



Nr. 11004661
Casenr. 2010-09737

Woonservicecentrum Oost

Goede Ruimtelijke onderbouwing

Afdeling : Ruimtelijke Ontwikkeling

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1 INLEIDING	3
1.1 INLEIDING	3
1.2 DOEL VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING	3
HOOFDSTUK 2 BELEID.....	4
2.1 RIJKSBELEID.....	4
2.2 PROVINCIAAL BELEID	4
2.3 GEMEENTELIJK BELEID	4
HOOFDSTUK 3 RANDVOORWAARDEN EN PROGRAMMA	6
3.1 STEDENBOUWKUNDIGE RANDVOORWAARDEN.....	6
3.2 PROGRAMMA.....	6
HOOFDSTUK 4 ONDERZOEK	8
4.1 WATERHUISHOUDING / WATERTOETS.....	8
4.2 GELUID	9
4.3 LUCHTKWALITEIT	9
4.4 BODEM	9
4.5 EXTERNE VEILIGHEID	10
4.6 NATUURBESCHERMING.....	10
4.6.1 Flora- en fauna	10
4.6.2 Groen boscompensatie	11
4.7 ARCHEOLOGIE	11
4.8 PARKEREN.....	11
HOOFDSTUK 5 FINANCIËLE UITVOERBAARHEID	13
HOOFDSTUK 6 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	14
6.1 INSpraak EN OVERLEG.....	14
6.1.1 Resultaat inspraakreactie	14
BIJLAGEN 15	
BIJLAGE 1: LUCHT- EN GELUIDSONDERZOEK	15
BIJLAGE 2: VERKENNEND BODEMONDERZOEK	15
BIJLAGE 3: QUICKSCAN NATUURTOETS WOONZORGSERVICECENTRUM OOST, ERMELO	15
BIJLAGE 4: ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK	15
BIJLAGE 5: WELSTANDSADVIES	15

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Inleiding

De vraag naar zorg door ouderen is groot en groeiende. Het landelijk beleid is om ouderen zolang mogelijk zelfstandig te laten wonen. Ouderen kunnen maatwerk krijgen voor zorg aan huis. De nadruk is komen te liggen op integratie van wonen binnen en buiten de instellingen en scheiding van wonen en zorg. Verder richt de zorg zich in toenemende mate op het aanbieden van zorg toegesneden op de behoeften en wensen van het individu. Daarbij hoort het opzetten en inrichten van woon-zorgzones. Een woon-zorgzone is een (deel van een wijk) of dorp waarin optimale condities zijn geschapen voor wonen met zorg en welzijn tot en met niet-planbare 24 uurszorg.

Binnen het gemeentebestuur van Ermelo leeft de wens om een viertal woonservice-gebouwen op te richten, zodat de inwoners van Ermelo langer al dan niet zelfstandig binnen hun vertrouwde woonomgeving kunnen blijven wonen.

In juli 2002 heeft het college van burgemeesters en wethouders besloten om de ouderenzorg over de vier woonwijken van Ermelo te verspreiden, in plaats van een verdere concentratie en intensivering op de huidige locatie aan de Julianalaan (Dillenburg/Rehoboth). Het college heeft daartoe een intentieverklaring met de zorgverleners en De Groene Zoom (DGZ nu UWoon) ondertekend om deze ontwikkeling te realiseren.

1.2 Doel van de Goede Ruimtelijke Onderbouwing.

Volgens het geldende bestemmingsplan heeft de locatie de bestemming Maatschappelijke doeleinden, Wonen en Groenvoorzieningen. De functie woon-zorgcombinatie past binnen de bestemming. Het bouwplan zelf past niet in het bestemmingsplan voor zover het betreft het bouwvlak, bouw- en goothoogte en het bebouwingspercentage. Om de gewenste ruimtelijke ontwikkeling te kunnen realiseren moet een omgevingsvergunning met planologische afwijking worden verleend (Artikel 2.12, eerste lid sub a, onder 3° Wabo) hiervoor is van belang dat er sprake is van een ruimtelijk wenselijk plan. In deze Goede Ruimtelijke Onderbouwing worden alle relevante ruimtelijke aspecten van het nieuwbouwplan toegelicht.

Hoofdstuk 2 Beleid

2.1 Rijksbeleid

De komende jaren zal het aantal ouderen toenemen. Bovendien is er sprake van een dubbele vergrijzing: de groep ouderen wordt niet alleen groter, maar ouderen worden gemiddeld ook ouder. De behoefte aan specifieke voorzieningen op het gebied van wonen, zorg en welzijn zal daardoor toenemen. De groeiende vraag wordt versterkt doordat de samenleving voor een steeds groter deel uit alleenstaanden bestaat.

