



Bestemmingsplan

TAM-omgevingsplan 22n Leuvenumseveld 50 Ermelo

Motivering



Bestemmingsplan TAM-Omgevingsplan 22n Leuvenumseveld 50 Ermelo

Motivering

Plan Identificatie	: NL.IMRO.0233.TAMLeuvenum50-0401
Planstatus	: Vastgesteld
Afdeling	: Ruimtelijke Ontwikkeling

Inhoudsopgave

Motivering	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging en begrenzing	5
1.3 Geldend omgevingsplan	5
1.4 Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2 Beschrijving van het initiatief	7
2.1 Omgeving	7
2.2 Locatie	7
2.3 Voornemen	8
Hoofdstuk 3 Beleidskader	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie	11
3.1.2 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)	11
3.2 Provinciaal beleid	12
3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland	12
3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland	12
3.3 Gemeentelijk beleid	13
3.3.1 Omgevingsvisie Ermelo	13
3.3.2 Structuurvisie Functieverandering	14
3.3.3 Woonvisie Ermelo 2030	14
3.3.4 Verordening sociale woningbouw	15
3.3.5 Landschapsontwikkelingsplan	15
3.3.6 Groen- en natuurinclusief bouwen	15
3.3.7 Gebiedsvisie Speuld	16
3.3.8 Gebiedsaanpak GEUS	17
Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid en overige aspecten	18
4.1 Milieuaspecten	18
4.1.1 Bodem	18
4.1.2 Activiteiten en milieuzonering	19
4.1.3 Geluid	19
4.1.4 Luchtkwaliteit	20
4.1.5 Externe veiligheid	20
4.1.6 Milieueffectrapportage	21
4.2 Archeologie, cultuurhistorie en monumenten	21
4.3 Natuur	22
4.4 Verkeer en parkeren	23
4.5 Waterparagraaf	23
4.6 Economische uitvoerbaarheid	24
Hoofdstuk 5 Juridische toelichting	25
5.1 Inleiding	25
5.2 Opzet van de regels	25
5.2.1 Inleidende bepalingen	25
5.2.2 Algemene gebiedsoverstijgende regels voor activiteiten (thema's)	25
5.2.3 Activiteiten	26
5.2.4 Algemene regels	26
5.2.5 Overgangsregels	26
Hoofdstuk 6 Inspraak en overleg	27
6.1 Vooroverleg	27
6.2 Participatie	27
6.3 Ontwerp	27

behorende bij het TAM-omgevingsplan 22n Leuvenumseveld 50 Ermelo

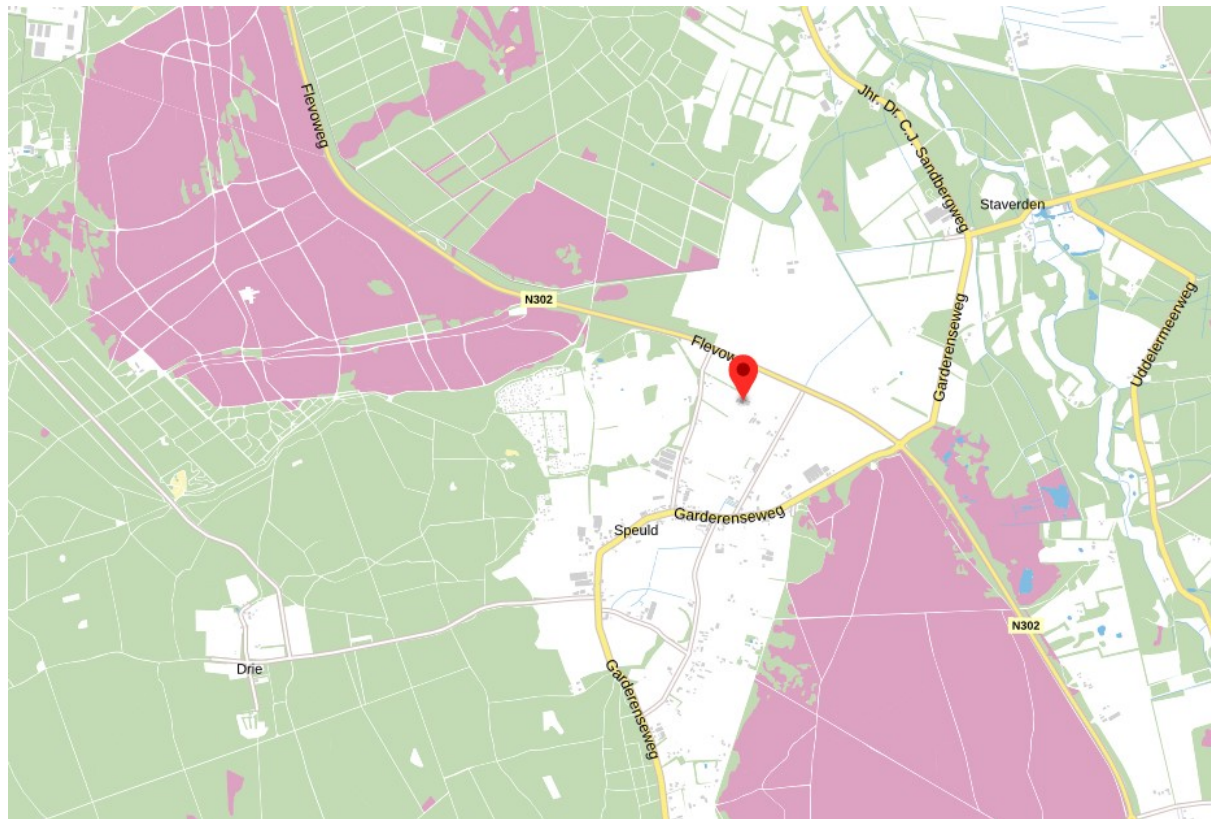
Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan het Leuvenumseveld 48-50 in Ermelo is een (voormalige) agrarische bedrijfslocatie aanwezig. Ter plaatse zijn een aantal stallen en twee woningen aanwezig. Het voornemen is om een vrijstaande woning en een twee-onder-een-kapwoning te bouwen. De bestaande schuren zullen daarvoor plaatsmaken. Dit voornemen past niet in het omgevingsplan. Voor een verdere realisatie van het plan is een wijziging van het omgevingsplan nodig.

1.2 Ligging en begrenzing

De locatie is gelegen in het westelijke buitengebied van Ermelo. De kern van Ermelo is op circa 7 kilometer ten westen van het perceel gelegen. Kadastraal staat het perceel bekend als gemeente Ermelo, sectie D, nummers 1635, 1748 en 1839.



Ligging in omgeving

1.3 Geldend omgevingsplan

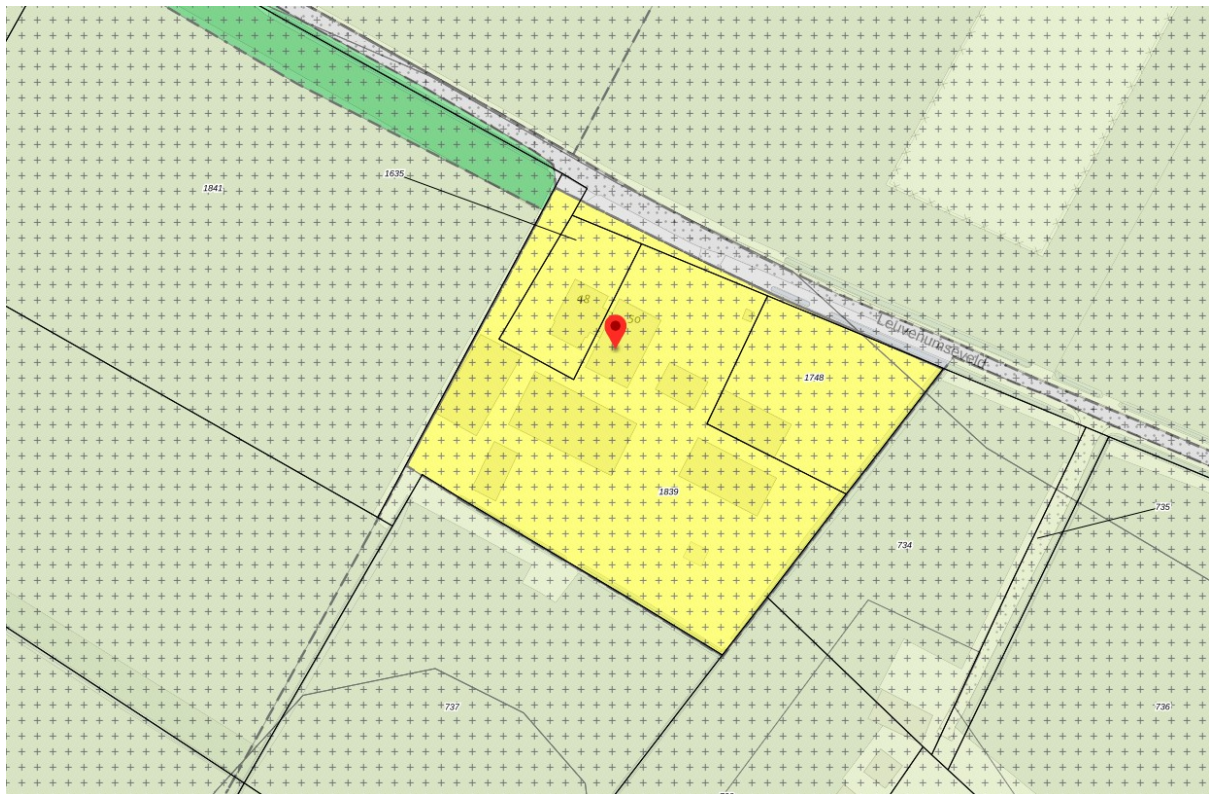
Voor de locatie geldt het tijdelijke deel van het omgevingsplan van de gemeente Ermelo. Het tijdelijk deel wordt onder andere gevormd door het bestemmingsplan Buitengebied Agrarische enclave en Speuld, vastgesteld door de gemeenteraad op 28 mei 2015, en het bestemmingsplan Parkeernormen, vastgesteld door de gemeenteraad op 8 juni 2017.

