



Herbestemming & hergebruik

Motivering TAM-Omgevingsplan

Meeboerserf 6 te Ermelo





Motivering TAM-Omgevingsplan

Meeboerserf 6 te Ermelo

Plannaam:	Meeboerserf 6 te Ermelo	Datum:	09-02-2026
Identificatienummer:	XX	Versie:	Vastgesteld
Projectnummer:	XX	Auteur	MvH

Ruben Laman

Adviseur Ruimtelijke ordening

r.laman@lycens.nl

M 06 109 843 15

De vermelde medewerkers in deze rapportage zijn akkoord met openbaring van zijn of haar persoonsgegevens in het kader van de AVG-privacywetgeving.



Inhoudsopgave

Revisieoverzicht..... Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Beschrijving van het plangebied	5
1.3	Leeswijzer	6
2	Planbeschrijving.....	7
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Toekomstige situatie	7
3	Beleid en regelgeving	10
3.1	Rijk.....	10
3.2	Provincie Gelderland	14
3.3	Waterschap Vallei en Veluwe.....	18
3.4	Regionaal	21
3.5	Gemeente Ermelo	23
3.5.1.1	Tijdelijk deel: De Bruidsschat.....	24
3.5.1.2	Tijdelijk deel: Ruimtelijke plannen	25
4	Voorbereiding en participatie	35
4.1	Inleiding	35
4.2	Participatie	35
4.3	Vooroverleg ketenpartners.....	35
4.4	Voorontwerp.....	35
4.5	Ontwerp.....	35
5	Aspecten fysieke leefomgeving	36
5.1	Ladder voor duurzame verstedelijking.....	36
5.2	Milieueffectrapportage	38
5.3	Bodem	39
5.4	Water	40
5.5	Geluid	42
5.6	Geur	43
5.7	Omgevingsveiligheid	44
5.8	Luchtkwaliteit.....	46
5.9	Activiteiten en milieuzonering.....	48
5.10	Trillingen	50
5.11	Flora en Fauna.....	51
5.12	Archeologie.....	54
5.13	Cultuurhistorie	55
5.14	Verkeer en Parkeren.....	56
5.15	Duurzaamheid.....	58
5.16	Klimaatadaptatie.....	59
5.17	Windhinder	62
5.18	Gezondheid.....	63
6	Financiële uitvoerbaarheid en kostenverhaal	64

7	Juridische toelichting	65
7.1	Inleiding.....	65
7.2	Opzet van de regels.....	65
8	Bijlagen	68
	Bijlage 1 – Ontwikkelingsplan.....	69
	Bijlage 2 – Bodemonderzoek.....	70
	Bijlage 3 – Weging van het waterbelang	71
	Bijlage 4 – Infiltratieberekening	72
	Bijlage 5 – Veiligheidsvoorschrift Alliander	73
	Bijlage 6 – Stikstofdepositieberekening	74
	Bijlage 7 – Quicksan flora en fauna	75

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De initiatiefnemer is voornemens de gronden achter de Meeboersweg 6 te Ermelo te ontwikkelen ten behoeve van bedrijf-/kantoorunits. De gronden zijn op dit moment hoofdzakelijk braakliggend en kennen een groene inrichting. Op één perceel is op dit moment nog een tennisbaan en een kantoorunit aanwezig. De tennisbaan, het kantoor en een deel van de groene inrichting zal worden verwijderd om vervolgens 10 bedrijfs-/kantoorunits te plaatsen, verdeeld over twee bouwdelen. Het BVO van de units varieert tussen de ca. 70 m² tot ca. 300 m². Het perceel zal worden ontsloten via de bestaande in- en uitrit van de Harderwijkerweg op het Meeboerserf.

De realisatie van de bedrijf-/kantoorunits is in de huidige planologische situatie niet mogelijk. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken is een afwijking of wijziging van het vigerende planologische regime noodzakelijk. Om af te wijken dient het Omgevingsplan te worden gewijzigd middels een TAM-Omgevingsplan.

1.2 Beschrijving van het plangebied

Het plangebied is gelegen achter de Meeboersweg 6 te Ermelo. Kadastraal staat het plangebied bekend als gemeente Ermelo, sectie K, perceelnummers 2090, 2091, 2215, 2216, 2217 (gedeeltelijk) en 2218 (gedeeltelijk). De totale oppervlakte van het plangebied betreft circa 4.421 m².

Figuur 1 toont de precieze locatie van het plangebied.



Figuur 1: Begrenzing van het plangebied

1.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de planbeschrijving uiteengezet. Het van toepassing zijnde beleid komt aan de orde in hoofdstuk 3. Hoofdstuk 4 beschrijft de wijze waarop het plan is voorbereid, waarna in hoofdstuk 5 de aspecten die van belang zijn voor de fysieke leefomgeving worden toegelicht. De financiële uitvoerbaarheid is in hoofdstuk 6 behandeld. Hoofdstuk 7 beschrijft de juridische plantoelichting. De bijlagen zijn opgenomen in hoofdstuk 8.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen op de grens tussen Ermelo en Harderwijk, in het noorden van het bedrijventerrein Veldzicht. Het plangebied wordt aan de westzijde begrenst door het Meeboerserf en aan de noordzijde door de Harderwijkerweg.

De omgeving van het plangebied kenmerkt zich primair door bedrijvigheid. Bedrijventerrein Veldzicht huisvest bedrijvigheid tot en met milieucategorie 3.2. De noordelijke zijde van het bedrijventerrein kent wat lagere bedrijvigheid. Ook is hier de vroegere agrarische structuur nog zichtbaar en bevinden zich hier en daar enkele woonbestemmingen.

Het plangebied kent in de huidige situatie in hoofdzaak een groene inrichting. In het zuidelijke deel van het plangebied bevindt zich nog een tennisbaan en een kantoor. Op onderstaande afbeeldingen wordt de huidige situatie van het plangebied weergegeven.



Figuur 2: Plangebied gezien vanaf de Harderwijkerweg



Figuur 3: Plangebied gezien vanaf het Meeboerserf

2.2 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie zullen 10 bedrijfs-/kantoorunits met bijbehorende parkeerplaatsen worden gerealiseerd. De units zullen worden verdeeld over twee bouwdelen. Bij de twee bouwdelen wordt visueel onderscheid gemaakt in een hoofdgebouw en een bijgebouw. Het voorste gebouw kan worden gezien als

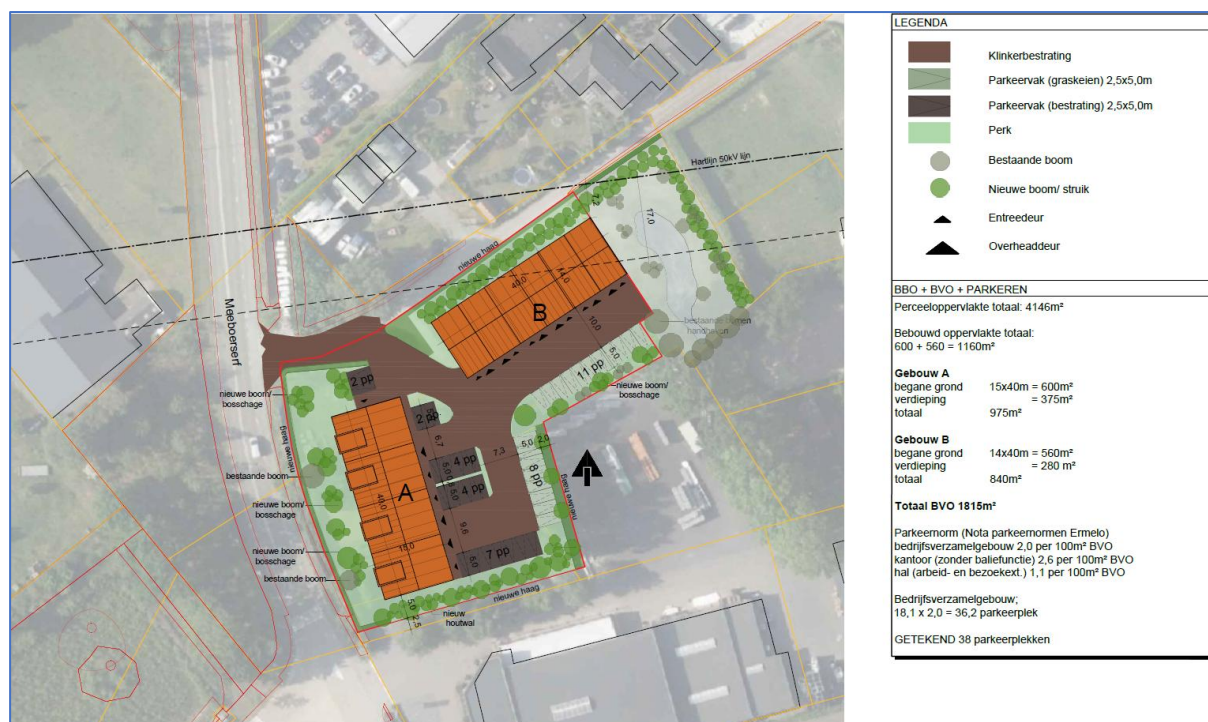
bijgebouw. Dit gebouw is gelegen parallel aan het Meeboerserf en zal op de kopgevels open vormgegeven worden waarbij ook elke unit een risoliet zal krijgen. Het achterste gebouw kan worden gezien als bijgebouw, is minder open en is zonder risolieten soberder vormgegeven. De noordelijke gevel zal blind worden uitgevoerd.

De units variëren in beukmaat en in grootte. Het BVO varieert tussen de circa 70 m² en 300 m². De units met een grootte beukmaat zullen deels worden voorzien van een verdiepingsvloer. De totale bebouwingsoppervlak zal circa 1.160 m² zijn. Het totale BVO van de bebouwing bedraagt 1.815 m² BVO. De nokhoogte bedraagt 8 meter en de goothoogte bedraagt 6 meter. De dakhelling bedraagt minimaal 15°.

Langs de voorzijde, de noordelijke en oostelijke erfgrens zal er royaal groen worden gepland. Rondom het perceel, grenzend aan openbaar gebied, zullen hagen worden aangebracht. Langs het Meeboerserf ligt nu nog een geluidswal; deze is aangelegd ter bescherming van de achterliggende recreatiewoning. Met het wegbestemmen van deze woning, kan ook de geluidswal komen te vervallen. Dit zorgt ervoor dat de bocht in het Meeboerserf en de toegang tot de locatie overzichtelijker wordt, hetgeen bijdraagt aan de algehele verkeersveiligheid op die plek. Verder bevinden zich op de locatie enkele berkenbomen, sparren en dennen. Deze staan langs de oude lijn van de kadastrale percelen. Aan aantal bomen blijft behouden, een aantal zullen worden gecompenseerd door nieuwe bomen aan te planten. Daarnaast zal er 285 m² aan bestaand groen worden gecompenseerd in het plan. In totaal zal er circa 1.310 m² aan groen in het plan terugkomen.

Parkeren wordt op eigen terrein opgelost. Met een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per 100 m² BVO zullen 36,2 parkeerplaatsen benodigd zijn. Er zullen 38 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. De parkeerplaatsen zullen deels door middel van graskeien worden aangelegd. De bestaande aansluiting van de Harderwijkerweg op het Meeboerserf wordt opnieuw aangelegd en verbreed. De ontsluiting van de ontwikkeling sluit ook aan op deze aansluiting. De ontsluiting wordt zo losgekoppeld van de ontsluiting van Welpast en de kruising van het Meeboerserf met het Middelerf.

Onderstaande figuren geven een impressie van de beoogde ontwikkeling. Voor het volledige plan wordt verwezen naar bijlage 1.



Figuur 2: Plattegrond toekomstige situatie (bron: Initiatiefnemer)



Figuur 3: Impressie toekomstige situatie, gezien vanaf het Meeboerserf (bron: Initiatiefnemer)

3 Beleid en regelgeving

3.1 Rijk Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Algemeen

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee moet ingespeeld worden op de grote uitdagingen die te wachten staan. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste op regionaal niveau worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. In de NOVI benoemt het Rijk 21 nationale belangen voor het omgevingsbeleid, inclusief de opgaven en de rol van het Rijk in het realiseren van deze opgaven. Deze opgaven komen samen in vier prioriteiten:

- > Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie.
- > Duurzaam economisch groeipotentieel.
- > Sterke en gezonde steden en regio's.
- > Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is om combinaties te maken en win-win situaties te creëren. In sommige gevallen moeten belangen worden afgewogen en scherper keuzes worden gemaakt. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

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

Toetsing

Onderhavig planinitiatief voorziet in de realisatie van 10 bedrijf-/kantoorunits. Het betreft daarmee geen ontwikkeling op rijksniveau. De ontwikkeling valt derhalve buiten de werking en doelstelling van het rijksbeleid. Het rijksbeleid vormt geen belemmering voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling. Gelijktijdig zal de ontwikkeling geen rijksbelangen in de weg staan.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat onderhavige activiteit in lijn is met de Nationale Omgevingsvisie.

Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

Algemeen

De instructieregels van het Rijk staan in hoofdstuk 5 van het Bkl. De instructieregels over een evenwichtige toedeling van functies staan in afdeling 5.1 Bkl en gaan over thema's zoals water, veiligheid en geluid, en tevens over nationale belangen, zoals elektriciteitsvoorziening, doorvaart rijkswaagen en erfgoed. Hoofdonderwerpen met betrekking tot de evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn:

- > waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2)
- > beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3)
- > beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- > beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- > het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- > het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijkswaagen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;
- > het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8).

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

Toetsing

In hoofdstuk 5 van voorliggende onderbouwing wordt getoetst aan de instructieregels die in afdeling van 5.1 van het Bkl worden genoemd. Hierbij zal worden gemotiveerd dat met de ontwikkeling van het beoogde planinitiatief sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat onderhavige activiteit in lijn is met het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Besluit activiteiten leefomgeving

Algemeen

In het Besluit activiteiten leefomgeving staan regels van het rijk voor activiteiten in de fysieke leefomgeving. Tevens staat vermeld voor welke activiteiten een meld- of vergunningplicht geldt. Met het inwerking treden van de Omgevingswet wordt het begrip 'inrichting' vervangen door milieubelastende activiteit. Ingevolge de Begripsbepalingen (artikel 1.1 van de Omgevingswet) wordt met een milieubelastende activiteit het volgende bedoeld:

"activiteit die nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken, niet zijnde een lozingsactiviteit op een oppervlaktewaterlichaam of een lozingsactiviteit op een zuiveringstechnisch werk of een wateronttrekkingsactiviteit."

In hoofdstuk 3 van de Bal is per bedrijfstak aangegeven welke activiteiten als milieubelastend moet worden aangemerkt. Op grond van artikel 5.1 lid 2 is het verboden om zonder omgevingsvergunning een milieubelastende activiteit te verrichten, voor zover het gaat om een bij AMvB aangewezen geval. In hoofdstuk 4 en 5 van het Bal staan de inhoudelijke regels die gelden voor de milieubelastende activiteit. Naast de rijksregels kunnen er ook decentrale regels gelden voor milieubelastende activiteiten. Deze kunnen in het omgevingsplan, de omgevingsverordening of de waterschapverordening zijn opgenomen.

- > In de Bal worden verder nog regels opgesteld voor de volgende activiteiten:
- > Activiteiten in of bij waterstaatswerken in beheer bij het Rijk (hoofdstuk 6);
- > Activiteiten in de Noordzee (hoofdstuk 7);
- > Activiteiten rond rijkswegen (hoofdstuk 8);
- > Activiteiten rond spoorwegen (hoofdstuk 9);
- > Activiteiten rond luchthavens (hoofdstuk 10);
- > Activiteiten die de natuur betreffen (hoofdstuk 11);
- > Landinrichtingsactiviteiten (hoofdstuk 12);
- > Activiteiten die cultureel erfgoed betreffen (hoofdstuk 13);
- > Activiteiten die werelderfgoed betreffen (hoofdstuk 14);
- > Gelegenheid bieden tot zwemmen en baden (hoofdstuk 15);
- > Grondwateronttrekkingen en ontgrondingen op land en in regionale wateren (hoofdstuk 16);
- > Afval van schepen in binnenwateren (hoofdstuk 17).

Toetsing

In het Bal zijn geen locatie specifieke ambities opgenomen voor de planlocatie. Het planinitiatief betreft geen activiteit zoals genoemd in hoofdstuk 3 van de Bal, derhalve is geen omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit vereist en geldt er ook geen informatie- of meldingsplicht op grond van het Bal.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het Bal geen belemmering vormt voor onderhavig activiteit.

Omgevingsbesluit (Ob)

Algemeen

Afdeling 16.4 van de Omgevingswet bevat de regelgeving over milieueffectrapportage. De uitwerking ervan staat in hoofdstuk 11 van het Omgevingsbesluit (hierna: Ob). De artikelen 11.6, 11.7 en 11.8 van het Ob verwijzen naar bijlage V van het Ob. Daar staan de projecten en de daarvoor benodigde besluiten waarvoor een mer-plicht of een mer-beoordelingsplicht geldt.

Toetsing

Om te bepalen of een mer-beoordeling noodzakelijk is, dient te worden bepaald of er sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject'. Daarbij zijn de volgende aspecten relevant; de soort ontwikkeling, omvang van de ontwikkeling en locatie van de ontwikkeling. Wanneer er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject' is er geen mer-beoordeling nodig. De omvang van het project, functiewijziging van een detailhandel functie naar woonfunctie, is beperkt. Een nieuwe woonfunctie is een logische invulling voor de locatie, hetgeen in hoofdstuk 2 is toegelicht. Daarnaast worden geen nadelige gevolgen voor het milieu verwacht, hetgeen wordt toegelicht in hoofdstuk 5. Het bevoegd gezag is verantwoordelijk voor het bepalen of sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject'. Afhankelijk van deze beoordeling zal een separate m.e.r.-beoordeling opgesteld moeten worden.

