

TAM-omgevingsplan 22h, Garderenseweg 182-184

Motivering TAM-omgevingsplan
Gemeente Ermelo



**TAM-omgevingsplan 22h,
GARDERENSEWEG 182-184, ERMELO**
GEMEENTE ERMELO

Planstatus: vastgesteld
Datum: 12 maart 2026
Auteur(s) VanWestreenen – info@vanwestreenen.nl

Disclaimer tekst

Bij het samenstellen is de grootst mogelijke zorgvuldigheid nagestreefd. Toch kan de informatie in deze uitgave niet juist of onvolledig zijn.

De Opdrachtgever is hiervoor niet aansprakelijk. Als u van mening bent dat er beeldmateriaal is gebruikt waarover u het beeldrecht heeft, neem dan contact op met de opdrachtgever via onze website of bovengenoemde adres.

Copyright

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen, in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt worden in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch door fotokopieën of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever.

Inhoudsopgave

1	Inleiding	6
1.1	Aanleiding en doel	6
1.2	Projectgebied	6
1.3	Omgevingsplan	7
1.4	Leeswijzer.....	9
2	Beschrijving huidige situatie	10
3	Toekomstige situatie	12
3.1	Hoofdopzet plan	12
3.2	Toelichting op ontwerp.....	13
4	Beleid en regelgeving	18
4.1	Rijksbeleid en rijksregels.....	18
4.1.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	18
4.1.2	Besluit kwaliteit leefomgeving	19
4.2	Provinciaal beleidskader	20
4.2.1	Omgevingsvisie Gaaf Gelderland.....	20
4.2.2	Omgevingsverordening Gelderland	21
4.3	Waterschap	25
4.3.1	Blauw Omgevingsprogramma 2022-2027	25
4.4	Gemeentelijk beleid	25
4.4.1	Omgevingsvisie Ermelo	25
4.4.2	Woonvisie Ermelo	28
4.4.3	Visie Toerisme en Recreatie 2025-2030.....	29
4.4.4	Leven in Speuld e.o.....	31
4.4.5	Structuurvisie functieveranderingsgebied	32
4.4.6	Groen- en natuurinclusief bouwen – puntensysteem	37
4.4.7	Programma Duurzaamheid Ermelo	40
4.4.8	Visie klimaatadaptatie	41
5	Fysieke leefomgeving	44
5.1	Beschermen van de gezondheid	44
5.1.1	Wettelijk kader	44
5.1.2	Toetsing	44
5.1.3	Conclusie	44
5.2	Milieubelastende activiteiten	45
5.2.1	Inleiding.....	45
5.2.2	Gevoelige gebouwen	45
5.2.3	VNG-brochure ‘Bedrijven en milieuzonering’	45
5.2.4	Geluid	48
5.2.5	Geur	49
5.2.6	Spuitzonering.....	52

5.2.7	Conclusie	53
5.3	Geluid door activiteiten	53
5.3.1	Wettelijk kader	53
5.3.2	Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen	54
5.3.3	Geluid door activiteiten	54
5.3.4	Conclusie	55
5.4	Kwaliteit van de buitenlucht	56
5.4.1	Wettelijk kader	56
5.4.2	Toetsing	56
5.4.3	Conclusie	57
5.5	Geur	58
5.5.1	Wettelijk kader	58
5.5.2	Toetsing	58
5.5.3	Conclusie	58
5.6	Bodemkwaliteit	58
5.6.1	Wettelijk kader	58
5.6.2	Toetsing	59
5.6.3	Conclusie	60
5.7	Verkeer en parkeren	60
5.7.1	Verkeer	60
5.7.2	Parkeren	61
5.7.3	Conclusie	62
5.8	Omgevingsveiligheid	62
5.8.1	Inleiding	62
5.8.2	Toetsing	63
5.8.3	Conclusie	63
5.9	Natuur	63
5.9.1	Wettelijk kader	63
5.9.2	Gebiedsbescherming	64
5.9.3	Soortenbescherming	68
5.9.4	Natuurinclusief bouwen en biodiversiteit	70
5.9.5	Conclusie	70
5.10	Cultureel erfgoed, landschap en stedenbouw	70
5.10.1	Wettelijk kader	70
5.10.2	Archeologie	71
5.10.3	Cultuurlandschap	72
5.10.4	Stedenbouw	78
5.10.5	Conclusie	78
5.11	Water	78
5.11.1	Wettelijk kader	78
5.11.2	Waterschapsverordening waterschap Vallei en Veluwe	78

5.11.3	Wateradvies	79
5.11.4	Hemelwaterinfiltratie	80
5.11.5	Grondwater	82
5.11.6	Afvalwater	83
5.12	Ladder voor duurzame verstedelijking	83
5.13	Milieueffectrapportage	85
5.13.1	Wettelijk kader	85
5.13.2	Toetsing	86
5.13.3	Conclusie	87
6	Uitvoerbaarheid	88
6.1	Economische uitvoerbaarheid	88
6.2	Participatie en overleg	88
6.2.1	Participatie	88
6.2.2	Overlegpartners	89
6.2.3	Zienswijzen	89
7	Juridische toelichting	90
7.1	Inleiding	90
7.2	Opzet van de regels	90
7.2.1	Inleidende bepalingen	90
7.2.2	Algemene gebiedsoverstijgende regels voor activiteiten (thema's)	91
7.2.3	Activiteiten	92
7.2.4	Algemene regels	93
7.2.5	Overgangsregels	93
8	Evenwichtige toedeling van functies aan locaties	94
9	Bijlagen	95

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De aanleiding voor het opstellen van een TAM-omgevingsplan is het voornemen om te functie te veranderen van 'Agrarisch' naar 'Wonen' en 'Bedrijf' en 'Recreatie' aan de Garderenseweg 182-184 te Ermelo.

Aan de Garderenseweg 182 is een kalverhouderij gevestigd. Initiatiefnemer heeft besloten de intensieve veehouderij (kalverhouderij) op deze locatie te beëindigen en neemt hiervoor deel aan de Landelijke beëindigingsregeling veehouderijlocaties met piekbelasting (LBV+). Als gevolg van deze beëindiging ontstaat de mogelijkheid om de locatie een nieuwe invulling te geven. In de gewenste situatie wordt op de locatie een caravan-/camperstalling in combinatie met een camperterrein geëxploiteerd. Daarnaast worden negen nieuwe wooneenheden op het perceel gerealiseerd.

Initiatiefnemer wenst dit toekomstige gebruik planologisch vast te leggen door middel van een bedrijfsbestemming ten behoeve van de opslag van campers, een woonbestemming ter plaatse van de nieuwe woningen en een functieaanduiding ter plaatse van het camperterrein. Om dit project mogelijk te maken, wordt het omgevingsplan gewijzigd met een TAM-omgevingsplan

1.2 Projectgebied

Het projectgebied betreft de gronden aan de Garderenseweg 182 - 184 te Ermelo, kadastraal bekend gemeente Ermelo, sectie D, nummers 335, 346, 349, 1030, 1459, 1933, 1934 & 2210. In figuur 1 is een luchtfoto van het plangebied opgenomen. Het projectgebied wordt aan de oostzijde begrensd door de Garderenseweg. De Garderenseweg betreft de hoofdas van het buurtschap Speuld, een bebouwingscluster in het buitengebied van de gemeente Ermelo. Het betreft een cluster met een afwisseling van burgerwoningen en agrarische bedrijvigheid. Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door de Sprielderweg. Aan de overzijde van de Sprielderweg zijn de gronden in gebruik als grasland. Aan de westzijde is het Natura 2000-gebied Veluwe gelegen. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan grasland.



Figuur 1: Luchtfoto Garderenseweg 182-184 te Ermelo. Bron: streetsmart.cyclomedia.com

1.3 Omgevingsplan

Het plangebied maakt onderdeel uit van het tijdelijk Omgevingsplan van de gemeente Ermelo, in werking getreden op 1 januari 2024. Het tijdelijke Omgevingsplan bestaat uit de Bruidsschat, alle ruimtelijke gemeentelijke regels en bestemmingsplannen.

Het plangebied valt onder het bestemmingsplan 'Buitengebied Agrarische enclave en Speuld', zoals vastgesteld op 28 mei 2015. Daarnaast geldt het paraplubestemmingsplan 'Parkeernormen', vastgesteld op 8 juni 2017.

Bestemmingsplan Buitengebied Agrarische enclave en Speuld

Enkelbestemming

Op basis van het bestemmingsplan heeft het plangebied de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden', met gedeeltelijk de aanduiding 'bouwvlak', de functieaanduiding 'bedrijfswoning' en de maatvoering 'maximum aantal wooneenheden: 2'. Een ander deel van de gronden (aan de westzijde) is voorzien van de functieaanduidingen 'specifieke vorm van waarde – landschapswaarde 2' en 'specifieke vorm van waarde – landschapswaarde 3'. De als zodanig op de plankaart aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- agrarische bedrijven met één bijbehorende bedrijfswoning, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' een ander aantal is aangegeven;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - landschapswaarden 2', tevens bescherming en instandhouding van de ter plaatse voorkomende eigen landschapswaarden: openheid van het landschap;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - landschapswaarden 3', tevens bescherming en instandhouding van de ter plaatse voorkomende eigen landschapswaarden: reliefwaarden;

- een aan huis gebonden beroep dan wel voor een aan huis gebonden bedrijf dat is genoemd in de lijst van niet-publiekgerichte bedrijfsmatige bedrijven aan huis dan wel een bedrijf dat daarmee qua aard, omvang en invloed vergelijkbaar is;
- fiets- en voetpaden;
- daarbijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, verhardingen, erven, tuinen, groenvoorzieningen, verkeer- en parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige doeleinden.

Dubbelbestemming

Het gehele gebied heeft de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie H' en hierdoor tevens bestemd voor de bescherming van de aan de grond eigen zijnde archeologische waarden

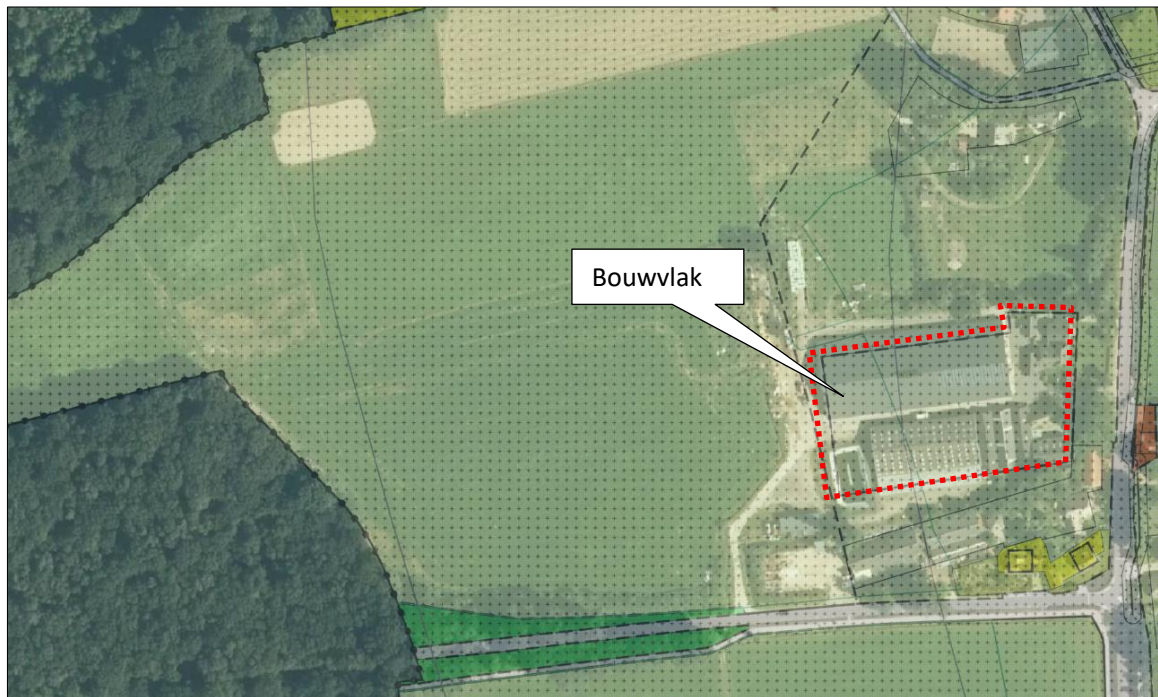
Gebiedsaanduidingen

Het gehele gebied valt binnen de aanduiding 'Overige zone – kernrand'. De voor 'Overige zone – kernrand' aangewezen gronden zijn bestemd voor de bescherming van het leefmilieu in de aangrenzende kern met overwegend woonbebouwing.

Ook valt het gehele gebied binnen de aanduiding 'Reconstructiewetzone – extensiveringsgebied'. Deze aanduiding maakt dat uitbreiding van veestallen van niet-grondgebonden agrarische bedrijven enkel onder bepaalde voorwaarden is toegestaan.

Het westelijke gedeelte van het plangebied valt tevens onder de gebiedsaanduidingen 'Overige zone – natuurrand'. De voor 'Overige zone - natuurrand' aangewezen gronden zijn bestemd voor bescherming van natuurwaarden op aangrenzende gronden.

In het opvolgende figuur is de plankaart van het tijdelijk deel omgevingsplan weergegeven.



Figuur 2: Plankaart tijdelijk deel Omgevingsplan 'Buitengebied Agrarische enclave en Speuld'.

Paraplubestemmingsplan 'Parkeernormen'

Voor het gehele plangebied geldt het paraplubestemmingsplan 'Parkeernormen'. Met dit paraplubestemmingsplan is het aspect parkeren en de parkeernormen in de (bestemmings)plannen binnen de gemeente Ermelo in één keer herzien. Hiermee is de huidige 'Nota parkeernormen Ermelo' en diens rechtsopvolger(s) in ruimtelijke plannen ingepast.

Strijdigheid

De gewenste bedrijfsfunctie, woonfunctie en recreatieve functie zijn niet rechtstreeks mogelijk binnen het omgevingsplan van rechtswege (c.q. het bestemmingsplan 'Buitengebied Agrarische enclave en Speuld').

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 1 vormde de inleiding op het plan. In hoofdstuk 2 wordt de huidige situatie beschreven. In hoofdstuk 3 wordt de voorgenomen ontwikkeling toegelicht. De beleidsmatige onderbouwing van het plan wordt in hoofdstuk 4 gegeven. Hier wordt het plan getoetst aan nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 5 wordt het plan getoetst aan wetgeving aangaande aspecten van de fysieke leefomgeving, zoals bodem, archeologie en dergelijke. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan, gevolgd door de juridische plantoelichting. Het laatste hoofdstuk betreft een toetsing van het initiatief aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

2 Beschrijving huidige situatie

Initiatiefnemer is eigenaar van het perceel aan de Garderenseweg 184 te Ermelo, kadastraal bekend gemeente Ermelo, sectie D, nummer 1459. Op locatie exploiteert cliënt een kalverhouderij waarbij 1.221 kalveren zijn vergund. Ten behoeve van het bedrijf zijn op de locatie twee bedrijfswoningen met bijbehorende bijgebouwen aanwezig (drie bergingen en een overdekt terras)

Op de locatie is in de huidige situatie circa 5.220 m² aan bedrijfsbebouwing op perceel aanwezig, bestaande uit een aantal bedrijfsgebouwen. Daarnaast zijn er twee sleufsilo's op het perceel aanwezig. De oppervlakte per bedrijfsgebouw is weergegeven in de opvolgende figuren en de opvolgende tabel.

Het perceel is aan de oostzijde te bereiken via de Garderenseweg. De Garderenseweg betreft de hoofdas van het buurtschap Speuld, een bebouwingscluster in het buitengebied van de gemeente Ermelo. Het plangebied is hierbinnen gelegen. Het betreft een cluster met een afwisseling van burgerwoningen en agrarische bedrijvigheid. De westelijke agrarische gronden zijn te bereiken via een toegang aan de Sprielderweg.



Figuur 3:: Luchtfoto plangebied. Bron: streetsmart.cyclomedia.com



Figuur 4: Overzicht oppervlakte gebouwen/bouwwerken

Tabel 1: Oppervlakte bedrijfsgebouwen

Bouwwerk	Oppervlakte in m2
1 Stal	3.153 (86,4 x 36,5)
2 Nevenactiviteit	1.190 (48,57 x 24,5)
3 Stal	685 (25,37 x 27)
4 Werktuigenberging	192 (12 x 16)
Totaal	5.220

3 Toekomstige situatie

3.1 Hoofdopzet plan

In de toekomstige situatie wordt de intensive veehouderij op de locatie beëindigd. In plaats daarvan wordt het plangebied ingericht ten behoeve van drie opvolgfuncties

Allereerst zal een gedeelte van de gronden worden ingericht met 9 wooneenheden in verschillende woonvormen. Denk hierbij aan vrijstaande woningen, twee-onder- één-kapwoningen en rijwoningen. Door deze diversiteit in woonvormen ontstaat er aanbod voor diverse doelgroepen binnen de woningbouwmarkt (starters, senioren en mensen die meer te besteden hebben).

Daarnaast zullen een bestaand en nieuw te bouwen bedrijfsgebouw worden ingezet voor de opslag van caravans / campers. Eigenaren van caravans / campers die deze niet thuis kunnen opslaan, kunnen hier een ruimte huren om de caravan jaarrond op te slaan. Deze bedrijfsgebouwen hebben een oppervlakte van in totaal 1.500 m², verdeeld over twee bedrijfsgebouwen van 1.000 m² en 500 m². Hierbij zullen op kleine schaal onderhoudswerkzaamheden worden uitgevoerd aan de caravans en campers (geen motorische werkzaamheden). Alle activiteiten zullen hierbij inpandig plaatsvinden.

De bestaande bedrijfswoningen staan in de beoogde situatie in dienst van de nieuwe bedrijfsactiviteiten. Hierbij blijven de bijbehorende bijgebouwen behouden.

Een klein deel van de gronden aan de noordzijde zal in gebruik worden genomen als kleinschalig kampeerterrein voor uitsluitend campers. Jaarrond zal op deze gronden ruimte zijn voor het plaatsen van maximaal 30 campers.

Ook de agrarische gronden worden bij het plan betrokken. Door op het terrein de agrarische gronden in te richten met nieuwe houtsingels wordt een extra plus gerealiseerd. Niet alleen wordt het landschapstype (coulissenlandschap) ter plaatse versterkt, maar tevens wordt een extra ecologische corridor gerealiseerd voor kleine diersoorten die zich bijvoorbeeld richting het natuurgebied ten oosten willen verplaatsen. Door de houtsingels daarnaast in te richten met meerdere streekeigen soorten wordt ook de biodiversiteit ter plaatse versterkt. Voor het onderhoud wensen initiatiefnemers de bestaande werktuigenberging te behouden voor de opslag van de benodigde werktuigen ter beheer van de gronden.

3.2 Toelichting op ontwerp

Uitgangspunten

Voor de herinrichting van het perceel zijn een aantal uitgangspunten opgesteld aan de hand van de kwaliteiten en kenmerken van de omgeving. Deze zijn opvolgend benoemd.

1. Het perceel van initiatiefnemers gaat richting de westzijde via een coulissenlandschap over naar een bosgebied. Het is van belang dat dit coulissenlandschap beleefd kan worden en behouden blijft. De bestaande uitweg aan de Sprielderweg wordt dan ook als begrenzing aangehouden. Op deze wijze blijven de coulissen vrij van bebouwing. Tevens blijft hierdoor de bebouwing meer geclusterd bij het buurtschap.
2. Het versterken van de rechte lijnige coulissen structuur. Het coulissenlandschap kent qua verkaveling rechte lijnen. Deze lijnen wensen initiatiefnemers door middel van nieuwe beplantingsstructuren, en de verharding te benadrukken. Ook zullen de bedrijfsgebouwen de orientatierichting van de verkavelingsstructuur volgen.
3. Het creëren van een erf waar ruimte is voor verschillende doelgroepen (starters, senioren en personen die meer te besteden hebben). Hierbij wordt ingezet op het creëren van een gemeenschappelijk binnenerf met een natuurlijk karakter (parkachtige omgeving). Door dit natuurlijke karakter ontstaat er een vloeiendere overgang van de bebouwing naar het omliggende landschap.
4. Het concentreren van de bedrijfsbebouwing op het bedrijfserf aan de Garderenseweg 184 en het concentreren van de nieuwe woningen aan de Sprielderweg. Hierbij wordt de oppervlakte aan bedrijfsbebouwing verdeeld over twee gebouwen om het bedrijfserf een kleinschaliger karakter te geven en deze minder ver in het landschap te leggen dan in de huidige situatie.

Inrichting bedrijfserf Garderenseweg 182-184

Op het erf aan de Garderenseweg 182-184 worden in de gewenste situatie de bedrijfsactiviteiten uitgeoefend. Om te voorkomen dat hier weer een langgerekt bedrijfserf ontstaat, wordt de bedrijfsbebouwing verdeeld over twee gebouwen: één van 1.000 m², één van 500 m². Op het zuidelijke buurperceel wordt in de beoogde situatie een hoveniersbedrijf geëxploiteerd. Hier is ook een bedrijfsgebouw aanwezig. Door de bedrijfsbebouwing aan de Garderenseweg 182-184 aan de zuidzijde te realiseren, ontstaat een cluster van bedrijfsbebouwing, waarbij deze richting het noorden afloopt naar 500 m² en vervolgens overgaat in een weide.

De achtergevels van de twee bedrijfsgebouwen liggen op dezelfde lijn. Hierdoor komt er voor het bedrijfsgebouw van 500 m² een beweegruimte vrij (manoeuvrerruimte) en krijgt ook het voorerf meer lucht. De verharding zal worden beperkt tot enkel het noodzakelijke. Het bedrijfserf wordt aan de oostzijde voorzien van een houtwal om de contouren van het bedrijfserf en tevens het coulissenlandschap te benadrukken.

Richting het noorden is er een routing ingetekend naar een kamer in het coulissenlandschap. Hier wordt een kleinschalige verblijfsrecreatiegelegenheid gecreëerd voor campers.

De bestaande bedrijfswoningen blijven ongewijzigd, met behoud van de bijbehorende bijgebouwen.



Figuur 5: Uitsnede tekening gewenste situatie ter hoogte van bedrijfserf. Bron: VanWestreenen.

Inrichting woonerf Sprielderweg

Vanaf een oprit aan de Sprielderweg zullen in de gewenste situatie de woningen toegankelijk zijn. De oprit kent vanaf de Sprielderweg een rechte lijn, en buigt daarna in lijn met een houtwal af richting het oosten. Op deze wijze accentueert ook de verharding de kenmerkende landschappelijke structuren in het gebied. De verharding mondt uit op een centrale plek waar om heen de nieuwe woningen zijn gesitueerd. Hierbij blijft conform de uitgangspunten het coulissenlandschap onbebouwd. Door het 'binnenerf' natuurlijke vormen te geven gaat het woonerf op een geleidelijke wijze over in het coulissenlandschap en het bosgebied. Met de inrichting is rekening gehouden met de landschappelijke lijnen. De woonkavels doorbreken deze lijnen niet. Vanuit het coulissenlandschap is een wandelpad ingetekend richting het woonerf (en vanzelfsprekend ook andersom) welke het woonerf met het coulissenlandschap

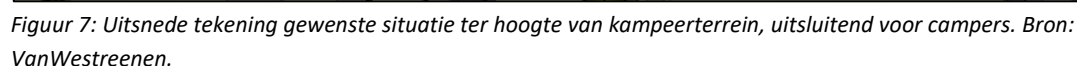
verbindt. Het woonerf zal worden ingericht met 2 vrijstaande woningen, 2 keer een twee-onder-één-kapwoning en een rij van 3 woningen. Dit zijn in totaal 9 wooneenheden.



Figuur 6: Uitsnede tekening gewenste situatie ter hoogte van woonerf. Bron: VanWestreenen.

Inrichting kampeerterrein voor campers

De camperplaatsen zijn in de gewenste situatie toegankelijk via het bedrijfserf. De bedrijfsactiviteiten blijven op deze wijze bij elkaar geconcentreerd. De gronden waar de camperplaatsen beoogd zijn worden in de gewenste situatie voorzien van een natuurlijke inrichting in de vorm van een boomgaard (fruitbomen en notenbomen). Hierdoor hebben de gronden ook buiten het kampeerseizoen een landschappelijke meerwaarde voor het gebied. Aan de noordoostzijde van het terrein zijn een aantal woningen gesitueerd. Hier zal gewerkt worden met een dichtere beplantingsstructuur om zo het zicht op het terrein te verminderen. Het kampeerterrein is jaarrond open en biedt ruimte voor 30 plaatsen. Er wordt hierbij voorzien in een gas- en stroom aansluiting en een kleinschalig sanitair gebouw.



Door VanWestreenen B.V. is een beplantingsplan opgesteld voor de locatie Garderenseweg 182-184 te Ermelo. Het beplantingsplan omschrijft een aantal verschillende beplantingselementen binnen van het plangebied.

Op de westelijke gronden worden tevens een aantal houtsingel aangeplant, bestaande uit een variatie van streekeigen bomen en onderbegroeiing. Deze kennen een breedte van circa 5 meter. De bomen worden aangeplant in een enkele rij, de onderbegroeiing in twee rijen in driehoeksverband.

Op het binnenerf wordt een deel van de gronden ingericht met een wadi en bloem- en kruidenrijk grasland, ingevuld met een mengsel geschikt voor zandgronden.

Ter hoogte van het camperterrein wordt een hoogstamfruitboomgaard aangeplant, met oude inheemse soorten.

Als begrenzing van de tuinen worden hagen aangeplant. Bij de noordelijke woning worden verder nog een aantal solitaire bomen aangeplant. Het beplantingsplan is in navolgende figuur afgebeeld.

Het landschappelijk inpassingsplan is opgenomen als bijlage bij de regels behorende bij het omgevingsplan. Aan het inpassingsplan is een voorwaardelijke verplichting in de regels behorende bij het omgevingsplan.



4 Beleid en regelgeving

In dit hoofdstuk wordt het actuele algemene ruimtelijke beleidskader voor het betreffende projectgebied behandeld. Zowel het nationaal, provinciaal als het gemeentelijk beleid komt aan de orde.

4.1 Rijksbeleid en rijksregels

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. Deze Omgevingsvisie vervangt de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte uit 2012. De NOVI is een nieuw instrument uit de Omgevingswet welke per 1 januari 2024 is ingegaan. Met de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving voor Nederland in 2050. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang.