Voor de locatie geldt de bestemming 'Wonen - 1'. Daarmee zijn deze gronden in hoofdzaak bestemd voor wonen in woonhuizen en aan huis gebonden beroepen. Ter plaatse zijn 2 woningen van maximaal 750 m³ toegestaan. De goot- en bouwhoogte van woningen mag niet meer bedragen dan respectievelijk 4 en 8 meter.

Verder geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie H'. Daarmee zijn deze gronden mede bestemd voor de bescherming van de aan de grond eigen zijnde archeologische waarden.

In het bestemmingsplan Parkeernormen zijn als het ware regels en normen voor parkeren toegevoegd aan diverse bestemmingsplannen binnen de gemeente. In het kort houden deze regels

in dat bij het bouwen of aanpassen van gebouwen in voldoende parkeerruimte moet worden voorzien.



Uitsnede verbeelding

Het (tijdelijke deel van het) omgevingsplan maakt het initiatief niet mogelijk. Het omgevingsplan c.q. bestemmingsplan voorziet niet in het toevoegen van nieuwe woningen. Het bestemmingsplan heeft verder geen relevante, toereikende wijzigingsbevoegdheid opgenomen om te kunnen voorzien in de nieuwe woningen. Voor het initiatief is daarom een wijziging van het omgevingsplan nodig.

1.4 Leeswijzer

Deze motivering vangt in hoofdstuk 2 aan met een beschrijving van het plan. In het daaropvolgende hoofdstuk wordt het relevante beleidskader geschetst. Vervolgens worden in hoofdstuk 4 de omgevingsaspecten behandeld. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de juridische planbeschrijving. In hoofdstuk 6 en 7 wordt afgesloten met de (economische) uitvoerbaarheid en de procedure.

Hoofdstuk 2 Beschrijving van het initiatief

2.1 Omgeving

De locatie bevindt zich ten noordoosten van het buurtschap Speuld, in het buitengebied van Ermelo. Het terrein ligt in een gevarieerd en historisch waardevol landschap, dat wordt gekenmerkt door een afwisseling van hoger gelegen akkers (enken), kleinere landbouwpercelen (kampen), dichte bosgebieden en uitgestrekte heidevelden. Specifiek ligt het erf op de grens van twee landschappelijke zones: het kleinschalige kampenlandschap en het open karakter van de ontgonnen heidevelden.



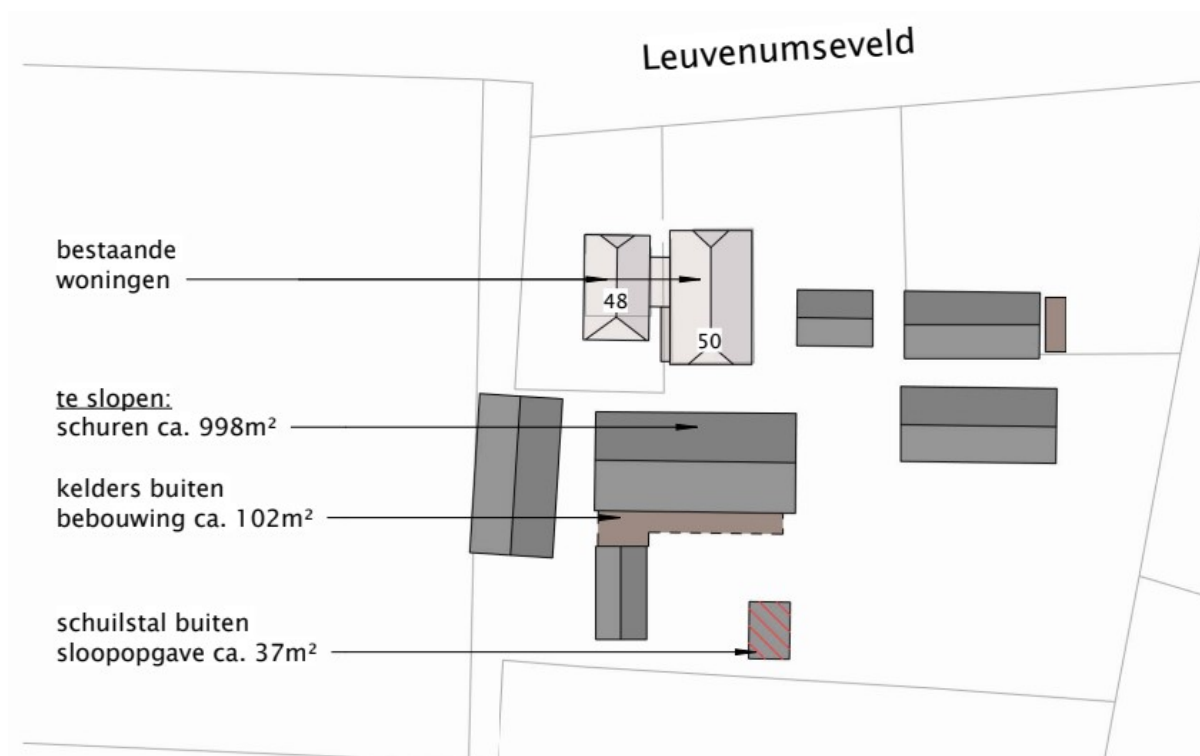
Luchtfoto omgeving

2.2 Locatie

Het erf is aan het einde van de jaren '50 van de vorige eeuw ontstaan. Op deze plek waren al groenstructuren te vinden die het bestaande erf nog altijd omzomen. Richting het zuiden is de openheid van de heideontginning te herkennen. Het erf kent een duidelijke hiërarchie en heeft een kenmerkende opzet. De hoofdwoning heeft een karakteristieke wolfskap en staat met de nok haaks op de weg. De bijgebouwen staan dwars op het hoofdgebouw, met de nokrichting haaks op die van het hoofdgebouw of met de nokrichting parallel aan de weg. Op het voorerf is een solitaire boom te vinden en het erf wordt aan de zijkanten en de achterzijde met groenstructuren omzoomd.