Conclusie

Afhankelijk van de beoordeling van het bevoegd gezag of sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject', zal een m.e.r.-beoordeling moeten worden opgesteld. Hier wordt verder op ingegaan in paragraaf 5.2.

3.2 Provincie Gelderland Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Algemeen

Op 19 december 2018 is de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland (hierna: omgevingsvisie) van de provincie Gelderland vastgesteld. De omgevingsvisie geeft richting aan de ontwikkeling van de provincie met betrekking tot nieuwe initiatieven, kansen, mogelijkheden en ontwikkelingen. De Omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland' richt zich op het beschermen van wat historisch en landschappelijk mooi en ongeschonden is, en het ontwikkelen van nieuwe, innovatieve en aantrekkelijke elementen voor toekomstige generaties. De visie benadrukt dat de provincie Gelderland zowel moet worden bewaard als vernieuwd, en stelt dat samenwerking essentieel is om de uitdagingen van de toekomst aan te pakken, zoals klimaatverandering, energievraagstukken en verstedelijking. De visie noemt een aantal hoofdpunten:

- > Energietransitie: van fossiel naar duurzaam;
- > Klimaatadaptatie: omgaan met veranderend weer en een op de toekomst toegerust beschermend klimaatbeleid;
- > Circulaire economie: sluiten van kringlopen en een voortvarend en innovatief circulair beleid;
- > Biodiversiteit: werken met de natuur en een stimulerend en beschermend beleid voor biodiversiteit;
- > Bereikbaarheid: duurzaam, verbonden, efficiënte en innovatieve bereikbaarheid, toegesneden op de veranderde vraag;
- > Vestigingsklimaat: een krachtige, duurzame regio, dynamisch en toegankelijk economisch vestigingsklimaat, waar voor ondernemers en inwoners een sterke aantrekkingskracht vanuit gaat;
- > Woon- en leefomgeving: dynamisch, divers en duurzaam leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen.

Toetsing

Vestigingsklimaat

De ontwikkeling van nieuwe bedrijfs- en kantoorunits past binnen het provinciale beleid van Gelderland om een duurzaam, dynamisch en toegankelijk economisch vestigingsklimaat te realiseren. Gelderland heeft een strategische ligging en wil deze positie versterken door hoogwaardige, goed ontsloten werklocaties te bieden. De provincie geeft de voorkeur aan het hergebruik en omvormen van bestaande locaties boven nieuwe uitbreidingen aan de randen van steden en dorpen, om zo het landschap open en groen te houden.

De beoogde ontwikkeling speelt hierop in door het realiseren van flexibele en toekomstbestendige units. De units worden ontwikkeld aan de rand van bedrijventerrein Veldzicht, op een locatie dat al een bedrijfsbestemming kent, en speelt hiermee in op het hergebruik van gronden en het omvormen van bestaande bedrijfslocaties.

Daarnaast ontstaat door deze ontwikkeling een plek waar ondernemers, starters en MKB elkaar kunnen ontmoeten en samenwerken, wat innovatie en kennisdeling stimuleert.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat onderhavige activiteit in lijn is met de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland.

Omgevingsverordening Gelderland

Algemeen

In de provinciale Omgevingsverordening staan alle regels voor de ruimte buiten en de omgeving waar men in woont en leeft (leefomgeving). Deze regels gelden voor iedereen en voor de hele provincie Gelderland. De regels hebben betrekking tot diverse thema's, te weten: natuur, landschap, milieu, provinciale wegen, water (met name grond- en zwemwater, cultureel erfgoed, wonen en ruimte).

De Omgevingsverordening is bedoeld om plannen uit de provinciale omgevingsvisie waar te maken. Het maakt daarmee onderdeel uit van de uitvoering van het beleid en de provinciale programma's. De omgevingsverordening kan worden aangepast als dat nodig is, bijvoorbeeld bij verandering van beleid of als de praktijk er om vraagt. De verordening blijft daarmee een actueel document, met als meest recente versie 25 april 2025 (op moment van schrijven).

De omgevingsverordening is bedoeld voor alle inwoners, bedrijven, gemeenten of specifieke doelgroepen. Het kent daarmee regels die voorwaarden voorschrijven die nodig zijn om bepaalde activiteiten te verrichten, regels over het aanvragen van een vergunning of het doen van een melding en regels die een instructie vormen voor gemeenten of waterschappen over ruimtelijke plannen.

Toetsing

De volgende provinciale instructieregels zijn van toepassing op het plangebied, zoals vastgesteld op basis van de kaart.



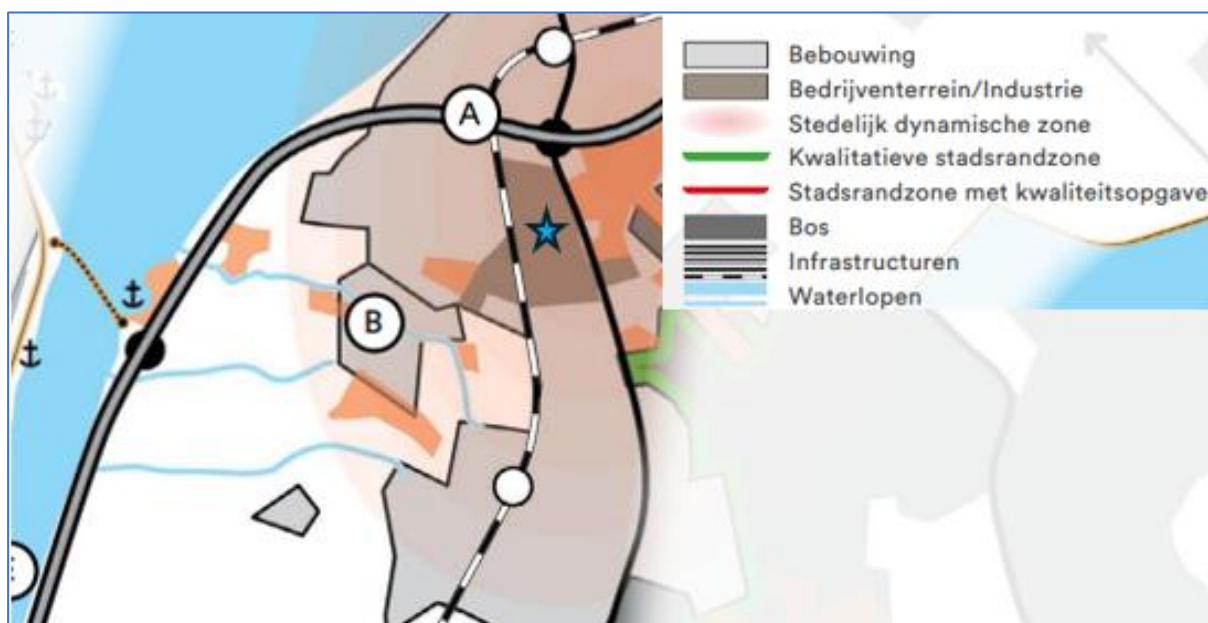
Figuur 6: Uitsnede Omgevingsverordening Provincie Gelderland (Bron: Regels op de kaart)

Gelderse streek Randmeerkust (artikel 5.3)

Voor zover een nieuwe activiteit beoogd wordt op gronden aangewezen als onderdeel van de Gelderse streek IJsselvallei dient rekening gehouden te worden met de kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen zoals vastgesteld voor dat gebied. Deze kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen zijn in de Omgevingsverordening opgenomen in de bijlage bij artikel 5.42. De kernkwaliteiten zijn met name gebaseerd op de ruimtelijke opbouw van het historisch gegroeide landschap met de karakteristieken van de bodem en het watersysteem, de ecologie, ontginningsgeschiedenis, cultuurhistorie en verstedelijking.

Het plangebied bevindt zich in het deelgebied Ermelo, Harderwijk en Putten. De eigenschappen en indeling van dit gebied worden aan de hand van een kwaliteitskaart verder uitgewerkt. Dit deel van Gelderse streek wordt gekenmerkt als besloten landschap, specifiek voor het plangebied geldt de kwaliteit 'bedrijventerrein/industrie' (zie figuur 7).

De ontwikkeling van bedrijfs- en kantoorunits in de Gelderse Streek Randmeerkust sluit goed aan bij de aanwezige ruimtelijke en economische kwaliteiten van het gebied. De ligging langs de snelweg A28 zorgt voor een uitstekende bereikbaarheid en draagt bij aan een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor ondernemers en werknemers. Daarnaast profiteert het gebied van de stedelijke dynamiek rondom de kernen Harderwijk, Ermelo en Putten, waar reeds bedrijventerreinen worden ontwikkeld. Deze combinatie van bereikbaarheid, economische dynamiek en aanwezige voorzieningen biedt een solide basis voor een duurzame en toekomstbestendige vestiging van nieuwe bedrijfs- en kantoorfuncties.



Figuur 7: Kwaliteitskaart Stad-Landrelaties 'Streekgids: Randmeerkust' (bron: Provincie Gelderland)

Glastuinbouwbedrijf buiten een glastuinbouwontwikkelingsgebied (artikel 5.78)

Deze gebiedsaanwijzing heeft betrekking tot het toelaten van glastuinbouwbedrijven. Gezien de aard van onderhavige ontwikkeling is deze aanwijzing niet relevant en kan buiten beschouwing gelaten worden.

Intrekgebied (artikel 4.15 en 4.35)

Dit aspect heeft betrekking tot grondwaterbedreigende activiteiten in een intrekgebied, deze afdeling is opgenomen op het beschermen van de kwaliteit van het grondwater. Zo is het niet toegestaan een mijnbouwwerk aan te leggen in het intrekgebied. Onderhavig initiatief betreft geen grondwaterbedreigende activiteit en vormt daarom geen belemmering.

Verbodsgebied windturbines Veluwe (artikel 4.14a)

Deze gebiedsaanwijzing heeft betrekking tot het toelaten van windturbines. Het is verboden een nieuwe windturbine op te richten en te exploiteren. Aangezien dit planinitiatief geen windturbine betreft kan dit aspect buiten beschouwing worden gelaten.

Werkgebied van de Faunabeheereenheid Gelderland (artikel 2.1 en 2.2)

Deze gebiedsaanwijzing geeft enkel aan dat er binnen de provincie Gelderland sprake is van één faunabeheereenheid. De aanwijzing kent verder geen (relevante) regels en kan daarom buiten beschouwing gelaten worden.

Wateroverlast in het beheergebied van waterschap Vallei en Veluwe (artikel 3.12)

Voor de wateroverlast in het beheergebied van waterschap Vallei en Veluwe geldt buiten het stedelijk gebied een gemiddelde kans op overstroming van 1:10 per jaar. Paragraaf 5.16 gaat nader in op het aspect wateroverlast en klimaatadaptatie.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat onderhavige activiteit in lijn is met de Omgevingsverordening Gelderland.

3.3 Waterschap Vallei en Veluwe Waterbeheerprogramma 'Blauw Omgevingsprogramma 2022-2027'

Algemeen

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Rijn en IJssel, Vechtstromen, Vallei en Veluwe, Drents Overijsselse Delta en Zuiderzeeland. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen een Waterbeheerplan opgesteld.

In november 2021 is het 'Blauw Omgevingsprogramma (BOP) 2022-2027' vastgesteld. Het waterbeheerprogramma volgt inhoudelijk op de Blauwe Omgevingsvisie, die in 2019 door het algemeen bestuur is vastgesteld. Het waterbeheerprogramma beschrijft welke maatregelen het waterschap wil nemen in de planperiode 2022-2027 om te werken aan de ambities uit de blauwe omgevingsvisie. Daarbij kan gaan om zowel nieuw beleid als vigerend beleid en maatregelen.

Locatie specifiek

Het plangebied is gelegen in 'Noord Veluwe', welke wordt begrensd door diverse dijken en waterwegen. De omgeving wordt gekenmerkt door landbouwgebieden ten westen, bos, heide en de Wolderwijd ten noordwesten. Noord-Veluwe is een overgangslandschap van de hoge gronden naar de Veluwerandmeren. De randmeerkust is een aantrekkelijk recreatief gebied met waterrecreatie en toerisme. Tegelijk bevat deze kust hoge natuurwaarden. Er monden diverse beken uit in het randmeer. De hoge ecologische waarden in het Hierdense Beekdal en zijn brongebieden rondom Uddel en Elspeet zijn kwetsbaar.

Uitgangspunten

Het beleid en de randvoorwaarden met betrekking tot waterhuishouding, klimaatadaptatie en waterberging zijn in kaart gebracht door middel van de weging van het waterbelang en Waterschapsverordening, waarin belangrijke regelgevende instrumenten worden getoetst. Hierbij is gekeken naar maatregelen om wateroverlast te voorkomen en duurzaam waterbeheer te bevorderen. In paragraaf 5.4 wordt nader aandacht besteed aan de uitkomsten van de watertoets en het omgevingsaspect 'water'.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat onderhavige activiteit in lijn is met het Waterbeheerprogramma van het Waterschap Vallei en Veluwe.

Waterschapsverordening Waterschap Vallei en Veluwe

Algemeen

De Waterschapsverordening Vallei en Veluwe in werking vanaf 17 december 2024, is van toepassing op het beheergebied van het Waterschap Vallei en Veluwe en strekt zich tevens uit tot beperkingengebieden die buiten de grenzen van het beheergebied liggen. De verordening regelt onder andere het onttrekken en lozen van water en andere watergerelateerde activiteiten. Naast beken en dijken kunnen ook aangrenzende grondstroken onder bescherming vallen, zoals aangegeven in de verordening. Hierin staat tevens vermeld voor welke activiteiten een vergunning vereist is.

De regels in deze verordening zijn, met het oog op de maatschappelijke doelen zoals omschreven in artikel 1.3 van de Omgevingswet, gericht op het voorkomen en waar nodig beperken van overstromingen, wateroverlast en waterschaarste, het beschermen en verbeteren van de chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen, het vervullen van maatschappelijke functies door watersystemen, en het beschermen en verbeteren van de doelmatige werking van een zuiveringstechnische werk.

Locatie specifiek

Op basis van Regels op de kaart gelden ter plaatse van het plangebied gebiedsaanwijzingen en beperkingsgebieden voor activiteiten. Zie onderstaand figuur.



Figuur 8: Uitsnede Waterschapsverordening Vallei en Veluwe (Bron: Regels op de kaart)

Ter plaatse van het plangebied zijn 3 locatiespecifieke aanduidingen aangegeven:

- > Beheergebied
- > Niet aangewezen oppervlaktewaterlichamen
- > Gebied zonder een natuurfunctie zijnde natte landnatuur inclusief hydrologische beschermingszone

De eerste aanduiding 'Beheergebied' duidt op het beheergebied van het waterschap Vallei en Veluwe, deze afdeling bevat geen planspecifieke regels.

De tweede aanduiding geeft verschillende emissiegrenswaarden en maatregelen aan die belangrijk zijn bij het lozen van afvalwater, hemelwater en grondwater. Onderhavig initiatief betreft geen activiteit met betrekking tot het lozen van grondwater.

Tot slot, de derde locatie betreft regels voor het onttrekken van grondwater. Onderhavig initiatief betreft geen activiteit met betrekking tot het onttrekken van grondwater.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat onderhavige activiteit in lijn is met de Waterschapsverordening Vallei en Veluwe.

3.4 Regionaal Gelders Programma Economie

Algemeen

De provincie Gelderland staat voor grote uitdagingen op het gebied van energie- en klimaattransitie, grondstoffengebruik, digitalisering en geopolitieke verschuivingen. Hoewel macro-economische en geopolitieke ontwikkelingen grotendeels buiten onze invloedssfeer liggen, kunnen wij binnen Gelderland de randvoorwaarden creëren om economie en innovatie integraal te versterken.

In het Coalitieakkoord 2023-2027 is gekozen voor prioriteiten om focus aan te brengen in beleid en uitvoering:

- > **Ruimte voor de economie van de toekomst:** economische prioriteiten verankeren in de ruimtelijke ontwikkeling.
- > **Investeren in een aantrekkelijk vestigingsklimaat:** economische belangen structureel meenemen in keuzes rond wonen, werken, bereikbaarheid en leefomgeving.
- > **Gerichte versterking van vitaliteit en innovatiekracht:** focus op energie- en klimaattransitie, circulair grondstoffengebruik, digitalisering en verhoging van arbeidsproductiviteit.

Met het Gelders Programma Economie zet de provincie in op een sterke, duurzame economie die bijdraagt aan brede welvaart. Door te focussen op energie-, klimaat- en grondstoffentransities stimuleert Gelderland duurzame economische activiteiten en werkgelegenheid die aansluit bij de talenten en ambities van inwoners. Dit resulteert in passend werk dicht bij huis, een zeker en voldoende inkomen, goede bereikbaarheid en een gezonde leefomgeving.

Toetsing

De ontwikkeling van nieuwe bedrijfs- en kantoorunits draagt direct bij aan het provinciale streven naar een stabiel en aantrekkelijk vestigingsklimaat in Gelderland. Door in te zetten op optimaal ruimtegebruik en duurzame inrichting sluit het initiatief aan bij het beleid om werklocaties toekomstbestendig te maken. De units worden ontwikkeld met oog voor herstructurering, waarmee de schaarse ruimte efficiënt wordt benut en bijgedragen wordt aan de provinciale ambitie om het vestigingsklimaat te versterken zonder het open landschap verder aan te tasten.

De ontwikkeling biedt bovendien kansen voor het MKB en lokale ondernemers, door bedrijfsruimtes beschikbaar te stellen die inspelen op de veranderende behoeften. Dit versterkt de regionale economie en creëert een aantrekkelijke werkomgeving.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat onderhavige activiteit in lijn is met het Gelders Programma Economie.

Regionaal Programma Werklocaties EHPZ-regio

Algemeen

Het Regionaal Programma Werklocaties (RPW) voor de EHPZ-regio (Ermelo, Harderwijk, Putten en Zeewolde) markeert een nieuwe fase van interprovinciale samenwerking en verschuift de focus van kwantitatieve naar kwalitatieve ontwikkeling van bedrijventerreinen. De regio staat voor een complexe ruimtelijke opgave: een forse vraag naar bedrijventerreinen (tot 150 hectare in het hoge groeiscenario) en een ambitie van 10.000 woningen tot 2030 vereisen strategische keuzes om een evenwichtige woon-werkbalans te behouden.

