



## **TAM-omgevingsplan 22c Nijkerkerweg 54-56 Ermelo**



## **TAM-Omgevingsplan 22c Nijkerkerweg 54-56 Ermelo**

|                    |                                       |
|--------------------|---------------------------------------|
| Plan Identificatie | : NL.IMRO.0233.TAMNijkerkerweg54-0401 |
| Planstatus         | : Vastgesteld                         |
| Afdeling           | : Ruimetlijke Ontwikkeling            |

## Inhoudsopgave

|                                                                        |          |
|------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>Motivering</b>                                                      | <b>5</b> |
| Hoofdstuk 1 Inleiding                                                  | 5        |
| 1.1 Aanleiding                                                         | 5        |
| 1.2 Ligging en begrenzing                                              | 5        |
| 1.3 Geldend omgevingsplan                                              | 6        |
| 1.4 Leeswijzer                                                         | 7        |
| Hoofdstuk 2 Beschrijving van het initiatief                            | 8        |
| 2.1 Omgeving                                                           | 8        |
| 2.2 Locatie                                                            | 8        |
| 2.3 Voornemen                                                          | 9        |
| Hoofdstuk 3 Beleidskader                                               | 11       |
| 3.1 Rijksbeleid                                                        | 11       |
| 3.1.1 Nationale Omgevingsvisie                                         | 11       |
| 3.1.2 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)                             | 11       |
| 3.2 Provinciaal beleid                                                 | 12       |
| 3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland                                        | 12       |
| 3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland                                  | 12       |
| 3.3 Gemeentelijk beleid                                                | 13       |
| 3.3.1 Omgevingsvisie Ermelo                                            | 13       |
| 3.3.2 Structuurvisie Functieverandering                                | 13       |
| 3.3.3 Buurtplan Horst en Telgt                                         | 14       |
| 3.3.4 Ontwikkelperspectief Horst & Telgt                               | 15       |
| 3.3.5 Woonvisie Ermelo 2030                                            | 15       |
| 3.3.6 Verordening sociale woningbouw                                   | 16       |
| 3.3.7 Landschapsonwikkelingsplan                                       | 16       |
| 3.3.8 Groen- en natuurinclusief bouwen                                 | 16       |
| Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid en overige aspecten                        | 18       |
| 4.1 Milieuaspecten                                                     | 18       |
| 4.1.1 Bodem                                                            | 18       |
| 4.1.2 Activiteiten en milieuzonering                                   | 19       |
| 4.1.3 Geluid                                                           | 19       |
| 4.1.4 Luchtkwaliteit                                                   | 20       |
| 4.1.5 Externe veiligheid                                               | 20       |
| 4.1.6 Milieueffectrapportage                                           | 21       |
| 4.2 Ladder voor duurzame verstedelijking                               | 21       |
| 4.3 Archeologie, cultuurhistorie en monumenten                         | 22       |
| 4.4 Natuur                                                             | 22       |
| 4.5 Verkeer en parkeren                                                | 23       |
| 4.6 Waterparagraaf                                                     | 23       |
| 4.7 Duurzaamheid                                                       | 24       |
| 4.8 Economische uitvoerbaarheid                                        | 24       |
| Hoofdstuk 5 Juridische toelichting                                     | 26       |
| 5.1 Inleiding                                                          | 26       |
| 5.2 Opzet van de regels                                                | 26       |
| 5.2.1 Inleidende bepalingen                                            | 26       |
| 5.2.2 Algemene gebiedsoverstijgende regels voor activiteiten (thema's) | 26       |
| 5.2.3 Activiteiten                                                     | 27       |
| 5.2.4 Algemene regels                                                  | 27       |
| 5.2.5 Overgangsregels                                                  | 27       |
| Hoofdstuk 6 Inspraak en overleg                                        | 28       |
| 6.1 Vooroverleg                                                        | 28       |

|                                |                                                                   |           |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-----------|
| 6.2                            | Voorontwerp                                                       | 28        |
| 6.3                            | Ontwerp                                                           | 28        |
| <b>Bijlagen bij motivering</b> |                                                                   | <b>29</b> |
| Bijlage 1                      | Stedenbouwkundige studie en landschapsplan                        | 30        |
| Bijlage 2                      | Verkennend bodem- en verkennend en nader asbest in bodemonderzoek | 56        |
| Bijlage 3                      | Natuurtoets                                                       | 156       |
| Bijlage 4                      | Stikstofdepositie-onderzoek                                       | 221       |
| Bijlage 5                      | Watertoets                                                        | 253       |