De opvattingen over zorg en gezondheid zijn de laatste jaren veranderd. De algemene opvatting is dat gezondheid meer is dan afwezigheid van ziekte. Bij gezondheid draait het om het algemene welbevinden. Gemeenten kunnen het algemeen welbevinden van hun inwoners verbeteren door factoren die gezondheid bepalen te beïnvloeden. Zo is er een directe relatie tussen de plek waarop iemand woont en zijn gezondheidstoestand. Ook is er een relatie tussen de sociaaleconomische positie van burgers en hun gezondheid. Een samenhangend pakket van beleidsvoornemens op verschillende terreinen kan de gezondheid bevorderen. Ook de rol van de overheid in de gezondheidszorg verandert. Anders dan voorheen ligt tegenwoordig de nadruk meer op activering van burgers en het bevorderen van zelfredzaamheid. Deze accentwijziging is het gevolg van ontwikkelingen aan de vraagkant bij zorg. Een groot aantal cliënten wenst bijvoorbeeld zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen en als volwaardig burger deel uit te maken van de samenleving.

Onder invloed van een toenemende extramuralisering en deconcentratie van zorg komen steeds meer mensen met een zorgbehoefte vanuit de instellingen in wijken en buurten te wonen. Tegelijkertijd zullen meer mensen met een zorgbehoefte in hun eigen woning blijven wonen en zal het aanbod van zorg en welzijn flexibel en aan huis moeten worden geleverd. Zorg wordt niet langer aangeboden in gesloten instellingen, maar meer en meer op maat aan huis. Zorgaanbieders ontwikkelen zich van aanbodgerichte naar vraaggestuurde organisaties. De zorgvrager wordt daarbij beschouwd als een volwaardige burger, die in staat is om zoveel mogelijk zijn eigen behoeftes en wensen kenbaar te maken en optimaal deelneemt aan de maatschappij.

2.2 Provinciaal beleid

Het scheiden van wonen en zorg, deïstitutionalisering en deconcentratie is ook provinciaal beleid. In de gemeenten Ermelo en Harderwijk is de provinciale pilotstudie "Met zorg veranderen" gehouden. Een uitvloeisel daarvan is het verschijnen van de brochure "Extra woningbouw bij scheiden van wonen en zorg". De brochure geeft antwoord op de vraag hoe in het provinciale beleid met de verschillende ontwikkelingen in de zorg wordt omgegaan en in welke gevallen binnen de huidige systematiek op basis van het vigerende streekplan extra woningbouwmogelijkheden kunnen worden verkregen. De provincie Gelderland heeft indertijd ook het platform Regiovisie Ouderenzorg ingesteld. In het kader van de derde Regiovisie die in het najaar van 2002 verschenen is, is ook het concept "woon-zorgzone" naar voren gekomen. Aan de ISV-gemeenten is de vraag voorgelegd of er belangstelling is voor het deelnemen aan een proefproject.

Het Zorgkantoor Zwolle is voor deze regio verantwoordelijk voor de financiering van AWBZ-zorg. In een op 22 februari 2002 gehouden regionaal overleg is van die zijde het volgende opgemerkt:

"Het Zorgkantoor is verantwoordelijk voor de capaciteit en spreiding van de zorg. Voor de verpleeghuiszorg, als zorg aan het eind van de keten, hanteert het Zorgkantoor een harde norm voor intramurale zorg. Op basis van demografische gegevens en de geldende normen, zijn in de regio 90 verpleeghuisplaatsen nodig. In de ontwikkeling naar extramurale zorg, en het scheiden van wonen en zorg, staat voor het Zorgkantoor de zorgcapaciteit voorop. Daartoe gaat men uit van aansturing van de zorg in de woon-zorgcomplexen vanuit het verzorgingshuis, dat daarvoor moet voldoen aan een minimale schaalgrootte van zo'n 50 plaatsen".

2.3 Gemeentelijk beleid

Het in paragraaf 2.3. genoemde pilotproject heeft geleid tot een betere kijk op de toekomstige ontwikkelingen in de ouderenzorg en -huisvesting. De verspreiding van zorg over de gemeente sluit aan bij het ingezette landelijke en provinciale beleid. Zorgverlener Zorggroep Noordwest Veluwe onderschrijft de zorgvisie van de gemeente en ziet voor haar stichting onder meer een taak voor zorgbehoevende ouderen in een woon-zorgcomplex of woon-zorgzone, waarbij er een minimumomvang moet zijn van circa 50 zorgvragers.

