden voorkomen. Dit is voor de meeste vogelsoorten mogelijk door gefaseerd te werken en de uitvoering in elk geval op te starten in de periode voor 15 maart en na 15 juli. Overigens wordt voor het broedseizoen geen standaardperiode gehanteerd, maar is het van belang of een broedgeval wordt verstoord, ongeacht de datum.

Als in de periode 15 juli- 15 november gestart wordt met de werkzaamheden dan is het van belang om na te gaan of bewoonde nesten van Houtduif aanwezig zijn in de invloedsfeer van de plannen;

- Voor de beschermde 'algemene soorten' uit de groep van kleine zoogdieren en amfibieën geldt automatisch een vrijstelling van de verbodsartikelen 9, 11 en 12 uit de Flora- en faunawet en is het aanvragen van een ontheffing niet noodzakelijk.

Conclusie en Advies aanvullend vleermuisonderzoek CSO:

Tijdens de twee aanvullende veldbezoeken voor vleermuizen, is alleen de gewone dwergvleermuis foeragerend aangetroffen. Geconcludeerd wordt dat het plangebied gebruikt wordt als foerageergebied door de gewone dwergvleermuis. In het plangebied zijn geen verblijfplaatsen van gewone dwergvleermuizen aangetroffen (tabel 3 soort van de Flora- en faunawet). Omdat er voldoende

foerageergebied aanwezig is in de nabije omgeving van het plangebied kunnen de vleermuizen tijdens de werkzaamheden hier naar uitwijken. Derhalve zijn er geen conflicten met de Flora- en faunawet en is er geen ontheffing nodig. Van de overige strikter beschermde soorten (tabel 2 en 3 soorten) en situaties zijn geen aanwijzingen van aanwezigheid binnen het plangebied vastgesteld en/of conflicten met de Flora- en faunawet. Geadviseerd wordt de volgende adviezen van Ecogroen op te volgen:

- Werkzaamheden die broedbiotopen van aanwezige vogels verstoren of beschadigen dienen te allen tijde te worden voorkomen. Dit is voor de meeste vogelsoorten mogelijk door gefaseerd te werken en de uitvoering in elk geval op te starten in de periode voor 15 maart en na 15 juli.
- Voor de beschermde 'algemene soorten' uit de groep van kleine zoogdieren en amfibieën geldt automatisch een vrijstelling van de verbodsbepalingen 9, 11 en 12 uit de Flora- en Faunawet en is het aanvragen van een ontheffing niet noodzakelijk.
- Daarnaast wordt opgemerkt dat enkele bomen op het plangebied kapvergunningplichtig zijn.
- Wel blijft de algemene zorgplicht gehandhaafd

4.7. Archeologie

Tijdens het onderzoek aan de Groeneweg te Ermelo zijn archeologische sporen aangetroffen die samenhangen met de ontginning van het zandlandschap. Door het steeds weer verbeteren van de bodem middels plaggen en mest is een esdek gevormd. De sporen beperken zich voornamelijk tot restanten van landbouwactiviteiten, zoals esgreppels en spitsporen. De paalkuilen lijken op basis van vulling en textuur (sub)recent van aard (Nieuwe tijd). De vondsten bestaan vooral uit vroegmiddeleeuwse aardewerkfragmenten. Tevens zijn een vuurkets en een koperen knoopje uit de 18e eeuw aangetroffen. De vondsten zijn verzameld uit het esdek, esgreppels en ploegsporen, en zullen waarschijnlijk bij de plaggenbemesting op het terrein terecht gekomen zijn. Op basis van het vooronderzoek was een hoge verwachting opgesteld voor archeologische sporen uit de Middeleeuwen tot Nieuwe tijd. Daarnaast konden er sporen uit oudere perioden aanwezig zijn. Deze verwachting dient op basis van de onderzoeksresultaten naar beneden toe te worden bijgesteld. De aangetroffen sporen beperken zich tot de restanten van landbouwactiviteiten.

Conclusie:

Er zijn geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig en het terrein kan worden vrijgegeven.

4.8. Parkeren

De parkeerbehoefte kan worden herleid uit de Parkeernota 2004 van de gemeente Ermelo. Deze nota bevat kengetallen voor de verwachte parkeerbehoefte per toegenomen functie. Voor het deelgebied centrum waar het plangebied onder valt wordt voor woningen in het dure segment een parkeernorm aangehouden van 1,7 per woning. Dit betekent dat er 20 parkeerplaatsen nodig zijn. In het plangebied worden 12 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. De overige 8 parkeerplaatsen komen aan de Jan van Malesteijnweg. Omdat er extra parkeerplaatsen gerealiseerd worden aan de Van Malesteijnweg kan een beroep gedaan worden op de vrijstellingsmogelijkheid uit de bouwverordening.

Conclusie:

Gelet het bovenstaande zijn er echter goede redenen aan te nemen dat de ontwikkeling niet leidt tot parkeerproblemen.

Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid

Het ingediende bouwplan is een initiatief van de woningcorporatie Uwoon en wordt door de ontwikkelaar bekostigd. Zoals gebruikelijk bij wijzigingen / afwijkingen van het bestemmingsplan wordt met de aanvrager een planschade overeenkomst gesloten.

Tussen de gemeente en de ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst gesloten, waardoor het kostenverhaal verzekerd is. Het opstellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk.

Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Burgers en maatschappelijke organisaties worden bij de bouwplannen betrokken met de ter inzage legging van deze ruimtelijke onderbouwing en het ontwerpbesluit omgevingsvergunning.