Uitgangspunt van de NOVI is dat Nederland staat voor grote en complexe opgaven die zowel lokaal als regionaal, nationaal als internationaal spelen. Deze opgaven als klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen. De NOVI biedt een perspectief om deze grote opgaven aan te pakken. Daarbij is Omgevingskwaliteit het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit.

De NOVI stelt daartoe als aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. Op die manier zullen de volgende vier prioriteiten worden aangepakt:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Voor de vier prioriteiten geldt dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn, die in de praktijk voortdurend op elkaar inspelen. Het Rijk zal bij de uitvoering van de NOVI zichtbaar maken hoe de omgevingsinclusieve benadering vorm krijgt en de afwegingsprincipes benut worden.

Toetsing

Het Rijk stelt geen specifieke regels voor projecten die niet van nationaal belang zijn, zo ook in geval van functieverandering van een agrarisch bedrijf naar bedrijf en wonen. Het plan is dan ook passend binnen het beleidskader.

4.1.2 Besluit kwaliteit leefomgeving

In hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan instructieregels voor een omgevingsplan. Het grootste deel heeft betrekking op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (afdeling 5.1 Bkl). Deze instructieregels zijn van toepassing op het stellen van regels in het omgevingsplan als bedoeld in artikel 4.2, eerste lid, van de Omgevingswet. Aan deze regels mogen geen economische motieven ten grondslag liggen, die leiden tot strijd met de dienstenrichtlijn (artikel 5.1a Bkl). Het Bkl bevat instructieregels voor de volgende hoofdonderwerpen:

- waarborgen van veiligheid;
- beschermen van waterbelangen;
- beschermen van gezondheid en milieu;
- waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed, waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten, waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;
- het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen.

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen.

In heel bijzonder gevallen kan het college van burgemeester en wethouders de Minister vragen om een ontheffing van bepaalde instructieregels te verlenen. Dit volgt uit afdeling 5.3 van het Bkl. Instructieregels van afdeling 5.1 Bkl gelden, zoals gezegd, alleen voor de omgevingsplanregels die nodig zijn met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het grootste deel van de Bkl-instructieregels is dus niet van toepassing op omgevingsplanregels met een ander oogmerk. Over de onderwerpen waarvoor het Bkl geen instructieregels heeft opgenomen is de gemeente vrij om regels te stellen, mits deze past binnen de andere kaders natuurlijk.

Het Rijk hanteert verschillende typen instructieregels, die meer of minder afwegingsruimte bieden:

1. betrekken bij: de gemeente moet aandacht schenken aan feiten of verwachtingen over feiten, maar heeft daarbij veel keuzeruimte;

2. rekening houden met: deze formulering stuurt inhoudelijk de belangenafweging; als de gemeente daar goede redenen voor heeft, is afwijken gemotiveerd toegestaan;
3. in acht nemen of een vergelijkbare dwingende formulering: de gemeente moet zich bij de uitoefening van de bevoegdheid aan de achterliggende norm houden.

Een belangrijke verbeterdoelstelling van de Omgevingswet is dat decentrale overheden meer bestuurlijke afwegingsruimte krijgen. Deze afwegingsruimte is in de instructieregels van het Bkl vormgegeven door voor een aantal thema's (geluid, geur en trillingen) standaardwaarden en grenswaarden op te nemen. Overname van de standaardwaarde kan in beginsel zonder aanvullende motivering. Gebruikmaking van de ruimte tussen standaard- en grenswaarde vergt wel een aanvullende motivering. Samenvattend is de afwegings- of beslissruimte afhankelijk van:

1. het type instructieregel;
2. de aarde van de norm (open of gesloten); en
3. flexibiliteitsopties die binnen de instructieregels worden geboden

Toetsing

Het initiatief vindt plaats op gronden die in particulier eigendom zijn. In voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt op perceelniveau ingegaan op de genoemde thema's. Het project houdt rekening met de instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl. In de ruimtelijke onderbouwing wordt immers ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan ten aanzien van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, ten aanzien van omgevingsveiligheid, waterbelangen en de bescherming van gezondheid en het milieu. In de paragrafen 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, etc. wordt ingegaan op het beschermen van de gezondheid en milieu en de instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, geluid, geur, bodem, etc. In paragraaf 5.7 wordt ingegaan op het waarborgen van veiligheid. In paragraaf 5.9 wordt ingegaan op de waterbelangen. Verder wordt rekening gehouden met het omgevingsplan, de provinciale instructieregels (zie ook paragraaf 4.2.2) en blijkt dat er geen Rijksbelangen worden geraakt. In het kader van de stedenbouwkundige waarden wordt in paragraaf 5.12 de ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen.

4.2 Provinciaal beleidskader

4.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Op 19 december 2018 is het moederplan van de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld. In de Omgevingsvisie staan de maatschappelijke opgaven in Gelderland. Deze opgaven zijn ontstaan in gesprekken tussen overheden, organisaties en particulieren. Het gaat over steden en dorpen, natuur, landbouw, water, energie en meer.

De omgevingsvisie beschrijft hoe de provincie de komende jaren wil omgaan met ontwikkelingen en initiatieven binnen haar grondgebied. De provincie spreekt zich onder andere uit op het gebied van:

- **Energietransitie:** de provincie zet in op energiebesparing en het terugdringen van het energieverbruik door isolatie en efficiëntere toepassingen in gebouwen. Daarnaast wordt ingezet op duurzame opwekking van energie.
- **Klimaatadaptatie:** de provincie zet o.a. in op het opvangen van water en dit voor langere tijd vasthouden, en het zorgen voor voldoende schoon en gezond grond- en oppervlaktewater.
- **Circulaire economie:** minder afval en meer kringloop, recycling en hergebruik.
- **Biodiversiteit:** het vergroten van de biodiversiteit bij o.a. werklocaties.
- **Bereikbaarheid:** veilig, snel, betaalbaar en klimaatneutraal verplaatsen.
- **Vestigingsklimaat:** goed ontsloten, kwalitatief hoogwaardige en duurzame werklocaties.
- **Woon- en leefomgeving:** dynamisch, duurzaam en divers.

Toetsing

Functieverandering van agrarisch naar bedrijf en wonen betreft een ruimtelijke ontwikkeling. Op de beleidskaart met betrekking tot het ruimtelijk beleid zijn geen onderdelen opgenomen welke betrekking hebben op onderhavig plan. Verder is het plan niet in strijd met de doelen zoals bovenstaand beschreven. De woningen en de bedrijfsactiviteiten zijn goed inpasbaar in haar omgeving. Daarnaast wordt er ingezet op duurzaam bouwen en wordt rekening gehouden met het klimaat. Tevens wordt met het plan een bijdrage geleverd aan de biodiversiteit ter plaatse. Het plan is derhalve in lijn met de provinciale omgevingsvisie.

4.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

Per 1 januari 2024 hebben Provinciale Staten van Gelderland de (TAM-)Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. Naast de Omgevingsvisie moet de provincie ook een Omgevingsverordening vaststellen voor haar grondgebied. In de Omgevingsvisie staat beschreven wat de provincie wil bereiken en wat ze wil doen om dat te bereiken. Als er regels nodig zijn dan worden die opgenomen in de Omgevingsverordening.

De regels in de verordening (geconsolideerde versie) hebben betrekking op het hele provinciale grondgebied, delen of gebiedsgerichte thema's. Ruimtelijke ontwikkelingen dienen te worden afgestemd op deze verordening. De regels hebben met name betrekking op het landelijk gebied. Enkele onderwerpen die in de verordening worden geregeld zijn (recreatie)woningen, werklocaties, glastuinbouw en veehouderijen, natuur en landschap en energie.

Toetsing

Het plangebied valt volgens de Omgevingsverordening onder de volgende gebieden:

- Beschermen landschap Gelderse streken Veluwe – instructieregels omgevingsplan landschap;
- Glastuinbouwbedrijf buiten een glastuinbouwontwikkelingsgebied – instructieregels omgevingsplan ruimtelijke inrichting, ontwikkeling van gebieden en regionale samenwerking;
- Werkgebied van de faunabeheereenheid Gelderland – toedeling van beheer en onderhoud.

Het plangebied is geen onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de Groene Ontwikkelingszone, het ganzenrustgebied, het weidevogelgebied of de natte landnatuur

Gelderse streken

Kernkwaliteiten zijn de essenties van het landschap van de Gelderse streken; de te behouden kenmerken waarmee de deelgebieden zich van elkaar onderscheiden. Deze kernkwaliteiten vormen de basis van de ruimtelijke kwaliteit en bepalen de identiteit van Gelderland. Ze zijn gebaseerd op de ruimtelijke opbouw van het historisch gegroeide landschap met de karakteristieken van de bodem en het watersysteem, de ecologie, ontginningsgeschiedenis, cultuurhistorie en verstedelijking. De ontwikkeldoelen geven aan wat wordt beoogd met versterking van de kernkwaliteiten. Uitgangspunt is dat alle ruimtelijke ontwikkelingen bijdragen aan de versterking van de kernkwaliteiten van de Gelderse streken.

Voor zover een omgevingsplan van toepassing is op locaties binnen de Gelderse streek Veluwe wordt bij een nieuwe activiteit of ontwikkeling rekening gehouden met de voor die streek vastgestelde kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen van het landschap als bedoeld in bijlage Kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen landschap Gelderse streek Veluwe.

De kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen van de Veluwe zijn als volgt:

	Kernkwaliteiten	Ontwikkeldoelen
1	Reliëfrijk stuwwallencomplex en veruit het grootste aaneengesloten groene en bosrijk gebied van Nederland. Inclusief het spectaculaire 'steile' reliëf op de zuidflank van de Veluwe, de zuidrand van de stuwwal.	Ruimtelijke ontwikkelingen houden rekening met en dragen zo mogelijk bij aan de kernkwaliteiten van de Veluwe. Handhaven en versterken van de Veluwe als groen-blauwe long van Nederland. Meer nog dan voorheen natuurgebieden met elkaar verbinden, o.a. door onthekken, ecoducten en groene zoomen. Inclusief natuurrijke verbindingen met omliggende, lagergelegen gebieden in Gelderse Vallei, IJsselvallei en Randmeerkust. Behouden van aardkundige waarden en de zoetgrondwatervoorraad. Terughoudendheid ten aanzien van ontgronden.

		Vermindering van barrièrewerking van kruisende infrastructuur.
2	Sterke afwisseling van bos- en natuurgebieden, heidevelden, zandverstuivingen, agrarische enclaves en landgoederen met landgoedstructuren en lanen.	Versterken van de variatie aan natuurdoeltypen. Accentueren van de overgangen tussen landschaps-eenheden. In de agrarische enclaves transitie inzetten naar duurzame landbouw met behoud van openheid. Introduceren van passende nieuwe grondgebruiksvormen zoals voedselbossen, beleefplekken en kleinschalige energieopwekking. Behouden en versterken van de kwaliteiten van landgoederen en buitenplaatsen. De landgoederenstructuur op de zuidoostflank onder de naam Gelders Arcadië meer herkenbaar en beleefbaar maken.
3	Schaars oppervlaktewater: vennen, enkele beken en aan de rand sprengen en sprengengebieden.	Herstel van de loop en vorm van sprengengebieden in hun cultuur-historische betekenis en haar zichtbaarheid vergroten. Natuurrijkdom van beken en vennen vergroten.
4	Grote historische gelaagdheid met fenomenen en verhalen uit verschillende tijdslagen. Grootste aantallen en dichtheid aan grafheuvels en celtic fields van Nederland. IJzerwinning en heidepotstelsysteem. Aanwezigheid van hessenwegen en koningswegen.	De tijdslagen meer beleefbaar maken. Historische artefacten, structuren en ensembles behouden, restaureren en recreatief ontsluiten.
5	Rijke variatie aan (cultuurhistorisch bepaalde) soorten bos met hoge ecologische waarden. Veel natuurgebieden hebben de Natura 2000 waarden.	Variatie behouden en versterken en zo nodig herstellen. Bevorderen van een gevarieerd loofbos en verminderen van naaldbos. Behouden van oude boskernen. Hoge bescherming van Natura 2000 waarden. Herstel kwaliteit van bodem en bevorderen ecologische beheer. In balans brengen met houtproductie.
6	Aantrekkelijk en relatief goed ontsloten recreatielandschap, al vanouds een geliefde vakantiebestemming voor Nederland.	De recreatieve druk meer dan voorheen zonerend in drukke, luwe en stille gebieden, inclusief passende recreatieve ontsluiting. Met aandacht voor sluiten van wegen en parkeerplaatsen en uitbreiding onverharde paden
7	Bijzondere beleving van 'leegte' en 'eindeloosheid', stilte en donkerte, flora en fauna, beslotenheid, openheid door aanwezigheid van heidevelden, zandverstuivingen en oude	Zorgdragen dat Veluwe-beleving (in te onderscheiden belevingsgebieden) meer authentiek wordt door bestendigen van genoemde kwaliteiten. Inrichten van belevingsplekken overeenkomstig de zonering. Open plekken en enclaves, vooral oude essen, koesteren en behouden. Geldt ook voor landgoederen en

	bouwlanden in enclaves en op de flanken.	buitenplaatsen. Stiltegebieden blijvend in acht nemen. Donkerte 'intensiveren' door belichting aan te passen of achterwege te laten.
8	Contrast tussen de besloten randen van de Veluwe met de lager gelegen open en halfopen gebieden (flanken), gecombineerd met bijzondere zichtlijnen of panorama's op de omgeving.	Contrast handhaven en versterken door natuurbouw of natuurinclusieve landbouw. Zichtlijnen behoeden voor verstorende elementen en waar mogelijk panorama's toevoegen
9	Op het massief komt weinig maar wel specifieke bebouwing voor: o.a. instellingsterreinen, kazernes, vakantieparken, landgoederen. Zes steden liggen met hun 'rug' op de stuwwallen: Arnhem, Wageningen, Ede, Harderwijk, Hattem en Apeldoorn. Geldt ook voor de talrijke grotere en kleinere dorpen langs de Veluwe.	Grote terughoudendheid betrachten bij verdere ontwikkeling van gebouwen en bebouwde terreinen, zowel bij uitbreiding, nieuwvestiging en functieverandering. Zorgvuldig inpassen is noodzakelijk, rekening houdend met natuurwaarden. Bosrijke stads- en dorpsrandzones vragen om zorgvuldige afstemming van soms conflicterende ruimteclaims.

Met het landschappelijk inpassen van het plan is rekening gehouden met de kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen van de Veluwe. Er is in de gewenste situatie sprake van een afname aan bebouwing en verharding, waarbij er sprake is van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Door de aanplant van brede houtstructuren met onderbegroeiing wordt daarnaast ook een ecologische bijdrage geleverd. Er wordt minimale verlichting toegepast om de donkerte rondom het Natura 2000-gebied zoveel mogelijk te behouden.

De ontwikkeling vindt plaats op perceelniveau en heeft derhalve geen invloed op het algehele gradiënt van het gebied. Het projectgebied is niet gelegen binnen de invloedssfeer van de Grebbelinie. Het agrarisch cultuurlandschap zoals kenmerkend voor het agrarisch middengebied wordt in de gewenste situatie gerespecteerd en is als uitgangspunt genomen voor de ruimtelijke en landschappelijke herinrichting van het perceel. Dit is nader onderbouwd in paragraaf 5.10.3. Uit de onderbouwing blijkt dat het plan niet leidt tot aantasting van de kernkwaliteiten ter plaatse en blijkt tevens op welke wijze met de kernkwaliteiten rekening is gehouden. Dit is bevestigd door de provincie. Zij heeft aangegeven akkoord te zijn met de landschappelijke inpassing.

4.3 Waterschap

4.3.1 Blauw Omgevingsprogramma 2022-2027

Het BOP is het waterbeheerprogramma van Waterschap Vallei en Veluwe en is in november 2021 vastgesteld. Het waterschap werkt aan een waardevolle en duurzame leefomgeving. In het BOP worden doelen gesteld voor de periode 2022-2027.

- Waterveiligheid (Op orde houden, gevolgenbeperking en op orde brengen)
- Watersysteem (Robuust watersysteem, goede overheid, verbonden water, natuurlijk water en voldoende zoetwater);
- Wonen en zuiveren (Waterinclusief, watertoekomst en water zuiveren);
- Veranderopgave; circulaire economie (duurzame samenwerking, hergebruik zuiveringsslib, slim verminderen en gebruik van biomassa én schonere effluent);
- Veranderopgave: Energietransitie (Energie besparen, verminderen en compenseren van uitstoot broeikasgassen, energie duurzaam inkopen, biogas en energie duurzaam opwekken).

Nadere toetsing aan de waterbelangen vindt plaats in paragraaf 5.11.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Omgevingsvisie Ermelo

De Omgevingsvisie Ermelo is vastgesteld op 26-01-2022 en biedt een brede toekomstvisie voor Ermelo. De omgevingsvisie bevat een nieuw ruimtelijk perspectief met een integrale ontwikkelingsvisie voor Ermelo. De omgevingsvisie gaat uit van gemeentelijk- en regionaal beleid zoals de Groenvisie, de Woonvisie en de Mobiliteitsvisie. Belangrijke meerwaarde van de omgevingsvisie is het in samenhang brengen van al het beleid rondom de leefomgeving en een concretisering daarvan voor de verschillende gebieden.

In de omgevingsvisie komen de ambities op de volgende hoofdlijnen terug:

- Leefbaar, zorgzaam en gezond;
- groen, natuurlijk en met kwaliteit;
- duurzaam, energieneutraal en klimaatadaptief;
- economisch vitaal;
- ontspannen, verblijven en recreëren;
- bereikbaar en toegankelijk.

Per ambitie zijn kernpunten opgesteld. Voor onderhavig planvoornemen zijn de volgende kernpunten uit de ambities van belang:

Aantrekkelijk wonen in Ermelo

De natuurlijke woonomgeving van Ermelo met het aantrekkelijke buitengebied en de buurtschappen, in combinatie met het vriendelijke centrum, het rijke en zorgzame gemeenschapsleven en uitstekende bereikbaarheid over de weg en het spoor, maken dat Ermelo een fijne woongemeente is voor jong en oud. Het aandeel gezinnen is lager dan het regionale en nationale gemiddelde en de gemiddelde leeftijd in Ermelo is relatief hoog (45% huishoudens is 55+) en de ouderen zijn honkvast. Het relatief grote aandeel ouderen weerspiegelt zich ook in het grote aandeel éénpersoonshuishoudens. Hoewel er relatief minder gezinnen zijn, bestaat het overgrote deel van de woningvoorraad uit eengezinskoopwoningen (55%).

Exclusief wonen voor iedereen

De gemeente wil 'voor ieder wat wils' bieden, zodat de bevolkingssamenstelling evenwichtiger wordt. Voor jong en oud, kleine en grote huishoudens, lage, midden en hoge inkomens en voor mensen met een specifieke zorgvraag. Het is daarom wenselijk dat in iedere wijk of buurt mogelijkheden zijn voor ouderen om in de eigen omgeving oud te kunnen worden. Denk aan woonvormen, waar omzien naar elkaar en gezond oud worden centraal staan. Zo komt ook de doorstroming op gang, waardoor er mogelijkheden ontstaan voor starters en jonge gezinnen.

Voldoende ruimte voor bestaande en nieuwe bedrijven (economisch vitaal)

Om de economische ambities te bereiken is het van belang dat er voldoende ruimte is voor nieuwe bedrijven en bedrijven die uit willen breiden. Zowel bij bestaande bedrijven als nieuwe bedrijven zijn duurzaamheidsambities van groot belang.

Recreatie en toerisme dragen bij aan welvaart en welzijn (ontspannen, verblijven en recreëren)

De gemeente Ermelo streeft naar een kwalitatieve ontwikkeling van recreatie in een aantrekkelijke en gastvrije gemeente. Recreatie en toerisme moet bijdragen aan het welzijn (voorzieningen, infrastructuur) en de welvaart (werkgelegenheid en economische spin-off) van de samenleving.

De activiteiten rondom toerisme en recreatie zijn gericht op drie pijlers:

- In stand houden en versterken van natuur, landschap en erfgoed op de Veluwe: recreatie en toerisme moeten in balans zijn met deze kwaliteiten. Het doel is dat bezoekers en bewoners kunnen blijven genieten van de beleavingswaarde van het gebied zonder dat de kwaliteit achteruitgaat. Per initiatief wordt getoetst of dit een toegevoegde waarde is voor de omgeving. Om het erfgoed in stand te houden en beter onder de aandacht te brengen, werken we aan een betere presentatie en (digitale) toegankelijkheid van de verhalen die het erfgoed vertellen.
- Streven naar excellente gastvrijheid en een gezonde vrijetijdseconomie: Excellente gastvrijheid betekent dat de verwachtingen van de gast minimaal moeten worden vervuld, maar bij voorkeur overtroffen.

- Versterken van de betrokkenheid van bewoners vanuit de verschillende belangen die ze hebben: als actieve ambassadeurs, natuurbewuste recreanten en betrokken werknemers. Het behouden van de kampeerboerderij aan de Nijkerkerweg 65 draagt bij aan de kwalitatieve ontwikkeling van de gemeente Ermelo als aantrekkelijke en gastvrije gemeente. Door het plangebied landschappelijk zorgvuldig in te passen wordt rekening gehouden met het in stand houden en versterken van de natuur en het landschap.

Instandhouding van de landschappelijke waarden van buitengebieden en werken aan een sterk en divers landschap (groen, natuurlijk en met kwaliteit)

Het landschap van de gemeente Ermelo is divers. Die diversiteit wordt waar mogelijk versterkt en uitgedragen. Een belangrijk voorbeeld daarvan is de fraaie ligging tussen bos en water. De verbinding tussen het water en het bos wordt versterkt, zowel visueel, gevoelsmatig en via uitnodigende routes. Zo kunnen bewoners en bezoekers de diversiteit beter beleven. De kern Ermelo vormt met haar horeca en winkels een aangename tussenstop op de route. Om het landschap te behouden en te verbeteren is in het verleden samen met Putten een Landschapsontwikkelingsplan (LOP) opgesteld. Belangrijke uitgangspunten zijn nog altijd actueel, zoals:

- het behoud van de open agrarische enclaves en andere karakteristieke open gebieden en de onverharde wegen;
- het behouden en versterken van de landschapstypen op basis van hun karakteristieke elementen en het aanbrengen streekeigen (erf)beplantingen;

Toetsing

Aantrekkelijk wonen in Ermelo

Binnen het plangebied is in de gewenste situatie sprake van aantrekkelijk wonen. De wooneenheden worden gerealiseerd bij een buurtschap. Er is sprake van een diversiteit aan typologieën, waardoor er ruimte op het erf is voor jong en oud. De woningen worden gerealiseerd in een natuurlijke omgeving.

Exclusief wonen voor iedereen

Er is in de gewenste situatie ruimte voor jong en oud, kleine en grote huishoudens en de woningen worden in verschillende klassen aangeboden qua prijs. Een aantal woningen zijn tevens levensloopbestendig in te richten. Door de erfopzet is er sprake van omzien naar elkaar. Binnen het buurtschap zijn daarnaast enkele voorzieningen aanwezig welke het woongemak faciliteren.

Economische vitaliteit

Met de opslag van campers en caravans en het kampeerterrein worden nieuwe economische functies in het buurtschap toegevoegd welke de economische vitaliteit van het gebied versterken. Voor de nieuwe activiteiten is er aandacht voor duurzaamheid.

Recreatie en toerisme

Het aantal standplaatsen voor campers bedraagt in de gewenste situatie 30 stuks, waarbij initiatiefnemer deze plaatsen jaarrond zal verhuren. Er wordt een voorziening gerealiseerd (sanitair gebouw) met een geringe oppervlakte. De camperplaatsen worden goed ingepast in het landschap, met behulp van opgaande beplanting in de vorm van fruitbomen en notenbomen.

Voor de camperplaatsen is een analyse uitgevoerd naar de behoefte ervan (bijlage 1). Uit de analyse blijkt dat deze behoefte aan camperplaatsen aanwezig is en er middels het plan een kwalitatieve bijdrage wordt geleverd aan recreatie. De camperplaatsen zijn derhalve een toegevoegde waarde voor de omgeving.

Landschappelijke waarden

Het planvoornemen wordt voorzien van een landschappelijk inpassingsplan, waarmee rekening wordt gehouden met de relevante uitgangspunten uit het Landschapsontwikkelingsplan van de gemeente Ermelo en Putten. Het landschappelijk inpassingsplan is verder uitgewerkt in hoofdstuk 5.10.3.

4.4.2 Woonvisie Ermelo

De kernpunten aangaande wonen zoals beschreven in de Omgevingsvisie Ermelo, zijn verwerkt in de woonvisie van de gemeente Ermelo. Gemeente Ermelo heeft in haar Woonvisie Ermelo 2030 verwoord hoe zij wil investeren in een toekomstbestendige woningvoorraad. Het streven is voldoende, passende en duurzame woningen voor alle doelgroepen. Er zijn drie strategische woonopgaven opgesteld.

- a. Samen investeren in toekomstbestendige buurt(schapp)en
- b. Woningbouwprogramma's in balans
- c. Passend en betaalbaar wonen voor iedereen.

Toekomstbestendige buurt(schapp)en

De gemeente Ermelo heeft als doel dat iedere inwoner die dat nodig heeft, passend kan wonen met eventuele ondersteuning. Dat betekent dat de gemeente inwoners faciliteert om zo lang mogelijk (weer) zelfstandig te kunnen wonen. Demografische en maatschappelijke ontwikkelingen zullen naar verwachting de komende jaren leiden tot een veranderende woonbehoefte. Op termijn is er dan ook een kwalitatieve mismatch tussen de Ermelose woningvoorraad en woningbehoefte te verwachten.

Groen is een basiswaarde voor een duurzame en gezonde leefomgeving. Groen draagt bij aan de identiteit, gezondheid en welzijn van inwoners en het realiseren van een duurzame en klimaatbestendige gemeente. Daarom wordt gestimuleerd om individueel of in samenwerking met burens de leefomgeving te vergroenen, door bomen te planten en zo min mogelijk

verharding toe te passen. Aanvullend worden op basis van een stresstest per wijk/buurtschap maatregelen genomen om wateroverlast, hittestress en droogte tegen te gaan.

Woningbouwprogramma

Er wordt ingezet op het realiseren van 1.060 woningen in de periode van 2020 tot 2030. Om er zeker van te zijn dat er voldoende woningen worden gerealiseerd, wordt in de programmering rekening gehouden met 30% planuitval, dus 1.350-1.400 woningen. Hierbij wordt gestreefd naar een gevarieerd woningaanbod in 2030 waarmee alle doelgroepen bediend worden.

