

Nr. 13012159
Casenr. 2013-01509

Ruimtelijke Onderbouwing

Stationsstraat 50-52 "Taxi Bakker"



Afdeling : Ontwikkeling
Datum : November 2013

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Inleiding	3
1.2 Doel	3
1.3 Ligging en begrenzing van het project	3
Hoofdstuk 2 Juridische aspecten	4
Hoofdstuk 3 Beleid	5
2.1 Rijksbeleid	5
2.2 Provinciaal beleid	5
2.3 Gemeentelijk beleid	6
Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden en programma	9
3.1 Stedenbouwkundige invulling	9
3.1.1 Bestaande situatie	9
3.1.2. Ligging in Ermelo	9
3.2 Kwalitatief Woonprogramma	10
Hoofdstuk 4 Milieu- en andere locatieaspecten	12
4.1 Waterhuishouding/ Watertoets	12
4.2 Geluid	13
4.3 Bodem	14
4.4 Externe veiligheid	15
4.5 Geur en geluid (bedrijven)	15
4.6 Bezonning	16
4.7 Visuele hinder	16
4.8 Natuurtoets	16
4.9 Parkeren	19
4.10 Archeologie	19
4.11 Luchtkwaliteit	20
4.12 Conclusie	20
Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid	21
Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	22

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Inleiding

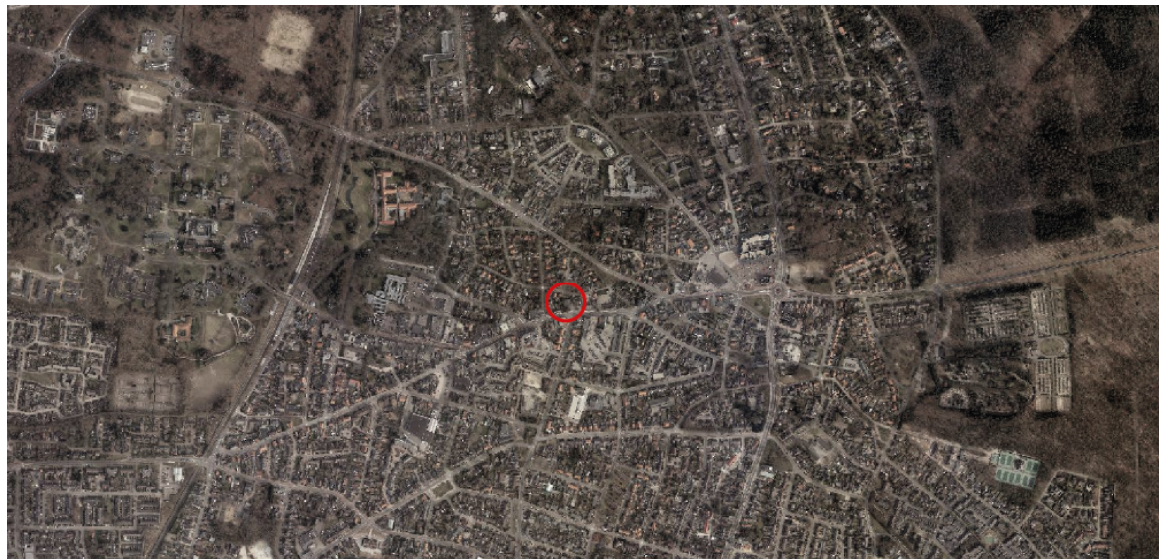
Vanaf 2006 is UWoon doende met de ontwikkeling van het perceel Stationsstraat 50-52. UWoon heeft in dat jaar de voormalige locatie Taxi Bakker gekocht. Het gebouw op het perceel staat al enige tijd leeg. UWoon heeft nu plannen om een herontwikkeling op deze plaats te realiseren in de stijl van de oude bebouwing met een zorginvulling. De zorginvulling behelst een concept onder de naam 'De Herbergier'. Het daarbij behorende woongebouw bestaat uit een aantal (slaap)kamers en gemeenschappelijke ruimten evenals een keuken en woonkamer. Op een zeer aandachtige manier wordt er op maat zorg geleverd aan de bewoners. De bewoners behouden, samen met de familie, een bepaalde mate van regie over hun eigen leven. De Herbergier wordt geleid door twee vaste bewoners/begeleiders.

1.2 Doel

Dit project voorziet de bouw van een gebouw ten behoeve van een zorginstelling van de Herbergier. Binnen het huidige bestemmingsplan Kom Ermelo is dit gebouw met de zorgfunctie niet mogelijk. Middels een uitgebreide omgevingsvergunning (2.12, eerste lid onder a, onderdeel 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) wordt deze ontwikkeling planologisch mogelijk gemaakt.

1.3 Ligging en begrenzing van het project

De projectlocatie is gelegen midden in het centrumgebied. In de directe omgeving van het perceel liggen verschillende cafés, terrasjes, woningen en winkels. De projectlocatie wordt omsloten door de Berkenlaan en de Stationsstraat. Vanuit de Dirk Staalweg is er een zichtlijn op het huidige pand. Het perceel ligt als het ware tussen de omliggende bebouwing in. De voorkant van het perceel is gericht op de stationsstraat.



