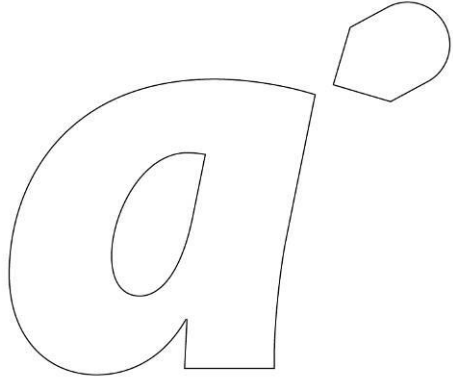




Gemeente / Ermelo
Kuimteijke onderpouwing / woongebouw 'De Ieigterpoort', Ieigterweg 5, Erme-
lo

Gemeente / Ermelo
Ruimtelijke onderbouwing / Woongebouw
‘De Telgterpoort’, Telgterweg 3, Ermelo

opdrachtgever	Veluws Ontwerpburo
opdrachtnemer	Amer /ruimtelijke ontwikkeling Zonnehof 43 /3811 ND / Amersfoort 033-4621623 / bureau@amer.nl / www.amer.nl
status	Ontwerp
projectnummer	19-504e
datum	19 december 2014

INHOUDSOPGAVE

Blz.

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Doel	5
1.3	Ligging plangebied	5
Hoofdstuk 2	Beleid	6
2.1	Provinciaal beleid	6
2.2	Gemeentelijk beleid	8
Hoofdstuk 3	Randvoorwaarden en programma	12
3.1	Stedenbouwkundige invulling	12
3.2	Kwalitatief Woonprogramma	17
Hoofdstuk 4	Planologische en milieutechnische uitvoerbaarheid	18
4.1	Inleiding	18
4.2	Milieuaspecten	18
4.3	Water	21
4.4	Natuur	22
4.5	Cultuurhistorie en archeologie	24
4.6	Verkeer en parkeren	25
Hoofdstuk 5	Economische uitvoerbaarheid	28
Hoofdstuk 6	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29
Hoofdstuk 7	Conclusie	30
Bijlagen bij de ruimtelijke onderbouwing		32
•	Bijlage 1 Bodemonderzoek	32
•	Bijlage 2 Akoestisch onderzoek	32
•	Bijlage 3 Onderzoek externe veiligheid	32
•	Bijlage 4 Watertoets	32
•	Bijlage 5 Natuurtoets	
	Bijlage 6 Archeologisch onderzoek	32
•	Bijlage 7 Bezonningsstudie	32

R:\Diversen\504e_Bsp_Telgterweg_Ermelo\06_Rapportage\19504e-RO_20140819.doc



Afbeelding 1 – locatie plangebied (bron: Bing Maps)

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het perceel aan de Telgterweg 3 in Ermelo wordt de komende jaren door H&P Vastgoed getransformeerd van een bedrijfslocatie naar een woonlocatie, in combinatie met een functie als kleinschalige medische wijkvoorziening op de begane grond voor de wijk West. De beoogde ontwikkeling van het nieuwe woongebouw omvat een plint met zorggerelateerde commerciële ruimten van 870 m² met beoogde ruimte voor een huisartsenpost, fysiotherapiepraktijk, zorgsteunpunt en kantoren met daarboven 23 appartementen. Onder het pand wordt een parkeerkelder gerealiseerd.

Het geldende bestemmingsplan Ermelo West kent een wijzigingsbevoegdheid voor deze bestemming. De wijzigingsbevoegdheid biedt echter niet voldoende ruimte voor de beoogde ontwikkeling: woningbouw wordt hierin wel toegestaan, de geplande zorgcomponenten in de plint echter niet. Er dient daarom een uitgebreide omgevingsvergunning te worden aangevraagd.

Op basis hiervan wordt afgeweken van het geldende bestemmingsplan en vooruitgelopen op een nieuw bestemmingsplan. De omgevingsvergunning dient te worden vergezeld door een goede ruimtelijke onderbouwing.

1.2 Doel

Doel is om de realisatie van het woongebouw planologisch-juridisch mogelijk te maken. De gemeente wil aan het initiatief graag haar medewerking verlenen.

De hiervoor benodigde omgevingsvergunning kan alleen worden verleend wanneer de planologische strijdigheid wordt opgeheven. Daarom wordt de uitgebreide procedure doorlopen waarbij conform artikel 2.12 lid 1, sub a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) een ruimtelijke onderbouwing benodigd is. Het onderhavige document voorziet hierin.

1.3 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan een kruispunt van de spoorweg (Zwolle-Amersfoort) en de Telgterweg in Ermelo (*zie afbeelding pagina 4*) en heeft een oppervlakte van 2.195 m². Het plangebied ligt aan de rand van het centrum in de wijk West.

Het bebouwingsbeeld aan de Telgterweg is gevarieerd. Aan de noordzijde ligt een woonwijk gescheiden door een robuuste groenstrook. De woningen ten noorden van het plangebied bestaan uit één laag met een kap. Aan de zuidzijde bevinden zich rijenwoningen afgewisseld door appartementsgebouwen. De gebouwde omgeving bestaat zowel uit kleinschalige als uit solitaire meer dominante bebouwing.

De betreffende locatie ligt ten westen van de spoorlijn Amersfoort-Zwolle. Direct ten zuiden van de locatie ligt een voormalig postsorteercentrum. Ten zuidwesten is een woonwijk gelegen met voornamelijk rijenwoningen van twee lagen met een kap.

Hoofdstuk 2 **Beleid**

2.1 Regionaal en Provinciaal beleid

Provinciale Omgevingsvisie en -verordening (ontwerp)

Op 14 januari 2014 stelde het college van Gedeputeerde Staten de Omgevingsvisie en de bijbehorende Omgevingsverordening vast na een intensief proces met bestuurlijke en maatschappelijke organisaties. Provinciale Staten hebben de Omgevingsvisie in hun vergadering van 9 juli 2014 en de omgevingsverordening in de vergadering van 1 oktober 2014 vastgesteld.

Omgevingsvisie

De Gelderse omgevingsvisie is een integrale visie, niet alleen op het gebied van de ruimtelijke ordening, maar ook voor waterkwaliteit en veiligheid, bereikbaarheid, economische ontwikkeling, natuur en milieu, inclusief de sociale gevolgen daarvan. De omgevingsvisie is de vervanger van het streekplan en van huidige strategische plannen voor water, milieu en mobiliteit.

Ruimtelijke kwaliteit

Het kwaliteitsdenken concentreert zich op een sociale en ondernemende regio, gericht op het behouden, versterken en benutten van de natuur en de landschappen, het water en de gemeenschap, de steden en de dorpen.

Het aansturen op een integrale benadering van leefbaarheid, zorg, buurt, dorp, stad en regio, met aandacht voor sociale samenhang en participatie is het meest van belang voor de dorpen in de regio Noord Veluwe:

Ontwikkelingen zullen een bijdrage moeten leveren aan een goede ruimtelijke kwaliteit. Gebiedsspecifieke kenmerken moeten een belangrijke rol spelen bij de ruimtelijke inrichting.

Dit plan

Met het beoogde plan wordt voldaan aan de uitgangspunten van de Omgevingsvisie. Het appartementencomplex met zorgfunctie op de begane grond draagt bij aan de leefbaarheid en zorg in de wijk Ermelo West en het dorp Ermelo. De woningen zijn ook geschikt voor de lagere inkomensgroepen waarmee tevens een bijdrage geleverd wordt aan de sociale samenhang. Daarnaast is het idee voor het gebouw opgekomen vanuit een particulier initiatief (participatie). De vormgeving van het gebouw (rooilijn, hoogte) wordt afgestemd op haar omgeving waarmee ook een bijdrage wordt geleverd aan een goede ruimtelijke kwaliteit.

Omgevingsverordening

In de Ruimtelijke Verordening Gelderland staan de regels die de provincie Gelderland stelt aan de bestemmingsplannen van gemeenten. Een Ruimtelijke Verordening is een juridische vastlegging van de provinciale structuurvisie (voorheen Streekplan Gelderland 2005), streekplanuitwerkingen en -herzieningen. De provincie voegt in de Ruimtelijke Verordening geen nieuw beleid toe.

Dit plan

Het plangebied ligt volgens kaart 11 (Water en ondergrond) in een intrekgebied. In een bestemmingsplan krijgen intrekgebieden geen bestemming die de winning van fossiele ener-

gie, zoals aardgas, aardolie, schaliegas en steenkoolgas, mogelijk maakt. Deze aanduiding is niet relevant voor de bouw van een appartementencomplex.