Passend en betaalbaar wonen voor iedereen

De woningvoorraad moet zoveel mogelijk passen bij de woonwensen, inkomens, levensfase en huishoudenssamenstellingen van de inwoners van Ermelo. Hierbij is extra aandacht voor de doelgroepen die het lastig hebben op de woningmarkt, namelijk: starters, jonge huishoudens, lage- en middeninkomens en mensen met een zorgbehoefte.

Toetsing

Het plan voorziet in het oprichten van een toekomstbestendig woonerf bij het buurtschap Speuld. Sociale woningbouw is niet van toepassing bij functieveranderingsplannen. De initiatiefnemer kiest er wel voor om in verschillende prijscategorieën te bouwen (waaronder 4 woningen in de betaalbare sector). Er is in de gewenste situatie op het erf ruimte voor jong en oud, kleine en grote huishoudens. Een aantal woningen zijn tevens levensloopbestendig in te richten. Door de erfopzet is er sprake van omzien naar elkaar. Binnen het buurtschap zijn enkele voorzieningen aanwezig welke het woongemak faciliteren.

Het aantal wooneenheden is in overeenstemming met de regeling zoals opgenomen in de Structuurvisie functieveranderingsgebied (paragraaf 4.4.3). De woningen worden gerealiseerd in een natuurlijke omgeving en landschappelijk ingepast (paragraaf 5.10.3). De wooneenheden worden gesitueerd rondom een gezamenlijk binnenerf welke groen is ingericht. Hier is ook ruimte voor ontmoeting. Er is aandacht voor duurzaamheid en klimaat (paragraaf 4.4.5 / 4.4.6).

4.4.3 Visie Toerisme en Recreatie 2025-2030

De Visie Toerisme en Recreatie 2025-2030 belicht het belang van recreatie en toerisme voor de inwoners, de ondernemers en bezoekers in de gemeente Ermelo. De visie en het uitvoeringsprogramma zijn een vrijwillig programma: een verdere beleidsuitwerking en uitwerking van concrete maatregelen om doelstellingen voor de fysieke leefomgeving uit de omgevingsvisie Ermelo (2022) te bereiken:

De speerpunten uit de visie zijn als volgt:

1. Groen-blauwe recreatieve verbindingen versterken en positioneren;
2. Aantrekkelijke recreatieve routestructuren;

3. Een sterke vrijetijdssector;
4. Heldere profilering en excellente gastvrijheid;
5. Stevige samenwerking in de regio

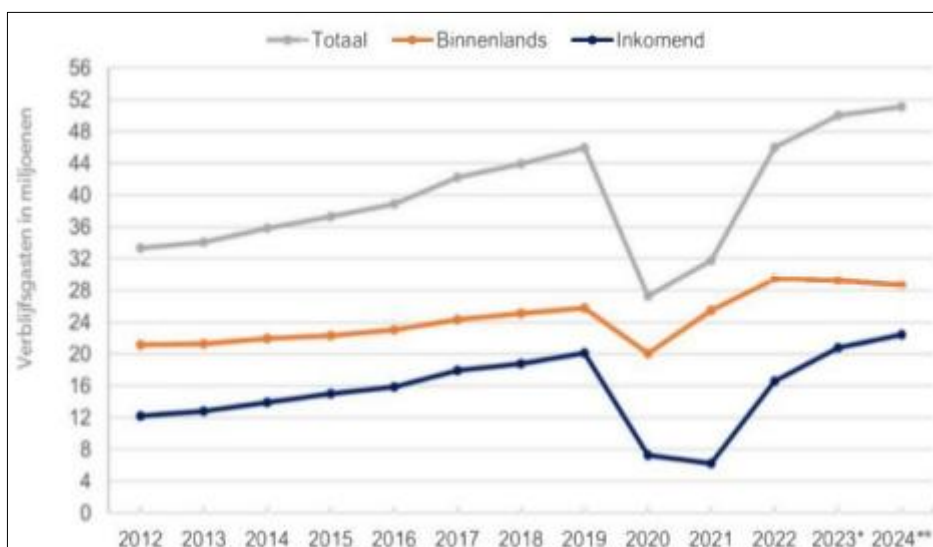
Voor de uitvoering van de hierboven genoemde speerpunten is een uitvoeringsprogramma opgesteld. Perspeerpunt zijn diverse actielijnen en acties opgesteld en deze zijn voorzien van een indicatief start-jaar, budget en bijbehorende trekker.

Verblijfsrecreatie

Uit een analyse blijkt dat er veel overnacht wordt in het lage tarief, dus bijvoorbeeld op kampeerterreinen. Het aantal toeristische overnachtingen is vrij stabiel met uitzondering van 2020, wat logischerwijs te maken had met de ontwikkelingen rond het coronavirus in Nederland. De verblijfsrecreatiesector in Ermelo is omvangrijk. Met ongeveer 108 verblijfsrecreatieve bedrijven heeft Ermelo de meeste verblijfsrecreatieve bedrijven van de regio Noord-Veluwe. Het verblijfsrecreatie aanbod kan worden opgedeeld in de volgende type bedrijven:

- 56 bungalowparken
- 15 bungalowparken met camping
- 7 campings;
- 18 b&b's;
- 7 groepsaccommodaties;
- 2 hotels;
- 1 jachthaven.

Uit prognoses weten blijkt dat het aantal verblijfsrecreanten toe zal nemen zonder dat hier actief op ingezet wordt.



Figuur 9: Verwachte ontwikkeling verblijfsgasten (NBTC, 2023). Bron: Visie Toerisme en Recreatie

Er wordt onderscheid gemaakt in een aantal typen recreanten, namelijk de plezierzoekers, harmoniezoekers, avontuurzoekers, stijlzoekers, inzichtzoekers, rustzoekers en verbindingszoekers.

Toetsing

Uit voorgaande beschrijving blijkt dat de vraag naar verblijfsrecreatie de komende jaren blijft stijgen. In de visie wordt niet specifiek ingegaan op campers, maar over het algemeen zien we dat hier veel behoefte aan is. Er zijn weinig tot geen locaties die zich op dit type verblijf richten in Ermelo. Het kampeerterrein zal met name rustzoekers, avontuurzoekers, en inzichtzoekers trekken, maar door het geringe aanbod, zullen ook de andere doelgroepen voorbij komen.

4.4.4 Leven in Speuld e.o.

Door de gemeente Ermelo is voor de gebieden Speuld, Houtdorp, Drie, De Beek, Leuvenum en Staverden een gebiedsvisie opgesteld. Het hoofdthema rondom deze visie is leefbaarheid. Speuld kent een landelijk karakter en de inwoners van het gebied koesteren de rust en het plattelandskarakter dat het gebied kenmerkt. De visie kan worden samengevat in vier thema's

1. Agrarisch landschap en natuur
2. Wonen
3. Voorzieningen en samen leven
4. Bedrijvigheid
5. Verkeer en veiligheid
6. Duurzaamheid en energietransitie

Agrarisch landschap en natuur

Het gebied wordt gewaardeerd vanwege het agrarische landschap, de natuur en de rust. Om Speuld leefbaar te houden wordt de combinatie van landbouw en natuur behouden en waar mogelijk versterkt. Vrijkomende agrarische grond blijft grotendeels agrarisch. Vrijkomende agrarische bebouwing wordt op verschillende manieren ingezet: wonen (via rood-voor-rood) maar ook bedrijvigheid. Kleinschaligheid en inpassing in het landschap zijn hierbij belangrijke voorwaarden, rekening houdend met de belangrijke doorkijkjes en zichtlijnen. Het behouden en herstellen van het coulissenlandschap met houtwallen, hagen, unieke doorkijkjes en zichtlijnen is een belangrijke ambitie voor het gebied. Net als schrale graslanden ter bevordering van flora (kruiden) en fauna (vogels, insecten en bodemdieren), beken en zijbeken en onverharde wegen.

Wonen

Wonen in Speuld is wonen in een buurtschap met een kleinschalig en landelijk karakter. Er is ruimte voor het creatief combineren van functies, zoals koppelen van kleinschalige woningbouw met aanleg van natuur, herstel van landschap en behoud van openheid. Hierbij wordt ook gekeken naar alternatieven als kleinschalig rood-voor-rood. Er wordt niet alleen

naar aantallen gekeken, maar vooral naar de opzet en de landschappelijke inpassing. Ook is de betaalbaarheid van woningen een belangrijk kader.

Voorzieningen en samen leven

De voorzieningen in Speuld e.o. zijn passend bij de omgeving en omvang van het gebied. Niet alles is voorhanden: dat is een bijkomstigheid bij de bewuste keuze om buitenaf te wonen. Voorzieningen in het gebied dragen bij aan samen leven en ontmoeten: ze versterken de sociale cohesie.

Bedrijvigheid

In Speuld e.o. is er ruimte voor bepaalde kleinschalige bedrijvigheid die, in geval van nieuwe bedrijfsgebouwen, passend is in het landschap. Meer bedrijvigheid is geen doel op zich, maar er is wel ruimte voor, in kleinschalige vorm, zowel voor horeca, recreatie, agrarische ondernemers, als voor kleine bedrijvigheid aan huis.

Verkeer en veiligheid

De infrastructuur in Speuld e.o. is vooral gericht op lokale bewoners en recreanten, waarbij veiligheid voorop staat. De snelheid wordt omlaag gebracht en het gebied is zo donker mogelijk; verlichting wordt ingezet op plekken waar dat om veiligheidsredenen nodig is.

Duurzaamheid en energietransitie

De ambitie is het stimuleren van zon op daken, maar ook andere vormen van duurzame energie zijn welkom, windenergie uitgezonderd. Daarnaast gaat het bij duurzaamheid om afval scheiden, biobased bouwen en water.

Toetsing

Het plan is in lijn met de visie voor Speuld. Op de locatie is sprake van vrijkomende agrarische bebouwing. Deze wordt ingezet voor wonen en bedrijvigheid. De combinatie van deze twee functies zorgt ervoor dat er twee kleinschaligere ontwikkelingen ontstaan op de locatie. Daarnaast wordt op kleine schaal ingezet op verblijfsrecreatie. Bij dit alles is er aandacht voor de aanleg van natuur en van landschapselementen (herstel coulissenlandschap). Door compact te bouwen blijven de westelijke gronden agrarisch in gebruik en behouden deze hun open karakter. Op het woonerf komen geen grote voorzieningen. Er is ruimte om het binnenerf bijvoorbeeld in te richten met een speelruimte. Er wordt terughoudend met verlichting omgegaan. De woningen worden gasloos gebouwd. Het voornemen is om deze te voorzien van zonnepanelen.

4.4.5 Structuurvisie functieveranderingsgebied

Gemeente Ermelo heeft in 2021 de 'Structuurvisie Functieverandering 2021' vastgesteld. Dit beleid voorziet in mogelijkheden om de agrarische activiteiten op percelen te veranderen naar niet agrarisch werken, nevenactiviteiten of functieverandering naar wonen, zowel binnen de

bestaande bebouwing als via vervangende nieuwbouw. De structuurvisie bestaat uit een verbeelding en een beleidsuitwerking. De visie is conform provinciaal beleid en houdt rekening met de Omgevingswet. In deze paragraaf wordt het plan getoetst aan de beleidsregels voor functieverandering naar wonen en werken.

Gebiedstype

Ermelo bestaat uit verschillende gebiedstypen met hun eigen karakteristieken. Per gebied geeft de structuurvisie een visie van de mogelijke functieveranderingen. Het perceel aan de Garderenseweg 184 is gelegen binnen het Enkdorpen- & Kampenlandschap. Binnen dit gebiedstype zijn mogelijkheden voor clustering langs linten & bij kernen / buurtschappen, voor vrijstaande woningen (<1.000 m³) en voor rijwoningen of twee-onder-één-kap woningen.

Regeling functieverandering naar wonen

Voor functieverandering naar wonen wordt onderscheid gemaakt tussen rijwoningen/twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen. Tevens wordt onderscheid gemaakt tussen hergebruik en vervangende nieuwbouw. Onderstaand worden de mogelijkheden doorlopen op basis van vervangende nieuwbouw.

Rijwoningen en twee-onder-één kapwoningen

Bij rijwoningen en twee-onder-één kapwoningen geldt een minimale sloopverplichting van 500 m². In onderstaande tabel staat het maximale terugbouwpercentage en programma per sloopopgave weergegeven.

Tabel 2: Rijwoningen en twee-onder-één-kapwoningen

<i>Sloopopgave:</i>	<i>Mogelijkheden:</i>	
<i>Vanaf 500m²:</i>	<i>45% terugbouw</i>	<i>1x twee-onder-één-kapwoning (2 wooneenheden) of 1 rijwoning (3 wooneenheden)</i>
<i>Vanaf 1000 m²:</i>	<i>45% terugbouw</i>	<i>2x twee-onder-één-kapwoning (4 wooneenheden) of 1 rijwoning (4 wooneenheden)</i>
<i>Vanaf 1.500m²</i>	<i>45% terugbouw</i>	<i>maatwerk</i>

Vrijstaande woningen

Voor vrijstaande woningen geldt een minimale sloopeis van 800 m². In onderstaande tabel staan de terugbouwmogelijkheden beschreven ten opzichte van de sloopopgave. Voor een vrijstaande woning tot 400 m³ wordt een sloopopgave van 500 m² geëist.

Tabel 3: Vrijstaande woningen

<i>Sloopopgave:</i>	<i>Mogelijkheden:</i>
<i>Vanaf 800 m²</i>	<i>1 woning, max. 750m³</i>
<i>Vanaf 1.500 m²</i>	<i>2 woningen (idem)*</i>

Regeling functieverandering naar werken

Functieverandering naar werken staat open voor bedrijven tot en met milieucategorie 2. Een uitzondering kan gemaakt worden voor categorie 3.1 functies, indien deze functie ondersteunend of complementierend is aan het buitengebied, of wanneer deze naar aard en functie wat betreft de (ruimtelijke) invloed op de omgeving vergelijkbaar zijn met milieucategorie 2 bedrijven.

De minimale sloopopgave voor functieverandering naar werken is 500 m². Indien minder wordt gesloopt is alleen hergebruik van één oorspronkelijke agrarische opstal mogelijk. De oppervlakte van deze oorspronkelijk agrarische opstal is niet begrensd.

Tabel 4: Functieverandering naar werken

<i>Sloopopgave:</i>	<i>Mogelijkheden:</i>
<i>Tot 500m²</i>	<i>Alleen hergebruik van één authentiek gebouw.</i>
<i>Vanaf 500m²</i>	<i>75% terugbouw in één bedrijfspand (max. 1000 m²) óf 100% hergebruik van één authentiek opstal met sloop van overtollige schuren.</i>

Functieverandering naar een combinatie (wonen + werken)

Een combinatie functieverandering naar wonen én werken is mogelijk. Hierbij moeten wel de algemene bepalingen voor het specifieke gebied in acht worden genomen. Voor het bepalen van de minimale oppervlakte te slopen bebouwing wordt aangesloten op de afzonderlijke regels voor wonen en werken uit de structuurvisie.

Planspecifiek

Op het perceel is veel meer dan 1.500 m² aan bedrijfsbebouwing aanwezig, namelijk 6.420 m². Hiervan betreft 5.220 m² gebouwen en 1.200 m² bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Derhalve is sprake van een maatwerksituatie. De oppervlakten die worden ingezet voor functieverandering zijn in de opvolgende tabel weergegeven.

Tabel 5: Oppervlakte bouwwerken die worden ingezet voor functieverandering

Bouwwerk	Oppervlakte in m ²
1 Stal	3.153 (86,4 x 36,5)
2 Nevenactiviteit	1.190 (48,57 x 24,5)
3 Stal	685 (25,37 x 27)
Totaal	5.028

Op de locatie wordt functieverandering toegepast naar een combinatie van wonen en werken. Met de functieverandering naar wonen wordt aangesloten bij de ambitie om gemeenschappen te realiseren die bestaan uit verschillende doelgroepen. Door een aantal vrijstaande woningen en rijwoningen te realiseren ontstaat een gevarieerd aanbod van woningen binnen het buurtschap van Speuld. Binnen het Enkdorpen- & Kampenlandschap ter hoogte van Speuld is dit ook goed inpasbaar. Zoals beschreven, bestaan binnen dit gebiedstype mogelijkheden voor clustering bij buurtschappen, vrijstaande woningen, rijwoningen en twee-onder-één-kapwoningen. Met de functieverandering naar werken komt er een nieuwe economische functie in Speuld, wat de economische vitaliteit van het buurtschap ten goede komt. Het stallen van campers en caravans is een bedrijfsactiviteit dat goed in haar recreatieve omgeving past.

De functieverandering naar wonen en werken wordt als volgt vorm gegeven:

- Een deel van de vierkante meters zal worden ingezet voor de realisatie van twee vrijstaande woningen van 750 m². Hiervoor geldt conform tabel 3 een sloopeis van 1.500 m².
- Een ander deel van de meters wordt ingezet voor het realiseren van 2 x een twee-onder-één-kapwoning. Zoals blijkt uit tabel 4 geldt voor 2x een twee-onder-één-kapwoning een sloopcompensatie van 1.022 m². Hierbij is gekozen voor vloeroppervlakten passend bij het woonerf.
- Tevens wordt een deel ingezet voor het realiseren van rijwoningen. Zoals blijkt uit tabel 4 wordt voor 1x rijwoningen met drie wooneenheden een sloopcompensatie van 380 m² gevraagd. Dit zijn wooneenheden met een zodanige oppervlakte dat deze betaalbaar zijn voor starters. Hierbij worden geen vergunningplichtige bijgebouwen toegestaan, maar is enkel ruimte voor vergunningsvrij bouwen.
- Als laatste zal een bestaand gebouw worden hergebruikt en een nieuw gebouw worden opgericht voor de opslag van campers en caravans. Deze twee gebouwen hebben in de gewenste situatie een oppervlakte van in totaal 1.500 m². Hiervoor dient 2.000 m² aan bedrijfsgebouwen te worden gesloopt. Bij functieverandering naar werken mag bij herbouw voor werken in principe max 1.000 m² worden teruggebouwd. In dit geval bedraagt de totale oppervlakte voor werken in de gewenste situatie 1.500 m². Deze oppervlakte is ruimtelijk en landschappelijk goed inpasbaar op het perceel aan de Garderenseweg 182 - 184.

Samengevat komt dit neer op het volgende:

Tabel 6: Overzicht toekomstige functies en sloopeis zoals opgenomen in functieveranderingsbeleid

Categorie	Berekening	Totale oppervlakte	Berekening minimaal te slopen	Sloopeis
Startmeters				5.028 m ²
Werken	1.500 m ²	1.500	1500/75 x 100	2.000 m ²
Vrijstaand (2x)	Twee wooneenheden (750 m ³ / 120 m ² per stuk.) met beiden een bijgebouw (150 m ²)	540	Standaard sloopeis	1.500 m ²
rijwoningen met 3 wooneenheden	3 wooneenheden (57 m ² per stuk) zonder vergunningplichtige bijgebouwen	171	45% terugbouw: 171 / 45 x 100	380 m ²
twee-onder-één-kapwoning (2x)	Twee keer twee wooneenheden aan elkaar gebouwd (75 m ² per stuk) met bijgebouw (40 m ² per wooneenheid)	460	45% terugbouw: 460 / 45 x 100	1022 m ²
Resterend		2.671		126 m ²

Uit bovenstaande berekening van de oppervlakte bedrijfsgebouwen kan worden geconcludeerd dat er wordt voldaan aan de sloopeis ten opzichte van de aanwezige bedrijfsbebouwing, waarbij de rekenvoorbeelden uit het functieveranderingsbeleid zijn aangehouden.

Extra ruimtelijke plussen

Daarnaast kent het plan extra ruimtelijke plussen. Deze zijn onderstaand beschreven.

Afstand tot Natura 2000-gebied

De afstand van het projectgebied tot aan het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied bedraagt slechts 215 meter. Maatwerk toepassen is een goed middel om het beëindigen van een intensieve veehouderij op deze locatie te stimuleren. Tevens komt er door het intrekken van de vergunningen wellicht stikstofruimte vrij welke kan worden ingezet voor andere functies. Tegelijkertijd beschikt cliënt over voldoende stikstof om woningbouw zo dicht bij een natuurgebied mogelijk te maken.

Ligging in buurtschap

Het projectgebied is gelegen binnen een buurtschap. Het is wenselijk om woonfuncties compact bij elkaar te houden. Door medewerking te verlenen aan het plan worden er weer woningen op de woningmarkt gebracht en wordt het buurtschap nog levendiger.

Tevens wordt in dit kader een milieucontour en geurbron uit het gebied verwijderd. Dit heeft een positief effect op het woon- en leefklimaat ter plaatse van omwonenden. Daarnaast heeft het ook een positief effect op de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden op omliggende percelen (een geurcontour verdwijnt), waardoor ook daar een ruimtelijke kwaliteitsslag gemaakt kan worden.

Conclusie

Uit de planspecifieke toetsing van de beoogde situatie aan het functieveranderingsbeleid blijkt dat voor onderhavig plan maatwerk is vereist. Er is immers meer dan 1.500 m² aan bedrijfsbebouwing aanwezig. Er zijn voldoende sloopmeters aanwezig zijn om een plan te kunnen realiseren met 2 twee-onder- een kapwoningen, 1 rij woningen met 3 wooneenheden, 2 vrijstaande woningen en 1.500 m² aan bedrijfsgebouwen voor een bedrijfsactiviteit in de vorm van caravan- en camperstalling. Tezamen met de extra plussen (afstand natuurgebied en ligging in buurtschap) maakt dat maatwerk op de locatie mogelijk is. Het plan is hierdoor passend binnen de structuurvisie functieverandering.

4.4.6 Groen- en natuurinclusief bouwen – puntensysteem

De gemeenteraad van Ermelo heeft beleid vastgesteld met betrekking tot groen- en natuurinclusief bouwen. Hierbij wordt gebruik gemaakt van een puntensysteem vastgesteld. In ruimtelijke plannen dient te worden aangegeven hoe aan het puntensysteem wordt voldaan. Er moet worden aangegeven welke concrete maatregelen met betrekking tot groen en natuurinclusief bouwen worden uitgevoerd. De maatregelen dienen tevens aan te sluiten op ecologisch advies. Afhankelijk van de omvang van een bouwproject wordt een verplicht aantal punten voorgeschreven.

De eerste stap is het bepalen van de omvang van het project. Hoe groter de omvang, hoe meer maatregelen worden gevraagd. De projecten worden als volgt ingedeeld:

- a. Kleinschalige projecten oppervlakte kleiner dan 500 m² > 5 punten benodigd;
- b. Middelgrote projecten oppervlakte tussen 500 m² en 2.000 m² > 11 punten benodigd;
- c. Grootschalige projecten oppervlakte tussen 2.000 m² en 10.000 m² > 16 punten benodigd;
- d. Zeer grootschalige projecten oppervlakte groter dan 10.000 m² > 26 punten benodigd.

Het initiatief kan worden aangemerkt als een zeer grootschalig project. Derhalve dienen 26 punten te worden behaald. De maatregelen die genomen kunnen worden zijn weergegeven in onderstaande tabel. In de derde kolom is weergegeven welke onderdelen worden toegepast binnen het projectgebied.

Mogelijke maatregelen	Punten	Toegepast
Geveltuin	1	
Groen dak met sedum	2	
Groen dak met sedum, grassen en kruiden	2	
Groen dak met sedum, grassen, kruiden en dwergheesters	3	
Groen dak met sedum, grassen, kruiden, dwergheesters, struiken en bomen	3	
Bruindak met zand en steen als nestplaats voor o.a. scholeksters en plevieren	3	
Bekleding van gevels en losse muren met inheemse planten	2	
Insectenstenen of insectenhôtels	1	1
Nestkast voor vlinders	1	1
Nestplaats voor vogels (o.a. zwaluw, mus, enz.)	1	5
Het hele jaar is er voedsel voor vogels in tuin/erf beschikbaar	1	
Verblijfplaats voor vleermuizen	1	
Met de verlichting is nadrukkelijk rekening gehouden met vleermuizen	1	
Inrichting tuin/erf afgestemd op kleine zoogdieren (o.a. egel)	1	1
Drie inheemse bomen	1	4
Vijf inheemse struiken	1	4
De vegetatie op het terrein heeft in elk seizoen inheemse bloeiende planten	1	1
Inheemse haag > 10 meter	1	1
Takkenril langer dan 5 meter en breder dan 1 meter	1	
Boomgaard met > 10 fruitbomen	2	2
Bloemrijk grasland en/of kruidenrijke randen kleiner dan 100 m ²	1	
Bloemrijk grasland en/of kruidenrijke randen groter dan 100 m ² en kleiner dan 1000 m ²	2	
Bloemrijk grasland en/of kruidenrijke randen groter dan 1000 m ²	3	3
Zoomvegetatie langs perceelrand(en)	1	
Houtsingel en/of -wal met inheemse struiken en bomen korter dan 50 meter breder dan 3 meter	1	
Houtsingel en/of -wal met inheemse struiken en bomen langer dan 50 meter breder dan 3 meter	2	2
Inheems bosje > 50m ² en kleiner dan 100 m ²	1	
Inheems bosje > 100 m ² kleiner dan 300 m ²	2	
Inheems bosje > 300 m ²	3	
Creëren overhoekje met graansoorten > 100 m ²	2	
Mantel- en zoomvegetatie toegepast in de overgang naar bosranden > 100 m ²	2	

Het maaibeleid houdt nadrukkelijk rekening met natuurwaarden.	1	
Natuurlijke poel doorsnede kleiner dan 20 meter	1	
Natuurlijke poel doorsnede groter dan 20 meter	3	
Tuinvijver	1	
Waterschaal voor vogels	1	
Natuurvriendelijke oever > 10 m	2	
Ecologische wadi	1	1
Regenwater van de gebouwen en verharde oppervlaktes heeft een tweede gebruik	1	
Alle oppervlakten op het terrein zijn water doorlaatbaar	1	
Grijswater wordt verwerkt op het terrein en hergebruikt	1	
Bio-afbreekbaar afval van de huishoudens en de tuin wordt op het terrein gecomposteerd.	1	
Gerecycleerde materialen worden op het terrein gebruikt.	1	
Natuurspeelplaats (voor vlinders, bijen, vogels en planten) > 100 m ²	2	
Al het bestaande groen in het plangebied blijft behouden	3	1
Totaal		27

Nadere toelichting

Uit de ecologische situatie blijkt dat het perceel voor veel soorten als functioneel leefgebied wordt beschouwd. In de gewenste situatie zal deze functie worden versterkt.