Het RPW richt zich op het borgen van voldoende en kwalitatief hoogwaardige ruimte voor bedrijven, passend bij grote transitie zoals energietransitie, circulaire economie en digitalisering. Bedrijventerreinen zijn cruciale locaties waar deze transitie vorm krijgen. Naast uitbreiding ligt de nadruk op verduurzaming, efficiënt ruimtegebruik, versterking van groen- en waterstructuren en samenwerking met het bedrijfsleven. Dit moet leiden tot toekomstbestendige werklocaties die economische groei, innovatie en een betere balans tussen mens, natuur en economie mogelijk maken.

Toetsing

De ontwikkeling van bedrijfs- en kantoorunits sluit direct aan bij de forse ruimtevraag in de EHPZ-regio tot 2040. In het hoge scenario is circa 130 hectare extra nodig om de uitbreidings- en vervangingsvraag van bedrijven te accommoderen. Met de realisatie van nieuwe units wordt bijgedragen aan het opvangen van deze ruimtedruk, het versterken van de regionale economie en het behouden van een goede woon-werkbalans.

De ontwikkeling houdt rekening met de schaarse ruimte en sluit aan bij de provinciale en regionale ambitie om optimaal ruimtegebruik, herstructurering en intensivering centraal te stellen.

Daarnaast draagt het plan bij aan het creëren extra werklocaties binnen de regio, waardoor EHPZ gemeenten met beperkte uitbreidingsmogelijkheden hun bedrijfsruimtebehoefte elders in de regio kunnen vestigen.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat onderhavige activiteit in lijn is met het Regionaal Programma Werklocaties EHPZ-regio.

3.5 Gemeente Ermelo

Omgevingsvisie Ermelo

Algemeen

De Omgevingsvisie Ermelo bouwt voort op de eigen identiteit, geschiedenis en huidige situatie van de gemeente. Zij brengt alle beleidsterreinen rondom de fysieke leefomgeving integraal samen en verbindt deze met sociale thema's en wijkgericht werken. De visie is tot stand gekomen via brede participatie en vormt de leidraad voor toekomstige keuzes en investeringen. De hoofdlijnen zijn:

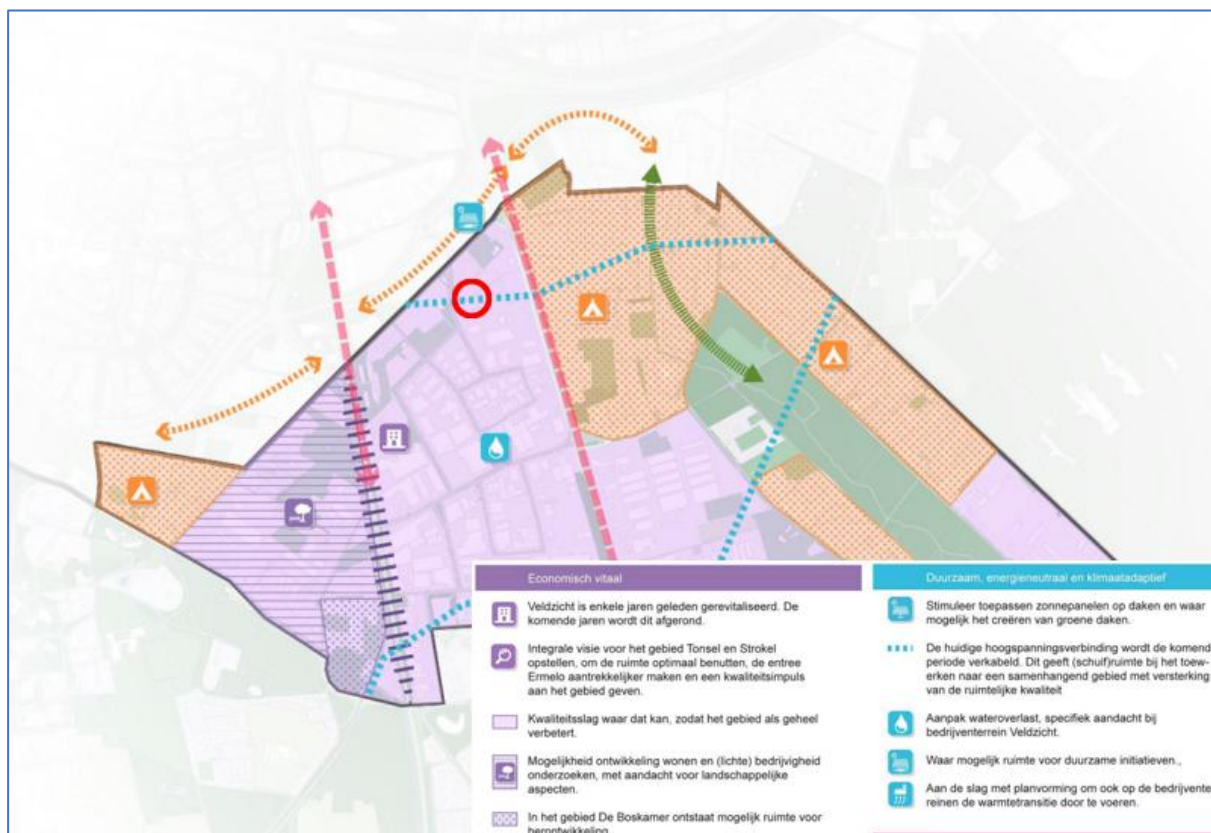
- > **Leefbare en gezonde wijken:** Inzetten op duurzame, levensloopbestendige woningen voor alle doelgroepen, met behoud en versterking van groen, biodiversiteit en een gezonde leefomgeving. Inbreiding en herontwikkeling krijgen prioriteit, maar voor de lange termijn wordt gekeken naar uitbreidingsmogelijkheden buiten het bebouwd gebied.
- > **Groen en landschap:** Koesteren en versterken van het gevarieerde buitengebied. Balans tussen natuur, recreatie, landbouw en wonen door middel van zonering, landschapsbescherming en passende ontwikkelingsmogelijkheden.
- > **Duurzaamheid en energietransitie:** Versnellen van energieneutraliteit en klimaatadaptatie door zonnepanelen op daken, gasloos wonen, en mogelijkheden voor duurzame energieopwekking in het buitengebied.
- > **Economische vitaliteit:** Ruimte bieden aan kleinschalige en milieuvriendelijke bedrijvigheid, optimaler ruimtegebruik via gebiedsvisies, en het benutten van transitie als kans voor innovatie en werkgelegenheid.
- > **Recreatie en toerisme:** Versterken van kwaliteit, diversiteit en spreiding van recreatie. Ontwikkeling van Strand Horst als regionaal recreatiecluster en verbeteren van verbindingen tussen recreatieve hotspots.
- > **Bereikbaarheid en mobiliteit:** Verbeteren van verkeersveiligheid, terugdringen sluipt- en vrachtverkeer, aanpakken spoorwegovergangen, stimuleren van fietsgebruik en streven naar het predicaat 'Fietsstad'.

De omgevingsvisie ziet deze thema's in samenhang en legt het fundament voor een toekomstbestendig Ermelo: een gemeente waar wonen, werken, recreëren en duurzaamheid elkaar versterken en iedereen kan meedoen.

Toetsing

Het plangebied gelegen in een gebied aangemerkt als 'economisch vitaal' (figuur 9). De gemeente wil ruimte bieden aan de vestiging van kleinschalige en milieuvriendelijke bedrijvigheid.

De ontwikkeling van bedrijf- en kantoorunits sluit direct aan bij de gemeentelijke hoofdlijn 'economische vitaliteit' waarbij de ambitie is om de economische structuur van Ermelo te versterken en de positie als werkgemeente te verstevigen. Door ruimte te bieden aan nieuwe bedrijven en kleinschalige kantoorfuncties wordt het lokale aanbod aan werkplekken verbreed en gediversifieerd. Dit initiatief draagt ook bij aan een efficiënter gebruik van de schaarse ruimte binnen de gemeente.



Figuur 9: Uitsnede Omgevingsvisiekaart Ermelo, plangebied ter plekke van Rode cirkel (Bron: Gemeente Ermelo)

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat onderhavige activiteit bijdraagt aan de ambities van de Omgevingsvisie Ermelo.

Omgevingsplan Gemeente Ermelo

Het plangebied is gelegen binnen het 'Omgevingsplan gemeente Ermelo' (hierna: omgevingsplan). Het omgevingsplan van rechtswege bestaat uit (ruimtelijke) regels uit verschillende in artikel 4.6 Invoeringswet aangewezen vervallen instrumenten, zoals bestemmingsplannen, wijzigingsplannen en én uit rijksregels over activiteiten, die zijn aangeduid als de bruidsschat.

3.5.1.1 Tijdelijk deel: De Bruidsschat

Van rechtswege opgenomen in het tijdelijk deel is de bruidsschat (hoofdstuk 22 van het omgevingsplan). Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet verhuist een aantal regels van het rijk naar de gemeente door middel van de bruidsschat. De regels uit de bruidsschat zijn automatisch in het tijdelijk deel van het omgevingsplan geland. Hierdoor worden de bruidsschatregels niet meer op rijksniveau geregeld, maar lokaal. De gemeenten dienen vervolgens zelf een afweging te maken hoe zij de onderwerpen uit de bruidsschat willen regelen en wat zij wel en niet over willen nemen in het nieuwe deel van het omgevingsplan.

Van belang is dat regels moeten voldoen aan artikel 4.2 lid 1 van de Omgevingswet: de regels moeten nodig zijn met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Bovendien moeten de regels voldoen aan de instructieregels voor omgevingsplannen die zijn opgenomen in hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De regels uit de bruidsschat zijn beleidsneutraal overgenomen, hierdoor voldoen niet alle bruidsschat regels aan het Bkl. Dat betekent dat de gemeenten in ieder geval die artikelen moeten gaan omzetten of schrappen. Dit geldt onder meer voor de instructieregels voor trillingen van geluid (paragraaf 5.1.4.4 van het Bkl).

Doorwerking planinitiatief

Indien noodzakelijk wordt in hoofdstuk 3 per omgevingsaspect getoetst aan de bruidsschatregels.

3.5.1.2 Tijdelijk deel: Ruimtelijke plannen

Op grond van artikel 22.1 onder a van de Omgevingswet gelden de regels uit voormalige ruimtelijke plannen van rechtswege voor het tijdelijke omgevingsplan na het in werking treden van de Omgevingswet. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is de terminologie veranderd. Onder de Omgevingswet spreekt men niet meer van 'bestemmingen' maar 'functies'. Om zoveel mogelijk aan te sluiten bij de huidige wetgeving wordt in voorliggende goede onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving waar mogelijk niet meer gesproken over 'bestemmingen' maar 'functies'. Voor een goede leesbaarheid worden de geldende bestemmingen nog wel 'bestemming' genoemd.

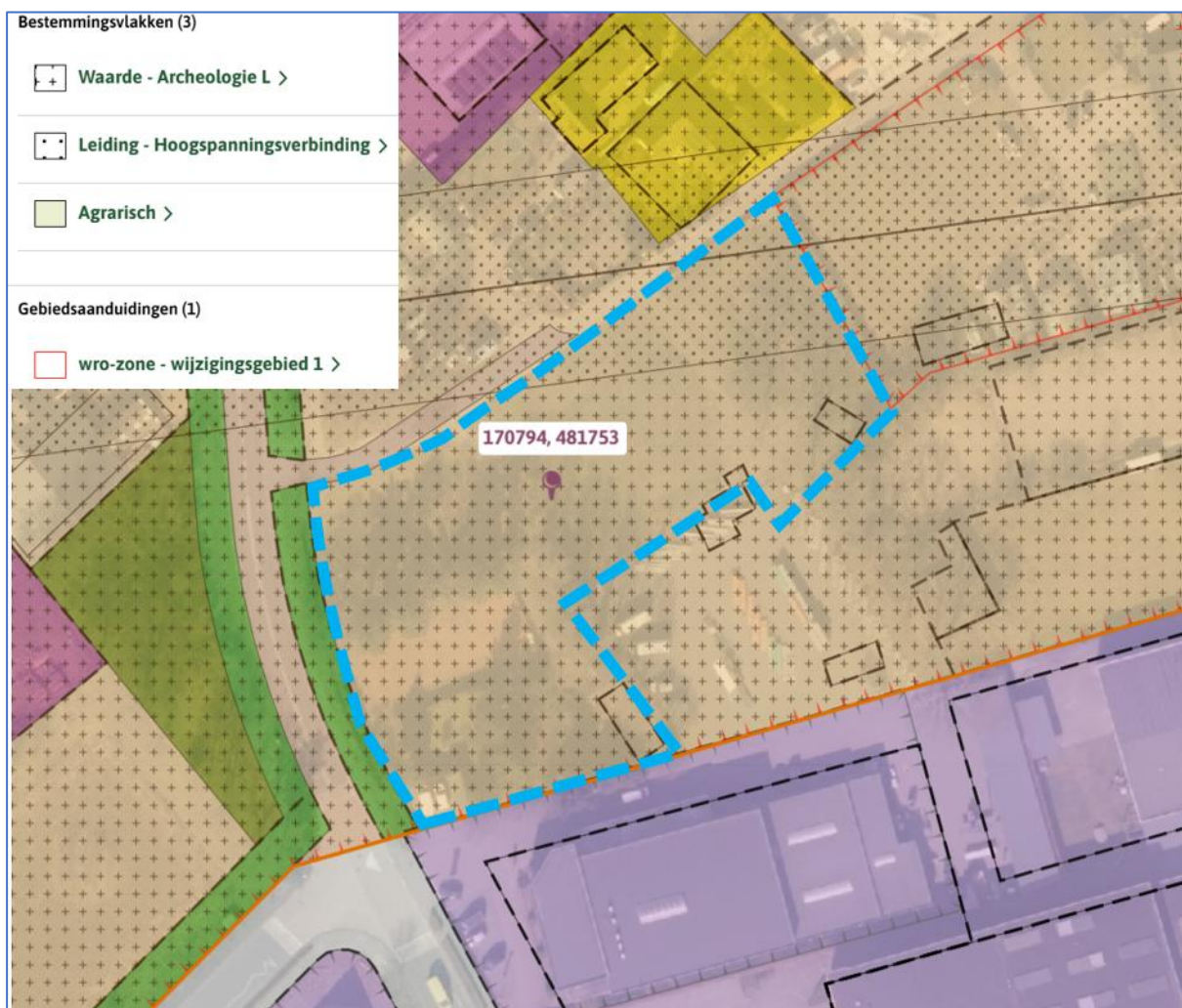
Het huidige bestand aan ruimtelijke plannen bestaat ter plaatse van het plangebied uit het volgende:

- > Bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Veldzicht 2012';
- > Bestemmingsplan 'Parkeernormen';
- > Bestemmingsplan 'Meeboerserf, perceel K1830';
- > Bestemmingsplan 'Meeboerserf 6'.

Bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Veldzicht 2012' (figuur 10)

De gronden kennen de bestemming en gebiedsaanduiding:

- > Agrarisch (artikel 3)
- > Waarde – Archeologie L (artikel 17)
- > Leiding – Hoogspanningsverbinding (artikel 16)
- > Gebiedsaanduiding 'Wro – zone – wijzigingsgebied 1' (artikel 22)



Figuur 10: Vigerend planologisch regime 'Bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Veldzicht 2012' (bron: Regels op de kaart)

Bestemming 'Agrarisch' (artikel 3)

Artikel 3.1: De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- > uitoefening van grondgebonden akkerbouw- en weidebouwbedrijven;
- > behoudend wonen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifiek vorm van wonen - wonen toegestaan', met dien verstande, dat ter plaatse van die aanduiding maximaal één woning is toegestaan;
- > een grondgebonden kwekerij van gewassen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kwekerij';
- > stacaravans en mobiele kampeermiddelen en de daarbij behorende voorzieningen ten behoeve van de op het recreatiebedrijf verblijf houdende personen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein';
- > vrijstaande recreatiewoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning';
- > ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - recreatiewoning 2' is een recreatiewoning met permanente bewoning toegestaan;
- > paardenstal, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenstal', voor de stalling van maximaal 5 paarden;
- > hobbymatig houden van paarden, waarbij uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - paardenbak' een paardenbak is toegestaan;
- > kantoor, ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';
- > water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met daarbij behorende:

- > openbare verkeersruimte;
- > parkeervoorzieningen;
- > toegangswegen;
- > nutsvoorzieningen;
- > landschappelijke beplanting.

Artikel 3.2: Op de voor 'Agrarisch' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd ten dienste van de bestemming.

Artikel 3.2.1: Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bouwregels:

op de gronden zijn uitsluitend bestaande kleine agrarische gebouwen toegestaan, zoals zomermelkstallen, schuilgelegenheden voor vee en opslagschuurtjes voor gereedschap, waarvan de oppervlakte niet meer mag bedragen dan de bestaande oppervlakte en met dien verstande dat:

1. het gebouw rechtstreeks ten dienste moet staan van een agrarisch bedrijf;
2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3,5 m;

de afstand van de gebouwen tot de perceelsgrens bedraagt minimaal 3 m.

Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie L' (artikel 17)

Artikel 17.1: De voor 'Waarde – Archeologie L' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van archeologische waarden.

Artikel 17.2: Op deze aangewezen gronden mogen geen nieuwe gebouwen worden gebouwd of bestaande gebouwen worden vergroot indien en voor zover:

- > het nieuwe gebouw of de uitbreiding groter is dan 2.500 m², en
- > daarvoor de grond dieper dan 0,3 m zal worden geroerd;

Het aspect archeologie wordt verder in paragraaf 5.12 van dit document onderbouwd.

Dubbelbestemming 'Leiding – Hoogspanningsverbinding' (artikel 16)

Artikel 16.1: De voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een hoogspanningsverbinding met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde en voorzieningen.