Kwalitatief Woon-zorgprogramma (KWP 3)

Het KWP heeft als doel het woningaanbod op regionaal niveau, zowel kwantitatief als kwalitatief, zo goed mogelijk af te stemmen op de behoefte (de vraag) aan woningen. Het KWP 2010-2019 (KWP3) beschrijft per regio de programmatische opgave op basis van de geconstateerde regionale woningbehoefte en is daarmee het richtpunt voor woningbouwbeleid van gemeenten in de regio.

Ermelo valt onder het afsprakenkader regio Noord-Veluwe. Voor de gemeenten van de regio Noord-Veluwe is afgesproken dat zij zich zullen inspannen om 45% van de maximale netto woningbehoefte van 6.700 woningen in de betaalbare segmenten te realiseren en 88% van de woningbehoefte in te vullen als nultredenwoning.

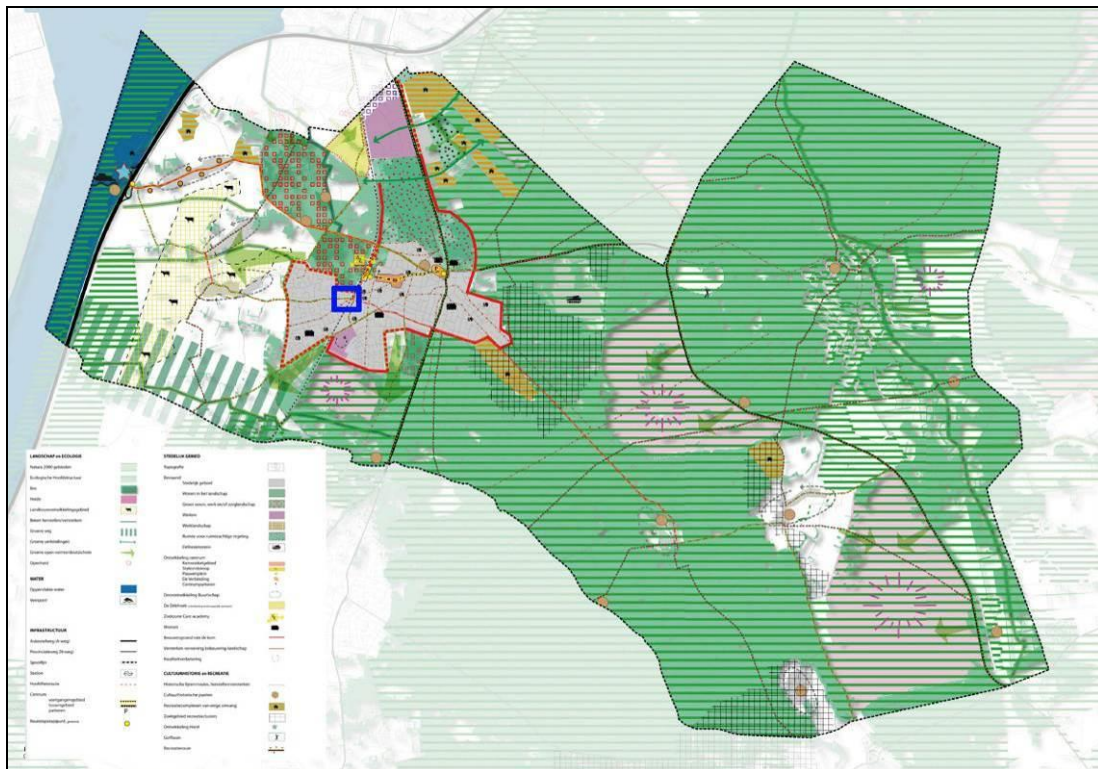
Dit plan

De beoogde appartementen aan de Telgterweg voldoen aan de genoemde randvoorwaarden uit het KWP 3. De woningen vallen in de betaalbare huursector.

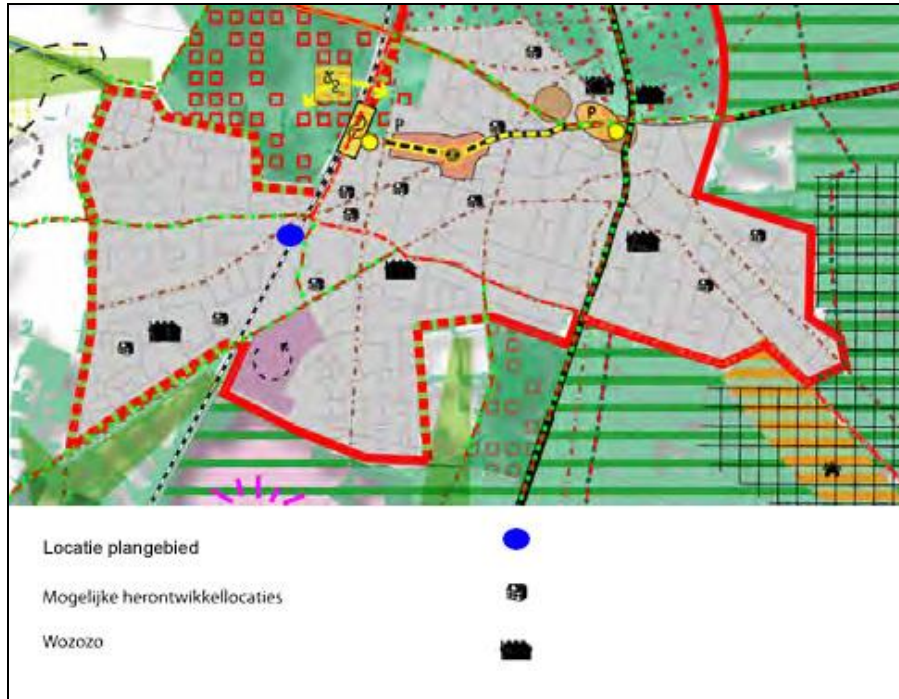
2.2 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Ermelo (2012)

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. Het plan doet uitspraken over waar gebouwd kan worden voor de bewoners en bedrijven. Ook wordt er een perspectief geschetst voor de ontwikkeling van landbouw, recreatie en natuur.



Afbeelding 2 – Structuurvisiekaart Ermelo



Afbeelding 3 – Structuurvisiekaart Ermelo met uitsnede uit de kern Ermelo. Het plangebied valt niet in een gebied met specifiek toegekende waarden.

Voor het woongebouw aan de Telgterweg 3 is met name het speerpunt zorg van belang. De structuurvisie heeft Ermelo het profiel van zorgdorp meegegeven. Hiermee wordt ingezet op de nieuwvestiging van mensen en (innovatieve) bedrijvigheid op het gebied van zorg, maar ook op voldoende voorzieningen voor zorgbehoevenden. In ruimtelijk opzicht vormt de stationsknoop, welke niet ver van het plangebied is gelegen, één van de gebieden waar de gemeente initiatieven voor de verbreding van zorg mogelijk wil maken.

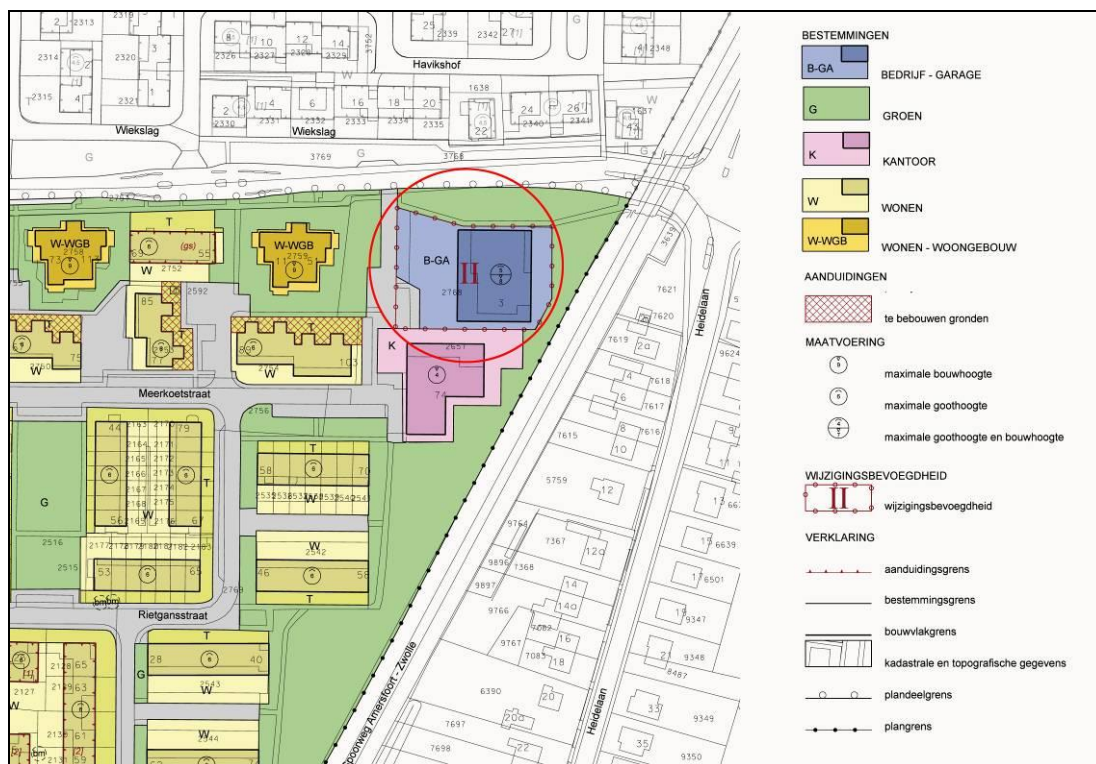
Met betrekking tot het woningbouwprogramma bestaat geen directe noodzaak voor nieuwe ontwikkelingen. Indien deze geïnitieerd worden ligt het accent op grondgebonden levensloopbestendige woningen en nultreden appartementen. Daarnaast zet de structuurvisie in op het ondersteunen van wonen met een zorgcomponent, bij voorkeur op basis van particuliere initiatieven.