De aan te planten bomen (met onderbegroeiing) op verscheidene plaatsen op het perceel vormen een goede extra schuilplaats voor de voorkomende vogels en zoogdieren. Er is in de bomen en op de bodem ruimte voor verblijf en foerageren. Wellicht zullen ook nog andere nog niet voorkomende soorten door deze nieuwe groenstructuren worden aangetrokken naar het plangebied. De bomen en struiken betreffen streekeigen soorten, waardoor deze goed passend zijn in het gebied.

Tussen de woningen worden hagen aangeplant. Kleine zoogdieren zullen de hagen gebruiken als schuilplaats, foerageergebied en als corridor. Ook vogels kunnen zich hier verschuilen en de hagen gebruiken als foerageergebied..

Hoogstamboomgaarden zijn een aantrekkelijke leefomgeving voor vogels en zoogdieren. Bloeiende fruitbomen trekken veel insecten aan zoals hommels, bijen, wespen, zweefvliegen, kevers en vlinders. Insecten zijn gebaat bij een grote variatie aan plantensoorten en aan structuurvariatie met verschillende microklimaten, zoals deze in hoogstamboomgaarden zijn te vinden. Insecten kunnen zowel de bomen als de ondergroei van de boomgaard gebruiken als

voedselbron en als plek om zich voort te planten, te schuilen en te overwinteren. Deze insecten zijn weer een bron van voedsel voor vogels en zoogdieren.

Het inzaaien van een bloem- en kruidenrijk grasland heeft een positief effect op de kleine zoogdieren. Het hogere gras zorgt ervoor dat zij beschutting kunnen vinden. Tevens is in deze diversiteit aan grassen een hoop voedsel te vinden. Van de soorten die reeds gebruik maken van de bestaande bomenrij zal het leefgebied worden vergroot, en het bloemrijk grasland zal ook nieuwe soorten aantrekken.

Daarnaast wordt een wadi gerealiseerd. Deze heeft in hoofdsom een waterbergende functie, maar kent ook een ecologische functie. De wadi kan dienen als drinkwater voor soorten en wellicht zullen ook amfibieën gebruik gaan maken van de wadi en wordt dit een geschikt voortplantingsbiotoop voor deze soorten (afhankelijk van hoeveel water er in blijft staan). Het realiseren van de wadi bij het bloemrijk grasland heeft een positief effect op het voorkomen van soorten. De hogere bloemen en kruiden zorgen ervoor dat zij beschutting kunnen vinden. Tevens is in deze diversiteit aan bloemen en kruiden een hoop voedsel te vinden.

Verder worden een insectenhotel, een vlindernestkast en een aantal nestkasten voor mussen opgehangen. Het insectenhotel en de vlindernestkast worden geplaatst binnen het bloem- en kruidenrijk grasland. De nestkasten voor mussen worden in de houtsingel tussen de woningen en het bedrijf opgehangen.

4.4.7 Programma Duurzaamheid Ermelo

In het vastgestelde Programma Duurzaamheid is de ambitie opgenomen dat Ermelo energieneutraal is in 2030 en klimaatneutraal in 2035. Op grond van het Bouwbesluit worden vanaf 2019 strikte eisen gesteld aan de EPC waarden, dit is sinds 2021 overgegaan op BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouwd). Om duurzaamheid een nog prominentere plek te geven kunnen investeringen in duurzaamheidsmaatregelen, die verder gaan dan het bouwbesluit, bijvoorbeeld in energie neutrale en klimaat neutrale woningen, worden ingezet als vereveningsbijdrage. Ook wil de gemeente duurzaamheid nadrukkelijker agenderen door meer planologische ruimte te bieden aan initiatieven die substantieel bijdragen aan duurzaamheid. Gezien de toekomst van de energie infrastructuur dient geanticipeerd te worden op gasloze nieuwe woningbouw.

Toetsing

De eisen met betrekking tot de milieuprestatie en energiezuinigheid van gebouwen is opgenomen in afdeling 4.4 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Voor de bestaande woningen en het bestaande bedrijfsgebouw hoeft niet te worden voldaan aan de Bbl. Voor de nieuwe woningen en het nieuwe bedrijfsgebouw dient het Bbl wel in acht te worden genomen. Deze bouwwerken worden gasloos gebouwd. Beoogd wordt om de woningen en het bedrijfsgebouw te voorzien van zonnepanelen en deze te verwerken in de

vormgeving van de gebouwen. Voor de bouw zal daarnaast gebruik worden gemaakt van duurzame (milieuvriendelijke) materialen die rekening houden met het milieu. Er worden geen uitlogende bouwmaterialen toegepast.

Op de erven zal daarnaast duurzaam worden omgegaan met water. Dit door het water op zoveel mogelijk plekken in de bodem te laten infiltreren en een wadi te realiseren waarin water kan worden opgevangen. Dit is van belang voor het goed kunnen aanvullen van de grondwatervoorraden.

4.4.8 Visie klimaatadaptatie

De visie Klimaatadaptatie is op 12 november 2020 vastgesteld. De ambitie is 'Een klimaatbestendige leefomgeving waarbij we ons voorbereiden op de verandering van het klimaat op de korte (2020) en op de lange termijn (2050). Voor de 3 klimaatadaptatie thema's (wateroverlast, hittestress en droogte) zijn doelstellingen en inspanningen geformuleerd voor de periode 2020-2025.

Wateroverlast

<i>Doelstelling</i>	<i>Inspanningen</i>
Wateroverlast zoveel mogelijk voorkomen waarbij we ons voorbereiden op extreme neerslag	- stimuleren van particuliere initiatieven en derden - oplossen van grote knelpunten in de openbare ruimte

Hittestress

<i>Doelstelling</i>	<i>Inspanningen</i>
Het dorp en haar inwoners voorbereiden op en minder kwetsbaar maken voor hittestress	- bewustwording vergroten rondom de gevolgen van hittestress en de wijze waarop inwoners zich hiertegen kunnen beschermen - groenstructuren in de openbare ruimte versterken en bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen op hittebestendig bouwen/inrichten - benadrukken van het belang van bomen en waar mogelijk extra bomen bijplaatsen

Droogte

<i>Doelstelling</i>	<i>Inspanningen</i>
De gevaren van droogte beperken door in te spelen op het vasthouden van regenwater, het verbeteren van de grondwaterstand(en) en door zorgvuldig om te gaan met watergebruik.	- bewustwording vergroten rondom het verminderen van het watergebruik in warme periodes - inzetten op een verbreding in variatie in het bomen-bossen bestand

Planspecifiek

Bij klimaatadaptatie gaat het dus om onderwerpen als schaduwwerking van gebouwen, aanplant van bomen en overige beplanting, hittestress, overstromingsrisico, regenwaterinfiltratie, waterberging e.d. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met deze elementen om in een goed woon- en leefklimaat te kunnen voorzien.

Hittegolven, hoosbuien en droogte zijn inmiddels bekende gevolgen van de niet meer te ontkennen klimaatverandering en gaan vaak gepaard met aanzienlijke schade en risico's voor economie, gezondheid en veiligheid. Om schadelijke gevolgen van klimaatverandering zoveel mogelijk tegen te gaan, is voor klimaatadaptatiemaatregelen een belangrijke rol weggelegd.

Klimaatadaptatiemaatregelen zullen moeten bijdragen aan het terugdringen of ten minste beheersbaar houden van deze effecten.

Extra waterberging

Door de klimaatverandering worden regenbuien intensiever, neemt de kans op wateroverlast toe en wordt de riolering meer belast. Daarnaast wordt door de warmere periodes het thema verdroging steeds belangrijker.

Door extra bebouwing en toename van verharding wordt steeds meer oppervlak verhard waardoor regenwater versneld wordt afgevoerd en minder kan infiltreren in de bodem. In de gewenste situatie zal de oppervlakte aan verharding sterk verminderd worden. De agrarische bedrijfsgebouwen met bijbehorende erfverharding zal worden vervangen door een kleinere oppervlakte aan gebouwen en verhardingen. Het hemelwater van het woonerf en het bedrijfserf is schoon (geen erfafspoeling). Daarom is bij de realisatie van dit plan en de extra verharding het plan om het hemelwater te infiltreren op eigen bodem, af te voeren naar de bestaande watergangen en tijdelijk op te vangen in een wadi. De watergangen/sloten en de wadi dragen bij aan een natuurlijker waterhuishouding en zorgen ervoor dat regenwater blijft waar het valt, ze helpen het grondwaterpeil hoger te houden en ontlasten de riolering. Bij intensieve regenbuien kan een gedeelte van het water in de wadi langer vastgehouden worden op het perceel, wat het omliggende watersysteem ontlast.

Waterafvoersystemen

In de gewenste situatie wordt het hemelwater los van het huishoudelijk water afgevoerd. Op deze wijze wordt overbelasting van het riool voorkomen.

Aanleg groen

Met de aanleg van groen kan vaak al veel schade en overlast door klimaatverandering worden tegengegaan. Als op de juiste manier groen wordt aangelegd, kan dit helpen tegen wateroverlast en hitte. Verder maakt groen een terrein niet alleen klimaatbestendiger, maar ook biodiverser en aantrekkelijker. Het is belangrijk om rekening te houden met schaduw en licht, maar ook met de bodem en ondergrond.

Het perceel is reeds voorzien van diverse beplantingsstructuren. Dit zorgt ervoor dat op het perceel sprake is van veel schaduwwerking. Daarnaast nemen de bomen het water op uit de bodem. Er wordt zo min mogelijk verharding toegevoegd, waardoor een zo groot mogelijke oppervlakte aan gronden beschikbaar blijft voor groen en daarmee tevens de infiltratie van water. In de gewenste situatie worden een aantal extra groenstructuren aangeplant, welke voor nog meer schaduwwerking zal zorgen. Dit betreffen een aantal bomen(rijen), hagen en een hoogstamfruitboomgaard. Door de aanplant van dit extra groen zal er ook meer water uit de bodem worden opgenomen. Al met al heeft het groen een positieve werking op extreme weersomstandigheden.

Nieuwbouw en verharding

Door de een toename van dakoppervlak en verharding kan het op terrein en de gebouwen erg heet worden. Hitte is slecht voor mens en dier. Hitte kan tegen worden gegaan door lichte kleuren te gebruiken voor daken, gevels, gebouwen en verhardingen. Ook in het ontwerp van de nieuwe woningen kan hier aandacht aan worden besteed.

Bij het ontwerpen van de gevels van de nieuwe woningen en het bedrijfsgebouw zal worden gestreefd naar het toepassen van materialen die de temperatuur binnen de gebouwen lager kunnen houden, denk hierbij aan het toepassen van zonweringen, zonwerende beglazing, en de oriëntatie van de glas partijen.

Er wordt daarnaast gestreefd naar de toepassing van zo min mogelijk verharding, waarbij wordt gekozen voor een lichte kleur. Ook dit zal de hittestress beperken.

5 Fysieke leefomgeving

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze bij de activiteit rekening is gehouden met diverse aspecten van de fysieke leefomgeving en de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De aspecten sluiten aan op en dekken de onderdelen zoals genoemd in artikel 1.2 Omgevingswet. In dit hoofdstuk zijn de sectorale aspecten beschreven die voor dit plan relevant zijn. De resultaten en conclusies van eventuele onderzoek zijn per aspect opgenomen in de betreffende paragraaf.

5.1 Beschermen van de gezondheid

5.1.1 Wettelijk kader

In artikel 3.1 van de Omgevingswet zijn twee maatschappelijke doelen beschreven, gericht op het waarborgen van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving en het benutten van de fysieke leefomgeving voor de mens. Deze moeten in onderlinge samenhang worden nagestreefd. De doelen zijn als volgt geformuleerd:

- a. Het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit;
- b. Het op een doelmatige wijze beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke functies.

Deze doelen geven richting aan de uitvoering en toepassing van de Omgevingswet. Bij een ruimtelijk plan dient ieder geval rekening gehouden te worden met het belang van het beschermen van de gezondheid. Voorzorg kan daarbij een rol spelen. Naast de gezondheidsbescherming kan het bevoegd gezag het belang van gezondheidsbevordering meewegen. Zo heeft de fysieke leefomgeving positieve gezondheidseffecten als deze uitnodigt tot gezond gedrag en mensen stimuleert tot meer bewegen, gezonder eten en elkaar ontmoeten. De GGD kan hierbij adviseren.

5.1.2 Toetsing

Het Bkl bevat een aantal instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben. De instructieregels hebben onder andere betrekking tot de aspecten geluid, geur, luchtkwaliteit en bodem. In de hiernavolgende paragrafen worden deze aspecten onderzocht en aangegeven op welke wijze voor deze aspecten een veilige en gezonde fysieke leefomgeving wordt gewaarborgd

5.1.3 Conclusie

Vanuit het aspect gezondheid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

5.2 Milieubelastende activiteiten

5.2.1 Inleiding

Scheiding van milieubelastende en milieugevoelige functies is noodzakelijk in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Hiermee wordt voorkomen dat bij nieuwe ontwikkelingen sprake kan zijn van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies en wordt voldoende zekerheid geboden aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet worden bekeken of de voorgestane ontwikkeling past binnen het tijdelijk deel omgevingsplan. Daarnaast moet worden beoordeeld of het plan invloed heeft op het woon- en leefklimaat van omliggende objecten in de nabijheid. Andersom geldt, dat nieuwe geurgevoelige bebouwing omliggende (agrarische) bedrijven niet in hun bedrijfs- en ontwikkelingsmogelijkheden mag beperken.

5.2.2 Gevoelige gebouwen

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is in artikel 5.91 (geurgevoelige gebouwen) onder lid 1 sub a opgenomen dat een geurgevoelig gebouw in ieder geval een gebouw of een gedeelte van een gebouw is met een woonfunctie. Voor het aspect 'geluid' geldt hetzelfde. In artikel 3.21 van het Bkl is opgenomen dat een geluidsgevoelig gebouw of een gedeelte van een gebouw is met een woonfunctie.

Burgerwoningen worden derhalve aangemerkt als gevoelige gebouwen en dienen beschermd te worden ten behoeve van een woon- en leefklimaat. Anderzijds mogen de gevoelige woningen omliggende bedrijven niet belemmeren in de bedrijfsontwikkelingsmogelijkheden.

5.2.3 VNG-brochure

Editie 2009

Voor het aspect zonering tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies wordt de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" editie 2009 gebruikt. De brochure is bedoeld als hulpmiddel. Als gevolg van jurisprudentie heeft de publicatie bijna de status van "pseudowetgeving" gekregen waarvan slechts gemotiveerd kan worden afgeweken. Het uitgangspunt in de nieuwe versie is gemotiveerd toepassen, met als doel te komen tot maatwerk op lokaal niveau. De brochure is toe te passen voor plannen en voor het toetsen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

De gewenste afstand tussen een bedrijfsactiviteit en woningen (of andere gevoelige functies zoals scholen en kantoren) wordt mede bepaald door het type gebied waarin de gevoelige functie zich bevindt. Conform de VNG-publicatie worden daarbij omgevingstypen

onderscheiden die zijn gebaseerd op functiescheiding: rustige woonwijk en gebieden die zijn gebaseerd op functiemenging: gemengd gebied.

De richtafstanden die zijn vermeld in de SvB gelden ten opzichte van een rustige woonwijk (of een vergelijkbaar omgevingstype). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Voor een gemengd gebied (en daarmee te vergelijken gebieden) gelden kleinere afstanden. In een gemengd gebied komen naast wonen ook andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven.

In de opvolgende tabel is per milieucategorie de bijbehorende richtafstand weergegeven.

Tabel 7: Richtafstanden behorende bij milieucategorie – VNG brochure 2009

Milieucategorie	Richtafstand (m) in gemengd gebied	Richtafstand (m) in rustig woongebied
1	0	10
2	10	30
3.1	30	50
3.2	50	100
4.1	100	200
4.2	200	300

Editie 2024

In 2024 is een nieuwe editie van de VNG-brochure gepubliceerd. In deze editie wordt in plaats van richtafstanden met een zonering gewerkt. In de opvolgende tabel is per categorie de bijbehorende richtafstand weergegeven zoals die gold in de editie 2009 met daarnaast de zonering zoals opgenomen in de editie 2024.

Richtafstand	Positie	Zones geluid		Zones geur
Tabel VNG- 2009	Tabel VNG-2024	Rustig woongebied	Gemengd gebied met wonen	
0 of 10 m	FM (functie-menging)	-	-	-
30 m	1	beperkt	basis	basis (> 30 m)
50 m	2	beperkt (> 50 m)	basis	basis (> 50 m)
100 m	3	basis	basis (> 50 m)	verruimd (> 100 m)
200 m	4	verruimd	verruimd (>100 m)	maatwerk (>200 m)
300 m en hoger	IT (industrie-terrein)	-	-	-

Figuur 10: Transponering VNG-tabellen.

Activiteiten

In de omgeving worden straks drie bedrijfsmatige activiteiten geëxploiteerd. Op de locatie aan de Garderenseweg 182-184 wordt in de gewenste situatie een opslag in campers en caravans, met kleine onderhoudswerkzaamheden, en een kampeerterrein voor campers geëxploiteerd. Daarnaast beoogt de eigenaar van de zuidelijke gronden een hoveniersbedrijf op zijn locatie te exploiteren. Hiervoor zijn in de VNG-brochure de opvolgende categorieën opgenomen:

SBI-code	Omschrijving	Geluid	Geur
52	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER		
52109	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	1	FM
45, 47	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS		
45112	Onderhoudswerkzaamheden campers en caravans	1	FM
01	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW		
016 -3	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m ²	2	1
55	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING		
553, 552	Kampeerterreinen, vakantiecentra e.d. (met keuken)	2	1

5.2.4 Geluid

Ten zuiden van het projectgebied is een agrarische bestemming gelegen (Sprielderweg 6). De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn echter beëindigd en de stikstofrechten zijn in het verleden overgegaan naar initiatiefnemer. De eigenaar van het perceel wenst de activiteiten te wijzigen naar een hoveniersbedrijf. Hiervoor geldt een zone 2. Er dient volgens de nieuwe editie van de VNG te worden aangetoond dat op 50 meter afstand van dit bedrijf de geluidsemissies niet hoger zijn dan 45 db gedurende de dagperiode, of als er woningen dichterbij zijn gelegen, de emissie op deze objecten niet meer dan 45 db bedraagt. Hetzelfde is van toepassing voor het camperterrein op het perceel van initiatiefnemer aan de Garderenseweg 182, ook hiervoor geldt een zone 2.

Voor de opslag van campers en caravans, en kleine onderhoudswerkzaamheden, dient te worden aangetoond dat op een afstand van 30 meter de geluidsemissies niet hoger zijn dan 45 dB(A) gedurende de dagperiode, of als er woningen dichterbij zijn gelegen, de emissie op deze objecten niet meer dan 45 db bedraagt.

Tabel 8: Toegestane geluidswaarden per activiteit per zone

Gebiedsaanwijzing	Afstand vanaf grens locatie (m)	07.00-19.00 uur	19.00-23.00 uur	23.00-07.00 uur
Geluidruimte zone 1	30	45 dB(A)	40 dB(A)	35 dB(A)
Geluidruimte zone 2	50	45 dB(A)	40 dB(A)	35 dB(A)
Geluidruimte zone 3	50	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
Geluidruimte zone 4	50	55 dB(A)	50 dB(A)	45 dB(A)

In de gewenste situatie worden de woningen op minder dan 50 meter van de hiervoor genoemde bedrijfsactiviteiten gerealiseerd. Derhalve is in dit kader een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten staan beschreven in de rapportage 'Akoestisch onderzoek Garderenseweg 182-184, d.d. 1 juli 2025, opgesteld door Tecmap Deze rapportage is opgenomen als bijlage 2 bij deze toelichting. Uit de resultaten blijkt het volgende:

- Vanwege de bedrijfsbestemming ten zuiden van het plangebied (Arjo Hoveniers) is op de gevels een langtijdgemiddeld beoordelingsniveau te verwachten van maximaal 44 dB(A) etmaalwaarde (of 42 dB Lden) uitgaande van de maximaal mogelijk planologische situatie.
- Vanwege de voorgenomen nieuwe activiteiten in de vorm van een stalling voor campers met een camperterrein ontstaat op de gevels van de nieuw te bouwen woningen een langtijdgemiddeld beoordelingsniveau van maximaal 39 dB(A) in de dagperiode, 33 dB(A) in de avondperiode en 23 dB(A) in de nachtperiode (39 dB(A) etmaalwaarde ofwel 36 dB Lden).
- Vanwege alle bedrijvigheden (bestaand en nieuw) ontstaat op de gevels van de nieuw te bouwen woningen een langtijdgemiddeld beoordelingsniveau van maximaal 44 dB(A) in

de dagperiode, 40 dB(A) in de avondperiode en 35 dB(A) in de nachtperiode (45 dB(A) etmaalwaarde ofwel 42 dB Lden). Er wordt voldaan aan de richtwaarden behorende bij een rustige woonwijk.

- Het gezamenlijke geluid zal op de gevels van de nieuw te bouwen woningen niet meer dan 50 dB Lden bedragen wat betekent dat geen bijzondere eisen worden gesteld aan de karakteristieke geluidwering.
- Het cumulatieve geluid bedraagt op de gevels van de nieuw te bouwen woningen niet meer dan 50 dB waarmee sprake is van een goede MilieuKwaliteitsMaat (goed woon- en leefklimaat).
- Door het stellen van gedragsvoorschriften voor het camperterrein in de vorm dat tijdens de nachtperiode wordt voorkomen dat bezoekers luid roepen, dan ontstaan ter hoogte van de nieuw te bouwen woningen geen ontoelaatbare maximale geluidniveaus vanuit het camperterrein of -stalling.
- Vanuit het terrein van het hoveniersbedrijf kunnen relevante maximale geluidniveaus ontstaan. Omdat deze niet hoger zullen zijn dan 65 dB(A) op de gevels van de nieuw te bouwen woningen, zijn geen bijzondere bouwkundige voorziening noodzakelijk om aan de grenswaarden in de woonvertrekken te kunnen voldoen.

Verder blijkt uit de berekeningen dat vanwege de voorgenomen activiteiten ter hoogte van de bestaande woningen langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus en maximale geluidniveaus zullen ontstaan die lager zijn dan volgens het Omgevingsplan van de gemeente is toegestaan.

De voorgenomen woningbouw resulteert niet in een inperking van de exploitatiemogelijkheden voor aanwezige bedrijvigheid mits voor het hoveniersbedrijf voor de nachtperiode maatwerk wordt verleend wanneer behoefte bestaat voor het uitrijden van voertuigen voor 07.00 uur.

Op het perceel aan de Tonnenberg 1 is een grondgebonden veehouderij bestemd. Voor het houden van rundvee is een zonering 1 van toepassing. Dit betekent dat de geluidsemissie van dit bedrijf op 30 meter afstand niet meer mag bedragen dan 40 dB(A). Gezien de afstand van het perceel aan de Tonnenberg tot het projectgebied meer dan 30 meter bedraagt, hoeft voor deze locatie geen toetsing plaats te vinden

5.2.5 Geur

Geurwaarden VNG-brochure

De afstand vanaf de grens van de locatie per zone incl. de toegestane geurwaarden is weergegeven in de opvolgende tabel:

Tabel 9: Toegestane geurwaarden per activiteit per zone

Gebiedsaanwijzing	Afstand vanaf grens locatie (m)	Als 98 percentiel	Als 99,9 percentiel
Geurruimte zone 1	30	0,5 ouE/m ³ of H=-0,5	2 ouE/m ³ of 4*H=-0,5
Geurruimte zone 2	50	0,5 ouE/m ³ of H=-0,5	2 ouE/m ³ of 4*H=-0,5
Geurruimte zone 3	50	1 ouE/m ³ of 1*H=-1	4 ouE/m ³ of 4*H=-1

Vaste afstanden

Landbouwhuisdieren met geuremissiefactoren

In artikel 22.98 van het omgevingsplan is bepaald dat met het oog op het voorkomen of het beperken van geurhinder bij het houden van landbouwhuisdieren met geuremissie de geur op geurgevoelige objecten niet hoger mag bedragen dan de waarden, bedoeld in tabel 22.3.10.

In artikel 22.100 van het omgevingsplan zijn de gevallen beschreven waarbij deze waarden niet van toepassing zijn, maar waarbij de afstand niet meer mag bedragen dan weergegeven in tabel 23.3.11.

- Een geurgevoelig object dat een functionele binding heeft met een dierenverblijf in de directe omgeving daarvan;
- Een geurgevoelig object dat op of na 19 maart 2000 heeft opgehouden een functionele binding te hebben met een dierenverblijf in de directe omgeving daarvan
- Een geurgevoelig object met een woonfunctie dat op of na 19 maart 2000 is gebouwd:
 - Op een locatie die op dat tijdstip werd gebruikt voor het houden van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf
 - In samenhang met het geheel of gedeeltelijk buiten werking stellen van het dierenverblijf; en
 - In samenhang met de sloop van een dierenverblijf of bedrijfsgebouw dat onderdeel heeft uitgemaakt van een gebouw voor het houden van landbouwhuisdieren of voor functioneel ondersteunende activiteiten; en
- Een geurgevoelig object dat aanwezig is op een locatie waar een geurgevoelig object met een woonfunctie als bedoeld onder c is gebouwd.

Tabel 10: Afstand tot een geurgevoelig object met functionele binding of geen functionele binding meer op of na 19 maart 2000 en ruimte-voor-ruimte woning bij geur door het houden van landbouwhuisdieren met geuremissiefactor (tabel 23.3.11 Omgevingsplan Ermelo).

Geurgevoelig object met functionele binding of functionele binding tot 19 maart 2000	Afstand
Gelegen binnen de bebouwde kom	100 m
Gelegen buiten de bebouwde kom	50 m

Landbouwhuisdieren zonder geuremissiefactoren

In artikel 22.101 van het omgevingsplan is bepaald dat met het oog op het voorkomen of het beperken van geurhinder is bij het houden van landbouwhuisdieren zonder geuremissiefactor of paarden en pony's die gehouden worden voor het berijden, de afstand tot een geurgevoelig object niet kleiner mag zijn dan de afstand zoals opgenomen in tabel 22.3.12.