behorende bij het TAM-omgevingsplan 22c Nijkerkerweg 54-56 Ermelo

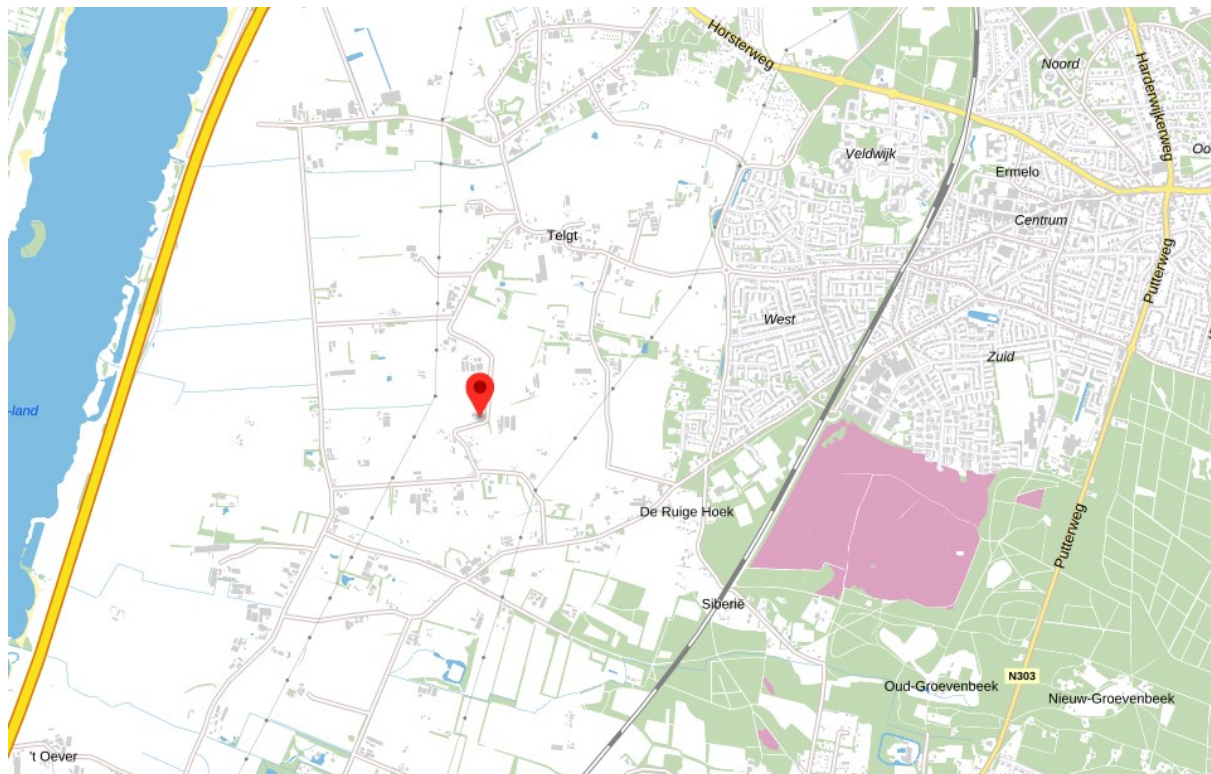
## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens te stoppen met de agrarische bedrijfsvoering aan de Nijkerkerweg 54-56 in Ermelo en de bedrijfsbebouwing te slopen. De wens is om daarna een nieuwe tweekapper te realiseren en de boerderij renoveren. Vervolgens wordt de boerderij gesplitst in twee woningen. Dit voornemen past niet in het omgevingsplan. Voor een verdere realisatie van het plan is daarom een wijziging van het omgevingsplan nodig.

### 1.2 Ligging en begrenzing

De locatie is gelegen in het buitengebied van Ermelo. De dorpskern van Ermelo ligt op circa 3 kilometer ten noordoosten van de locatie. De locatie staat kadastraal bekend als gemeente Ermelo, sectie H, nummers 3431 en 3432.