Dit plan

De ontwikkeling van een woongebouw aan de Telgterweg geeft invulling aan een deel van de zorgvraag uit de structuurvisie. Het woningbouwprogramma met appartementen/ nultredenwoningen sluit aan bij de doelstellingen vanuit de structuurvisie.

De locatie is in de bij de structuurvisie behorende plankaart nog niet aangemerkt als mogelijke herontwikkellocatie of woongebouw. De structuurvisie laat echter ruimte voor dit soort nieuwe initiatieven.

Bestemmingsplan Ermelo - West



Afbeelding 4 – Uitsnede bestemmingsplankaart

In het vigerend bestemmingsplan 'Ermelo West' heeft de locatie Telgterweg 3 de bestemming 'Bedrijf – Garage' met hierop een wijzigingsbevoegdheid. Deze wijzigingsbevoegdheid maakt de bestemming 'Kantoor' en/of 'Wonen – Woongebouw' mogelijk met dien verstande dat:

- aangetoond wordt dat geen conflict ontstaat met betrekking tot externe veiligheid;
- de bouwhoogte van gebouwen niet meer mag bedragen dan 11 m, met uitzondering van de noord-west hoek van het perceel waar voor een oppervlakte van maximaal 150 m² een bouwaccent van 13 m is toegestaan;
- het bestaande bouwblok mag worden vergroot en/of anders gesitueerd;

De bedoelde vrijstelling kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de woonsituatie;
- de milieusituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale en/of externe veiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Dit plan

De gewenste ontwikkeling van een woongebouw aan de Telgterweg 3 past, vanwege de toevoeging van (kleinschalige) zorg-/maatschappelijke functies op de begane grond, niet geheel binnen de vastgestelde kaders van het bestemmingsplan Ermelo West. Voor wat betreft de overige aspecten voldoet de beoogde planontwikkeling wel aan de randvoorwaarden voor de wijzigingsbevoegdheid.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken is in samenspraak met het Veluws ontwerpburo een projectafwijkingbesluit voorgesteld (artikel 2.12, eerste lid onder a, derde onderdeel Wabo). Een projectafwijkingbesluit gaat gepaard met de verplichting om een verklaring van geen bedenkingen(VVGB) af te geven. Deze VVGB is in de raadsvergadering van 16 januari 2014 vastgesteld.

De voornaamste reden voor de gemeente om medewerking te verlenen aan het bouwplan is omdat de beoogde zorg/maatschappelijke functies in dit gebouw en deze ontwikkeling worden gezien als een kleinschalige wijkvoorziening voor de wijk West.

De ontwikkeling dient te passen binnen de randvoorwaarden van de Notitie Beeldkwaliteit Telgterweg 3 “Telgterpoort” welke tevens is vastgesteld op 16 januari 2014

Gemeentelijk Verkeer en Vervoerplan (GVVP) en Parkeernota

De uitgangspunten uit het Gemeentelijk Verkeer en Vervoerplan en de parkeernota voor nieuwe ontwikkelingen voeren terug op vier belangrijke speerpunten, te weten:

- is het plangebied goed bereikbaar;
- blijft de doorstroming behouden;
- ontstaan er geen onveilige verkeersonveilige situaties;
- is er voldoende parkeergelegenheid in het plangebied aanwezig. De parkeernota mei 2007 Ermelo Eindrapport geldt hierbij als uitgangspunt.

Dit plan

Met dit plan wordt aan alle bovengenoemde aspecten voldaan. Voor een toelichting wordt verwezen naar paragraaf 4.6 ‘verkeer en parkeren’.

Ermelo Onbelemmerd en Zorgzaam (EOZ)

Het programma Ermelo onbelemmerd en zorgzaam heeft 7 hoofdthema’s te weten: Communicatie, infrastructuur, huisvesting, arbeid, zorg en welzijn, onderwijs en scholing en recreatie en vrije tijd/sport en bewegen

Voor de ontwikkeling van het woongebouw aan de Telgterweg zijn met name de thema’s huisvesting en Zorg en Welzijn van belang. Met betrekking tot huisvesting wordt gestreefd naar woningen die bruikbaar bereikbaar en toegankelijk zijn voor iedereen.

De speerpunten uit het thema zorg en welzijn zijn driedig:

- mensen kunnen prettig samenleven in wijken en buurt en met toegankelijke gebouwen en voldoende diensten en voorzieningen;
- met behulp van actieve inwoners, kan iedereen meedoen aan de samenleving;
- inwoners zijn (eventueel met ondersteuning) in staat zo lang mogelijk en zo zelfstandig mogelijk te blijven functioneren.

Dit plan

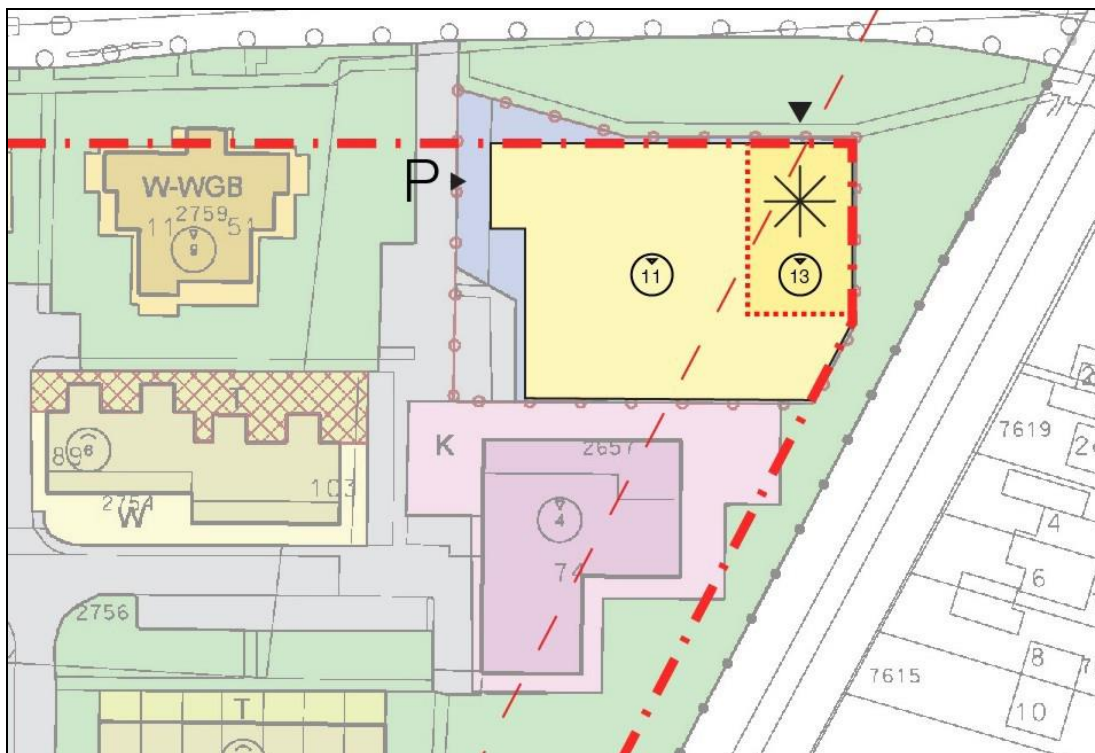
Met de beoogde ontwikkeling van een woongebouw aan de Telgterweg wordt tegemoet gekomen aan de vraag naar woningen die bereikbaar en toegankelijk zijn voor iedereen. Daarnaast draagt het programma van het gebouw bij aan gewenste toegankelijke diensten en zorgvoorzieningen en kunnen bewoners zo zelfstandig mogelijk blijven functioneren.