Artikel 16.2:

- > op of in de in lid 16.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bedoelde leiding(en) worden gebouwd;
- > overige gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn niet toegestaan uit oogpunt van externe veiligheid en energieleveringszekerheid van de noodzakelijke gebouwen ten behoeve van de bestemming.
- > in geval van strijdigheid van bepalingen, gaan de bepalingen van dit artikel voor de bepalingen die op grond van andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn;

Initiatiefnemer heeft overlegd met het netbeheerder van de hoogspanningsverbinding. De afspraken en bijbehorende aspecten worden verder in paragraaf 5.7 van dit document onderbouwd.

Gebiedsaanduiding 'Wro – zone – wijzigingsgebied 1' (artikel 22)

De bestemming ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone – wijzigingsgebied 1' is gewijzigd ten behoeve van de realisatie van een werklandschap, waarin bedrijven, bedrijfswoningen, extensieve recreatie en natuur zijn toegestaan. Artikel 22.2 bevat een aantal criteria waaraan bij toekomstige ontwikkelingen moet worden voldaan.

Toetsing

Het gebruik van de gronden ten behoeve van bedrijf-/ kantoorunits is niet opgenomen in de gebruiksregels van de bestemming 'Agrarisch' en is daarmee in strijd met artikel 3.1. Daarnaast is volgens artikel 3.2 het bouwen van bedrijf-/ kantoorunits op deze gronden niet toegestaan.

Bestemmingsplan 'Meeboerserf 6' (figuur 11)

De gronden kennen de bestemming en gebiedsaanduiding:

- > Bedrijventerrein – Parkeerterrein (artikel 3);
- > Groen (artikel 4);
- > Leiding – Hoogspanningsverbinding (artikel 5);
- > Waarde – Archeologie L (artikel 6);
- > Gebiedsaanduiding 'Overige zone – Hoogspanningsverbinding' (artikel 8).



Figuur 11: Vigerend planologisch regime 'Bestemmingsplan 'Meeboerserf 6' (bron: Regels op de kaart)

Bestemming 'Bedrijventerrein – Parkeerterrein' (artikel 3)

Artikel 3.1: De voor 'Bedrijventerrein - Parkeerterrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- > parkeervoorzieningen ten behoeve van handels- en groothandelsbedrijven, ambachtelijke en nijverheidsbedrijven, dienstverlenende bedrijven en perifere detailhandel met dien verstande, dat het gaat om bedrijfsactiviteiten vanaf categorie 1 tot en met categorie 3.2 voor zover deel uitmakend van de bijbehorende Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten en daarmee gelijk te stellen bedrijfsactiviteiten;

met daaraan ondergeschikt:

- > de tijdelijke buitenopslag van goederen met inachtneming van hetgeen dat is bepaald onder 3.2.3;

met daarbij horende:

- > bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- > wegen en padengroenvoorzieningen;
- > water en voorzieningen voor de waterhuishouding.

Artikel 3.2: Op de gronden zijn uitsluitend bouwwerken toegestaan ten behoeve van de in artikel 3.1 omschreven bestemming, waarbij tevens wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- > Artikel 3.2.1 – De voor 'Bedrijventerrein - Parkeerterrein' aangewezen gronden mogen geen gebouwen gebouwd worden.

Bestemming 'Groen' (artikel 4)

Artikel 4.1: De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- > groenvoorzieningen;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbij behorende

- > paden en andere verhardingen.

Artikel 4.2.1: Op de gronden zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan ten behoeve van de in artikel 4.1 omschreven bestemmingen met een maximale hoogte van 3 m, behoudens lantaarnpalen hiervoor geldt een maximale hoogte van 9 m.

Dubbelbestemming 'Leiding – Hoogspanningsverbinding' (artikel 5)

Artikel 5.1: De voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een hoogspanningsverbinding met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde en voorzieningen.

Artikel 5.2:

- > op of in de in lid 5.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bedoelde leiding(en) worden gebouwd;

- > overige gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn niet toegestaan uit oogpunt van externe veiligheid en energieleveringszekerheid van de noodzakelijke gebouwen ten behoeve van de bestemming.
- > in geval van strijdigheid van bepalingen, gaan de bepalingen van dit artikel voor de bepalingen die op grond van andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn;

Initiatiefnemer heeft overlegd met het netbeheerder van de hoogspanningsverbinding. De afspraken en bijbehorende aspecten worden verder in paragraaf 5.7 van dit document onderbouwd.

Dubbelbestemming 'Waarde Archeologie L' (artikel 6)

Artikel 6.1: De voor 'Waarde - Archeologie L' aangewezen gronden zijn naast de andere voor die gronden aangewezen basisbestemmingen, tevens bestemd voor de bescherming van de aan de grond eigen zijnde archeologische waarden.

Artikel 6.2: Op de voor "Waarde - Archeologie L' aangewezen gronden mogen geen nieuwe gebouwen worden gebouwd of bestaande gebouwen worden vergroot indien en voor zover:

- > het nieuwe gebouw of de uitbreiding groter is dan 2.500 m², en
- > daarvoor de grond dieper dan 0,3 m zal worden geroerd.

Het aspect archeologie wordt verder in paragraaf 5.12 van dit document onderbouwd.

Gebiedsaanduiding 'Overige zone – hoogspanningsverbinding' (artikel 8)

Artikel 8.1: Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - hoogspanningsverbinding' gelden de volgende regels:

kwetsbare objecten zijn niet toegestaan uit oogpunt van externe veiligheid;

bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a indien:

1. de veiligheid van de betrokken leiding(en) niet wordt geschaad en vooraf advies is ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder;
2. middels onderzoek is aangetoond dat afwijking van het bepaalde onder a uit oogpunt van externe veiligheid inpasbaar is.

Initiatiefnemer heeft overlegd met het netbeheerder van de hoogspanningsverbinding. De afspraken en bijbehorende aspecten worden verder in paragraaf 5.7 van dit document onderbouwd.

Toetsing

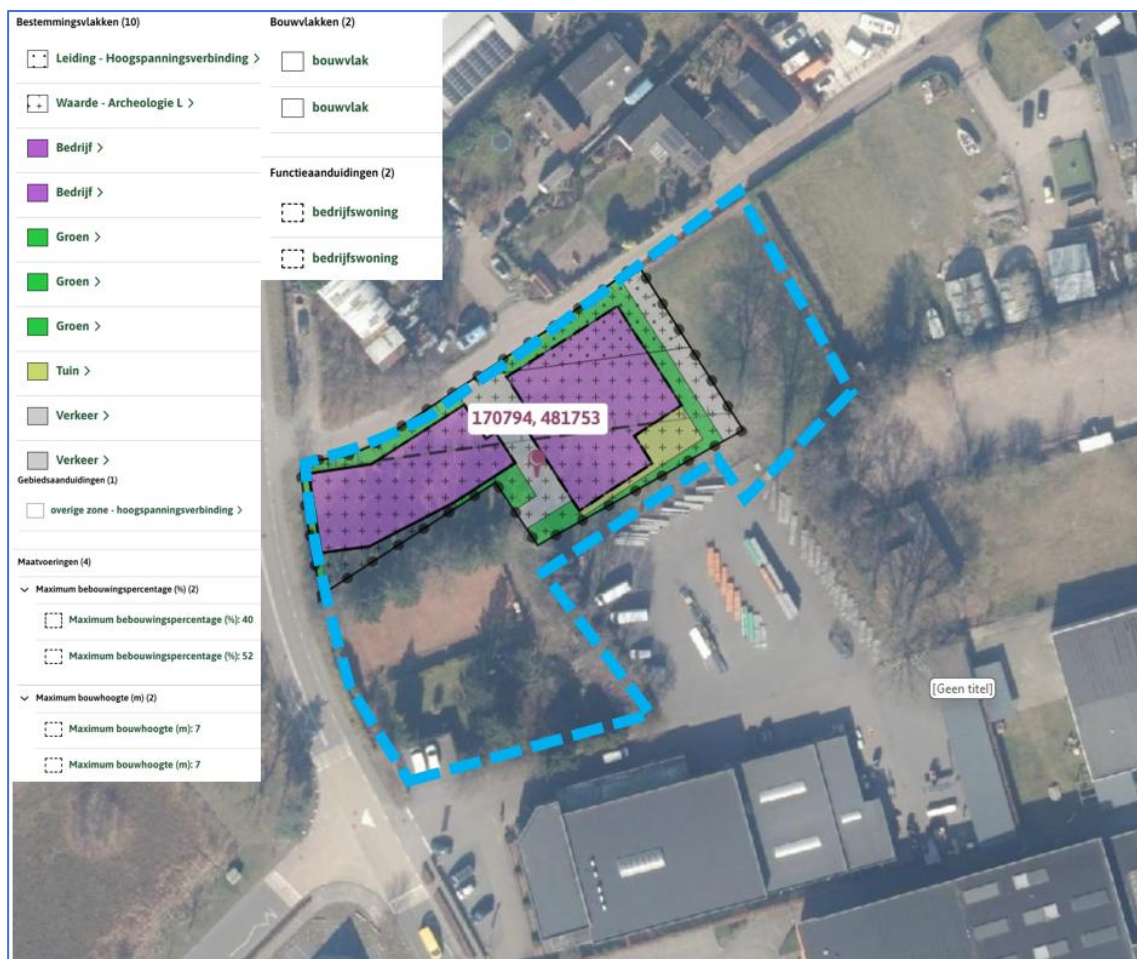
Het gebruik van de gronden ten behoeve van bedrijf-/ kantoorunits is niet opgenomen in de gebruiksregels van de bestemming 'Groen' noch de bestemming 'Bedrijventerrein – Parkeerterrein' en is daarmee in strijd met artikel 3.1 en 4.1. Daarnaast is volgens artikel 3.2.1 en artikel 4.2.1 het bouwen van bedrijf-/ kantoorunits en bijbehorende voorzieningen op deze gronden niet toegestaan.

Bestemmingsplan 'Meeboerserf, perceel K1830' (figuur 12)

De gronden kennen de bestemming, functieaanduidingen gebiedsaanduiding en maatvoeringen:

- > Verkeer (artikel 6)
- > Bedrijf (artikel 3) "Functieaanduiding 'Bedrijfswoning'"
- > Groen (artikel 4)
- > Tuin (artikel 5)
- > Leiding – Hoogspanning (artikel 7)
- > Waarde - Archeologie L (artikel 8)

- > Gebiedsaanduiding 'Overige zone – hoogspanningsverbinding'
- > Maatvoeringen 'Maximum bebouwingspercentage' en 'Maximum bouwhoogte'



Figuur 12: Vigerend planologisch regime 'Bestemmingsplan 'Meeboerserf, perceel K1830' (bron: Regels op de kaart)

Bestemming 'Verkeer' (artikel 6)

Artikel 6.1: De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- > wegen, straten en pleinen;
- > voet- en fietspaden;
- > parkeervoorzieningen;
- > groenvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- > geluidwerende voorzieningen;
- > nutsvoorzieningen;
- > speelvoorzieningen;
- > water- en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Artikel 6.2: Op de gronden zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan ten behoeve van de bestemming.

Artikel 6.2.1: De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 10 m mag bedragen.

Bestemming 'Bedrijf' (artikel 3)

Artikel 3.1: De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- > uitsluitend bedrijfsactiviteiten in de categorie A en B, zoals opgenomen in bijlage "de staat van bedrijfsactiviteiten functiemenging", zijn toegestaan, met dien verstande dat per bestemmingsvlak slechts één bedrijf is toegestaan;
- > een bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding maximaal één bedrijfswoning is toegestaan per bestemmingsvlak;
- > met daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, nutsvoorzieningen, tuinen en erven.

Artikel 3.2: Op de gronden zijn uitsluitend bouwwerken toegestaan ten behoeve van de bestemming

Artikel 3.2.1: Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- > gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- > het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven;
- > de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- > in afwijking van het bepaalde onder c mag de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen niet meer bedragen dan 3 m.
- > de dakhelling van gebouwen bedraagt minimaal 15° en maximaal 60°.

Bestemming 'Groen' (artikel 4)

Artikel 4.1: De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- > groenvoorzieningen;
- > water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbij behorende

- > paden en andere verhardingen.

Artikel 4.2: Op de als 'Groen' bestemde gronden zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan ten behoeve van de bestemming. Daarbij geldt een maximale bouwhoogte van 3 meter, behoudens lantaarnpalen waarvoor een maximale hoogte van 9 meter geldt.

Bestemming 'Tuin' (artikel 5)

Artikel 5.1: De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- > de aanleg en instandhouding als tuin, behorende bij de op de aangrenzende bestemming gelegen hoofdgebouwen;

met de daarbij behorende:

- > in- en uitritten;
- > parkeervoorzieningen;
- > water- en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Artikel 5.2: Op de gronden zijn uitsluitend bouwwerken toegestaan ten behoeve van de bestemming met een maximale bouwhoogte van 1 meter.

Dubbelbestemming 'Leiding – Hoogspanning' (artikel 7)

Artikel 7.1: De voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een hoogspanningsverbinding met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde en voorzieningen.

Artikel 7.2:

- > op of in de in lid 7.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bedoelde leiding(en) worden gebouwd;
- > overige gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn niet toegestaan uit oogpunt van externe veiligheid en energieleveringszekerheid van de noodzakelijke gebouwen ten behoeve van de bestemming.
- > in geval van strijdigheid van bepalingen, gaan de bepalingen van dit artikel voor de bepalingen die op grond van andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn;

Initiatiefnemer heeft overlegd met het netbeheerder van de hoogspanningsverbinding. De afspraken en bijbehorende aspecten worden verder in paragraaf 5.7 van dit document onderbouwd.

Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie L' (artikel 8)

Artikel 8.1: De voor 'Waarde - Archeologie L' aangewezen gronden zijn naast de andere voor die gronden aangewezen basisbestemmingen, tevens bestemd voor de bescherming van de aan de grond eigen zijnde archeologische waarden.

Artikel 8.2: : Op de voor "Waarde - Archeologie L' aangewezen gronden mogen geen nieuwe gebouwen worden gebouwd of bestaande gebouwen worden vergroot indien en voor zover:

- > het nieuwe gebouw of de uitbreiding groter is dan 2.500 m2, en
- > daarvoor de grond dieper dan 0,3 m zal worden geroerd.

Het aspect archeologie wordt verder in paragraaf 5.12 van dit document onderbouwd.

Gebiedsaanduiding 'Overige zone – hoogspanningsverbinding' (artikel 11)

Artikel 11.1: Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - hoogspanningsverbinding' gelden de volgende regels:

- > kwetsbare objecten zijn niet toegestaan uit oogpunt van externe veiligheid;
bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a indien:
 3. de veiligheid van de betrokken leiding(en) niet wordt geschaad en vooraf advies is ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder;
 4. middels onderzoek is aangetoond dat afwijking van het bepaalde onder a uit oogpunt van externe veiligheid inpasbaar is.

Initiatiefnemer heeft overlegd met het netbeheerder van de hoogspanningsverbinding. De afspraken en bijbehorende aspecten worden verder in paragraaf 5.7 van dit document onderbouwd.

Toetsing

Het gebruik van de gronden ten behoeve van bedrijfs- en kantoorunits is niet opgenomen in de gebruiksregels van de bestemmingen Verkeer (artikel 6.1), Bedrijf (artikel 3.1), Groen (artikel 4.1) noch Tuin (artikel 5.1). Bovendien staan de bouwregels van deze bestemmingen het oprichten van bedrijfs- en kantoorunits niet toe.

Bestemmingsplan 'Parkeernormen'

De gemeente Ermelo heeft nieuw parkeerbeleid vastgesteld. Op basis daarvan is een Nota Parkeernormen opgesteld. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de juridische borging van de gemeentelijke parkeernormen.

Toetsing

In paragraaf 5.14, verkeer en parkeren, wordt er dieper ingegaan op de parkeernormen. Voor onderhavig plan geldt dat het aspect parkeren geen belemmering zal vormen.

Conclusie

Er is sprake van strijdigheid met het bestemmingsplannen 'Bedrijventerrein Veldzicht 2012', 'Meeboerserf 6' en 'Meeboerserf, perceel K1830'. Het bestemmingsplan 'Parkeernormen' vormt geen belemmering voor de onderhavige ontwikkeling.

4 Voorbereiding en participatie

4.1 Inleiding

De gemeente Ermelo heeft het 'Participatiebeleid gemeente Ermelo' opgesteld, daarin staat dat de verantwoordelijkheid voor de participatie ligt bij de initiatiefnemer. Volgens de Omgevingswet is de vorm van participatie vrij aangezien participatie altijd maatwerk vereist. De gemeente kijkt naar hoe de participatie heeft plaatsgevonden en wat de uitkomsten hiervoor zijn.

4.2 Participatie

Initiatiefnemer heeft door middel van een participatieblad voldaan aan de participatie-eis. Omwonenden zijn actief geïnformeerd over de voorgenomen plannen en hebben de mogelijkheid gekregen om hun mening en eventuele bezwaren kenbaar te maken.

Op deze manier is invulling gegeven aan de betrokkenheid van belanghebbenden bij het planinitiatief. Door deze werkwijze wordt voldaan aan de gestelde vereisten rondom participatie en is gezorgd voor een transparant proces.

4.3 Vooroverleg ketenpartners

Het concept van deze wijziging van het omgevingsplan zal toegezonden worden aan de provincie Gelderland en het waterschap 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.

4.4 Voorontwerp

De ontwikkeling die dit plan mogelijk maakt, heeft een beperkte invloed op zijn omgeving. Andere, bebouwde percelen zijn op ruime afstand gelegen. Daarom heeft geen voorontwerp van dit plan voor inspraak ter inzage gelegen. Omwonenden zijn geïnformeerd over het initiatief.

4.5 Ontwerp

De gemeenteraad van Ermelo is het bevoegd gezag voor het vaststellen van wijzigingen in het omgevingsplan. Voor de wijziging van het omgevingsplan wordt de voorbereidingsprocedure toegepast, zoals bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Deze procedure is verplicht bij het wijzigen van het omgevingsplan door de gemeenteraad. Tijdens deze termijn kunnen belanghebbenden hun zienswijze indienen.