Luchtfoto locatie



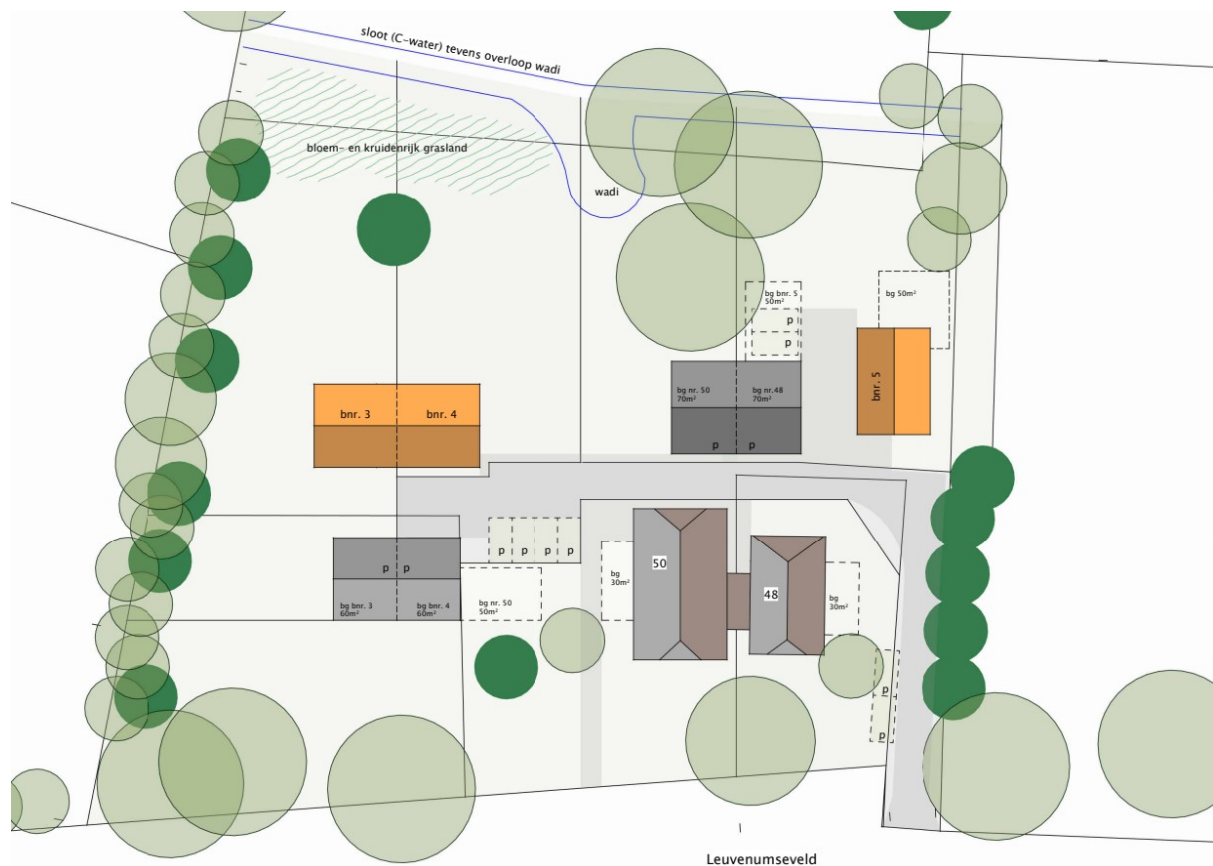
Situatietekening bestaande situatie

2.3 Voornemen

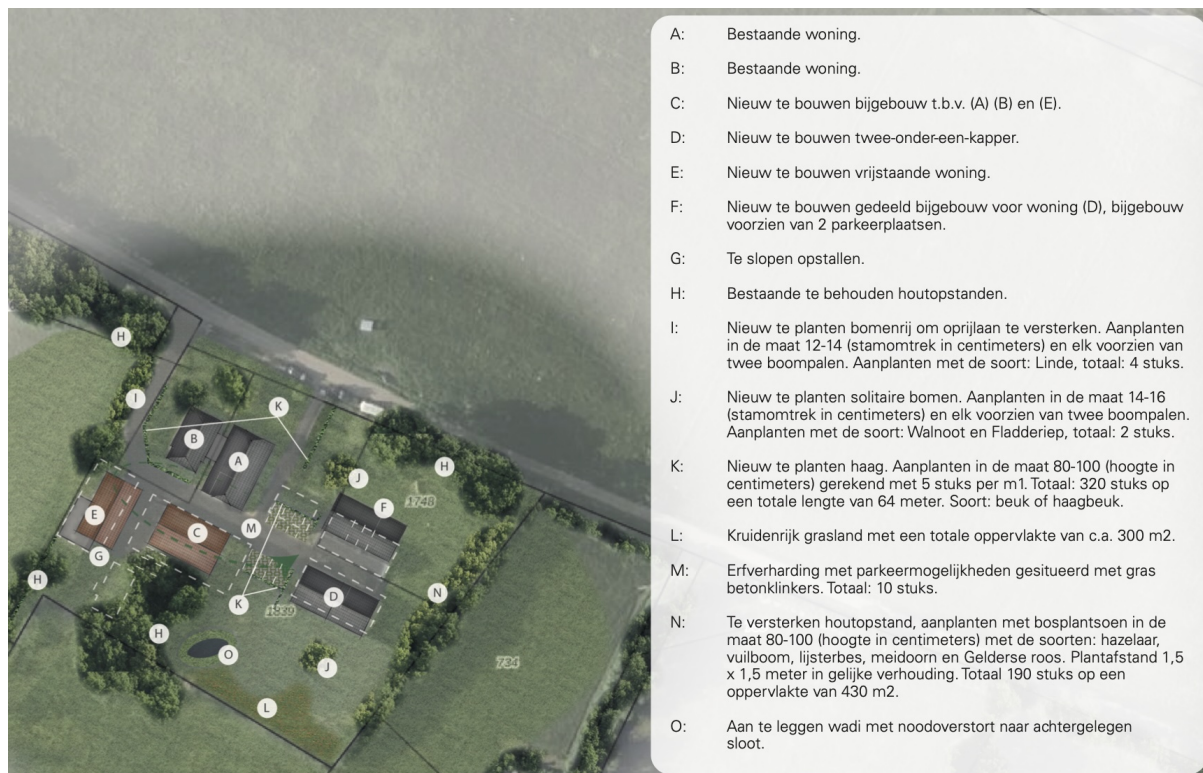
Ondanks dat de locatie al een woonfunctie heeft, is de locatie de afgelopen jaren nog (hobbymatig) agrarisch in gebruik geweest. De eigenaren zijn nu voornemens de rijbak en schuren te saneren en vervolgens nieuwe woningen te realiseren. Voor dit voornemen is een landschappelijk inpassingsplan gemaakt, opgenomen als Bijlage 1. Hierna wordt dat kort toegelicht.

De bestaande woningen blijven behouden (A en B op de tekening). De kapschuur achter de hoofdwoning (A) wordt gesloopt en wordt vervangen door een nieuw bijgebouw. De andere bijgebouwen worden gesloopt (G). Daarvoor worden twee nieuwe gebouwen terug gebouwd, bestaande uit een vrijstaande woning (E) van maximaal 400 m³ en een twee-onder-een kap woning (D) met bijbehorend bijgebouw (F). Op deze manier blijft er sprake van een compact erfensemble dat passend is in de kleinschalige opzet van het landschap. Op het erf landschappelijk in te passen worden nieuwe houtopstanden aangeplant. Aan de westzijde van het erf wordt een nieuwe bomenrij aangeplant met lindes (I), die de bestaande structuur van de houtopstand (van noord naar zuid) volgt. Daarnaast worden twee erfbomen aangeplant, een walnoot en een fladderiep (J). Op het voorerf wordt haaks op de weg een (beuken) haag toegevoegd. De ontsluiting van het erf verloopt via de reeds bestaande opritten. Op deze manier blijft het erf omzoomd door de bestaande houtopstanden (H) waardoor het erf kleinschalig en compact blijft.

De bestaande houtopstand aan de oostzijde van het erf wordt versterkt (N) door het aanplanten van bosplantsoen met de soorten hazelaar, vuilboom, lijsterbes, meidoorn en Gelderse roos. Aan de achterzijde van het erf (zuidkant) zal kruidenrijk grasland worden gerealiseerd (L).



Erfinrichtingsplan



Landschappelijke inpassing

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is vastgesteld op 11 september 2020. De NOVI geeft richting en helpt om keuzes te maken; te kiezen voor slimme combinaties van functies; uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden. In totaal zijn er 21 nationale belangen gevormd, waaronder het bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving en het waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.

Om ook daadwerkelijk uitvoering te geven aan de NOVI, is de Uitvoeringsagenda 2021-2024 opgesteld. Hierin zijn vier prioriteiten benoemd:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie.
2. Duurzaam economisch groeipotentieel.
3. Sterke en gezonde steden en regio's.
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De NOVI is een permanent en aanpasbaar proces. Er wordt uitgegaan van een terugkerende cyclus van vier jaar. Jaarlijks, in het voorjaar, is er een nationale NOVI-conferentie over de voortgang van de uitvoering, nieuwe ontwikkelingen en inzichten. Ook wordt een tweejaarlijkse monitor uitgevoerd door het Planbureau voor de Leefomgeving. Elke vier jaar vindt een uitgebreide beleidsevaluatie plaats, evenals een onderzoek naar de mening van burgers en wordt de NOVI zo nodig aangepast.

Toetsing

Uit de NOVI volgen geen uitgangspunten en/of randvoorwaarden voor de herontwikkeling van het werkingsgebied. Met deze ontwikkeling zijn geen nationale belangen in het geding.

3.1.2 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan regels over omgevingswaarden, instructieregels, beoordelingsregels en regels voor monitoring. Het Bkl geldt voor het Rijk en decentrale overheden. De instructieregels voor een omgevingsplan staan in hoofdstuk 5 beschreven. In afdeling 5.1 staan de instructieregels voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties houdt in dat er een balans is tussen verschillende functies die locaties binnen een gebied kunnen vervullen. Deze regels houden meer in dan alleen het bestemmen in een bestemmingsplan. Denk bij een functie bijvoorbeeld aan een netwerkfunctie (kabels en leidingen) of waterbergende functie (milieu).

De instructieregels uit afdeling 5.1 gaan over:

- waarborgen van de veiligheid (paragraaf 5.1.2)
- beschermen van de waterbelangen (paragraaf 5.1.3)
- beschermen van de gezondheid en van het milieu (paragraaf 5.1.4)
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5)
- behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6)
- behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7)
- bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8)

Afdeling 5.2 bevat instructieregels over de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Het gaat dan vooral om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen. Tot slot bevat afdeling 5.3 regels over ontheffing van instructieregels voor het omgevingsplan.

Toetsing

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de instructieregels en wordt het initiatief getoetst.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

Met de omgevingsvisie Gaaf Gelderland wil de provincie Gelderland in de toekomst gaaf houden. In deze omgevingsvisie wordt beschreven wat de provincie wil en moet veranderen en ontwikkelen om nu en in de toekomst prettig in de provincie te kunnen wonen, studeren en ontspannen. Samen met partners wordt elke dag gewerkt aan een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland. Er wordt gericht op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland. Aan de hand van 7 onderwerpen wordt hier richting aan gegeven:

- Energietransitie: van fossielvrij naar duurzaam.
- Klimaatadaptie: omgaan met veranderend weer.
- Circulaire economie: sluiten van kringlopen.
- Biodiversiteit: werken met de natuur.
- Bereikbaarheid: duurzaam verbonden.
- Economisch vestigingsklimaat: een krachtige, duurzame topregio.
- Woon- en leefklimaat: dynamisch, divers en duurzaam.

Voor dit project zijn geen specifieke uitgangspunten genoemd in de omgevingsvisie. Dit project is in overeenstemming c.q. niet in strijd met de Omgevingsvisie Gelderland.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

In de Omgevingsverordening Gelderland zijn regels opgenomen die door gemeenten meegenomen moeten worden bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Deze regels beschermen en waarborgen de belangen van de provincie. In de verordening zijn verschillende kaarten opgenomen. Hieronder worden de relevantie bepalingen voor de locatie besproken.

Artikel 5.20 (beschermen Groene ontwikkelingszone)

1. Voor zover een omgevingsplan van toepassing is op locaties binnen de Groene ontwikkelingszone, laat het een nieuwe activiteit of ontwikkeling alleen toe als uit onderzoek blijkt dat:
 - a. de kernkwaliteiten of ontwikkelingsdoelen, genoemd in bijlage Kernkwaliteiten Geld natuurnetwerk en Groene ontwikkelingszone, per saldo en naar rato van de ingreep worden versterkt; en
 - b. de samenhang niet verloren gaat.