Hoofdstuk 3 Randvoorwaarden en programma

3.1 Stedenbouwkundige invulling

Het te ontwikkelen appartementencomplex aan de Telgterweg 3 te Ermelo bestaat uit 23 appartementen verdeeld over drie verdiepingen. Daarnaast wordt er ruimte gemaakt voor zorggerelateerde functies in de plint op de begane grond. Deze zorg/ maatschappelijke functies worden beschouwd als kleinschalige wijkvoorziening voor de wijk Ermelo-West.

De vormgeving, situering en inrichting van het kavel zijn afgestemd op haar omgeving en in lijn met de randvoorwaarden vanuit de notitie Beeldkwaliteit Telgterweg 3 “Telgterpoort”, vastgesteld door de raad op 16 januari 2014.



Afbeelding 5 - Positie van het gebouw en de maximale hoogtematen geprojecteerd over de geldende verbeelding. Het sterretje geeft aan dat het hier gaat om een hoogteaccent (Bron Beeldkwaliteit Telgterweg 3 “Telgterpoort”)

Situering

Het gebouw wordt met haar voorzijde gepositioneerd langs de Telgterweg. Vanaf de weg is straks zicht op de zorgfuncties en een deel van de appartementen.

De kavel kent een hogere bebouwingsdichtheid dan in de huidige situatie waarin een garage en een stoffeerbedrijf hun bedrijfslocatie hebben. Het parkeerterrein bij het garagebedrijf zorgt nu voor een opening in de wandvorming langs de Telgterweg met een open zicht naar de eenvoudig vormgegeven bedrijfsbebouwing.



Afbeelding 6 en 7 - Huidige en nieuwe situatie Telgterweg 3

De dichtere bebouwing langs de weg in de nieuwe situatie heft de opening in de wandvorming op, waardoor de Telgterweg haar uitstraling als groene laan met meer overtuiging kan voortzetten.

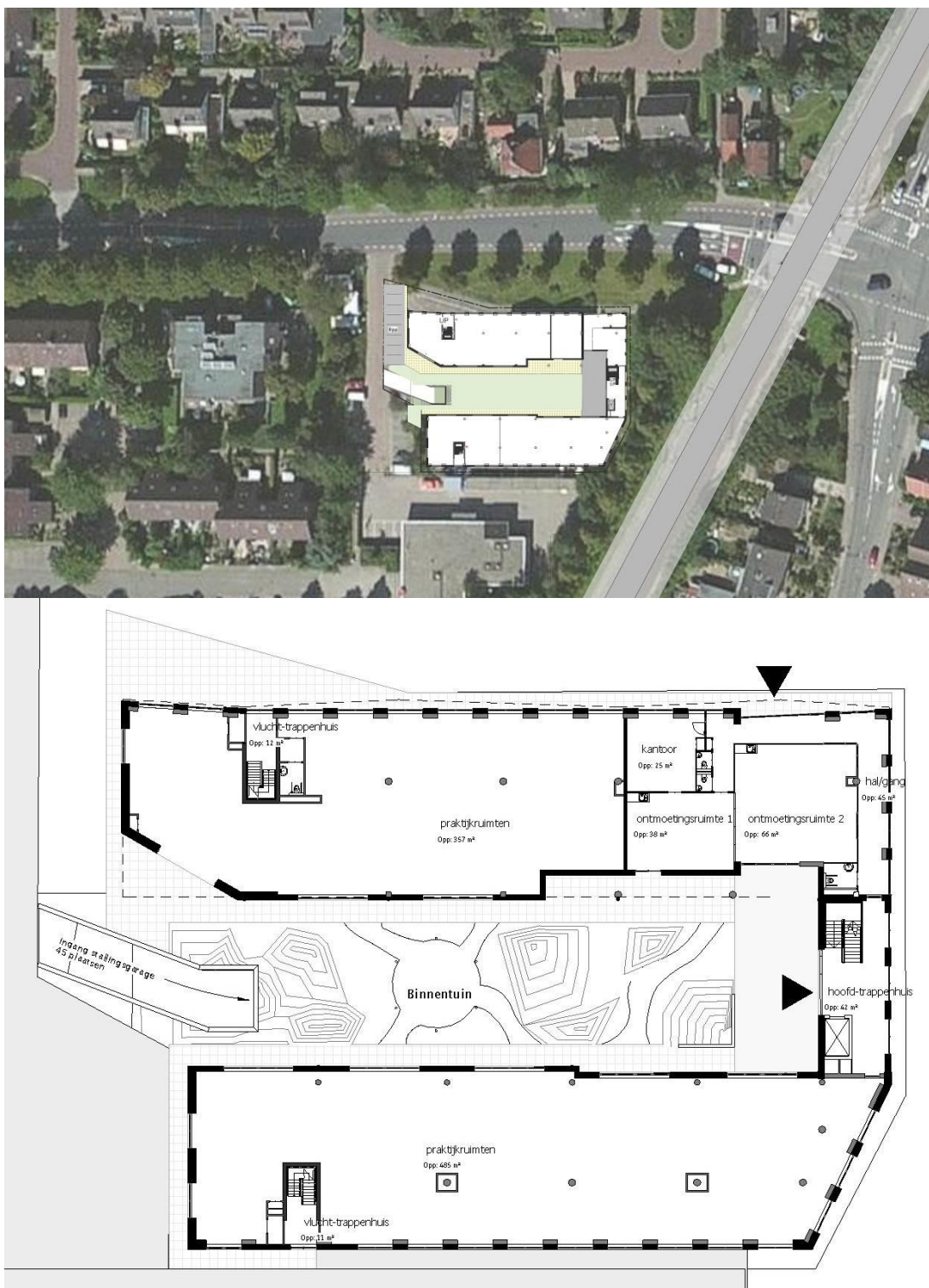
De situering van een appartementencomplex op deze plek sluit aan op haar omgeving. De hoofdmassa van het gebouw ligt binnen de denkbeeldige rooilijn van de Telgterweg. Het gebouw heeft drie bouwlagen met één hoogteaccent op de noordoostpunt, waar de openbare ruimte een grotere maat kent door de samenkomst van weg en spoorlijn. Het hoogteaccent krijgt betekenis in vorm en functionaliteit door de hier gesitueerde hoofdentree. Verder is het gebouw alzijdig georiënteerd.

Door toepassing van architectonische parcellering wordt in maat en schaal aansluiting gezocht bij de kleinschaliger woonbebouwing langs de weg. Het voorerf sluit aan bij het karakter van de Telgterweg en kent passende (groene) erfafscheidingen.

De auto zal het beeld niet langer verstoren doordat het parkeren grotendeels onder maaiveld wordt opgelost.

Het gebouw wordt gesitueerd rondom een gezamenlijke binnentuin. De in/uitgang voor de parkeerkelder is aan de Meerkoetstraat gesitueerd en is mee ontworpen met de binnentuin. Het padenstelsel rondom de binnentuin sluit als vanzelfsprekend aan op de verharding rond het gebouw.

De zorgfuncties in de plint kennen een tweezijdige oriëntering; richting de Telgterweg en richting de gezamenlijke binnentuin. Tevens kijken alle appartementen uit op de gezamenlijke binnentuin.



Afbeelding 7 en 8 - plattegrond in luchtfoto en plattegrond begane grond



Bouwvolume en detaillering

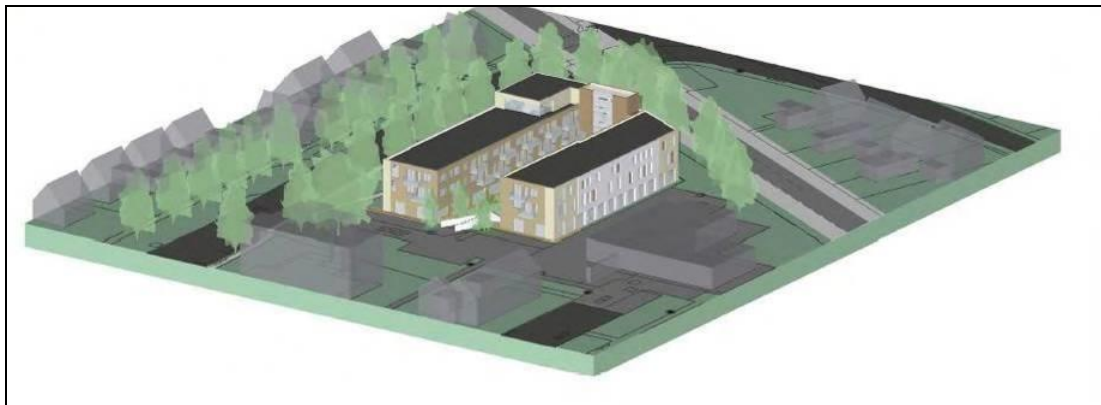
De hoofdmassa van het gebouw heeft een heldere opzet. Geleding wordt verkregen door het hoogteaccent met de hoofdentree enigszins naar achteren te plaatsen ten opzichte van het meer langwerpige bouwvolume. De bergingen maken onderdeel uit van de hoofdmassa.