Tabel 11: Afstand tot een geurgevoelig object bij geur door het houden van landbouwhuisdieren zonder geuremissiefactor of paarden en pony's die gehouden worden voor het berijden (Tabel 22.3.12 Omgevingsplan Ermelo)

Geurgevoelig object	Afstand
Gelegen binnen de bebouwde kom	100 m
Gelegen buiten de bebouwde kom	50 m

Gevel-gevel afstand

In artikel 22.103 van het omgevingsplan is bepaald dat onverminderd het voorgaande de afstand van een gevel van een dierenverblijf tot een geurgevoelig object in het kader van geur niet kleiner mag zijn dan de afstand zoals bedoeld in tabel 22.3.13.

Tabel 12: Afstand gevel dierenverblijf tot een geurgevoelig object bij geur door het houden van landbouwhuisdieren of paarden en pony's die gehouden worden voor het berijden (Tabel 22.3.14 Omgevingsplan Ermelo).

Geurgevoelig object	Afstand
Gelegen binnen de bebouwde kom	50 m
Gelegen buiten de bebouwde kom	25 m

Planspecifiek

Voor opslaggebouwen, en kleine onderhoudswerkzaamheden, gelden geen afstand met betrekking tot het aspect geur. Voor een hoveniersbedrijf is een basis van 50 meter opgenomen. De beoogde woningen worden opgericht binnen de 50 meter. Derhalve mag het aantal oeurs niet meer bedragen dan 0,5 ouE/m³ als 98 percentiel en 2 ouE/m³ als 99 percentiel. Gezien de beoogde activiteiten, is het aspect geur echter verwaarloosbaar. Het zal enkel gaan om de opslag van tuinafval, waarbij er tussen de percelen een dichte houtwal aanwezig is.

Voor kampeerterreinen is volgens de VNG-brochure het aspect geur ook van toepassing. De beoogde camperplaatsen zijn echter niet te vergelijken met de categorie 'vakantiecentrum'. Op het beoogde camperterrein komt enkel geur vrij tijdens het bereiden van eigen maaltijden in de camper of op bijv. een bbq. De geuremissie hiervan is derhalve verwaarloosbaar.

Op het perceel aan de Tonnenberg 1 wordt een grondgebonden veehouderij geëxploiteerd. Voor het houden van rundvee is een vaste afstand van 50 meter van toepassing (zie tabel 11). Dit betekent dat de afstand van het agrarisch bouwvlak aan de Tonnenberg 1 tot gevoelige functies binnen het projectgebied ten minste 50 meter moet bedragen. De

recreatiebestemming (gevoelige functie) wordt zodanig ingetekend dat aan deze 50 meter wordt voldaan. Het deel van het projectgebied dat binnen de 50-meter contour is gelegen, kent in de beoogde situatie een groenbestemming.

5.2.6 Spuitzonering

Op gronden waar gewassen worden geteeld, kunnen gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast. De toepassing daarvan kan gevolgen hebben voor de gezondheid van omwonenden. Uit vaste jurisprudentie volgt dat tussen agrarische gronden waar (open) teelten plaatsvinden en gevoelige functies, zoals woningen met bijbehorende tuinen, in beginsel een minimale afstand van 50 meter dient te worden aangehouden.

Feitelijke situatie

In de huidige situatie vindt op de agrarische gronden rondom het plangebied geen teelt plaats waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast. De gronden binnen het plangebied, die in eigendom zijn van initiatiefnemer, zijn in gebruik als agrarisch weideland. De aan te planten fruitbomen worden hobbymatig geteeld, zonder toepassing van bespuitingstechnieken.

Ten aanzien van de omliggende percelen geldt het volgende.

De afstand tussen de woonbestemming en de perceelgrens van het agrarisch perceel ten zuiden van de Sprielderweg (perceelnummer 1874) bedraagt net geen 50 meter. Tussen de woonbestemming en dit agrarisch perceel zijn echter een fietspad en een watergang gesitueerd. Op grond van de geldende regelgeving dient bij het toepassen van gewasbeschermingsmiddelen een afstand van ten minste 5 meter tot een watergang in acht te worden genomen. Dit betekent dat bespuiting niet tot aan de perceelgrens kan plaatsvinden, maar pas op minimaal 5 meter vanaf de watergang. Gelet hierop bedraagt de feitelijke afstand tussen de mogelijke spuitzone en de woonbestemming circa 50 meter, waarmee in de praktijk wordt aangesloten bij de in de jurisprudentie gehanteerde richtafstand.

Het perceel aan de noordzijde (perceelnummer 2306) kent geen bedrijfsmatig agrarisch gebruik. Daarnaast geldt dat reeds in de bestaande situatie een afstand van 50 meter in acht moet worden genomen ten opzichte van de woning aan de Garderenseweg 184.

Het perceel met nummer 2422 is in gebruik als agrarisch weideland. Door het beperkte oppervlak en de positionering (omringd door andere functies) een bedrijfsmatig agrarisch gebruik in de vorm van teelt zeer onwaarschijnlijk is.

Voor het perceel Tonnenberg 1 (perceelnummer 2131) geldt eveneens een agrarische bestemming. De gronden buiten het bouwvlak zijn feitelijk ingericht als tuin (gazon) en paardenbak en worden niet gebruikt als agrarisch productieland voor gewas- of fruitteelt.

Gelet op het voorgaande is in de huidige situatie geen sprake van bespoten teelten in de directe nabijheid van de beoogde woningen en het kampeerterrein.

Juridische borging

Hoewel feitelijk geen sprake is van teelten waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast, wordt ter borging van een goed woon- en leefklimaat en met het oog op de toekomst rondom de gevoelige functies (woningen, tuinen en recreatieterrein) een spuitvrije zone van 50 meter planologisch vastgelegd. Binnen deze zone is het telen van gewassen waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast niet toegestaan.

Hiermee wordt ook in planologische zin uitgesloten dat binnen een afstand van 50 meter van de woningen, tuinen en het recreatieterrein bespoten teelten kunnen plaatsvinden. De eigenaren van de betreffende gronden hebben met deze regeling ingestemd.

Op deze wijze is zowel feitelijk als juridisch geborgd dat ter plaatse van de beoogde woningen en het kampeerterrein sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.2.7 Conclusie

Met het oog op de omliggende functies zal onderhavig voorgenomen plan niet leiden tot een aantasting van een goed- woon en leefklimaat van de gevoelige functies. Eveneens zal het plan niet leiden tot aantasting van bedrijfsontwikkelingsmogelijkheden van omliggende functies. Kortom worden er geen belemmerende aspecten constateert in het kader van milieubelastende activiteiten.

5.3 Geluid door activiteiten

5.3.1 Wettelijk kader

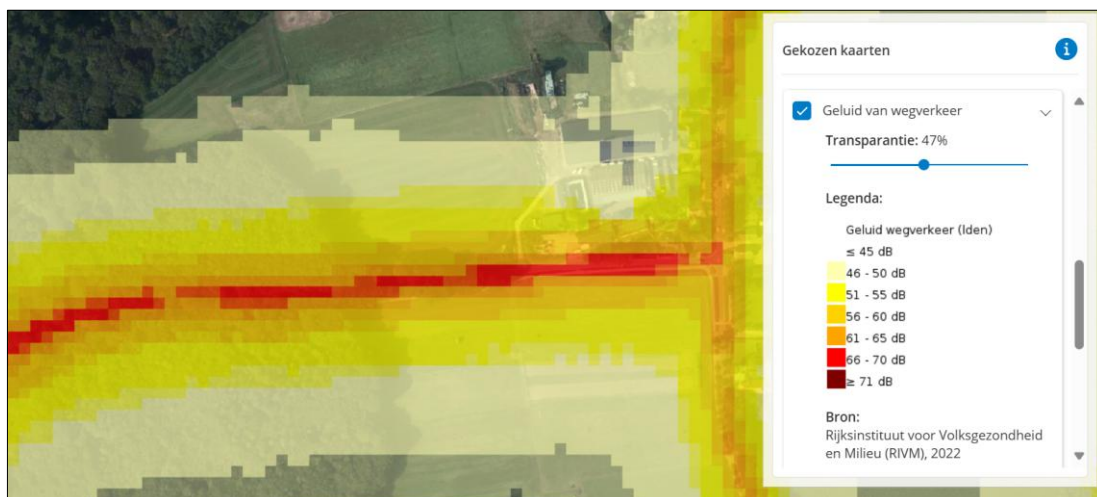
Geluid kan van grote invloed zijn op het woon- en leefklimaat van mensen en op hun gezondheid. De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van wegen, spoorwegen of industrieterreinen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen en locaties nabij een geluidsbron.

Geluidsgevoelige gebouwen

De geluidsgevoelige gebouwen zijn aangewezen in artikel 3.20 BKL. Het betreft gebouwen, waaronder een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat een woonfunctie heeft. De geluidsnormen hebben betrekking op de gevel van een geluidsgevoelig gebouw en hebben primair als doel het beschermen van de gezondheid door het stellen van eisen aan het geluid op en rond woningen, waar mensen langdurig verblijven en slapen.

5.3.2 Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen

De aanvraag heeft betrekking op meerdere geluidsgevoelige gebouw. Het geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen is derhalve relevant. Het projectgebied is gelegen binnen de geluidszone van een weg, spoorweg of industrieterrein. Derhalve is een onderzoek uitgevoerd naar de effecten van het wegverkeerslawaai op de nieuwe woningen. De functie van de bestaande woningen aan de Garderenseweg 182 en 184 blijft onveranderd (bedrijfswoning). Deze woningen zijn daarom buiten het onderzoek gelaten. De resultaten van het onderzoek zijn beschreven in de rapportage 'Akoestisch onderzoek Garderenseweg 182-184', d.d. 1 juli 2025, opgesteld door Tecmap. Deze rapportage is opgenomen als bijlage 2 bij voorliggende toelichting. Uit de resultaten blijkt dat de waarde voor geluid vanwege het verkeer over de gemeentelijke wegen gecumuleerd maximaal 53 dB Lden op de gevels van de nieuw te bouwen woningen bedraagt. Na het verlagen van de maximale toegestane rijsnelheid zal de waarde afnemen tot maximaal 50 dB.



Figuur 11: Uitsnede kaart geluid wegverkeer ter hoogte van projectgebied. Bron: Atlas Leefomgeving.

5.3.3 Geluid door activiteiten

Ook milieubelastende activiteiten kunnen geluid veroorzaken. In dit geval dienen de effecten van de omliggende activiteiten op de nieuwe gevoelige objecten te worden beoordeeld. Uit paragraaf 5.2.6 is gebleken dat niet kan worden voldaan aan de zonering voor geluid zoals deze geldt voor de bedrijfsactiviteiten in de omgeving. Derhalve is een akoestisch onderzoek op de locatie uitgevoerd. De resultaten zijn beschreven in paragraaf 5.2.4. Hieruit blijkt dat ter plaatse van de nieuwe gevoelige objecten in een goed woon- en leefklimaat kan worden voorzien.



5.3.4 Conclusie

Vanuit het aspect geluid door activiteiten is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

5.4 Kwaliteit van de buitenlucht

5.4.1 Wettelijk kader

Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀)

Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Het project draagt alleen niet in betekende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;

Niet in betekende mate (NIBM)

Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentratie. Voor de beoordeling kan worden aangesloten bij de 'standaardgevallen NIBM' uit artikel 5.54 Bkl of middels een berekening (bijv. NIBM tool).

5.4.2 Toetsing

In artikel 5.54 staan de gevallen beschreven waarbij er sprake is van een standaardgeval. Dit is o.a. het geval bij gebouwen met een woonfunctie bij ten hoogste 1.500 woningen. Tussen de standaardgevallen zijn opslaggebouwen en een kampeerterrein niet genoemd. Derhalve is de NIBM-tool ingevuld. Hierbij zijn de aantallen verkeersbewegingen aangehouden zoals opgenomen in het akoestisch onderzoek industrielaan.

De resultaten zijn weergegeven in het opvolgende figuur. Uit de resultaten blijkt dat het project niet bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2024

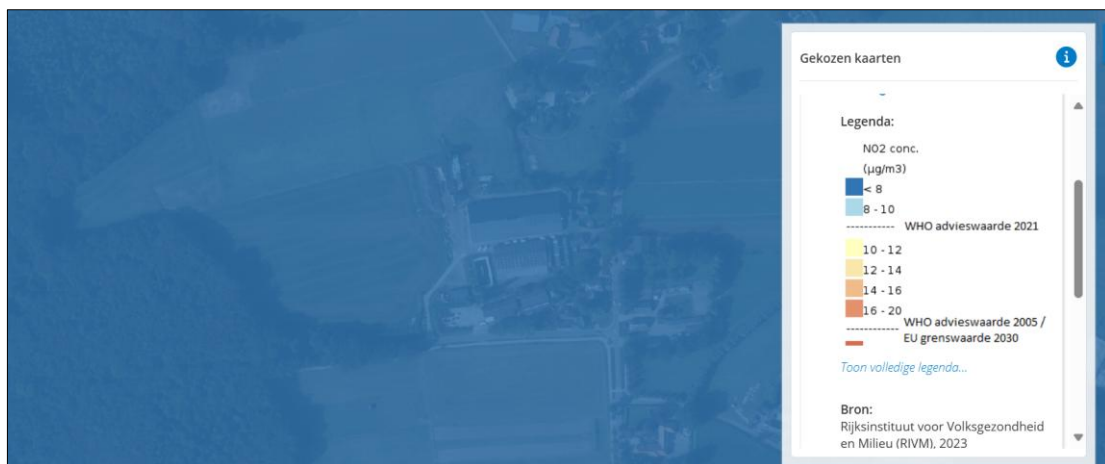
Jaar van planrealisatie	2025
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	73
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,03
PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in-betekende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Figuur 12: NIBM Tool ingevuld met extra verkeer door realisatie plan (camperterrein: 12 bewegingen, stalling campers: 10 bewegingen, woningen: 51 bewegingen).

Er worden nieuwe gevoelige objecten opgericht. Derhalve dient aan de luchtkwaliteitseisen te worden getoetst. Volgens de Grootschalige concentratie- en Depositiekaarten Nederland (2023) geldt in de directe omgeving van het projectgebied een gemiddelde fijnstof concentratie (PM10) tussen de 14 en 15 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ en een gemiddelde concentratie stikstofdioxide (NO_2) < 8 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. De grenswaarde jaargemiddelde ligt voor beide stoffen op de 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ - (jaargemiddelde concentratie 2023). De luchtkwaliteit ter plaatse ligt derhalve binnen de norm. Beide waarden liggen tevens onder de WHO advieswaarde.



Figuur 13: Uitsnede van de fijnstofconcentratie (PM10) ter hoogte projectgebied. Bron: www.atlasleefomgeving.nl/kaarten.



Figuur 14: Uitsnede van de stikstofconcentratie (NO_2) ter hoogte projectgebied. Bron: www.atlasleefomgeving.nl/kaarten.

5.4.3 Conclusie

Vanuit het aspect luchtkwaliteit is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

5.5 Geur

5.5.1 Wettelijk kader

Het Rijk stelt voor een aantal gebouwen specifieke regels aan geurbelasting. De instructieregels van het Bkl voor geur zijn gericht op aangewezen geurgevoelige gebouwen, waaronder woningen. Deze instructieregels zijn verwerkt in het omgevingsplan.

Geurgevoelig gebouw

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is in artikel 5.91 (geurgevoelige gebouwen) onder lid 1 sub a opgenomen dat een geurgevoelig gebouw in ieder geval een gebouw of een gedeelte van een gebouw is met een woonfunctie. Voor het aspect 'geluid' geldt hetzelfde. In artikel 3.21 van het Bkl is opgenomen dat een geluidsgevoelig gebouw of een gedeelte van een gebouw is met een woonfunctie.

Burgerwoningen worden derhalve aangemerkt als gevoelige gebouwen en dienen beschermd te worden ten behoeve van een woon- en leefklimaat. Anderzijds mogen de gevoelige woningen omliggende bedrijven niet belemmeren in de bedrijfsontwikkelingsmogelijkheden.

5.5.2 Toetsing

Voor opslaggebouwen geldt geen afstand met betrekking tot het aspect geur. Voor een hoveniersbedrijf is een basis van 50 meter opgenomen. De beoogde woningen worden opgericht binnen de 50 meter. Derhalve mag het aantal oeurs niet meer bedragen dan 0,5 ouE/m³ als 98 percentiel en 2 ouE/m³ als 99 percentiel. Gezien de beoogde activiteiten, is het aspect geur echter verwaarloosbaar. Het zal enkel gaan om de opslag van tuinafval, waarbij er tussen de percelen een dichte houtwal aanwezig is.

Voor kampeerreinen is volgens de VNG-brochure het aspect geur ook van toepassing. De beoogde camperplaatsen zijn echter niet te vergelijken met de categorie 'vakantiecentrum'. Op het beoogde camperterrein komt enkel geur vrij tijdens het bereiden van eigen maaltijden in de camper of op bijv. een bbq. De geuremissie hiervan is derhalve verwaarloosbaar.

5.5.3 Conclusie

Vanuit het aspect geur is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

5.6 Bodemkwaliteit

5.6.1 Wettelijk kader

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 Bkl. Het aanvullingsbesluit bepaalt voor welke

activiteiten kan worden volstaan met een melding. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de drie basisvormen landbouw/natuur, wonen en industrie. De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door in onderlinge samenhang:

- De bodem te beschermen tegen nieuwe verontreinigingen;
- Functies evenwichtig toe te delen aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- Resterende historische verontreinigingen en – aantastingen duurzaam en doelmatig te beheren.

Als bodemgevoelige locaties (artikel 5.89h Bkl) worden in ieder geval beschouwd:

- a. De locatie waarop een bodemgevoelig gebouw is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit;
- b. Een onmiddellijk aan een gebouw als bedoeld onder a grenzende aaneengesloten tuin of een daaraan grenzend aaneengesloten terrein; of
- c. Een onmiddellijk aan een op grond van een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit toegelaten woonschip of woonwagengrenzende tuin of grenzend terrein.

5.6.2 Toetsing

Er worden nieuwe gevoelige locaties mogelijk gemaakt. Een onderzoek naar eventuele bodemverontreinigingen dient derhalve te worden uitgevoerd. Op 5 september 2025 is door PJ Milieu een rapportage aangeleverd met de resultaten van het verkennend bodemonderzoek. Het rapport is opgenomen als bijlage 3. Er zijn drie onderzoekslocaties aangewezen. Ter plaatse van deellocatie A zijn enkele parameters in de bovengrond en in het grondwater licht verhoogd aangetoond. De locatie is relatief onbelast. Ter plaatse van de voormalige dieseltanks (deellocatie B en C) zijn in de grond en in het grondwater geen verhoogde gehalten aangetoond. DE voormalige dieseltanks hebben de bodem niet belast.

De kwaliteit van de bodem is in voldoende mate vastgesteld. De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt, voor wat betreft het verkennend bodemonderzoek, geen belemmering voor de voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan en het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie.

Echter, naar aanleiding van het aantreffen van bodemvreemde materialen in boringen 6, 20 en 113 wordt geadviseerd een asbest in grondonderzoek uit te voeren conform het gestelde in de 'NEN 5707, Inspectie en monsterneming van asbest in bodem en partijen grond'. In hoeverre dit een belemmering vormt voor de aanvraag van een vergunning dient door het bevoegd gezag beoordeeld te worden.

Het bevoegd gezag heeft het bodemonderzoek beoordeeld. De locaties waar de tanks mogelijk hebben gestaan en waar boring 113 geplaatst is, vallen onder het gebied waar in het voorgenomen plan de functie wijzigt van Agrarisch naar Bedrijf. De functie wordt op basis van de huidige informatie niet gevoeliger. Met de aanvullende informatie die is verstrekt door de initiatiefnemer, acht zij het rapport voldoende voor de functiewijzigingen van het voorgenomen plan.

5.6.3 Conclusie

Vanuit het aspect bodem is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies. De huidige bodemkwaliteit is voldoende in beeld, het vervolgonderzoek (asbest) wordt uitgevoerd, en eventuele maatregelen zijn uitvoerbaar en zullen de planrealisatie niet blokkeren.

5.7 Verkeer en parkeren

5.7.1 Verkeer

De functiewijziging zorgt voor een wijziging van het aantal verkeersbewegingen. De verkeersbewegingen zijn bepaald met de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren'. In onderstaande tabel is de verkeersgeneratie voor de toekomstige situatie weergegeven.

Functie	Norm	Eenheid	Verkeersgeneratie
Garderenseweg			
Koop, huis, vrijstaand (bestaand)	7,8 mvt/etmaal per woningen	2	15,6 mvt/etmaal
Opslag campers/caravans arbeidsextensief/bezoekersextensief	10 mvt/etmaal per 100 m2 bvo	15	150 mvt/etmaal
Camping	0,4 per standplaats	30	12 mvt/etmaal
		Totaal	177,6 mvt/etmaal
Spielderweg			
Koop, huis, vrijstaand	7,8 mvt/etmaal per woningen	2	15,6 mvt/etmaal
Koop, huis, twee-onder-één-kap	7,4 mvt/etmaal per woningen	4	29,6 mvt/etmaal
Koop, huis, tussen/hoek	7 mvt/etmaal per woningen	3	21 mvt/etmaal
		Totaal	66,2 mvt/etmaal

Tabel 13: CROW-verkeersgeneratietabel.

In bovenstaande tabel is af te lezen dat in de toekomstige situatie de verkeersgeneratie volgens de CROW aan de Garderenseweg 158,4 mvt / etmaal bedraagt en aan de Spielderweg

69,8 mvt / etmaal bedraagt. Het aantal verkeersbewegingen ten behoeve van de opslag van campers en caravans zal in de praktijk echter lager zijn. Deze worden niet dagelijks van het perceel opgehaald, maar slechts een aantal keer per jaar. Gemiddeld genomen wordt een caravan 2 ½ keer per jaar gebracht of gehaald. Bij een camper ligt dit hoger (circa 5 maal op jaarbasis). Verwacht mag worden dat het aantal verkeersbewegingen niet hoger dan 10 per etmaal bedraagt.

Het planvoornemen heeft een (beperkt) negatief effect op de verkeersgeneratie rondom de Garderenseweg en de Sprielderweg. Op de Sprielderweg geldt in de huidige situatie een maximum snelheid van 80 km/uur. Een extra ontsluiting op deze weg vraagt aandacht. Op korte termijn is beoogd om de maximale snelheid op de Sprielderweg te verlagen naar 60 km/uur en tevens een aantal drempels in de omgeving te realiseren. Er is daarom overeengekomen dat tussen initiatiefnemer en de gemeente Ermelo in de anterieure overeenkomst afspraken gemaakt worden om de verkeersveiligheid rondom de uitweg aan de Sprielderweg te waarborgen (aanleg drempel).

5.7.2 Parkeren

Bij het uitwerken van plannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van parkeerkencijfers van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeergeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen. Deze voorgenoemde CROW-kencijfers zijn doorvertaald in de Nota Parkeernormen Ermelo en vastgelegd in artikel 3.11.1 van het tijdelijk deel omgevingsplan 'Parkeernormen', zoals vastgesteld op 8 juni 2017. In de opvolgende tabel zijn deze parkeernormen verwerkt voor het buitengebied

Tabel 14: CROW-parkeerbehoefte

Functie	Norm	Aantal	Parkeerbehoefte
Koop, huis, vrijstaand	2,4 parkeerplaatsen per woning	2	4,8 parkeerplaatsen
Koop, twee-onder-een-kap, tussen/hoek	2,2 parkeerplaatsen per woning	7	15,4 parkeerplaatsen
Totaal			20,2 parkeerplaatsen

Bij toepassing van de aanwezigheidspercentages zijn $(17,5 * 0,9) + (2,7 * 0,8) = 18$ parkeerplaatsen nodig, waarvan tenminste 2 openbaar toegankelijk.

Met onderhavig planvoornemen neemt het aantal wooneenheden op het perceel toe van twee naar elf. Deze verruiming van de woningvoorraad gaat gepaard met een veranderende

parkeersituatie. Het aantal parkeerplaatsen dient in de gewenste situatie conform de berekening in voorgaande tabel bedragen. In de praktijk wordt dit als volgt geregeld:

- Bij de nieuwe vrijstaande woningen worden per woning 2 parkeerplaatsen gerealiseerd (totaal: 4).
- Bij de twee-onder-één-kapwoningen worden per wooneenheid twee parkeerplaatsen gerealiseerd (totaal: 8).
- Bij de rijwoningen worden twee parkeerplaatsen bij de hoekwoningen gerealiseerd (totaal: 4). De twee parkeerplaatsen voor de tussenwoning bevinden zich aan de noordzijde van het plangebied.
- Aan de noordzijde zijn tevens twee openbare parkeerplaatsen aanwezig.

In de Nota Parkeernormen geldt voor opslag een norm van 1,1 parkeerplaats per 100 m² BVO. Voor de opslag van caravans en campers is deze norm echter niet passend, omdat het gebruik wezenlijk verschilt van reguliere opslag- of bedrijfsfuncties. Bij de stalling van caravans en campers is sprake van langdurige opslag, waarbij voertuigen slechts enkele keren per jaar worden gebracht of gehaald. Gebruikers verblijven kort op het terrein en vertrekken vrijwel direct. Er is bovendien geen sprake van een vaste personeelsbezetting of reguliere bezoekers, zoals bij andere bedrijfsfuncties.

Voor camperparkeerplaatsen geldt doorgaans geen parkeernorm, omdat de auto bij de camper blijft en dus niet apart geparkeerd hoeft te worden. Bij camperplaatsen ontstaat wel extra parkeerbehoefte door gasten die op bezoek komen. Het CROW adviseert hiervoor 10% extra parkeerplaatsen bovenop de basisnorm. Bij 30 standplaatsen en een norm van 1,2 parkeerplaatsen per plek komt dit neer op 36 parkeerplaatsen, plus 4 extra voor gasten. Deze 4 parkeerplaatsen bevinden zich ten zuiden van het kampeerterrein.

5.7.3 Conclusie

Vanuit het aspect verkeer en parkeren is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

5.8 Omgevingsveiligheid

5.8.1 Inleiding

De hoofdlijnen van het wettelijk kader omtrent de externe veiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden. Het betreft de volgende activiteiten:

1. Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven
2. Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor)
3. Buisleidingen met gevaarlijke stoffen

4. Windturbines

Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar.

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op de beperking en/of beheersing van de risico's voor de omgeving vanwege gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het uitgangspunt van het beleid is dat burgers voor de veiligheid van hun omgeving mogen rekenen op een minimum beschermingsniveau (plaatsgebonden risico). Daarnaast moet in relevante situaties de kans op een groot ongeluk met meerdere slachtoffers (het groepsrisico) worden afgewogen en verantwoord binnen het invloedsgebied.

