



Bestemmingsplan

TAM-omgevingsplan Looweg 2



Bestemmingsplan TAM-Omgevingsplan Looweg 2

Plan Identificatie	: NL.IMRO.0233.TAMLooweg2-0301
Planstatus	: Ontwerp
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	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie	10
3.1.2 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)	10
3.2 Provinciaal beleid	11
3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland	11
3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland	11
3.3 Gemeentelijk beleid	13
3.3.1 Omgevingsvisie Ermelo	13
3.3.2 Structuurvisie Functieverandering	13
3.3.3 Woonvisie Ermelo 2030	14
3.3.4 Ontwikkelperspectief Horst & Telgt	14
3.3.5 Verordening sociale woningbouw	15
3.3.6 Landschapsontwikkelingsplan	15
3.3.7 Groen- en natuurinclusief bouwen	15
Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid en overige aspecten	17
4.1 Milieuaspecten	17
4.1.1 Bodem	17
4.1.2 Activiteiten en milieuzonering	17
4.1.3 Geluid	18
4.1.4 Luchtkwaliteit	18
4.1.5 Externe veiligheid	19
4.1.6 Milieueffectrapportage	20
4.2 Archeologie, cultuurhistorie en monumenten	20
4.3 Natuur	21
4.4 Verkeer en parkeren	22
4.5 Waterparagraaf	22
4.6 Economische uitvoerbaarheid	22
Hoofdstuk 5 Juridische toelichting	24
5.1 Inleiding	24
5.2 Opzet van de regels	24
5.2.1 Inleidende bepalingen	24
5.2.2 Algemene gebiedsoverstijgende regels voor activiteiten (thema's)	24
5.2.3 Activiteiten	25
5.2.4 Algemene regels	25
5.2.5 Overgangsregels	25
Hoofdstuk 6 Inspraak en overleg	26
6.1 Vooroverleg	26
6.2 Voorontwerp	26
6.3 Ontwerp	26

Bijlagen bij motivering	27
Bijlage 1 Landschappelijk inpassingsplan	28
Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek	45
Bijlage 3 Akoestisch onderzoek	105
Bijlage 4 Beschouwing omgevingsveiligheid	133
Bijlage 5 Natuurtoets	148
Bijlage 6 Stikstofdepositie-onderzoek	211
Bijlage 7 Watertoets	233

behorende bij het TAM-omgevingsplan Looweg 2

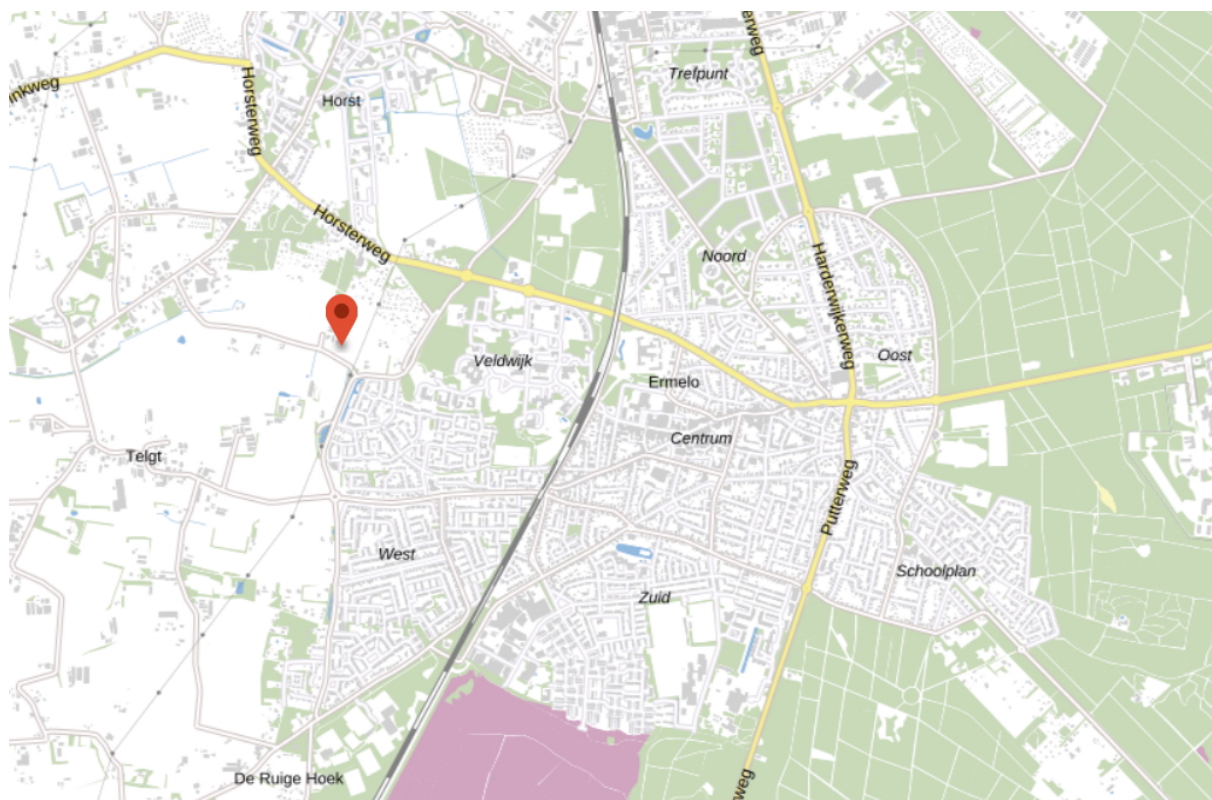
Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Looweg 2 in Ermelo is een veehouderij aanwezig. Op dit perceel is nu een bedrijfswoning en agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig. De eigenaar van het bedrijf wil graag gebruik maken van het functieveranderingsbeleid van de gemeente Ermelo. In totaal maakt 1.912 m² aan agrarische bedrijfsgebouwing plaats voor een nieuwe vrijstaande woning, alsmede vier halfvrijstaande woningen, op basis van het functieveranderingsbeleid van de gemeente Ermelo. De bestaande bedrijfswoning en schuurwoning worden (1.912 m²) burgerwoningen. Dit voornemen past niet in het omgevingsplan. Voor een verdere realisatie van het plan is een wijziging van het omgevingsplan nodig. Voorliggend plan voorziet hierin.