Het ontwerpbesluit tot wijziging van het omgevingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Het plan wordt dan ook ongewijzigd vastgesteld.

4.6 Vaststelling

Na de vaststelling van de wijziging wordt het besluit bekendgemaakt via het Gemeenteblad en www.officielebekendmakingen.nl. Vanaf dat moment start een beroepstermijn van zes weken. Beroep kan worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State door belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend of redelijkerwijs niet in staat waren dat te doen.

5 Aspecten fysieke leefomgeving

5.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel van het Rijk ten behoeve van een zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen moet worden beoordeeld of er echt behoefte aan is en of de ontwikkeling ook binnen het stedelijk gebied mogelijk is.

Wettelijk kader

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

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bkl opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling wordt gedefinieerd als 'de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaven terrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandel-voorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.' Of een ontwikkeling of uitbreiding voldoende substantieel is volgt uit jurisprudentie. Daaruit blijkt onder meer dat een woningbouwontwikkeling die voorziet in de realisatie van meer dan 11 woningen binnen de bebouwde kom moet worden aangemerkt als woningbouwlocatie. Ook een kantoor, detailhandelsvoorziening of bedrijf met een oppervlakte van meer dan 500 m² brut vloeroppervlak kan worden beschouwd als een stedelijke ontwikkeling.

Onderzoek

Stedelijke ontwikkeling of niet?

Onderhavig initiatief maakt de toevoeging van ca. 1.815m² BVO aan bedrijfsruimte. Dit is meer dan BVO 500m², derhalve is sprake van een kantorenontwikkeling en dus een stedelijke ontwikkeling. De Ladder is daarom van toepassing op het onderhavige initiatief.

Nieuw of niet?

De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of er een nieuw of groter beslag op de ruimte is. Dus of het ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan het geldende omgevingsplan toestaat. Dit gaat over bestaande bebouwing. En ook over de bebouwing die nog kan worden gebouwd volgens het omgevingsplan, mits hiervoor de Ladder is toegepast.

Het gaat dus om een stedelijke ontwikkeling die een nieuw of groter planologisch beslag legt op de ruimte. Of, als er alleen een wijziging van de gebruiksfunctie is, op een andere manier wezenlijke ruimtelijke effecten heeft.

Van belang is dus in hoeverre het plan:

- > in vergelijking met het vorige plan, voorziet in een functiewijziging.
- > en welk planologisch beslag op de ruimte het plan mogelijk maakt in vergelijking met het vorige plan.

Behoeftebepaling

Als een omgevingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, wordt rekening gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling. Dit met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand. Hiervoor is niet relevant of het plangebied binnen of buiten het stedelijk gebied ligt. De behoefte wordt beoordeeld op het niveau van het verzorgingsgebied van de ontwikkeling. Dit gebied kan verschillen naar gelang de aard en omvang van de voorziene stedelijke ontwikkeling. De behoefte is het saldo van de aantoonbare vraag naar de ontwikkeling verminderd met het bestaande aanbod. Het aanbod dat feitelijk nog niet is gerealiseerd, maar wel in een omgevingsplan of omgevingsvergunning is vastgelegd, wordt meegerekend.

Het plangebied is gelegen aan de rand van bedrijventerrein Veldzicht en in een gebied dat reeds kleinschalige bedrijfsbestemmingen kent (zie hoofdstuk 1 en 2). De beoogde ontwikkeling sluit daarmee aan op de bestaande structuren van de locatie en haar omgeving en voorziet in bedrijfsunits op een locatie waar hier vraag naar is (zie hoofdstuk 3). Hiermee voorziet de ontwikkeling in behoefte die tevens binnenstedelijk wordt opgelost.

Kwalitatieve en kwantitatieve behoefte

Op basis van het beleid zoals beschreven in de subparagrafen 3.2.1, 3.4.1 en 3.4.2 bestaat er in het verzorgingsgebied een concrete kwalitatieve en kwantitatieve behoefte aan de geprojecteerde bedrijfs- en kantoorunits. Deze behoefte wordt verder onderbouwd in paragraaf 3.4.1 en 3.5.1, waar het regionale en gemeentelijke beleid rondom nieuwe bedrijvigheid nader wordt beschreven. Met de toevoeging van tien bedrijfs- en kantoorunits voorziet het plan in een kwantitatieve bijdrage die aansluit bij de kwalitatieve behoefte.

Uit de Laddertoets volgt dat het plan voldoet aan de uitgangspunten. Geconstateerd wordt dat met onderhavige activiteit sprake is van duurzame verstedelijking.

Conclusie

Met betrekking tot de Ladder voor duurzame verstedelijking is met onderhavige activiteit sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.2 Milieueffectrapportage

Het doel van milieueffectrapportage is het milieubelang een volwaardige plaats geven in de besluitvorming. Het gaat dan om besluitvorming over plannen en programma's en projecten die duidelijke milieueffecten kunnen hebben.

Wettelijk kader

Milieueffectrapportage (mer) brengt de milieueffecten van een plan of project in beeld voordat het bevoegd gezag daar een besluit over neemt. Het gaat onder andere om water, bodem, lucht, afval, natuur, gezondheid en archeologisch erfgoed.

De wetgeving over de m.e.r. is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de volgende procedures:

- > plan-m.e.r.-beoordelingsplicht
- > plan-m.e.r.
- > project-m.e.r.-beoordelingsplicht
- > project-m.e.r.

Of het besluit over een ontwikkeling mer-plichtig of mer-beoordelingplichtig is, kan worden bepaald op basis van bijlage V bij het Omgevingsbesluit, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit. Kolom 1 van Bijlage V beschrijft categorieën waarvoor mogelijk een mer-plicht of mer-beoordelingsplicht geldt. Getoetst moet worden of het initiatief in kolom 1 voorkomt. Indien voor het mogelijk maken van het initiatief een besluit zoals beschreven in kolom 4 noodzakelijk is, dan dient aan kolommen 2 en 3 te worden getoetst. Als het initiatief voldoet aan de beschrijving in kolom 2 geldt een mer-plicht, er moet dan milieueffectrapportage worden gedaan en een milieueffectrapport worden opgesteld. Als het initiatief niet voldoet aan kolom 2 wordt beoordeeld of wordt voldaan aan de beschrijving in kolom 3. In bijna alle gevallen is dit het geval, er is dan sprake van een mer-beoordelingsplicht. Aan de hand van de mer-beoordeling wordt bepaald of het initiatief leidt tot aanzienlijke milieueffecten (zowel positief als negatief) en of dit aanleiding geeft tot een mer-plicht.

Uitgangspunten

Om te bepalen of een mer-beoordeling noodzakelijk is, dient te worden bepaald of er sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject'. Daarbij zijn de volgende aspecten relevant; de soort ontwikkeling, omvang van de ontwikkeling en locatie van de ontwikkeling. Wanneer er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject is er geen mer-beoordeling nodig.

De Omgevingsdienst Veluwe heeft op 10 december 2024 middels een brief milieuadvies uitgebracht over de ontwikkeling van de bedrijfs-/kantoorunits. Op grond van dit milieuadvies wordt geconcludeerd dat er geen aanleiding is om een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

Conclusie

Met betrekking tot milieueffectrapportage is met onderhavige activiteit sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.3 Bodem

Uit de Omgevingswet volgt dat gemeenten primair verantwoordelijk zijn voor de zorg voor de fysieke leefomgeving, waaronder ook de zorg voor (de kwaliteit van) de bodem wordt verstaan. Het wettelijk instrumentarium onder de Omgevingswet is voor wat betreft de bodem gebaseerd op drie pijlers:

- > het voorkomen van nieuwe verontreiniging of aantasting (preventie);
- > het meewegen van bodemkwaliteit als onderdeel van een brede afweging van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving in relatie tot functies (toedeling van functies);
- > het op duurzame en doelmatige wijze beheren van resterende historische verontreinigingen (beheer van historische bodemverontreinigingen).

Wettelijk kader

Om het omgevingsplan te wijzigingen waarmee een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie wordt toegestaan, dient op grond van artikel 5.89ka en 5.89i van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) aangetoond te worden dat de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik. Een locatie is bodemgevoelig als hier een bodemgevoelig gebouw is toegelaten op grond van een omgevingsplan of omgevingsvergunning. Tot een bodemgevoelige locatie hoort ook een aaneengesloten terrein direct grenzend of toebehorend aan een bodemgevoelig gebouw, zoals een tuin of terrein. Onder een bodemgevoelig gebouw wordt verstaan; een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt en waar personen meer dan twee uur per dag aaneengesloten aanwezig zijn.

Om aan te tonen of de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik is het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek als bedoeld in artikel 5.7b van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) noodzakelijk. Dit onderzoek moet uitwijzen of de locatie mag worden aangewend voor de beoogde ontwikkeling. Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie zijn (op grond van artikel 5.89i Bkl) opgenomen in het omgevingsplan. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen.

Onderzoek

Er is door bureau 'Grondvitaal' een verkennend bodemonderzoek en asbest in bodemonderzoek uitgevoerd. In deze paragraaf worden de belangrijkste resultaten uiteengezet. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 2.

Geconcludeerd kan worden dat de onderzoekslocatie onverdacht is ten aanzien van bodemverontreiniging. In de grondmengmonsters van de boven- en ondergrond zijn geen overschrijdingen aangetroffen, daarnaast zijn de aangetroffen concentraties in het grondwater zijn van lichte aard. Tot slot, tijdens het onderzoek is geen asbest aangetroffen. Aanvullend onderzoek of saneringsmaatregelen worden niet noodzakelijk geacht. De gronden kunnen zonder beperkingen worden vrijgegeven ten behoeve van de functie 'bedrijf/kantoor'.

Conclusie

Met betrekking tot bodem is met onderhavige activiteit sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.4 Water

Uit de Omgevingswet en paragraaf 5.1.3 van het Besluit Kwaliteit Leefomgeving (Bkl) volgt, dat de gemeenteraad bij de vaststelling van (een wijziging van) het omgevingsplan rekening dient te houden met waterbelangen.

Wettelijk kader

Artikel 5.37 van het Bkl stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Naast de specifieke regels als gesteld in paragraaf 5.1.3 Bkl over delen van het watersysteem in het omgevingsplan, worden voor een duiding van de gevolgen voor het beheer van het watersysteem, de opvattingen van het bestuursorgaan dat belast is met het beheer van die watersystemen betrokken. Denk bijvoorbeeld aan (instructie)regels uit de provinciale omgevingsverordening en de Waterschapsverordening.

Het is aan het bevoegd gezag om te bepalen hoe andere bestuursorganen bij de besluitvorming worden betrokken bij de weging van het waterbelang. Onder de Omgevingswet is de oorspronkelijke watertoets niet langer voorgeschreven en is de gemeente vrij om hier zelf invulling aan te geven. Gemeenten kunnen zelf besluiten om omgevingswaarden vast te stellen. Indien hiervan sprake is, dient in een ruimtelijke procedure ook aan deze omgevingswaarde getoetst te worden.

Ten slotte zijn de regels van art. 5.165 Bkl en paragraaf 22.3.8 uit de bruidsschat van belang met betrekking tot het lozen van (industriële) afvalwater in het openbaar vuilwaterriool. In het algemeen is de specifieke zorgplicht voor milieubelastende activiteiten die in de bruidsschat zijn opgenomen voldoende.

Onderzoek

Waterbeheerder

Het plangebied is gelegen binnen de grenzen van Vallei en Veluwe. Het waterschap is daarmee verantwoordelijk voor het opstellen van regels en leggers die betrekking hebben tot het water. Hierin wordt geregeld op welke wijze men schade aan dijken en oevers dient te voorkomen en hoe watertekorten, wateroverlast en watervervuiling voorkomen worden, maar stelt ook regels over waar wel en niet gebouwd mag worden langs of nabij wateren en waterstaatswerken.

Weging van het waterbelang

De watertoets die was opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening is vervangen door een inhoudelijke instructieregel die is opgenomen in artikel 5.37 van het Bkl. De 'weging van het waterbelang' biedt de waterbeheerder de mogelijkheid aandacht te vragen voor waterveiligheid en voor het voorkomen van wateroverlast in het kader van waterrobuust bouwen. De oorspronkelijke watertoets wordt niet langer voorgeschreven. In bijlage 3 is een uitdraai van de 'Weging van het waterbelang' opgenomen. Hieruit blijkt dat een waterbelang wordt geraakt, namelijk de watercompensatieopgave als gevolg van verharding.

Verharding

De aanvraag ziet op een ontwikkeling het perceel gedeeltelijk wordt verhard. Uit bijlage 3 blijkt dat bij een toename van meer dan 1.500 m² aan verharding gecompenseerd dient te worden.

Hoe is dit verwerkt in het plan

Gezien de hoeveelheid verharding die met het onderhavige initiatief wordt toegevoegd, adviseert het waterschap om maatregelen toe te passen waarmee het hemelwater wordt opgevangen. Op deze manier wordt wateroverlast nu en in de toekomst voorkomen; dit geldt ook bij herstructureringen.

Initiatiefnemer heeft door de partij Intesio een berekening laten uitvoeren om de benodigde waterberging binnen het plangebied te bepalen (zie bijlage 4). Uit dit rapport blijkt dat in totaal 161,25 m³ water moet worden geborgd. De berging vindt plaats binnen de bestaande wadi grenzend aan het plangebied en infiltratiekratten.

Naast de infiltratie-units wordt binnen het perceel ook groen aangelegd. Waar groen wordt verwijderd, zal dit worden gecompenseerd door op andere delen van het perceel nieuw groen te realiseren. Tot slot worden de parkeervakken uitgevoerd in waterdoorlatende verharding.

Conclusie

Met betrekking tot water is met onderhavige activiteit sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.5 Geluid

Op grond van de Omgevingswet is het noodzakelijk om bij een ruimtelijke procedure te onderzoeken welke geluidbelasting een plan ondervindt door activiteiten in de omgeving. De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van (spoor)wegen of industrieterreinen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen en locaties nabij een geluidsbron.

Wettelijk kader

Geluidaandachtsgebied

Een geluidaandachtsgebied is een gebied langs een weg, spoorweg of rond een industrieterrein met GPP waarbinnen de standaardwaarde mogelijk wordt overschreden. Binnen een geluidaandachtsgebied moet de waarde van het geluid op een geluidgevoelig gebouw wordt getoetst aan de geluidnormen. De reikwijdte van een geluidaandachtsgebied is afhankelijk van de geluidemissie van de bron.

De geluidaandachtsgebieden zijn vastgelegd in het Omgevingsplan. Voor zover dat nog niet is gebeurd geldt een overgangssituatie.

Het geluidaandachtsgebied van een gemeenteweg, lokale spoorweg en waterschapsweg is tot een nader te bepalen tijdstip begrenst door vaste afstanden (art. 17.5 omgevingsregeling) als opgenomen in Tabel 1.

Tabel 1: Aandachtsgebieden overgangssituatie

Breedte van het geluidaandachtsgebied vanaf de rand van de weg of de buitenste spoorstaaf (art 17.5 overgangsrecht geluidaandachtsgebied)	
Geluidaandachtsgebied	Breedte
	100 meter
bestaande uit 1 of 2 rijstroken, snelheid meer dan 30 km/u weg	200 meter
	350 meter
lokale spoorweg bestaande uit 1 of 2 sporen	200 meter
	350 meter

Bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw binnen de geluidzone van een provinciale weg waarvoor nog geen geluidproductieplafond (gpp) is vastgesteld, geldt de Wet geluidhinder (artikel 3.5, Aanvullingswet geluid).

Onderzoek

Voorliggend planinitiatief betreft geen ontwikkeling van een geluidgevoelig object, er worden bedrijven met een lichte milieugebruiksruimte ontwikkeld. Hierdoor vormt geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen op voorhand geen belemmering voor de realisatie. Daarnaast zal het gebruik van het beoogde object niet leiden tot een toename van geluid in de omgeving

Conclusie

Met betrekking tot geluid is met onderhavige activiteit sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.6 Geur

Wettelijk kader

Er zijn diverse sectoren waarbij geurhinder een rol kan spelen, zoals onder meer bij veehouderijen en andere landbouwactiviteiten, de mengvoederindustrie, horeca, rioolwaterzuiveringsinstallaties, slachterijen en (andere) milieubelastende activiteiten. De gemeente moet bij de vaststelling van (een wijziging van) het omgevingsplan rekening houden met geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen. Rekening houden met geur werkt twee kanten op:

- > bij het mogelijk maken van activiteiten met gebruiksruimte in de buurt van geurgevoelige gebouwen;
- > bij het toelaten van geurgevoelige gebouwen in de buurt van bestaande activiteiten met gebruiksruimte (geurveroorzakende bedrijven);

Aanvaardbare geurhinder

De geur van een activiteit (met gebruiksruimte) op een geurgevoelig gebouw moet aanvaardbaar zijn (artikel 5.92 lid 2 Bkl). Dit betekent dat de gemeente moet beoordelen of waarden, afstanden of gebruiksregels in het omgevingsplan leiden tot een aanvaardbaar hinderniveau. Gemeenten bepalen zelf welke mate van geurhinder zij aanvaardbaar vinden. De gemeente legt in het omgevingsplan vast wat de plaats is waar waarden voor geur gelden. Ook kennen sommige activiteiten afstandsregels. Dit zijn minimumafstanden tussen een geurgevoelig gebouw en een geurveroorzakende activiteit.

Geurhinder door activiteiten

Activiteiten die op enige wijze geurhinder veroorzaken moeten voldoen aan de regels die in het (tijdelijk) omgevingsplan staan. Indien er nog geen aanpassing heeft plaatsgevonden van het tijdelijk omgevingsplan en sprake is van een activiteit die voorheen onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit milieubeheer viel, gelden de regels uit de Bruidsschat. Op termijn worden de regels uit de bruidsschat geïntegreerd in het (permanente) omgevingsplan van de gemeente.