5.8.2 Toetsing

In de omgeving van het projectgebied zijn geen buisleidingen aanwezig (zie onderstaand figuur). Het projectgebied is niet gelegen binnen een aandachtsgebied en daarmee tevens niet binnen de invloedsfeer van een buisleiding. Het aspect omgevingsveiligheid behoeft derhalve geen nadere toetsing en er hoeven geen maatregelen te worden getroffen.



Figuur 15: Aandachtsgebieden externe veiligheid ten opzichte van projectgebied. Bron: atlasleefomgeving.nl

5.8.3 Conclusie

Met betrekking tot het aspect externe veiligheid kan worden voorzien in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.9 Natuur

5.9.1 Wettelijk kader

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden,

regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden. Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

5.9.2 Gebiedsbescherming

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

In de quick scan flora en fauna is getoetst aan de effecten van het plan op Natura 2000, NNN-gebieden, Weidevogelgebieden, Ganzenrustgebied.

Natura 2000

Het Natura 2000-gebied de Veluwe ligt op circa 400 meter van het projectgebied. Derhalve is de effectenindicator geraadpleegd om te beoordelen of het project significante negatieve effecten heeft op de gestelde instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied Veluwe.

Storingsfactor	1	2	3	4	7	8	13	14	19
Bewuste verandering soortensamenstelling									
Versterking door licht									
Versterking door geluid									
Verdroging									
Verontreiniging									
Vernesting door N-depositie uit de lucht									
Verzuuring door N-depositie uit de lucht									
Versnippering									
Oppervlakteverlies									
Stuifzandheiden met struikhei									
Binnenlandse kraaiheibegroeiingen									
Zandverstuivingen									
Zwakgebufferde vennen									
Zure vennen									
Beken en rivieren met waterplanten									
Vochtige heiden									
Droge heiden									
Jeneverbesstruwelen									
*Heischrale graslanden									
Blauwgraslanden									
*Actieve hoogvenen									
Overgangs- en trilvenen									
Pioniervegetaties met snavelbiezen									
Kalkmoerassen									
Beuken-eikenbossen met hulst									
Oude eikenbossen									
*Hoogveenbossen									
*Vochtige alluviale bossen									
Beekprik									
Drijvende waterweegbree									
Gevlekte witsnuitlibel									
Kamsalamander									
Meervleermuis									
Rivierdonderpad									
Vliegend hert									
Boomleeuwerik (broedvogel)									
Draaihals (broedvogel)									
Duinpieper (broedvogel)									
Grauwe Klauwier (broedvogel)									
IJsvogel (broedvogel)									
Nachtswaluw (broedvogel)									
Roodborsttapuit (broedvogel)									
Tapuit (broedvogel)									
Wespendief (broedvogel)									
Zwarte Specht (broedvogel)									

■ zeer gevoelig
■ gevoelig
■ niet gevoelig
 n.v.t.
... onbekend

Figuur 16: Effectenindicator Natura 2000-gebied Veluwe

De volgende storingsfactoren zijn niet relevant:

- Oppervlakteverlies: Niet van toepassing, omdat het beschikbare leefgebied voor soorten en/of habitattypen niet afneemt.
- Versnippering: Niet van toepassing, aangezien het leefgebied van soorten niet wordt onderbroken.

- Verzuring door stikstof uit de lucht: Niet van toepassing, vanwege de afname van emissie en depositie, reeds beoordeeld in AERIUS.
- Vermesting door stikstof uit de lucht: Niet van toepassing, vanwege de afname van emissie en depositie, reeds beoordeeld in AERIUS.
- Verontreiniging: Niet van toepassing, omdat er geen significante wijzigingen zijn in het gebruik van machines en/of dieren in het gebied, waardoor er geen verhoogde concentraties van stoffen ontstaan als gevolg van de activiteit ter plaatse.
- Verdroging: Niet van toepassing, omdat de beoogde activiteiten niet leiden tot een grotere onttrekking van grondwater dan in de vergunde situatie.
- Verstoring door mechanische effecten: Niet van toepassing, omdat er geen verstoring optreedt door betreding, golfslag, luchtwervelingen, of andere menselijke activiteiten, aangezien het gebied niet wordt betreden.
- Bewuste verandering van de soortensamenstelling: Niet van toepassing, omdat er geen sprake is van doelbewuste ingrepen in de natuur.
- Geluid: Niet van toepassing, omdat het geluidsniveau niet toeneemt ten opzichte van de voorgaande situatie.
- Optische verstoringen: Niet van toepassing, omdat deze juist afnemen ten opzichte van de voorgaande situatie.

De voorgenomen werkzaamheden hebben gezien de aard geen significant negatief effect op de gestelde instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied Veluwe. De specifieke zorgplicht blijft altijd van toepassing. Verslechterende of significant verstorende gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen kunnen echter op voorhand worden uitgesloten.

Om elk risico uit te sluiten, dient de te verwachten stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden bepaald te worden, zowel voor het projectspoor (natuur) als voor het planspoor (omgevingsplan).

De locatie neemt deel aan de Landelijke Beëindigingsregeling veehouderijlocaties (LBV+) en beëindigt de veehouderijactiviteiten op deze locatie definitief. In het kader van deze regeling is het van belang dat eventuele herontwikkelingen of nieuwe functies op het perceel niet leiden tot een toename van stikstofemissie die afbreuk doet aan de instandhoudingsdoelstellingen van overbelaste Natura 2000-gebieden.

Daarom geldt op grond van de regeling LBV(+) en het daaruit voortvloeiende juridisch kader het uitgangspunt dat de stikstofemissie van de nieuwe, niet-veehouderij gerelateerde activiteiten niet meer mag bedragen dan 15% van de stikstofemissie waarvoor eerder toestemming was verleend op basis van de destijds geldige vergunning Wet natuurbescherming (Wnb).

Dit emissieplafond van 15% is bedoeld om enerzijds een zekere mate van ontwikkelruimte op de locatie mogelijk te maken en anderzijds om te waarborgen dat de beëindiging van de veehouderij daadwerkelijk bijdraagt aan de structurele vermindering van stikstofemissie en -depositie op kwetsbare natuurgebieden.

In de beschikking inzake de LBV+ is opgenomen dat, indien voor de veehouderijactiviteiten een vergunning Wet natuurbescherming is verleend, deze ingetrokken moet worden, dan wel aangepast dient te worden voordat de subsidie definitief wordt vastgesteld. Dit waarborgt dat de stikstofruimte juridisch wordt vastgelegd en niet langer beschikbaar is voor de oude activiteit.

Indien na beëindiging van de veehouderij nieuwe activiteiten plaatsvinden die stikstofemissie veroorzaken — bijvoorbeeld bij een herbestemming — dient het bevoegd gezag een toetsend besluit te nemen waarin wordt vastgesteld dat de verwachte emissie ten hoogste 15% bedraagt van de oorspronkelijk vergunde emissie. Dit besluit is nodig om enerzijds naleving van de regeling te verzekeren en anderzijds om initiatiefnemers rechtszekerheid te bieden omtrent de toelaatbaarheid van hun plannen binnen de gestelde milieukaders.

In de toelichting op het plan wordt daarom aangegeven dat de herontwikkeling van de locatie plaatsvindt binnen de randvoorwaarden van de LBV+ regeling. De beoogde functie op het perceel leidt tot stikstofemissie die aantoonbare grens van 15% van de eerder vergunde stikstofuitstoot blijft. De inzet van een beperkt deel van de bestaande toestemming als referentie voor de nieuw aangevraagde activiteit kwalificeert als een mitigerende maatregel in het kader van een passende beoordeling. De provincie beoordeelt dat deze mitigerende maatregel niet noodzakelijk is om als passende maatregel te worden ingezet in de zin van artikel 6, derde lid van de Habitatrichtlijn. Aan de verplichtingen uit artikel 6, tweede lid van de Habitatrichtlijn wordt invulling gegeven met andere passende maatregelen. In het onderstaande wordt in het bijzonder ingegaan op de LBV-regeling, die als passende maatregel kan worden aangemerkt.

Van belang is dat de gerealiseerde reductie, als gevolg van het beëindigen van veehouderijactiviteiten en het toestaan van een nieuwe, minder emissie-intensieve activiteit, voldoende is om de wijziging als ‘passend’ te kunnen aanmerken binnen het kader van de natuuropgave. Het totale maatregelpakket dat nodig is om verslechtering van Natura 2000-gebieden te voorkomen en op termijn de instandhoudingsdoelen te behalen, is op dit moment nog niet volledig uitgekristalliseerd. Daarom wordt per individuele maatregel bezien of deze als ‘passend’ kan worden beschouwd in het licht van de natuuropgave.

In dit geval betreft de totale reductie in stikstofemissie **85%** ten opzichte van de oorspronkelijk vergunde situatie. Het gemiddelde aandeel van deelnemers aan de beëindigingsregelingen LBV en LBV+ in de totale overbelasting op het meest nabijgelegen overbelaste Natura 2000-gebied,

bijvoorbeeld de Veluwe, bedraagt eveneens circa **85%**. De emissiereductie door het betreffende bedrijf is daarmee aanzienlijk groter dan het relatieve aandeel van veehouderijbedrijven in de overbelasting van het gebied en overtreft bovendien het aandeel van de groep piekbelasters waarvan het bedrijf deel uitmaakt. Het aandeel in de stikstofdepositie op verder gelegen stikstofgevoelige gebieden is bovendien nog beperkter. De wijziging draagt dus in substantiële mate bij aan het terugdringen van de stikstofbelasting.

Het besluit voor de gedeeltelijke intrekking van de natuuractiviteit is opgenomen als bijlage 4 bij deze onderbouwing.

5.9.3 Soortenbescherming

In verband met de Wet natuurbescherming is het noodzakelijk om voorafgaande aan ruimtelijke ingrepen en inrichting te toetsen of de geplande activiteiten geen negatief effect hebben op beschermde plant- en/of diersoorten en leefgebieden. Ten behoeve van het plan worden gebouwen gesloopt en dient er daarom een quick scan flora en fauna te worden uitgevoerd. De resultaten van de quick scan flora en fauna zijn beschreven in de rapportage 'QuickScan natuurwaardenonderzoek Garderenseweg 182-184 Ermelo', d.d. 10 juni 2025, opgesteld door Natuurbank Overijssel. De rapportage is opgenomen als bijlage 5 bij deze toelichting.

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Het plangebied wordt door beschermde diersoorten hoofdzakelijk benut als foerageergebied, maar mogelijk nestelen er vogels, bezetten grondgebonden zoogdieren er een voortplantings- en rustplaats en bezetten amfibieën er een (winter)rustplaats. Vleermuizen benutten het plangebied uitsluitend als foerageergebied.

Als gevolg van het verwijderen van beplanting en het slopen van bebouwing wordt er mogelijk een bezet vogelnest verstoord, beschadigd of vernield. Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten is het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Voor het opzettelijk beschadigen of vernielen van een bezet nest (eieren) of het opzettelijk doden van een vogel kan geen Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit verkregen worden omdat de voorgenomen activiteit niet als een in de wet genoemd belang wordt beschouwd. Werkzaamheden die kunnen leiden tot het verstoren of vernielen van vogelnesten dienen daarom bij voorkeur buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden. De meest geschikte periode om de voorgenomen activiteiten uit te voeren is augustus-februari. Voorgenomen werkzaamheden mogen juridisch beschouwd wel plaatsvinden tijdens het broedseizoen van vogels, mits geen bezette vogelnesten opzettelijk verstoord, beschadigd of vernield worden. Indien de voorgenomen activiteiten uitgevoerd worden tijdens de voortplantingsperiode van vogels, dient voor aanvang van de werkzaamheden een

broedvogelscan uitgevoerd te worden om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te sluiten.

Mogelijk wordt als gevolg van de uitvoering van de voorgenomen activiteiten een beschermd grondgebonden zoogdier gedood en wordt een voortplantings- of rustplaats beschadigd of vernield. Voor de beschermde grondgebonden zoogdieren, waarvan mogelijk de voortplantings- en/of rustplaats negatief beïnvloed worden, geldt een vrijstelling van de verbodsbepaling 'beschadigen/vernielen van voortplantings- en rustplaats'. Voor het opzettelijk doden van beschermde grondgebonden zoogdieren geldt echter geen vrijstelling. Om te voorkomen dat beschermde grondgebonden zoogdieren opzettelijk gedood worden, dienen ze weggevangen te worden (en elders losgelaten) of dient het werkterrein natuurvrij gemaakt te worden, zodat de dieren op eigen beweging vertrekken. Voor het natuurvrij maken van het werkterrein is geen Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit vereist. Indien er zorgvuldig gehandeld wordt, worden er geen beschermde grondgebonden zoogdieren opzettelijk gedood en leidt uitvoering van de voorgenomen activiteiten niet tot overtreding van de verbodsbepaling.

Door het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten kan niet uitgesloten worden dat beschermde amfibieën gedood worden en dat (winter)rustplaatsen beschadigd of vernield worden. Voor de beschermde amfibieën, waarvan mogelijk de (winter)rustplaatsen negatief worden beïnvloed geldt een vrijstelling van de verbodsbepaling 'beschadigen/vernielen van voortplantings- en rustplaats'. Voor het opzettelijk doden van beschermde amfibieën geldt echter geen vrijstelling. Om te voorkomen dat beschermde amfibieën opzettelijk gedood worden, dienen ze weggevangen te worden (en elders losgelaten), of dient het werkterrein natuurvrij gemaakt te worden, zodat de dieren op eigen beweging vertrekken. Voor het natuurvrij maken van het werkterrein is geen Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit van de Omgevingswet vereist. Indien er zorgvuldig gehandeld wordt, worden er geen beschermde amfibieën opzettelijk gedood en leidt uitvoering van de voorgenomen activiteiten niet tot een overtreding van de verbodsbepaling.

In het kader van de zorgplicht moet rekening worden gehouden met alle in het plangebied aanwezige planten en dieren en moet er gekozen worden voor een werkmethode en/of planning in de tijd, waardoor planten en dieren zo min mogelijk schade ondervinden als gevolg van de voorgenomen activiteiten.

Resultaten van toetsing aan wet- en regelgeving voor beschermde soorten en gebieden samengevat:

- Werkzaamheden uitvoeren buiten de voortplantingsperiode van vogels (of broedvogelscan uitvoeren);
- Geen beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën opzettelijk doden (zorgvuldig werken, wegvangen of werkterrein natuurvrij maken);

- Stikstofberekening uitvoeren (gebruiks- en ontwikkelfase);

5.9.4 Natuurinclusief bouwen en biodiversiteit

Natuurinclusief bouwen betekent dat er bewust ruimte voor biodiversiteit wordt gecreëerd op, aan of in het gebouw of de (openbare) omgeving, zodat er meer diverse planten- en diersoorten kunnen leven. Hiermee wordt gezorgd voor een betere leefomgeving van mens en dier, bijvoorbeeld door bomen en wadi's, maar ook door wat meer alledaagse aanpassingen zoals het planten van bomen en struiken, het bieden van nest- en schuilgelegenheden aan dieren of het aanleggen van natuurlijke vijvers.

Voor het plangebied is een ecologische analyse uitgevoerd, waaruit de aanwezigheid of juist afwezigheid van (beschermde) planten en dieren in het plangebied blijkt, in de vorm van een quick-scan flora en fauna. In deze quick-scan staat beschreven welke diersoorten voorkomen in het gebied en of er voor deze soorten een goed habitat aanwezig is. Met de betrokken ecooloog is overlegd hoe het habitat voor een aantal soorten verbeterd kan worden. Hierdoor wordt de biodiversiteit aan diersoorten vergroot. Met het plan wordt derhalve gestreefd naar het delen van de ruimte met vogels, zoogdieren, insecten e.d. Voor de flora is gekeken welke soorten aantrekkelijk zijn voor de diersoorten die reeds of juist nog niet in het gebied voorkomen. Daarnaast is ingezet op streekeigen beplanting en de toevoeging van veel verschillende soorten (o.a. door verscheidene beplantingsstructuren toe te voegen). De beplantingsstructuren zijn waar mogelijk aan elkaar gekoppeld om versnippering tegen te gaan en diersoorten binnen een korte afstand van verscheidene natuurelementen gebruik kunnen maken. Door al het hemelwater op te vangen wordt dit via retentie (sloot) in de bodem teruggezet en in een wadi tijdelijk opgevangen om verdroging te voorkomen.

De te treffen maatregelen zijn beschreven in paragraaf 4.4.6.

5.9.5 Conclusie

Uit voorgaande toetsing blijkt dat er vanuit het aspect natuur sprake is van een evenwichtige toedeling van functies.

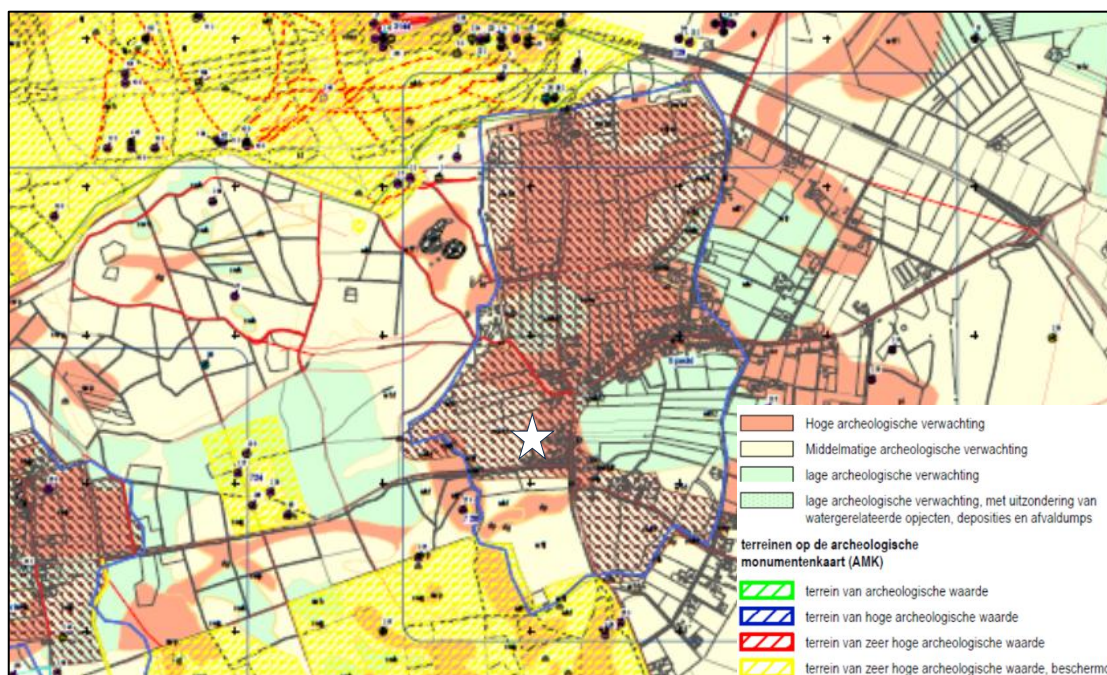
5.10 Cultureel erfgoed, landschap en stedenbouw

5.10.1 Wettelijk kader

De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren. Onder cultureel erfgoed vallen de momenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en ander cultureel erfgoed.

5.10.2 Archeologie

Uitgangspunt binnen het omgevingsplan is het veiligstellen van de aanwezige (en aangetoonde) archeologische waarden. Door RAAP is voor de gehele gemeente Ermelo een Archeologische verwachtingenkaart opgesteld. Het plangebied is op de kaart aangegeven met een ster. Uit raadpleging van de legenda blijkt dat er sprake is van een middelhoge tot hoge archeologische verwachting op de locatie.



Figuur 17: Archeologische verwachtingenkaart Ermelo

Deze verwachtingenkaart is tevens verwerkt in de archeologische dubbelbestemming, die is opgenomen in het tijdelijk deel omgevingsplan. Het projectgebied is gelegen binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie H'. Deze gronden zijn tevens bestemd voor de bescherming van de aan de grond eigen zijnde archeologische waarden. Op deze gronden is het niet toegestaan om bouwwerken op te richten met een oppervlakte van meer dan 100 m², waarbij de diepte meer dan 0,3 meter zal zijn.

In de gewenste situatie wordt er meer dan 100 m² aan gebouwen opgericht. Derhalve is een archeologisch vooronderzoek op de locatie uitgevoerd. De resultaten zijn beschreven in het rapport 'Garderenseweg 182, Ermelo Gemeente Ermelo Inventariserend Veldonderzoek (IVO-O), Bureauonderzoek en verkennend/karterend booronderzoek', d.d. 6 juni 2025, opgesteld door Archeopro. De rapportage is opgenomen als bijlage 6 bij de toelichting. Uit de resultaten volgt dat de archeologische verwachting binnen de onbebouwde delen van het plangebied voor alle perioden kunnen worden bijgesteld tot een lage verwachting en geven de resultaten van het onderzoek geen aanleiding om archeologisch vervolgonderzoek te adviseren binnen de zones waarbinnen bodemingrepen zijn gepland. Evenmin zijn tijdens het onderzoek

archeologische resten aangetroffen waarmee tijdens de verdere planvorming of bij de uitvoering van de geplande werkzaamheden rekening zou moeten worden gehouden.

Voor het facet archeologie wordt de voorwaarde gesteld dat de regioarcheoloog tijdig geïnformeerd wordt over het moment van uitgraven van de bouwput. Deze dient in de gelegenheid te worden gesteld een archeologische waarneming te doen.

5.10.3 Cultuurlandschap

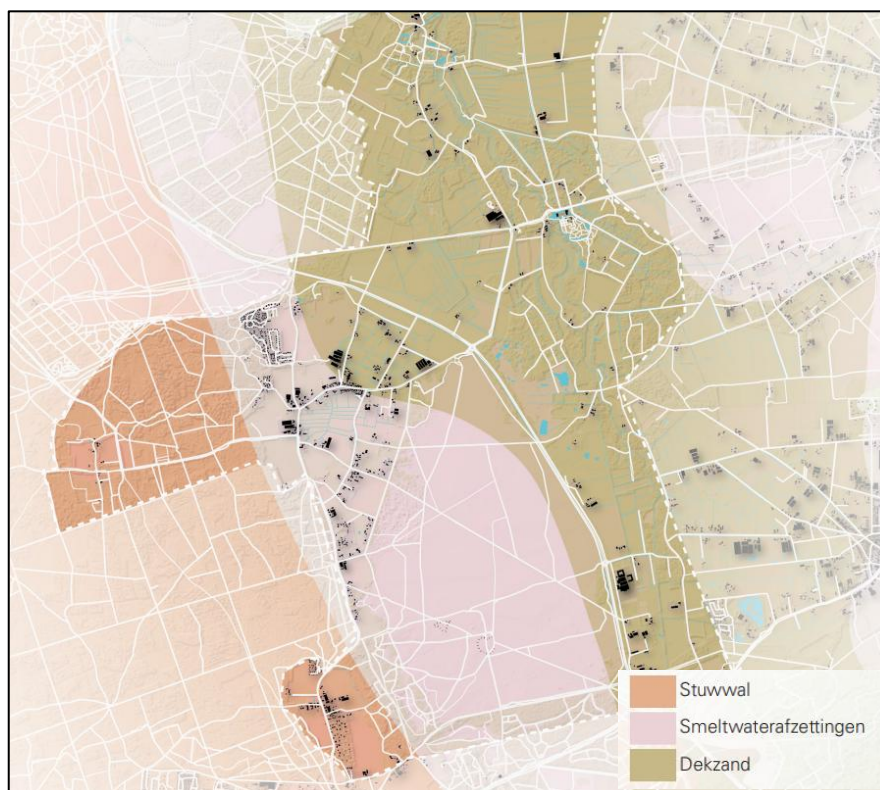
Een cultuurlandschap is een landschap waar mensen in wonen en werken, ontspannen en genieten, maar tegelijkertijd ingevuld met waardevolle landschapselementen, een hoge biodiversiteit en een rijke cultuurhistorie. Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen invloed hebben op de karakteristieken binnen een landschapstype.

Kernkwaliteiten

Het plangebied is gelegen binnen de Gelderse streek Veluwe. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de kernkwaliteiten van deze streek. Daarnaast kan bij het landschappelijk inpassen van ruimtelijke ontwikkelingen worden ingezet op het versterken van de kernkwaliteiten en aangesloten worden bij de ontwikkeldoelen. De kernkwaliteiten zijn beschreven in paragraaf 4.2.2. In de beschrijving van de landschappelijke inpassing is aangegeven op welke wijze hier rekening mee is gehouden.

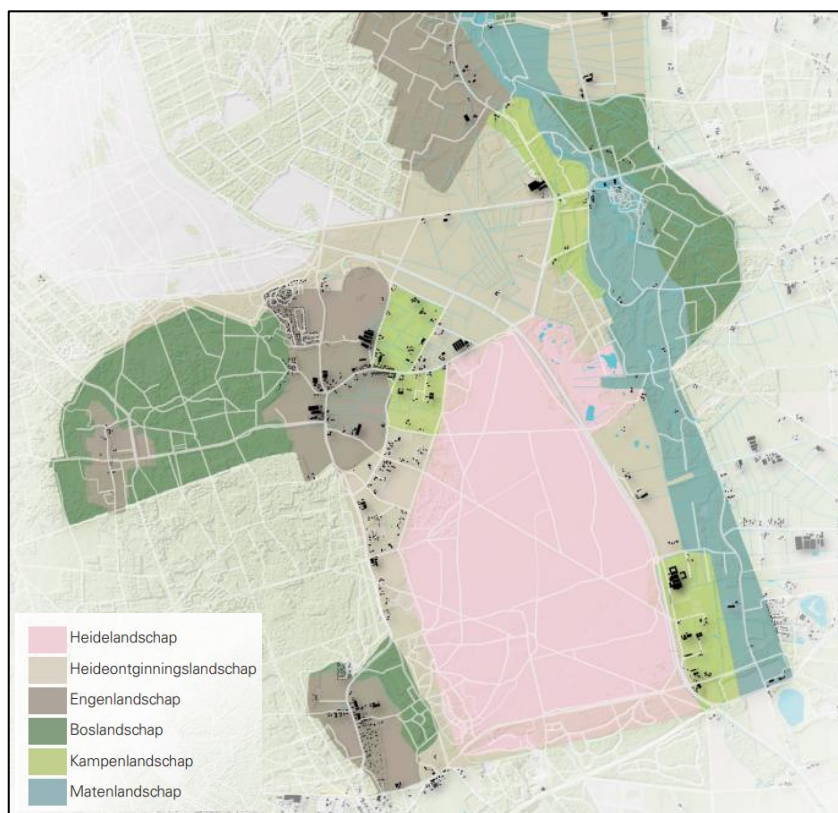
Landschapsanalyse

De dorpen, erven en enges werden vroeger gevestigd op de hogere delen die veilig en functioneel waren. Dit waren vaak de wat hoger gelegen gebieden (stuwwal, dekzandruggen, dekzandkopjes) zodat men geen natte voeten kreeg. Speuld e.o. ligt in een groot dekzandgebied dat is ontstaan in de laatste ijstijd. Toen werden de flanken van de stuwwallen door de wind bedekt met dekzand. De stuwwallen zijn gevormd in de voorlaatste ijstijd als gevolg van het landijs dat vanuit het noorden Nederland binnen kwam en de bodemlaag omhoog stuwde. Toen het ijs smolt heeft dat gezorgd voor smeltwaterafzettingen op de flanken van de stuwwallen. Het smeltwater heeft zich een weg gezocht naar het lager gelegen deel. Dat heeft ervoor gezorgd dat er nog smeltwaterafzettingen te vinden zijn, zoals zand, klei en keileem.