Medio 2002 heeft het college van burgemeester en wethouders van Ermelo besloten om de ouderenzorg over de vier woonwijken van Ermelo te verspreiden, in plaats van een verdere concentratie en intensivering op de huidige locatie aan de Julianalaan (Dillenburg/Rehoboth). Hiervoor is een intentieverklaring getekend door Stichting de Thuiszorg Icare, Stichting de Spreng (nu Zorggroep Noordwest Veluwe), Stichting Welzijn Ouderen Ermelo (nu Stichting Welzijn en Ondersteuning Ermelo), Woningstichting De Groene Zoom (nu UWoon) en de gemeente Ermelo. Met deze intentieovereenkomst is de basis gelegd om de realisatie van woon-zorgzones in Ermelo mogelijk te maken.

Binnen het in de gemeente Ermelo gevoerde EOZ beleid (Ermelo Onbelemmerd en Zorgzaam) valt de BTB-gedachte (voorzieningen moeten bereikbaar, toegankelijk en bruikbaar worden gemaakt) en moet de woon-zorgzone worden gerealiseerd. Een toegankelijke samenleving werkt door in de gebouwde omgeving, maar ook op het gebied van infrastructuur, openbare ruimte, de woonomgeving, het leefklimaat en zorg- en welzijnsvoorzieningen.

Het EOZ beleid wordt in de praktijk uitgevoerd in diverse acties en projecten die in meer of mindere mate voelbaar zijn voor mensen zonder handicap. Zo zijn er bijvoorbeeld begeleidingsprojecten van maatschappelijke instellingen, maar ook fysieke aanpassingen aan (openbare) gebouwen en in de openbare ruimte, zodat deze toegankelijk worden voor mensen met een handicap. Ook het inrichten van 30 km/uur gebieden valt onder het EOZ beleid, een project dat, behalve voor gehandicapte mensen, ook in het algemeen belang is. Einddoel van dit project is om van Ermelo een voorbeeldgemeente te maken als het gaat om volwaardig participeren van mensen met een handicap in de maatschappij.

2.4 Ligging en begrenzing

Het woonzorgservicegebouw wordt gerealiseerd op de locatie van de openbare basisschool De Cantharel en de Varenlaan 133, gelegen in de driehoek Varenlaan, Amanietlaan, Drieërweg.

Hoofdstuk 3 Randvoorwaarden en Programma

3.1 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Een woon-zorgzone is een abstract iets. Het is een denkbeeldige cirkel getrokken vanuit een zorgcentrum dat als steunpunt fungeert. Vanuit dat steunpunt wordt zorg op maat aan de zorgvragende in de woon-zorgzone geleverd. Het steunpunt bestaat uit een gebouw, van waaruit zorg verleend wordt in de verpleegsector: intra- en extramurale zorg. Anders gezegd van volledig afhankelijk tot bijna volledig zelfstandig.

De locatiekeuze voor het woonzorgservicegebouw voor Ermelo Oost is niet alleen geografisch bepaald. De mogelijkheid om functies met elkaar te combineren, zoals een ontmoetingsruimte, kapsalon, pedicure fysiotherapeut en arts en de aanwezigheid van een aantal ouderenwoningen in de Bosbeslaan heeft mede de doorslag gegeven voor deze locatie.

Het woonzorgservicegebouw komt samen met basisschool de Cantharel, buitenschoolse opvang in combinatie met een peuterspeelzaal in één gebouw. Deze koppeling is wenselijk, zowel uit financieel oogpunt als om de ouderen, die in de zorgappartementen wonen, zo veel mogelijk te betrekken bij het maatschappelijk leven.

Het multifunctionele woonzorgservicegebouw heeft een hoogte van drie bouwlagen, waarbij de bovenste 2 bouwlagen in de steile leien kap zijn ondergebracht. De publieksgerichte functies en enkele zorgappartementen zijn in de plint van het gebouw ondergebracht. Via de centrale entree zijn deze functies bereikbaar. De onderwijsfuncties hebben een aparte, afgescheiden buitenruimte, die op het zuiden is gesitueerd. Op de verdiepingen zijn de verpleeg- en zorgappartementen gelegen. Ook hier is gezocht naar een optimale bezonning voor de bewoners van de appartementen. Een atrium is opgenomen voor een gunstige bezonning van de noordelijke zorgappartementen.