1.2 Ligging en begrenzing

De locatie is gelegen in het westelijke buitengebied van Ermelo. De kern van Ermelo is op circa 1,7 kilometer ten westen van het perceel gelegen. Kadastraal staat het perceel bekend als gemeente Ermelo, sectie G, nummers 3806, 3807, 3908, 3809 en 3750.



Ligging in omgeving

1.3 Geldend omgevingsplan

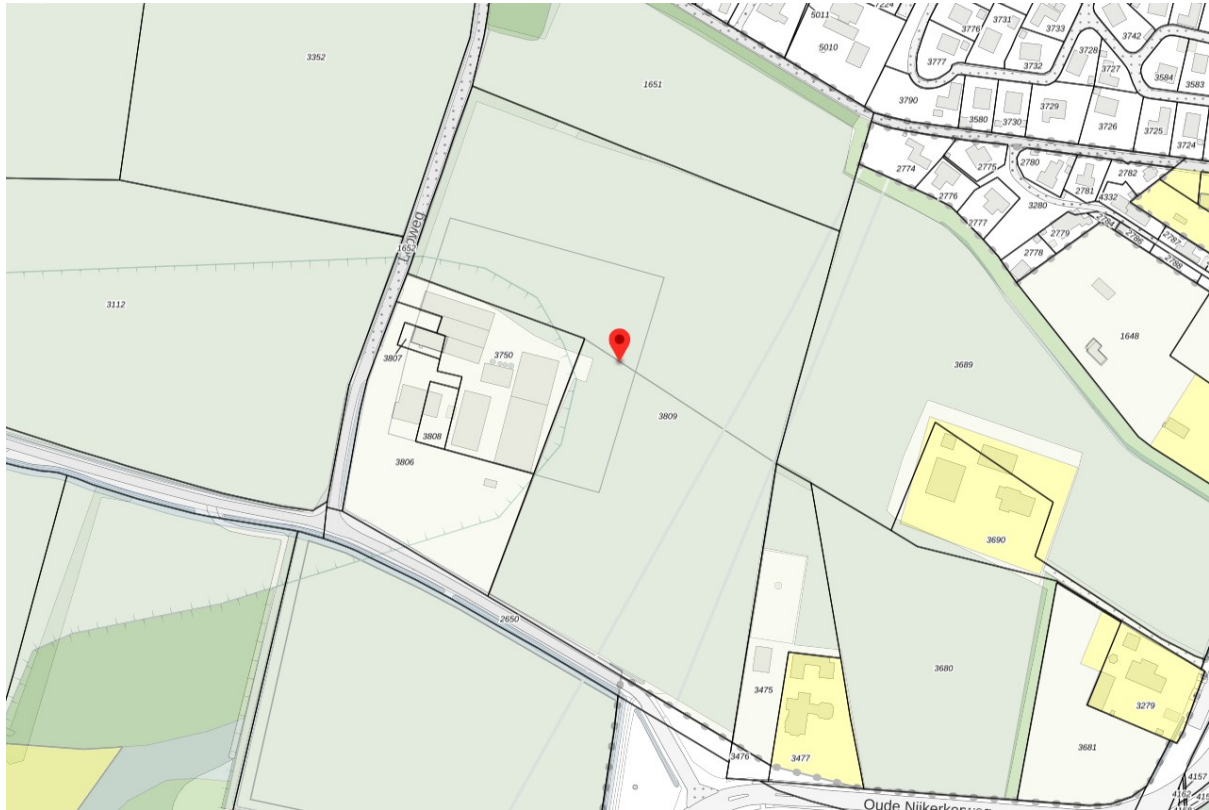
Voor de locatie geldt het tijdelijke deel van het omgevingsplan van de gemeente Ermelo. Het tijdelijk deel wordt onder andere gevormd door het bestemmingsplan 'Buitengebied Midden-West', vastgesteld door de gemeenteraad op 9 juli 2009, en het bestemmingsplan Parkeernormen, vastgesteld door de gemeenteraad op 8 juni 2017.

Voor de locatie geldt de bestemming 'Agrarisch gebied', met de aanduiding 'landbouwontwikkelingsgebied'. Hiermee zijn deze gronden in hoofdzaak bestemd voor agrarische bedrijven met één bijbehorende bedrijfswoning. Ook geldt de aanduiding 'boomkwekerij'. Ter plaatse van de schuurwoning geldt de aanduiding 'wonen toegestaan'.

Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. Buiten het bouwvlak mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. Voor bedrijfsgebouwen geldt een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 10 meter. Voor de bedrijfswoning is dit respectievelijk 4 en 8 meter, en

tevens geldt een maximale inhoud van 750 m³ voor de bedrijfswoning. De gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning mag niet meer dan 85 m² bedragen.

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 en het gebruik als burgerwoning. Het bestemmingsplan heeft verder geen relevante, toereikende wijzigingsbevoegdheid opgenomen om zowel te kunnen voorzien in de nieuwe woningen als de functiewijziging naar een woonbestemming. 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

Het plangebied is gelegen ten westen van de kern van Ermelo. De locatie ligt aan de flank van een stuwwal in het overgangsgebied tussen de Veluwe en het Zuiderzee gebied. De omgeving staat bekend om haar open karakter en hier en daar wordt dit onderbroken door houtopstanden of zelfs bospercelen. De locatie ligt op de overgang tussen het kampenlandschap en het heideontginningslandschap. Dit is een half open landschap met organische structuren. Het grondgebruik is overwegend agrarisch. De agrarische erven staan verspreid in het landschap.



Luchtfoto omgeving

2.2 Locatie

De locatie is gelegen aan de Looweg. Dat is een lokale weg die de Korpersteeg verbindt met de Kawoepersteeg en de Horsterweg.

De locatie is momenteel volledig ingericht ten behoeve van het agrarische bedrijf. De locatie is al bewoond vanaf minstens 1850. Het erf kent een duidelijke hiërarchie. Het hoofdgebouw betreft de voormalige boerderij en is als zodanig goed herkenbaar, met een karakteristieke wolfskap met pannen. De voorkant is georiënteerd op de Korpersteeg en de niendeur (toegangsdeur tot de deel) bevindt zich aan de achterzijde van de voormalige boerderij. Rechts naast de woning bevindt zich een aangebouwd bijgebouw in eenzelfde stijl, maar in een kleiner volume.

In de loop van de jaren hebben verschillende uitbreidingen van het erf plaatsgevonden, waarbij de stallen aan de achter- en rechterzijde van de woning zijn gerealiseerd. Een deel van de stallen steken vóór de voorgevel van de boerderij. Dat was niet gebruikelijk, maar mogelijk was het gebrek aan ruimte de oorzaak daarvan. Aan de voorzijde van de boerderij bevindt zich een oude fruitgaard met bomen van groot formaat. Op het erf bevinden zich grote walnotenbomen en het erf kenmerkt zichzelf door de openheid naar het achtergelegen agrarisch bouwland.



Luchtfoto locatie

2.3 Voornemen

Het voornemen is om het agrarische bedrijf op te heffen en de agrarische bedrijfsgebouwen te slopen. De initiatiefnemer wil gebruik maken van het functieveranderingsbeleid en daarmee een nieuwe vrijstaande woning en twee tweekappers realiseren. De bestaande bedrijfswoning, en de woning in de schuur, blijven gehandhaafd. De gemeente heeft, middels een positief principebesluit, aangegeven hieraan mee te willen werken, onder de volgende voorwaarden:

- de sanering van 1.912 m² aan agrarische opstallen;
- een nadere uitwerking van het landschappelijk inpassingsplan met een beplantingsplan (soorten en aantallen).
- een ruimtelijke motivering waarin aangetoond is dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties met de realisatie van dit initiatief, inclusief de noodzakelijke onderzoeken (ecologisch onderzoek, stikstofberekening, bodemonderzoek incl. asbest, akoestisch onderzoek en onderzoek bedrijven en milieuzonering);
- het intrekken van de eventueel aanwezige gebruiks- en milieuvergunningen;
- het verkleinen van het bestemmingsvlak. Het gedeelte van het voormalig bestemmingsvlak
- voor de bedrijfsactiviteiten dat door de nieuwe functie niet wordt gebruikt krijgt een passende agrarische bestemming;
- er dient een spuitvrije zone opgenomen te worden 50 meter rondom de gevoelige functies, of de spuitzone dient gesaneerd te worden, zodat de gevoelige functies niet worden gehinderd.

Voor dit initiatief is een landschappelijk inpassingsplan gemaakt, opgenomen als Bijlage 1 bij deze motivering.

De bestaande woning en aangebouwd bijgebouw zullen behouden blijven, samen met de woning aan de achterzijde (A en B op tekening). In de nieuwe situatie zijn de rest van de huidige stallen van de woning gesloopt (F). Op de locatie van de gesloopte stallen zullen nieuwe woningen met bijgebouwen worden gerealiseerd. Het gaat om één vrijstaande woning (D op tekening) en twee twee-onder-een-kapwoningen (C en E) met bijbehorende bijgebouwen (L). In de nieuwe situatie zal, waar mogelijk, aansluiting worden gezocht met het omliggende landschap. Karakteristiek voor het plangebied zijn de verspreid liggende erven met voormalige boerderijen of nieuwe woonboerderijen met wolfskappen. Het hoofdgebouw (de boerderij) ligt daarbij altijd voorop met de schuren ernaast of erachter. In de bestaande situatie is de boerderij met de voorzijde richting de Korpersteeg gelegen, maar ligt de oriëntatie op de Looweg. De schuren aan de oostzijde liggen parallel aan de boerderij, de schuren erachter liggen er haaks op. Daardoor omarmen de schuren min

of meer het erf. In de nieuwe situatie staan daarom opnieuw een aantal gebouwen parallel (D/E) en een aantal gebouwen (B/C) haaks op de voormalige boerderij. Met name aan de oostzijde wordt daarmee voorkomen dat er een te breed front ontstaat. De gebouwen liggen enigszins uit elkaar zodat er een centraal gedeelte ontstaat. Er is geen patroon te herkennen waardoor er geen afgemeten structuur op het erf ontstaat. Oftewel: de gebouwen vormen samen een ensemble in een min of meer toevallige opstelling.