Figuur 18: Kaart natuurlijke laag. Bron: visie op Speuld

Op de hoger gelegen delen ontstonden de erven en de engen. De engen werden naarmate de tijd vorderde steeds verder opgehoogd, door het opbrengen van plaggen en mest om de grond vruchtbaar te houden. Hier ontstonden het engenlandschap en het kampenlandschap. Het engenlandschap bestaat uit één grote eng die werd gebruikt door meerdere boeren. Het engenlandschap heeft als kenmerk dat bebouwing op een verstrooide manier rondom de eng is gesitueerd. Vanuit de erven is een organische structuur te herkennen naar de omliggende gronden en andere erven in de omgeving. Typerend zijn de karakteristieke boerderijen aan de eng. Op de erven staan vaak 'zware' beplantingen, in de vorm van bosjes, houtsingels en houtwallen. Speuld, Houtdorp en Drie zijn ontstaan rondom een eng. Omdat het hoogste deel van een eng werd gebruikt als akker, werd daar nooit gebouwd.



Figuur 19: Landschapstypenkaart. Bron: Visie op Speuld

In 1900 bestaat de bebouwing van Speuld vooral uit verspreide boerderijen langs de eng waarbij een organische structuur te herkennen is tussen de erven onderling en naar de omliggende gronden. De openheid richting de brink is in 1900 en 1930 duidelijk aanwezig, doordat het bebouwingslint openingen kent. Echter vanaf 1960 wordt het bebouwingscluster dichter en in 2022 is te zien dat de bebouwing een duidelijk lint vormt, dat ervoor zorgt dat de zichtlijnen richting de open brink langzaamaan minder worden. De rechtlijnige lintstructuur kent geen relatie meer met het (engen)landschap waarin het gelegen is. Bij toekomstige ontwikkelingen dient de kenmerkende, organische landschapsstructuur met kleinschalige, verspreid liggende erven leidend te zijn, omdat deze het karakter van Speuld bepaalt. Met kleinschaligheid worden erven vanaf één tot hooguit zeven woningen in drie tot vijf gebouwen bedoeld. Bij grotere erven is er al snel sprake van een bebouwingscluster. Dit betekent ook dat bij (her)ontwikkeling van grote bestaande erven gezocht moet worden naar mogelijkheden om de kleinschaligheid terug te brengen dan wel te respecteren. Een optie zou kunnen zijn om grotere erven op te splitsen in bijvoorbeeld twee kleinere erven.

In het essenlandschap wordt op het gebied van landschap gestreefd naar behoud en versterking. De openheid van de es is daarbij van belang. Bebouwing dient te worden ingepast met beplanting met behoud van doorzichten naar de eng. Daarnaast wordt er gestreefd naar herstel, behoud en aanleg van houtwallen en boomgroepen. Solitaires komen voor op het erf.

Houtwallen bestaan uit de soorten eik, es, els, ruwe berk, lijsterbes, meidoorn, hazelaar, veldesdoorn, hondsroos, vuilboom, Gelderse roos en hult. Solitair en boomgroepen bestaan uit de soorten eik, beuk, kastanje, linde of noot.

Huidige ruimtelijke opzet / landschappelijke inpassing plangebied

In de huidige situatie is op de locatie sprake van een groot bestaand erf. Op het erf bevinden zich twee bedrijfswoningen en een aantal grotere bedrijfsgebouwen. Het perceel is landschappelijk aangekleed met een bomenrij langs de Garderenseweg, en houtsingels langs de noordelijke en zuidelijke perceelgrens. In de voortuin zijn een aantal bomen aangeplant en is gewerkt met hagen. De westelijke gronden zijn in gebruik als agrarisch weideland. Verder richting het westen gaan de gronden over in een bosgebied.

Beoogde ruimtelijke opzet / landschappelijke inpassing plangebied

In de gewenste situatie wordt het bestaande grote erf opgesplitst in twee kleinere erven. Hiermee wordt aangesloten met het streefbeeld voor het gebied om de kleinschaligheid ter plaatse terug te brengen.

Het bedrijfserf wordt landschappelijk ingepast met een brede houtsingel aan de westzijde. De kleinschaligheid van het nieuwe bedrijfserf wordt hiermee extra benadrukt. Deze houtsingel bestaat uit een variatie van streekeigen bomen en onderbegroeiing. De houtsingel loopt aan de zuidzijde door langs het perceel Sprielderweg 6. Hierdoor wordt een groen raamwerk gegeven aan het woonerf, worden de perceelgrenzen benadrukt en ontstaat tevens een groene verbinding naar het bestaande bosgebied aan de westzijde van het plangebied. De houtsingel heeft een breedte van 10 meter en zal uitgroeien tot ca. 12 meter hoogte. Het plantverband is weergegeven middels een schematische tekening behorende bij de landschappelijke inpassing (figuur 21).

Het woonerf zal worden ingericht met negen wooneenheden binnen vijf gebouwen. Hiermee wordt aangesloten bij de definitie van kleinschaligheid zoals beschreven in de visie op Speuld. Het woonerf kent een organischere en open overgang naar de agrarische gronden. Hiermee wordt het karakter van Speuld versterkt. De bestaande uitweg aan de Sprielderweg wordt hierbij als begrenzing aangehouden. Op deze wijze blijven de coulissen vrij van bebouwing. Tevens blijft hierdoor de bebouwing meer geclusterd bij het buurtschap. Als begrenzing van de tuinen worden hagen aangeplant. Bij de noordelijke woning worden verder nog een aantal solitaire bomen aangeplant.

Om het coulissenlandschap ter plaatse te versterken worden lijnvormige houtstructuren gerealiseerd op de westelijke agrarische gronden. Deze houtsingels bestaan uit een variatie van streekeigen bomen en onderbegroeiing. De houtsingels kennen een breedte van circa 5 meter. De bomen worden aangeplant in een enkele rij, de onderbegroeiing in twee rijen in driehoeksverband.

Ook met het kampeerterrein voor campers wordt ingezet op het benadrukken van de kleinschaligheid. De camperplekken komen binnen een groen raamwerk te staan. Binnen het terrein wordt het natuurlijke karakter versterkt door de onregelmatige aanplant van hoogstamfruitbomen en notenbomen. Voor de invulling van de landschapselementen wordt ingezet op het toepassen van oude streekeigen soorten.

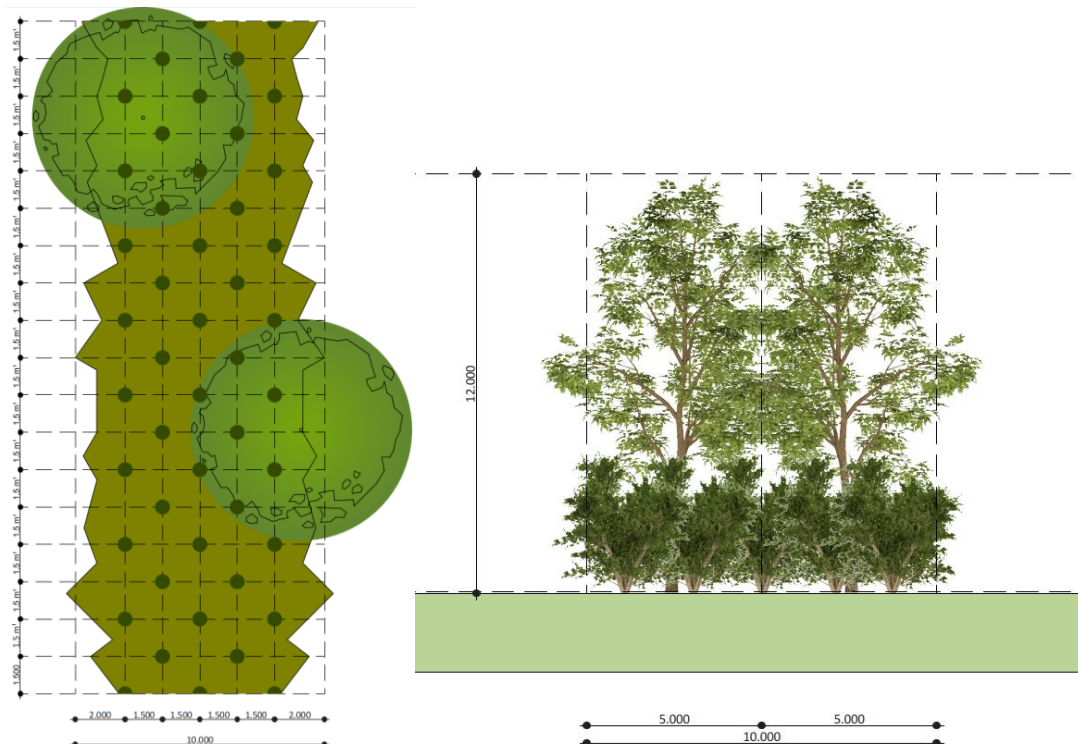
[illegible]

Tam-omgevingsplan 22h Garderenseweg 182-184



BEPLANTINGSPLAN					
Aanduiding	Lat. Naam.	Ned. Naam	Hoeveelheid	Plant-maat	Planteverband
1. knip - of scheerheg	Fagus sylvatica	Gewone Beuk	632 m ³	60/80	enkele rij 4st/m ³
2. knip - of scheerheg	Fagus sylvatica	Gewone Beuk	280 m ³	60/80	enkele rij 4st/m ³
3. Bomen met ondergroei	Quercus robur	Eiken	50 %	60/80	h.o.h ca 10 m ³ h.o.h ca 10 m ³ Driehoeksverband Driehoeksverband Driehoeksverband Driehoeksverband
	Fagus sylvatica	Beuken	50 %	60/80	
	Crataegus monogyna	Eenstijlige meidoorn	25 %	12/14	
	Prunus spinosa	Sleedoorn	25 %	12/14	
	Viburnum opulus	Gelderse roos	25 %	12/14	
	Ilex aquifolium	Hulst	25 %	12/14	
4. Bomen met ondergroei	Quercus robur	Eiken	50 %	60/80	h.o.h ca 10 m ³ h.o.h ca 10 m ³ Driehoeksverband Driehoeksverband Driehoeksverband Driehoeksverband
	Fagus sylvatica	Beuken	50 %	60/80	
	Crataegus monogyna	Eenstijlige meidoorn	25 %	12/14	
	Prunus spinosa	Sleedoorn	25 %	12/14	
	Viburnum opulus	Gelderse roos	25 %	12/14	
	Ilex aquifolium	Hulst	25 %	12/14	
5. Bomen met ondergroei	Crataegus monogyna	Eenstijlige meidoorn	50 st	12/14	enkele rij 2st/m ³ enkele rij 2st/m ³ enkele rij 2st/m ³
	Corylus avellana	Hazelaar	50 %	12/14	
	Prunus padus	Inheemse vogelkers	50 %	12/14	
6. Bloemrijk grasland	Graslandflora				
7. Bomen met ondergroei	Quercus robur	Eiken	50 %	60/80	h.o.h ca 10 m ³ h.o.h ca 10 m ³ Driehoeksverband Driehoeksverband Driehoeksverband Driehoeksverband
	Fagus sylvatica	Beuken	50 %	60/80	
	Crataegus monogyna	Eenstijlige meidoorn	25 %	12/14	
	Prunus spinosa	Sleedoorn	25 %	12/14	
	Viburnum opulus	Gelderse roos	25 %	12/14	
	Ilex aquifolium	Hulst	25 %	12/14	
8. Boomgaard	Malus Domestica	Appel	20 %	12/14	h.o.h. 7 m ³ h.o.h. 7 m ³ h.o.h. 7 m ³ h.o.h. 7 m ³ h.o.h. 7 m ³
	Lei-Pyrus	Peer	20 %	12/14	
	Conference	Peer	15 %	12/14	
	Kordia	Kers	15 %	12/14	
	Gerina	Kers	15 %	12/14	
9. Bloemrijk grasland	Eldense Blauwe	Pruim	15 %	12/14	h.o.h. 7 m ³ h.o.h. 7 m ³
	Graslandflora				
10. Ondergroei	Crataegus monogyna	Eenstijlige meidoorn	25 %	12/14	Driehoeksverband Driehoeksverband Driehoeksverband Driehoeksverband
	Prunus spinosa	Sleedoorn	25 %	12/14	
	Viburnum opulus	Gelderse roos	25 %	12/14	
	Ilex aquifolium	Hulst	25 %	12/14	
11. Notenbomen	Juglans regia	Notenbomen	7 st.	12/14	h.o.h. 7 m ³

Figuur 21: Beplantingsplan behorende bij landschappelijke inpassing



Figuur 22: Schematische weergave beplantingsverband en doorsnede houtsingel. Bron: VanWestreenen

5.10.4 Stedenbouw

In het kader van stedenbouw dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van monumenten en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Voor monumenten geldt een formele vergunningplicht. Voor cultuurhistorisch waardevolle bebouwing kan een instructieregel opgenomen worden in het Omgevingsplan. Over het algemeen geldt dat hierbij goed moet worden gekeken naar de waarde en de mogelijkheid tot hergebruik / renovatie.

Op het perceel is een gemeentelijk monument aanwezig. Het initiatief voorziet niet in de sloop of aanpassing van het monument, noch oprichting van gebouwen nabij het monument. Een nadere toetsing hoeft in dit kader niet plaats te vinden.

Voor de locatie is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan is opgenomen als bijlage bij de regels behorende bij dit omgevingsplan om de uitvoering ervan te waarborgen.

5.10.5 Conclusie

Vanuit het aspect cultureel erfgoed, landschap en stedenbouw is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

5.11 Water

5.11.1 Wettelijk kader

Het Rijksbeleid ten aanzien van water is neergelegd in de Vierde Nota Waterhuishouding (1998). In de nota is onder andere aangegeven dat stedelijk water meer aandacht moet krijgen. Volgens de nota Waterbeheer in de 21e eeuw (2000) moet aan het watersysteem meer aandacht worden gegeven om de natuurlijke veerkracht te benutten. Voorkómen van afvoeren van regenwater, door het hanteren van de drietrapsstrategie 'vasthouden-bergen-afvoeren', staat hierbij centraal. Het 'Nationaal Waterplan' is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding en een Rijksplan voor het waterbeleid in Nederland.

5.11.2 Waterschapsverordening waterschap Vallei en Veluwe

Om ervoor te zorgen dat de waterbelangen een goede plek krijgen en evenwichtig worden afgewogen bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient een 'weging van het waterbelang' te worden uitgevoerd. Om hier uitvoering aan te geven dient een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling te worden getoetst aan de Waterschapsverordening van het waterschap. Het beleid van het waterschap is een doorvertaling van het Rijksbeleid ten aanzien van water, welke is opgenomen in de Vierde Nota Waterhuishouding (1998). In de nota is onder andere aangegeven dat stedelijk water meer aandacht moet krijgen. Volgens de nota Waterbeheer in de 21e eeuw (2000) moet aan het watersysteem meer aandacht worden gegeven om de natuurlijke veerkracht te benutten. Voorkómen van afvoeren van regenwater, door het hanteren van de drietrapsstrategie 'vasthouden-bergen-afvoeren', staat hierbij centraal. Het

'Nationaal Waterplan' is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding en een rijksplan voor het waterbeleid in Nederland.

Op 1 januari 2024 is de Waterschapsverordening van het waterschap Vallei en Veluwe in werking getreden. In deze verordening zijn de regels opgenomen middels welke een weging van het waterbelang kan plaatsvinden.

Locatie projectgebied

Het projectgebied is gelegen binnen het beheergebied Vallei en Veluwe.

Activiteiten

In de verordening zijn de activiteiten beschreven waar bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening mee moet worden gehouden. Ter hoogte van het projectgebied zijn verschillende activiteiten beschreven. Met betrekking tot onderhavig plan zijn onderstaande activiteiten relevant.

1. Werkinstructie bij bouwen en slopen (artikel 4.28)

Met het oog op het voorkomen of beperken van verontreiniging van een oppervlaktewaterlichaam bij het bouwen, renoveren of slopen van bouwwerken is er een werkinstructie opgesteld, waarin in ieder geval is opgenomen:

- a. Op welke manier wordt gebouwd, gerenoveerd of gesloopt; en
- b. Welke maatregelen worden getroffen om te voorkomen dat stoffen die worden gebruikt of die kunnen vrijkomen, in het oppervlaktewaterlichaam terechtkomen.

Toetsing

Met de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling gaat een sloop- en bouwactiviteit gepaard. Aannemers beschikken over standaard-protocollen om de voorkomen dat onbedoelde stoffen in het oppervlaktewaterlichaam terechtkomen.

5.11.3 Wateradvies

Er wordt gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is het wateradvies, die sinds 2024 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (wateradvies).

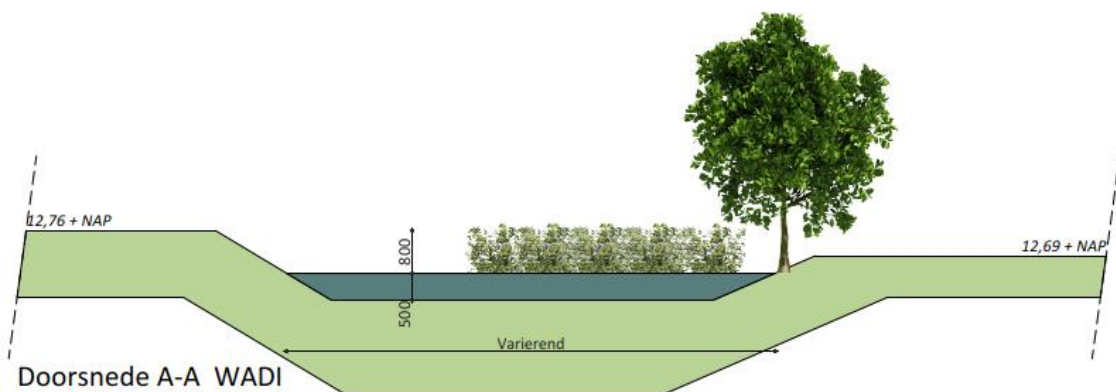
Het doel van het wateradvies is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

Voor de locatie is het wateradvies doorlopen, waarvan de uitkomsten zijn vastgelegd in bijlage 7. Uit dit advies volgt dat sprake is van een afname van het verhard oppervlak: van 10.297 m² naar 6.353 m². Omdat de verharding per saldo afneemt, is de normale waterprocedure van toepassing.

Conform het beleid van het waterschap geldt dat bij nieuwe ontwikkelingen een neerslaggebeurtenis van 60 mm geborgd moet kunnen worden op eigen terrein. Voor deze locatie betekent dit dat in de inrichting een voorziening moet worden gerealiseerd waarin minimaal 191 m³ water kan worden opgevangen. Deze berekening is gebaseerd op het oppervlak (6.363 m²), vermenigvuldigd met 0,06 m neerslag en een bergingsfactor van 0,5.

Om aan deze bergingsopgave te voldoen, wordt binnen het plangebied een wadi aangelegd met een gemiddelde diepte van 0,3 meter. Hiervoor is een oppervlakte benodigd van ten minste 636 m². In de beoogde situatie wordt voorzien in een wadi van 655 m², waarmee de benodigde capaciteit ruim wordt behaald.

Met deze inrichting wordt voldaan aan de eisen van het waterschap en wordt geborgd dat piekbuien van 60 mm binnen het plangebied worden opgevangen, zonder dat dit leidt tot afwenteling op de omgeving.



Figuur 23: Doorsnede wadi.

5.11.4 Hemelwaterinfiltratie

Bij nieuwe lozingen vanaf verhard oppervlak op oppervlaktewater geldt dat de hoeveelheid te lozen water geen nadelig effect mag hebben op het ontvangende watersysteem. Bij meer verharding zal neerslag versneld worden afgevoerd naar het oppervlaktewater. Dit leidt tijdens extreme situaties tot pieken in de waterstand met kans op wateroverlast als gevolg. Het waterschap stelt eisen voor waterberging wanneer er sprake is van een toename aan verharding van 1.500 m² of meer. Daarnaast hanteert het waterschap bij plangebieden die groter zijn dan 1500m² als uitgangspunt, dat een langdurige bui (in 24 uur), die ca. eens per 100 jaar voorkomt (bui T100 + 10%), in het plangebied wordt geborgen en vertraagd wordt

afgevoerd naar het grond- en/of oppervlaktewater. Uitgedrukt in mm betekent dat een vereiste berging van 60 mm binnen het plangebied.

De gemeente Ermelo beschikt over een plan van eisen voor water en riolering. Als algemeen principe geldt dat bij elk initiatief, bouw, verbouw of reconstructie, het schone regenwater voor zover redelijkerwijs mogelijk geheel binnen de plangrenzen wordt verwerkt. Het vuilwater wordt gescheiden van het regenwater aangesloten op het gemeentelijke hoofdriool. Een nieuwbouwplan zoals deze biedt de kans om het gehele projectgebied waterneutraal te maken ten opzichte van wanneer dit gebied onverhard zou zijn.

In het plangebied treedt bij extreem hevige neerslag (70 mm in een uur) geen schade op aan bebouwing, infrastructuur en aan vitale voorzieningen. Er staat maximaal 20 cm water op straat. Bij een bui van 90 mm in een uur blijven hoofdwegen bereikbaar en drinkwater en energie beschikbaar.

Binnen het plangebied wordt een zo groot mogelijk deel van de neerslag van een hevige kortdurende bui (1/100 jaar, 70 mm in een uur) verwerkt (infiltratie/ berging). De hoeveelheid neerslag dat verwerkt moet worden, is afhankelijk van de grootte van het plangebied. Hiervoor wordt de volgende staffel gehanteerd:

1. Plangebied kleiner dan 250 m². Regenwater wordt verplicht deels verwerkt / geïnfiltreerd op eigen terrein. De voorziening krijgt een minimale inhoud van 20 mm (dit is 20 l/m² verhard oppervlak), met een overloopmogelijkheid naar de openbare weg.
2. Plangebied groter dan 250 m² en kleiner dan 500 m². Regenwater wordt verplicht deels verwerkt / geïnfiltreerd op eigen terrein (kavel). De voorziening krijgt een minimale inhoud van 30 mm (dit is 30 l/m² verhard oppervlak), met een overloopmogelijkheid naar de openbare weg.
3. Plangebied groter dan 500 m² en kleiner dan 1500 m². Regenwater wordt verplicht grotendeels verwerkt / geïnfiltreerd op eigen terrein. Hanteer hiervoor 40 mm berging, met een overloopmogelijkheid naar de openbare weg.
4. Plangebied groter dan 1500 m². Regenwater wordt verplicht grotendeels verwerkt / geïnfiltreerd op eigen terrein (kavel). Hanteer hiervoor 50 mm berging, met een overloopmogelijkheid naar de openbare weg.

De voorzieningen bergen het water en voeren daarna vertraagd af naar de bodem of het oppervlaktewater. Na maximaal 48 uur zijn voorzieningen weer beschikbaar voor waterberging.

De gemeente ziet graag klimaatadaptieve en duurzame ontwikkelingen. Daarom is er voor de verwerking van hemelwater een voorkeursvolgorde:

- Voorkomen van afstromend hemelwater van eigen terrein (kavel), bijvoorbeeld door toepassing van groene daken, het beperken van verharding, toepassen van (groene) water passeerbare verharding.
- Vasthouden en hergebruik van hemelwater (bijv. voor toiletdoorspoeling en beregening tuin).
- Bovengrondse afvoer naar een bovengrondse berging en infiltratievoorziening (voorkeur voor wadi of zaksloot).
- Ondergrondse berging en infiltratievoorziening.

Bij de uitwerking van het plan is nadrukkelijk ingezet op een klimaatbestendige inrichting van het plangebied. Daarbij staat het principe centraal dat hemelwater zoveel mogelijk op eigen terrein wordt verwerkt en geïnfiltreerd. Het verharde oppervlak is tot een minimum beperkt en waar mogelijk wordt gebruikgemaakt van halfverharding, zodat regenwater beter kan wegzakken in de bodem.

Daarnaast wordt een wadi aangelegd met voldoende capaciteit om een neerslaggebeurtenis van 60 mm te bergen. Deze voorziening zorgt ervoor dat piekbuien tijdelijk op eigen terrein worden opgevangen en vervolgens langzaam worden afgevoerd naar de bodem of het oppervlaktewater. Hiermee wordt voorkomen dat extra belasting ontstaat op het omliggende watersysteem en wordt voldaan aan de eisen van het waterschap. Ook nieuw aangeplant groen draagt bij aan het opnemen en vasthouden van regenwater.

Door deze maatregelen wordt niet alleen voorzien in voldoende bergings- en infiltratiecapaciteit, maar wordt tevens aangesloten bij het gemeentelijke beleid dat gericht is op duurzame en klimaatadaptieve ontwikkelingen. Het plan draagt zo bij aan het beperken van wateroverlast, het versterken van de waterhuishouding en het creëren van een toekomstbestendige leefomgeving.

5.11.5 Grondwater

In haar programma van eisen heeft de gemeente ook de uitgangspunten beschreven voor het grondwater. Met het doel om droge voeten te hebben en te houden, moet bij het ontwerp rekening worden gehouden met onderstaande minimale ontwateringsdiepten. Daarnaast moet het maaiveld aansluiten op het niveau van de aansluitende percelen en openbare ruimte. Het is noodzakelijk dat het bouwpeil voldoende hoog wordt aangelegd, zodat bij extreme neerslag water niet de woning in kan stromen. Het aan te houden bouwpeil/vloerpeil is ca. 20 à 30 cm boven as-weg.

