

Gemeente Ermelo

TAM-omgevingsplan Garderenseweg 60 Speuld

Motivering, regels en verbeelding

Oktober 2025

Kenmerk 0233-21-T01
Projectnummer 0233-21

Motivering

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Ligging plangebied	2
1.3.	Toetsing aan omgevingsplan	2
1.4.	Leeswijzer	3
2.	Planbeschrijving	4
2.1.	Geschiedenis	4
2.2.	Huidige situatie	5
2.3.	Toekomstige situatie	6
3.	Beleidskader	9
3.1.	Rijksbeleid	9
3.1.1.	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	9
3.1.2.	Ladder voor duurzame verstedelijking	10
3.2.	Provinciaal beleid	10
3.2.1.	Omgevingsvisie Gaaf Gelderland	10
3.2.2.	Omgevingsverordening Gelderland	12
3.3.	Regionaal beleid	14
3.3.1.	Woondeal regio Noord-Veluwe	14
3.4.	Gemeentelijk beleid	15
3.4.1.	Omgevingsvisie Ermelo	15
3.4.2.	Structuurvisie functieverandering 2021	16
3.4.3.	Woonvisie Ermelo 2030	17
3.4.4.	Uitvoeringsprogramma 2021-2024	17
3.4.5.	Groenvisie	18
3.4.6.	Nota omgevingskwaliteit	19
4.	Aspecten fysieke leefomgeving en milieu	21
4.1.	Inleiding	21
4.2.	m.e.r.-beoordeling	21
4.3.	Ladder voor duurzame verstedelijking	21
4.4.	Duurzaamheid & gezondheid	22
4.4.1.	Duurzaamheid	22
4.4.2.	Gezondheid	23
4.4.3.	Conclusie	23
4.5.	Verkeersgeneratie, -afwikkeling & parkeren	23
4.6.	Flora & Fauna	24
4.6.1.	Algemeen	24
4.6.2.	Gebiedsbescherming	25
4.6.3.	Soortenbescherming	27

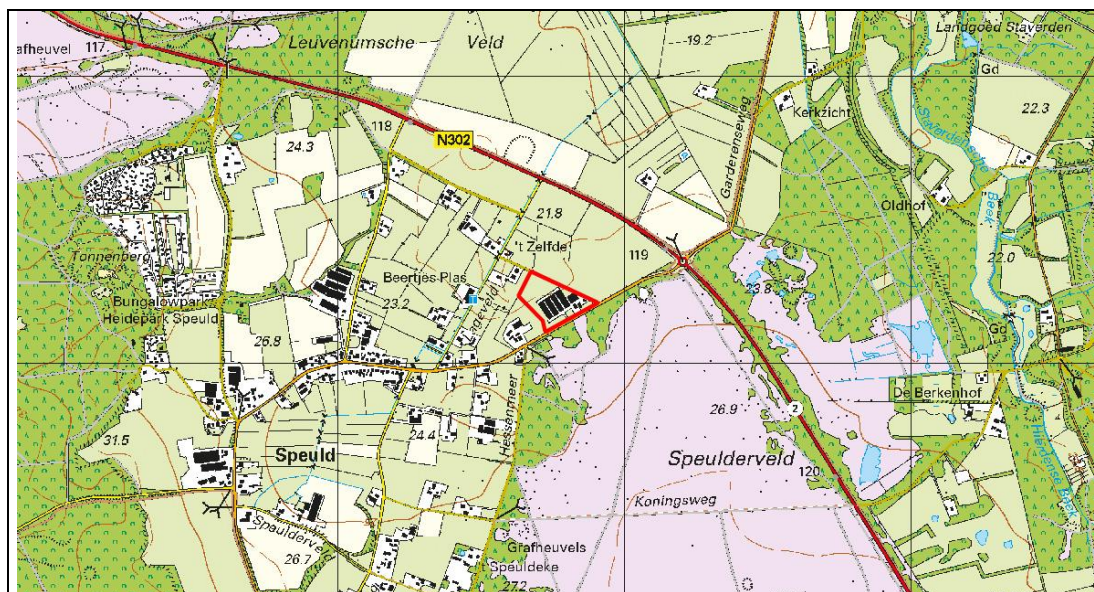
4.6.4. Conclusie	27
4.7. Luchtkwaliteit	28
4.8. Geluid	28
4.9. Geur	29
4.10. Milieuzonering	30
4.11. Omgevingsveiligheid	33
4.12. Trilling	35
4.13. Welstand	36
4.14. Archeologie, cultuurhistorie en landschap	36
4.14.1. Algemeen	36
4.14.2. Archeologie	36
4.14.3. Cultuurhistorie	37
4.15. Bodem	37
4.16. Weging van het waterbelang	39
5. Juridische toelichting	41
5.1. Inleiding	41
5.2. Opzet van de regels	41
5.3. Inleidende bepalingen	41
5.4. Algemene gebiedsoverstijgende regels voor activiteiten (thema's)	42
5.5. Activiteiten	42
5.6. Algemene regels	44
5.7. Overgangsregels	44
6. Uitvoerbaarheid	45
6.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	45
6.1.1. Bestuurlijk vooroverleg	45
6.1.2. Participatie omgeving	45
6.2. Financiële haalbaarheid	45

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Op het perceel Garderenseweg 60 is een veehouderijbedrijf aanwezig met een vergunning voor het houden van in totaal 24.000 kalkoenen, 100 schapen en 42 vleesstieren. De bedrijfseigenaar heeft zijn bedrijf voor de Landelijke Beëindigingsregeling Veehouderijlocaties met piekbelasting (LBV+) aangemeld. In het kader van die subsidieregeling is het noodzakelijk om het bedrijfsmatig houden van dieren op die locatie te beëindigen en de dierenverblijven te slopen. Naast het ontvangen van subsidie voor deze beëindiging en sloop bestaat de mogelijkheid om door middel van een ruimtelijk traject in het kader van het functieveranderingsbeleid een andere gebruiksfunctie voor dit perceel in het omgevingsplan op te nemen. Daarna zal circa 5.037 m² aan agrarische bedrijfsopstallen worden gesloopt en in plaats daarvan 11 woningen gerealiseerd. De bestaande bedrijfswoning wordt een 'burger'woning. De schuur achter die woning wordt gehandhaafd ten behoeve van een agrarisch hulpbedrijf, dat gericht is op uitvoeren van loonwerkzaamheden op beperkte schaal. Daarnaast wordt deze schuur gebruikt voor het stallen van caravans.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



Om de bouw van de woningen mogelijk te maken, de agrarische mogelijkheden tot het houden van vee weg te bestemmen en om de kaders voor het agrarische hulpbedrijf vast te leggen, is dit TAM-omgevingsplan vervaardigd. Op grond van artikel 4.2 Omgevingswet moet het omgevingsplan voldoen aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dat hiervan sprake is, wordt in deze motivering onderbouwd.

1.2. Ligging plangebied

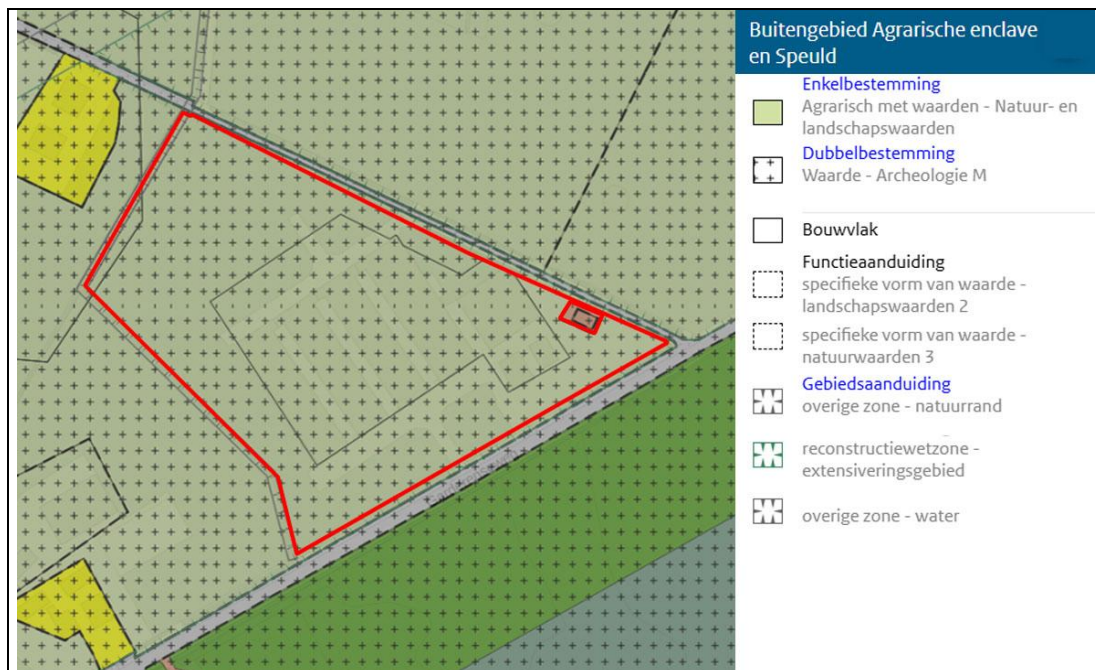
Het plangebied ligt aan de oostkant van het buurtschap Speuld aan de noordzijde van de Garderenseweg tegenover het Speulderveld.

1.3. Toetsing aan omgevingsplan

Na de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 vormen alle vigerende bestemmingsplannen van rechtswege het tijdelijk omgevingsplan. Voor het plangebied betreft het vigerende planologische regime het bestemmingsplan "Buitengebied agrarische enclave en Speuld" dat door de gemeenteraad van Ermelo op 28 mei 2015 is vastgesteld. In dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming "Agrarisch met waarden - Natuur en landschapswaarden". Woningbouw en ook agrarische hulpbedrijven, zoals loonbedrijven, zijn binnen deze bestemming niet toegestaan.

Voor het gehele perceel gelden diverse functieaanduidingen 'specifieke vorm van waarde - natuurwaarden 3' (bescherming en instandhouding van de ter plaatse voorkomende eigen natuurwaarden: hydrologisch beïnvloedingsgebied), 'specifieke vorm van waarde - landschapswaarden 2' (openheid van het landschap), alsmede een gebiedsaanduiding 'overige zone - natuurrand'. De voor 'overige zone - natuurrand' aangewezen gronden zijn bestemd voor bescherming van natuurwaarden op aangrenzende gronden. Daarnaast geldt voor het plangebied ook de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied'. Deze gebiedsaanduiding heeft betrekking op uitbreidingsmogelijkheden van agrarische bedrijven.

Afbeelding 2: Fragment vigerend bestemmingsplan.



De gronden hebben daarnaast de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie M" en zijn tevens bestemd voor de bescherming van de aan de grond eigen zijnde archeologische waarden. Bij bodemingrepen groter is dan 250 m², waarbij de grond dieper dan 0,3 m zal worden geroerd, is archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Daarnaast is op 8 juni 2017 het bestemmingsplan Parkeernormen door de gemeenteraad vastgesteld. Dit bestemmingsplan voorziet in de juridische borging van de gemeentelijke parkeernormen, zoals die zijn opgenomen in de Nota Parkeernormen (Mobycon, 28 september 2015).

1.4. Leeswijzer

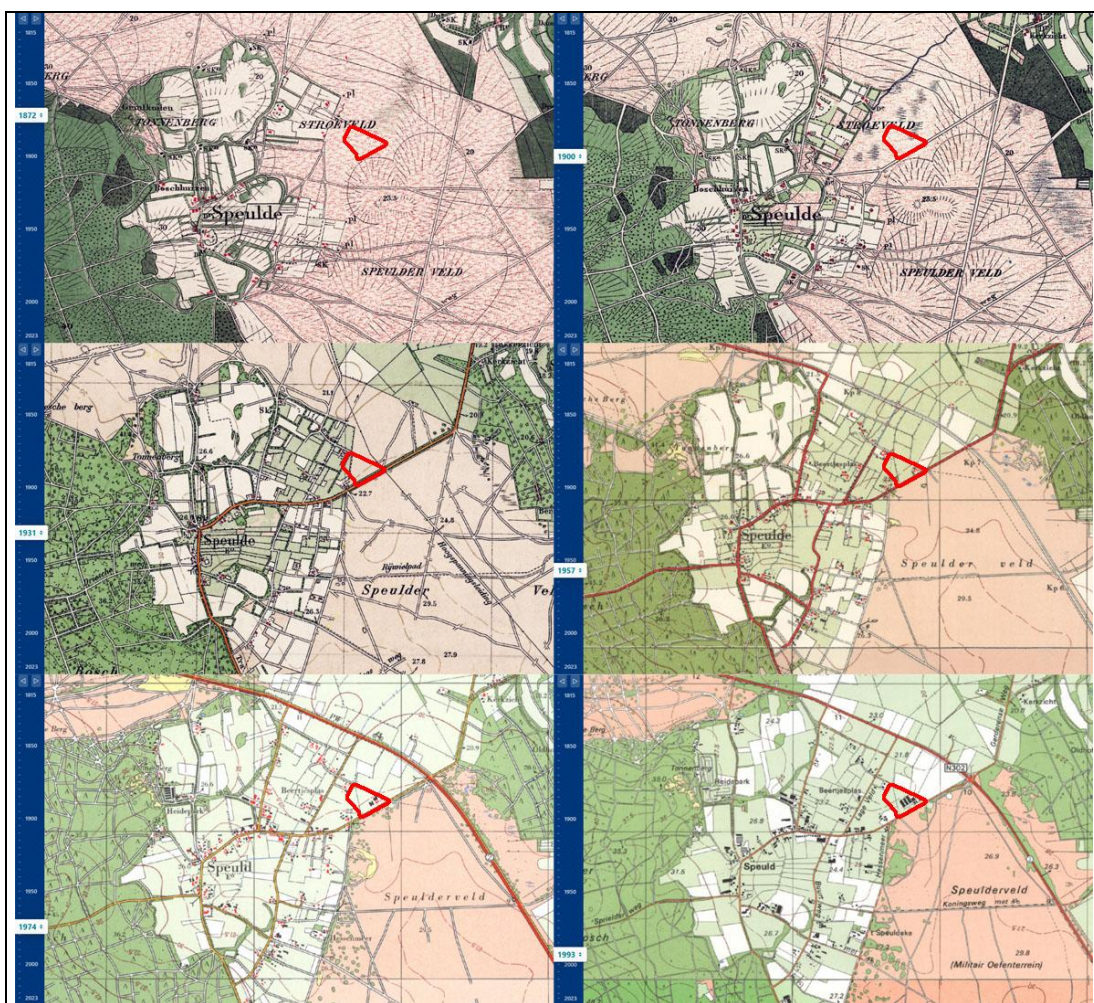
Deze motivering bestaat uit zes hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een planbeschrijving gegeven en wordt ingegaan op de huidige en toekomstige situatie. Hoofdstuk 3 gaat in op het beleid, waarna in hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de aspecten met betrekking tot de fysieke leefomgeving en milieu. Hoofdstuk 5 bevat een toelichting op de juridische regeling. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid en is een samenvatting gegeven waaruit blijkt dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

2. Planbeschrijving

2.1. Geschiedenis

Speulde vormt al heel lang een agrarische enclave te midden van de omliggende bossen en heidevelden. Opvallend is dat in de afgelopen eeuw de begrenzing tussen bos en agrarische gronden nauwelijks is veranderd. Aan de inmiddels verharde Garderenseweg was het plangebied rond 1930 nog onderdeel van het Speulderveld. De heide is rond die tijd ontgonnen. Op de topografische kaart uit die tijd is aan de Garderenseweg 60 nog geen bebouwing aanwezig.