Ligging in omgeving



*Luchtfoto locatie*

### 1.3 Geldend omgevingsplan

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

Voor de locatie geldt de bestemming Agrarisch gebied, met de nadere aanduiding 'intensieve veehouderij'. Ter plaatse is 1 bedrijfswoning van maximaal 600 m<sup>3</sup> toegestaan. Verder geldt voor bedrijfswoningen een maximale goot- en bouwhoogte respectievelijk 4 en 8 meter. Bij een bedrijfswoning mag maximaal 85 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen gebouwd worden, waarvoor tevens een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 5 meter geldt. Voor bedrijfsgebouwen geldt een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 10 meter.

In het bestemmingsplan Parkeernormen zijn als het ware regels en normen voor parkeren toegevoegd aan diverse bestemmingsplannen binnen de gemeente. In het kort houden deze regels in dat bij het bouwen of aanpassen van gebouwen in voldoende parkeerruimte moet worden voorzien.



#### *Uitsnede verbeelding*

Het (tijdelijke deel) van het omgevingsplan maakt het initiatief niet mogelijk. Binnen de geldende bestemming zijn namelijk geen reguliere woningen toegestaan. In het bestemmingsplan is geen relevante afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden opgenomen om de bestemming te wijzigen naar Wonen en extra woningen te realiseren. Voor het initiatief is daarom een wijziging van het omgevingsplan nodig.