De bouwvolumes krijgen een plat dak. De gevelindeling is evenwichtig en wint aan expressie door een plint te maken met zorgfuncties en hierboven een afwisselende raamvlakverdeling toe te passen. De uitkragende balkons op de kopse kanten dragen bij aan de speelse opzet. De langsgevels van het gebouw worden opgetrokken met genuanceerd metselwerk in warme zandtinten. Ondergeschikte geveldelen en accenten worden in hout of houtachtige materialen uitgevoerd met een lichte kleur. Voor de gehele gebouwopzet wordt gebruik gemaakt van duurzame en onderhoudsarme materialen.

Toets CRK

Het plan is meerdere malen besproken bij de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. De commissie stelt in haar vergadering van 27 maart 2014 dat voldoende tegemoet wordt gekomen aan de gestelde randvoorwaarden. Het plan is voldoende helder en in evenwicht. Het plan is denkbaar, met de volgende opmerkingen:

- in een later stadium dienen een terreinontwerp en monsters van de gevels ter goedkeuring worden aangeboden;
- aandacht wordt gevraagd voor de overgang tussen het gebouw en het voetpad, het benadrukken van de entree's naar het gebouw en antwoord wordt gegeven op de vraag of dit voetpad niet beter verlegd kan worden;
- verder wordt aandacht gevraagd voor een zorgvuldige detaillering die overeenkomt met de besproken ontwerputgangspunten;
- gesuggereerd wordt te onderzoeken of de gevelopeningen meer dynamiek zouden kunnen krijgen, bijvoorbeeld door de raamopeningen af en toe horizontaal te koppelen.



Afbeelding 10 – 3D (bron: veluws ontwerpburo)

3.2 Kwalitatief Woonprogramma

Aangezien dit plan meer dan 10 woningen bevat dient het te voldoen aan de eisen van het Kwalitatief Woonprogramma (KWP 3). Hierin wordt gesteld dat minimaal 45% van de woningbehoefte in het betaalbare segment gerealiseerd moet worden en minimaal 88% als nultredenwoning moet worden uitgevoerd.

De beoogde appartementen aan de Telgterweg vallen allemaal binnen het betaalbare segment en worden allen als nultredenwoning uitgevoerd. Hiermee voldoet de ontwikkeling aan de randvoorwaarden uit het KWP 3.

Hoofdstuk 4 Planologische en milieutechnische uitvoerbaarheid

4.1 Inleiding

De uitvoerbaarheid van een ruimtelijk plan moet ingevolge de Wet ruimtelijke ordening (Wro) aangetoond worden (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, etc.), maar ook de economische uitvoerbaarheid van het plan. Daarvan wordt in dit hoofdstuk verslag gedaan. De toets aan het beleid is in het vorige hoofdstuk al aan de orde gekomen.

4.2 Milieuaspecten

4.2.1 Bodemonderzoek

De bodemkwaliteit is in het kader van de Wro van belang wanneer er sprake is van functieveranderingen en/of een ander gebruik van de gronden. De bodem moet geschikt zijn voor de functie. Mocht er een verontreiniging te verwachten zijn dan wel mocht deze feitelijk aanwezig zijn, dan dient inzichtelijk gemaakt te worden dat na vaststelling van het plan de beoogde oplossing om dit probleem aan te pakken (milieu)technisch haalbaar is en dat er voldoende budget beschikbaar is.

Dit plan

Er worden opstallen gesloopt en er vindt nieuwbouw plaats. Hierbij is sprake van de bouw van nieuwe gevoelige functies. Er is daarom door Grondvitaal BV uit Putten bodemonderzoek uitgevoerd. Dit bodemonderzoek is bijgevoegd als bijlage 1.

Op grond van historisch onderzoek was de hypothese voor het te onderzoeken terrein “verdachte locatie, met bekende plaats van voorkomen”. Daarnaast was de onderzoekslocatie potentieel asbestverdacht op basis van de asbesthoudende daken van (voormalige) bebouwing. Daarom is naast een bodemonderzoek ook een asbestinventarisatie uitgevoerd.

Voor het bodemonderzoek is de locatie opgesplitst in de volgende deellocaties:

- A. Gehele terrein potentieel asbestverdacht, verder onverdacht;
- B. Ondergrondse olietank verdachte locatie;
- C. Wasplaats met obas verdachte locatie;
- D. PAK-verontreiniging nader onderzoek;
- E. opslag accu's verdachte locatie.

Voor de deellocaties 'A. Gehele terrein', 'C. Wasplaats met obas' en 'E. Opslag accu's' zijn geen verontreinigingen aangetroffen boven de grenswaarden en deze vormden geen aanleiding tot nader onderzoek.

Voor de deellocatie 'B. Ondergrondse olietank', is geen verontreiniging gevonden in de ondergrond maar is in aanvullend onderzoek wel een sterke verontreiniging met minerale olie aangetroffen in de bovengrond. In totaal is circa 7 m³ grond verontreinigd. Er is geen sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging. De kwalificatie ernstige bodemverontreini-

ging is van toepassing wanneer meer dan 25 m³ grond is verontreinigd met concentraties boven de interventiewaarde.

Aanbevolen wordt de verontreinigde grond te ontgraven en af te voeren naar een reinigingsbedrijf. Hiervoor dient een saneringsplan te worden opgesteld en ingediend bij het bevoegd gezag.

Voor de deellocatie 'D. PAK-verontreiniging' is verontreiniging aangetroffen in een volledig afgeperkt gebied van circa 7 m³ matig met PAK verontreinigde grond. Aanbevolen wordt de verontreinigde grond te ontgraven en af te voeren naar een reinigingsbedrijf. Hiervoor dient een saneringsplan te worden opgesteld en ingediend bij het bevoegd gezag.

Conclusie

Op de locatie is bodemverontreiniging aangetroffen, echter het aspect bodem vormt na ontgraving van de circa 7 m³ verontreinigde grond met minerale olie en de circa 7 m³ matig met PAK verontreinigde grond op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd saneringsplan geen belemmering voor de ontwikkeling van het plan.

4.2.2 Akoestisch onderzoek

De mate waarin het geluid, bijvoorbeeld veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh en Bgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige bestemmingen worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving ten gevolge van wegverkeer, spoorweg en industrie. De Wet geluidhinder kent de volgende geluidsgevoelige bestemmingen:

1. woningen;
2. onderwijsgebouwen (behoudens voorzieningen zoals een gymnastieklokaal);
3. ziekenhuizen en verpleeghuizen en daarmee gelijk te stellen voorzieningen zoals verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken medische kleuterdagverblijven etc.

Het beschermen van bijvoorbeeld het woonmilieu gebeurt aan de hand van vastgestelde zonerings. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Verder gaat deze wet onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

Dit plan

Ten behoeve van dit project is door Adviesbureau Groenewold Milieu & Natuur een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit akoestisch onderzoek is bijgevoegd als bijlage 2

Het plan is gelegen in de 200 m brede zones van de Telgterweg, de Heidelaan en de Dr. Van Dalelaan. Daarnaast ligt het plangebied binnen de geluidzone van de spoorbaan Zwolle-Amersfoort. Het akoestisch onderzoek laat zien dat een woongebouw op deze locatie mogelijk is. Er zullen zowel vanwege het wegverkeerslawaai van de Telgterweg als voor het railverkeerslawaai hogere grenswaarden moeten worden vastgesteld.

Het college acht deze hogere grenswaarden aanvaardbaar, mede gelet op de te nemen maatregelen zoals geluidluwe buitengevels, waardoor een behoorlijke geluidsreductie optreedt.

Conclusie

Het aspect geluid vormt door het verlenen van de hogere grenswaarden en het toepassen van geluidluwe buitengevels geen belemmering voor de ontwikkeling van het plan. Het ontwerp-

besluit hogere grenswaarde wordt gelijktijdig met de aanvraag, ontwerp-omgevingsvergunning en de ruimtelijke onderbouwing ter inzage gelegd en uiteindelijk vastgesteld.