Afbeelding 3: Historische topografie.



In 1941 (bron: BAG-viewer) is op het perceel een boerderij gebouwd. De hoofdwoning is als zodanig herkenbaar, met een karakteristieke wolfskap en een rieten dakbedekking. De voorkant is georiënteerd op de Garderenseweg en de deeldeur bevindt zich aan de achterzijde van de voormalige boerderij. Rechts naast de woning staat een bijgebouw in eenzelfde stijl, maar in een kleiner volume en bedekt met dakpannen. In de jaren '50 stond er al een bijgebouw achter

de twee gebouwen. Een aanzet van de huidige agrarische bebouwing is voor het eerst te zien op de topografische kaart van omstreeks 1957. Die bebouwing is daarna gefaseerd uitgebreid in oostelijke richting. Dit was de enige uitbreidingsrichting, omdat aan de rechterkant een zandpad ligt. De stallen bevinden zich achter de voorgevel van de boerderij en een rechtlijnige structuur wat herkenbaar is voor het landschap. Langs de Garderenseweg en het zandpad zijn houtopstanden te vinden. Het erf kent de openheid van een (heide)ontginningslandschap.

2.2. Huidige situatie

Het plangebied ligt ten oosten van Speuld aan de noordzijde van de Garderenseweg. Speuld is een buurtschap aan de oostkant van de gemeente Ermelo. Het wordt omgeven door de landbouwgronden en de bos- en natuurgebieden. Speuld ligt in het deel van de gemeente waarbinnen zich diverse buurtschappen bevinden. Het plangebied ligt tegenover het Speulderveld. Een groot deel van het Houtdorper- en Speulderveld bestaat net als de Ermelosche heide uit droge struikheide. Alleen rond het voormalig waterwingebied van het Speulderveld is het veel natter (noordwestelijk deel).

Afbeelding 4: Huidige situatie plangebied.



Het plangebied ligt op de grens van het kampenlandschap en de jonge heideontginning. De grens tussen deze beide landschapstypen wordt gevormd door een halfverhard pad tussen de Garderenseweg en het Lageveld. Het plangebied is onderdeel van het kampenlandschap en vormt een overgang van het bos- en heidelandschap naar de heideontginningen en het beekdallandschap van de Leuvenumse Beek. Het kampenlandschap wordt gekenmerkt door een grillige, onregelmatige verkaveling, een grote hoeveelheid, veel onderling verbonden, land-

schapselementen zoals houtwallen en -singels, bomenrijen en boscomplexen, bochtige wegen met laanbeplanting en door verspreid gelegen bebouwing met relatief veel erfbeplanting.

De meeste bebouwing bevindt zich aan de Garderenseweg. De Garderenseweg is de ontsluitingsweg van Speuld richting de provinciale weg N302. In de loop der jaren is de bebouwing langs de weg sterk verdicht tot een bijna aaneengesloten bebouwingslint. Daarbij is tevens de grote schaal van de agrarische bedrijfsgebouwen dominant aanwezig in het beeld aan de randen van de akkers. Veel schuren zijn in hout opgetrokken en bepalen het bebouwingsbeeld van Speuld.

Aan de wegzijde bestaat de bebouwing op het perceel Garderenseweg 60 uit een rietgedekte boerderij met gelijkvormig vrijstaand bijgebouw dat met pannen is bedekt. Daarachter staat een grote schuur. Ten westen van de boerderij staan vier langwerpige stallen die aan de achterzijde onderling verbonden zijn met een oppervlakte van 5.037 m². In de stallen is ruimte voor 24.000 kalkoenen, 100 schapen en 42 vleesstieren. Naast de activiteiten in de stallen worden de gronden rondom het bedrijf duurzaam beheerd. Op dit moment wordt die grote schuur gebruikt voor opslag van bedrijfsmiddelen ten behoeve van het kalkoenenbedrijf, daarnaast voor de agrarische machines en hooi van de omliggende gronden, enkele hobbyschappen en een kleinschalige caravanstalling.

Het KPN-gebouw aan de Garderenseweg 58 aan de noordoostkant van de bestaande woning behoort niet tot het plangebied.

2.3. Toekomstige situatie

De eigenaar van het agrarisch bedrijf aan de Garderenseweg 60 heeft zijn bedrijf voor de Landelijke Beëindigingsregeling Veehouderijlocaties met piekbelasting (LBV+) aangemeld. Deze regeling is ingesteld om de stikstofneerslag op kwetsbare natuur in Natura 2000-gebieden naar beneden brengen. In het kader van die subsidieregeling is het noodzakelijk om het bedrijfsmatig houden van dieren op die locatie te beëindigen en de dierenverblijven te slopen. Naast het ontvangen van subsidie voor deze beëindiging en sloop bestaat de mogelijkheid om door middel van een ruimtelijk traject een andere gebruiksfunctie voor dit perceel in het omgevingsplan op te nemen.

De herontwikkeling van het perceel biedt kansen om de gebiedskarakteristiek te herstellen. In het kader van de planontwikkeling worden de stallen gesloopt. Om aan te sluiten op de maat en schaal van erven in Speuld wordt het perceel daarna opgedeeld in drie afzonderlijke erven, die nog wel één ensemble vormen. Een grotere clustering is buiten de lintbebouwing van Speuld niet wenselijk.

Het eerste erf is het erf rondom de bestaande boerderij met daarnaast het bijgebouw. Deze beide gebouwen blijven staan. Dit erf wordt een bedrijfserf voor het faciliteren van het duurzaam beheer van de omliggende gronden. In verband daarmee wordt de grote schuur achter de

boerderij gehandhaafd, zodat deze als materieelberging voor het agrarisch hulpbedrijf kan worden gebruikt. Daarnaast zal deze gebruikt worden voor de opslag en verkoop van hooi aan agrarische bedrijven. De overige ruimte zal benut worden voor een kleinschalige caravanstalling.

Afbeelding 5: Toekomstige situatie.



De beide andere erven krijgen een gezamenlijke inrit vanaf de Garderenseweg. Aan de wegzijde worden rondom een gezamenlijk erf 6 woningen rondom een hofje gebouwd. Op de achterzijde van het perceel komen nog 5 woningen rondom een hofje. Dit erf is qua richting georiënteerd op die onverharde weg. De bebouwing voegt zich zodoende in het verkavelingspatroon in het landschap.

Het bouwplan bestaat uit 3 vrijstaande en 8 halfvrijstaande woningen. Er is een beeldkwaliteitplan vervaardigd, waarin is aangegeven dat voor de massaopbouw van de woningen is gekozen voor een eenvoudige hoofdvorm. In de referentiebeelden zijn zogenaamde schuurwoningen te zien. Dit zijn woningen met een eenvoudige hoofdmassa en een inpandig bijgebouw, die bestaan uit één bouwlaag met een zadeldak. De woningen die aan de wegzijde worden gebouwd krijgen een nokrichting haaks op de weg. Als er externe bijgebouwen worden gebouwd dienen ook die een eenvoudige hoofdvorm te krijgen. Het kleur- en materiaalgebruik is afgestemd op de (agrarisch, landelijke) omgeving. Er wordt een ingetogen kleurgebruik toegepast en er worden natuurlijke materialen gebruikt (steen en/of hout).

Er is een landschappelijk inpassingsplan¹ vervaardigd. Om de kleinschaligheid te accentueren zullen stevige houtopstanden worden aangeplant, die passen bij het landschap. Op het voorerf worden solitaire bomen aangeplant die passen in het heidelandschap, zoals (inheemse) linde of eik. De erven worden landschappelijk ingepast met robuuste houtopstanden en solitaire bomen, waarbij de openheid richting het landschap in ere wordt hersteld. Voor de inpassing van het perceel worden gebiedseigen soorten gebruikt. De houtopstanden die de buitenranden van de erven vormen, worden ingeplant met meidoorn, hulst, veldesdoorn, wilde liguster en hondsroos. In die houtopstanden worden ook bomen aangeplant: ruwe berk, zomereik, en zomerlinde. Om de landelijk-agrarische sfeer intact te houden zijn (houten) schuttingen niet toegestaan. In plaats daarvan worden knip- en scheerhagen of andere groene afscheidingen toegepast. Verder worden de tuinen aan de wegzijde bij voorkeur groen ingericht.

Het perceel is aan drie zijden begrensd door oppervlaktewater (sloten). Er wordt geen extra oppervlaktewater aangelegd. Voor de afwatering van hemelwater van het terrein en de woningen, dat gescheiden wordt ingezameld, zal zoveel als mogelijk gebruik worden gemaakt van infiltratie. Hiervoor worden wadi's aangebracht met een overloop naar de sloten rondom het plangebied. Ten behoeve van de infiltratie worden grind als halfverharding aangebracht en wordt voor de parkeerplaatsen gebruik gemaakt van grasbetonklinkers. Nadelige gevolgen voor of door het oppervlaktewatersysteem in de omgeving zijn niet te verwachten.

¹ N+L landschapsonwerpers, Landschappelijke inpassing Garderenseweg 60 – Speuld, Definitief, Mander, 22 mei 2024

3. Beleidskader

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld. De NOVI vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). In de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk.

De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen Nederland staat, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke prioriteiten de Rijksoverheid stelt bij de inrichting van Nederland en hoe het Rijk keuzes maakt in de uitvoering daarvan. Keuzes die samenhangen met toekomstbeelden over de fysieke leefomgeving, maatschappelijke opgaven en bijbehorende economische perspectieven. Steeds duidelijker wordt dat de opgaven alleen goed aangepakt kunnen worden als dat in samenhang gebeurt, het ontwikkelpotentieel van heel Nederland optimaal wordt benut en gezorgd wordt voor een duurzame verbinding van alle delen van Nederland en met de landen om ons heen.

Het beleid in de leefomgeving is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de betrokken overheden. De NOVI geeft aan waar het Rijk zich op nationale schaal aan bindt, waar het regie voert richting medeoverheden of waar het juist aan de medeoverheden is om keuzes te maken. Provincies en (samenwerkende) gemeenten zullen in hun omgevingsvisies uiting geven aan hun eigen verantwoordelijkheid en keuzes in de fysieke leefomgeving.

Met de NOVI wordt in beeld gebracht waar kansen liggen. Kansen om de kwaliteit van onze leefomgeving te verbeteren. Kansen om sociale samenhang, gezondheid en economisch herstel te bevorderen en kansen om schone, veilige en duurzame technieken, die bijdragen aan de beoogde transitie naar een circulaire samenleving – stevig te verankeren in onze manier van leven en werken. Daartoe zijn 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortvloeiende opgaven beschreven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

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 NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond. Ten behoeve van die afweging gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatie-mogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Planspecifiek

Van de 21 nationale belangen is het zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften voor de onderhavige ontwikkeling het meest significant. Er worden 11 woningen toegevoegd. Dit past binnen het vijfde nationale belang uit de NOVI: Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften. De opgave is aansluitend op de woonbehoefte (met name in en bij de stedelijke regio's) tussen 2020 en 2035 circa 1,1 miljoen woningen toe te voegen aan de woningvoorraad en een goede kwaliteit van de woningvoorraad in regio's met bevolkingsdaling te behouden. Daarnaast is er een opgave om de gebouwde omgeving in 2050 CO₂-arm, klimaatbestendig en natuurinclusief te maken. Doordat er gasloze woningen worden gebouwd waarbij in het planvoornemen diverse maatregelen worden genomen (zoals maatregelen op het hemelwater zo goed mogelijk in het plangebied op te vangen en te verwerken) wordt ook hieraan een bijdrage geleverd. De planontwikkeling is verder niet in strijd met de uitgangspunten van de NOVI.