De locatie ligt in het deelgebied Houtdorperveld. De kernkwaliteiten daarvoor zijn als volgt:

- Onderdeel van grootschalig aaneengesloten gebied van droge, voedselarme bossen, zandverstuivingen en heide; hier heide met de ontginning van Speuld
- Onderdeel van Nationaal Landschap Veluwe
- Onderdeel van Natura 2000-gebied Veluwe met de bijbehorende habitats en soorten
- Groot wild: m.n. edelherten, wilde zwijnen
- Leefgebied das
- Aan de westzijde N302 overgang naar het dal van de Leuvenumse Beek met natte heide
- Parel Houtdorper en Speulderveld: grote aaneengesloten droge heide, rijk aan karakteristieke fauna
- Kleinschalige afwisseling in het ontginningslandschap met bomen en singels en beeklopen
- Cultuurhistorische waarden van o.m. grafheuvels, oude ontginningen en boerderijen,
- Abiotiek: aardkundige waarden, kwel, bodem, grondwaterreservoir

De ontwikkeldoelen zijn als volgt:

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

Toetsing

Dit project doet geen afbreuk aan de kernkwaliteiten van het Houtdorperveld. De bestaande schuren maken plaats voor nieuwe woningen. Bij de nieuwe inrichting en landschappelijke inpassing is zorgvuldig rekening gehouden met de kernkwaliteiten. De sloop en de landschappelijke inpassing zijn als voorwaardelijke verplichtingen verwerkt in de regels bij deze wijziging van het omgevingsplan. Door het behoud van waardevolle groenelementen in de bestaande situatie, het verwijderen van opstallen in het werkingsgebied en de toevoeging van landschapselementen vindt op voorhand al een versterking van de Groene ontwikkelingszone plaats. In Bijlage 2 is de ingevulde rekentabel van de provincie bijgevoegd. Daaruit volgt een positief saldo. Een aanvullend

versterkingsplan is daarom niet nodig; de benodigde versterking van de Groene ontwikkelingszone zit al verwerkt in de aard van het plan.

Artikel 5.44 (beschermen landschap Gelderse streken:Veluwe)

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

Voor deze streek zijn de volgende kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen benoemd:

11. Veluwe

Kernkwaliteiten	Ontwikeldoelen
1 Reëlfrijsk stuwwallencomplex en veruit het grootste aaneengesloten groene en bosrijk gebied van Nederland. Inclusief het spectaculaire 'stiele' reliëf op de zuidflank van de Veluwe, de zuidrand van de stuwwal.	Ruimtelijke ontwikkelingen houden rekening met en dragen zo mogelijk bij aan de kernkwaliteiten van de Veluwe. Handhaven en versterken van de Veluwe als groen-blaue long van Nederland. Meer nog dan voorheen natuurgebieden met elkaar verbinden, o.a. door onthekken, ecoducten en groene zoomen. Inclusief natuurlijke verbindingen met omliggende, lager gelegen gebieden in Gelderse Vallei, IJsselvallei en Randmeerkust. Behouden van aardkundige waarden en de zoetgrondwatervoorraad. Terughoudendheid ten aanzien van ontgronden. Vermindering van barrièrewerking van kruisende infrastructuur.
2 Sterke afwisseling van bos- en natuurgebieden, heidevelden, zandverstuivingen, agrarische enclaves en landgoederen met landgoedstructuren en lanen.	Versterken van de variatie aan natuurdoeltypen. Accentueren van de overgangen tussen landschaps-eenheden. In de agrarische enclaves transitie inzetten naar duurzame landbouw met behoud van openheid. Introduceren van passende nieuwe grondgebruiksvormen zoals voedselbossen, beleefplekken en kleinschalige energieopwekking. Behouden en versterken van de kwaliteiten van landgoederen en buitenplaatsen. De landgoederenstructuur op de zuidoostflank onder de naam Gelders Arcadië meer herkenbaar en beleefbaar maken.
3 Schaars oppervlaktewater: vennen, enkele beken en aan de rand sprengen en sprengbecken.	Herstel van de loop en vorm van sprengbecken in hun cultuur-historische betekenis en haar zichtbaarheid vergroten. Natuurrijkdom van beken en vennen vergroten.
4 Grote historische gelaagdheid met fenomenen en verhalen uit verschillende tijdslagen. Grootste aantallen en dichtheid aan grafheuvels en celtic fields van Nederland. IJzerwinning en heidepotstelsysteem. Aanwezigheid van hessenwegen en koningswegen.	De tijdslagen meer beleefbaar maken. Historische artefacten, structuren en ensembles behouden, restaureren en recreatief ontsluiten.
5 Rijke variatie aan (cultuurhistorisch bepaalde) soorten bos met hoge ecologische waarden. Veel natuurgebieden hebben de Natura 2000 waarden.	Variatie behouden en versterken en zo nodig herstellen. Bevorderen van een gevarieerd loofbos en verminderen van naaldbos. Behouden van oude boskernen. Hoge bescherming van Natura 2000 waarden. Herstel kwaliteit van bodem en bevorderen ecologische beheer. In balans brengen met houtproductie.
6 Aantrekkelijk en relatief goed ontsloten recreatielandschap, al vanouds een geliefde vakantiebestemming voor Nederland.	De recreatieve druk meer dan voorheen zoneren in drukke, luwe en stille gebieden, inclusief passende recreatieve ontsluiting. Met aandacht voor sluiten van wegen en parkeerplaatsen en uitbreiding onverharde paden.
7 Bijzondere beleving van 'leegte' en 'eindeloosheid', stilte en donkerte, flora en fauna, beslotenheid, openheid door aanwezigheid van heidevelden, zandverstuivingen en oude bouwlanden in enclaves en op de flanken.	Zorgdragen dat Veluwe-beleving (in te onderscheiden belevingsgebieden) meer authentiek wordt door bestanden van genoemde kwaliteiten. Inrichten van belevingsplekken overeenkomstig de zonering. Open plekken en enclaves, vooral oude essen, koesteren en behouden. Geldt ook voor landgoederen en buitenplaatsen. Stille gebieden blijvend in acht nemen. Donkerte 'intensiveren' door belichting aan te passen of achterwege te laten.
8 Contrast tussen de besloten randen van de Veluwe met de lager gelegen open en halfopen gebieden (flanken), gecombineerd met bijzondere zichtlijnen of panorama's op de omgeving.	Contrast handhaven en versterken door natuurbouw of natuurinclusieve landbouw. Zichtlijnen behouden voor versturende elementen en waar mogelijk panorama's toevoegen.
9 Op het massief komt weinig maar wel specifieke bebouwing voor: o.a. instellingsterreinen, kazernes, vakantieparken, landgoederen. Zes steden liggen met hun 'rug' op de stuwwallen: Arnhem, Wageningen, Ede, Harderwijk, Hattum 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 ruimtelijke claims.

Toetsing

De genoemde kernkwaliteiten zijn specifiek op de locatie niet aanwezig. De nieuwe situatie zal wel zorgen voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Dit project zal dan ook geen afbreuk doen aan de kernkwaliteiten van de Veluwe.

Conclusie

Dit project is in overeenstemming met de omgevingsverordening van de provincie Gelderland.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Ermelo

De Omgevingsvisie Ermelo is vastgesteld door de gemeenteraad op 26 januari 2022. De omgevingsvisie geeft de ontwikkelingsrichting op hoofdlijnen van Ermelo op hoofdlijnen. De locatie is gelegen in het deelgebied 'Buitengebied west'. De relevante opgaven die rondom de locatie benoemd zijn, zijn als volgt:

- Goede inpassing van woningbouwprojecten.
- Koester het afwisselende waardevolle landschap.
- Werken aan de verbetering van het landschap. Een voorbeeld is het versterken van groen rondom buurtschappen en erfbeplanting.

Verder is over wonen het volgende beschreven in de omgevingsvisie:

Ermelo werkt samen met de bewoners en partners aan leefbare, toekomstbestendige wijken. Met een aantrekkelijke, groene inrichting, waarmee bijgedragen wordt aan de klimaatadaptatie, een schone lucht en een beweeg- en speelvriendelijke omgeving. Ingezet wordt op duurzame, levensloopbestendige woningen voor alle leeftijds- en doelgroepen. We faciliteren en stimuleren de realisatie van voldoende woningen voor alle Ermeloërs. Nieuwbouw vindt in eerste instantie plaats via inbreiding en herontwikkeling, maar op termijn hebben we behoefte aan een nieuwe ontwikkelingsrichting buiten het bebouwde gebied. Het behoud en waar mogelijk versterken van onze groene identiteit en een gezonde leefomgeving, vraagt om een einde aan het alsmaar verder inbreiden.

Toetsing

Dit project voorziet in een vrijstaande woning en een twee-onder-een-kapwoning. Daarvoor worden de schuren gesloopt. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van het functieveranderingsbeleid. In paragraaf 3.3.2 wordt daar verder op ingegaan. De nieuwe woningen zijn landschappelijk goed in te passen. Daarnaast voorziet dit project in een invulling van de woningbehoefte.

Conclusie

Dit project is in overeenstemming met de Omgevingsvisie Ermelo.

3.3.2 Structuurvisie Functieverandering

De herrijkte Structuurvisie Functieverandering is vastgesteld door de gemeenteraad op 22 december 2021. Hierin beschrijft de gemeente haar visie over het agrarische landschap en functieverandering. Specifiek over functieverandering naar wonen beschrijft deze structuurvisie het volgende.

De locatie ligt in het Jonge Heideontginningenlandschap. Hiervoor zijn de ontwerpcriteria als volgt:

- Maximaal 2 vrijstaande woningen (<750 m³).
- Maximaal 4 rijwoningen.
- Openhouden en verdichten aan de randen.
- Architectuur afhankelijk van omliggende landgoed(architectuur).
- Beplanting moet aansluiten bij omliggende landschap.

Voor twee-onder-één-kapwoningen geldt een minimale sloopopgave van 500 m² voor de realisatie van 1 twee-onder-één-kapwoning, waarbij geldt dat de terugbouwmogelijkheid 45% bedraagt. Voor één vrijstaande woning van maximaal 750 m³ geldt een minimale sloopopgave van 800 m².