Het erf ligt op de overgang tussen het kampen- en heideontginningslandschap. Het kampenlandschap kenmerkt zich wat meer door een verstrooide opzet, de heideontginning is juist gestructureerd. De erfopzet heeft iets weg van beide en is daarmee passend in het overgangsgebied. De bestaande houtopstanden hebben een landschappelijke waarde langs het erf en blijven behouden (S op tekening). De openheid richting het noordoosten blijft deels gehandhaafd. Eventuele scheidingen tussen woningen zullen met een inheemse haag worden gerealiseerd (T). De ontsluiting vindt plaats via het bestaande erf. Parkeren zal op eigen terrein plaatsvinden.

De aanduiding 'boomkwekerij' verdwijnt met deze wijziging van het omgevingsplan. Het opnemen van een spuitzone is daarom niet nodig. De agrarische gronden die niet nodig zijn voor de nieuwe bouwpercelen krijgen een agrarische bestemming, zonder bouwvlak.



Inpassingsplan

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 welvend 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.

Dit project voorziet in een functiewijziging en de realisatie van nieuwe woningen. Hiervoor zijn geen specifieke uitgangspunten genoemd in de omgevingsvisie. Dit project is overeen 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 5.42 (beschermen landschap Gelderse streken: Randmeerkust)

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

Voor de randmeerkust zijn de volgende kernkwaliteiten en ontwikkelingsdoelen beschreven:

	Kernkwaliteit	Ontwikkelingsdoel
1	Gradiënt van hoge gronden van het Veluwemassief naar de lagere gronden langs de Randmeren: een landschappelijke zonering met kwelzones en van zuid naar noord afstromende beken. Daarnaast is de kustlijn van de voormalige Zuiderzee een landschappelijke kernkwaliteit.	Ruimtelijke ontwikkelingen houden rekening met en dragen zo mogelijk bij aan de kernkwaliteiten van de Randmeerkust. Zoveel mogelijk de gradiënt respecteren, zichtbaar en beleefbaar maken. Ruimtelijke ontwikkeling houdt rekening met deze landschappelijke zonering. Afstromende beken zijn aanleiding voor verdere natuurontwikkeling en landschapsbouw. Kwelzones benutten voor vernatting, in combinatie met klimaatadaptatie.
2	Kleinschalig half-open coulisselandschap langs de bosrand van de Veluwe met afwisseling van oude bouwlanden (open essen), houtwallen, buurtschappen, lanen, landgoederen, parkbossen en recreatievoorzieningen.	Behouden en versterken van het kleinschalig landschap door o.a. herstel, aanleg en beheer van groene landschapselementen en zorgvuldig openhouden van oude bouwlanden.
3	Historische Zuiderzeestraatweg van Amersfoort naar Zwolle: een dorpenweg op de flank van de Veluwe, inclusief historische steden Harderwijk en Elburg.	De Zuiderzeestraatweg is en blijft een historische ontwikkelings-as, waarbij het van belang is te voorkomen dat dit een aaneengesloten stedelijk lint wordt in de gradiënt door het versterken van groene ruimten tussen de dorpen. Het monumentaal karakter van Harderwijk en Elburg bewaren, herstellen en beleefbaar maken.