3.1.2. Ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is bepaald dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is vereist. Op dit aspect wordt ingegaan in paragraaf 4.3.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland vastgesteld, die op 1 maart 2019 in werking is getreden. De Omgevingsvisie beschrijft het beleid, maar heeft geen rechtstreekse doorwerking in TAM-omgevingsplannen. In de Omgevingsverordening (zie hieronder) zijn regels, waarin de ambities en doelen van deze Omgevingsvisie die doorwerking hebben, geformuleerd.

De provincie kiest er in de Omgevingsvisie voor om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven. Deze zijn:

- een duurzame economische structuur;
- het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

Een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland staat daarbij centraal. De provincie doet dit door bij de uitoefening van haar taken de focus te leggen op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland. Met behulp van zeven ambities – op het terrein van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, economisch vestigingsklimaat en op het woon- en leefklimaat – geeft de provincie hier richting aan. En door vier 'spelregels' of 'Doe-principes' –doen, laten, zelf en samen – geeft de provincie hier werking aan. Tezamen vormen zij het kader waar binnen de provincie werkt en afwegingen maakt.

Vanuit de invalshoeken Dynamisch, Divers en Mooi Gelderland zijn ambities opgenomen om de doelen in de praktijk waar te maken. De strategie van de provincie om deze doelen te bereiken wordt gevoed door het besef dat stad en land elkaar nodig hebben. De provincie gaat daarom voor:

- sterke steden, van belang voor toekomstige aantrekkingskracht, waar kennis zich samenbalt en waar veel jongeren naar toe trekken, waar ook nu al de meeste mensen wonen en werken;
- een vitaal platteland, waar mensen inspelen op grote veranderingen, waar inwoners zich actief inzetten voor hun gezamenlijke toekomst, een platteland met een eigen economische kracht en een grote natuurlijke en landschappelijke waarde, waar kwaliteit en vitaliteit samen op gaan.

Voor wonen en werken geldt een regionale aanpak die gericht is op een gezonde en veilige woonomgeving, waarin mensen zich met elkaar verbonden voelen en die goed bereikbaar is en goede voorzieningen heeft. Om Gelderland voor mensen en bedrijven aantrekkelijk te houden, is de kwaliteit van de leefomgeving van groot belang. Goed wonen hoort daarbij. Woonwensen veranderen door de tijd en met de leeftijd. Mensen worden ouder, wonen steeds langer alleen en zelfstandig, worden steeds meer energiebewust en zijn mobieler dan vroeger, waardoor ze ook meer en makkelijker verhuizen. De dynamiek op de woningmarkt is groot, ook als gevolg van ontwikkelingen in de Randstad. Het grootste deel van de woningen die in 2050 in Gelderland nodig zijn, staat er al. Voor nieuwe ontwikkelingen geldt dat pas als er geen andere goede mogelijkheden zijn, uitbreiding aan de randen van onze steden of dorpen acceptabel is. Daarbij staat een goede balans tussen de vraag en aanbod van woningen in verschillende prijscategorieën voorop, ook voor specifieke doelgroepen. Daarbij wordt de ladder voor duurzame verstedelijking in acht genomen.

Duurzaamheid is voor de provincie geen keuze. De manier van wonen, werken, verplaatsen, leven moet echt anders. Het roer moet om, om het gave Gelderland dat is opgebouwd ook vast te kunnen houden in de toekomst. Dit is een ambitieuze, maar onvermijdelijke opgave. Duurzaamheid is minder zeggen en meer doen! De provincie zet zich daarbij in voor vitale steden en dorpen en voor een duurzame verstedelijking, gericht op versterking van de stedelijke netwerken, gecombineerd met aandacht voor de vitaliteit van kleine kernen en dorpen. De kwalitatieve regionale opgave voor wonen is van provinciaal belang. Het beleid voorziet in provinciale kaders voor het terugdringen van leegstand en overcapaciteit in gemeentelijke plannen en voor

zorgvuldige locatie-afwegingen op regionaal niveau, waarbij de ladder voor duurzame verstedelijking wordt ingezet.

De provincie verstaat onder functieverandering: het hergebruik van vrijkomende (agrarische) bebouwing in het buitengebied waarbij al dan niet vervangende nieuwbouw plaatsvindt, ruimtelijke kwaliteitswinst ontstaat door sloop van gebouwen, landschappelijke inpassing en eventueel aanvullende investeringen in ruimtelijke kwaliteit, de vervangende nieuwbouw in verhouding staat tot het te slopen oppervlak, de nieuwe functies qua aard en schaal passend zijn in het buitengebied. Bij functieverandering naar wonen of werken moet de vraag gesteld worden of de nieuwe situatie qua aard en schaal passend is. Dat wil zeggen dat de nieuwe situatie zich geruisloos in het karakter van het betreffende buitengebied laat passen. Als de nieuwe situatie qua omvang (aantallen woningen of oppervlaktes) of qua effecten (milieuhinder, verkeers aantrekkende werking e.d.) dusdanig is dat de aard van het betreffende buitengebied qua karakter verandert, is er sprake van een grootschalige ontwikkeling. In die gevallen is een afweging op grond van de Gelderse Ladder voor duurzaam ruimtegebruik aan de orde.

De provincie verwacht van gemeenten dat zij bij grotere initiatieven voor functieverandering nagaan of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling die afgewogen moet worden. Steeds grotere agrarische bedrijven zullen hun functie verliezen waardoor functieverandering effect kan gaan hebben op de vitaliteit van de bestaande kernen. Voorkomen moet worden dat er zoveel woningen en bedrijven via functieverandering worden gerealiseerd dat dit op gespannen voet komt te staan met de vitaliteit van de kernen en bedrijventerreinen.

Specifiek voor functieverandering naar werken geldt dat hergebruik van vrijkomende gebouwen het uitgangspunt moet zijn.

De planontwikkeling resulteert in een aanzienlijke kwaliteitsverbetering. De herontwikkeling van Garderenseweg 60 betreft een functieverandering die leidt tot ontstening van het buitengebied. De planontwikkeling wordt vrijwel volledig gerealiseerd binnen het bestaande agrarische bouwblok. Door de zorgvuldige landschappelijke inpassing, is sprake van een vergroening en wordt het perceel zorgvuldig ingekaderd in de bestaande omgeving. Hierdoor vindt een kwaliteitsverbetering plaats die voldoet aan de omgevingsvisie.

3.2.2. Omgevingsverordening Gelderland

In de Omgevingsverordening Gelderland, die op 1 mei 2024 in werking is getreden is in artikel 5.64 bepaald dat een omgevingsplan nieuwe woningen alleen toelaat als die ontwikkeling past binnen de regionale woonagenda. In de regionale Woondeal staan afspraken tot en met 2030 over het thema wonen tussen gemeenten, provincie en het Rijk. In de regio Noord-Veluwe gaat het daarbij om de realisatie van 12.728 woningen in de periode tot en met 2030 en voor de gemeente Ermelo om 1.508 woningen. De bouw van elf woningen aan de Garderenseweg past binnen dit programma.

In de omgevingsverordening zijn twee natuurcategorieën vastgelegd: het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en de Gelderse Groene Ontwikkelingszone (GO). Het onderhavige plangebied maakt geen onderdeel uit van het GNN maar ligt wel in de GO. In artikel 5.19 van de omgevingsverordening is bepaald dat een nieuwe activiteit of ontwikkeling alleen is toegelaten als uit onderzoek blijkt dat de kernkwaliteiten of ontwikkelingsdoelen, genoemd in bijlage Kernkwaliteiten Gelders natuurnetwerk en Groene ontwikkelingszone, per saldo en naar rato van de ingreep worden versterkt en de samenhang niet verloren gaat. Binnen de Veluwe behoort het plangebied tot het deelgebied Houtdorperveld. De volgende ontwikkelingsdoelen zijn voor het natuur en landschap van de GO voor het deelgebied Houtdorperveld opgenomen:

- ontwikkeling uitwisseling met de omgeving en vermindering barrièrewerking N302;
- ontwikkeling kleinschalige ontginningen met singels en ruigteranden;
- ontwikkeling cultuurhistorische patronen en beheersvormen.

Geen van deze doelen heeft specifiek betrekking op het onderhavige plangebied.

Op grond van artikel 5.20 zijn nieuwe activiteiten of ontwikkelingen alleen toegestaan als uit onderzoek blijkt dat de kernkwaliteiten of ontwikkelingsdoelen, genoemd in bijlage Kernkwaliteiten Gelders natuurnetwerk en Groene ontwikkelingszone, per saldo en naar rato van de ingreep worden versterkt en de samenhang niet verloren gaat.

Afbeelding 6: Kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen Veluwe.

	Kernkwaliteiten	Ontwikkeldoelen	Gevolgen voor de planontwikkeling
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.	Er is een beeldkwaliteitsplan is gemaakt, waarin maatregelen zijn opgenomen ten behoeve van de landschappelijke inpassing. Daarbij is tevens rekening gehouden met de natuurwaarden. Door de landschappelijke inpassing en de afname van het bebouwingsareaal zal het plangebied zich beter in het landschap voegen, dan de huidige bebouwing.

De woningen zullen worden in het bestaande agrarisch bouwblok worden gebouwd waar nu de grote stallen staan. Na de bouw van de woningen zullen de onbebouwde delen van dat bouwblok opnieuw worden ingericht met gebiedseigen beplanting, zodat het groen per saldo en naar rato van de ingreep wordt versterkt en de samenhang niet verloren gaat. In verband daarmee is overeenkomstig artikel 5.23 een versterkingsplan (landschappelijk inrichtingsplan) vervaardigd. De uitvoering van het versterkingsplan wordt als voorwaarde aan de omgevingsvergunning gekoppeld, zodat de uitvoering hiervan is geborgd (artikel 5.25). Als dat versterkingsplan wordt uitgevoerd, zullen de kernkwaliteiten van de GO niet worden aangetast als gevolg van de planontwikkeling.

De Rijksoverheid heeft in 2004 de Veluwe aangewezen als Nationaal Landschap. Nationale Landschappen zijn gebieden met specifieke kenmerken zoals flora en fauna, beekdalen, terpen,

landbouw en waterbeheersing. In diverse regelingen is vastgelegd dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in deze gebieden alleen mogelijk zijn als deze kernkwaliteiten van het landschap behouden blijven of doorontwikkeld worden. De provincies zijn verantwoordelijk voor het aanhouden van grenzen en de kernkwaliteiten. Artikel 5.44 van de Omgevingsverordening is gericht op het beschermen van het landschap. Het plangebied behoort tot het deelgebied Veluwe. Voor zover een omgevingsplan van toepassing is op locaties binnen de Veluwe wordt bij een nieuwe activiteit of ontwikkeling rekening gehouden met de voor die streek vastgestelde kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen van het landschap. Die kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen staan in een bijlage bij de verordening en hebben een meer algemene strekking dan de functieverandering van een voormalige agrarisch bouwblok. Met name de kernkwaliteit dat er op de Veluwe relatief weinig (specifieke) bebouwing voorkomt heeft enige relevantie voor de herontwikkeling van het plangebied, omdat volgens het bijbehorende ontwikkeldoel terughoudendheid betracht dient te worden bij verdere ontwikkeling van gebouwen en bebouwde terreinen, waarbij ook functieverandering wordt genoemd.

Een omgevingsplan laat op grond van artikel 5.64 van de Omgevingsverordening alleen nieuwe woningen toe als die ontwikkeling past binnen de regionale woonagenda. In de Woondeal Noord-Veluwe (2023) staat dat provincie en regio inzetten op de realisatie van ruim 12.500 woningen verspreid over de gemeenten Elburg, Ermelo, Harderwijk, Hattem, Nunspeet, Oldebroek en Putten (zie verder paragraaf 3.3.1).

Conclusie

De diverse relevante artikelen uit de Omgevingsverordening Gelderland verzetten zich niet tegen de bouw van 11 woningen aan de Garderenseweg.

3.3. Regionaal beleid

3.3.1. Woondeal regio Noord-Veluwe

Algemeen

De Noord-Veluwse gemeenten en woningcorporaties hebben op woensdag 8 maart 2023 in Zutphen de regionale woondeal Noord-Veluwe getekend. Hiermee spreken zij af het woningtekort gezamenlijk aan te pakken. De woondeal beschrijft hoeveel woningen er in de regio gebouwd worden tot en met 2030, waar dit gaat gebeuren en wat het aandeel betaalbare woningen zal zijn. De regio Noord-Veluwe zet in op de bouw van ruim 12.500 woningen verspreid over de gemeenten Elburg, Ermelo, Harderwijk, Hattem, Nunspeet, Oldebroek en Putten. De Noord-Veluwe is de enige regio in de provincie Gelderland waarbij ook de woningcorporaties de woondeal mee ondertekenen. De gemeenten op de Noord-Veluwe hebben 15 bouwlocaties aangewezen als zogenaamde sleutelprojecten. Met in totaal zo'n 8.000 woningen dragen deze projecten significant bij aan de regionale ambitie van ruim 12.500 woningen. In totaal moeten er in de gemeente Ermelo volgens de Woondeal 1.508 woningen worden gerealiseerd. De 11 woningen die aan de Garderenseweg worden gerealiseerd, dragen bij aan deze opgave.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de kaders van de Woondeal regio Noord-Veluwe

3.4. Gemeentelijk beleid

3.4.1. Omgevingsvisie Ermelo

Op 26 januari 2022 heeft de gemeente Ermelo de Omgevingsvisie Ermelo vastgesteld. De visie geeft de ontwikkelingsrichting op hoofdlijnen van Ermelo weer. In de omgevingsvisie is beschreven wat op hoofdlijnen de ontwikkelingsmogelijkheden zijn in de gebieden en rondom thema's. De thema's zijn gebiedsgericht vertaald in zeven deelgebieden. De thema's van de toekomstige ontwikkelingsrichting van Ermelo zijn:

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

Speuld en omgeving liggen in het deelgebied Buitengebied oost. Voor ieder deelgebied is een Kenschets en een IDEekaart gemaakt. De kenschets typeert het gebied en haar ontstaansgeschiedenis. De IDEekaarten benoemen de hoofdlijnen en aandachtspunten voor de gebieden. In het Buitengebied oost wonen circa 800 inwoners, waarvan de helft in de kern Speuld. Bewoners in dit gebied kennen een lange woningverblijftijd. Hierdoor heeft het gebied een sterke sociale cohesie en hoge leefbaarheid. De grootste opgaven voor dit deelgebied zijn:

- het op een goede manier begeleiden van de diverse typen initiatieven, zodat de buurtschappen vitaal en leefbaar blijven, maar ook gewerkt wordt aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en het behoud van het kleinschalige;
- het koesteren van de vele waarden op het gebied van natuur en cultuurhistorie en het op een goede wijze samen laten gaan met het functioneren van diverse toeristische, economische en maatschappelijke activiteiten in het gebied met een grote verkeersaantrekkende werking.