Voor de gevel aan de westzijde, langs de Varenlaan, is de voorgevelrooilijn van de woningen aan de Varenlaan aangehouden.

De gevel aan de noordzijde, langs de Drieërweg, wordt bepaald door de ligging van de historische houtwal en de overlevingskans van de bomen in deze wal. Deze gevel kan een stedelijk karakter hebben door een langgerekt karakter te geven zonder enige segmentering. Het aanbrengen van een verticale segmentering en springen in de gevel zorgt voor een vriendelijk karakter.

3.2 Programma

Het woonzorgservicegebouw, de basisschool, de buitenschoolse opvang en de peuterspeelzaal worden ondergebracht in één gebouw. Het gebouw bestaat uit drie bouwlagen. Voor de realisatie van het gebouw is de sloop van het bestaande schoolgebouw en de woning aan Varenlaan 133 noodzakelijk. De woning is met medewerking van de eigenaren door UWoon gekocht.

Er zijn een aantal bouwplannen getoetst op haalbaarheid. Het bovenomschreven bouwplan is haalbaar zowel financieel, technisch, functioneel als ruimtelijk. Voor een goede inpassing van het complex in de omgeving is gebruik gemaakt van de adviezen van een landschapsarchitect. Verder is er aandacht besteed aan de uiterlijke verschijningsvorm van het gebouw.

Naar onze mening past het gebouw in de omgeving. Aan de zijde van de Varenlaan is aansluiting gevonden bij de eengezinswoningen aan de Varenlaan 137 en verder. De zorgappartementen voor mensen die lichte intramurale zorg nodig hebben zijn gelegen aan de Varenlaan. Het aantal van 3 bouwlagen komt overeen met de bebouwingsmogelijkheden in het bestemmingsplan "de Kom" voor de eengezinswoningen in de Varenlaan. Deze woningen bestaan uit twee bouwlagen en een kap met een goothoogte van maximaal 6 meter.

De appartementen zullen worden bewoond door mensen die een lichte of zware zorgindicatie hebben. Deze verdeling tussen licht en zwaar intramurale plaatsen heeft te maken met de verdeling van de plaatsen in de Dillenburg en Sonnevank. De zorgappartementen zijn intramuraal. Met behulp van bepaalde zorg vanuit het woonzorgservicegebouw en in hoofdzaak van Zorg aan Huis kunnen bewoners van onder andere ouderenwoningen aan de Bosbeslaan langer zelfstandig blijven wonen.

Het voorterrein zal een groene invulling krijgen. Voor een beperkt gedeelte zullen bomen en struiken in het bosgebiedje op de hoek Drieërweg-Varenlaan moeten wijken. Vanaf de Drieërweg zal de nieuwbouw tussen de bomen beperkt zichtbaar zijn. In het bosgebied zal de fietscrossbaan in een aangepaste vorm terugkomen.

De publieksgericht functies zijn in de plint ondergebracht. De onderwijsfuncties zijn op de begane grond gesitueerd en zijn afgescheiden van de woonzorgfunctie. Op de eerste en tweede verdieping zijn de verpleeg- en zorgappartementen gelegen.

Om de economische haalbaarheid van het woonzorgservicegebouw te waarborgen hanteert de Zorggroep Noordwest Veluwe een minimum van 49 zorgplaatsen. De Zorggroep Noordwest Veluwe is daarmee akkoord gegaan. Het aantal is als volgt verdeeld:

- 22 zorgappartementen voor zware intramurale zorg
- 29 zorgappartementen voor lichte intramurale zorg

Hoofdstuk 4 Onderzoek

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.

Het plangebied ligt in het Stedelijk gebied. De locatie is circa 5.170 m² 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 meer dan 2 meter onder maaiveld. Er is in en om het gebied geen grondwateroverlast bekend. De K-waarde is gemiddeld circa 20,0 ml/dag. De ondergrond bestaat uit zandgrond. De gemiddelde doorlatendheid van de grond is hoog, hierbij dient wel rekening gehouden te worden met lokaal voorkomende lagere doorlatendheden van minder dan 10,0 ml/dag. Het gebied ligt niet in de grondwaterfluctuatietoneelzone zoals de provincie Gelderland deze heeft gedefinieerd.

Het hemelwater van daken en verhardingen wordt binnen het plangebied geïnfilteerd.

Indien van toepassing:

De toe te passen berging krijgt een capaciteit van 35 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 te worden. Hemelwater van de particuliere percelen wordt op eigen terrein geborgd/verwerkt. Hierdoor zal grondwater geen overlast veroorzaken in dit plan en niet structureel afgevoerd worden. Het plan zal 'grondwaterneutraal' worden ontwikkeld. Ingrepen voortkomend uit dit plan zullen geen bodemlagen aantasten als gevolg waarvan het grondwatersysteem verandert.