Voor een aantal milieubelastende activiteiten geldt een vergunningplicht op basis van hoofdstuk 3 van het (Ba). De beoordelingsregels zijn opgenomen in afdeling 8.5 'Omgevingsvergunning milieubelastende activiteit' van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het bevoegd gezag gebruikt deze beoordelingsregels bij het beoordelen van de vergunningaanvraag. In het Bkl staan algemene beoordelingsregels en specifieke beoordelingsregels voor geur.

Onderzoek

Met het beoogde initiatief wordt geen activiteit gerealiseerd die geur veroorzaakt. Daarnaast bevinden zich in de omgeving geen functies die geurhinder veroorzaken en betreft het geen ontwikkeling waarbij een geurgevoelig object wordt gerealiseerd. Het aspect geur vormt dan ook geen belemmering.

Conclusie

Met betrekking tot geur is met onderhavige activiteit sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.7 Omgevingsveiligheid

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Ook wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Wettelijk kader

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

- > Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven.
- > 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.

Onder de Omgevingswet is het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's een manier van omgaan met het groepsrisico (GR) (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid (REV) en zijn digitaal raadpleegbaar. De data uit het REV wordt ontsloten via de Atlas leefomgeving. In het deelplan moet binnen deze aandachtsgebieden rekening worden gehouden met het groepsrisico. Hier wordt aan voldaan door in het aandachtsgebied geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen toe te laten en ook geen beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als er daarvoor extra maatregelen worden genomen.

Kwetsbare gebouwen zijn alle gebouwen met een woonfunctie (niet verspreid liggende bebouwing). Gebouwen en locaties zijn ook kwetsbaar als er veel personen een groot deel van de dag aanwezig zijn, bijvoorbeeld gebouwen met een kantoorfunctie. Daarnaast bestaan er ook zeer kwetsbare gebouwen. Een gebouw is 'zeer kwetsbaar' als het een gebouw is voor mensen die zichzelf niet op tijd in veiligheid kunnen brengen, zoals een kinderopvang, basisschool, school/verblijf voor personen met een lichamelijke of geestelijke beperking, een woonfunctie voor 24-uurszorg en gevangenis.

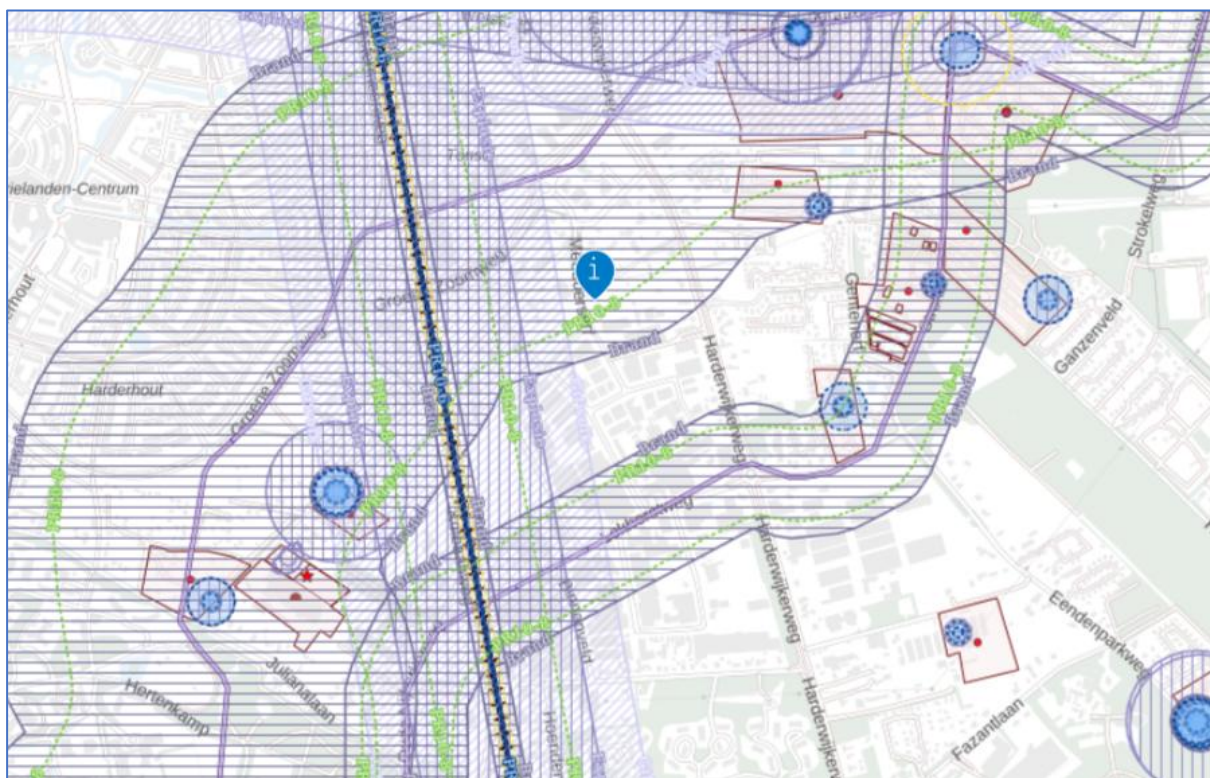
Onder de Omgevingswet werken gemeenten in het kader van externe veiligheid met aandachtsgebieden. Gemeenten moeten in hun omgevingsplan regels opnemen omtrent externe veiligheid. Dat geldt onder meer als zij in de buurt van een risicobron nieuwe (kwetsbare) gebouwen toestaan of als de gemeente nieuwe risicobronnen op haar grondgebied wil toestaan.

Onderzoek

Risicogebieden

Er zijn drie verschillende niveaus om de kwetsbaarheid van een gebouw of locatie te bepalen: zeer kwetsbaar, kwetsbaar en beperkt kwetsbaar. Hiervoor is gekeken onder meer naar het aantal personen dat gelijktijdig aanwezig is; de aanwezigheidsduur van personen; en in hoeverre personen zichzelf in veiligheid kunnen brengen bij een incident. Gebouwen die als bedrijf-/kantoorfunctie zijn aangemerkt vallen binnen de categorie 'kwetsbare gebouwen en locaties'.

Het plangebied bevindt zich binnen een brandaandachtsgebied (zie Figuur 13). Voor gebouwen binnen deze contouren gelden specifieke bouweisen. De gemeente Ermelo kan een voorschriftengebied vaststellen waarin maatregelen worden voorgeschreven om nieuwe ontwikkelingen voor te bereiden op de mogelijke effecten van brand. Deze aanpassingen dienen in het ontwerp van het pand meegenomen worden.



Figuur 13: Doorsnede risicokaart, plangebied ter hoogte van blauwe bol met 'i' (Bron: AtlasLeefomgeving)

Het plangebied ligt binnen de PR 10^{-8} -risicocontour (kans van 1 op 100 miljoen per jaar op overlijden). Deze risicocontour vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van bedrijfs- en kantoorunits.

Hoogspanningslijn

Over een deel van het plangebied loopt een hoogspanningslijn. De bestemmingsplannen 'Bedrijventerrein Veldzicht 2012' en 'Meeboerserf, perceel K1830' geven aan waar de beïnvloedingszone van deze hoogspanningslijn zich bevindt. Deze bestemmingsplannen bevatten tevens regels over de maatregelen die moeten worden genomen bij het bouwen binnen de beïnvloedingszone.

Initiatiefnemer heeft advies ingewonnen bij de netbeheerder. De netbeheerder heeft geen bezwaar tegen de beoogde plannen. Wel wordt het initiatief is getoetst aan de Europese norm NEN-EN 50341 (bovengrondse hoogspanningslijnen). Hieruit is gebleken dat de maximale werkhoogte waarmee rekening moet worden gehouden +10,94 meter boven NAP bedraagt. Verder, bijlage 5 bevat de algemene regels voor het bouwen rond of nabij hoogspanningslijnen.

Conclusie

Met betrekking tot omgevingsveiligheid is met onderhavige activiteit sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.8 Luchtkwaliteit

Als een gemeenteactiviteiten toelaat die leiden tot gebruik van wegen, vaarwegen of spoorwegen (verkeersaantrekkende werking) of waarvoor luchtregels staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) dan moet worden voldaan aan de omgevingswaarden. Dit volgt uit artikel 5.51 van het Bkl.

Wettelijk kader

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

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

- > er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- > het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- > het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

Mede door het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) is in de afgelopen jaren in Nederland de luchtkwaliteit aanzienlijk verbeterd. Vanwege deze verbetering komt het NSL na de inwerkingtreding van de Omgevingswet dan ook te vervallen.

De beoordeling van de luchtkwaliteit vindt niet overal plaats. Voor een activiteit die niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- 1 Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze 'standaardgevallen NIBM' vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 Bkl. Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen? Het is dan mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden.
- 1 Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Soms kan een kwalitatieve berekening voldoende zijn. Veel mensen bepalen met de NIBM-tool op een eenvoudige en snelle manier of een project in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Soms zijn detailberekeningen nodig als aanvulling op de NIBM-tool.

Aandachtsgebieden

Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO₂) en/of fijnstof (PM₁₀). De aandachtsgebieden staan in artikel 5.51 lid 2 Bkl. Gemeenten die onder agglomeraties vallen staan in artikel 2.38 Omgevingsregeling. In enkele situaties moet de luchtkwaliteit altijd worden beoordeeld:

- > bij een omgevingsvergunning voor een 'milieubelastende activiteit'
- > bij de aanleg van een tunnel langer dan 100 meter, of als een tunnel wijzigt en daarbij minimaal 100 meter toeneemt;
- > bij de aanleg van een autoweg of een autosnelweg.

Onderzoek

Het plangebied bevindt zich niet in een aandachtsgebied zoals bedoeld in artikel 5.51 van het Bkl. Desondanks is voor onderhavig plangebied de luchtkwaliteit ter plaatse getoetst aan de hand van de kaart van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK).

Gekeken naar het dichtstbijzijnde meetpunt gelegen aan de Harderwijkerweg zijn de jaargemiddelde concentraties NO₂ en PM₁₀ gelegen onder de grenswaarden. Het aantal PM₁₀ overschrijdingsdagen is daarbij ook minder dan de grens van 35 dagen. Gekeken naar de jaargemiddelde concentratie PM_{2,5} op dezelfde punten wordt duidelijk dat ook deze onder de grenswaarde van 25 µg/m³ ligt. De luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor onderhavig planinitiatief.

Op basis van NIBM-tool is beoordeeld of het beoogde planinitiatief 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀. De grens hiervoor ligt op 1,2 µg/m³, ofwel 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Op basis van de verkeersbewegingen die het nieuwe planinitiatief teweegbrengt, zie paragraaf 5.14, is de NIBM-tool ingevuld (Tabel 4). Het beoogde planinitiatief heeft een verkeerstoename van maximaal 143 verkeersbewegingen per etmaal op een weekdag. Op voorhand kan daardoor geconcludeerd worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering zal vormen voor de beoogde ontwikkeling. De ontwikkeling draagt niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Tabel 4: NIBM – tool berekening

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2024		
Jaar van planrealisatie		2026
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		143
Aandeel vrachtverkeer		1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,06
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Conclusie

Met betrekking tot luchtkwaliteit is met onderhavige activiteit sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.9 Activiteiten en milieuzonering

Wettelijk kader

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) gaf al in 2017 aan dat de uitgave 'Bedrijven en milieuzonering 2009' (ook bekend als het 'paarse boekje' en in de jaren voor 2009 het 'groene boekje') niet meer geschikt was voor toepassing onder de Omgevingswet. De Omgevingswet bevat immers meer mogelijkheden om een lokale afweging op maat te maken, per locatie en per activiteit. Daarbij wordt getoetst aan milieuwwaarden in het omgevingsplan. Hiervoor publiceerde de VNG in 2019 een regel-systematiek onder de naam 'Milieuzonering nieuwe stijl', voor toepassing onder de Crisis- en herstelwet. Deze nieuwe systematiek omvat geen koppeling meer van activiteiten aan milieucategorieën per SBI-code en de daarbij behorende richtafstanden.

De regels voor milieuzonering onder de Omgevingswet zijn veranderd, er is geen sprake van een beleidsneutrale overgang. Het beleid ten aanzien van 'geur' en 'geluid' is onder het regime van de Omgevingswet opgenomen in paragraaf 5.1.4.2 en paragraaf 5.1.4.6 Besluit kwaliteit leefomgeving.

Op grond van de 'staalkaart' kan er aan individuele bedrijven een milieucontour worden toegekend in het omgevingsplan en wordt er alsdan niet meer gewerkt met vaste richtafstanden.

In de huidige transitiefase is dit nog niet uitwerkt in het omgevingsplan van de gemeente. De VNG heeft voor milieuzonering onder het regime van de Omgevingswet een brochure opgesteld, te weten het servicedocument 'Activiteiten en milieuzonering Omgevingswet', welke bruikbaar is in de vertaling van het voorheen geldende bestemmingsplanregime. Daarbij hoort tevens een tabel met een nieuwe indeling van afstanden, deze is onderstaand opgenomen als Tabel 5.

Tabel 5: Richtafstanden en categorieën

Afstand in meters	Geur	Geluid
10	FM	FM
30	1	1
50	2	2
100	3	3
200	3	4
300	IT	IT

De letters 'FM' staan voor functiemenging. De letters 'IT' staan voor industrieterrein. Uit de tabel volgt dat niet simpelweg gesteld kan worden dat de huidige milieucategorieën cijfermatig hetzelfde blijven als de toekomstige afstandscategorieën. Ook onder het omgevingswet-regime kunnen afstanden naar beneden worden bijgesteld, mits onderzoek is gedaan naar de aspecten geur en geluid.

Onderzoek

Het plangebied kan worden aangemerkt als 'gemengd gebied', in de nabijheid van het plangebied bevinden zich woonfuncties en niet-woonfuncties (bedrijf, maatschappelijk en wonen). Daarnaast bevindt het plangebied zich binnen 250 meterafstand van de provinciale weg N303.

Geur

In de nabije omgeving bevinden zich geen functies die mogelijk geurhinder veroorzaken. Het beoogde initiatief maakt eveneens geen ontwikkeling mogelijk die geurhinder veroorzaakt en is tevens geen object dat zelf geurgevoelig is. Daarmee vormt het omgevingsaspect geur geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan.

Geluid door activiteiten

Onderhavige ontwikkeling ziet niet op een geluidgevoelig object, er worden bedrijven met een lichte milieugebruiksruimte ontwikkeld. Een negatief effect op en van de beoogde ontwikkeling als gevolg van geluid is daarmee op voorhand uitgesloten. Tevens zijn de te ontwikkelen units zelf niet geluidsgevoelig. Een nadere toetsing in de vorm van een akoestisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Conclusie

Met betrekking tot activiteiten en milieuzonering is met onderhavige activiteit sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.10 Trillingen

Onder de Omgevingswet zijn de regels met betrekking tot trillingen door bedrijven (activiteiten) gedecentraliseerd. Dat betekent dat gemeenten zelf regels mogen stellen over trillingen als gevolg van activiteiten.

Wettelijk kader

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

Onderzoek

Onderhavig initiatief ziet niet op de ontwikkeling van wat onder de Bkl verstaan wordt als trillinggevoelig gebouw. Daarnaast wordt er met onderhavige ontwikkeling ook geen functie mogelijk gemaakt die trillingen zal veroorzaken die een negatieve invloed kunnen hebben op de omgeving. Het aspect trillingen vormt derhalve geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling.

Conclusie

Met betrekking tot trillingen is met onderhavige activiteit sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.11 Flora en Fauna

De wetgever heeft besloten dat een deel van de natuurbeschermingsregels, die eerder grotendeels te vinden waren in de Wet natuurbescherming, over te laten gaan in het stelsel van de Omgevingswet. Het grootste gedeelte van de inhoudelijke regels voor de bescherming van de natuur hebben via het Aanvullingsbesluit natuur een plek gekregen in de algemene maatregelen van bestuur (AMvB's) behorende bij de Omgevingswet.

Wettelijk kader

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, nationaal landschap en provinciaal beschermde gebieden, regels voor soortenbescherming van te beschermen plant- en diersoorten en regels ter bescherming van houtopstanden. Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn.

Gebiedsbescherming

Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen en projecten, mogelijkwerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een omgevingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Bescherming van Natura 2000-gebieden, nationaal landschap en provinciaal beschermde gebieden kennen een interne alsook een externe werking. Zowel ingrepen die binnen, als ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en negatieve effecten kunnen veroorzaken op de instandhoudingsdoelstellingen moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Conform Ow bijlage A is een Natura 2000-activiteit een: Activiteit, inhoudende het realiseren van een project dat niet direct verband houdt met of nodig is voor het beheer van een Natura 2000-gebied, maar afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied.

Stikstofdepositie

Stikstofdepositie is geregeld in de Ow en Amvb's. De regels van artikel 5.5a van de Wet natuurbescherming (Wnb) blijven gelden tot een bij koninklijk besluit te bepalen datum. Hier vindt, vooralsnog, dus geen verandering plaats ten opzichte van oorspronkelijke wet- en regelgeving. In de Omgevingswet zal uiteindelijk een omgevingswaarde ten aanzien van stikstof worden ingevoerd.

Soortenbescherming

Onder de Omgevingswet zijn alle inheemse flora en fauna beschermt. De bescherming richt zich zowel op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als op bepaalde soorten van nationaal belang. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub g van de Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hierover beleid voeren. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma van soortenbescherming. Soortenbescherming in de Omgevingswet is vooral gericht op het reguleren van flora- en fauna-activiteiten, dit zijn activiteiten die gevolgen kunnen hebben voor dieren en planten in het wild. Er kan dan een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit benodigd zijn. Door strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving worden onderzocht:

- > of er soorten aanwezig zijn;
- > welke soorten dat zijn;
- > of deze negatief worden aangetast door de geplande werkzaamheden.

In hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) wordt bepaald wanneer een vergunning nodig is.