Consequenties plangebied

De planontwikkeling ligt aan de rand van Speuld. Voor de planontwikkeling zijn met name de thema's 'Leefbaar, zorgzaam en gezond wonen' 'groen, natuurlijk en met kwaliteit' en 'duurzaam, energieneutraal en klimaatadaptief' van belang. Door de planontwikkeling wordt een grootschalig agrarisch bedrijf met aanzienlijke milieu-effecten vervangen door woningen. De woningen zijn gericht op mensen die graag in een landelijke omgeving willen wonen waarbij voorzieningen op een redelijke afstand zijn gesitueerd. Door de agrarische bedrijfsbeëindiging, de ligging in het buitengebied, de toekomstige vergroende inrichting van het plangebied, wordt bijgedragen aan de klimaatadaptatie, een schone lucht en een beweeg- en speelvriendelijke omgeving. Dit levert niet alleen een positieve bijdrage op aan de gezondheid van de toekomstige bewoners, maar ook aan die van omwonenden en van recreanten die in de omgeving verblijven. Tot slot zullen alle woningen duurzaam worden uitgevoerd volgens de laatst geldende

eisen. De toekomstige bebouwing is kleinschaliger dan de bestaande bebouwing en voegt zich meer binnen de schaal en maat van de omgeving. Hierdoor neemt de ruimtelijke kwaliteit per saldo toe. De planontwikkeling past zodoende binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie.

3.4.2. Structuurvisie functieverandering 2021

De Structuurvisie functieverandering is op 22 december 2021 door de gemeenteraad van Ermelo vastgesteld. Deze structuurvisie beoogt stoppende agrariërs te helpen bij het vinden van een nieuwe functie van het perceel om daarmee te voorkomen dat de (voormalig) agrarische opstallen in verval raken en het landschap ontsieren. Wonen is één van de nieuwe functies die kunnen worden toegestaan na de sloop van voormalig agrarische opstallen. In de structuurvisie functieverandering is een regeling opgenomen met daarin het minimum te slopen oppervlak en de te realiseren mogelijkheden daar tegenover.

Bij een slooppogave groter dan 1.500 m² is er maatwerk mogelijk. In dit geval wordt er 5.037 m² aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt en kan er derhalve maatwerk worden toegepast.

Het plangebied heeft daarnaast de aanduiding 'clustering langs linten bij kernen & buurtschappen'. Clusteren is realiseren van een grotere ontwikkeling door het combineren van slooppogaven van meerdere adressen op één locatie.

Afbeelding 7: Slooppogaven.

	aantallen/m ²	Slooppogave	Terugbouw
Agrarisch hulpbedrijf	842 m ²	1.120m ²	842 m ²
Vrijstaande woning (in-pandig bijgebouw)	3	2.300 m ²	2.250 m ³
Halfvrijstaande woning (woning circa 80 m ² , bijgebouw circa 45 m ²)	8	2.260 m ²	1.017 m ² (45%)
Totale slooppogave		5.879 m ²	

De grote schuur achter de woning heeft een oppervlak van 842 m². De functie van deze schuur wijzigt naar agrarisch hulpbedrijf. Daarnaast zal deze gebruikt worden voor de opslag en verkoop van hooi aan agrarische bedrijven. De overige ruimte zal benut worden voor een kleinschalige caravanstalling. Voor functieverandering geldt een terugbouwpercentage van 75%.

Duidelijkheidshalve dient vermeld te worden dat voor de slooppogave de meters van de schuur achter de woning worden meegerekend, ook al wordt deze gehandhaafd. Voor het handhaven van de schuur achter de woning zijn 1120 slooppogaven nodig. Hiervan komen er 842 van de schuur zelf en 278 worden gehaald uit de slooppogaven van de overige bedrijfsopstallen.

Er worden 11 woningen gebouwd. 3 vrijstaande woningen en 8 halfvrijstaande/ twee-onder-een-kapwoningen. Voor de 3 vrijstaande woningen is een slooppogave van 2.300m² benodigd

(1.500 m² voor woning 1 en 2 en 800 m² voor woning 3). De resterende 2.260 m² worden gebruikt voor de halfvrijstaande woningen. Hiervoor geldt een terugbouwpercentage van 45%. Derhalve mogen de 8 halfvrijstaande woningen een maximum oppervlak van 1.017 m² hebben.

3.4.3. Woonvisie Ermelo 2030

De Woonvisie Ermelo 2030 is op 9 december 2020 door de gemeenteraad vastgesteld. Deze woonvisie beschrijft de doelen die de gemeente Ermelo wil behalen op het gebied van wonen met een doorkijk naar 2030-2040. Ook wordt er gekeken naar de doelen die op korte termijn te behalen zijn (3-5 jaar).

De gemeente Ermelo staat voor goed en groen wonen, in een bosrijk landschap waarbij werken en een breed palet aan voorzieningen en recreatiemogelijkheden binnen handbereik liggen. Dat is en blijft niet altijd vanzelf zo. Diverse maatschappelijke en economische ontwikkelingen zorgen ervoor dat de komende jaren stappen gezet moeten worden om de kwaliteiten van wonen in Ermelo te behouden. Dat wil de gemeente doen op een integrale, gedragen en flexibele manier. De woonvisie is daarbij de basis en luidt: 'Exclusief wonen voor iedereen'. Om dit te bewerkstelligen zet de gemeente in op drie strategische woonopgaven:

- samen investeren in toekomstbestendig buurt(schapp)en;
- woningbouwprogramma in balans;
- passend en betaalbaar wonen voor iedereen.

De plancapaciteit aan harde plannen in Ermelo is momenteel groot, maar aangezien onderhavig plan een functieverandering in het buitengebied betreft, is de sociale paragraaf uit het woonbeleid niet van toepassing. Het plan voldoet aan het functieveranderingsbeleid.

3.4.4. Uitvoeringsprogramma 2021-2024

In de Woonvisie 2030 (zie paragraaf 3.4.3) zijn de strategische woonopgaven beschreven. Een goede samenwerking tussen woningcorporaties, bewoners, maatschappelijke organisaties en marktpartijen is cruciaal voor het behalen van de ambities uit de woonvisie. In het uitvoeringsprogramma wordt beschreven hoe de woonvisie de komende jaren tot uitvoer komt.

De gemeente Ermelo ziet zichzelf als aanjager die de woningmarkt een impuls moet geven door het bouwen van woningen te stimuleren. Dit wordt gedaan met actief grondbeleid, maar ook door initiatiefnemers te stimuleren.

De gemeente beschrijft in haar programma dat het woningbouwprogramma in balans moet zijn. Dit betekent dat de gemeente ontwikkelaars en planeigenaren wil stimuleren om het woningbouwprogramma aan te laten sluiten bij de behoefte. Om te zorgen dat prioritaire woningbouwplannen vlot gerealiseerd worden spreekt de gemeente met initiatiefnemers af dat de woningbouw binnen 3 jaar afgerond dient te zijn. Prioritaire woningbouwplannen zijn plannen die binnen het Afwegingskader woningbouwplannen de hoogste score hebben gekregen en dus het meest voldoen aan het gemeentelijk woonbeleid.

De woningbouw aan de Garderenseweg 60 in het kader van het functieveranderingsbeleid is geen prioritair woningbouwplan. De woningen zijn niet opgenomen in het woningbouwprogramma. De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van 11 woningen en heeft daarmee een beperkte invloed op de harde plancapaciteit. Dit TAM-omgevingsplan doet geen afbreuk aan het uitvoeringsprogramma 2021-2024.

3.4.5. Groenvisie

De Groenvisie is op 14 december 2017 door de gemeenteraad vastgesteld. In deze groenvisie zijn voor een periode van 10 jaar vele facetten benoemd van al het groen dat Ermelo binnen haar gemeentegrens heeft. De ambities laten zien welke kansen er zijn om de waarde van het veelzijdige groen te behouden of te versterken. Het bijbehorende beleid geeft concreet aan hoe dit bij aanleg en beheer van stedelijk groen, landschap, natuur of bos wordt waargemaakt. Ook is aangegeven op welke wijze de genoemde maatregelen worden opgepakt. De onderwerpen in de groenvisie beslaan al het groen in de hele gemeente en zijn onderling afgestemd (integraal). De groenvisie anticipeert daarmee op de komst van omgevingsplannen en werkwijze van de Omgevingswet.

Na de vaststelling van de groenvisie is de uitvoeringsnota groen- en natuurinclusief bouwen opgesteld (16 november 2018). Het groen in, op en aan gebouwen is van groot belang voor de leefbaarheid en voor het ecologisch functioneren van Ermelo. Daarnaast gaat het om een veel bredere opgave om meer groen in de woonomgeving toe te passen. Het behoud en ontwikkelen van groen is van groot belang voor bescherming en ontwikkeling van soorten en voor de biodiversiteit in Ermelo, voor een prettige leefomgeving, voor mogelijkheden voor natuurbeleving, voor welzijn en gezondheid en voor klimaatverbetering. Het begrip 'groen- en natuurinclusief bouwen' wordt dus breed uitgelegd.

Bij projecten, waarbij de gemeente initiatiefnemer en/of ontwikkelaar is (bijvoorbeeld bij tenderen), en bij wijzigingen van bestemmingsplannen² c.a. wordt een verplicht puntensysteem gehanteerd. Naast woningbouwprojecten geldt dit puntensysteem ook voor andere projecten zoals aanleg infrastructuur en bouw van andere gebouwen dan woningbouw. De essentie van het puntensysteem is dat de initiatiefnemer maatregelen neemt waarbij elke maatregel 1, 2 of 3 punten waard is. Afhankelijk van de omvang van het bouwproject wordt een verplicht aantal punten voorgeschreven.

De keuze uit de lijst van maatregelen dient gebaseerd te zijn op ecologische advies zodat de maatregelen op een zo optimale wijze bijdragen aan de doelstellingen van groen- en natuurinclusief bouwen. Overigens is dit niet (geheel) nieuw. Immers bij (bouw)projecten wordt nu al natuuronderzoek gedaan waar ook vaak advies over maatregelen met betrekking tot groen- en natuurinclusief bouwen wordt gegeven, maar deze zijn dan niet verplicht. Nu worden de maat-

² Sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet ook bij TAM-omgevingsplannen en BOPA-procedures.

regelen wel verplicht. Gekozen is voor praktische en compacte lijst van maatregelen met verwijzingen naar voorbeelden.

De herontwikkeling van Garderenseweg 60 is voor wat betreft natuurinclusief bouwen een zeer grootschalig project met een oppervlakte groter dan 10.000 m². Hiervoor zijn minimaal 26 punten benodigd. In het landschappelijk inpassingsplan is onderbouwd hoe deze punten worden gerealiseerd.

Conclusie

De planontwikkeling voldoet aan de groenvisie.

3.4.6. Nota omgevingskwaliteit

In artikel 4.19 van de Omgevingswet is aangegeven dat 'als in het omgevingsplan regels worden opgenomen over het uiterlijk van bouwwerken en de toepassing daarvan uitleg behoeft, (...) de gemeenteraad beleidsregels vast[stelt] voor de beoordeling of een bouwwerk aan die regels voldoet. Deze beleidsregels zijn zo veel mogelijk toegesneden op de te onderscheiden bouwwerken.' Via dit artikel is vastgelegd dat het welstandstoezicht onder de Omgevingswet loopt via het omgevingsplan. In artikel 4.114 van de Invoeringswet Omgevingswet is overgangsrecht opgenomen waarin een welstandsnota na inwerkingtreding van de Omgevingswet gelijkgesteld wordt aan een beleidsregel als bedoeld in artikel 4.19 Omgevingswet.

De gemeente Ermelo heeft de Nota omgevingskwaliteit op 19 november 2015 vastgesteld. Het plangebied maakt in die nota onderdeel uit van het deelgebied Buitengebied en buurtschappen Ermelo. In het buitengebied geldt overwegend een soepel regime. Een bouwinitiatief zal dan ook meestal afgehandeld kunnen worden door de kleine commissie Omgevingskwaliteit. Er zijn echter enkele uitzonderingen van toepassing, waarbij altijd een beoordeling door de Commissie Omgevingskwaliteit gevraagd wordt. Dit is altijd het geval wanneer het gaat om:

- alle vormen van een functieverandering;
- een monumentaal of karakteristiek pand;
- bouwinitiatieven in buurtschappen;
- bouwinitiatieven aan (historische) bebouwingslinten;
- bouwinitiatieven binnen beschermde stads- en dorpsgezichten;
- bouwinitiatieven op instellingsterreinen.

Omdat het plangebied aan een bebouwingslint ligt, geldt in dit geval echter een streng regime. Voor bouwplannen van meer dan 4 woningen of als het bouwplan een omvang heeft dat groter is dan 500 m² is een beeldkwaliteitsplan vereist.