Toetsing

Er wordt in totaal 1.100 m² aan voormalige bedrijfsbebouwing gesloopt. Voor een vrijstaande woning tot 400 m³ zijn 500 sloopmeters nodig. Voor een twee-onder-een-kapwoning geldt een terugbouwpercentage van 45%. Na inzet van de 500 sloopmeters voor de vrijstaande woning, zijn er nog 600 sloopmeters over. Daarmee kunnen de twee-onder-een-kapwoningen, inclusief bijgebouwen, gezamenlijk maximaal 270 m² worden. Dat wordt vastgelegd in de regels van deze wijziging van het omgevingsplan. Daarmee voldoet het aan de maximale omvang volgens het functieveranderingsbeleid. Op eigen terrein zijn dus voldoende sloopmeters aanwezig om in het voornemen te kunnen voorzien.

Conclusie

Dit project is in overeenstemming met de Structuurvisie Functieveranderingsbeleid.

3.3.3 Woonvisie Ermelo 2030

Sinds de laatste woonvisie uit 2015 zijn er veel ontwikkelingen geweest op de woningmarkt. Zo is de druk op de woningmarkt flink toegenomen en zijn de huizenprijzen gestegen. Hierdoor hebben veel huishoudens en met name starters en de ouderen moeite om geschikte en passende woonruimte te vinden. Om in te spelen op de veranderingen heeft het college een nieuwe woonvisie opgesteld.

Exclusief staat voor de woonomgeving die de gemeente Ermelo bieden; groen, gezond, een sterke sociale verbondenheid en zorgstructuur. Deze woonomgeving wil de gemeente toegankelijk houden voor iedereen. Dit betekent dat de gemeente zich gaat inspannen voor een gevarieerd woningaanbod voor jong en oud, kleine en grote huishoudens, lage, midden en hoge inkomens en voor mensen met een specifieke zorgvraag. Om de visie te realiseren zet de gemeente in op drie strategische woonopgaven:

- Samen investeren in toekomstbestendige buurten en buurtschappen;
- Woningbouwprogramma in balans;
- Passend en betaalbaar wonen voor iedereen.

Nieuwbouw, herstructurering en transformatie zet de gemeente de komende jaren in voor alle doelgroepen. De gemeente heeft hierbij een programmering van nieuwbouwwoningen voor ogen waarin een goede balans is tussen de behoefte van de korte termijn en de lange termijn. Ook stimuleren ze bij elke nieuwbouwaanvraag de inzet op groen- en natuurinclusief bouwen. In Ermelo streeft de gemeente naar een woningvoorraad die zoveel mogelijk past bij de woonwensen, inkomens, levensfase en huishoudenssamenstelling van onze inwoners. Er is keuze voor iedereen, mede door een passend en betaalbaar woningaanbod. Hierbij zetten ze onder andere in op het

vergroten van het aantal sociale huurwoningen.

Toetsing

Dit project voorziet in 3 nieuwe woningen. Daarmee wordt een deel van de bestaande vraag ingevuld.

Conclusie

Dit project is in overeenstemming met de woonvisie.

3.3.4 Verordening sociale woningbouw

De verordening sociale woningbouw gemeente Ermelo 2019 is vastgesteld door de gemeenteraad op 21 maart 2019. In de Verordening sociale woningbouw gemeente Ermelo 2019 is vastgelegd dat de instandhoudingstermijn voor sociale huur, sociale koop en midden huurwoningen tenminste 10 jaar bedraagt. Ook is in de verordening bepaald voor welke doelgroepen deze woningsegmenten bedoeld zijn. Aan het al dan niet realiseren van voldoende sociale huur- en koopwoningen is in de verordening een vereveningsfonds gekoppeld.

Dit project voorziet in 3 nieuwe woningen. De woningen worden geen sociale woningen. De verordening is echter niet van toepassing op functieveranderingen.

Conclusie

De verordening sociale woningbouw is niet van toepassing op dit project.

3.3.5 Landschapsontwikkelingsplan

Het buitengebied van Ermelo en Putten heeft bijzondere landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten. Deze kwaliteiten staan onder druk door de dynamiek in het buitengebied ten gevolge van verschillende processen en concrete ontwikkelingen die hun weerslag hebben op het landschap. De dynamiek biedt tevens kansen voor behoud van landschappelijke kwaliteiten en landschapsontwikkeling. De gemeente Ermelo wil het LOP gebruiken als input voor de nieuwe structuurvisie Ermelo. Het doel van de opstelling van het LOP is om in overleg met alle betrokkenen - bestuurders, beleidsmakers, bewoners en organisaties - tot een uitvoeringsgericht plan te komen voor behoud en verbetering van de kwaliteit van het landschap.

Op hoofdlijnen bestaat de visie uit het behoud en versterking van de kernkwaliteiten van de 4 hoofdzones. Op het Landschapsontwikkelingsplan ligt de locatie in het kampenlandschap. Hierover is het volgende beschreven:

Het kampenlandschap is een kleinschalig en tamelijk besloten landschap. Als contrast hiermee stroomt de beek door een open beekdal begeleid met enkele solitaire bomen. Weinig bomen is dus het uitgangspunt voor de inrichting langs beken in het kampenlandschap. Echter afhankelijk van de ecologische doelstelling is andere beplanting dan wel natuurlijk graslandbeheer mogelijk. Wandelroutes kunnen langs de beken en/of beekdalen worden geleid, bijvoorbeeld op de landgoederen.

Ter inbedding van de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in het plangebied, wordt de landschapsstructuur versterkt met onder andere een nieuw aan te planten bomen, een nieuw aan te planten struweel en greppel en het aanvullen van de boomgaard. Voor een nadere beschrijving van de landschappelijke inpassing wordt verwezen naar paragraaf 2.3.

Conclusie

Dit project is in overeenstemming met het landschapsontwikkelingsplan.

3.3.6 Groen- en natuurinclusief bouwen

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 (bijv. bij tenderen), en bij wijzigingen van bestemmingsplannen wordt een verplicht puntensysteem gehanteerd hanteren. Naast woningbouwprojecten geldt dit puntensysteem ook voor andere projecten bijv. 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.

Toetsing

Voor de toepassing van het beleid voor groen- en natuurinclusief bouwen wordt verwezen naar Bijlage 1 Landschappelijk inpassingsplan. Daarin staat ook beschreven welke maatregelen toegepast worden.

Conclusie

Dit project is in overeenstemming met het beleid voor groen- en natuurinclusief bouwen.

3.3.7 Gebiedsvisie Speuld

De Gebiedsvisie Speuld e.o. is een toekomstgerichte visie voor de buurtschappen Speuld, Houtdorp, Drie, De Beek, Leuvenum en Staverden in de gemeente Ermelo. De visie is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met bewoners en kijkt 10 tot 15 jaar vooruit. Aanleiding is de noodzaak om antwoorden te formuleren op maatschappelijke ontwikkelingen zoals woningbouw, landbouwtransitie, recreatiedruk, biodiversiteit, en energietransitie, en om de leefbaarheid en landschappelijke kwaliteit te behouden en versterken.

De gebiedsvisie stelt zes hoofdthema's centraal: agrarisch landschap en natuur, wonen, voorzieningen en samenleven, bedrijvigheid, verkeer en veiligheid, en duurzaamheid en energietransitie. Deze thema's zijn gebaseerd op gesprekken met bewoners, buurttafels, werkgroepsessies en deskundige analyse. Inwoners koesteren het kleinschalige en landelijke karakter van hun woonomgeving en willen daar op een zorgvuldige manier toekomst aan geven.

Binnen het thema agrarisch landschap en natuur is behoud en herstel van karakteristieke elementen als houtwallen, beken en open heide een speerpunt. Agrariërs worden gezien als belangrijke beheerders van het landschap. Waar landbouw verdwijnt, kan ruimte ontstaan voor natuurontwikkeling of beperkte andere functies, mits landschappelijk passend.

Voor wonen geldt dat grootschalige uitbreidingen onwenselijk zijn. In plaats daarvan wordt ingezet op kleinschalige woningbouw, inbreiding, splitsing van bestaande woningen en het benutten van vrijkomende agrarische bebouwing door herbestemming of sloop en nieuwbouw. Het doel is om jonge gezinnen en ouderen in het gebied te behouden met passende en betaalbare woningen.

Onder voorzieningen en samenleven ligt de nadruk op het behouden van bestaande ontmoetingsplekken zoals de basisschool en snackbar, en op het versterken van sociale cohesie. Er is behoefte aan een nieuwe speeltuin, ontmoetingsplekken voor ouderen (zoals Speuld Plus), en betere bereikbaarheid via openbaar vervoer.

Wat betreft bedrijvigheid is er ruimte voor kleine ondernemingen aan huis en kleinschalige recreatie (zoals B&B's of theetuinen). Grootschalige bedrijventerreinen of recreatieparken worden onwenselijk geacht. Nieuwe bedrijvigheid moet passen binnen het landschap en de rust van het gebied respecteren.

Relatie met Geus

De gebiedsaanpak 'GEUS' is een overkoepelend project waarbij de verschillende maatschappelijke opgaven centraal staan, zoals de stikstofopgave, landbouwtransitie, klimaatadaptatie, biodiversiteitsherstel en de woningbouwopgave. In deze gebiedsvisie gelden dezelfde opgaven en vormen gebiedsspecifiek een uitwerking van de verschillende thema's. Het is van belang dat de opgaven op elkaar afgestemd zijn, zodat ze zoveel mogelijk samen kunnen optrekken en er geen tegenstrijdigheden ontstaan.

Toetsing

Dit project voorziet in functiewijziging, waarbij vrijkomende agrarische bebouwing plaatsmaakt voor nieuwe woningen. Daarnaast wordt de nieuwe situatie verder landschappelijk ingepast.

Conclusie

Dit project past binnen de gebiedsvisie.

3.3.8 Gebiedsaanpak GEUS

De Gebiedsaanpak GEUS is een strategisch gebiedsplan voor het Veluwe gebied rondom Garderen, Elspeet, Uddel, Speuld en de aangrenzende buurtschappen. Het plan kijkt vooruit tot 2050 en is opgesteld door bewoners, overheden (Apeldoorn, Barneveld, Ermelo, Nunspeet, provincie Gelderland en het waterschap) en betrokken organisaties. De visie is een antwoord op complexe opgaven zoals stikstofreductie, natuurherstel, toekomstbestendige landbouw, woningbouw, recreatiedruk en het behoud van leefbaarheid.