4	Tussen Elburg en Harderwijk grote openheid van veenlandschap met grasland. Gave ontwaterings-, ontsluitings- en verkavelings-patronen, inclusief contrast met kleinschaligheid van de hogere flanken.	Zoveel mogelijk de karakteristieke verkaveling respecteren. Behoud van de open weidsheid door terughoudendheid te betrachten bij ruimtelijke ontwikkelingen. Blijvend benutten voor grondgebonden en duurzame veehouderij en mogelijk klimaatadaptatie.
5	Ten noorden van Oosterwolde en Oldebroek: zeer open polder- en veenlandschap met opvallende afwezigheid van bebouwing en opgaand groen. Karakteristiek ontwaterings- en verkavelings-patroon, voornamelijk grasland. Bij Oldebroek contrast met de bebouwingslinten op de veenontginningen.	Zoveel mogelijk de karakteristieke verkaveling respecteren. Behoud van de open weidsheid door terughoudendheid te betrachten bij ruimtelijke ontwikkelingen. Blijvend benutten voor grondgebonden en duurzame veehouderij. Mogelijk combineren met klimaatadaptatie.
6	Polder Arkemheen: extreme openheid in zeekleigebied met zeer weinig bebouwing en opgaande elementen; deels grillige (oude krekens), deels regelmatige, verkaveling met herkenbare oude veenontginningsrichting en oude hoeven op terpen langs de rand, als ook blokverkaveling (met oude krekens), medenverkaveling en strokenverkaveling. Tevens stilte in een verder verstedelijkende omgeving.	Behouden en beschermen van de extreme openheid, rust, donkerte en de bijzondere verkaveling door zorgvuldig om te gaan met uitbreiding van erven en door verdere bebouwing niet na te streven. Blijvend benutten voor grondgebonden en duurzame veehouderij, mogelijk in combinatie met agrarisch natuurbeheer en reservaatbeheer en klimaatadaptatie.
7	Microreliëf door aanwezigheid van dekzandruggen en (fragmenten van) strandwallen met onregelmatige en kleinschalige blokverkaveling, inclusief kunstmatig opgeworpen pollens of terpen in het noorden.	Zoveel mogelijk het microreliëf respecteren.
8	Zichtlijnen op Veluwemassief en Randmeren, inclusief het nieuwe land van Flevoland.	Geen storende elementen plaatsen die waardevolle zichtlijnen negatief beïnvloeden.
9	Ecologische waarden met name langs beken (o.a. Hierdense beek), langs de voormalige Zuiderzeekust en in weidevogelgebieden. Natura 2000 waarden in Arkemheen en Veluwe randmeren.	Intensief inzetten op het verder aanleggen van ecologische verbindingzones en behoud en ontwikkeling van weidevogelgebieden. Beschermen Natura 2000 waarden. Waar mogelijk combineren met klimaatadaptatie en recreatieve toegankelijkheid.

Toetsing

De genoemde kernkwaliteiten zijn niet specifiek op de locatie aanwezig. Wel wordt met dit initiatief het halfopen landschap versterkt door de afname van bebouwing.

Artikel 5.64 (doorwerking regionale woonagenda)

1. Een omgevingsplan laat nieuwe woningen alleen toe als die ontwikkeling past binnen de regionale woonagenda.
2. Als een ontwikkeling niet past binnen de regionale woonagenda, kan een omgevingsplan vooruitlopend op de eerstvolgende actualisatie van de regionale woonagenda die ontwikkeling toch toelaten als:
 - a. de gemeentebesturen in de regio in de gelegenheid zijn gesteld een zienswijze daarover naar voren te brengen; en
 - b. Gedeputeerde Staten met deze ontwikkeling instemmen.

Toetsing

Dit project maakt de ontwikkeling mogelijk van 5 nieuwe woningen. In de in 2023 ondertekende regionale woondeal is het doel beschreven om in de regio Noord-Veluwe 12.700 woningen te bouwen tot en met 2030. 1.508 woningen daarvan worden gebouwd in Ermelo. Daarmee past dit project binnen de regionale afspraak.

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 twee twee-onder-een-kapwoningen. In plaats daarvoor worden de huidige agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt worden. 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 herijkte 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 1.912 m² bedrijfsbebouwing gesloopt. Voor het voornemen zijn in totaal 1.911 m² sloopmeters nodig. Op eigen terrein is dus voldoende aanwezig om in het voornemen te kunnen voorzien. Van de benodigde sloopmeters, is 800 m² nodig voor de vrijstaande woning. Dan blijft er 1.112 m² over voor de tweekappers. Aangezien er een terugbouwmogelijkheid van 45% geldt, betekent dit dat de tweekappers, inclusief bijgebouwen, maximaal 500,4 m² groot mag worden. Dat wordt vastgelegd in de regels van deze wijziging van het omgevingsplan. Daarmee voldoet het aan de maximale omvang volgens het functieveranderingsbeleid.

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 5 nieuwe woningen, en daarnaast de omzetting van een bedrijfswoning en een schuurwoning naar een burgerwoning. Daarmee wordt een deel van de bestaande vraag ingevuld.

Conclusie

Dit project is in overeenstemming met de woonvisie.

3.3.4 Ontwikkelperspectief Horst & Telgt

Het college van burgemeester en wethouders heeft samen met buurtvereniging Horst & Telgt een ontwikkelingsperspectief gemaakt. Dit is een vervolg op het buurtplan uit 2016. Het geeft duidelijkheid in de haalbaarheid van kleine ontwikkelingen in dit gebied. De gemeenteraad stelde het ontwikkelingsperspectief op 3 maart 2021 vast. Op de visiekaart ligt het plangebied in het gebied 'recreatieparken'. Hierover is het volgende beschreven.

De locatie ligt in het deelgebied Weids Kampenlandschap. Toegestane functies zijn wonen (in het buitengebied) en agrarische bebouwing. De regels voor het behouden en versterken van de landschappelijke beleving zijn als volgt:

- Geef de opritten vorm als lanen en maak deze onderdeel van de recreatieve wandelstructuur.
- Per ontwikkeling wordt er gekeken of natuurwaarden kunnen worden toegevoegd.

De regels voor nieuwe bebouwing zijn als volgt:

- Kapvorm en richting: vrij
- Afmeting bebouwing: wisselend
- Oriëntatie: hoofdzakelijk op het lint gericht, maar volg de lokale landschappelijke structuur
- Rooilijn: geen
- Afstand ten opzichte van andere bebouwing: wisselend, ruim

Toetsing

Bij het inrichtingsplan is rekening gehouden met bovengenoemde regels en voorwaarden. Voor een beschrijving van de nieuwe situatie wordt verwezen naar paragraaf 2.3.