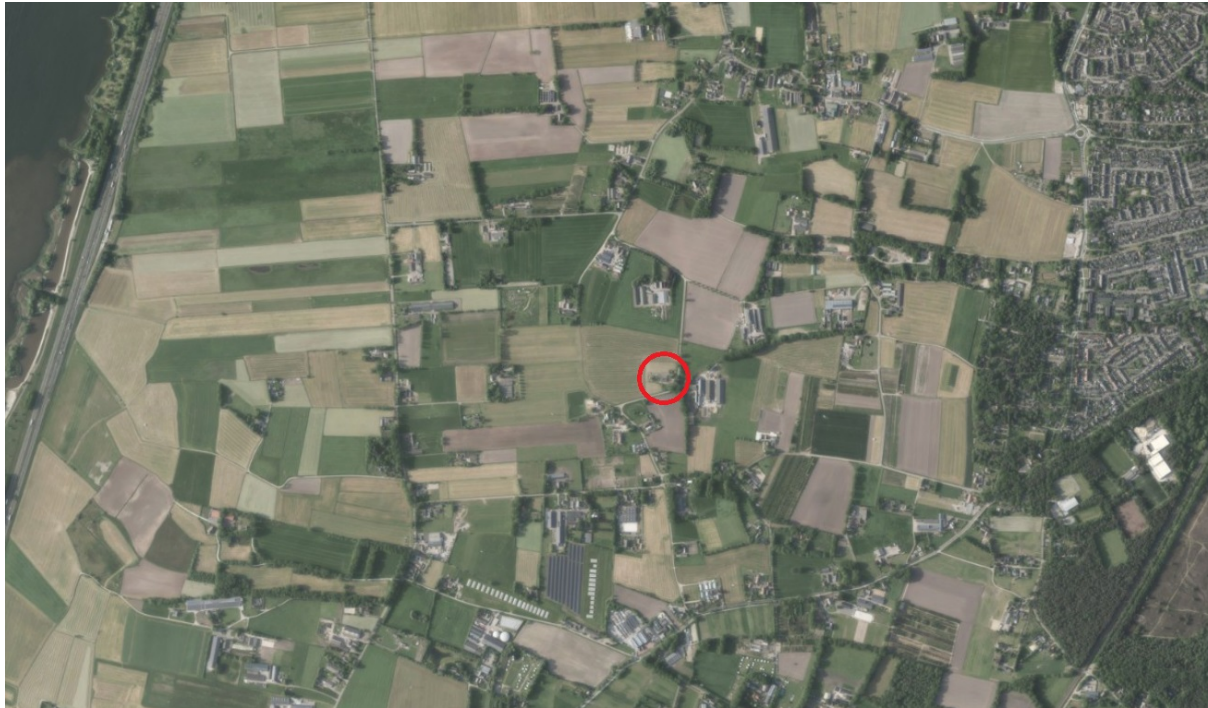
### **1.4 Leeswijzer**

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

## Hoofdstuk 2 Beschrijving van het initiatief

### 2.1 Omgeving

De locatie is gelegen in het buitengebied van Ermelo, ten zuidwesten van de bebouwde kom. Het landschap is voornamelijk te typeren als kampenlandschap. Dit is een kleinschalig landschap met een onregelmatig, bochtig wegenpatroon, onregelmatige perceelsvormen en veel opgaande begroeiing in de vorm van bospercelen, houtsingels, laanbeplantingen en erfbeplantingen. Het grondgebruik is overwegend agrarisch. De agrarische erven staan verspreid in het landschap.



*Luchtfoto omgeving*

### 2.2 Locatie

De locatie is gelegen aan de Nijkerkerweg. Dit is een lokale weg die in het oosten aansluit op de Riebroekseweg en in het noorden op de Telgterweg.

Het erf is zichtbaar in de bocht van de Nijkerkerweg gelegen. Er zijn geen grootschalige stallen aanwezig en de meeste agrarische bijgebouwen en opstallen zijn bouwkundig in een slechte staat. In totaal gaat het om circa 730 m<sup>2</sup>.

Aan de zuidzijde van de boerderij zijn restanten van een boomgaard met oude fruitbomen aanwezig. De Nijkerkerweg wordt in de hoek en aan de rand van het erf door waardevolle bomen (voornamelijk eiken) begeleid. De bebouwing van het erf ligt (vooral aan de achterzijde) zonder beplanting in het open landschap.



*Situatietekening bestaande situatie*



*Foto's bestaande situatie*

## 2.3 Voornemen

Initiatiefnemer is voornemens te stoppen met de agrarische bedrijfsvoering en de bedrijfsbebouwing te slopen. De wens is om de boerderij te renoveren en te splitsen in 2 woningen. Daarnaast is de wens om een twee-onder-één-kapwoning op het perceel te realiseren. Daarvoor worden dan sloopmeters ingezet afkomstig van de eigen locatie. In paragraaf 3.3.2 wordt daar verder op ingegaan.

Voor dit plan is een stedenbouwkundige studie en landschappelijk inpassingsplan gemaakt, opgenomen als Bijlage 1. Voor de nieuwe situatie zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Versterken kleinschaligheid en herkenbaarheid van het landschap door afwisseling van open- heid en beslotenheid (meer opgaand groen landschapselementen)
- Aansluiting zoeken bij bestaande landschapselementen
- Betere landschappelijke inpassing van het erf waardoor meer verschillende zichtlijnen ontstaan
- Behoud van de bestaande boerderij en de waardevolle bomen
- Nieuwe bebouwing ondergeschikt aan de bestaande boerderij (beperkt programma)
- Gemeenschappelijke (verplaatste) ontsluiting vanuit de één erf gedachte

Aan de hand van deze uitgangspunten is een inrichtingsplan gemaakt. De nieuwe situatie wordt ingericht als één erf. De nieuwe twee-onder-een-kapwoning krijgt een omvang van ongeveer 188 m<sup>2</sup>, en wordt haaks op de boerderij gesitueerd. Voor elke woning wordt een losstaand bijgebouw gerealiseerd.

Naast de significante afname van het verharde oppervlak, wordt het perceel groen ingericht. In de noordoostelijke en zuidwestelijke hoek worden besloten bosjes gerealiseerd. Verder wordt een hoogstamfruitboomgaard aangelegd en een natuurlijke poel. Tot slot worden er een aantal solitaire bomen en boomrijen langs de perceelsgrenzen aangelegd, bestaande uit els, wilg, berk en eik.



*Inrichtingstekening*

## Hoofdstuk 3 Beleidskader

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

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

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

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

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

#### Toetsing

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

#### *Conclusie*

Met deze ontwikkeling zijn geen nationale belangen in het geding.

#### 3.1.2 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

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

De instructieregels uit afdeling 5.1 gaan over:

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

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

#### Toetsing

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

#### *Conclusie*

Dit project voldoet aan de instructieregels.