De ontwateringsdiepte is het verschil in hoogte tussen maaiveld (as-weg) en de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG). De volgende ontwateringsdiepten dienen te worden aangehouden:

- woningen met kruipruimte: 0,90 m

- woningen zonder kruipruimte: 0,30 m
- tuinen en openbaar groen: 0,50 m
- primaire wegen: 0,90 m
- secundaire wegen en woonstraten: 0,70 m

Met de bouw van de woningen worden deze ontwateringsdiepten aangehouden.

5.11.6 Afvalwater

De gemeente Ermelo heeft in haar programma van eisen tevens de uitgangspunten voor afvalwater opgenomen. Voor de afvoer van afvalwater in geval van een nieuw gebied moet op kosten van de ontwikkelaar in het plangebied een nieuw dwa-riool (droogweerafvoer-riool) aangelegd worden dat later door de gemeente als gemeentelijk hoofdriool wordt overgenomen. Ook de kosten die gemaakt moeten worden aan het rioolstelsel buiten het plangebied t.b.v. het plangebied, zijn voor rekening van de ontwikkelaar. Het nieuwe dwa-riool kan onder vrij-verval of met een gemaal aangesloten worden op het dichtstbijzijnde gemeentelijk riool, op voorwaarde dat de capaciteit toereikend is. Het ontwerp van het dwa-riool moet ruim voor uitvoering worden goedgekeurd door de gemeente. Hier zal door initiatiefnemer in worden voorzien.

5.12 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is sinds 1 januari 2024 opgenomen in het Besluit Kwaliteit Leefomgeving (Bkl), artikel 5.129g. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. Het Rijk wil met de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Uit artikel 5.129g Bkl blijkt dat de ladder drie treden kent die achter elkaar worden doorlopen:

- Lid 2 onder a: Bepalen regionale behoefte naar ruimte;
- Lid 2 onder b: Mogelijkheden bouwen binnen bestaand stedelijk gebied;

Toetsvraag 1: Gaat het om een stedelijke ontwikkeling?

Antwoord: Artikel 5.129 g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bepaalt dat de Ladder betrekking heeft op een stedelijke ontwikkeling die voldoende substantieel is. Voor een 'stedelijke ontwikkeling' geldt de volgende definitie:

“ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”

De aard en omvang van het initiatief in relatie met de omgeving bepalen of daar sprake van is. Vanwege de realisatie van 9 woningen op een plek waar eerder geen bebouwing stond, in

combinatie met 1.500 m² aan bedrijfsgebouwen, kan gesteld worden dat er sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject.

Toetsvraag 2: Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?

Antwoord: De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet worden of er een nieuw of groter beslag op de ruimte is. Dus of het ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan het geldende omgevingsplan toestaat.

De nieuw te realiseren bouwwerken kennen in totaal een kleinere oppervlakte dan de huidige bedrijfsgebouwen op de locatie. Een gedeelte van de nieuwe gebouwen wordt echter gerealiseerd op gronden die momenteel niet bebouwd worden. In dit kader zou kunnen worden gesteld dat het op die gronden een nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft.

Toetsvraag 3: Is er behoefte aan het plan?

Antwoord: Als een omgevingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient rekening gehouden te worden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling. Het gaat om de kwantitatieve en de kwalitatieve behoefte.

In *kwantitatieve* zin kan gesteld worden dat er behoefte is aan het plan. Uit de woonvisie (het woningbouwprogramma) blijkt dat er kwantitatieve behoefte is aan extra woningen binnen de gemeente Ermelo. Daarnaast blijkt dat er behoefte is aan extra camperplaatsen in Ermelo.

In *kwalitatieve* zin kan gesteld worden dat eigenaren en de gemeente Ermelo middels het plan het buurtschap Speuld versterken als (economisch) vitaal buurtschap, conform de woonvisie en visie 'Leven in Speuld'. Daarnaast wordt er middels het plan een bijdrage geleverd aan de gewenste woningbouwdifferentiatie in Ermelo.

Het antwoord is dus ja: er is kwantitatief en kwalitatief behoefte aan het plan.

Toetsvraag 4: wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied van het plan?

Antwoord: Het perceel aan de Garderenseweg 182-184 heeft voornamelijk een lokale verzorgingsfunctie. De woningen zijn in eerste instantie bedoeld voor de lokale bevolking. Ook de opslag voor campers en caravans is bedoeld voor huishoudens in Ermelo die ergens hun camper of caravan willen stallen. Het kampeerterrein voor campers heeft een bovenlokale verzorgingsfunctie, maar zal tevens een bijdrage leveren aan de lokale economie.

Toetsvraag 5: Is er sprake van regionale afstemming?

Antwoord: In hoofdstuk 4 is beargumenteerd dat het initiatief binnen de gemeentelijke omgevingsvisie, woonvisie, visie voor Speuld, en structuurvisie functieveranderingsgebied valt. Deze beleidskaders zijn in lijn met het provinciaal beleid. De provincie en het waterschap zijn daarnaast gevraagd om advies bij de uitwerking van het plan.

Toetsvraag 6: Ligt de stedelijke ontwikkeling buiten stedelijk gebied?

Antwoord: het Bkl definieert het stedelijk gebied als het samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel en horeca, en de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen en infrastructuur. Het betreft het samenstel van bebouwing dat in een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is toegelaten. Uit de visie op Speuld volgt dat de locatie aan de Garderenseweg 182-184 onderdeel is van het Buurtschap Speuld, wat kan worden aangemerkt als stedelijk gebied.

Conclusie

Op basis van de Laddertoets komen wij tot de conclusie dat alhoewel er sprake is van functieverandering,

- Het initiatief vanwege haar locatie voor de woningbouw kan worden gezien als een stedelijke ontwikkeling;
- de stedelijke ontwikkeling vanwege haar locatie voor de woningbouw als nieuw kan worden aangemerkt;

Verder is geconstateerd dat

- er behoefte is aan het plan;
- het ruimtelijke verzorgingsgebied lokaal is, maar ook een bovenlokale functie kent;
- er sprake is van regionale afstemming;
- de stedelijke ontwikkeling binnen stedelijk gebied valt.

Daarmee kan gesteld worden dat het initiatief getoetst is aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De conclusie van deze toets is positief en levert geen bezwaar op voor het initiatief.

5.13 Milieueffectrapportage

5.13.1 Wettelijk kader

De wetgeving over de milieueffectrapportage (m.e.r) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Daarin is bepaald dat het bevoegd gezag bij de voorbereiding van een plan of programma een milieueffectrapport opstelt, als dat plan of programma het kader vormt voor te nemen besluiten voor projecten die zijn aangewezen in artikel 16.43 van de Omgevingswet. Onder een plan of programma, als bedoeld in artikel 2, onder a, van de SMB-richtlijn (EU-richtlijn voor strategische milieubeoordeling), wordt in ieder geval verstaan een omgevingsvisie, programma, omgevingsplan en voor-keursbeslissing. Voor de plannen en programma's waarvoor een plan-milieueffect-rapport moet worden opgesteld is in de Omgevingswet een generieke aanwijzing opgenomen. Hiervoor is aansluiting gezocht bij de SMB-richtlijn. In Bijlage V bij het

Omgevingsbesluit staan de aangewezen categorieën van projecten waarvoor een m.e.r.-procedure verplicht is.

Daarnaast geldt dat op grond van artikel 16.36, tweede lid, van de Omgevingswet een plan-milieueffectrapport moet worden opgesteld indien bij de voorbereiding van een plan of programma op grond van artikel 16.53c van de Omgevingswet een passende beoordeling moet worden gemaakt. Een passende beoordeling is vereist wanneer significante effecten op Natura 2000-gebieden niet op voorhand kunnen worden uitgesloten, bijvoorbeeld als gevolg van stikstofdepositie. In dat geval kan de plan-mer-plicht dus voortvloeien uit de verplichting tot het uitvoeren van een passende beoordeling.

Voor plannen en programma's die betrekking hebben op kleine gebieden op lokaal niveau en/of kleine wijzigingen heeft de Omgevingswet de plan-m.e.r.-beoordeling geïntroduceerd. Voor deze ontwikkelingen is een plan-m.e.r. alleen verplicht als voor de activiteit aanzienlijke milieugevolgen worden verwacht. Een plan-m.e.r.-beoordeling is ook van toepassing op plannen of programma's die een kader vormen voor m.e.r.-(beoordelings)plichtige projecten en besluiten die niet in het Omgevingsbesluit zijn genoemd.

De plan-m.e.r.-beoordeling betreft een toets om na te gaan of sprake is van een plan met grote milieugevolgen. Deze toets dient plaats te vinden aan de hand van de criteria van Bijlage III, van de EU-richtlijn m.e.r. De hoofdcriteria waaraan moet worden getoetst zijn: kenmerken van het project, plaats van het project en kenmerken van het potentiële effect. Bij een aanvraag dient ook altijd te worden getoetst aan de regels over een milieueffectrapportage. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen projecten die mer-plichtig zijn of mer-beoordelingsplichtig zijn. Dit gebeurt overeenkomstig paragraaf 16.4.2 van de Omgevingswet en afdeling 11.2 van het Omgevingsbesluit. Of een project mer-plichtig is, kan worden afgeleid uit bijlage V bij het Omgevingsbesluit, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit.

Indien voor een activiteit reeds een natuurvergunning is verleend en daarvoor een passende beoordeling is opgesteld, kan onder omstandigheden toepassing worden gegeven aan artikel 16.53c, tweede lid, van de Omgevingswet. In dat geval kan bij de voorbereiding van een plan of programma worden aangesloten bij de reeds uitgevoerde passende beoordeling, mits het plan niet meer mogelijk maakt dan de activiteit en de effecten die reeds in die passende beoordeling zijn beoordeeld. Indien geen nieuwe passende beoordeling nodig is, vervalt daarmee ook de plan-mer-(beoordelings)plicht die uitsluitend voortvloeit uit de verplichting tot het uitvoeren van een passende beoordeling.

5.13.2 Toetsing

Vanwege de realisatie van 9 woningen op een plek waar eerder geen bebouwing stond, kan gesteld worden dat er sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in

onderdeel J11 van Bijlage V van het Omgevingsbesluit. Derhalve is een MER-beoordeling uitgevoerd. De MER-beoordeling is opgenomen als bijlage 8 bij deze toelichting.

Daarnaast is beoordeeld of voor dit plan een passende beoordeling noodzakelijk is in verband met mogelijke significante effecten op Natura 2000-gebieden, bijvoorbeeld als gevolg van stikstofdepositie. Een plan-mer-(beoordelings)plicht kan immers ook voortvloeien uit de noodzaak tot het uitvoeren van een passende beoordeling.

Voor de activiteiten die met dit plan mogelijk worden gemaakt is reeds een natuurvergunning verleend, waarbij een passende beoordeling is opgesteld. Deze passende beoordeling heeft betrekking op de nieuwe activiteiten en de daarbij behorende effecten. Gelet hierop kan bij de beoordeling van dit plan worden aangesloten bij de reeds uitgevoerde passende beoordeling. Daarmee kan voor de plantoets gebruik worden gemaakt van de uitzondering van artikel 16.53c, tweede lid, van de Omgevingswet.

Als gebruik wordt gemaakt van artikel 16.53 lid 2 van de Ow, moet in de planregels worden geborgd dat de toegestane activiteit en bijbehorende effecten gelijk zijn aan de situatie waarop de passende beoordeling betrekking had.

Gelet op de bevindingen uit deze MER-beoordeling en wanneer gekeken wordt naar bijlage V van het Omgevingsbesluit, kan worden geconcludeerd dat er, rekening houdend met:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats/locatie van het project;
3. de soort en kenmerken van het potentiële effect;

er sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is. Bij elk plan is sprake van invloed op het milieu, maar deze is niet zodanig dat normen worden overschreden. Op basis van het voorgaande is er geen sprake van aanzienlijke milieueffecten die het doorlopen van een mer-procedure noodzakelijk maken.

5.13.3 Conclusie

Het project geeft geen aanleiding tot het opstellen van een milieueffectrapport. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6 Uitvoerbaarheid

Dit hoofdstuk beschrijft de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van deze buitenplanse afwijking.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Overheden zijn verplicht om de kosten te verhalen. Het afsluiten van een overeenkomst tussen de initiatiefnemer van de bouwactiviteit en het bevoegd gezag heeft daarbij de voorkeur. Als het niet mogelijk is een overeenkomst af te sluiten, is de publiekrechtelijke weg verplicht. Dan verhaalt het bevoegd gezag de kosten op basis van de regels in een omgevingsplan, een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit of een projectbesluit. Kostenverhaal geldt voor kostenverhaalplichtige activiteiten. Dat zijn:

- aangewezen bouwactiviteiten;
- aangewezen activiteiten vanwege gebruikswijzigingen.

Het overzicht van kostenverhaalplichtige activiteiten staat in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit. De voorliggende ontwikkeling wordt gerealiseerd op initiatief van een particulier. De gemeente en de initiatiefnemer hebben een anterieure overeenkomst gesloten waarin de rechten en plichten van zowel de ontwikkelaar als de gemeente zijn aangegeven, alsmede de definitieve regeling ten aanzien van het kostenverhaal. Met deze overeenkomst is het project verzekerd van kostendekking. De economische uitvoerbaarheid van dit TAM-Omgevingsplan is hiermee voldoende aangetoond.

6.2 Participatie en overleg

6.2.1 Participatie

De gemeente Ermelo heeft een participatiebeleid. Uitgangspunt is dat er altijd participatie wordt toegepast. Bij het opstellen van een omgevingsplan heeft de gemeente de zogenaamde motiveringsplicht. Vanuit de motiveringsplicht is het participatietraject onderdeel van het besluit. Daarin moet worden toegelicht hoe participatie is vormgegeven, hoe inwoners, bedrijven, maatschappelijke partners en ketenpartners zijn betrokken. Daarnaast wordt toegelicht wat er uiteindelijk met de inbreng is gedaan. Bij het opstellen van een omgevingsplan is er ook sprake van verplichte kennisgeving: de gemeente moet inwoners vooraf informeren. Dit betekent dat de gemeente belanghebbenden informeert over het opstellen van een omgevingsplan en daarbij aangeeft hoe het participatietraject wordt vormgegeven.

De motiveringsplicht en plicht tot kennisgeving gelden voor de vaststelling van het omgevingsplan en ook later voor de actualisaties (geheel of gedeeltelijk).

Belangrijk zijn het participatiedoel, bepalen van de belanghebbenden, en de manier van participatie. De input uit het participatietraject dienen te worden uitgewerkt in een memo.

Participatie wordt in dit geval uitgevoerd om de omgeving te informeren over een ruimtelijke ontwikkeling in haar omgeving, het draagvlak te vergroten voor het plan en om te inventariseren of alle belangen zijn meegenomen in het plan.

Initiatiefnemer is bij de direct omwonenden langs gegaan om het plan uit te leggen en heeft hen gevraagd om een reactie op het plan. Deze reacties zijn beschreven in een memo. Deze memo is in bezit van het bevoegd gezag. Samengevat zijn er geen bezwaren op het plan. De reacties hebben niet geleid tot aanpassingen van het plan.

6.2.2 Overlegpartners

Burgemeester en wethouders dienen bij de voorbereiding van een wijzigingsbesluit overleg te plegen met waterschappen en met de rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het project in het geding zijn. Het plan is in het voortraject besproken met de provincie, de veiligheidsregio en het waterschap. Zij hebben akkoord gegeven op het plan.

6.2.3 Zienswijzen

Het ontwerp-omgevingsplan heeft gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze naar voren te brengen.

Naar aanleiding van de terinzagelegging is één zienswijze ingediend. De ingediende zienswijze is samengevat en beantwoord in een zienswijzennota. Deze zienswijzennota is als bijlage bij de toelichting van het omgevingsplan opgenomen en maakt onderdeel uit van het besluit tot vaststelling van het omgevingsplan.

De zienswijze heeft aanleiding gegeven tot aanpassing van het plan. Naar aanleiding van de zienswijze is de recreatiebestemming verkleind. Het deel van de recreatiebestemming dat komt te vervallen heeft in het vastgestelde plan een groenbestemming gekregen. Daarnaast is een spuitvrije zone opgenomen. Deze aanpassingen zijn verwerkt in het vastgestelde omgevingsplan.

7 Juridische toelichting

7.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het voorliggend TAM-omgevingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel.

7.2 Opzet van de regels

Deze wijziging van het omgevingsplan betreft een TAM-omgevingsplan. TAM-IMRO is bedoeld voor gemeenten die nog geen gebruik kunnen maken van het planvormingsdeel van het DSO. Bijvoorbeeld doordat de plansoftware nog niet alle daarvoor benodigde functies biedt. Het kan ook zijn dat de gemeente te weinig tijd rest om het planproces goed te beproeven. Of dat er nog onvolkomenheden zijn in de landelijke voorziening. Met TAM-IMRO kunnen gemeenten toch hun omgevingsplan wijzigen.

Kort gezegd houdt TAM-IMRO in dat de huidige techniek voor planvorming tijdelijk kan worden gebruikt onder de Omgevingswet. Deze techniek betreft de bestaande uitwisselingsstandaard IMRO (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de bestaande voorziening Ruimtelijke Plannen. IMRO is een bekende en functionerende techniek. De TAM-IMRO betreft niet alleen het gebruik maken van de oude software maar het gaat ook om langduriger gebruik van de bestaande systemen en koppelingen.

Het juridisch bindend gedeelte van het TAM-omgevingsplan bestaat uit regels en bijbehorende verbeelding waarop de functies zijn aangegeven. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vijf hoofdstukken:

1. Inleidende bepalingen (begripsbepalingen en wijze van meten);
2. Algemene gebiedsoverstijgende regels voor activiteiten (thema's);
3. Activiteiten (voorheen: Bestemmingsregels);
4. Algemene regels;
5. Overgangsregels.

7.2.1 Inleidende bepalingen

De regels beginnen met een Pre-ambule. De gemeente heeft nu één omgevingsplan voor de hele gemeente. Om ervoor te zorgen dat de regels voor de ontwikkeling aan het Garderenseweg 182-184 op de juiste wijze onderdeel uit gaan maken van het omgevingsplan

van de gemeente is de pre-ambule opgenomen. De regels worden opgenomen als hoofdstuk 22h van het omgevingsplan van de gemeente.

Hoofdstuk 1 bevat de algemene bepalingen. Deze regels gelden voor de locatie waarvan de geometrisch bepaalde planobjecten zijn vervat in de bij het TAM-omgevingsplan behorende GML-bestand. De regels in dit hoofdstuk bevatten:

- Toepassingsbereik (artikel 1);
- Begripsbepaling (artikel 2); deze begrippen zijn een aanvulling of afwijking op de begrippen zoals die al in het omgevingsplan inclusief bruidsschat zijn opgenomen;
- Meet- en rekenbepalingen (artikel 3).

In artikel 1 is het toepassingsbereik opgenomen. In het toepassingsbereik is aangegeven welke besluiten niet van toepassing zijn op dit deel van het omgevingsplan. Tevens is aangegeven op welke locatie de regels van dit deel van het omgevingsplan wel van toepassing zijn.

7.2.2 Algemene gebiedsoverstijgende regels voor activiteiten (thema's)

Hoofdstuk 2 bevat algemene gebiedsoverstijgende regels voor bepaalde thema's. In dit plan zijn regels opgenomen voor activiteiten in archeologische waardengebieden en regels over parkeren.

Archeologie

De regels zijn onderverdeeld in:

- Toepassingsbereik: voor welke activiteiten gelden de regels;
- Aanwijzing: voor welke locatie gelden de regels;
- Doelstelling: wat wordt er beoogd;
- Bouwactiviteiten in gebieden met archeologische waarde;
- Uitvoeren van werken en werkzaamheden in gebieden met archeologische waarde;

Er is een vergunningplicht opgenomen voor bouwwerkzaamheden of andere werkzaamheden in de bodem indien deze dieper gaan dan 0,3 meter en over een groter oppervlak dan 100 m². Er wordt alleen een vergunning verleend indien archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast.

Parkeren

In de Algemene regels over parkeren is geregeld dat voldaan moet worden aan de Nota Parkeernormen Ermelo. Het is mogelijk om met een omgevingsvergunning af te wijken van deze normen, indien voldaan wordt aan de in de regels opgenomen voorwaarden.

Voorwaardelijke verplichting

Er is voor het gehele werkingsgebied een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Op basis hiervan mogen de gronden alleen gebruikt worden indien binnen 3 jaar na het vaststellen van het wijzigingsbesluit de landschappelijke inpassing is uitgevoerd.

7.2.3 Activiteiten

Hoofdstuk 3 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het besluitgebied voorkomende activiteiten en gebiedsaanwijzingen. De regels zijn onderverdeeld in:

- Toepassingsbereik: op welke locatie de regels gelden;
- Oogmerk: wat wordt er beoogd met de toegestane activiteiten;
- Gebruiksactiviteiten;
- Bouwactiviteiten.

Een TAM-omgevingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit TAM-omgevingsplan zijn keuzes gemaakt over welke activiteiten waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden. In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Hierbij zullen functies in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

Bedrijf - Garderenseweg 182-184 Ermelo

Op voor 'Bedrijf – Garderenseweg 182-184 Ermelo' aangewezen gronden is het stallen van caravans in gebouwen en zijn woondoeleinden toegestaan. Verder zijn bij het bedrijf, als ondergeschikte en ondersteunende activiteit, onderhoudswerkzaamheden aan caravans in gebouwen toegestaan.

Voor het bouwen van een gebouw zijn maximale goot, - en bouwhoogten opgenomen. De bedrijfsgebouwen moeten binnen het bouwvlak worden opgericht en de oppervlakte van de bedrijfsgebouwen mag in totaal niet meer dan 1.500 m² beslaan.

Wonen - Garderenseweg 182-184 Ermelo

Op voor 'Wonen - Garderenseweg 182-184 Ermelo' aangewezen gronden is het wonen in woningen en, onder voorwaarden, aan huis gebonden beroepen toegestaan.

Voor het bouwen van woningen zijn woningtypen aangegeven, te weten vrijstaande woningen en twee-aaneen. De woningen moeten binnen het bouwvlak gerealiseerd worden. Per woningtype zijn goot- en bouwhoogten en inhoudsmaten opgenomen. Verder zijn er bouwregels opgenomen voor toegestane bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Groen - Garderenseweg 182-184 Ermelo

De doelen voor de met 'Groen - Garderenseweg 182-184 Ermelo' aangewezen gronden zijn gesteld uit oogpunt van bescherming en instandhouding van:

- a. openheid van het landschap;
- b. natuurwaarden.

Op deze gronden mag niet gebouwd worden.

Verkeer - Garderenseweg 182-184 Ermelo

De doelen voor de met 'Verkeer - Garderenseweg 182-184 Ermelo' aangewezen gronden zijn gesteld voor de inrichting van het terrein voor verkeer en nutsvoorzieningen. Er zijn bouwregels opgenomen voor gebouwen en bouwwerken.

Verblijfsrecreatie - Garderenseweg 182-184 Ermelo

Op de voor 'Verblijfsrecreatie – Garderenseweg 182-184 Ermelo' aangewezen gronden is het toegestaan te recreëren in een mobiele recreatieverblijven. Hieraan zijn voorwaarden verbonden, zoals het aantal standplaatsen voor recreatieverblijven, het doelgroep en de wijze van exploitatie van de recreatieverblijven. Met het oog op de exploitatie van de recreatieverblijven zijn aparte bouwregels opgenomen zoals voor de omvang, hoogte en locatie van gebouwen en bouwwerken.

Agrarisch - Garderenseweg 182-184 Ermelo

Op de voor 'Agrarisch - Garderenseweg 182-184 Ermelo' aangewezen gronden zijn agrarische activiteiten en recreatief medegebruik toegestaan. Op deze gronden mogen alleen bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd. Aan het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn maximale bouwhoogtes verbonden.

7.2.4 Algemene regels

In hoofdstuk 4 zijn nog algemene verbodsbepalingen opgenomen.

7.2.5 Overgangsregels

Hoofdstuk 5 bevat overgangsrechtelijke bepalingen voor activiteiten. Deze algemene regels gelden voor het hele werkingsgebied. De bestaande bouw- en gebruiksactiviteiten mogen, indien legaal aanwezig, worden voortgezet zolang de nieuwe ontwikkeling nog niet is gerealiseerd.

8 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

In het kader van de Omgevingswet wordt gestreefd naar een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'. Om te komen tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, zijn enkele algemene doelen geformuleerd in artikel 1.3 Omgevingswet. Hierin staat dat de bepalingen in de wet gericht zijn op het volgende:

- het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, ook vanwege de intrinsieke waarde van de natuur.
- het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften.

In de voorliggende motivering is het stoppen van een agrarisch bedrijf, het exploiteren van een opslag in campers en caravans en een camperterrein, en de realisatie van negen nieuwe wooneenheden getoetst aan uiteenlopende aspecten en thema's van de fysieke leefomgeving. Het voorliggend project is niet in strijd met het landelijk, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid en voorziet in de lokale woningbehoefte. Landschappelijke en archeologische waarden worden niet aangetast. Het voorliggend project voldoet aan de wettelijke kaders van de verschillende milieu- en omgevingsaspecten. De nieuwe woonfuncties en bedrijfsmatige functies zullen de omliggende functies niet belemmeren en daarnaast vormen de omliggende functies geen belemmeringen voor de nieuwe ontwikkeling. Er is sprake van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving.

Daarom kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In de toekomstige situatie zal sprake zijn van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en wordt voorzien in een maatschappelijke behoefte.

9 Bijlagen

1. Onderzoek behoefte camperplaatsen, d.d. 18 november 2024, opgesteld door VanWestreenen, i.s.m. initiatiefnemer;
2. Geluidsonderzoek industrielawaai en wegverkeerslawaaï, d.d. 11 juli 2025 , opgesteld door Tecmap;
3. Verkennend bodemonderzoek, d.d. 5 september 2025, opgesteld door PJ Milieu;
4. Besluit gedeeltelijke intrekking natuurtoestemming, d.d. 23 september 2025, Provincie Gelderland;
5. Quick scan flora en fauna, d.d. 10 juni 2025, opgesteld door Natuurbank Overijssel;
6. Archeologisch vooronderzoek, d.d. 6 juni 2025, opgesteld door Archeopro;
7. Resultaat wateradvies, d.d. 18 juni 2025;
8. Mer-beoordeling, d.d. 14 juli 2025, opgesteld door VanWestreenen.
9. Zienswijzennota