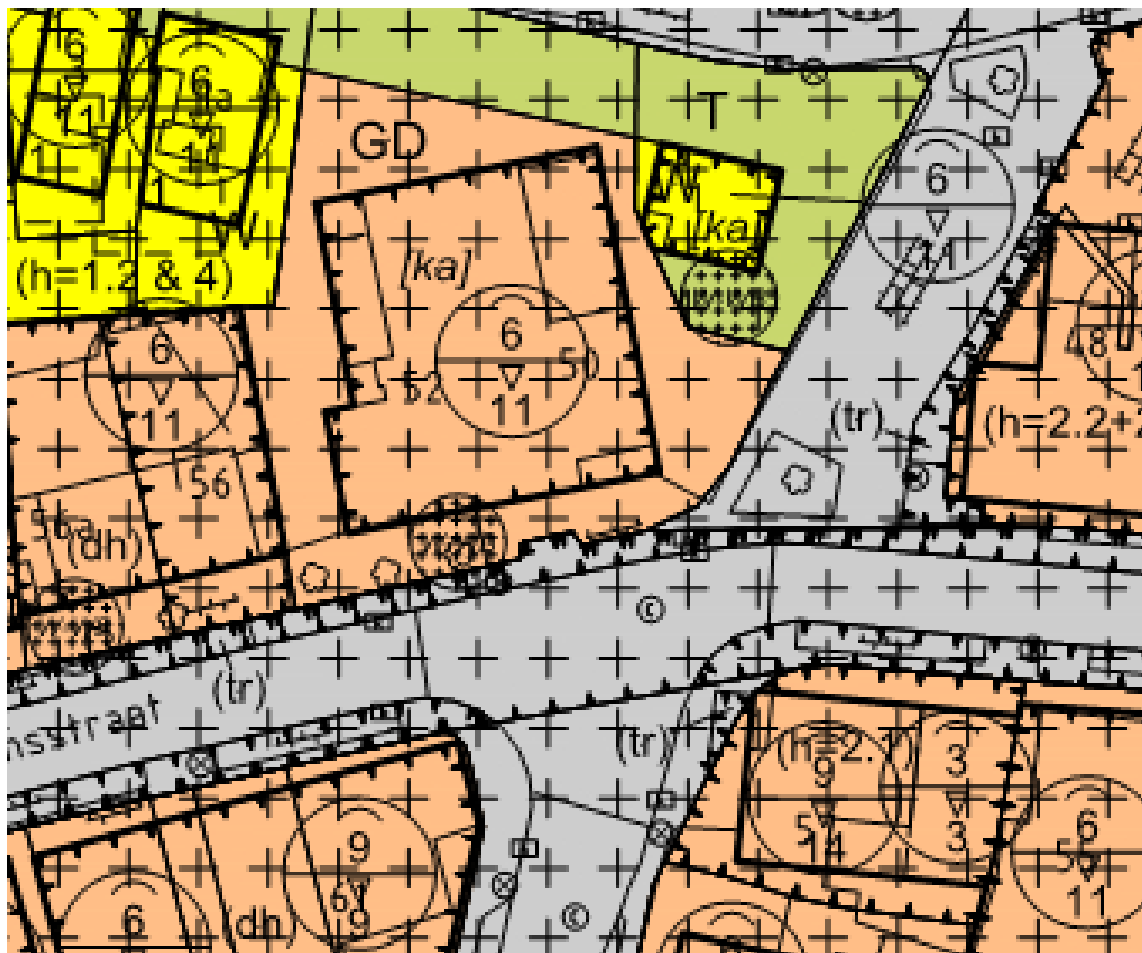
Figuur 1: Locatie plangebied

Hoofdstuk 2 Juridische aspecten

De projectlocatie is gelegen in het geldende bestemmingsplan Kom Ermelo 2013 en valt binnen de bestemming “Gemengde Doeleinden”

De bestemmingsplantoets van het onderhevige plan wijst uit dat het plan op de volgende punten strijdig is met het bestemmingsplan:

- Het hoofdgebouw wordt deels buiten het bouwvlak gebouwd;
- De goothoogte wordt overschreden;
- De uitwendige hoofdvorm wordt niet gehandhaafd;



Figuur 2: Uitsnede van het bestemmingsplan Kom Ermelo 2013

Afwijken van het bestemmingsplan

Artikel 2.1 onder c van de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (Wabo) bepaalt dat het verboden is zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren waarvan het gebruik in strijd is met het bestemmingsplan. Op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a onderdeel 3 van de Wabo kan worden afgeweken van het geldende bestemmingsplan door middel van een projectafwijkingsbesluit. Afwijken is alleen mogelijk als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Het projectafwijkingsbesluit gaat vergezeld van deze ruimtelijke onderbouwing en besluitvlak. Het besluitvlak en de vergunning zijn uiteindelijk de juridisch bindende onderdelen.

Hoofdstuk 3 Beleid

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland door een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit te bereiken, brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven), laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Het Rijk richt zich daarbij op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer (waaronder buisleidingen), energie en natuur, als ook ondergrond en ruimte voor militaire activiteiten. Ook waterveiligheid en milieukwaliteit (lucht, geluid, bodem, water en externe veiligheid) horen daarbij, evenals de bescherming van ons werelderfgoed (zoals de Waddenzee en de Nieuwe Hollandse Waterlinie).

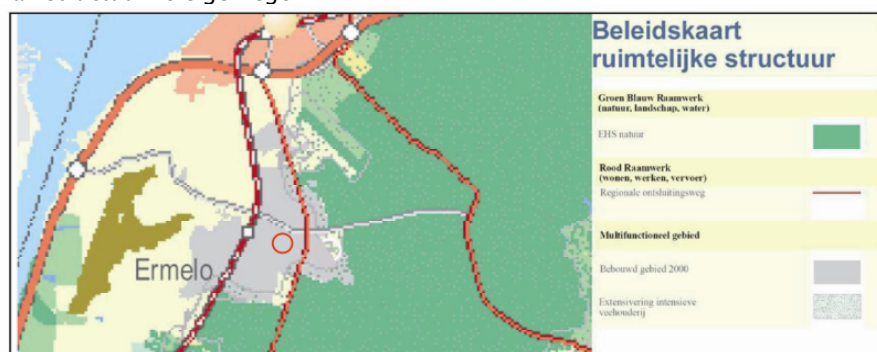
Buiten de nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en laat verstedelijkings- en landschapsbeleid over aan de provincies en gemeenten. De gemeente is in dat opzicht de overheid die het dichtst bij de burger staat en zorg draagt voor een veilige en leefbare woon- en werkomgeving. In het ruimtelijk domein gaat het om de ruimtelijke ontwikkeling van stad en platteland in brede zin, waarbij onder meer belangen ten aanzien van mobiliteit, milieu, natuur, water, economie en wonen worden afgewogen. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei geënt op het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

Het Rijk heeft de meest unieke of kenmerkende landschappen aangewezen als Nationaal Landschap. Het plangebied ligt buiten de begrenzing van het Nationaal Landschap Veluwe. De SVIR gaat (uiteraard) niet in op individuele initiatieven waarvan in het onderhavige geval sprake is.

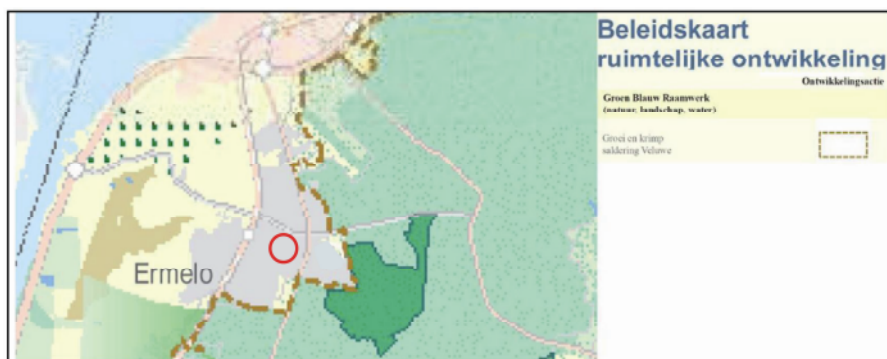
2.2 Provinciaal beleid

Streekplan Gelderland (2005)

Provinciale Staten van Gelderland hebben op 29 juni 2005 het Streekplan Gelderland 2005 vastgesteld. De nieuwe Wet ruimtelijke ordening kent geen streekplannen meer, maar een structuurvisie, met een zelfbindende werking. Dat wil zeggen dat ze geen juridische status hebben en geen rechtstreekse doorwerking naar gemeentelijke plannen. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het streekplan Gelderland 2005 de status van structuurvisie gekregen.



Figuur 3: Uitsnede streekplankaart "Beleidskaart ruimtelijke structuur"

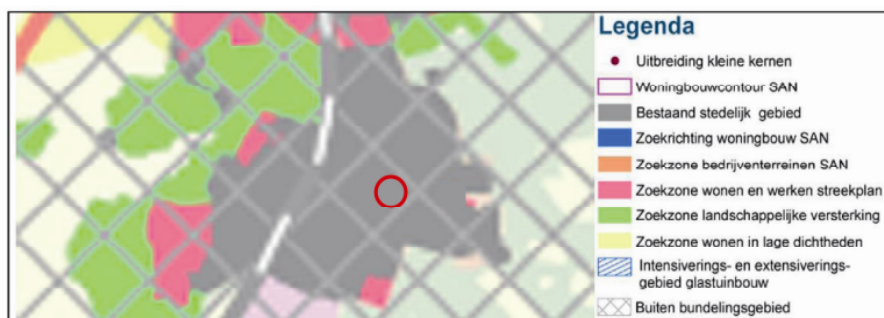


Figuur 4: Uitsnede streekplankaart "Beleidskaart ruimtelijke ontwikkeling"

Op de streekplankaart 'Ruimtelijke Structuur' ligt het plangebied binnen het rode raamwerk en heeft het de aanduiding 'Bebouwd gebied 2000'.