De initiatiefnemer heeft in een rapportage³ referentiebeelden voor de beeldkwaliteit opgenomen. Deze zullen worden voorgelegd aan de Commissie Omgevingskwaliteit en worden gebruikt voor de vervaardiging van het beeldkwaliteitsplan.

Conclusie

Het bouwplan zal te zijner tijd worden getoetst aan dit beeldkwaliteitsplan.

³ Veluwse Architecten, Functieverandering Garderenseweg 60 te Ermelo, Projectnummer 2201 Concept, Ermelo, 12 november 2024

4. Aspecten fysieke leefomgeving en milieu

4.1. Inleiding

In het kader van de totstandkoming van dit TAM-omgevingsplan is onderzoek uitgevoerd naar verschillende milieu- en omgevingsaspecten om de uitvoerbaarheid van de planontwikkeling aan te tonen en dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling dient inzichtelijk gemaakt te worden of er vanuit milieuhygiënisch oogpunt belemmeringen en/of beperkingen aanwezig zijn voor de directe omgeving en de beoogde ontwikkeling zelf. In dit hoofdstuk wordt voor de beoogde ontwikkeling nader ingegaan op de verschillende aspecten; indien noodzakelijk is aanvullend onderzoek uitgevoerd. De betreffende rapportages maken als bijlage deel uit van deze motivering.

4.2. m.e.r.-beoordeling

Algemeen

De wetgeving omtrent de milieueffectrapportage (m.e.r.) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Het bevoegd gezag zal per specifiek geval na moeten gaan of er sprake is van een plan of programma in de zin van de Strategische milieubeoordeling-richtlijn. Onder een plan of programma wordt in ieder geval verstaan: een omgevingsvisie, een programma, een omgevingsplan en een voorkeursbeslissing. Er hoeft niet (meer) getoetst worden aan de limitatieve lijst van m.e.r.-plichtige plannen en programma's uit de Bijlage bij het Besluit MER. Er wordt onder de Omgevingswet geen onderscheid (meer) gemaakt tussen een formele en vormvrije m.e.r.-beoordeling op grond van aangewezen drempelwaarden. Er is dus nog maar één m.e.r.-beoordelingsprocedure.

Toetsing

Negen van de elf woningen worden gebouwd ter plaatse van de bestaande veestallen en de omliggende verharding. Ook de gronden van de overige twee woningen liggen binnen het agrarisch bouwvlak. Gelet op het beperkte ruimtebeslag wordt de planontwikkeling in dit geval niet gezien als een stedelijk ontwikkelingsproject. Daarbij is op grond van jurisprudentie (ABRvS 201901439/1/R1) van belang dat sprake is van bestaand bebouwd gebied en dat het ruimtebeslag van de uitbreiding van de voorziene bebouwing relatief beperkt is.

Wellicht ten overvloede kan worden opgemerkt dat uit de samenvatting van de onderzoeken in dit hoofdstuk, volgt dat belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn uitgesloten.

Conclusie

Het aspect m.e.r.-beoordeling levert geen belemmering op voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.3. Ladder voor duurzame verstedelijking

Algemeen

Om de ruimte zorgvuldig te benutten en overprogrammering te voorkomen is de "Ladder voor duurzame verstedelijking" geïntroduceerd. De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. De instructieregel in

artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist.

Bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet de behoefte aan die ontwikkeling (trede 1) worden aangetoond. Indien die stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, moet worden gemotiveerd waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien (trede 2). Het begrip stedelijke ontwikkeling wordt daarbij als volgt gedefinieerd: "ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen".

Toetsing

Het aantal woningen neemt met 11 toe ten opzichte van het aantal dat in het vigerende bestemmingsplan is toegestaan. Omdat de woningen buiten de bebouwde kom worden gebouwd, is sprake van een stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder voor duurzame verstedelijking. In paragraaf 3.3.1 is aangetoond dat de woningen een deel van de (regionale) woningbehoefte vervullen. Daarmee is aan trede 1 voldaan. Omdat gebruik gemaakt wordt van de functieveranderingsregeling op een agrarisch bouwperceel is het niet mogelijk om de te bouwen woningen binnen het bestaand stedelijk gebied te realiseren. De planontwikkeling past zodoende ook binnen trede 2.

Conclusie

De planontwikkeling voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

4.4. Duurzaamheid & gezondheid

4.4.1. Duurzaamheid

De eisen met betrekking tot de milieuprestatie en energiezuinigheid van gebouwen zijn opgenomen in artikel 4.148-4.160 (Duurzaamheid) van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Hierin is onder meer aangegeven dat een bouwwerk bijna energie neutraal (BENG) dient te zijn.

In BENG wordt de energieprestatie van een gebouw uitgedrukt met drie indicatoren:

- **BENG 1**
Energiebehoefte: de hoeveelheid energie die een gebouw nodig heeft voor verwarming en koeling uitgedrukt in kWh per m² gebruiksoppervlakte per jaar. Deze indicator gaat over het beperken van de energievraag van het gebouw zelf. Aandachtspunten: stedenbouwkundig ontwerp, oriëntatie, compact ontwerp, schilisolatie, luchtdichtheid, zomernachtventilatie, ventilatiesysteem en zonwering.
- **BENG 2**
Primair energiegebruik: de hoeveelheid fossiele brandstof in kWh per m² gebruiksoppervlakte per jaar die nodig is voor verwarming, koeling, warm water en installaties. Let op: voor netstroom wordt het rendement van elektriciteitsproductie verrekend. Aandachtspunten: efficiënte installaties, warmteafgifte op lage temperatuur, warmwater met korte leidingen en warmteterugwinning en toepassing van hernieuwbare energie (ook BENG 3).

- BENG 3

Aandeel hernieuwbare energie: het percentage (in procenten) hernieuwbare energie van het totale energiegebruik. Aandachtspunten: toepassing van PV, zonneboiler, bodemenergie, omgevingswarmte, biomassa en externe warmtelevering (mits hernieuwbaar).

Toetsing duurzaamheid

De woningen worden gasloos en voorzien van zonnepanelen. Waar mogelijk zal bij de materialisering van de woningen en van de verharding van de inritten gebruik wordt gemaakt van hergebruikte en/of herbruikbare materialen.

4.4.2. Gezondheid

Ook de bevordering van gezondheid is een afwegingscriterium bij ruimtelijke ontwikkelingen. In dit hoofdstuk komt een aantal (milieu)aspecten, zoals geluidsoverlast, bodemverontreiniging, externe veiligheid, enzovoort, aan de orde waarbij de gezondheid van de toekomstige bewoners een rol speelt. Uit de uitgevoerde onderzoeken zijn geen belemmeringen naar voren gekomen ten aanzien van gezondheid. Daarnaast kan bij grotere planontwikkelingen ook gezondheidsbevordering gestimuleerd worden. Zo heeft de fysieke leefomgeving positieve gezondheidseffecten als deze uitnodigt tot gezond gedrag en mensen stimuleert tot meer bewegen, gezonder eten en elkaar ontmoeten.

Toetsing

Uit de uitgevoerde onderzoeken zijn geen belemmeringen naar voren gekomen ten aanzien van gezondheid.

4.4.3. Conclusie

Het aspect duurzaamheid en gezondheid levert geen belemmering op voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.5. Verkeersgeneratie, -afwikkeling & parkeren

Algemeen

Bij ruimtelijke plannen moet rekening worden gehouden met verkeersgeneratie en -afwikkeling en parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling.

Toetsing

De woningen worden vanaf de Garderenseweg ontsloten. Ermelo heeft de stedelijkheidsgraad 'weinig stedelijk'. Uit paragraaf 6.3.3.2 van de ASVV2021 blijkt dat vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen in het buitengebied respectievelijk 7,8 tot 8,6 autobewegingen en 7,4 tot 8,2 autobewegingen per woning per etmaal genereren. Wanneer uitgegaan wordt van de worst case situatie betekent dit voor de 11 woningen 91,4 ($=3 \times 8,6 + 8 \times 8,2$) autobewegingen per etmaal. Bij een spitsuurintensiteit van 10% betekent dat 9 auto's. op het drukste uur van de dag, of te wel minder dan één auto per 6 minuten. Het Garderenseweg en het omliggende wegennetwerk kunnen deze marginale toename zonder meer verwerken. Overigens zijn hierop de verkeers-

bewegingen van het bestaande agrarische bedrijf nog niet in mindering gebracht, waardoor het de toename van het aantal verkeersbewegingen lager zal zijn dan hierboven is berekend. Voor agrarische bedrijven zijn geen echter kengetallen beschikbaar. Omdat het verkeer van en naar agrarische bedrijven wordt gekenmerkt door grote voertuigen en/of langzaam rijdende voertuigen, zal daarom ook het aandeel zware langzame voertuigen afnemen. Omdat de activiteiten van het bestaande agrarisch hulpbedrijf niet worden gewijzigd, zal ook de verkeersgeneratie van dit bedrijf niet veranderen.

De parkeernorm van de gemeente Ermelo is vastgelegd in de Nota Parkeernormen Ermelo. Voor vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen in het buitengebied geldt een parkeernorm van respectievelijk 2,4 en 2,2 parkeerplaatsen per woning. In totaal zijn voor de nieuwe derhalve 25 ($=3 \times 2,4 + 8 \times 2,2$) parkeerplaatsen noodzakelijk. De parkeerplaatsen worden op eigen erf of centraal op de hofjes aangelegd. In totaal worden er 27 parkeerplaatsen gerealiseerd. Daarmee wordt voldaan aan de parkeernorm.

Conclusie

Het aspect verkeersgeneratie, -afwikkeling & parkeren levert geen belemmering op voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.6. Flora & Fauna

4.6.1. Algemeen

De natuur in Nederland wordt beschermd vanuit twee invalshoeken: bescherming van gebieden en bescherming van soorten. Per 1 januari 2024 is de Wet natuurbescherming (Wnb) opgegaan in de Omgevingswet: de Aanvullingswet natuur het Aanvullingsbesluit natuur en de Aanvullingsregeling natuur.

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).

Het normenkader, de instrumenten en de bevoegdheidsverdeling voor het Natuurbeschermingsrecht is ongewijzigd ten opzichte van de Wnb. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kan voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten. In verband met de planontwikkeling is daarom voor Quickscan⁴ uitgevoerd.

⁴ Groenewold Adviesbureau voor Milieu & Natuur, Quickscan soorten sloop en nieuwbouw Garderenseweg 60 Speuld, 2024-061 Versie Nov.24-v3, Ermelo, 11 november 2024

4.6.2. Gebiedsbescherming

Natura 2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden en wordt in Nederland beschermd door middel van de Omgevingswet. Deze wet biedt een beschermingskader voor de aangewezen beschermde gebieden. Deze gebieden worden beschermd om de gunstige staat van instandhouding van vogelsoorten, habitattypen en andere planten- en diersoorten te behouden en waar nodig te herstellen.

Naast de wettelijke bescherming van de Natura 2000-gebieden heeft Nederland de bescherming van andere gebieden planologisch vastgelegd. Onder de planologische bescherming vallen onder andere weidevogelgebieden en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De bescherming van het NNN vindt plaats door toetsing van de TAM-omgevingsplannen en omgevingsvergunningen aan het NNN-beleid. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlandse netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuur(gebieden). Door verbindingen tussen natuurgebieden te maken, kunnen planten en dieren zich makkelijker verspreiden over meer gebieden. De bescherming van het NNN bestaat hieruit (artikel 7.8, lid 2, Bkl): dat geen activiteiten worden mogelijk gemaakt die leiden tot een aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden, of tot een vermindering van de wezenlijke kenmerken en waarden, oppervlakte of samenhang van het NNN.

Toetsing gebiedsbescherming

Het plangebied grenst vrijwel aan Natura 2000-gebied Veluwe en wordt daarvan gescheiden door de Garderenseweg. De nieuwe woningen worden op een afstand van circa 30 meter of gebouwd.

Diverse habitats en soorten van de Veluwe zijn beschermd, zoals enkele bos- en heidetypen. Specifieke bescherming is er onder meer voor het vliegend hert, de gevlekte witsnuitlibel en de kamsalamander. Relevante vogelsoorten zijn de wespendif, zwarte specht, boomleeuwerik, nachtzwaluw en de ijsvogel. Het vliegend hert is afhankelijk van oude eikenbossen en gevarieerde houtwallen en bosranden en is gevoelig voor oppervlakteverlies. De larven hebben dood en rottend hout nodig als voedsel, waar ze meerdere jaren in verblijven. In het plangebied is geen geschikt biotoop aanwezig. Wel in de omliggende gebieden. Nu er door het plan geen oppervlakteverlies aan leefgebied plaatsvindt, zijn er geen negatieve effecten te verwachten voor het vliegend hert. Ook voor soorten als wespendif, boomleeuwerik en zwarte specht geldt dat er geen oppervlakteverlies plaatsvindt of verstoring van broed- of voedselgebieden. Tussen het potentiële leefgebied en het plangebied ligt de relatief drukke Garderenseweg. Negatieve effecten zijn uit te sluiten. Gezien de aard en de afstand zijn directe effecten op beschermde habitats en soorten uit te sluiten.

De Veluwe heeft daarnaast voor stikstof gevoelige habitats. Uit stikstofonderzoek⁵ blijkt dat er in de bouw- en de gebruiksfase sprake is van stikstofdepositie op de stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar. Na intern salderen door het stoppen met de veehouderij is er per saldo een forse structurele afname van de stikstofemissie en ook van de depositie. De aanleg- en gebruiksfase zijn ingevoerd in Aerius 2025 voor peiljaar 2026. De grootste afname op een hexagoon bedraagt 843 mol/ha/jaar en op 60.399 ha neemt de stikstofdepositie af met 0,01 mol/ha/jaar of meer. Na intern salderen met de gebruiksfase en de aanlegfase in één jaar en een afroombfactor van 85% is er een forse afname van de depositie. De grootste afname bedraagt dan 125 mol/ha/jaar. Na intern salderen is externe werking uit te sluiten. Hiervoor is sinds de uitspraak van de RvS uit december 2024 een natuurvergunning nodig.