4.2.3 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer. Hierin is van bepaalde projecten getalsmatig vastgelegd dat ze "niet in betekenende mate" (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Met de inwerkingtreding van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) op 1 augustus 2009, zijn deze grenzen verruimd. Een project draagt volgens het NSL "niet in betekenende mate" bij zolang de toename van de concentratie fijnstof of stikstofdioxide maximaal 3% bedraagt van de grenswaarde.

Het NSL zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen zodat de luchtkwaliteit verbetert en de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang kunnen vinden.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van projecten (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Voor woningbouwlocaties geldt dat voor maximaal 1.500 woningen (in geval van één ontsluitingsweg) of 3.000 woningen (in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling) geen beoordeling op luchtkwaliteit meer hoeft plaats te vinden.

Dit plan

Dit plan betreft de bouw van 23 woningen in combinatie met enkele zorg-gerelateerde functies. Het plan zal geen effect hebben op de luchtkwaliteit ter plaatse.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het plan.

4.2.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over de beheersing van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Die activiteiten kunnen bestaan uit het opslaan, verwerken of transporteren van gevaarlijke stoffen. Deze activiteiten kunnen een risico veroorzaken voor de leefomgeving. Daarnaast worden de risico's van het opstijgen en landen op vliegvelden ook onder het thema externe veiligheid gevangen. De risico's worden uitgedrukt in twee risicomaten; het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor externe veiligheid worden vastgesteld of dit plan is gelegen binnen het invloedsgebied van een inrichting die valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Daarnaast wordt gekeken of het plan ligt binnen het invloedsgebied van de transportroute (weg, spoor, water of buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen (onder andere LPG en benzine) worden vervoerd.

Dit plan

Voor deze ontwikkeling is door The Anthea Group (voorheen Oranjewoud) een onderzoek naar de risico's inzake externe veiligheid uitgevoerd vanwege de ligging van de locatie Telgterweg 3 naast de spoorlijn Amersfoort-Zwolle. Voor deze locatie is dit de enige, voor externe

veiligheid relevante, risicobron in de omgeving. Het onderzoek naar de externe veiligheid is bijgevoegd in bijlage 3.

Het plaatsgebonden risico van de spoorlijn reikt niet tot de ontwikkelingslocatie. Het groepsgebonden risico van de spoorlijn neemt door de geprojecteerde ontwikkelingen toe, maar blijft ook in de toekomstige situatie onder de oriëntatiewaarde.

Een gedeelte van de geprojecteerde ontwikkeling bevindt zich binnen het Plasbrandaandachtsgebied van de spoorlijn Amersfoort- Zwolle. Wanneer het Besluit externe veiligheid transportroutes in werking zal treden, gelden voor het bouwen binnen het PAG aanvullende bouwvoorschriften.

Verantwoording groepsrisico

Conform de cRnvgs is verantwoording van het groepsrisico verplicht, omdat er sprake is van een toename van het groepsrisico.

Om de verhoging van het zogenaamde groepsrisico te verantwoorden, welke verantwoording bij het college berust, zullen veiligheidsmaatregelen getroffen worden. Deze worden geborgd in een overeenkomst met initiatiefnemers. Met de uitvoering van deze maatregelen concludeert het college daarbij ondersteund door het raadsbesluit van 12 november 2013 dat de risico's aanvaardbaar zijn. Het veiligheidsrisico laat zich niet wegnemen zolang de bron aanwezig blijft, maar de kans op een ongeluk wordt klein geacht.

Conclusie

Uit dit onderzoek is gebleken dat deze ontwikkeling onder de wettelijke (oriëntatie)waarden blijft. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het plan.

4.3 Water

Het plangebied ligt in het stedelijk gebied. De locatie is circa 0,2 hectare groot en ligt niet binnen een Keurzone. Het plangebied valt niet 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 op 2,8 meter onder maaiveld. Er is in en om het gebied geen grondwateroverlast bekend, de gemiddelde doorlatendheid van de grond is hoog. Het gebied ligt niet in de grondwaterfluctuatietoneelzone zoals de provincie Gelderland deze heeft gedefinieerd. Het hemelwater van daken en verhardingen wordt wel binnen het plangebied geborgen.

Indien van toepassing:

De toe te passen berging krijgt een capaciteit van 36 mm bij een neerslag gebeurtenis van 1 x in de 10 jaar (T= 10 volgens de leidraad riolering). Voor het overtollig ontvangende hemelwater wordt een overloop op maaiveld niveau aangebracht.

Hemelwater afkomstig van daken en wegverharding wordt gescheiden ingezameld en verwerkt. Hemelwater van de het particuliere perceel wordt op eigen terrein geborgd. Hierdoor zal grondwater geen overlast veroorzaken in dit plan en niet structureel afgevoerd worden. Het plan zal 'grondwaterneutraal' worden ontwikkeld. Ingerepen voortkomend uit dit plan zullen geen bodemlagen aantasten als gevolg waarvan het grondwatersysteem verandert.

Oppervlaktewater

Naar aanleiding van dit plan zal geen extra oppervlaktewater gecreëerd worden. Nadelige gevolgen voor of door het oppervlaktewatersysteem in de omgeving zijn niet te verwachten. Ook zal er niet geloosd worden op het oppervlaktewater. Het plan veroorzaakt geen nadelige gevolgen voor of door het oppervlaktewatersysteem in de omgeving.

Natuur

Het plan heeft geen nadelige gevolgen voor waterafhankelijke natuur. Vanuit het plangebied wordt geloosd op het aanwezige rioolstelsel. Het hemelwater wordt vastgehouden en ter plaatse geborgd door middel van bijvoorbeeld infiltratie.

Beoordeling door het waterschap

In het plangebied liggen geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde primaire of A-watgangen), waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging. Dit betekent dat dit plan geen essentiële waterbelangen raakt. Op basis daarvan wordt door het waterschap voor het onderhavige plan een positief wateradvies gegeven. De watertoets is bijgevoegd in bijlage 4.

Procedures

Doordat als gevolg van dit plan geen veranderingen binnen Keurzones plaatsvinden, er geen extra lozingen op (HEN-)oppervlaktewater plaatsvinden, buiten de zoekgebieden voor waterberging valt, geen landgoed, weg(en), spoorlijn(en), tracéwet, damwand(en), scherm(en), ontgrondingen etc. betreft, kan worden volstaan met dit standaard wateradvies.

4.4 Natuur

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de (mogelijke) natuurwaarden. Daartoe wordt onderscheid gemaakt in:

1. soortenbescherming;
2. gebiedsbescherming

Ad 1: Soortenbescherming

Sinds 1 april 2002 regelt de Flora- en faunawet de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden. Voor de soortenbescherming geldt dat deze voor elk plangebied geldt. In elk gebied kunnen bijzondere soorten voorkomen en / of elk plangebied kan geschikt zijn voor deze soorten. Voor iedereen in Nederland geldt altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menig soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

In het kader van de soortenbescherming dient beoordeeld te worden wat via het ruimtelijke project wordt toegelaten in aanvulling op wat al mogelijk is. Zo is sloop van bebouwing of het verrichten van werken (maaien, kappen etc.) vaak ook al mogelijk zonder een ruimtelijk besluit in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Daarmee wordt voorliggend plan echter niet ontslagen van een integrale blik op het totale project: dus inclusief ingrepen die ook zonder het beoogde Wro-besluit mogelijk zijn.

Ad 2: Gebiedsbescherming

De Natuurbeschermingswet richt zich op de bescherming van gebieden. Sinds 1 oktober 2005 zijn hierin ook de bepalingen vanuit de Europese Habitat- en Vogelrichtlijn, aangevuld met de vroegere Beschermde- en Staatsnatuurmonumenten verwerkt. In de Natuurbeschermingswet zijn de volgende gronden aangewezen en beschermd:

- Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden);
- beschermde Natuurmonumenten;
- wetlands.

Naast deze drie soorten gebieden is er de (Provinciale) Ecologische Hoofdstructuur ((P)EHS) die in het kader van de gebiedsbescherming van belang is. De (P)EHS is een samenhangend netwerk van belangrijke natuurgebieden in Nederland. Zij bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden en ecologische verbindingzones. De EHS draagt bij aan het bereiken van de hoofddoelstelling van het Nederlandse natuurbeleid, namelijk: 'Natuur en landschap behouden, versterken en ontwikkelen, als bijdrage aan een leefbaar Nederland en een duurzame samenleving'. Hiertoe zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- vergroten: het areaal natuur uitbreiden en zorgen voor grotere aaneengesloten gebieden;
- verbinden: natuurgebieden zoveel mogelijk met elkaar verbinden;
- verbeteren: de omgeving zo beïnvloeden dat in natuurgebieden een zo hoog mogelijke natuurkwaliteit haalbaar is.