De visie bouwt voort op de historische verwevenheid van functies in het gebied: landbouw, natuur, wonen en gemeenschapsleven zijn van oudsher nauw verbonden. Dit principe van verwevenheid en verbondenheid vormt de rode draad in de visie. Het gebied wil zich niet op slot zetten, maar juist ruimte creëren voor duurzame ontwikkelingen die in balans zijn met de landschappelijke en sociale kenmerken van het gebied.

Op het gebied van natuur en water richt het plan zich op herstel van natuurlijke systemen zoals beken en vochtige natuur, verbetering van de waterkwaliteit, en het creëren van zachte overgangen tussen landbouw- en natuurgebieden. De vastgestelde natuurdoelen uit Natura 2000 zijn leidend, maar de manier waarop die doelen worden gehaald, biedt ruimte voor maatwerk in overleg met bewoners en grondeigenaren.

Voor de landbouw wordt een duurzaam toekomstperspectief geschetst. Via een pilot – de “proeftuin GEUS” – werken agrariërs samen aan kringlooplandbouw, extensivering, en reductie van stikstofuitstoot (met een doelstelling van 42% ten opzichte van 2018). De kalverhouderij, die kenmerkend is voor de regio, krijgt een duurzame doorontwikkeling met oog voor dierenwelzijn en milieubelasting.

Leefbaarheid staat hoog op de agenda. Er komt ruimte voor woningbouw voor jongeren en ouderen, passend bij het karakter van de dorpen en buurtschappen. Bestaande voorzieningen worden behouden of versterkt. Ook wordt gewerkt aan verkeersveiligheid (bijv. op de N302 en N310), verbetering van het openbaar vervoer en uitbreiding van wandel- en fietsroutes. Voor Speuld betekent dit onder meer verspreide woningbouw, behoud van de school en het buurthuis, en aandacht voor verkeersdruk op de Garderenseweg.

Toetsing

Het gebiedsplan geeft aan voldoende woningen te willen realiseren. Daarnaast is beschreven dat ingezet wordt op de omvorming van vrijkomende agrarische erven tot woningen.

Conclusie

Dit project past binnen het gebiedsplan.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid en overige aspecten

4.1 Milieuaspecten

In deze paragraaf worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's bodem, milieuzonering, geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid. Ook is een paragraaf gewijd aan het al dan niet noodzakelijk zijn van een milieueffectrapportage of milieueffectbeoordeling.

4.1.1 Bodem

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels (paragraaf 5.1.4.5) in het Bkl opgenomen. Het Rijk stelt instructieregels aan gemeenten voor het toelaten van een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie. De gemeente moet daarom regels voor het tegengaan van bouwen op verontreinigde bodem opnemen in het omgevingsplan. De gemeente zorgt ervoor dat nazorg en instandhouding van bodemmaatregelen na het saneren in het omgevingsplan komt. Het kan zowel gaan om een sanering die is uitgevoerd volgens paragraaf 4.121 van het Bal, een omgevingsplan, een omgevingsvergunning of een maatwerkvoorschrift. De gemeente neemt in het omgevingsplan een bodemfunctieklassenkaart op. Deze kaart geeft de bodemfunctieklassen van de landbodem van het gemeentelijk grondgebied weer. De bodemfunctieklasse beschrijft het gebruik van de bodem 3 klassen van bodemfuncties:

- landbouw en natuur
- wonen
- industrie

Bij de aanwijzing van deze klassen wordt rekening gehouden met de functie die in het omgevingsplan aan die locatie is toegedeeld. Bijvoorbeeld: wonen met tuin komt in de bodemfunctieklasse wonen.

Het bevoegd gezag gebruikt de bodemfunctieklassen voor het vaststellen van de toepassingseisen voor de milieubelastende activiteit toepassen van grond en baggerspecie. De bodemfunctieklassen zijn nader uitgewerkt in de Regeling bodemkwaliteit. De maximale waarden van deze bodemfunctieklassen zijn medebepalend voor de vraag aan welke kwaliteit de toe te passen grond of baggerspecie moet voldoen. Dit volgt uit artikel 5.89p van het Bkl.

Toetsing

Voor dit project is door adviesbureau Beacx een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen als Bijlage 1. Hierna worden de uitkomsten kort besproken.

Gehele terrein

Uit het onderzoek blijkt dat de circa 4.200 m² grote onderzoekslocatie op kleinschalig niveau onverdacht is voor bodemverontreiniging. De onderzoekshypothese wordt onverdacht gesteld en de onderzoeksstrategie is hierbij "kleinschalig onverdachte locatie (ONV-NL)" (zie NEN paragraaf 5.1). In de boven- en ondergrond zijn geen verhogingen van analytisch onderzochte stoffen aangetoond, waardoor de vooraf vastgestelde hypothese wordt geaccepteerd en de locatie geschikt wordt geacht voor het beoogde gebruik.

Druppelzones

Ter plaatse van de vier druppelzones nabij de panden met golfplaten wordt de toplaag beschouwd als verdachte contactzone in verband met mogelijke aanwezigheid van asbest. In mengmonsters MMA01 en MMA02 is geen asbest aangetoond, terwijl in MMA03 en MMA04 een licht gehalte is vastgesteld dat de interventiewaarde (100 mg/kg.ds) en de waarde voor nader onderzoek (50 mg/kg.ds) niet overschrijdt. MMA03 en MMA04 zijn vervolgens herbemonsterd, waarbij ook MMA05.1, MMA02.2 en MMA05.2 zijn geanalyseerd; hierbij zijn maximaal lichte gehalten aan asbest aangetroffen die evenmin de waarde voor nader onderzoek overschrijden, zodat nader onderzoek niet benodigd is. De resultaten van de (her)bemonstering zijn grofweg vergelijkbaar, waarbij kleine verschillen kunnen worden verklaard door de ligging van de inspectiegaten. Geconcludeerd wordt dat de hypothese formeel gezien kan worden geaccepteerd en dat de locatie geschikt is voor het beoogde gebruik.

4.1.2 Activiteiten en milieuzonering

Onder de Omgevingswet is ook een goede afstemming nodig om hinder tussen woningen en bedrijven te voorkomen. Waar onder de Wet milieubeheer gesproken werd over milieubelastende 'inrichtingen', gaat het in de Omgevingswet over 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 hier niet onder.

Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden is de VNG-handreiking 'Activiteiten en milieuzonering' uit 2024 gebruikt. Deze nieuwe handreiking is gebaseerd op de Omgevingswet en vervangt de publicaties Bedrijven en milieuzonering uit 2009 en Milieuzonering Nieuwe Stijl uit 2019.

Bij deze nieuwe uitgave zit ook een nieuwe tabel, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten zones met afstanden zijn aangegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft zones voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geluid en geur.

Toetsing

Dit project voorziet in nieuwe woningen. Daarmee is alleen sprake van inwaartse zonering.

Aan het Lageveld 9 is een autogarage aanwezig. Daarvoor geldt geluidzone 1. Die zone kan toegekend worden op 30 meter van milieugevoelige functies. De afstand tot de nieuwe woningen bedraagt meer dan 250 meter.

Verder is aan de Lageveld 15 een agrarisch bedrijf aanwezig waar rundvee gehouden wordt. Daar hoort geluidzone 1 en geurzone 3 bij. Voor het geuraspect geldt echter de vaste afstand van 50 meter. De afstand tot de nieuwe woningen bedraagt meer dan 60 meter. Daarmee is er voldoende afstand tussen de functies.

Overige milieubelastende functies zijn op grotere afstand gelegen en hebben een vergelijkbare of lagere milieupact.

Ten aanzien van spuitzoneringen vormen de omliggende agrarische gronden geen belemmering. Die gronden worden namelijk niet bespoten. Daarbij komt dat de gronden nu al een woonfunctie hebben en de bestaande woningen een belemmerende factor zijn.

Conclusie

Milieuzoneringen vormen geen belemmering voor dit project. In de nieuwe situatie zal sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat.

4.1.3 Geluid

Op basis van het Besluit kwaliteit leefomgeving zijn er drie geluidsbronnen waarmee bij de planologische medewerking aan nieuwe ontwikkelingen rekening gehouden dient te worden: wegverkeers-, railverkeers- en industrielawaai. Er wordt onderscheid gemaakt tussen geluidsbronnen met een basisgeluidemissie en geluidsbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde. De beoordeling van deze geluidsbronnen bij gevoelige gebouwen ligt bij het bevoegd gezag.

Voor dit project is door adviesbureau Tecmap een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen als Bijlage 4 bij deze motivering. Hierna worden de uitkomsten kort besproken.

Vanwege het verkeer over de gemeentelijke wegen ontstaat op de gevels van de nieuw te bouwen woningen aan de Elspeterweg geen relevante waarde voor geluid. Er wordt ruimschoots voldaan aan de standaardwaarde van 53 dB.

Vanwege het verkeer over de provinciale weg ontstaat een waarde voor geluid van maximaal 54 dB Lden. De standaardwaarde van 50 dB wordt overschreden maar de grenswaarde van 60 dB(A) wordt gerespecteerd. In dit geval is een karakteristieke geluidwering noodzakelijk van 21 dB voor de geluidgevoelige gevels van de woningen. Het gezamenlijke geluid wordt opgenomen in de regels van dit TAM-omgevingsplan.

Bij de woningen is sprake van een redelijke woonkwaliteit.

De gewenste karakteristieke geluidwering is slechts 1 dB hoger dan de volgens het Besluit Bouwwerken Leefomgeving minimaal noodzakelijke geluidwering voor nieuwbouw. Om dit te realiseren zijn geen bijzondere bouwkundige voorzieningen noodzakelijk.