Oppervlaktewater

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

Procedures

Doordat als gevolg van dit plan wel/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.

4.2 Geluid

Ten tijde van de voorbereiding van het plan voor de realisatie van een woonservicegebouw met 49 wooneenheden in 3 bouwlagen, een basisschool, buitenschoolse opvang en een peuterspeelzaal aan de Varenlaan/Drieërweg/Amanietlaan heeft de Regio Noord Veluwe in het rapport van 21 november 2007 onderzoek gedaan naar de aspecten geluid en lucht.

De wegen gelegen in het plangebied zijn ingericht als 30 km uur wegen. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is gekeken naar de toekomstige geluidsbelasting. Voor het akoestisch onderzoek is gebruik gemaakt van telgegevens van de gemeente Ermelo uit 2007. Er is rekening gehouden met een autonome groei van 1,5% per jaar. Er is gerekend met het Reken- en meetvoorschrift geluidshinder 2006 (RMV2006). De gegevens zijn ingevoerd in een rekenprogramma met SRM I. Uit de rekenresultaten blijkt dat de gevelbelasting veroorzaakt door verkeer op de betrokken wegen maximaal 47 dB Lden bedraagt. Dit is minder dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

4.3 Luchtkwaliteit

In november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking gereden. Deze wet voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Dit houdt in het kort in dat voor bepaalde ruimtelijke projecten die voldoen aan de uitvoeringsregels die zijn vastgelegd in het besluit 'Niet in betekende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriele regeling NIBM (Regeling NIBM) en die niet in belangrijke mate bijdragen aan de luchtverontreiniging geen toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit noodzakelijk is. Er is geen onderzoek naar de luchtkwaliteit noodzakelijk bij ruimtelijke ontwikkelingen:

- als er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- als een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- als een project "niet in betekende mate" bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- als een project is opgenomen in een regionaal programma of in het NSL, dat inwerking treedt nadat de EU derogatie heeft verleend.

Er zijn geen berekeningen uitgevoerd voor dit plan omdat het, volgens de Regio Noord Veluwe, niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging ter plaatse. Er wordt in het algemeen van uitgegaan dat pas bij een etmaalintensiteit van meer dan 4500 voertuigen per etmaal een effect op de luchtkwaliteit kan worden berekend. De etmaalintensiteit in het plangebied is lager dan 2000 voertuigen per etmaal.

De conclusie is dat, voor wat betreft de aspecten geluid en luchtkwaliteit, er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het woon-zorgcomplex en de basisschool.

4.4 Bodem

Tauw, Milieu en Civieltechnisch ingenieurs- en adviesbureau te Deventer heeft in november 2007 bodemonderzoek verricht in het plangebied. In het rapport 'Verkenkend bodemonderzoek Varenlaan 133/Amanietlaan 5 te Ermelo', kenmerk R001-4560065LHU-evp-V01-NL gedateerd 7 december 2007 komt Tauw tot de conclusie dat de milieuhygiënische bodemkwaliteit (grond + grondwater) geen belemmering vormen voor de voorgenomen nieuwbouw. Er zijn geen aanwijzingen gevonden die duiden op asbesthoudende stoffen. Er is sprake van geringe overschrijdingen van de streefwaarden. Deze zijn zo gering dat er geen risico's voor mens en milieu te verwachten zijn. De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de nieuwbouw.

4.5 Externe veiligheid

De locatie is niet gelegen in de buurt van transportroutes voor gevaarlijke stoffen of hoge druk aardgasleidingen.

De externe veiligheid vormt geen belemmering voor de nieuwbouw.

4.6 Natuurbescherming

4.6.1 Flora- en fauna

In opdracht van de gemeente Ermelo EcoGroen Advies BV een Quicksan natuurtoets uitgevoerd in verband met de voorgenomen herinrichting van de driehoek Varenlaan, Amanietenlaan en Drieerweg te Ermelo. Het onderzoek is gebaseerd op een veldbezoek op 15 april 2010 en een inventarisatie van bekende verspreidingsgegevens. De consequenties van de beoogde ruimtelijke ingreep op de aanwezige natuurwaarden zijn getoetst aan de Flora- en faunawet en het vigerend gebiedsgericht natuurbeleid. Hieronder is de samenvatting en conclusies van het onderzoek weergegeven.