Conclusie

Dit project is in overeenstemming met het Ontwikkelperspectief.

3.3.5 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 5 nieuwe woningen. De woningen worden geen sociale woningen. De verordening is echter niet van toepassing op agrarische functieveranderingen.

Conclusie

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

3.3.6 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 is het plangebied gelegen in de hoofdzone II: Flank van het Veluwemassief. Hierover is het volgende beschreven:

De flank is grotendeels ‘agrarisch werklandschap’ dat is opgebouwd uit een mozaïek van verschillende landschapstypen. Op de flank zijn gebieden te vinden met veel ruimtelijke ontwikkelingen, zoals de dorpsranden, gebieden met verblijfsrecreatie en landbouwon ontwikkelingsgebieden. Ook zijn er gebieden met weinig ontwikkelingen, zoals de landgoederenzone Gerven – Hell - Oldenaller (de ‘waardevolle ruimtelijke eenheden’ uit het kwaliteitsbeeld). In de gebieden met veel ruimtelijke ontwikkelingen wordt gestreefd naar de versterking dan wel aanleg van een landschappelijk raamwerk om de ruimtelijke ontwikkelingen in te bedden. Het raamwerk bestaat uit bouwstenen (landschapselementen zoals lanen) die passen bij het landschapstype. Ook bij kleinschalige ontwikkelingen, bijvoorbeeld op het niveau van erven, geldt dat de bouwstenen (eigenschappen) van de verschillende landschapstypen worden benut. In het gebied Horst en Telgt wordt gestreefd naar versterking van het contrast tussen de besloten dekzandruggen met bebouwing en het open landschap daartussen.

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.

3.3.7 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.

Stappenplan

Stap 1 – bepalen omvang project

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

- A. Kleinschalige projecten oppervlakte kleiner dan 500 m².
- B. Middelgrote projecten oppervlakte tussen de 500 m² en 2.000 m²
- C. Grootschalige projecten oppervlakte tussen 2.000 m² en 10.000 m².
- D. Zeer grootschalige projecten oppervlakte groter dan 10.000 m².

Stap 2 – het verplichte aantal te behalen punten:

- A. Kleinschalige projecten oppervlakte kleiner dan 500 m², 5 punten.
- B. Middelgrote projecten oppervlakte tussen de 500 m² en 2.000 m², 11 punten.
- C. Grootschalige projecten oppervlakte tussen 2.000 m² en 10.000 m², 16 punten.
- D. Zeer grootschalige projecten oppervlakte groter dan 10.000 m², 26 punten.

Toetsing

Dit project valt onder categorie C. Er moeten dus 16 punten behaald worden. De volgende maatregelen worden genomen:

- Insectenstenen of insectenhotels
- Nestplaats voor vogels (o.a. zwaluw, mus, enz.) (3x)
- Verblijfplaats voor vleermuizen (2x)
- Drie inheemse bomen (3x)
- Inheemse haag > 10 meter (2x)
- Inheems bosje > 50m² en kleiner dan 100 m² (2x)
- Inheems bosje > 100 m² kleiner dan 300 m² (2x 2)

In totaal worden hiermee 17 punten behaald. Op het landschappelijk inpassingsplan is dit visueel weergegeven (zie paragraaf 2.3).

Conclusie

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

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 Grondvitaal een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen als Bijlage 2 bij deze motivering. Hierna worden de uitkomsten kort besproken.

Verkendend bodemonderzoek

Met betrekking tot het verkennend bodemonderzoek op de onderzochte locatie, zijn op basis van de onderzoeksresultaten milieutechnisch geen belemmeringen aan te geven.

Asbest in bodemonderzoek

Bij het asbest in bodemonderzoek is bij alle druppellijnen een lichte concentratie met asbestvezels aangetroffen. Door de afwezigheid van dakgoten kan worden geconcludeerd dat de aangetroffen concentratie asbest hierdoor wordt veroorzaakt. Uit het asbest in bodemonderzoek blijkt dat bij alle druppellijnen de asbestconcentratie onder de maximale toelaatbare concentratie van 100 mg/kg ds. blijft.

Echter bij de analyse zijn in de fijne fractie (<0,5 mm) van grondmengmonster ABM5 asbestverdacht vezels aangetroffen. Door middel van SEM analyse is de asbestconcentratie in de fractie <0,5 mm bepaald. Het gewogen gehalte hiervan bedraagt 26 mg/kg ds. Dit overschrijdt de risiconorm van 10 mg/kg ds.

De asbestverontreiniging in deze druppellijn heeft op basis van het stappenschema uit de circulaire bodemsanering de status onaanvaardbaar risico (buiten). De sanering dient spoedig uitgevoerd te worden.

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.

Ten noorden van de locatie, op ongeveer 170 meter aan de Kawoepersteeg 22, is een recreatieterrein aanwezig. Daarvoor geldt geluidzone 2. Dat is vergelijkbaar met een richtafstand van 50 meter. Daar wordt dus aan voldaan.

Ten zuiden van de locatie, aan de overkant van de weg, is nog een boomkwekerij aanwezig c.q. toegestaan. De afstand van dit perceel tot de nieuwe woonbestemming bedraagt meer dan 50 meter. Dat is buiten de spuitzone.