4.1.4 Luchtkwaliteit

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn instructieregels opgenomen voor luchtkwaliteit. In paragraaf 5.1.4.1 Bkl zijn omgevingswaarden voor onder andere stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) opgenomen. 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 niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.

De Omgevingswet hanteert bij de beoordeling van het aspect luchtkwaliteit het begrip 'aandachtsgebieden'. Aandachtsgebieden luchtkwaliteit zijn locaties met hoge concentraties stikstofdioxide (NO₂) of fijnstof (PM₁₀) en zijn benoemd in artikel 5.51, lid 2 van het Bkl. In het werkgebied van de Omgevingsdienst Veluwe liggen geen aandachtsgebieden. Ook grenst de gemeente Ermelo niet aan een aandachtsgebied van een andere gemeente, noch doen zich specifiek benoemde situaties voor, waardoor geen verder onderzoek/nadere beschouwing nodig is.

Het aspect luchtkwaliteit vormt op zich geen belemmering voor het initiatief.

4.1.5 Externe veiligheid

De instructieregels voor externe veiligheid zijn opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en de aandachtsgebieden. Het gaat om de volgende soorten activiteiten:

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

Kwetsbare gebouwen en locaties

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan 3 categorieën 'gebouwen en locaties' waarvoor de regels bescherming bieden: zeer kwetsbaar, kwetsbaar en beperkt kwetsbaar. De gemeente moet regels opnemen in het omgevingsplan om deze gebouwen en locaties te beschermen vanwege externe veiligheidsrisico's.

Plaatsgebonden risico

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan instructieregels over het plaatsgebonden risico voor het omgevingsplan. Gemeenten moeten in hun omgevingsplan een grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in acht nemen. Dit is een grenswaarde van 1 op de 1.000.000 per jaar. Dit geldt voor zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare gebouwen en locaties. De waarden voor het plaatsgebonden risico worden ruimtelijk vertaald in afstanden tot gebouwen en locaties. (Zeer) kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties mogen niet binnen de PR-10⁻⁶-contour van een activiteit komen. In acht nemen van de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico betekent dat de gemeente alleen van de grenswaarde mag afwijken onder de voorwaarden die in het Bkl staan. Voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties moeten gemeenten rekening houden met een standaardwaarde voor het plaatsgebonden risico. De standaardwaarde is 1 op de 1.000.000 per jaar.

Aandachtsgebieden

Het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico. Aandachtsgebieden zijn gebieden die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd kunnen zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Dat betekent dat zich binnen dat gebied bij een ongeval met gevaarlijke stoffen levensbedreigende gevaren voor personen in gebouwen kunnen voordoen. Ook al is de kans daarop klein. Het aandachtsgebied vormt een instrument om het gesprek over veiligheid en bescherming door het treffen van maatregelen te starten. Er is een

onderscheid tussen drie soorten gevaren: warmtestraling (brand), overdruk (explosie) en concentratie giftige stoffen in de lucht (gifwolk). Daarmee zijn er ook drie typen aandachtsgebieden:

- brandaandachtsgebied
- explosieaandachtsgebied
- gifwolkaandachtsgebied

De gemeente moet in het omgevingsplan binnen deze aandachtsgebieden rekening houden met het groepsrisico. Hierbij gaat het om de kans per jaar dat tien of meer personen overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een aandachtsgebied. Dit staat in het eerste lid van artikel 5.15 van het Bkl.



Uitsnede risicokaart

Uit de risicokaart blijkt dat de locatie niet gelegen is binnen de invloedssfeer van risicovolle activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving en aandachtsgebieden. Ten zuidwesten van de locatie is een LPG-tankstation aanwezig. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling aan het Lageveld 7 in Speuld, zijn de externe veiligheidsrisico's van dit LPG-tankstation in kaart gebracht. De LPG-tank en -vulpunt zijn geamoveerd. Hoewel nog opgenomen in de vergunning, vindt de verkoop van LPG in werkelijkheid niet meer plaats.

Externe veiligheidsrisico's staan de uitvoerbaarheid van onderhavig plan niet in de weg.

4.1.6 Milieueffectrapportage

Dit bestemmingsplan maakt geen activiteit mogelijk die is opgenomen in bijlage V bij het Omgevingsbesluit. De milieueffecten zijn onderzocht in deze paragraaf. Daaruit volgt geen aanleiding om tot een vormvrije m.e.r.-beoordeling over te gaan.

4.2 Archeologie, cultuurhistorie en monumenten

De gemeente moet bij het vaststellen van het omgevingsplan rekening houden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed. Hieronder vallen ook bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten. Dit staat in artikel 5.130 lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De gemeente kan in het belang van archeologische monumentenzorg regels stellen in het omgevingsplan over archeologisch onderzoek.

Voor dit project heeft de regioarcheoloog onderstaand advies gegeven:

"het plangebied ligt in een zone met een hoge archeologische verwachting. De beoogde nieuwbouw is

geprojecteerd op bestaande opstallen. Het is niet bekend of de bodem onder de te slopen opstallen is geroerd. Er is dus ook geen uitspraak te doen over het wel of niet voorkomen van archeologische waarden. Daarom wordt een archeologisch onderzoek aanbevolen, waarbij de regioarcheoloog in de gelegenheid gesteld wordt een waarneming te doen van de losgekomen grond na de sloop van de opstallen. Afhankelijk van wat de regioarcheoloog aantreft, kan een waarneming door hem bij het uitgraven van de bouwputten voor de nieuwbouw ook verlangd worden."

Archeologisch onderzoek is in dit stadium dus nog niet nodig. In het kader van de sloop zal de regioarcheoloog geconsulteerd worden.

Op de locatie zijn geen Rijksmonumenten of gemeentelijke monumenten aanwezig. Ook ligt de locatie niet binnen een beschermd dorps- of stadsgezicht.

4.3 Natuur

Per 1 januari 2024 is de Wet natuurbescherming opgegaan in de Omgevingswet. De Omgevingswet regelt het belang van natuur als onderdeel van de fysieke leefomgeving. De wet waarborgt het welzijn van de mens, verbetert de bescherming van natuurkwaliteiten en breidt deze zo nodig uit.

Voor dit project is door adviesbureau Beacx een natuurtoets uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen als bij deze toelichting. Hierna worden de uitkomsten kort besproken.

Beschermde soorten

Er is binnen de onderzoekslocatie geen sprake van beschermde flora. Geschikt habitat ontbreekt. Schadelijke effecten zijn niet aan de orde.

Voor de huismus, gebouwbewonende vleermuizen en/of kleine marterachtigen inclusief steenmarters kan momenteel niet worden vastgesteld of er sprake is van schadelijke effecten binnen de voorgenomen plannen. Hiervoor wordt een nader onderzoek aanbevolen. Dat onderzoek is in gang gezet. Voor de overige soort(groepen) zijn negatieve effecten niet aan de orde.

Te allen tijde is de zorgplicht van toepassing. Verstorende werkzaamheden dienen zo beperkt mogelijk gehouden te worden. Zodra er ook werkzaamheden buiten de reikwijdte van dit onderzoek plaatsvinden, dient een aanvullende natuurtoets uitgevoerd te worden.

Nader onderzoek

Het nadere onderzoek naar de huismus, vleermuis en marter is opgenomen als Bijlage 6.

Voor de vleermuis blijkt uit het veldonderzoek (juni-september 2025) dat er geen verblijfplaatsen aanwezig zijn binnen het plangebied. Zowel zomer-, kraam-, paar- als winterverblijven konden worden uitgesloten. Ook zijn geen essentiële vliegroutes of foerageergebieden aangetroffen. Slechts twee passerende gewone dwergvleermuizen werden tijdens één ronde waargenomen, maar dit werd niet als functionele route beschouwd. Er is geen sprake van vaste rust- of verblijfplaatsen van vleermuizen en er zijn geen negatieve effecten op vleermuissoorten te verwachten. Een omgevingsvergunning op grond van de Omgevingswet is niet nodig voor deze soortgroep.

Tijdens twee veldbezoeken in mei 2025 zijn geen huismussen waargenomen. Er zijn geen actieve nestlocaties, kwetterplekken of foerageergebieden aangetroffen, noch binnen de onderzoekslocatie, noch in de 50 meter brede bufferzone daaromheen. De huismus is weliswaar een jaarrond beschermde soort, maar er is geen aanwezigheid vastgesteld, waardoor ook hier geen vergunning of mitigerende maatregelen noodzakelijk zijn.

De habitatbeoordeling en cameravallen (juli-september 2025) leverden geen waarnemingen van steenmarters of kleine marterachtigen op. Er zijn enkel enkele huisdieren (katten, honden) en vogels (kauwen, houtduiven) vastgelegd. Er zijn geen verblijfplaatsen of sporen van steenmarters aangetroffen. Overtredingen van de Omgevingswet zijn niet aan de orde, en een vergunning flora- en fauna-activiteiten is niet vereist.

Beschermde gebieden

Het plangebied ligt niet in een Natura 2000-gebied of een NNN-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is 'Veluwe', gelegen op circa 425 meter afstand ten noordwesten van het plangebied. Het dichtstbijzijnde NNN-gebied 'Veluwe' ligt op ongeveer 300 meter afstand in dezelfde richting. Omdat de onderzoekslocatie zich in een agrarische enclave op de Veluwe bevindt, zijn beschermde natuurgebieden in alle richtingen nabij.

Tussen het plangebied en de beschermde gebieden bevinden zich diverse menselijke invloeden, zoals wegen, woonhuizen, agrarische bedrijven en andere bedrijfsactiviteiten. Deze vormen een buffer en hebben invloed op de ecologische situatie.

De voorgenomen werkzaamheden, mits met zorg uitgevoerd, zullen naar verwachting geen verstoring opleveren voor de omliggende beschermde natuur. Met name de sloopwerkzaamheden dienen met minimale licht- en geluidsoverlast te worden uitgevoerd. Er wordt geen negatieve invloed op Natura 2000- of NNN-gebieden verwacht en overtreding van de Omgevingswet is niet aan de orde.