Gebiedsgericht natuurbeleid

Op basis van de afstand, de aard van de ruimtelijke ingrepen en de binnenstedelijke ligging wordt ingeschat dat de beoogde plannen geen negatieve effecten hebben op de in de omgeving aanwezige Natura 2000-gebieden, Beschermde natuurmonumenten, EHS of belangrijke natuurwaarden buiten de EHS.

Aangetroffen en te verwachten soorten

- Tijdens het veldonderzoek is in het plangebied één laagbeschermd plantensoort aangetroffen, te weten Kleine maagdenpalm. Zwaarders beschermd plantensoorten zijn niet aangetroffen en worden ook niet verwacht;
- De beoogde plannen hebben geen nadelige gevolgen op vaste verblijfplaatsen en mogelijk aanwezige vlieg- en/of jachtroutes en op belangrijk foerageergebied van vleermuizen;
- In het plangebied zijn vier nesten van de zwaarders beschermd Eekhoorn aangetroffen. Verder zijn diverse laag beschermde soorten te verwachten zoals Bosmuis, Rosse woelmuis, Twee kleurige bosspitsmuis, Mol en Egel te verwachten;
- In het plangebied komen diverse algemene broedvogels tot broeden zoals Houtduif, Boomklever, Merel en Koolmees. Broedplaatsen van broedvogels met jaarrond bescherming zijn niet aangetroffen en ook niet te verwachten;
- Overwintering van laagbeschermd amfibieën is te verwachten onder strooisellaag en ruigte;
- Reptielen, beschermd vissen, libellen, dagvlinders en andere ongewervelden zijn niet aangetroffen en worden op basis van biotoopkenmerken en bekende verspreidingsgegevens ook niet in het plangebied verwacht.

Ontheffing en mitigerende maatregelen Flora- en faunawet

- Het aanvragen van ontheffing op de verbodsartikelen van de Flora- en faunawet is in deze situatie niet nodig;
- Als gevolg van de beoogde plannen zullen (op basis van het huidige inrichtingsplan) drie van de vier Eekhoornnesten worden verwijderd. Omdat voldoende geschikt biotoop aanwezig is om nieuwe verblijfplaatsen te maken, komt de functionaliteit van de vaste verblijfplaats van Eekhoorn niet in gevaar. Wel dienen mitigerende maatregelen, zoals de kap van de bomen in een voor Eekhoorn gunstige periode (buiten voortplantings- en overwinteringstijd), te worden genomen. Hiervoor dient een ecologisch werkprotocol opgesteld te worden;
- Werkzaamheden die broedbiotopen van aanwezige vogels verstoren of beschadigen dienen te allen tijde te worden voorkomen. Dit is voor de meeste soorten mogelijk door gefaseerd te werken en de uitvoering op te starten in de periode voor half maart en na half juli. Voor het broedseizoen wordt echter geen standaardperiode gehanteerd, maar het is van belang of een broedgeval wordt verstoord, ongeacht de datum. Een soort als Houtduif kan namelijk tot half november broeden;
- Bij de beoogde plannen zouden mogelijk exemplaren en verblijfplaatsen van enkele algemene en laag beschermde kleine zoogdieren, amfibieën en flora verloren gaan. Voor de in

voorliggende situatie aanwezige of te verwachten tabel 1-soorten geldt in deze situatie echter automatisch vrijstelling van artikel 75 van de Flora- en faunawet.

Ecogroen doet in de Quicksan daarnaast de aanbeveling om ten behoeve van het aanwezige territorium van de Eekhoorn de te realiseren toegangsweg zodanig te situeren dat de boom met eekhoornnest gelegen op de rand van de toegangsweg behouden blijft. De locatie van de toegangsweg is op basis van deze aanbeveling aangepast.

4.6.2 Groen boscompensatie

In het plangebied moet circa 2.250 m² aan bosperceel verdwijnen. Dit zal op basis van het provinciaal beleid elders moeten worden gecompenseerd. Afhankelijk van de ouderdom van het bos is dat 120% of 130%. In dit geval is samen met de provincie Gelderland (in de persoon van de heer Gert Pannekoek) vastgesteld dat de leeftijd van de houtopstand ouder is dan 30 jaar en de compensatiefactor daarom op 130 % komt. Elders wordt daarom 2.925 m² bos gecompenseerd.