Ruimtelijke Verordening Gelderland

In de Ruimtelijke Verordening Gelderland, tweede herziening die op 19 december 2012 door Provinciale Staten is vastgesteld, stelt de provincie regels aan bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan wordt afgeweken ten behoeve van een project van lokaal ruimtelijk belang. De provincie richt zich hierbij op onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, natuur, nationale landschappen, water en glastuinbouw. Op de kaart 'Verstedelijking' die bij de verordening hoort, is het plangebied aangegeven als 'Bestaand stedelijk gebied'. Een woonzorgbouw is hier toegestaan.



Figuur 5: Uitsnede kaart verstedelijking

2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie 2025 Ermelo

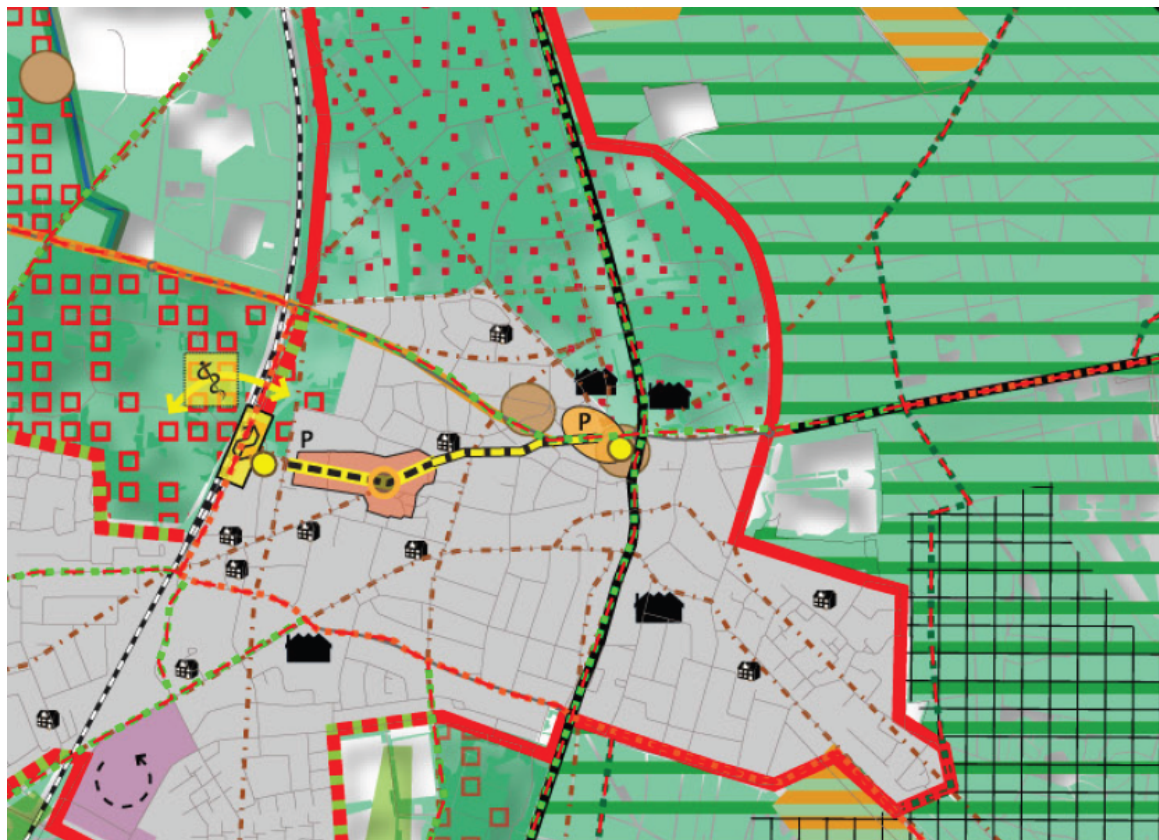
De Structuurvisie gemeente Ermelo 2025 met als ondertitel 'Ontwikkeling vanuit identiteit' is vastgesteld op 1 maart 2012. De structuurvisie bevat een nieuw ruimtelijk perspectief met een integrale ontwikkelingsvisie voor Ermelo. Het toekomstperspectief is in de structuurvisie uitgewerkt naar de verschillende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

Eén van de uitgangspunten om de identiteit te verbeteren is:

- De versterking van het centrum van Ermelo
- De ontwikkeling van nieuwe woonconcepten op het gebied van wonen en zorg;

De vergrijzing zorgt voor onzekerheden als het gaat om benodigde voorzieningen (wonen, zorg) en gewenste woningvoorraad. Ook bij de ontwikkeling van het centrum gaat het om een bewuste keuze wat betreft omvang en situering van voorzieningen. Het huidige centrum met bestaande indeling en aanbod, staat onder druk.

De bevolking van Ermelo zal de komende jaren vergrijzen. De vraag naar zorg aan huis neemt daarbij toe. Op termijn zal ook de vraag naar verzorgingsplaatsen toenemen. Een belangrijke opgave is het zorgen dat mensen ouder kunnen worden in de eigen wijk. Niet alle woningen zijn toekomstbestendige woningen. Met nieuwe ontwikkelingen kan het aanbod aan geschikte woningen verbeteren. Dit kan in grondgebonden vorm maar ook in de vorm van nultreden appartement. De nabijheid van voorzieningen (ontmoeten, boodschappen, vervoer) is belangrijk. Ermelo wil nadrukkelijk de mogelijkheid realiseren om ouder te worden in de eigen wijk. In combinatie met het aanbod van zorg zijn mogelijk ook nieuwe concepten voor Ermelo denkbaar.



Figuur 6: Uitsnede visiekaart structuurvisie Ermelo 2025 (grijze vlak is het bestaand stedelijk gebied)

De Structuurvisie zet in op:

- Stimuleren van aanvullende economische ontwikkelingen in relatie tot zorginstellingen (Health Campus);
- Ruimte bieden aan bedrijvigheid gelieerd aan zorg en hospitality in brede zin: zorg, wellness, dienstverlening;
- Inzet op de vestiging van zorggerelateerd onderwijs (MBO/HBO), en versterken kennisfunctie in bredere zin (aanknopingspunt mogelijk in stages, congres);
- Stimuleren van recreatieaanbod gericht op zorg en wellness;
- Ondersteunen van wonen met zorgcomponent: particuliere initiatieven, voorhuis/achterhuis combinaties;
- Zorg in brede zin; Brug bouwen tussen zorginstellingen en welzijn / samenleving,

Masterplan centrumontwikkeling.

Het masterplan voor het centrum van Ermelo is een uitwerking van wat er in de Structuurvisie Ermelo 2025 staat over het centrum. Het plan geeft duidelijk aan wat de kaders zijn waarbinnen beleidsvoornemens tot concrete uitvoering kunnen komen.



Figuur 7: uitsnede Masterplan Ermelo Centrum

Het masterplan voor het centrumgebied geeft een aantal criteria waaraan de ontwikkeling op dit perceel moet voldoen. De criteria zijn;

- Een nieuw gebouw op deze locatie mag een duidelijke voor- en achterkant hebben, maar moet zich presenteren naar zowel de Stationsstraat als de Rozenlaan/Berkenlaan.
- Het gebouw moet voldoende kop hebben in de zichtlijn van de Dirk Staalweg en deze kop dient een bijzondere architectonische uitwerking te krijgen.
- De parkeerbehoefte dient op een mooie manier, uit het zicht van de openbare ruimte te worden opgelost.

2.4 Conclusies ten aanzien van het beleid

De realisatie van dit project aan de Stationsstraat 50-52 past binnen het landelijk, provinciaal en gemeentelijke beleid.

Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden en programma

3.1 Stedenbouwkundige invulling

3.1.1 Bestaande situatie

Op dit moment staat er bebouwing waarin voorheen de oude taxicentrale Taxi Bakker was gevestigd. Het huidige gebouw heeft een geschiedenis die ver teruggaat. Het gebouw stamt uit 1935 en door de jaren heen hebben er diverse verbouwingen plaatsgevonden, waardoor het architectonisch gezien minder waardevol is geworden. Niettemin heeft het gebouw wel een beeldbepalende status. Deze beeldbepalende status zegt wat over de stedenbouwkundige waarde van het pand (de locatie), maar ook de bijzonderheid van de architectuur in hoeverre die nog aanwezig is.

3.1.2. Ligging in Ermelo

Dit beoogde project ligt in het centrum van Ermelo aan de Stationsstraat. De Stationsstraat heeft een karakteristiek gebogen beloop en vertoont een aantal knikken, waardoor steeds een beperkt deel van de straat in beeld is. Karakteristiek zijn de vele vorkvormige afsplitsingen en zijstraten. De locatie van dit project ligt aan zo'n karakteristiek punt in de Stationsstraat. Gezien de locatie is er veel aandacht geschonken aan de beeldkwaliteit van dit gebouw.



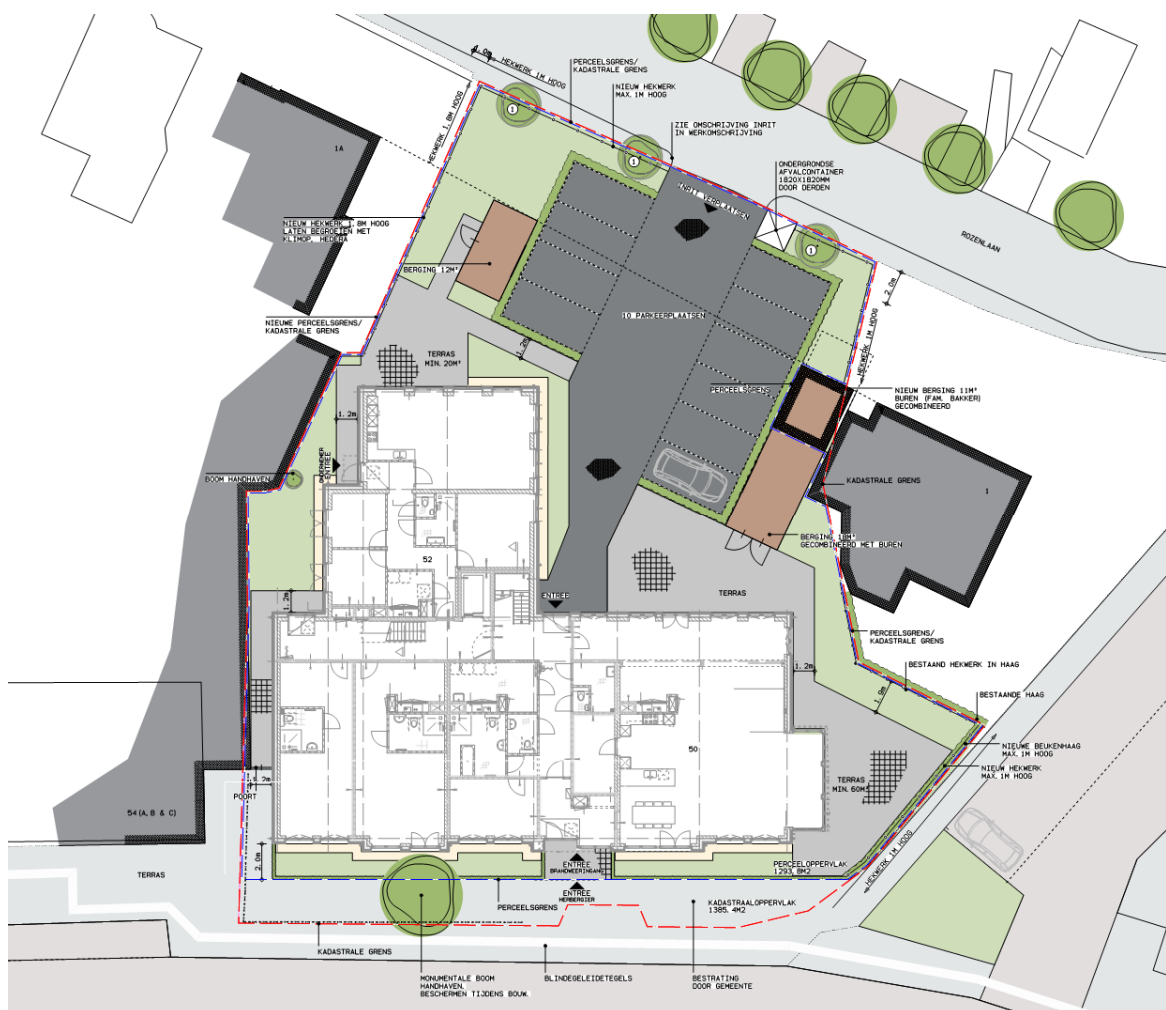
Figuur 8: Ligging plangebied aan de Stationsstraat

Commissie ruimtelijke kwaliteit

De commissie ruimtelijke kwaliteit constateert dat de bebouwing in dezelfde rooilijn komt te staan als de te vervangen bebouwing en daarmee goed aansluit bij de rooilijn van de naast gelegen bebouwing. De hoogte van de nieuwbouw is beperkt, namelijk twee lagen met een kap. De kap vertoont tevens voldoende verwantschap met de diverse kapvormen van de belendende gebouwen. Hierdoor voegt het gebouw zich vanzelfsprekend bij de bestaande bebouwing aan de Stationsstraat, die voor het grootste deel ook uit twee lagen en een kap bestaat. De massa is opgedeeld in een aantal kleinere bouwdelen om het volume visueel te verkleinen. De gevels van het gebouw hebben een verticale geleding en vertonen enige plasticiteit. Hierdoor sluit het gebouw tevens goed aan bij de schaal en ritmiek van de gebouwen in de omgeving die een soortgelijke maat en korrel hebben. In de architectuur zijn er verwijzingen gemaakt naar de vormgeving van het te slopen gebouw waarmee het gebouw tegelijk meer kwaliteit en uitstraling heeft gekregen. De materialen bestaan hoofdzakelijk uit rode baksteen voor de gevels en donkere dakpannen voor het dak, zodat het aanzicht grotendeels wordt bepaald door aardkleuren. De commissie is akkoord met het plan.



Figuur 9: Gevelbeelden



Figuur 10: Positie woonzorggebouw op het perceel

3.2 Kwalitatief Woonprogramma

Het ontwikkelen van een gebouw waar ouderen in het laatste stadium van hun leven opgevangen worden, gaat niet gepaard met notitie in het KwaliteitsWoonProgramma (KWP-3). Er is immers sprake van onzelfstandige woonruimte (kamers) terwijl uitsluitend zelfstandige woonruimte hiervoor in aanmerking komt. Voor de professionele- en ook vrijwillige begeleiding is het aanmerkelijk praktischer om deze

ouderen in het dorpscentrum te verzorgen naast het gegeven dat met name deze ouderengroep graag wat ziet gebeuren.

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 aan de Stationsstraat 50-52 te Ermelo en valt binnen bestaand stedelijk gebied. Het is 0,14 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. Ingrepen 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 750 meter ten zuiden van de onderzoekslocatie. Er is geen sprake van HEN/SEDwateren 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.

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.