Dit plan

Ten behoeve van het bouwplan is door Groenewold adviesbureau voor Milieu & Natuur de Natuurtoets functiewijziging Telgterweg 3 Ermelo opgesteld. Deze natuurtoets is uitgevoerd als quickscan en is bijgevoegd als bijlage 5. Het betreft sloop van de bestaande opstallen en nieuwbouw van een woongebouw met 23 appartementen. In onderstaande conclusie zijn de bevindingen uit het rapport overgenomen.

Conclusie

Flora- en Faunawet

De werkzaamheden vinden zoveel mogelijk plaats in de periode die voor eventueel aanwezige beschermde soorten de minste schade op zal leveren. Voor de algemene soorten geldt een vrijstelling:

- *Vogels*
Er zijn geen beschermde soorten gevonden of te verwachten, behoudens eventueel broedende vogels in het broedseizoen.
Er zijn geen nesten aangetroffen van de Huismus. Nesten van deze soort zijn vaste rust- of verblijfplaatsen welke jaarrond beschermd zijn. Mochten tijdens de sloop toch nesten worden aangetroffen dan is het aanbieden van vervangende nestruimte als mitigerende maatregel noodzakelijk. Dit kan eenvoudig door het plaatsen van een mussenflat. Een negatief effect op de soort is daarmee dan uit te sluiten. Formeel is dan wel een onthefing vereist.
- *Zoogdieren*
Er zijn geen vleermuizen aangetroffen in het plangebied. Er is gezocht naar mogelijke verblijfplaatsen. Deze zijn niet aangetroffen. Ook heeft het plan geen invloed op de foerageermogelijkheden van vleermuizen. Er zijn verder geen beschermde zoogdieren aangetroffen of te verwachten.
Er geldt een vrijstelling voor de algemeen beschermde soorten (Tabel 1). Voor aanvang

van de werkzaamheden is het op basis van de huidige bekende gegevens niet noodzakelijk om een ontheffing ex. art. 75 van de Flora- en Faunawet aan te vragen voor de soorten uit Tabel 2/3.

Bij het aantoonbaar uitvoeren van werkzaamheden volgens een door de Minister goedgekeurde Gedragscode Flora- en Faunawet hoeft geen vrijstelling te worden aangevraagd bij de aanwezigheid van vogels of soorten uit Tabel 2 van de Flora- en Faunawet.

Er vindt door realisatie van het plan/uitvoering van de activiteiten dan geen overtreding plaats van de verbodsbepalingen van art. 11 Flora- en Faunawet

Natuurbeschermingswet en EHS/GNN

Op basis van de ligging en aard van de ruimtelijke ingrepen kan geconcludeerd worden dat de functiewijziging geen negatieve invloed heeft op de specifieke natuurwaarden. Het in de omgeving aanwezige Natura 2000 gebied Veluwe ligt op ca. 760m afstand, evenals de EHS. Daartussen zijn andere woningen, wegen en een bedrijventerrein gelegen. Hiermee is een vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet niet nodig. Er zijn geen negatieve gevolgen te verwachten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000 of het GNN. Aanvullend onderzoek is niet nodig.

Voorbehoud en zorgplicht

Bij uitvoering van de werkzaamheden altijd invulling geven aan de 'algemene zorgplicht' (art. 2 Flora- en Faunawet), wat inhoudt dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan beschermde soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken.

4.5 Cultuurhistorie en archeologie

De modernisering van de monumentenzorg (MOMO) heeft erin geresulteerd dat per 1 januari 2012 het Besluit ruimtelijke ordening is aangepast. Met deze aanpassing is cultureel erfgoed ingebed in de ruimtelijke ordening. Het is verplicht om in ruimtelijke plannen aandacht te geven aan cultuurhistorie en de effecten van het initiatief op cultuurhistorische waarden die in het plangebied voorkomen. Daar waar nodig dient de bescherming van deze waarden te worden gewaarborgd.

Sinds 2007 is in Nederland tevens de Wet op de archeologische monumentenzorg van kracht, die de volledige implementatie van het Verdrag van Malta (1992) in de Monumentenwet (1988) betekent. Op basis van de Wet op de archeologische monumentenzorg is de overheid verplicht om bij het vaststellen van ruimtelijke plannen ook de archeologische (verwachtings)waarden bij de planvorming te betrekken.

Behalve een waardevol bodemarchief kan er ook sprake zijn waardevolle bebouwing. Het kan daarbij gaan om rijksmonumenten of gemeentelijke monumenten. Rijksmonumenten zijn beschermd op basis van de Monumentenwet (1988). Gemeentelijke monumenten zijn beschermd op basis van de gemeentelijke monumentenverordening.

Dit plan

In opdracht van Veluws ontwerpburo heeft ADC ArcheoProjecten in december 2013 en januari 2014 een bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek uitgevoerd op de locatie Telgterweg3 in Ermelo (gemeente Ermelo). Het rapport is bijgevoegd als bijlage 6.

Op basis van het bureauonderzoek werd een gespecificeerde verwachting opgesteld. Hieruit kwam naar voren dat plangebied gelegen is op een dekzandwieling ten westen van de stuwwal van Garderen. Op grond van deze ligging kunnen archeologische resten vanaf het Laat-Paleolithicum verwacht worden. Waarnemingen in de omgeving van het plangebied betreffen echter vooral uit sporen van bewoning en begraving uit het Laat-Neolithicum, de Bronstijd

en de IJzertijd. Bewoningssporen zullen bestaan uit vuursteen- en/of aardewerkstrooiingen. De aanwezigheid van begravingen zal door hun geringe omvang echter moeilijker aan te tonen zijn. Eventuele grondsporen zullen zich in het bovenste deel van het dekzand (C-horizont) bevinden. Een vondstlaag zal, indien een conserverend plaggendeek ontbreekt, zijn opgenomen in de bouwvoor. Ter plaatse van de bebouwing zal als gevolg van de aanleg van de funderingen en infrastructuur de bodem zijn verstoord. Hier zijn weinig tot geen intacte grondsporen meer te verwachten.

Op basis van oude kaarten is de aanwezigheid van bewoningssporen uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd niet waarschijnlijk. Van een historisch boerenerv is geen sprake. De eerste bebouwing gaat niet verder terug dan de tweede helft van de 20ste eeuw. Teneinde deze verwachting te toetsen en aan te vullen werd in het plangebied een verkennend booronderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de natuurlijke ondergrond van het plangebied bestaat uit smeltwaterafzettingen (Formatie van Bostel) en dekzand (Laagpakket van Wierden binnen de Formatie van Bostel).

In één van de boringen ontbreekt een natuurlijke bodemopbouw. In twee boringen is een volledig vergraven bruine enkeerdgrond aangetroffen. In de overige twee boringen is een gedeeltelijk intacte bruine enkeerdgrond aangetroffen.

In delen van het plangebied waar onnatuurlijke of vergraven bodemprofielen zijn aangetroffen alsmede in de gesaneerde delen kan de archeologische verwachting naar beneden worden bijgesteld. Hier zal alleen het onderste deel van eventuele dieper ingegraven sporen bewaard zijn gebleven. Voor de noordwesthoek en het oostelijk deel van het plangebied, respectievelijk een zone rondom de boringen met een gedeeltelijk intact bruine enkeerdgrond dient de archeologische verwachting te worden gehandhaafd.

Conclusie

ADC ArcheoProjecten heeft geadviseerd om in het plangebied een inventariserend veldonderzoek uit te voeren door middel van het aanleggen van proefsleuven (IVO- P). Aanbevolen wordt het onderzoek in eerste instantie in de noordoosthoek uit te voeren en dit bij het aantreffen van sporen naar de andere delen van het plangebied uit te breiden. Het sleuvenonderzoek heeft als doel het verkrijgen van inzicht in de aan- of afwezigheid van archeologische sporen en resten alsook in de inhoudelijke en fysieke kwaliteit ervan. De exacte invulling van de werkzaamheden dient te worden vastgelegd in een door de bevoegde overheid goed te keuren Programma van Eisen (PvE).

De resultaten van dit onderzoek zullen eerst moeten worden beoordeeld door de bevoegde overheid (gemeente Ermelo), die vervolgens een selectiebesluit neemt.