Deze hoeveelheid is ingevoerd in het rekenschema overzicht bos- en natuurcompensatie Ermelo dat voor alle projecten in de gemeente Ermelo is opgesteld. Dit schema is bij de provincie bekend. Daarnaast heeft de provincie gevraagd, gelet op de bijzondere bomen (eiken hakhout) die hier staan, of deze zoveel mogelijk gespaard kunnen worden, dan wel bekeken kan worden of er meerdere bijzondere exemplaren in het plan opgenomen kunnen worden. Waar mogelijk worden in het project de bestaande bomen gehandhaafd.

Momenteel zijn kansrijke overleggen gaande met de gemeente Putten om aldaar de betreffende compensatie te laten plaatsvinden. De provincie Gelderland is nauw bij deze ontwikkeling betrokken. Daartoe zal in nauwe samenspraak met de provincie een realiseringsovereenkomst worden aangegaan met de betreffende (huidige) grondeigenaar om te komen tot een duurzame en natuurlijke gebiedsinrichting. Via een afspraak met de betreffende gemeente leidt dit tevens tot een doorvertaling daarvan in het ter plaatse geldende bestemmingsplan ter borging van deze natuurwaarden.

4.7 Archeologie

In 2007 is door RAAP Archeologisch Adviesbureau B.V. een bureau- en inventariserend veldonderzoek verricht voor het plangebied.

De conclusies en aanbevelingen uit dit onderzoek zijn dat het inventariserend booronderzoek heeft uitgewezen dat de geologische ondergrond uit (verstoven) dekzand bestaat. Zonder uitzondering is in de top van het dekzand nog een restant van een B/BC-horizont aangetroffen. De overige bodemlagen zijn volledig verstoord en voor een deel recentelijk opgebracht. Scherven en kleine concentraties houtskool zijn uitsluitend waargenomen in verstoorde grond. Deze zijn niet als archeologisch relevant aan te merken.

Op grond van het ontbreken van (duidelijke) aanwijzingen voor de aanwezigheid van archeologische resten wordt ten aanzien van het plangebied geen vervolgonderzoek aanbevolen. Op grond van onderhavig onderzoek kunnen de geplande ingrepen vanuit archeologisch oogpunt zonder bezwaren worden uitgevoerd.

4.8 Parkeren

De parkeerbehoefte kan worden herleid uit de Parkeernota 2004 van de gemeente Ermelo. Deze nota bevat kengetallen voor de verwachte parkeerbehoefte per toegenomen functie.

In het onderhavige project keert de basisschool terug. Die parkeerbehoefte wordt nu reeds opgevangen en behoeft bij de terugkeer geen herberekening.

Het woonservicecentrum biedt plaats aan 51 zorgappartementen, een vijfklassige basisschool en een buitenschoolse opvang. Nieuwe functies zijn de zorgappartementen en de buitenschoolse opvang. In de huidige situatie wordt in de parkeerbehoefte van de basisschool voorzien. De school wordt niet vergroot, waardoor er geen extra parkeerplaatsen voor de school nodig zijn.

Voor de buitenschoolse opvang wordt gerekend met 3 arbeidsplaatsen. De ingang naar deze voorziening is aan de Amanietaan. Het personeel van de buitenschoolse opvang kan gebruik maken van de

parkeervoorziening bij de sporthal Triade. Hier is sprake van dubbelgebruik omdat in de uren overdag deze parkeerplaats nauwelijks wordt gebruikt.

Het aantal parkeerplaatsen voor de zorgonderdeel van het complex is 35,7. De gehanteerde norm uit de vastgestelde parkeernota is 0,7 parkeerplaats per zorgappartement. Er wordt geen onderscheid gemaakt in zwaarte van de zorg. De norm is een samenstelling van de behoefte voor personeel, bezoekers en bewoners.

Een aantal bewoners van het complex bezit een auto. Een beperkt aantal heeft een indicatie voor een invalidenparkeerkaart en kan een parkeerplaats op kenteken zo dicht mogelijk bij de in-/uitgang van het complex toegewezen krijgen. Uit ervaring met het woonservicecentrum IJsvogel bij de Baanveger is het te verwachten dan aan maximaal 10% van de bewoners van de extramurale appartementen een parkeerplaats op kenteken wordt toegewezen. In de situatie van dit woonservicecentrum betekent dat maximaal 3 plaatsen. De overige plaatsen zijn voor een ieder te gebruiken. De toegepaste parkeernorm, 0,7 per eenheid, blijkt in de praktijk aan de ruime kant.