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

4.2 Geluid

Verkeerslawaaï

In opdracht van UWOON te Harderwijk is een beoordeling van de akoestische situatie ter plaatse van de nieuwbouw gedaan. (zie voor het complete onderzoek bijlage 1)

Conform de Wet geluidhinder zijn wegen die uitgevoerd zijn als wegen met een maximumsnelheid van 30 km/u niet gezoneerd. Geluidgevoelige objecten die langs een niet-gezoneerde weg zijn gelegen, behoeven niet in een akoestisch onderzoek betrokken te worden. In de onderhavige situatie zijn alle nabijgelegen wegen uitgevoerd als een 30 km/u-zone. Ten tijde van het opnemen van deze bepaling in de Wet geluidhinder was de gedachte dat de geluidbelasting vanwege een dergelijke weg zelden of nooit hoger zou zijn dan de voorkeursgrenswaarde. In de praktijk kan echter blijken dat de geluidbelasting vanwege wegen met een maximumsnelheid van 30 km/u hoger is dan de voorkeursgrenswaarde. Bij de belangenafweging in het kader van een goede ruimtelijke ordening kan niet zomaar voorbijgegaan worden aan de geluidbelasting vanwege een 30 km/u-zone.

Van de nabijgelegen wegen zijn alleen verkeersgegevens van de Stationsstraat bekend. Voor de Dirk Staalweg is uitgegaan van de verkeersgegevens van de Stationsstraat (worst-casebenadering). De Berkenlaan en de Rozenlaan betreffen wegen voor bestemmingsverkeer en worden niet relevant geacht bij voorliggend onderzoek.

Conclusie

De geluidbelasting van de nieuwbouw bedraagt ten hoogste 63 dB. Omdat het geluid vanwege 30 km/u-zones betreft, heeft de Wet geluidhinder geen bezwaar tegen de nieuwbouw.

Gezien de hoogte van de geluidbelasting wordt vanuit overwegingen van akoestisch comfort geadviseerd om wel geluidwerende voorzieningen in de gevels op te nemen. Hiervoor kan worden uitgegaan van de eisen die het Bouwbesluit, Afdeling 3.1 voor de woonfunctie stelt.

Geluid bedrijven

Het gebouw is in de dorpskern gesitueerd. Rond de locatie komt kleinschalige bedrijvigheid voor. Direct naast het gebouw een bakker, ertegenover een snackbar en een restaurant, en naastgelegen een andere snackbar. Daarnaast aantal horecagelegenheden. Ten aanzien van de omgeving verschijnt er een nieuwe geluidgevoelige bestemming. Vooral voor de horecagelegenheden geldt dat dit van belang kan zijn. Echter, boven de horecagelegenheden (de cafe's) wordt gewoond. Dat betekent dat

deze woonlocaties maatgevend zijn voor de horeca in de hoogte van de geluidsuitstraling. Op grond van Bedrijven en milieuzonering moet voor geluid een afstand van tenminste 10 meter worden aangehouden. Omdat de zorgwoning in een gemengd gebied ligt mogen de bovengenoemde afstanden met 1 afstandsstep worden verlaagd. Dit betekent dat de richtafstand van 10 naar 0 meter gaat. Voor de zorgwoning is op basis hiervan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat aanwezig gelet op de richtafstanden (0 meter) en de werkelijke afstanden, die groter zijn. (zie hiervoor het onderzoek naar milieuzonering in bijlage 3)

4.3 Bodem

In opdracht van UWON heeft CSO Adviesbureau een verkennend en aanvullend bodemonderzoek en een verkennend asbestonderzoek uitgevoerd. Het doel van bodemonderzoek is het vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater en het toetsen daarvan aan het voorgenomen gebruik.

Het uitgevoerde onderzoek bestaat uit:

- een vooronderzoek conform de NEN 5725;
- een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740;
- een verkennend asbestonderzoek conform de NEN 5707 op een deel van de locatie.

Op basis van de resultaten van het voorafgaand aan het bodemonderzoek uitgevoerde vooronderzoek is een hypothese opgesteld met betrekking tot de verontreinigings situatie, namelijk verdacht voor bodemverontreiniging ter plaatse van het achterterrein, de voormalige bedrijfsactiviteiten en de ondergrondse tanks en overdacht voor bodemverontreiniging ter plaatse van het overig terrein.

De belangrijkste bevindingen uit het onderzoek zijn hieronder weergegeven:

- Tijdens het veldonderzoek zijn in de bodem plaatselijk sporen puin aangetroffen; ter plaatse van boring 114 is een betonlaag tot 0,1 m-mv aangetroffen. Verder zijn geen bodemvreemde materialen aangetroffen.
- Tijdens het veldonderzoek zijn op het maaiveld en in het opgeboorde materiaal geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Ook bij het verkennend asbestonderzoek ter plaatse van de voormalige noodloods zijn in de bodem geen asbestverdachte materialen aangetroffen.
- Ter plaatse van het achterterrein (deellocatie A) is een geval van ernstige bodemverontreiniging aanwezig vanwege sterke verontreinigingen met PAK in de bovengrond. Het volume matig tot sterk met PAK verontreinigde grond binnen de onderzoekslocatie wordt geschat op circa 70 m³, waarvan circa 30 m³ sterk verontreinigd is met PAK. In de bovengrond zijn verder licht verhoogde gehalten aan koper, lood en zink aanwezig. In de zintuiglijk schone bovengrond zijn geen verhoogde gehalten aanwezig.
- Ter plaatse van de (voormalige) ondergrondse tanks (deellocatie B en C) zijn in de bodem zintuiglijk geen olie-waterreacties waargenomen. In de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aangetoond en in het grondwater zijn geen verhoogde concentraties minerale olie en BTEXN aanwezig.
- Ter plaatse van de inpandige voormalige bedrijfsactiviteiten (deellocatie D) zijn in de bovengrond geen verhoogde gehalten aanwezig.
- Ter plaatse van het overige terrein (deellocatie E) is in de bovengrond een licht verhoogd gehalte aan minerale olie aanwezig.
- In het grondwater zijn maximaal licht verhoogde concentraties barium en molybdeen aangetroffen.

Er is een geval van ernstige bodemverontreiniging aanwezig, maar de locatie hoeft niet met spoed gesaneerd te worden. Op de locatie is geen sprake van onaanvaardbare humane, ecologische of verspreidingsrisico's. De aangetoonde verontreinigingen vormen geen belemmering voor het gebruik 'Wonen en zorg met tuin'. De verontreiniging met PAK is vermoedelijk ontstaan vóór 1 januari 1987 zodat sprake is van een historische verontreiniging. Opgemerkt moet worden dat op basis van de beschikbare gegevens niet kan worden uitgesloten dat de sterke verontreiniging met PAK in westelijke richting perceelgrensoverschrijdend is.

De hypothese dat het achterterrein, de voormalige bedrijfsactiviteiten en de ondergrondse tanks verdacht zijn voor bodemverontreiniging wordt alleen geaccepteerd voor het achterterrein (deellocatie

A). Dit vanwege de licht tot sterk verhoogde gehalten aan PAK in de bovengrond. De hypothese dat het overige terrein (deellocatie E) onverdacht is voor bodemverontreiniging dient formeel te worden verworpen. Dit vanwege het licht verhoogd gehalte aan minerale olie in de grond.

Aanbeveling uit het onderzoek

Een deel van de grond op de locatie is sterk verontreinigd en daarom niet geschikt voor hergebruik. Indien grond wordt ontgraven en afgevoerd dan geldt hiervoor de wet- en regelgeving van de Wet bodembescherming. Voordat kan worden ontgraven en afgevoerd dient een melding in het kader van het Besluit Uniforme Saneringen (BUS) te worden gedaan bij het bevoegd gezag Wet bodembescherming (provincie Gelderland). De verontreinigde grond mag alleen worden afgevoerd naar een erkend verwerker.

Er gelden wettelijke beperkingen bij het verplaatsen en elders toepassen van (licht) verontreinigde grond, welke kunnen leiden tot extra kosten. Derhalve wordt aanbevolen om bij grondverzet (licht) verontreinigde grond zoveel mogelijk op de locatie zelf te laten.