Onderzoek

Gebiedsbescherming

Natuur Netwerk Nederland (NNN)

Het plangebied is niet gelegen binnen het NNN. Het dichtstbijzijnde gebied ligt op circa 750 meter afstand, dit NNN-gebied betreft een functie tot conservatie van ecologisch landschap. Een direct effect van onderhavige ontwikkeling op het Natuur Netwerk Nederland kan daarom op voorhand uitgesloten worden.

Natura 2000-gebieden

De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden, Veluwe en Veluwerandmeren, liggen binnen een straal van 10 kilometer. Of sprake is van stikstofdepositie op het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is echter niet op voorhand uit te sluiten. Daarom is een onderzoek naar stikstofdepositie uitgevoerd aan de hand van een Aeries-berekening.

Op 8 april 2025 is door bureau *Groenewold* een memo stikstofdepositie opgesteld. Voor het volledige rapport wordt verwezen naar bijlage 6. Het gebied Veluwerandmeren is niet stikstofgevoelig, de Veluwe betreft wél een stikstofgevoelig gebied.

Het plan ziet op de realisatie van 12 bedrijfsunits, bestaande uit 3 kleine kantoren en relatief kleine hallen voor opslag, geschikt voor zzp'ers. Verwacht wordt dat gebruikers van de opslagruimten 's ochtends arriveren om materialen in te laden en binnen twee uur weer vertrekken, zonder koude start. Voor de kantoren is gerekend met een totaal van 3 koude starts per etmaal. Voor de gebruiksfase is geen toename van de stikstofdepositie berekend boven 0,00 mol/ha/jaar.

Voor de aanlegfase is eveneens onderzocht of sprake kan zijn van een relevante bijdrage aan de stikstofdepositie. Op het terrein staan nog een kleine recreatiewoning, een houten schuur en een tennisbaan; deze worden gesloopt en verwijderd. De rest van het terrein is al eerder bouwrijp gemaakt. Voor de bedrijfshallen wordt gebruikgemaakt van prefab-elementen. De gegevens zijn ingevoerd in de Aeries-calculator. Voor de aanlegfase is geen toename van de stikstofdepositie berekend boven 0,00 mol/ha/jaar.

Soortenbescherming

Bureau Groenewold heeft een QuickScan flora & fauna uitgevoerd. In deze paragraaf worden de belangrijkste resultaten uiteengezet. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 7.

Uit het onderzoek blijkt dat er geen beschermde nest- of verblijfplaatsen zijn te verwachten. In de te slopen woning en schuur zijn beschermde soorten of verblijfplaatsen met zekerheid uit te sluiten. Wel bleek in één van de bomen een nest aanwezig, waarvan het gebruik door niet was uit te sluiten. Voorafgaand aan het kappen van deze boom wordt onderzoek uitgevoerd naar de bezetting van het nest. De kap vindt niet eerder plaats dan dat het nest onbezet is en dit gecontroleerd/vastgesteld is door een ecooloog.

Voor andere beschermde dier- en plantensoorten zijn geen wettelijke beperkingen vastgesteld. Bij de aanwezige vogelsoorten moet rekening worden gehouden met de broedperiode, of er dient een broedvogelscan te worden uitgevoerd. Daarnaast moet bij alle werkzaamheden de specifieke zorgplicht in acht worden genomen.

Het gemeentelijk natuurinclusief beleid stelt dat het planinitiatief een aantal punten moet behalen door de toepassing van natuurinclusieve maatregelen. De maatregelen zijn uitgewerkt in het inrichtingsplan, de ontwikkeling dient minimaal te voorzien in 16 punten. Met de beoogde maatregelen worden 20 punten gescoord, daarmee wordt voldaan aan het gemeentelijke beleid.



GROEN- EN NATUURINCLUSIEF			
nr.	omschrijving maatregel	aantal	puntentelling score
1	Inheemse solitaire bomen 3e grootte	3	1 punt per 3
2	Inheemse haag	3	1
3	5 inheemse struiken	3	1
4	Houtingel met inheemse struiken en bomen korter dan 50m, breder dan 3m	2	1
5	Houtingel met inheemse struiken en bomen langer dan 50m, breder dan 3m	1	2
6	Natuurlijke poel, doorsnede kleiner dan 20m	1	3
7	Nestplaats voor vogels	2	1
8	Insectenhotel	3	1
9	Verrijplaats voor vleermuizen	1	1
TOTAAL			20
Omvang projectgebied: 5.036m ² → Grootsthaal project oppervlakte tussen 2.000 m ² en 10.000 m ² , min. benodigd 16 punten.			

Figuur 14: Inrichtingsplan natuur inclusief

Wettelijke consequenties m.b.t. houtopstanden

Binnen het plangebied bevinden zich enkele berkenbomen, sparren en dennen. Initiatiefnemer is voornemens de te verwijderen bomen binnen het plangebied te compenseren, zodat geen ecologische of landschappelijke waarden verloren gaan.

Hoe is dit verwerkt in het plan

Conclusie

Met betrekking tot flora en fauna is met onderhavige activiteit sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.12 Archeologie

Naast veiligheid en gezondheid is 'een goede omgevingskwaliteit' opgenomen in de centrale doelstelling (artikel 1.3 Ow). Dit duidt op het belang van aspecten als cultureel erfgoed, architectonische kwaliteit van bouwwerken, stedenbouwkundige kwaliteit en kwaliteit van natuur en landschap.

Wettelijk kader

De essentie van het Europees beleid, conform het verdrag van Malta 1992, is dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van waarden zodat daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden. De essentie van deze wetgeving is behoud van archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem en de bescherming van het cultureel erfgoed en landschap.

Zo zijn er in het Bkl ten aanzien van de bescherming een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermd) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

Het gemeentelijk beleid over archeologie en cultuurhistorie is, vooruitlopend op de Omgevingswet, opgenomen op de archeologische beleidskaart en de cultuurhistorische waardenkaart. Middels deze kaarten kan worden afgeleid wat de archeologische en/of cultuurhistorische verwachting en het bijbehorende beleidsadvies is voor een specifieke locatie. Dit beleidsadvies schrijft per verwachting zowel drempelwaarden voor waarboven onderzoek benodigd wordt geacht, als welke onderzoeken dit betreft.

De archeologische waarden en verwachtingen, alsook de cultuurhistorische waarden, zijn veelal doorvertaald in respectievelijk archeologische dubbelbestemmingen en cultuurhistorische dubbelbestemmingen, welke zijn opgenomen in het omgevingsplan. De dubbelbestemming is vaak gebaseerd op de gemeentelijke beleidskaart in combinatie met aanvullende informatie uit onderzoeken. Normaliter is de geldende dubbelbestemming bepalend ten opzichte van de beleidskaart.

Onderzoek

De geldende bestemmingsplannen 'Bedrijventerrein Veldzicht 2012', 'Meeboerserf, perceel K1830' en 'Meeboerserf 6' bevatten de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie L'. De bouwregels van deze dubbelbestemming schrijven voor dat bij nieuwe gebouwen of uitbreidingen groter dan 2.500 m², waarbij de bodem dieper dan 0,3 meter wordt geroerd, een archeologisch onderzoek verplicht is.

Het onderhavige planinitiatief betreft de realisatie van 10 bedrijfs-/kantoorunits met een gezamenlijk bebouwingsoppervlak van circa 1.160 m². Dit blijft ruim onder de grens van 2.500 m² zoals aangegeven in de bestemmingsplannen. Gezien de beperkte omvang van het planinitiatief wordt de uitvoering van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht.

Tot slot: in 2021 is voor het plan 'Meeboerserf 6' al een vrijstelling van archeologisch onderzoek verleend. Eén van de argumenten hiervoor was het archeologisch onderzoek uit 2012, waarbij het bedrijventerrein Veldzicht is onderzocht. Uit dit rapport blijkt dat het gebied rond het onderhavige plangebied reeds gesaneerd is en dat ter plaatse van de gesaneerde gebied eventuele archeologische resten naar verwachting niet meer aanwezig zijn.

Conclusie

Met betrekking tot archeologie is met onderhavige activiteit sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.13 Cultuurhistorie

Naast veiligheid en gezondheid is 'een goede omgevingskwaliteit' opgenomen in de centrale doelstelling (artikel 1.3 Ow). Dit duidt op het belang van aspecten als cultureel erfgoed, architectonische kwaliteit van bouwwerken, stedenbouwkundige kwaliteit en kwaliteit van natuur en landschap.

Wettelijk kader

De gemeente moet voor cultureel erfgoed dat voor bescherming in aanmerking komt een toereikend beschermingsregime opnemen in het omgevingsplan. In het Bkl staan hiervoor instructieregels. Deze gaan over:

- > ontsiering, beschadiging of sloop van beschermde monumenten of archeologische monumenten
- > verplaatsing van beschermde monumenten
- > gebruik van monumenten ter voorkoming van leegstand
- > aantasting van de omgeving van een beschermd monument
- > aantasting van karakteristieke stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen
- > conserveren en in stand houden van archeologische monumenten

Onderzoek

Het pand dat betrokken is bij dit initiatief is geen monumentaal pand. In de nabije omgeving zijn geen rijks- of gemeentelijke monumenten aanwezig. Daarnaast bevinden zich in het plangebied geen bijzondere cultuurhistorische elementen.

De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats in een omgeving waar reeds andere bedrijvigheid is gevestigd. De nieuwe bedrijfs-/kantoorunits zullen geen afbreuk doen aan de bestaande samenstelling en het karakter van dit specifieke deel van Ermelo.

Conclusie

Met betrekking tot cultuurhistorie is met onderhavige activiteit sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.14 Verkeer en Parkeren

In de Omgevingswet is geen regelgeving opgenomen met betrekking tot mobiliteit en parkeren. De verkeersveiligheid is primair geborgd in de weg- en verkeerswetgeving, waaronder de Wegenverkeerswet. Daarnaast zijn richtlijnen opgenomen in het ASW (Aanbevelingen voor Verkeersvoorzieningen Binnen de Bebouwde Kom). Wel is een veilige en gezonde fysieke leefomgeving één van de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet (artikel 1.3 Ow).

Wettelijk kader

Om in het omgevingsplan tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 2.4 en 4.2 Ow) te komen is van belang dat verkeer- en parkeerhinder worden voorkomen vanwege de impact op de fysieke leefomgeving. De verwerking van verkeersstromen heeft daarbij invloed op verkeersveiligheid, zo is voor een veilige indeling van een weg een bepaald ruimtebeslag noodzakelijk. Daarnaast moet een ontwikkeling, afhankelijk van de parkeerbehoefte die ontstaat, voorzien in voldoende parkeerplaatsen om te voorkomen dat de parkeerdruk toeneemt en parkeeroverlast ontstaat.

Onderzoek

Verkeer

Onderhavige ontwikkeling betreft de realisatie van 10 bedrijf-/ kantoorunits verdeeld over twee bouwdelen. Op basis van de functie, BVO, verstedelijkingsniveau en locatie kunnen aan de hand van de CROW de volgende conclusies met betrekking tot verkeer gemaakt worden.

Voor de toekomstige situatie wordt uitgegaan van een gemiddelde. Voor een samenstelling van 10 bedrijf-/ kantoorunits (1.815 m² BVO) binnen de 'rest bebouwde kom' van Ermelo wordt een maximale verkeerstoename van circa 142,5 verkeersbewegingen per werkdag. Op basis van de CROW-handreiking kan dit worden omgerekend naar een werkdag door de totale verkeersgeneratie te vermenigvuldigen met een factor van 1,11. Dit resulteert in een totaal van 158 verkeersbewegingen op een werkdag. De uitwerking van de berekening wordt toegelicht in tabel 7.

Tabel 7: Verkeersgeneratie toekomstige situatie

	Stedelijkheidsklasse weinig stedelijk, rest bebouwde kom + dorpskern			
Type object	Gem. per eenheid	Aantal eenheden	Doorwerking plangebied	Totale generatie (werkdag x1,11)
Bedrijfsverzamelgebouw	7,85	18,15	142,5	158,15
Totaal	-	-	142,5	158,15

Het gebied wordt ontsloten via de Groene Zoomweg en de Harderwijkerweg. De verkeersintensiteit bedraagt 13.049 voertuigen per etmaal op de Harderwijkerweg en 12.691 voertuigen per etmaal op de Groene Zoomweg. De verwachte toename van 158 voertuigen per werkdag is beperkt, waardoor de bestaande weginfrastructuur deze verkeersgroei eenvoudig kan verwerken. Verkeer vormt derhalve geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Parkeren

Onderhavige ontwikkeling betreft de realisatie van 10 bedrijf-/ kantoorunits. Op basis van 'Nota parkeernormen Ermelo' kunnen de volgende conclusies met betrekking tot parkeren gemaakt worden. Voor een combinatie van 10 bedrijf-/ kantoorunits (1.815 m² BVO) binnen de 'rest bebouwde kom' van Ermelo geldt er een parkeernorm van maximaal 37.

Tabel 9: Parkeerbehoefte toekomstige situatie

Stedelijkheidsklasse weinig stedelijk, rest bebouwde kom + dorpskern			
Type object	Gem. per eenheid	Aantal eenheden	Totale behoefte
Bedrijfsverzamelgebouw	2	18,15	36,2
Totaal	-	-	37

Hoe is dit verwerkt in het plan

Met het planinitiatief worden 38 parkeerplaatsen gerealiseerd, waarmee 100% van de parkeerbehoefte op eigen terrein wordt ingevuld, zie figuur 14 voor een verbeelding van waar de parkeerplaatsen komen te staan.



Figuur 15: Parkeervoorzieningen binnen het plangebied (Bron: initiatiefnemer)

Conclusie

Met betrekking tot verkeer en parkeren is met onderhavige activiteit sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.15 Duurzaamheid

Duurzaamheid bij ruimtelijke ontwikkeling betekent onder andere dat voldaan moet worden aan wettelijke milieueisen, op het gebied van bijvoorbeeld bodem, lucht en geluid. Daarnaast betekent duurzaamheid aandacht voor water (o.a. waterberging, met het oog op de voortgaande klimaatverandering) en voor inrichting van de openbare ruimte (materiaalgebruik, verharding, groen, verlichting). Tot slot zijn circulariteit en energie speerpunten als het gaat om duurzaamheid.

Onderzoek

Geur, lucht en geluid

De beoogde ontwikkeling betreft de ontwikkeling van bedrijf/-kantoorunits. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de paragrafen 5.5, 5.6 en 5.8 van dit rapport, waarin de betreffende onderwerpen verder worden besproken.

Biodiversiteit

Er is een QuickScan flora en fauna uitgevoerd om inzicht te krijgen in de soortendiversiteit binnen het plangebied. Uit de resultaten van deze QuickScan blijkt dat voor beschermde diersoorten gelden geen wettelijke beperkingen. Bij vogels moet rekening worden gehouden met de broedperiode of een broedvogelscan worden uitgevoerd. Alle werkzaamheden moeten voldoen aan de specifieke zorgplicht.

Voor een gedetailleerdere uitleg en aanvullende informatie over dit aspect wordt verwezen naar paragraaf 5.11, waar het onderwerp verder wordt toegelicht.

Water

Met de beoogde ontwikkeling worden geen waterbelangen geschaad, het waterschap vraagt wel aandacht om drie aandachtspunten: vasthouden – bergen – afvoeren van hemelwater, grondwater neutraal bouwen en schoonhouden – scheiden – schoonmaken van het water. De uitdraai van weging van het waterbelang (bijlage 3) gaat verder in op deze aspecten.

De nieuwe gebouwen worden conform BENG gerealiseerd.

Conclusie

Met betrekking tot duurzaamheid is met onderhavige activiteit sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.16 Klimaatadaptatie

De verandering van het klimaat vraagt om klimaatadaptatie. De impact van klimaatverandering kan groot zijn en verschilt per sector. Zonder zorgvuldige voorbereiding op de veranderingen levert dat risico's op voor de samenleving en de fysieke leefomgeving. Als gevolg van klimaatverandering is er in de fysieke leefomgeving een toegenomen kans op hittestress, droogte, wateroverlast en overstromingen.

Deze negatieve gevolgen zijn als thema's geformuleerd in het Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie. Bij ruimtelijke ontwikkelingen spelen deze thema's een belangrijke rol. Klimaatadaptatie van de fysieke leefomgeving is hierbij een van de belangrijkste opgaven. Klimaatadaptief ontwikkelen, bouwen en inrichten van de fysieke leefomgeving voorkomt problemen en beperkt financiële en maatschappelijke schade als gevolg van klimaatverandering en de gevolgen daarvan.