Ten aanzien van de eigen agrarische percelen wordt een spuitrij zone van 50 meter aangehouden.

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

Conclusie

Milieuzoneringen vormen geen belemmering voor dit project. In de nieuwe situatie zal sprake zijn van een aanvaardbaar 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 geluidbronnen met een basisgeluidemissie en geluidbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde. De beoordeling van deze geluidbronnen bij gevoelige gebouwen ligt bij het bevoegd gezag.

Voor dit project is door adviesbureau AWG Geluidadvies een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen als Bijlage 3 bij deze motivering. Hierna worden de uitkomsten kort besproken.

De waarde van het geluid op de gevels van de nieuwe woningen voldoet vanwege de gemeentelijke wegen met $L_{den}=46$ dB of lager ruimschoots aan de standaardwaarde van $L_{den}=53$ dB. Wegverkeerslawaaï staat de uitvoerbaarheid van dit project niet in de weg.

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 (NO_2) en fijnstof (PM_{10}) 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 (NO_2) of fijnstof (PM_{10}) 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

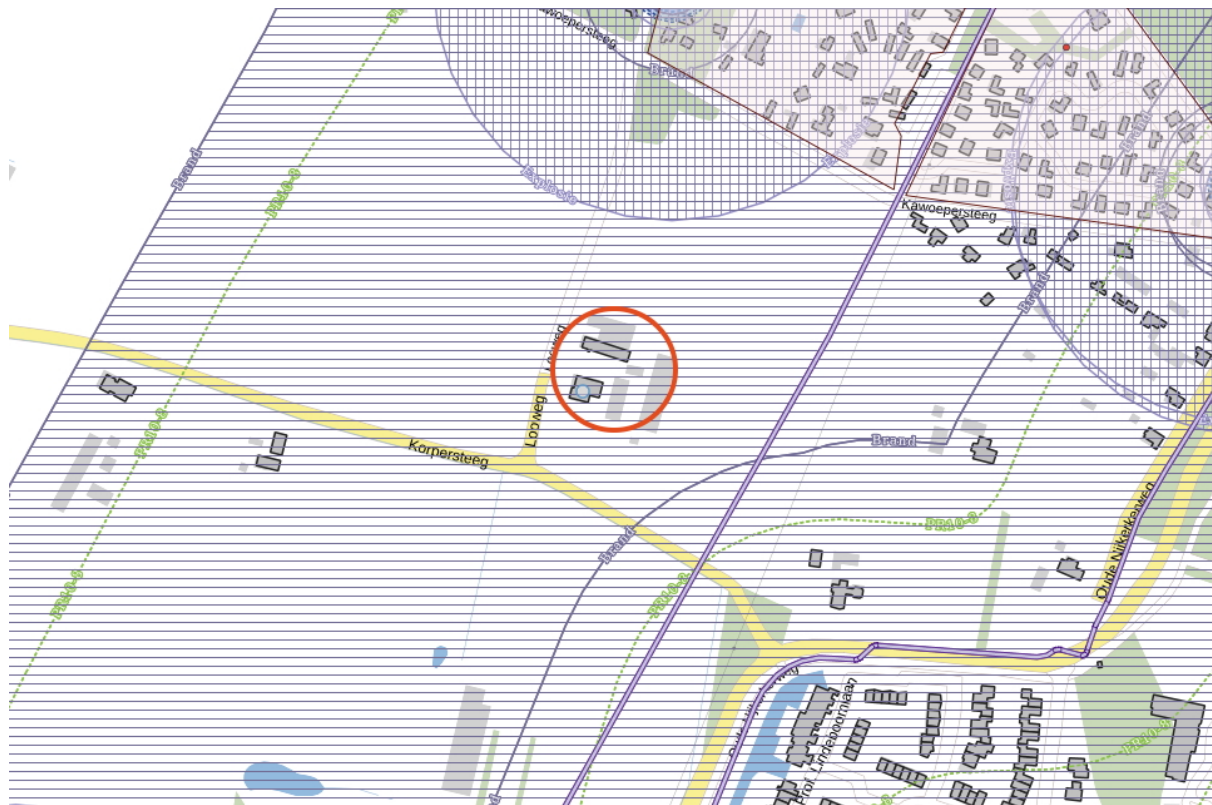
In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan instructieregels over het plaatsgebonden risico voor het omgevingsplan. Gemeenten moeten in hun omgevingsplan een grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in acht nemen. Dit is een grenswaarde van 1 op de 1.000.000 per jaar. Dit geldt voor zeer kwetsbare 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. Wel ligt de locatie in het brandaandachtsgebied van de aardgasbuisleiding A-510. Daarom is door adviesbureau Antea een beschouwing gemaakt, opgenomen als Bijlage 4. Voor een beschouwing van het groepsrisico wordt naar die bijlage verwezen.

Op 90 meter van de planlocatie is een bovengrondse hoogspanningslijn aanwezig. De aan te houden rekenafstand van de bovengrondse hoogspanningslijn is 65 meter aan beide kanten van de lijn. De planlocatie ligt buiten deze zone. Hierdoor vormt de magneetveldzone van de bovengrondse hoogspanningslijn geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling.

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.

Op basis van de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart geldt voor de locatie deels een hoge verwachting. Hier is archeologisch onderzoek nodig bij ingrepen groter dan 5.000 m² en dieper dan 30 cm.



Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Ermelo

Met dit project wordt de ondergrens van 5.000 m² niet overschreden. Archeologisch onderzoek is daarom niet nodig. 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 Groenewold een natuurtoets uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen als Bijlage 5 bij deze toelichting. Hierna worden de uitkomsten kort besproken.

Soortenbescherming

Er is specifiek gezocht naar aanwijzingen voor verblijfplaatsen van marters, vleermuizen en jaarrond beschermde nesten. Deze zijn binnen de locatie niet gevonden of te verwachten. Alleen aan de zuidzijde is een aantal steenuilkasten aanwezig, waar in het verleden wel steenuilen hebben gebroed. De kasten en het grasperceel aan de zuidzijde blijft ongewijzigd. De plannen hebben geen negatieve effecten op eventueel in één van de kasten broedende steenuilen. Een nader onderzoek is niet nodig.

Gebiedsbescherming

De locatie ligt op bijna 2,3km van de Veluwe. Directe effecten op beschermde soorten en habitats zijn uit te sluiten. Ook indirecte effecten zoals externe werking zijn gezien de afstand op voorhand uit te sluiten. Door het stoppen met de kalverhouderij zal in de gebruiksfase een forse daling van stikstofemissie bereikt worden.

Stikstofdepositie-onderzoek

Voor dit project is door adviesbureau Teus' Advies een stikstofdepositie-onderzoek uitgevoerd. De berekeningen voor de aanlegfase en gebruiksfase zijn opgenomen als Bijlage 6. Uit de berekeningen voor zowel de aanleg- als gebruiksfase volgen geen toenames hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Gezien het resultaat van de met Aerius uitgevoerde berekeningen, 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 16 parkeerplaatsen voor alle woningen. Op de nieuwe erven is voldoende ruimte om in deze parkeerbehoefte te voorzien.

Wat betreft de verkeersgeneratie voorziet dit project in de 5 nieuwe woningen. Op basis van CROW-publicatie 744 Parkeerkencijfers 2024 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 41,4 verkeersbewegingen per etmaal toenemen door de komst van de nieuwe woningen. Deze toename is gemakkelijk op te vangen binnen de bestaande capaciteit van de Looweg en aansluitende wegen. Onder de streep zal de toename lager zijn: de verkeersbewegingen die het agrarische bedrijf genereert, verdwijnen.

4.5 Waterparagraaf

Bij het vaststellen van omgevingsplannen moeten gemeenten rekening houden met waterbelangen. Met de inwerkingtreding 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 7. Hieruit blijkt dat geen relevante waterschapsbelangen geraakt worden.

Waterberging

Met dit project neemt het totale verhardingsoppervlak op de locatie af. Compenserende maatregelen voor waterberging zijn daarom niet nodig. Desondanks wordt er een nieuwe waterberging gerealiseerd in de vorm van een greppel. Die voorziening krijgt een bergingscapaciteit van 146 m³.

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

Oppervlaktewater

Op de locatie en in de omgeving is geen grondwateroverlast bekend. Direct naast de locatie ligt een watergang. Dit project wijzigt niets aan die watergang.

Vuilwaterafvoer

De vuilwaterafvoer van de nieuwe woning zal aangesloten worden op het bestaande gemeentelijke rioleringsstelsel.

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 Looweg 2 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 22j 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.

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 gereed melding van de bouw van de woningen

de landschappelijke inpassing is uitgevoerd.

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.

Agrarisch - Looweg 2 Ermelo

Op voor 'Agrarisch – Looweg 2 Ermelo' aangewezen gronden is een agrarisch bedrijf toegestaan. Op deze gronden mag alleen een schuilgelegenheid worden gebouwd. Andere bijgebouwen zijn niet toegestaan. Aan het bouwen van bouwwerken zijn maximale bouwhoogtes verbonden.

Wonen - Looweg 2 Ermelo

Op voor 'Wonen - Looweg 2 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. Bij het woningtype twee-aaneen kunnen onder voorwaarden bergingen worden opgericht binnen en buiten het bouwvlak.

Groen - Looweg 2 Ermelo

De doelen voor de met 'Groen – Looweg 2 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.

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 werkingsgebied. 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

Het concept van deze wijziging van het omgevingsplan is toegezonden worden aan de provincie Gelderland en het waterschap Vallei en Veluwe in het kader van kennisgeving en participatie volgens artikel 10.2 van het Omgevingsbesluit. Dit concept is niet toegezonden aan de Rijksoverheid, aangezien er geen nationale belangen in het geding zijn.

6.2 Voorontwerp

De ontwikkeling die dit project mogelijk maakt, heeft een beperkte invloed op zijn omgeving. Andere, bebouwde percelen zijn op ruime afstand gelegen. Daarom heeft geen voorontwerp van deze wijziging van het omgevingsplan voor inspraak ter inzage gelegen.

De buurtbewoners zijn geïnformeerd over het initiatief. Het gaat om de bewoners van de...

6.3 Ontwerp

Het ontwerp van deze wijziging van het omgevingsplan zal voor een periode van 6 weken voor eenieder ter inzage liggen. Gedurende deze periode kunnen er zienswijzen worden ingediend. Na afloop van deze periode wordt deze paragraaf verder ingevuld.



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