Provinciale Staten van Gelderland hebben een beperkingengebied voor stikstof ingesteld rond het natuurgebied Veluwe. Binnen zo'n beperkingengebied mogen geen nieuwe activiteiten worden gestart die stikstof veroorzaken en waarvoor een natuurvergunning nodig is. Het plangebied ligt buiten het stikstofbeperkingengebied dat de provincie eind april 2025 heeft ingesteld.

Het plangebied ligt buiten het Gelders Natuurnetwerk (GNN). Hiervoor geldt geen externe werking. Het plangebied ligt wel in de Groene Ontwikkelingszone (GO) Houtdorperveld. Groene ontwikkelingszones zijn gebieden met andere functies dan natuur die ruimtelijk verweven zijn met de natuur van het Gelders Natuurnetwerk en daar functioneel mee samenhangen. Het beleid in de GO is gericht op versterking van die samenhang. De planontwikkeling heeft geen negatieve, maar alleen positieve effecten op de natuurwaarden van deze gebieden. Verder onderzoek of een ontheffing zijn niet nodig. Kernkwaliteiten zijn onder andere de heide, leefgebied das, Houtdorper- en Speuldervelden oud ontginningenlandschap. Met het beëindigen van de intensieve veehouderij is er een grote afname van de stikstofdepositie, wat voor de kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen van de GO een positief effect heeft. Vanuit de provincie is daarvoor een rekentool ontwikkeld. Er is hier geen verliesfactor, omdat er geen aantasting is van de kernkwaliteiten; er verdwijnt een intensieve veehouderij. Voor de woningen geldt een impactfactor. Deze is in de systematiek niet (deels) weg te strepen tegen het stoppen van de intensieve veehouderij.

Aangezien het plangebied buiten het Natuurnetwerk of de groene ontwikkelingszone valt wordt het niet noodzakelijk geacht dat een verdere toetsing, in de vorm van ja, mits toets, aan de orde is.

De planontwikkeling heeft daarmee geen negatieve effecten op de natuurwaarden van deze gebieden. Verder onderzoek of een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit zijn niet nodig.

⁵ Groenewold Adviesbureau voor Milieu & Natuur, Memo stikstofdepositie sloop en nieuwbouw Garderenseweg 60 Speuld, 2024-061 Versie Okt.25-v2, Ermelo, 10 oktober 2025

Conclusie

Uit het oogpunt van de gebiedsbescherming zijn er indien de natuurvergunning voor intern salderen van stikstof wordt verleend, geen belemmeringen voor de planontwikkeling. Gelet op de forse afname van de depositie kan deze natuurvergunning worden verleend.

4.6.3. Soortenbescherming

Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het natuurnetwerk Nederland. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk.

Toetsing soortenbescherming

Op het perceel is gekeken naar beschermde soorten en verblijfplaatsen. Specifiek is gezocht naar (potentiële) verblijfplaatsen van vleermuizen, marters en eventuele jaarrond beschermde nesten van vogels. De stallen zijn ongeïsoleerd en hebben geen spouw. Omdat er kalkoenen worden gefokt is het bedrijf vatbaar voor infectieziekten van buiten af. Daarom zijn de stallen ontoegankelijk gemaakt voor vogels of andere dieren. In de te slopen stallen zijn met zekerheid geen beschermde soorten of verblijfplaatsen aanwezig. Ook rondom de stallen wordt het gebied schoon en kort gehouden. De woning, het bijgebouw en de loods/schuur blijven behouden. Bij het locatiebezoek zijn ook geen aanwijzingen gevonden voor jaarrond beschermde soorten, behoudens nesten van de huiszwaluw en de boerenzwaluw (onder nok woning). Nader onderzoek of het aanvragen van een omgevingsvergunning flora en fauna-activiteit voor sloop van de kalkoenstallen is niet nodig.

Er geldt een vrijstelling voor de algemeen beschermde soorten (Omgevingsverordening Gelderland).

4.6.4. Conclusie

De planontwikkeling heeft geen wezenlijke invloed op de gunstige instandhouding van beschermde soorten en/of gebieden. Het aspect flora en fauna levert geen belemmering op voor de voorgenomen ontwikkeling.

Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Zorgplicht). Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.

4.7. Luchtkwaliteit

Algemeen

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 betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

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 concentraties. Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1.500 woningen.

Toetsing

In het plangebied neemt het aantal woningen met 11 toe. Dit aantal ligt ver onder de 3%-grens van 1.500 woningen. Derhalve kan worden geconcludeerd dat de planontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Uit de atlas voor de leefomgeving (peiljaar 2022, bron: www.atlasleefomgeving.nl) blijkt dat de achtergrondconcentratie stikstofdioxide (10,8 microgram per m³) en fijn stof (16,6 microgram per m³) zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 40 microgram per m³ bevinden. De concentratie zeer fijn stof (8,8 microgram per m³) bevindt zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 20 microgram per m³. In het plangebied worden de grenswaarden derhalve niet overschreden.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit levert geen belemmering op voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.8. Geluid

Geluid kan van grote invloed zijn op het woon- en leefklimaat van mensen en op hun gezondheid. De aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting onder de Omgevingswet is vooral een decentrale afweging. Een gemeente legt in het omgevingsplan voor elke locatie in de gemeente de gewenste geluidskwaliteit vast.

In afdeling 3.5 van het Bkl zijn regels voor belangrijke geluidsbronnen zoals industrieterreinen, wegen en spoorwegen opgenomen. De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van spoorwegen of industrieterreinen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen (voor functies zoals wonen, onderwijs of zorg) en locaties nabij een geluidsbron. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen geluidbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (gpp) (lokale spoorwegen die zijn aangewezen bij omgevingsver-

ordering, rijkswegen, provinciale wegen, hoofdspoorwegen en industrieterreinen) en bronnen met een basisgeluidemissie (bge). Voor lokale wegen (een verharde gemeente- of waterschapsweg met een verkeersintensiteit van meer dan 1.000 motorvoertuigen per etmaal) en lokale spoorwegen (een spoorweg die niet is aangewezen bij omgevingsverordening). Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid. Binnen het geluidaandachtsgebied is akoestisch onderzoek nodig om een geluidgevoelig gebouw toe te laten.

Afbeelding 8: Standaardwaarden en grenswaarden.

Geluidbronsoorten	Standaardwaarde	Grenswaarde
Rijkswegen en provinciale wegen	50 L _{den}	60 L _{den}
Gemeentewegen en waterschapswegen	53 L _{den}	70 L _{den}
Hoofdspoorwegen en lokale spoorwegen	55 L _{den}	65 L _{den}
Industrieterreinen	50 L _{den} 40 L _{night}	55 L _{den} 45 L _{night}

Toetsing

Er is een akoestisch onderzoek⁶ uitgevoerd. De woningen zijn geprojecteerd binnen het aandachtsgebied van de Garderenseweg, het Lageveld en de Flevoweg. De provinciale weg N302 ligt op circa 300 meter van het plangebied. De provincie heeft nog geen GPP vastgesteld. Daarom gelden nog de regels van de oude Wet geluidhinder. Het plangebied ligt buiten de 250 meter brede zone. Voor beoordeling van eventuele cumulatie is de N302 wel in het onderzoek meegenomen. Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd op basis van verkeersgegevens de provincie Gelderland. Uit het onderzoek blijkt dat de waarde van het geluid op de gevels van de nieuwe woningen zowel vanwege de gemeentelijke wegen als van de provinciale weg aan de standaardwaarde van respectievelijk 53 en 50 dB L_{den} voldoet. Er zijn daarmee voor alle woningen geluidluwe gevels en een geluidluwe buitenruimte aanwezig. Het plan past binnen de randvoorwaarden van het gemeentelijke geluidbeleid.

De benodigde karakteristieke geluidwering van de gevels moet voor een binnenniveau van 33 dB voldoen aan de minimale eis uit het Bbl van $G_{a,k} = 20$ dB, inclusief de ventilatie.

Conclusie

Het aspect verkeerslawaaï vormt hiermee geen belemmering voor realisatie van de aanvraag.

4.9. Geur

Algemeen

Er bestaan diverse sectoren waar geurhinder een rol kan spelen, zoals onder meer bij veehouderijen en andere landbouwactiviteiten, de mengvoederindustrie, horeca, rioolwaterzuiveringsinstallaties, slachterijen, en (andere) milieubelastende activiteiten. Regels over geur zijn ver-

⁶ AWG Geluidadvies bv, Akoestisch onderzoek transformatie Garderenseweg 60 Speuld, 2024-061 Versie Aug.24-v2 Ermelo, 11 november 2024

deeld over verschillende Amvb's. Het verschilt per type activiteit waar er regels zijn opgenomen. Conform de Omgevingswet dienen de activiteiten allereerst te voldoen aan de regels die in het tijdelijk omgevingsplan staan. Indien er nog geen aanpassing heeft plaatsgevonden van het tijdelijk omgevingsplan en sprake is van een activiteit/inrichting die/dat voorheen onder het Activiteitenbesluit milieubeheer viel, dan gelden de regels uit de Bruidsschat. De Bruidsschat (BS) bevat regels over:

- geur door het houden van landbouwhuisdieren en paarden en pony's voor het berijden in een dierenverblijf (par. 22.3.6.2 BS);
- geur door het houden van fokteven van nertsen (par. 22.3.6.3 BS);
- geur door andere agrarische activiteiten, zoals o.a. het opslaan van vaste mest, champost of dikke fractie en het composteren of opslaan van groenafval (par. 22.3.6.4 BS);
- geur door het exploiteren van zuiveringstechnische werken (par. 22.3.6.5 BS).

Voor een aantal milieubelastende activiteiten geldt een vergunningplicht op basis van hoofdstuk 3 van het (Bal). In het Bkl staan algemene beoordelingsregels en specifieke beoordelingsregels voor geur.

Toetsing

In de omgeving van het plangebied is een nog aantal veehouderijen gevestigd. Daarom is onderzocht⁷ of het geuraspect past binnen een evenwichtige toedeling van functies voor wonen in het plangebied.

Op het Leuvenumseveld 13 is een rundveehouderij gevestigd. De voorgrondbelasting deze veehouderij is berekend op 1,1 O_{UE}/m³, op de grens van het voorgestelde bouwvlak. Dit ligt ruim binnen de norm van 14 O_{UE}/m³. Er staan diverse andere woningen op kortere afstand van het bedrijf dan de woningen in het plangebied. Daarmee zijn de nieuwe woningen sowieso niet onevenredig belemmerend voor het bedrijf.

De achtergrondbelasting is berekend op 3-4 O_{UE}/m³ op de nieuwe woningen. Dat komt overeen met een hinderpercentage van 5-6%. Dit ligt ruim onder de 20%, wat als een goede geurkwaliteit is te zien. Het gaat hier niet om een woonwijk, maar om enkele woningen. Daarmee is het feitelijk aantal mensen met eventuele geurhinder zeer beperkt.

Conclusie

Het aspect geur levert geen belemmering op voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.10. Milieuzonering

In planologische procedures waarin de vestiging van woningen in de nabijheid van bedrijven (of andersom) mogelijk wordt gemaakt, moet rekening worden gehouden met ruimtelijk relevante milieuhygiënische aspecten van die bedrijven.

⁷ Groenewold Adviesbureau voor Milieu & Natuur, Onderzoek geur realisatie nieuwe woningen Garderenseweg 60 Ermelo, 2024-061 Mrt.25-v2, Ermelo, 17 maart 2025

Het begrip 'inrichting' uit de Wet milieubeheer bestaat onder de Omgevingswet niet meer; deze is vervangen door regels voor milieubelastende activiteiten. Een 'milieubelastende activiteit' is een activiteit die nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken. Lozingsactiviteiten op oppervlaktewater of een zuiveringsinstallatie of wateronttrekking vallen niet onder de definitie van een 'milieubelastende activiteit'.

Inhoudelijk zijn er weinig veranderingen, wel is de systematiek gewijzigd. De rijksregels voor milieubelastende activiteiten staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Voor activiteiten die niet in H3 van het Bal zijn aangewezen, kan een gemeente regels opnemen in het Omgevingsplan. De algemene zorgplicht (artikel 1.7) en het algemene verbod (artikel 1.7a) uit de Omgevingswet zijn altijd van toepassing. De gemeente Ermelo heeft in H22, afdeling 22.3 regels opgenomen met betrekking tot milieubelastende activiteiten in relatie tot geluid en geur.

Om hinder tussen bedrijven en woningen te voorkomen, is ook onder de Omgevingswet een goede afstemming noodzakelijk. Milieuzonering zorgt ervoor dat bij de bouw van nieuwe woningen voldoende afstand in acht wordt genomen tot milieubelastende activiteiten (tussen bedrijven en gevoelige functies, zoals woningen). Zo worden hinder en gevaar voorkomen en kunnen bedrijven zich binnen aanvaardbare voorwaarden in een gebied vestigen en activiteiten (blijven) uitoefenen.

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten heeft in de brochure *Bedrijven en Milieuzonering* (2009) een handreiking⁸ gedaan ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau. De publicatie heeft bedrijven ingedeeld in categorieën met bijbehorende richtafstanden tot gevoelige functies, zoals woningen. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de grond die is aangewezen voor de functie bedrijf en anderzijds de gevel van een woning.