Onderzoek

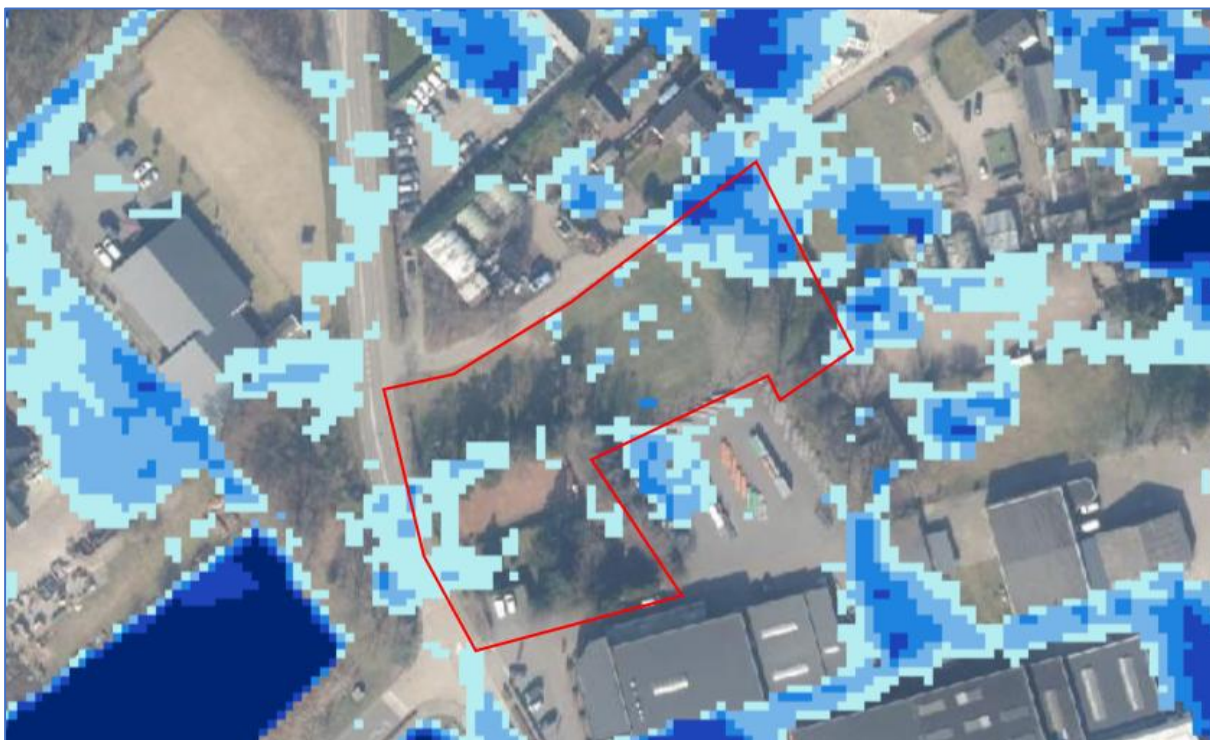
Hemelwateroverlast

Figuur 15 en 16 geven een indicatie van maximale waterdiepte op een bepaalde plek kan optreden als gevolg van hevige neerslag: buien waarbij 70mm neerslag valt in 2 uur en 140mm neerslag in 2 uur. Deze buien komen in het huidige klimaat op een bepaalde locatie gemiddeld eens per 100 jaar respectievelijk eens per 1.000 jaar voor. Door klimaatverandering kunnen die kansen aan het einde van de eeuw twee keer zo groot zijn.

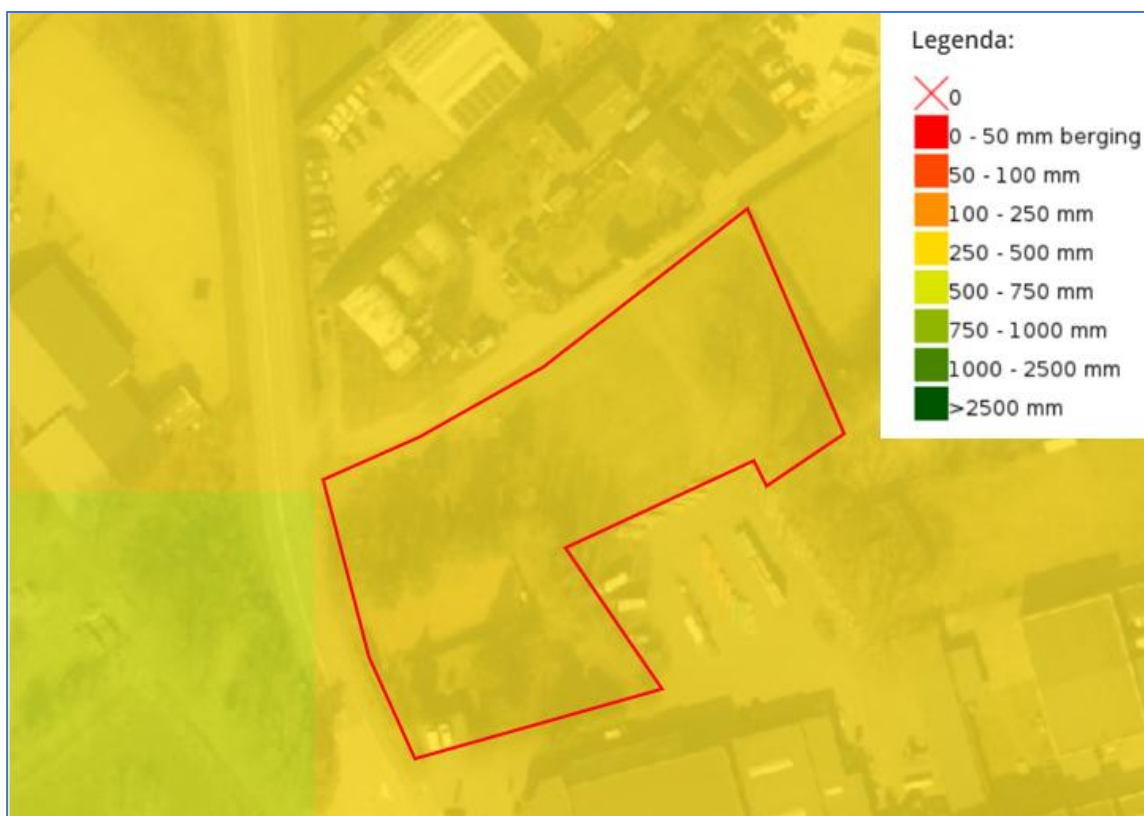
Beide figuren laten zien dat er ter plaatse van het plangebied geen waterophoping optreedt. Dit duidt op weinig overlast van hevige regenval binnen het plangebied. Echter, rond het plangebied is een ophoping van water te zien die voor overlast kan zorgen. Binnen het plangebied is ruimte voor water in de grond (zie figuur 17). In het plangebied is ruimte voor 250mm tot 500mm water in de grond.



Figuur 16: uitsnede waterdiepte bij hevige bui, 70mm/2 uur (bron: Klimaateffectatlas)



Figuur 17: uitsnede waterdiepte bij hevige bui 140mm/2 uur (bron: Klimaateffectatlas)



Figuur 18: uitsnede ruimte voor water in de grond (bron: AtlasLeefomgeving)

Hoe is dit verwerkt in het plan

Vanuit het Waterschap Vallei en Veluwe wordt gesteld dat klimaatadaptieve maatregelen noodzakelijk zijn. Gezien de omvang van het onderhavige initiatief, waarbij meer dan 1.500 m² aan verharding wordt gerealiseerd, zijn maatregelen voor het vasthouden en bergen van hemelwater vereist. Het advies van het waterschap wordt verder toegelicht in Bijlage 3.

Het 'wateradvies' stuurt op de installatie van infiltratiekratten. Infiltratiekratten zijn ondergrondse wateropslagsystemen die regenwater tijdelijk opvangen en geleidelijk in de bodem laten infiltreren. Dit voorkomt wateroverlast, ontlast het riool en helpt het grondwater op peil te houden.

Onderhavig initiatief betreft de installatie van infiltratiekratten. Paragraaf 5.4 gaat nader in op het rapport (bijlage 4) betreffende de klimaatadaptieve maatregelen.

Conclusie

Met betrekking tot klimaatadaptatie is met onderhavige activiteit sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.17 Windhinder

Wettelijk kader

Windhinder is een aspect van de fysieke leefomgeving (artikel 2.1 Omgevingswet). Hierdoor is het een onderdeel van de taak van de gemeente voor het evenwichtig toedelen van functies aan locaties (artikel 2.4 en 4.2 Omgevingswet) in het omgevingsplan. De Rijksoverheid heeft voor dit aspect van de fysieke leefomgeving geen instructieregels opgesteld. Daarom heeft de gemeente de vrijheid om deze zelf in te vullen.

Volgens het beslismodel zoals opgenomen in de Nederlandse norm NEN 8100:2006 'Windhinder en windgevaar' is bij ruimtelijke ontwikkelingen in de gebouwde omgeving bij een bouwhoogte in de categorie van 15 tot 30 meter, het oordeel van een windexpert nodig om te bepalen of een windonderzoek noodzakelijk is.

De NEN 8100 is een norm voor de beoordeling van het windklimaat. De norm werkt met uurgemiddelde windsnelheden (m/s) gerelateerd aan de overschrijdingskans in percentage van uren per jaar. In een tabel is voor verschillende situaties en activiteiten (doorlopen, slenteren, langdurig zitten) aangegeven of het windklimaat slecht, matig of goed is.

In deze norm zit een beslismodel dat aangeeft wanneer een windonderzoek nodig kan zijn:

- > gebouwen hoger dan 30 meter: windonderzoek is nodig
- > beschut gelegen gebouwen, hoogte 15 tot 30 meter: specialist beoordeelt of windonderzoek nodig is
- > onbeschut gelegen gebouwen, hoogte tot 30 meter: specialist beoordeelt of windonderzoek nodig is

De NEN 8100 is vanuit de wet niet verplicht, maar wordt wel algemeen gebruikt. De gemeente kan er eventueel voor kiezen om een verplichting voor een windonderzoek volgens de NEN 8100 in het omgevingsplan op te nemen.

Onderzoek

Met onderhavig planinitiatief worden er twee blokken met bedrijf-/kantoorunits gerealiseerd, de hoogte van de units is van ongeveer 8 meter. Gezien de beperkte hoogte van de gebouwen wordt voor het aspect windhinder geen belemmering verwacht.

Conclusie

Het omgevingsaspect windhinder zal geen belemmering vormen voor onderhavig planinitiatief.

5.18 Gezondheid

Wettelijk kader

Conform artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. Hierbij gaat het zowel om het beschermen van de gezondheid (bijvoorbeeld voorkomen ernstige nadelige gevolgen voor de gezondheid) als het bevorderen van de gezondheid (bijvoorbeeld middels sport en ontspanning).

De Omgevingswet bevat een algemene zorgplicht. Dit houdt in dat overheden, bedrijven én burgers verantwoordelijk zijn voor een veilige en gezonde leefomgeving. Ook kent de omgevingswet 'specifieke zorgplichten', deze borduren voort op de algemene zorgplicht, maar zijn concreter. Een specifieke zorgplicht geldt voor specifieke activiteiten voor concreet genoemde belangen.

Omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk doel is van de Omgevingswet, bevat het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) een aantal instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben. De instructieregels hebben onder andere betrekking tot de aspecten geluid, geur, trillingen, luchtkwaliteit en bodem. In een ruimtelijke procedure dienen dergelijke (planologisch) relevante aspecten met betrekking tot de bescherming van de gezondheid en het milieu dan ook te worden beoordeeld.

Toetsing aan het aspect gezondheid is sterk afhankelijk van het gemeentelijk beleid op dit thema. Het beoordelingskader kan dus per gemeente verschillen. Het gemeentelijk beleid ten aanzien van gezondheid kan in het omgevingsplan zijn vastgelegd in de vorm van omgevingswaarden. Nagegaan moet worden of hieraan toepassing is gegeven. Indien dit het geval is, dient het initiatief getoetst te worden aan deze omgevingswaarden. Indien het gemeentelijk beleid ten aanzien van gezondheid nog niet is vastgelegd in het omgevingsplan, dient te worden getoetst aan het omgevingsplan van rechtswege.

Onderzoek

Veilige en gezonde fysieke leefomgeving

Uit de voorgaande omgevingsaspecten en uitgevoerde onderzoeken blijkt dat sprake is van een gezonde fysieke leefomgeving. Het plan ligt binnen een aandachtsgebied voor hoogspanningslijnen. Initiatiefnemer heeft advies ingewonnen bij de netbeheerder en past de aanbevolen maatregelen toe om de veiligheid te waarborgen. Hetzelfde geldt voor het brandgevaarrisicogebied: voor gebouwen binnen deze contouren gelden specifieke bouweisen, en de gemeente Ermelo kan een voorschriftengebied vaststellen waaraan nieuwe initiatieven moeten voldoen.

Daarnaast blijkt uit de toetsing van overige omgevingsaspecten dat de ontwikkeling geen negatieve effecten op de fysieke leefomgeving veroorzaakt. Het beoogde object heeft geen significante invloed op water en ecologie en veroorzaakt geen overlast voor omwonenden op het gebied van bodem, geluid, trillingen of externe veiligheid. De luchtkwaliteit wordt niet verslechterd.

Goede omgevingskwaliteit

Met de bedrijfserf uitbreiding is zorgvuldig rekening gehouden met de bestaande omgevingskwaliteit. Het ontwerp sluit aan bij de industriële uitstraling van de omgeving, zodat de huidige kwaliteit niet verslechtert.

Conclusie

Met betrekking tot gezondheid is met onderhavige activiteit sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6 Financiële uitvoerbaarheid en kostenverhaal

Door vaststelling van dit planologisch besluit worden zogenaamde 'kostenverhaalplichtige activiteiten' mogelijk gemaakt in de zin van artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit.

De Omgevingswet verplicht de gemeente de kosten die zij zelf maakt ten behoeve van een planologisch besluit voor het mogelijk maken van een kostenverhaalplichtige activiteit te verhalen op de eigenaar of eigenaren van de betreffende gronden. Het kostenverhaal betreft alleen kosten die op de kostensoortenlijst staan als genoemd in Bijlage IV bij het Omgevingsbesluit. Hierbij kan worden gedacht aan de kosten die gemoeid zijn met de voorbereiding van het planologisch besluit in de procedurefase, maar ook aan de kosten van aanleg van openbare voorzieningen in de uitvoeringsfase.

Een kostenverhaalsplichtige activiteit mag niet worden verricht voordat de voor de activiteit verschuldigde bijdrage in het kader van het kostenverhaal is betaald. Hiervan kan worden afgeweken als een overeenkomst wordt gesloten waarin voorwaarden worden opgenomen over het stellen van aanvullende zekerheden voor de betaling. In dit geval mag de uitvoering van een activiteit wel starten voordat de kostenverhaalbijdrage betaald is. Als er geen zekerheid voor betaling is overeengekomen vóór het nemen van het planologisch besluit, neemt de gemeentekostenverhaalsregels op in het omgevingsplan, danwel kostenverhaalvoorschriften op bij de omgevingsvergunning.

In het kader van de financiële uitvoerbaarheid is een anterieure overeenkomst afgesloten met de initiatiefnemer waarin het kostenverhaal is geregeld.

7 Juridische toelichting

7.1 Inleiding

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

7.2 Opzet van de regels

Deze wijziging van het omgevingsplan betreft een TAM-omgevingsplan. TAM-IMRO is bedoeld voor gemeenten die nog geen gebruik kunnen maken van het planvormingsdeel van het DSO. Bijvoorbeeld doordat de plansoftware nog niet alle daarvoor benodigde functies biedt. Hier 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.

Inleidende bepalingen

De regels beginnen met een Pre-ambule. De gemeente heeft nu één omgevingsplan voor de hele gemeente. Om ervoor te zorgen dat de regels voor de ontwikkeling aan het Meeboerserf 6 op de juiste wijze onderdeel uit gaan maken van het omgevingsplan van de gemeente is de pre-ambule opgenomen. De regels worden opgenomen als paragraaf 22m 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.

Algemene gebiedsoverstijgende regels voor activiteiten (thema's)

Hoofdstuk 2 bevat algemene regels ten aanzien van de hoogspanningsleiding, archeologie, parkeren en de landschappelijke inpassing.

Door het gebied loopt een hoogspanningsleiding. Om te voorkomen dat er werkzaamheden plaatsvinden die de leiding kunnen beschadigen, bijvoorbeeld met een hijskraan, zijn er veiligheidsvoorschriften opgenomen.

Ter bescherming van de archeologische waarden in het gebied is er een vergunningplicht opgenomen voor het bouwen en uitvoeren van werkzaamheden in de bodem die meer dan 2.500 m² beslaan en dieper reiken dan 30 cm. Er zal een archeologisch onderzoek uitgevoerd moeten worden waaruit blijkt dat er geen archeologische waarden worden geschaad.

Er is een regeling opgenomen waarin de parkeernormen van de gemeente van toepassing zijn verklaard en een mogelijkheid om met een vergunning daarvan af te wijken.

Om te garanderen dat de landschappelijke inpassing zoals die bij het plan is opgenomen ook uitgevoerd wordt is een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Deze regelt dat de gronden 1 jaar na vaststelling ingericht moeten zijn zoals opgenomen in de Landschappelijke inpassing en dat de Natuurinclusieve maatregelen moeten zijn uitgevoerd. Indien dat niet het geval is mogen de gronden niet gebruikt worden zoals opgenomen in het TAM – Omgevingsplan.

Specifieke regels over 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.

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

Bedrijf - Meeboerserf 6 ong Ermelo

Op de voor 'Bedrijf - Meeboerserf 6 ong Ermelo' zijn maximaal 10 bedrijfsunits toegestaan. In de bijlage bij de regels is een bedrijvenlijst opgenomen. Er zijn bedrijven tot en met categorie 2 van deze bedrijvenlijst toegestaan. Buitenopslag, detailhandel, horeca en wonen is expliciet uitgesloten op deze locatie. De bedrijfsunits kunnen in 2 gebouwen, binnen de op de kaart aangegeven bouwvlakken gevestigd worden. Verder zijn er regels voor de bouw- en goothoogte opgenomen.

Groen - Meeboerserf 6 ong Ermelo

Op voor 'Groen - Meeboerserf 6 ong Ermelo' aangewezen gronden is het aanleggen en in stand houden van groen van belang.

Verkeer - Meeboerserf 6 ong Ermelo

Op de voor 'Verkeer - Meeboerserf 6 ong' Ermelo aangewezen gronden zijn verkeersfuncties, groen water en dergelijke toegestaan. Deze functie is opgenomen voor de inrit naar het perceel.

2.4 Algemene regels en Overgangsregels

In hoofdstuk 4 is aan algemeen verbod opgenomen. Hoofdstuk 5 bevat overgangsrechtelijke bepalingen voor activiteiten. Deze algemene regels gelden voor het hele perceel Meeboerserf 6 ong. De bestaande bouw- en gebruiksactiviteiten mogen, indien legaal aanwezig, worden voortgezet zolang de nieuwe ontwikkeling nog niet is gerealiseerd.

8 Bijlagen

Bijlage 1 – Ontwikkelingsplan

Bijlage 2 – Bodemonderzoek

Bijlage 3 – Weging van het waterbelang

Bijlage 4 – Infiltratieberekening

Bijlage 5 – Veiligheidsvoorschrift Alliander

Bijlage 6 – Stikstofdepositieberekening

Bijlage 7 – Quicksan flora en fauna