Conclusie

Het uitgevoerde bodemonderzoek geeft voldoende inzicht in de bodemkwaliteit (grond, grondwater en asbest) ten aanzien van het voorgenomen projectafwijkingbesluit (zie voor het complete onderzoek bijlage 2). Ondanks dat er plaatselijk nog aanvullend onderzoek nodig is, is de verwachting dat eventueel aan te treffen verontreinigingen geen financiële belemmering vormen voor de voorgenomen plannen. De reeds aangetroffen verontreinigingen worden gesaneerd voorafgaand aan de (sloop- en) bouwactiviteiten.

Ten behoeve van de aanvraag omgevingsvergunning voor sloop en bouw zal nog aanvullend onderzoek moeten worden uitgevoerd.

4.4 Externe veiligheid

De herontwikkeling ligt buiten de invloedsgebieden van de verschillende risicobronnen. Het aspect externe veiligheid is geen beperkende factor.

4.5 Geur en geluid (bedrijven)

In opdracht van UWoon te Harderwijk is een onderzoek naar milieuzonering (geur en geluid) gedaan ter plaatse van de nieuwbouw. (zie voor het complete onderzoek bijlage 3)

UWOON is voornemens op de Stationsstraat 50-52 te Ermelo een zorgwoning te realiseren voor 16 personen en een voogdijgezin. In de nabijheid van deze locatie zijn enkele horeca bedrijven gevestigd waar de aspecten geur en geluid relevant zijn. In deze notitie is aan de hand van de handreiking "Bedrijven en Milieuzonering" van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) (editie 2009) bepaald of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de geplande zorgwoning. Ook is aandacht besteed aan de vraag of omliggende bedrijven in hun belangen worden geschaad door de realisatie van het woningbouwplan.

Beleidskader

De Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat overheden bij het vaststellen van bestemmingsplannen moeten aantonen dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening (Wro artikel 3.1 lid 1). Onderdeel hiervan is het zorgen voor een goede milieuzonering: de overheid dient er op toe te zien dat er voldoende afstand in acht wordt genomen tussen enerzijds functies die hinder of gevaar veroorzaken (bijvoorbeeld bedrijven) en anderzijds functies die daar last van hebben (bijvoorbeeld woningen). Die afstand moet ook weer niet onnodig groot zijn, omwille van een efficiënt ruimtegebruik.

In de praktijk wordt gebruik gemaakt van de handreiking "Bedrijven en Milieuzonering". Deze handreiking beveelt per standaard bedrijfstype een afstand aan tot woningen of andere 'kwetsbare' functies. De afstand hangt onder meer af van de aard van de omgeving: een rustige woonwijk verdient een hoger beschermingsniveau dan een gebied waar al enige hinder is van bedrijven of infrastructuur (gemengd gebied).

In gebieden met functiemenging, zoals binnensteden, kunnen sommige soorten bedrijven aanpandig of inpandig aan woningen grenzen. Dit is in dat soort gebieden vaak al de praktijk. Ook kan gekeken worden naar de specifieke situatie bij een bedrijf: als een bedrijf afwijkt van het 'gemiddelde' bedrijf uit de VNG-handreiking, of als het bedrijf al beperkt wordt door bestaande woningen in de buurt, kan een andere afstand worden aangehouden. Een afwijkende afstand wordt onderbouwd met onderzoek dat aantoonst dat met die afstand een goed woon- en leefklimaat behouden blijft.

De planlocatie

De geplande zorgwoning is gelegen in het centrum van Ermelo waar naast woningen ook detailhandel en horeca voorkomen. Het gebied kan getypeerd worden als 'gemengd gebied'. Omdat dus sprake is van een gemengd gebied kunnen de richtafstanden met 1 afstandsstep verlaagd worden zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Omdat de zorgwoning in een gemengd gebied ligt mogen de bovengenoemde afstanden met 1 afstandsstep worden verlaagd. Dit betekent dat de richtafstand van 10 naar 0 meter gaat. Voor de zorgwoning is op basis hiervan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat aanwezig gelet op de richtafstanden (0 meter) en de werkelijke afstanden, die aanzienlijk groter zijn.

Belangen bedrijven

In de huidige situatie bevindt zich op de locatie Stationsstraat 52 een woning en rust de bestemming 'gemengd'. Binnen deze bestemming valt ook 'wonen'. Op de locatie van deze huidige woning is een zorgwoning voorzien. Hiermee verandert het toetsingskader niet voor de omliggende bedrijven en zijn geen andere voorschriften uit het Activiteitenbesluit (Besluit Algemene Regels voor Inrichtingen Milieubeheer) van toepassing. Daarnaast liggen in de directe omgeving nog andere woningen die voor de bedrijven relevant zijn. De bedrijven dienen te voldoen aan de voorschriften van het Activiteitenbesluit waarin specifieke voorschriften ten aanzien van geluid en indien van toepassing, voor geur zijn opgenomen. Vanuit de bedrijven bezien kan geconcludeerd worden dat de zorgwoning de omliggende bedrijven niet belemmert in hun activiteiten.

Conclusie

De geplande zorgwoning voldoet aan de richtafstanden voor de omliggende bedrijven. Vanuit milieuzonering vormt de zorgwoning geen belemmering. De zorgwoning vormt geen belemmering voor de omliggende bedrijven.

4.6 Bezonning

Bij de bezonning kan er een vergelijking gemaakt worden met de bebouwingsmogelijkheden die planologisch mogelijk zijn en die feitelijk wordt aangevraagd, dan is de conclusie dat er geen significante verslechtering van het bezonningsklimaat ontstaat voor het huisje aan de Rozenlaan (nummer 1). Met name in de wintermaanden is er sprake van een beperkte schaduwwerking van het nieuwe gebouw op de zij- en achtergevel van de woning. Daarbij moet worden vermeld dat het bezonningsklimaat hoe dan ook niet ideaal is in de wintermaanden. De conclusie is dat de geringe verslechtering in dit geval aanvaardbaar is. (Zie voor de schaduwstudie bijlage 4)

4.7 Visuele hinder

Het nieuwe pand bevindt zich in de dorpskern van Ermelo. Rond het pand bevinden zich geen objecten met een intensievere lichtuitstraling dan te doen gebruikelijk voor een dorpskern omgeving.

4.8 Natuurtoets

In opdracht van UWON heeft EcoGroen Advies een quickscan natuurtoets uitgevoerd (bijlage 5). Deze natuurtoets is noodzakelijk ten behoeve van een ruimtelijke onderbouwing voor de voorgenomen loop van een pand aan de Stationsstraat 50-52 in Ermelo. Het onderzoek is gebaseerd op een veldbezoek op 14 mei 2013 en een inventarisatie van bekende verspreidingsgegevens. De consequenties van de beoogde ruimtelijke ingrepen op de aanwezige natuurwaarden zijn getoetst aan de Flora- en faunawet en de vigerende gebiedsgerichte natuurbescherming.

Natuurbeschermingswet 1998

De beschermde waarden van een Natura 2000-gebied worden uitgedrukt in de vorm van instandhoudingsdoelen voor habitattypen, vogels en/of andere soorten. Plannen of projecten in of in de nabijheid van een Natura 2000-gebied die de kwaliteit van een habitatype of leefgebied kunnen verslechteren of een storend effect kunnen hebben op soorten, moeten getoetst worden op hun gevolgen voor het gebied.