De richtafstanden hangen samen met de gebiedskenmerken. De VNG-publicatie hanteert twee omgevingstypen, namelijk: een rustige woonwijk/buitengebied en een gemengd gebied. In een rustige woonwijk of buitengebied wordt functiescheiding nagestreefd. Tussen milieuhinder gevoelige functies en bedrijven dient de minimaal aan te houden 'richtafstand' in acht te worden genomen. In geval van een gemengd gebied, waar sprake is van functiemenging, kan een verkleinde richtafstand worden gehanteerd. In tegenstelling tot rustige woongebieden worden in dergelijke levendige gebieden milieubelastende activiteiten op kortere afstand van milieuhinder gevoelige functies acceptabel geacht. De richtafstand mag in deze gebieden met één afstands-

⁸ In oktober 2024 is de VNG-handreiking *Activiteiten en milieuzonering* gepubliceerd. Deze handreiking is in hoofdzaak bedoeld voor de inrichting van het nieuwe omgevingsplan en niet om te onderzoeken of er bij milieugevoelige functies (zoals woningen) nabij milieubelastende functies een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gerealiseerd kunnen worden. De handreiking ziet vooral op het inrichten van een omgevingsplan met milieubelastende functies. Om aan te tonen dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij ruimtelijke ontwikkelingen, is de handreiking uit 2009 nog steeds bruikbaar.

stap worden verkleind (10 meter behorende bij milieucategorie 1 wordt 0 meter, 30 meter van milieucategorie 2 wordt 10 meter van milieucategorie 1, etc.).

Het uitgangspunt van de VNG handreiking is dat de gemeente deze gemotiveerd toepast. Het is een hulpmiddel, maar het legt niet vast wat wel en wat niet is toegestaan. Een gemeente dient zelf zorgvuldig af te wegen, te bepalen en te motiveren welke functies en activiteiten zij in een bepaald gebied toelaatbaar acht en welke Staat van Bedrijfsactiviteiten zal worden toegepast, zodat maatwerk en flexibiliteit voor een plangebied ontstaat.

Er wordt een tweetal gebiedstypen te onderscheiden; 'rustige woonwijk/buitengebied' en 'gemengd gebied'.

Afbeelding 9: Omgevingstype.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter

Toetsing

Het plangebied ligt niet binnen de richtafstanden van bedrijven en/of voorzieningen buiten de begrenzing van het plangebied. Op het perceel Garderenseweg 60 zal echter een agrarisch hulp- en nevenbedrijf worden voortgezet. Deze behoren tot SBI-code 0161 en milieucategorie 3.1. Op basis daarvan geldt een richtafstand van 50 meter. Een deel van de nieuw te realiseren woningen is binnen die richtafstand geprojecteerd. Geluidhinder is de bepalende milieufactor van dit type bedrijven. In het akoestisch onderzoek (AWG Geluidadvies bv, Akoestisch onderzoek transformatie Garderenseweg 60 Speuld, 2024-061 Versie Aug.24-v2 Ermelo, 11 november 2024) is, is de representatieve bedrijfssituatie van dit bedrijf bepaald. Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau is $L_{A,r,LT} = 39$ dB(A) of lager en de maximale niveaus zijn $L_{A,max} = 58$ dB(A) of lager. Deze waarden passen binnen de richtwaarden voor een rustig buitengebied.

Omdat de bestaande bedrijfswoning aan de Garderenseweg 60 wordt omgezet naar een 'burger'woning, wordt dit ten opzichte van het agrarisch hulp- en nevenbedrijf een woning van derden. Ook voor deze woning is daarom onderzocht⁹ of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), dat op 1 januari 2024 in werking is getreden, biedt de mogelijkheid om - net als dat voor plattelandswoningen in het verleden al mogelijk was – voor

⁹ AWG Geluidadvies bv, Memo richtafstanden bedrijven en milieuzonering 'voormalige bedrijfswoning' Garderenseweg 60 Speuld, 2022024-061 Versie Jul.25-v2 Ermelo, 9 juli 2025

voormalige bedrijfswoningen afwijkende milieuregels te laten gelden in relatie tot reguliere woningen. Het bevoegd gezag kan in het omgevingsplan de waarden voor geluid, geur, trillingen en slagschaduw vanwege een activiteit niet laten gelden voor een woning met een voormalige functionele binding met die activiteit (artikel 5.62, 5.85, 5.89e en 5.96 van het Bkl). De gemeente geeft op basis van haar beleid voor voormalige bedrijfswoningen aan wat zij aanvaardbaar vindt voor geluid, geur, trillingen en slagschaduw. Als het nodig is voor een acceptabel woonklimaat, kan de gemeente regels stellen voor het bedrijf waartoe de bedrijfswoning behoorde.

Volgens de VNG-brochure bedrijven en milieuzonering uit 2009 geldt voor de bedrijfsmatige activiteiten van het agrarisch hulp- en nevenbedrijf een richtafstand van 30 meter. In de VNG-brochure nieuwe stijl is dit vertaald naar een standaardwaarde van 50 dB(A) in gemengd gebied. Voor het langtijdgemiddelde is uitgegaan van de standaardwaarde + 5 dB, conform hetgeen gebruikelijk is bij woningen op bedrijventerreinen. In tabel 5.65.1 van het Bkl zijn de standaardwaarden voor toelaatbaar geluid op een gevoelig gebouw opgenomen. Bij aandrijfgeluid is er geen norm voor piekgeluid in de dagperiode en geldt een piekniveau van $L_{Amax}=70$ dB(A) in avond en nacht. Het betreft in deze situatie aandrijfgeluid en portieren. De gemeente Ermelo heeft echter nog geen eigen Omgevingsplan vastgesteld (alleen de 'bruidsschat'), waarmee formeel nog de oude grenswaarden van toepassing zijn.

De voormalige bedrijfswoning ligt op een paar meter van de beoogde activiteiten. Voor de dagperiode zijn de optredende geluidniveaus op zich acceptabel. Als er in de avond bedrijfsmatige voertuigbewegingen zijn (zoals bij brengen en halen in en uit de stalling), dan is niet te voldoen aan de maximale waarden, zoals genoemd in het Bkl+5 dB. Mogelijke maatregelen liggen met name in de organisatorische sfeer, bijvoorbeeld door in de avond alleen te parkeren aan de oostzijde van het bijgebouw. Zodoende is te voldoen aan de standaardwaarde voor gemengd gebied + 5 dB en aan de maximale waarden zoals genoemd in het Bkl. Na het treffen van organisatorische maatregelen (parkeren in de avond ten oosten van het bijgebouw) is een karakteristieke geluidwering van $G_{A,K}=20$ dB voldoende voor een goed binnenniveau in zowel dag- als avondperiode. Vanuit oogpunt van milieuzonering en vanuit een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is het plan daarmee uitvoerbaar. Advies is de waarden van het geluid op de gevels wel vast te leggen in het omgevingsplan.

Conclusie

Vanuit oogpunt van milieuzonering is het plan zowel uitvoerbaar voor de nieuw te realiseren woningen als voor de omzetting van de bestaande bedrijfswoning in een 'burger'woning.

4.11. Omgevingsveiligheid

Algemeen

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. De hoofdlijnen van het wettelijk kader omtrent de omgevingsveiligheid 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 be-

lang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden. Het betreft de volgende activiteiten:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving.
- het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor).
- buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving.
- windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteit leefomgeving.

De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Plaatsgebonden risico

Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (artikel 5.7 lid 1 Bkl) worden in een Omgevingsplan in acht genomen. Met standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties wordt in een omgevingsplan rekening gehouden (artikel 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

Groepsrisico

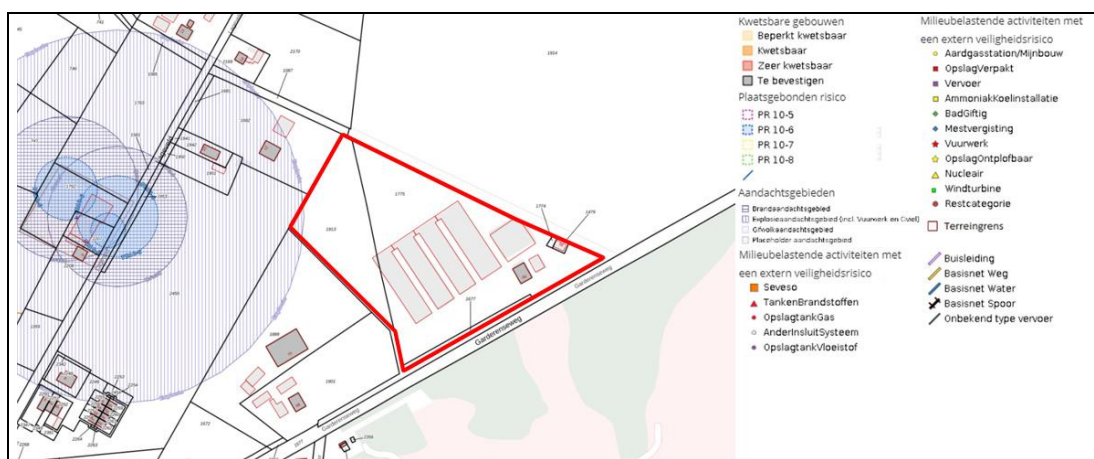
Bij groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (artikel 5.12 Bkl). Het opnemen van aandachtsgebieden in een omgevingsplan is niet verplicht. Een aandachtsgebied geldt van rechtswege, en is een gebied rond activiteiten met gevaarlijke stoffen dat zichtbaar maakt waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Aandachtsgebieden zijn er voor brand, explosie en gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen (bijlage VII Bkl). Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV). Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschriftengebied. Een gemeente kan in het Omgevingsplan afzien van aanwijzing van een brand- of explosievoorschriftengebied of een kleiner brand- of explosievoorschriftengebied aanwijzen (artikel 5.14 Bkl). Als het initiatief ligt in een voorschriftengebied, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (artikel 4.90 tot en met 4.96 Bbl. Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang, en verzorgingstehuizen, geldt altijd een voorschriftengebied, en gelden dus aanvullende bouweisen bij nieuwbouw (artikel 5.14 Bkl). Los van een eventueel voorschriftengebied kan een gemeente aanvullende eisen stellen, bijvoorbeeld aan vlucht-

routes en de bereikbaarheid van het gebied door hulpdiensten. Een berekening van het groepsrisico is onder de Omgevingswet optioneel.

Toetsing

Uit de risicokaart blijkt dat het plaatsgebonden risico van de relevante risicobronnen geen belemmering vormt voor het voorgenomen initiatief. De noordwesthoek van het kadastrale perceel maakt onderdeel uit van een explosie-aandachtsgebied. Hier vinden geen woningbouwontwikkelingen plaats. Het plangebied ligt voor het overige buiten dit aandachtsgebied.

Afbeelding 10: Fragment risicokaart



Conclusie

Het aspect omgevingsveiligheid levert geen belemmering op voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.12. Trilling

Algemeen

Het onderdeel Trillingen is geregeld in paragraaf 22.3.5 van de Bruidsschat. Daarin worden regels gesteld aan trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz door een activiteit in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Er gelden maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen. De maximale waarden zijn opgenomen in de tabellen in artikel 22.88 en 5.87a van de Bruidsschat.

Toetsing

In de omgeving van het plangebied zijn er geen activiteiten die trillingshinder veroorzaken.

Conclusie

Het aspect trilling levert geen belemmering op voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.13. Welstand

Welstand gaat over hoe de uiterlijke kenmerken van een bouwwerk in de omgeving passen, denk aan vorm, kleur of gebruikte materialen. De redelijke eisen van welstand zijn uitgewerkt in de welstandsnota van de gemeente. In de bruidsschat zijn regels opgenomen met betrekking tot:

- repressief welstand (artikel 22.7), oftewel de excessenregeling, en
- beoordeling van een aanvraag om een omgevingsvergunning met betrekking tot een bouwactiviteit en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerk (artikel 22.29).

Als een gemeente geen welstandsnota en ook een beleidsregels voor de beoordeling van het uiterlijk van bouwwerken heeft, dan gelden de regels in de bruidsschat niet. De bruidsschat geldt ook niet bij een bouwwerk of in een gebied dat de gemeente als welstandsvrij heeft aangewezen.

Toetsing

Op basis van de Nota Omgevingskwaliteit (zie paragraaf 3.4.6) geldt voor het plangebied in dit geval echter een streng regime, omdat het plangebied aan een bebouwingslint ligt. Voor bouwplannen van meer dan 4 woningen of als het bouwplan een omvang heeft dat groter is dan 500 m² is een beeldkwaliteitsplan vereist. Ten behoeve van de planontwikkeling is daarom een beeldkwaliteitsplan vervaardigd (zie voetnoot bij paragraaf 3.4.6).

Conclusie

De bouwplannen zullen te zijner tijd worden getoetst aan de dit beeldkwaliteitsplan.

4.14. Archeologie, cultuurhistorie en landschap

4.14.1. Algemeen

In de Omgevingswet wordt onder cultuur erfgoed verstaan monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover dat voorwerp is of kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het omgevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet.

In artikel 5.130 Bkl zijn bepalingen opgenomen om in het omgevingsplan cultureel erfgoed te beschermen. Daarnaast staan in afdeling 8.8 van het Bkl regels voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

4.14.2. Archeologie

Het Verdrag van Malta regelt de omgang met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland ondertekende dit verdrag van de Raad voor Europa in 1992. Aanleiding voor dit verdrag was dat het Europese archeologische erfgoed in toenemende mate bedreigd werd. Niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening.

De uitgangspunten van het Verdrag van Malta zijn binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'.