4.6 Verkeer en parkeren

Bij de aspecten verkeer en parkeren gaat er om dat het plangebied goed bereikbaar is, er geen onveilige verkeerskundige situaties ontstaan, de goede doorstroming op de doorgaande weg gehandhaafd blijft en er voldoende parkeergelegenheid in het plangebied aanwezig is.

Dit plan

Het plan betreft de bouw van een woongebouw waarbij geparkeerd zal worden door bewoners en bezoekers voor de kleinschalige zorgvoorzieningen. De bereikbaarheid van het plangebied verandert met de nieuwe functie niet wezenlijk. Er blijft sprake van één inrit vanaf de Telgterweg en een secundaire ontsluiting vanuit het zuiden bij de Meerkoetstraat. De hoeveelheid verkeer naar het plangebied neemt niet noemenswaardig toe, waardoor de doorstroming op de Telgterweg behouden blijft. Door ook de bebouwing niet verder naar voren te situeren blijft ook de veiligheid van de verkeerssituatie geborgd.

Met betrekking tot parkeren is voldaan aan de parkeernormen van de gemeente Ermelo. De parkeercijfers zijn als volgt berekend:

functie	aantal/omvang	parkeernorm	berekening	Totaal
medische plint	871 m ²	2,0 per 100 m ²	2,0x (871/100)	17,4
Appartementen midden	21 app.	1,9 per appartement	1,9 x 21	39,9
Appartementen duur	2 app.	2,2 per appartement	2,2 x 2	4,4
				61,7

Dynamische parkeerbalans Telgterweg	Werkdag ochtend	Werkdag middag	Avond	Koopavond	Zaterdag-middag	Zaterdag-avond	Zondag-middag
Woningen	50	60	100	90	60	60	70
Sociaal medisch	100	100	30	15	15	5	5
Woningen goed-koop	0	0	0	0	0	0	0
Woningen midden							
39,9	20,0	23,9	39,9	35,9	23,9	23,9	27,9
(21 * 1,9)							
Woningen duur							
4,4	2,2	2,6	4,4	4,0	2,6	2,6	3,1
(2 * 2,2)							
Sociaal medisch							
17,4	17,4	17,4	5,2	2,6	2,6	0,9	0,9
(2,0 * 871/100)							
Totaal							
61,7	39,6	43,9	49,5	42,5	29,1	27,4	31,9

Bron: CROW 2003

Tabel 1 en 2 – Berekening aantal benodigde parkeerplaatsen

Vanwege de combinatie tussen parkeren voor bewoners en parkeren voor de medische plint kan gebruik gemaakt worden van een dynamische parkeerbalans. De appartementen zijn in twee categorieën verdeeld, te weten woningen midden en woningen duur met de daarbij behorende parkeernorm. Bij een dynamische parkeerbalans zijn in meest ongunstigste geval 50 parkeerplekken noodzakelijk. In het plangebied zijn 53 parkeerplekken aanwezig. De dynamische parkeerbalans is berekend op basis van de aanwezigheidspercentages van CROW 2003 en de geldende parkeernota gemeente Ermelo 2007 en worden in het schema hierboven.

Hiermee voldoet het plan aan de gewenste parkeernormen. Van de 53 parkeerplaatsen worden 8 parkeerplaatsen op het buitenterrein gerealiseerd en 45 in de parkeergarage.

In een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemers wordt geborgd dat de verkoop/huurprijs van de appartementen inclusief een parkeerplaats in de parkeerkelder is en dat de kopers/huurders verplicht worden hierin de auto's te parkeren. Hiermee wordt voorkomen dat bewoners hun auto's in de wijk parkeren. De uitgebreide omgevingsvergunning is inmiddels in procedure gegaan omdat de overeenkomst gesloten is.

Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid

Conform de gemeentelijke legesverordening zijn er leges verschuldigd voor onderhavige ontwikkeling. De kosten voor deze ontwikkeling worden gedragen door de ontwikkelende partij.

Kostenverhaal

Er is sprake van een bouwplan volgens artikel 6.2.1. Bro waar ,op basis van artikel 6.12 lid 1 Wro, in principe een exploitatieplan voor dient te worden vastgesteld. Lid 2 van dit artikel geeft echter aan dat het niet nodig is om een exploitatieplan vast te stellen wanneer het verhaal van kosten anderszins verzekerd is.

In het kader van deze planontwikkeling is er een anterieure overeenkomst getekend voordat de ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage gelegd wordt. Hiermee is het kostenverhaal verzekerd en zijn er voldoende locatie- en veiligheidseisen gesteld, waardoor een exploitatieplan achterwege kan blijven.

Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het idee voor het woongebouw aan de Telgterweg in Ermelo is ontstaan vanuit een particulier initiatief en voorziet in een behoefte welke wordt onderschreven door de ouderenbonden in de gemeente Ermelo.

Met name in de wijk West is veel behoefte aan meer zorgfuncties. De zorgfunctie welke wordt ondergebracht in het complex kan worden beschouwd als de gewenste kleinschalige wijkvoorziening voor de wijk Ermelo-West.

De ligging nabij de voorzieningen van het centrum van Ermelo wordt tevens als voordeel gezien.

De woningen zullen toegankelijk zijn voor alle inkomenscategorieën, doordat de huurprijzen voor de individuele woningen een beroep op de huurtoeslagenwet mogelijk maken.

Op 27 februari 2014 is een inloopmiddag georganiseerd voor de buurt om te informeren over de plannen met de Telgterweg 3. Daaruit is onder andere gebleken dat de eigenaar van het voormalige postsorteercentrum bezwaar heeft geuit op de vele gevelopeningen in de gevel op de erfgrens tussen de planlocatie en het voormalige postsorteercentrum. Hier hebben we rekening mee gehouden door het aantal gevelopeningen aan deze kant terug te brengen. Daarnaast hebben diverse mensen zich al aangemeld op de interesselijst van de appartementen.

Hoofdstuk 7 Conclusie

In de voorgaande hoofdstukken is beschreven wat de huidige situatie van het plangebied is en hoe deze eruit komt te zien wanneer de gewenste ontwikkeling wordt doorgevoerd.

De herontwikkeling van de locatie Telgterweg 3 in Ermelo, waarbij een nieuw woongebouw wordt gebouwd op een voormalig terrein met een tweetal autogarages, is getoetst aan het ruimtelijk relevante beleidskader van de diverse overheden. Daaruit is gebleken dat er geen concrete belemmeringen bestaan tegen de voorgenomen ontwikkeling. Het bestemmingsplan staat een nieuw woongebouw op deze plek toe, de zorgfunctie wordt gezien als een mogelijke kleinschalige wijkvoorziening voor de Wijk West en past daarom binnen de beleidskaders van de gemeente.

De raad heeft op 12 november 2013 ingestemd met het voorstel van het college om de ontwikkeling van het woongebouw met 23 appartementen en zorg/ maatschappelijke functies mogelijk te maken. Gelegen langs de Telgterweg, één van de hoofdaders door Ermelo en gelegen nabij het centrum draagt het project bij aan het verwezenlijken van een ruimtelijke kwaliteitsimpuls op deze plek, passend binnen het beeldkwaliteitskader zoals opgesteld door de gemeente in de Notitie beeldkwaliteit Telgterweg 3 'Telgterpoort'. Het bouwplan wordt hierdoor zorgvuldig ingepast in haar omgeving. Op 27 maart 2014 heeft ook de CRK met het plan ingestemd.

Vervolgens is gekeken naar de verschillende planologische en milieuaspecten. Ten aanzien van deze aspecten is geconcludeerd dat er ook van daaruit geen belemmering bestaat tegen de ontwikkeling van het plan.

Ten slotte is geconcludeerd dat de gewenste ontwikkeling ook economisch uitvoerbaar wordt geacht, doordat de kosten worden gedekt door de ontwikkelende partijen (HP vastgoed en Slingerland Bouw) en gewaarborgd zijn in een anterieure overeenkomst.

Uit het voorgaande blijkt dat de herontwikkeling van de locatie Telgterweg 3 niet op bezwaren stuit vanuit beleid en regelgeving, planologische en milieuaspecten of economische uitvoerbaarheid. Het plan wordt dan ook geacht in zijn geheel uitvoerbaar te zijn.

Bijlagen bij de ruimtelijke onderbouwing

De volgende onderzoeken zijn los bijgevoegd:

- **Bijlage 1 Bezonningsstudie**
- **Bijlage 2 Bodemonderzoek**
- **Bijlage 3 Akoestisch onderzoek**
- **Bijlage 4 Onderzoek externe veiligheid**
- **Bijlage 5 Watertoets**
- **Bijlage 6 Natuurtoets**
- **Bijlage 7 Archeologisch onderzoek**