Het plangebied ligt niet in een gebied dat beschermd is onder de Natuurbeschermingswet of Beschermd Natuurmonument. Het dichtstbijzijnde gebied vallend onder de bescherming van de Natuurbeschermingswet is Natura 2000-gebied 'Veluwe' op een afstand van ongeveer 1 kilometer. De planlocatie ligt op betrekkelijk grote afstand van het Natura 2000-gebied en vormt, vanwege de ligging binnen de bebouwde kom, geen geschikt biotoop voor vogel- en habitatrichtlijnsoorten waarvoor het Natura 2000-gebied is gekwalificeerd. De geplande sloop van de bebouwing heeft geen gevolgen voor deze soorten.

Ecologische Hoofdstructuur

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte zijn de plannen beschreven voor ruimte en mobiliteit. Hiertoe behoort onder andere de bescherming en realisatie van de Ecologische Hoofdstructuur waarvoor de provincies verantwoordelijk zijn gesteld. De EHS wordt beschermd middels het 'nee, tenzij'-regime. Binnen de EHS zijn nieuwe projecten, plannen en handelingen met een significant negatief effect op de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS niet toegestaan, tenzij er sprake is van een groot openbaar belang en reële alternatieven ontbreken (Ministerie van I&M 2012).

Op de kaart van de Ecologische hoofdstructuur, behorend bij de Atlas Gelderland, is te zien dat het plangebied op circa 1 kilometer ligt van de dichtstbijzijnde EHS (Provincie Gelderland 2012). Het betreft hier de bossen van het eerder genoemde Natura 2000-gebied 'Veluwe' (bestaande natuur). De voorgenomen plannen, te weten het slopen van bebouwing binnen de bebouwde kom en nieuwvestiging van zorgwoningen, heeft geen negatieve effecten op het functioneren van de EHS.

Buiten de EHS

Ook buiten de EHS zijn bos- en natuurgebieden aanwezig. Deze gebieden dragen bij aan belangrijke gebiedskenmerken en dienen daarom behouden te blijven. Tot deze gebieden behoren onder andere weidevogelbeheer- en ganzengebieden. Het plangebied behoort niet tot dergelijke gebieden. Op een afstand van circa 4 kilometer ten westen van het plangebied ligt het dichtstbijzijnde weidevogelgebied nabij het Nuldernauw (Provincie Gelderland 2013). Gezien de aard van de werkzaamheden, de grote afstand en de ligging in de directe nabijheid van bebouwing en infrastructuur wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van gebieden met een specifieke natuurwaarden die door de provincie zijn aangewezen.

Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet verplicht een ieder die ruimtelijke ingrepen of andere activiteiten wil ontplooiën, na te gaan in hoeverre dit negatieve effecten kan hebben op van nature in Nederland in het wild voorkomende planten- en diersoorten, ongeacht of deze beschermd zijn of niet. De zorgplicht van artikel 2 uit de Flora- en faunawet stelt dat optredende negatieve effecten zo veel mogelijk vermeden of geminimaliseerd dienen te worden. Voor schade aan juridisch zwaarder beschermde soorten kan de aanvraag van een ontheffing van de Flora- en faunawet bij het Ministerie van Economische Zaken (EZ) noodzakelijk zijn indien verbodsartikelen uit de Flora- en faunawet worden overtreden en/of de functionele leefomgeving van de soort niet gegarandeerd kan worden.

Flora

In het plangebied zijn plantensoorten aanwezig van verharde terreinen en veel betreden plaatsen. Aangetroffen soorten zijn onder andere Liggend vetmuur, Straatgras, Gewone paardenbloem, Canadese fijnstraal en Smalle weegbree. Tevens zijn in de tuin enkele coniferen, esdoorns en (sier)heesters aanwezig. In het plangebied staat een monumentale Linde. In het plangebied zijn geen beschermde plantensoorten of plantensoorten van de Rode Lijst aangetroffen. Gezien de aangetroffen soortensamenstelling en de terreingesteldheid worden deze ook niet verwacht. Het nemen van vervolgstappen ten aanzien van de soortgroep flora is zodoende niet aan de orde.

Vleermuizen

Het is belangrijk om voorafgaand aan ruimtelijke ontwikkelingen duidelijkheid te hebben over het al of niet voorkomen van vleermuizen. Alle vleermuizen zijn opgenomen in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en tabel 3 van de Flora- en faunawet en daardoor strikt beschermd. In de praktijk houdt deze beschermingsstatus in dat vaste verblijfplaatsen van vleermuizen niet verstoord of vernietigd mogen worden en dat in geval van onvermijdelijke schade (mogelijk) ontheffing aangevraagd moet worden bij het ministerie van EZ. Daarnaast kunnen er mitigerende of compenserende eisen gesteld worden aan de uitvoering van de plannen.

Potentiële vaste verblijfplaatsen

Verblijfplaatsen bevinden zich in donkere ruimten in bomen, huizen et cetera. In het plangebied staat een bedrijfsgebouw met verschillende geschikte invliegopeningen voor vleermuizen, met name in de vorm van scheuren en openingen in en achter boedelen en bereikbare ruimtes tussen dakpannen en het dakbeschot. In de opgaande beplanting zijn geen boomholten aanwezig die als vaste verblijfplaats voor vleermuizen kunnen dienen.

Vliegroutes en foerageergebied

Er worden als gevolg van de voorgenomen plannen geen onmisbare opgaande lijnvormige structuren verwijderd die voor vleermuizen kunnen dienen als vlieg- en/of jachtroute en er worden geen essentiële foerageergebieden verstoord of vernietigd.

Nader onderzoek

Tijdens het onderzoek zijn in het plangebied geen verblijfplaatsen aangetroffen van (strikt) beschermde vleermuizen. Het plangebied maakt alleen onderdeel uit van het foerageergebied van enkele vleermuissoorten.

Het wordt aangeraden, indien de planning het toelaat, te werken in de minst kwetsbare perioden van vleermuizen. Dit zijn globaal de perioden eind september – eind oktober en half maart – begin mei.

Gezien het mobiele karakter van vleermuizen is vleermuizenonderzoek juridisch gezien slechts voor een bepaalde periode rechtsgeldig. Uit overleg met de afdeling Flora- en faunawet van het Ministerie van EZ is gebleken dat er geen richtlijnen zijn ten aanzien van de houdbaarheid van vleermuizenonderzoek, in de Soortenstandaard voor Gewone dwergvleermuis wordt een periode van drie jaar aangehouden (Ministerie van EL&I 2011).

Broedvogels met jaarrond beschermde nesten

In het plangebied zijn geen broedvogels met jaarrond beschermde nesten zoals Gierzwaluw aanwezig. Eventuele vervolgstappen zijn hier voor broedvogels met jaarrond beschermde nesten niet aan de orde.

Overige broedvogels

Het is veelal niet mogelijk ontheffing te verkrijgen voor verbodsbepalingen die gelden voor broedvogels. Er mogen daarom geen activiteiten worden ondernomen op locaties waar nesten of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van vogels aanwezig zijn. Werkzaamheden die broedbiotopen van vogels verstoren of beschadigen dienen buiten het broedseizoen van de aanwezige vogels te worden gestart. In het kader van de Flora- en faunawet wordt voor het broedseizoen geen standaardperiode gehanteerd. Van belang is of een broedgeval wordt verstoord, ongeacht de datum. Voor de meeste te verwachten soorten kan de periode tussen half maart en eind juli worden aangehouden als broedseizoen. De broedperiode verschilt per soort en soms ook per jaar. Een soort als Houtduif kan bijvoorbeeld tot in november broedend aanwezig zijn. Door de uitvoering te starten buiten het broedseizoen van de aanwezige vogels, is het mogelijk verstoring of beschadiging van broedbiotopen van vogels te voorkomen.

Van belang is of een broedgeval wordt verstoord, ongeacht de datum. Indien op een locatie geen broedende/nestelende vogels aanwezig zijn, mag het aanwezige geschikte broedbiotoop ook tijdens het broedseizoen verwijderd worden.