De onderzoekslocatie bevindt zich in de Groene Ontwikkelingszone (GO), een gebied waar natuur wordt gecombineerd met andere functies zoals landbouw, recreatie, infrastructuur en wonen. De provincie Gelderland stimuleert hier ontwikkelingen die substantieel bijdragen aan ecologische samenhang en behoud van landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Dit betekent dat voor woningbouw op deze locatie groene randvoorwaarden gelden. In paragraaf 3.2.2 is ingegaan op de Groene ontwikkelingszone.

Stikstofdepositie-onderzoek

Voor dit project is door adviesbureau Teus' Advies een stikstofdepositie-onderzoek uitgevoerd, gecombineerd met een voortoets voor de aanlegfase. De berekeningen voor de aanlegfase en gebruiksfase zijn opgenomen als Bijlage 7. Gezien het resultaat van de met Aerius uitgevoerde berekeningen en de uitgevoerde voortoets voor de aanlegfase, zijn geen negatieve effecten aan de orde door stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Het project is niet vergunningplichtig op grond van de Omgevingswet (Natura 2000-activiteit).

4.4 Verkeer en parkeren

De gemeente Ermelo heeft parkeerbeleid vastgesteld op 30 juni 2016, het Parkeerbeleidsplan Ermelo. Op basis daarvan is een Nota Parkeernormen opgesteld. In de Nota Parkeernormen Ermelo zijn de parkeernormen benoemd per functie. Dit project voorziet in een nieuwe woonfunctie. Gezien de ligging in het buitengebied zijn de aan de houden parkeernormen voor het buitengebied gevolgd.

De parkeernorm voor een twee-onder-een-kapwoning in het buitengebied is 2,2 parkeerplaatsen per woning. De norm voor een vrijstaande woning is 2,4 parkeerplaatsen. De totale parkeernorm komt daarmee neer op 7 parkeerplaatsen. Er wordt voorzien in 10 parkeerplaatsen. Daarmee wordt voldaan aan de parkeernorm.

Wat betreft de verkeersgeneratie voorziet dit project in de 3 nieuwe woningen. Op basis van CROW-publicatie 744 is een inschatting van de toename in de verkeersgeneratie gemaakt. Voor een twee-onder-een-kapwoning in het buitengebied is het maximale kengetal 8,2 verkeersbewegingen per etmaal. Voor een vrijstaande woning is dat 8,6 verkeersbewegingen per etmaal. Naar verwachting zal de verkeersgeneratie dus met 25 verkeersbewegingen per etmaal toenemen door de komst van de nieuwe woningen. Deze toename is gemakkelijk op te vangen binnen de bestaande capaciteit van het Leuvenumseveld en aansluitende wegen.

4.5 Waterparagraaf

Blauwe Omgevingsvisie 2050 Waterschap Vallei en Veluwe

Met de BOVI2050 zet Waterschap Vallei en Veluwe op geheel nieuwe wijze koers naar een duurzame en waterinclusieve leefomgeving waarin water een belangrijke rol speelt. Voor het opstellen van deze Blauwe Omgevingsvisie heeft het waterschap de 'BOVI2050-methode' gevolgd. In deze methode staat, in de geest van de Omgevingswet, het zogenoemde nieuwe waterdenken centraal. De essentie van het nieuwe waterdenken is de uitkomst van het één voor één uitwerken van de uitdagingen waar ons gebied mee te maken krijgt. Dat heeft geleid tot een strategie en drie zogenoemde waterprincipes:

1. Water is een ordenend principe in de ruimtelijke ordening.
2. Maximaal vasthouden en schoonhouden van water.
3. Partnerschap als watermerk.

Deze principes leiden tot één samenhangende weergave van water in het landschap van Vallei en Veluwe: één kringloop van bron tot monding, door stedelijk en landelijk gebied en van boven- en ondergrond.

Omgevingsplan

Bij het vaststellen van omgevingsplannen moeten gemeenten rekening houden met waterbelangen. Met ingang van de Omgevingswet vervangt het begrip 'weging van het waterbelang' de term watertoets. De weging van het waterbelang geldt bij het vaststellen van het omgevingsplan. Dit volgt uit artikel 5.37 van het Bkl. Daarnaast kan de weging van het waterbelang ook nodig zijn bij andere instrumenten. De gemeente moet de opvattingen van de waterbeheerder betrekken bij het omgevingsplan. Dit geldt in het algemeen voor alle waterbelangen. Voorbeelden zijn:

- watercompensatie in verband met toenemende verharding
- bebouwing niet wenselijk in verband met waterwinning

Voor dit project is een digitale watertoets uitgevoerd. Het resultaat hiervan is opgenomen als Bijlage 8. Hieruit blijkt dat geen relevante waterschapsbelangen geraakt worden.

Waterberging

Gezien de omvang van het plangebied (meer dan 1.500 m²) moet er in het plan waterberging worden opgenomen van 60 mm, conform het PvE Water en Riolering van de gemeente Ermelo. In de nieuwe situatie bedraagt het totale verharde oppervlak ongeveer 1.600 m². De benodigde bergingsopgave komt daarmee neer op 96 m³. Er wordt aan de achterzijde een wadi gerealiseerd met een omvang van ruim 150 m². Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de bergingsopgave van 96 m³. De wadi wordt voorzien van een noodoverstort naar de achterliggende sloot.

Het hemelwater dat op de nieuwe gebouwen valt zal opgevangen en afgevoerd worden richting de wadi en omliggende gronden, waar het in de bodem kan infiltreren.

Oppervlaktewater

In het plangebied en de omgeving is geen grondwateroverlast bekend. Direct naast het plangebied ligt een C-watergang. Dit plan wijzigt niets aan de watergang.

Vuilwaterafvoer

De vuilwaterafvoer van de nieuwe woningen zal aangesloten worden op het bestaande gemeentelijke rioleringssysteem.

Negatieve effecten op de waterhuishouding zijn niet aan de orde.

4.6 Economische uitvoerbaarheid

Economische uitvoerbaarheid

In deze motivering is onderbouwd dat deze wijziging van het omgevingsplan een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie wordt bereikt en dat de toegekende functie binnen een redelijke termijn kunnen worden gerealiseerd. Zodoende kan aangenomen worden dat het project economisch uitvoerbaar is.

Kostenverhaal

Op grond van artikel 13.11 Omgevingswet is de gemeente verplicht kosten te verhalen, indien sprake is van een of meerdere aangewezen bouwactiviteiten uit artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit. Dit houdt in dat de gemeenteraad kostenverhaalsregels dient vast te stellen in het omgevingsplan, tenzij middels onder andere een anterieure overeenkomst de kosten die het vanwege artikel 8.15 Omgevingsbesluit maakt, op andere wijze verzekerd zijn of vrijstelling wordt verleend voor de kosten in de gevallen genoemd in artikel 8.14 Omgevingsbesluit.

Met de initiatiefnemer wordt een overeenkomst gesloten. Hierin is geregeld dat alle kosten die samenhangen met het deze wijziging voor rekening komen van initiatiefnemer. Deze wijziging van het omgevingsplan heeft voor de gemeente geen financiële gevolgen.

Hoofdstuk 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.

5.2.1 Inleidende bepalingen

De regels beginnen met een Pre-ambule. De gemeente heeft nu één omgevingsplan voor de hele gemeente. Om ervoor te zorgen dat de regels voor de ontwikkeling aan de Leuvenumseveld 50 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 22f 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.

5.2.2 Algemene gebiedsoverstijgende regels voor activiteiten (thema's)

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

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.

5.2.3 Activiteiten

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

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

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

Wonen - Leuvenumseveld 50 Ermelo

Op voor 'Wonen - Leuvenumseveld 50 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 twee-aaneen en vrijstaand. De woningen moeten binnen het bouwvlak gerealiseerd worden. Bij dit woningtype zijn goot- en bouwhoogten en inhoudsmaten opgenomen. Verder zijn er bouwregels opgenomen voor toegestane bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Bij de gebruiksregels is ook een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Op basis hiervan mogen de woningen alleen gebruikt worden indien de landschappelijke inpassing is uitgevoerd binnen 1 jaar na gereedmelding van de bouw van de woningen.

5.2.4 Algemene regels

In hoofdstuk 4 zijn nog algemene verbodsbepalingen opgenomen.

5.2.5 Overgangsregels

Hoofdstuk 5 bevat overgangsrechtelijke bepalingen voor activiteiten. Deze algemene regels gelden voor het hele perceel Nijkerkerweg 54-56. De bestaande bouw- en gebruiksactiviteiten mogen, indien legaal aanwezig, worden voortgezet zolang de nieuwe ontwikkeling nog niet is gerealiseerd.

Hoofdstuk 6 Inspraak en overleg

6.1 Vooroverleg

Tijdens het principetraject is dit plan gesproken op de gemeentelijke omgevingstafel. Daarbij zijn ook de provincie Gelerland, de Veligheidsregio Noord- en Oost-Gelderland en het waterschap Vallei en Veluwe betrokken geweest.

6.2 Participatie

De buurtbewoners zijn geïnformeerd over het initiatief. Daaruit zijn geen bezwaren naar voren gekomen. De verslaglegging hiervan is bij de gemeente bekend.

6.3 Ontwerp

Het ontwerp van deze wijziging van het omgevingsplan heeft van 11 december 2025 tot en met 21 januari 2026 ter inzage gelegen. Toen zijn geen zienswijzen ingediend.



Heeft u naar aanleiding van de inhoud nog vragen,
dan kunt u zich richten tot...

www.ermelo.nl

Raadhuisplein 2

Postbus 500

3850 AM Ermelo

t 0341 56 73 21

f 0341 56 73 69

e gemeente@ermelo.nl

i www.ermelo.nl