Terecht wordt gewezen op het feit dat het personeel voor de intramurale zorg 24-uurszorg is. De parkeerbehoefte voor het personeel is iedere dag aanwezig. De behoefte voor het bezoek is wisselend en geen constante en continue factor. Voor deze behoefte kan het beschreven dubbel gebruik van het langsparkeervak aan de Drieërweg uitkomst bieden, wanneer de parkeerplaats bij het woonservicecentrum vol is.

Het verlies van langsparkeervakken aan de Varenlaan voor de aanleg van een halteplaats voor het openbaar vervoer is niet aan de orde. Met de buurtbus is het woonservicegebouw bereikbaar. De halteplaats is op de Drieërweg nabij de bestaande voetgangersoversteek naar de basisschool de Cantharel. Er is geen sprake dat de route van de buurtbus wordt verlegd. Deze blijft via de Drieërweg en Varenlaan vice versa. Vanaf de bestaande halteplaats is het woonservicegebouw goed bereikbaar. Dit en de aanwezigheid van voldoende parkeerplaatsen op iets grotere loopafstand, nabij de sporthal en de Varenlaan, maakt dat het tekort aanvaardbaar is en dat wij niet verwachten dat er sprake zal zijn van parkeerproblemen.

Rekenkundig model:

Basisschool:	Geen behoefte / in deze behoefte wordt reeds voorzien.
BSO:	3 arbeidsplaatsen x 0,8 parkeerplaatsen = 2,4
Zorg:	51 appartementen x 0,7 = 35,7
Overig:	Verdwijnen 2 langsparkeerplaatsen Varenlaan
Totaal:	41 (40,1).

Het plan voorziet in 30 parkeerplaatsen, zodat het tekort op de statische balans 11 bedraagt. Wij hebben gelet op het bovenstaande echter goede redenen om aan te nemen dat de ontwikkeling niet leidt tot parkeerproblemen.

Hoofdstuk 5 Financiële uitvoerbaarheid

De gemeentelijke kosten van het project zijn verevend in de opbrengsten van de verkoop van grond van de gemeente aan de ontwikkelaar. Hiertoe is een overeenkomst gesloten op 28 oktober 2010.

Voor realisatie van het project zijn de gronden in eigendom bij de Stichting PROO en een particulier. Met de ontwikkelende partij, UWOON, is overeengekomen dat de grond van de particulier direct wordt doorgeleverd aan de gemeente, waarbij ook Stichting PROO de gronden aan de gemeente levert. Daar het project voorziet in de bouw van één pand wordt het eigendom gesplitst in appartementsrechten, waarbij UWOON tegen een vooraf afgesproken prijs de appartementsrechten ten behoeve van het zorggedeelte zal overnemen.

In deze prijs zijn tevens de exploitatiekosten meegenomen, alsmede de te verwachten planschade. Daarnaast zijn conform het Europees aanbestedingsrecht afspraken gemaakt over de wijze waarop de ontwikkelende partij de aannemingsovereenkomsten kan gunnen.

Op basis van deze overeenkomst kan gesteld worden dat het plan financieel uitvoerbaar is en dat het bevoegd gezag ook heeft kennisgenomen van de overeenkomst die mede met hen is gesloten.

Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Inspraak en overleg

Het bouwplan voor het woon-zorgcomplex, de basisschool, de buitenschoolse opvang met peuterspeelzaal heeft op 6 november 2007 tijdens een inloopavond en vervolgens 2 weken op het gemeentehuis ter inzage gelegen. Op het bouwplan zijn een aantal schriftelijke reacties ingekomen die door de gemeente zijn bekeken en beantwoord.

2 februari 2010 is ook nog een informatieavond gehouden

6.1.1 Resultaat inspraakreactie

In november 2007 is er voor het bouwplan in het kader van een artikel 19 lid 2 procedure Wet op de Ruimtelijke Ordening een inloopavond geweest en heeft een ieder op de plannen kunnen inspreken. Dit heeft tot enkele toezeggingen geleid met betrekking van de inrichting van het omliggende terrein en de aanwezige sport- en spelvoorzieningen. De planontwikkeling heeft daarna even stilgelegen. Met de komst van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in juli 2008 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in oktober 2010 is de mogelijkheid voor een vrijstellingsprocedure vervallen en is er voor gekozen een uitgebreide omgevingsvergunningsprocedure artikel 2.12, eerste lid sub a, onder 3° Wabo (projectafwijkingsbesluit) te doorlopen.

Bijlagen

Bijlage 1: Lucht- en geluidsonderzoek

Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3: Quicksan natuurtoets Woonzorgservicecentrum Oost, Ermelo

Bijlage 4: Archeologisch onderzoek

Bijlage 5: Welstandsadvies