Artikel 5.130, lid 3 Bkl bepaalt dat in het omgevingsplan regels kunnen worden gesteld over de uitvoering van onderzoek bij activiteiten die een te verwachten archeologisch monument kunnen verstoren. Voor projecten kleiner dan 100 m² mag geen archeologisch onderzoek gevraagd worden, tenzij in het omgevingsplan anders is bepaald.

Toetsing

Uit het vigerende bestemmingsplan (zie paragraaf 1.3) blijkt dat archeologisch onderzoek nodig is indien bodemingrepen plaatsvinden die respectievelijk groter zijn dan 250 m² en dieper dan 30 centimeter. Uit advies van de regio-archeoloog van 8 februari 2024 blijkt dat geen archeologisch onderzoek uitgevoerd hoeft te worden. Uit archeologisch onderzoek dat eerder op aangrenzende percelen is uitgevoerd, blijkt dat er een dunne bouwvoor aanwezig is die direct op de natuurlijke ondergrond (zand) ligt. De aanwezigheid van stallen is niet positief voor eventueel aanwezige archeologische waarden. Daarom is de kans op het aantreffen van waarden te gering om onderzoek te verlangen.

Indien tijdens de werkzaamheden resten worden aangetroffen waarvan redelijkerwijs kan worden aangenomen dat deze resten van cultuurhistorische waarde zijn, geldt een wettelijke meldingsplicht conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet.

Conclusie

Het aspect archeologie levert geen belemmering op voor de voorgenomen ontwikkeling. Het is niet noodzakelijk om aan de gronden een functie voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden toe te kennen in het TAM-omgevingsplan.

4.14.3. Cultuurhistorie

In het plangebied zijn geen Rijks- of gemeentelijke monumenten aanwezig.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie levert geen belemmering op voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.15. Bodem

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn in paragraaf 5.1.4.5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) voor het aspect bodem instructieregels in het opgenomen. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

Het wettelijke instrumentarium voor bodem berust op drie pijlers:

- het voorkomen van nieuwe verontreiniging of aantasting (preventie);

- het meewegen van bodemkwaliteit als onderdeel van een brede afweging over de kwaliteit van de leefomgeving in relatie tot functies (toedeling van functies);
- het op duurzame en doelmatige wijze beheren van resterende historische verontreinigingen (beheer historische verontreinigingen).

De gemeente stelt de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem vast. Deze waarde mag niet hoger zijn dan het blootstellingsniveau van het maximaal toelaatbaar risico voor de mens. De toelaatbare kwaliteit van de bodem is een voorwaarde voor bouwen op verontreinigde bodem en is geen omgevingswaarde. Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik.

Toetsing

- Bodemonderzoek

Om de milieukundige bodemgesteldheid te bepalen is een verkennend bodemonderzoek¹⁰ uitgevoerd. Op basis van het vooronderzoek is voor het plangebied de onderzoekshypothese 'onverdachte locatie' en voor de locatie van de voormalige bovengrondse dieselolietank de hypothese 'verdachte locatie' gebruikt voor het verkennend bodemonderzoek. Beide hypothesen zijn op grond van de analyseresultaten van de grondmonsters verworpen.

Voor het plangebied kan de onderzoekshypothese 'onverdacht' op grond van de analyseresultaten van de grond- en grondwatermonsters heel strikt genomen niet worden gehandhaafd. Formeel gesproken is de kwalificatie verdacht van toepassing. De aangetroffen benzeenconcentratie in het grondwater is echter van lichte aard en geeft geen aanleiding tot aanvullend onderzoek. De aangetroffen concentratie is gelijk aan de streefwaarde. In het boven- en ondergrondmengmonsters zijn geen overschrijding van de interventiewaarde aangetroffen.

De onderzoekshypothese 'verdachte locatie' voor de locatie van de voormalige bovengrondse dieselolietank kan op grond van de analyseresultaten van het grondmonster niet worden gehandhaafd. In het bovengrondmengmonster is geen overschrijding van de interventiewaarde aangetroffen door de verdachte parameters. Op basis van de analyseresultaten van de bovengrond ter plaatse van de brandstoftank zijn er geen aanwijzingen voor een sterke bodemverontreiniging veroorzaakt door de voormalige brandstoftank. Ook bij de uitvoering van het veldwerk is geen olie-water reactie vastgesteld.

- Asbest in bodemonderzoek

De onderzoekshypothese 'verdachte locatie met een plaatselijke bodembelasting' is op basis van de analyseresultaten en het berekende gewogen gehalten asbest bevestigd. Bij de analyse van de grondmonsters van de zes onderzochte druppellijnen is bij vijf asbest aangetroffen. Bij de onderzochte druppellijnen wordt de maximale toegestane waarde van 100 mg/kg ds wordt

¹⁰ Grondvitaal B.V., Verkennend bodemonderzoek en asbest in bodemonderzoek Garderenseweg 60 3852 NK Ermelo, 2431065 Versie: 01 Revisiestatus: Definitief, Putten, 8 oktober 2024

niet overschreden. Bij de analyse zijn in de grondmonsters van drie druppellijnen asbestverdachte vezels aangetroffen in de fractie <0.5 mm. Door middel van een SEM-analyse is de asbestconcentratie van de fijne fractie <0,5 mm bepaald. De aangetroffen concentratie in alle drie de grondmonster overschrijdt de risiconorm van 10 mg/kg ds niet.

In twee druppellijnen is ter plaatse van de inspectiegaten een gewogen asbestconcentratie van respectievelijk 59,1 en 52,5 mg/kg ds vastgesteld. Formeel dient bij overschrijding van de halve maximale toelaatbare concentratie van 100 mg/kg ds. aanvullend of nader onderzoek uitgevoerd te worden. De aangetroffen concentratie asbest wordt zeer waarschijnlijk veroorzaakt door de erosie van de asbesthoudende dakplaten. Omdat de oorzaak van de asbestverontreiniging bekend is en, daarmee de omvang van de verontreiniging, wordt aanvullend of nader onderzoek niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

De milieukundige bodemgesteldheid is geschikt voor het beoogde gebruik.

4.16. Weging van het waterbelang

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient op grond van artikel 5.37 Bkl rekening te worden gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Het is aan het bevoegd gezag om te bepalen hoe andere bestuursorganen bij de besluitvorming worden betrokken. Dit betekent dat een zogenaamde 'weging van het waterbelang' (voorheen: watertoets) dient plaats te vinden.

Toetsing

Het plangebied ligt in het beheergebied van het Waterschap Vallei en Veluwe. Ten behoeve van de planontwikkeling is op 21 januari 2025 de digitale watertoets¹¹ uitgevoerd. Hieruit blijkt het plangebied aan de westzijde een watergang met een natuurfunctie raakt. Op grond daarvan is overleg met het waterschap noodzakelijk. Voor het overige zijn er vanuit het Waterschap geen belemmeringen zijn voor de planontwikkeling.

Vasthouden - bergen - afvoeren

Een belangrijk principe is dat zo veel mogelijk hemelwater binnen het plangebied wordt vastgehouden en/of geborgen en dus niet of niet direct afgevoerd wordt naar de riolering of het oppervlaktewater. Hiermee wordt bereikt dat de waterzuiveringsinstallatie beter functioneert, verdroging wordt tegen gegaan en piekafvoeren in het oppervlaktewater (met eventueel wateroverlast in benedenstrooms gelegen gebieden) worden voorkomen. Bij lozing op oppervlaktewater zal hiervan een melding gedaan moeten worden bij het waterschap.

¹¹ buRO – bureau voor ruimtelijke ordening, Digitale watertoets Garderenseweg 60 Speuld, Amersfoort, 16 augustus 2024

Afbeelding 11: Ligging watergang met natuurfunctie.



Grondwaterneutraal bouwen

Om grondwateroverlast te voorkomen adviseert het waterschap om boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te ontwerpen. Dit betekent dat aspecten zoals ontwateringsdiepte en infiltratie van hemelwater, beschouwd worden ten opzichte van de GHG. De gemeente hanteert voor nieuwbouw een ontwateringsnorm van 90 cm (gemeten tussen de GHG en de onderkant van de vloer). Het structureel onttrekken / draineren van grondwater is geen duurzame oplossing en moet worden voorkomen. Het waterschap adviseert de initiatiefnemer dan ook om voorafgaand aan de ontwikkeling een goed beeld te krijgen van de heersende grondwaterstanden en GHG. Eventuele grondwateroverlast is in eerste instantie een zaak voor de betreffende perceeleigenaar.

Schoon houden - scheiden - schoon maken

Om verontreiniging van bodem, grond- en/of oppervlaktewater te voorkomen is het van belang dat het afstromende hemelwater niet verontreinigd raakt. Dit kan door nadere eisen of randvoorwaarden te stellen aan bijvoorbeeld de toegepaste (bouw)materialen. Het waterschap vraagt de initiatiefnemer de beslisboom voor het afkoppelen van verhard oppervlak van het waterschap toe te passen.

Conclusie

Buiten het plangebied ligt aan de westzijde een watergang met natuurwaarde. Hieraan zullen hier geen ingrepen plaatsvinden. Het aspect weging van het waterbelang levert daarom en ook voor het overige geen belemmering op voor de voorgenomen ontwikkeling.

5. Juridische toelichting

5.1. 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.

5.2. 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.

5.3. 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 60 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 22k 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.

5.4. Algemene gebiedsoverstijgende regels voor activiteiten (thema's)

Hoofdstuk 2 bevat algemene gebiedsoverstijgende regels voor bepaalde thema's. In dit plan zijn regels opgenomen over parkeren en over de voorwaardelijke verplichting.

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 één jaar na het vaststellen van het wijzigingsbesluit de landschappelijke inpassing is uitgevoerd.

5.5. 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.

Hulpbedrijf - Garderenseweg 60 Ermelo

Op voor "Hulpbedrijf – Garderenseweg 60 Ermelo" aangewezen gronden is een agrarisch hulpbedrijf, de opslag van materialen en de opslag van en verkoop van hooi toegestaan. Ook zijn agrarische grondgebonden activiteiten toegestaan met uitzondering van het houden van landbouwhuisdieren met geuremissiefactor en het telen van gewassen. Verder zijn bij het hulpbedrijf, als ondergeschikte en ondersteunende activiteit een caravanstalling in het bedrijfsgebouw toegestaan.

Voor het bouwen van een gebouw zijn maximale goot-, - en bouwhoogten opgenomen. Het bedrijfsgebouw mag alleen binnen het bouwvlak worden opgericht en de oppervlakte bedraagt maximaal 750 m².

Wonen - Garderenseweg 60 Ermelo

Op voor "Wonen - Garderenseweg 60 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. Voor de vrijstaande woning (voormalige bedrijfswoning) die het dichtstbij is gelegen ten opzichte van het hulpbedrijf, is vastgelegd dat de geluidwaarde op de gevel van die woning maximaal 55 dB(A) bedraagt tussen 19:00 - 23:00 uur.

Groen - Garderenseweg 60 Ermelo

De doelen voor de met "Groen – Garderenseweg 60 Ermelo" aangewezen gronden bestaan uit het beschermen en instandhouding van:

- a. openheid van het landschap;
- b. oud verkavelingspatroon;
- c. natuurwaarden.

Op deze gronden mag niet gebouwd worden.

Verkeer - Garderenseweg 60 Ermelo

De doelen voor de met "Verkeer – Garderenseweg 60 Ermelo" aangewezen gronden zijn gesteld voor de inrichting van het terrein voor onder meer paden, pleinen en nutsvoorzieningen. Er zijn bouwregels opgenomen voor gebouwen en bouwwerken.

5.6. Algemene regels

In hoofdstuk 4 zijn nog algemene verbodsbepalingen opgenomen.

5.7. 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.

6. Uitvoerbaarheid

6.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1.1. Bestuurlijk vooroverleg

P.M.

6.1.2. Participatie omgeving

De initiatiefnemer heeft alle bewoners (buren) die grenzen aan dit perceel persoonlijk uitleg en een toelichting gegeven. Hiervoor is een informatieavond gehouden waar een vertegenwoordiging van zes adressen aanwezig was. De reacties en het participatieverslag zijn als bijlage bij deze aanvraag toegevoegd.

Tijdens de informatieavond hebben twee burens zich kritisch geuit op het plan. Hieronder zijn de vragen/argumenten kort samengevat. Beiden hebben verzocht om de weilanden tussen het plangebied en hun perceel onbebouwd te laten en ook niet als tuingrond te gebruiken. Beiden willen ook een mogelijkheid tot recht van eerste koop op het aan hun perceel aangrenzende weiland. Verder is gevraagd om de privacy te waarborgen door het zicht op de tuinen van de bestaande woningen te beperken. Ten slotte is gevraagd of het mogelijk is om een paaltje te plaatsen in de onverharde weg aan de noordzijde.

Naar aanleiding van de input tijdens de informatieavond had de initiatiefnemer een voorstel gedaan om het plan op diverse punten te wijzigen. Deze gewijzigde versie is echter niet door de landschapsarchitect van de gemeente goedgekeurd. Hierdoor is het plan wederom aangepast. Met de aandachtspunten vanuit inspraak is op andere manieren omgegaan (groene buffers) en de ontsluiting naar zandweg is vervallen. In het kader van de tervisielegging van het ontwerp van het TAM-Omgevingsplan zal deze versie weer aan omwonenden worden voorgelegd.

6.2. Financiële haalbaarheid

Het plan wordt op eigen grond door en voor rekening en risico ontwikkeld door de initiatiefnemer. Deze initiatiefnemer is ook de eigenaar van de gronden. De financiering van alle kosten die samenhangen met de ontwikkeling van de bebouwing komt voor rekening van de initiatiefnemer. Er zijn derhalve geen kosten voor de gemeente aan het bouwplan verbonden. Dit is tussen de gemeente en initiatiefnemer met een nadeelcompensatieovereenkomst/antérieure overeenkomst vastgelegd.