4.9 Parkeren

Op grond van de parkeernota is de parkeervraag van een zorginrichting gebaseerd op 0,7 parkeerplaatsen per zorgkamer. Binnen het plan worden 16 zorgkamers gerealiseerd. De geprognosticeerde parkeervraag komt hiermee uit op 11,2 voor de zorginrichting en 1,7 voor de dienstwoning (centrumgebied, woning duur). De totale vraag bedraagt 12,9 (13).

Het ingediende bevat 10 parkeerplaatsen en geeft daarmee een tekort van 3. De parkeernorm van 0,7 per zorgkamer is afkomstig uit de gemeentelijke parkeernota die in 2004 is opgesteld. Deze normering geldt voor iedere zorginrichting (gehandicaptenzorg, ouderenzorg; niet zelfstandige woning met zorgvoorzieningen; tabel 6.3/7 ASVV 2004). Op basis van de gewenste invulling is de verwachting dat de parkeernorm van 0,7 ruimschoots volstaat voor dit gebouw: de bewoners zullen zelf geen auto hebben, omdat hun gesteldheid het rijden van een voertuig niet toelaat. Het gebruik van de bewoners laten wij hierom buiten beschouwing; voor de berekening gaan wij er vanuit dat alleen het gastgezin en bezoekers van de parkeerplaatsen gebruik maken. Voor bezoekers geeft de ASVV 2004 een normering van 60% van de parkeernorm ($60\% \times 0,7$). Op basis van 16 kamers geeft dit een parkeeropgave van 6,72 (afgerond 7) parkeerplaatsen. Dit geeft, samen met de parkeeropgave voor de dienstwoning, een totale parkeeropgave van 8.42 (afgerond 9) parkeerplaatsen.

4.10 Archeologie

Op de locatie van het voormalige taxibedrijf Bakker aan de Stationsstraat 50 – 52 is een bouwplan ontwikkeld dat inhoudt dat het bestaande bedrijfsgebouw wordt gesaneerd. Daarvoor komt een woongebouw voor ouderen in de plaats. Ter voorbereiding van de omgevingsvergunning is een archeologisch vooronderzoek door Archeodienst uitgevoerd. Het complete rapport vindt u in bijlage 6.

Het archeologisch vooronderzoek bestaat uit een kleine omschrijving uit het gemeentelijk archeologiebeleid met een toespitsing op de planlocatie. De planlocatie is gelegen aan één van de oudste wegen van het dorp Ermelo. Het was/is de verbinding tussen het oude centrum rond 't Weitje naar het station. In 1886 is een stationsgebouw gerealiseerd en was Ermelo via het spoor bereikbaar. Zeker sindsdien, maar wellicht ook eerder was de Stationsstraat aanwezig. In het gemeentelijk archeologiebeleid heeft een groot gedeelte van het centrum de aanduiding “middeleeuwse bewoningzone” gekregen. Een reden om de voorwaarde op te nemen dat bij bouwactiviteiten die groter zijn dan 100 m² en dieper gaan dan 0,30 m onder maaiveld een inventariserend archeologisch onderzoek verplicht is.

Uit het concept van de omgevingsvergunning is gebleken dat er geen kelder onder het gebouw wordt gerealiseerd. De verstoringdiepte is wel dieper dan 0,30 m. onder het maaiveld. Bij de realisatie van de nieuwbouw zal een bouwput worden uitgegraven met een diepte van maximaal 1,00 m. onder het maaiveld.

Het uitgevoerde booronderzoek geeft inzage in de bodemopbouw waaruit een conclusie kan worden getrokken over de mogelijke aanwezigheid van archeologische sporen en vondstmateriaal op de locatie. Omdat de nieuwbouw voor een groot deel op de plaats van het huidige bedrijfspand wordt gerealiseerd zijn ook boringen onder het bestaande pand uitgevoerd. In het onderzoek van Archeodienst wordt aangegeven dat 5 van de 6 boringen een bodemprofiel vertoont met een restant van de enkeerdgrond. Een grondlaag die de die als bovenste laag in deze omgeving wordt verwacht. Als deze laag aanwezig is, dan is de bodemopbouw dieper vrijwel zeker in tact en niet verstoord.

Archeodienst trekt op basis van het boorresultaat de conclusie dat een hoge verwachtingswaarde kan worden toegekend voor de perioden Neolithicum tot en met de Vroeg-Middeleeuwen. De op de beleidskaart aangegeven hoge verwachtingswaarde voor de perioden Late-Middeleeuwen tot en met Nieuwe Tijd kan blijven gehandhaafd.

Archeodienst adviseert om een vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven uit te laten voeren. Voorafgaand dient een programma van eisen te worden opgesteld dat door het bevoegd gezag, de gemeente, moet zijn goedgekeurd voordat de werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd. Omdat in de rapportage van Archeodienst is aangegeven dat alleen onder de huidige funderingsstroken de bodem is verstoord, maar voor het overige wordt verwacht dat de bodemopbouw in tact is. Om de proefsleuven te

laten graven moet de bestaande bebouwing worden gesloopt. Om te voorkomen dat na het proefsleufonderzoek als nog een opgraving moet worden gedaan, wordt voorgesteld om in afwijking van het advies van Archeodienst een archeologische begeleiding van het uitgraven van de bouwput uit te voeren. Uiteraard moet voorafgaand een programma van eisen worden opgesteld, waarbij specifiek de wijze van uitgraven van de funderingsresten wordt beschreven.

4.11 Luchtkwaliteit

De achtergrondconcentraties fijn stof in het plangebied liggen voor de toetsjaren 2012 en 2015 beduidend lager dan de geldende grenswaarde.

Op grond van de berekening van het te verwachten verkeer voor de toekomstige plansituatie kan afgeleid worden dat het plan een niet in betekende mate invloed op de luchtkwaliteit heeft. Bij planologische besluitvorming bestaat er ook vanuit dit opzicht en vanwege artikel 5.16 lid 1 onder c geen knelpunt t.a.v. de luchtkwaliteiteisen van de Wet milieubeheer. In bijlage 7 vindt u het onderzoek naar luchtkwaliteit.

4.12 Conclusie

Uit de onderzoeken blijkt dat er geen belemmeringen zijn om 16 zorgwoningen aan de Stationsstraat toe te staan.

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

Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op 3 juni 2013 heeft een informatieavond plaatsgevonden waarbij alle directe omwonenden en ondernemers van de stationsstraat 50-52 waren uitgenodigd.

Uitgebreide procedure omgevingsvergunning

De uitgebreide procedure duurt zes maanden (soms verlengd met zes weken). De gemeente maakt een ontwerpbesluit dat zes weken ter inzage ligt. Iedereen kan zienswijzen indienen op het ontwerpbesluit tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbesluit. Daarna maakt de gemeente een definitief besluit (de omgevingsvergunning). Alleen belanghebbenden (dus niet iedereen) kan hiertegen in beroep gaan. De (definitieve) omgevingsvergunning ligt zes weken ter inzage en wordt gepubliceerd in de krant en op internet. Een belanghebbende kan in beroep gaan gedurende zes weken vanaf de dag na terinzagelegging van de omgevingsvergunning die is gemaakt volgens de uitgebreide procedure.

Algehele conclusie

Uit bovengenoemde argumenten en bijgevoegde rapportages kan geconcludeerd worden dat de voorgenomen ontwikkeling met de bouw van een woonzorggebouw in het centrum van Ermelo geen negatieve gevolgen heeft voor de omgeving en er sprake is van een goed woon- en leefklimaat en een goede ruimtelijke ordening. De ontwikkeling voor het bouwen van een woonzorggebouw met deze ruimtelijke onderbouwing voldoende gemotiveerd.