## 3.2 Provinciaal beleid

### 3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

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

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

#### Toetsing

Dit project voorziet in een functiewijziging en de realisatie van een nieuwe woningen. Hiervoor zijn geen specifieke uitgangspunten genoemd in de omgevingsvisie. Dit project is in overeenstemming met c.q. niet in strijd met de Omgevingsvisie Gelderland.

#### Conclusie

Dit project is in overeenstemming c.q. niet in strijd met de Omgevingsvisie Gelderland.

### 3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

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

#### Artikel 5.42 (beschermen landschap Gelderse streken: Randmeerkust)

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

Voor deze streek zijn de volgende kernkwaliteiten en ontwikkelingsdoelen benoemd:

#### 9. Randmeerkust

| Kernkwaliteiten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Ontwikkeldoelen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 Gradiënt van hoge gronden van het Veluwmassief naar de lagere gronden langs de Randmeren: een landschappelijke zonering met kwelzones en van zuid naar noord afstromende beken. Daarnaast is de kustlijn van de voormalige Zuiderzee een landschappelijke kernkwaliteit.                                                                                                                          | Ruimtelijke ontwikkelingen houden rekening met en dragen zo mogelijk bij aan de kernkwaliteiten van de Randmeerkust. Zoveel mogelijk de gradiënt respecteren, zichtbaar en beleefbaar maken. Ruimtelijke ontwikkeling houdt rekening met deze landschappelijke zonering. Afstromende beken zijn aanleiding voor verdere natuurontwikkeling en landschapsbouw. Kwelzones benutten voor vernatting, in combinatie met klimaatadaptatie. |
| 2 Kleinschalig half-open coulisselandschap langs de bosrand van de Veluwe met afwisseling van oude bouwlanden (open essen), houtwallen, buurtschappen, lanen, landgoederen, parkbossen en recreatievoorzieningen.                                                                                                                                                                                   | Behouden en versterken van het kleinschalig landschap door o.a. herstel, aanleg en beheer van groene landschapselementen en zorgvuldig openhouden van oude bouwlanden.                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 3 Historische Zuiderzeestraatweg van Amerfoort naar Zwolle: een dorpenweg op de flank van de Veluwe, inclusief historische steden Harderwijk en Elburg.                                                                                                                                                                                                                                             | De Zuiderzeestraatweg is en blijft een historische ontwikkelings-as, waarbij het van belang is te voorkomen dat dit een aanengesloten stedelijk lint wordt in de gradiënt door het versterken van groene ruimten tussen de dorpen. Het monumentaal karakter van Harderwijk en Elburg bewaren, herstellen en beleefbaar maken.                                                                                                         |
| 4 Tussen Elburg en Harderwijk grote openheid van veenlandschap met grasland. Gave ontwaterings-, ontsluitings- en verkavelingspatronen, inclusief contrast met kleinschaligheid van de hogere flanken.                                                                                                                                                                                              | Zoveel mogelijk de karakteristieke verkaveling respecteren. Behoud van de open weidsheid door terughoudendheid te betrachten bij ruimtelijke ontwikkelingen. Blijvend benutten voor grondgebonden en duurzame veehouderij en mogelijk klimaatadaptatie.                                                                                                                                                                               |
| 5 Ten noorden van Oosterwolde en Oldebroek: zeer open polder- en veenlandschap met opvallende afwezigheid van bebouwing en opgaand groen. Karakteristiek ontwaterings- en verkavelingspatroon, voornamelijk grasland. Bij Oldebroek contrast met de bebouwingslinten op de veenontginningen.                                                                                                        | Zoveel mogelijk de karakteristieke verkaveling respecteren. Behoud van de open weidsheid door terughoudendheid te betrachten bij ruimtelijke ontwikkelingen. Blijvend benutten voor grondgebonden en duurzame veehouderij. Mogelijk combineren met klimaatadaptatie.                                                                                                                                                                  |
| 6 Polder Arnhemheen: extreme openheid in zeekleigebied met zeer weinig bebouwing en opgaande elementen; deels grillige (oude krekken), deels regelmatige, verkaveling met herkenbare oude veenontginningsrichting en oude hoeven op terpen langs de rand, als ook blokverkaveling (met oude krekken), medenverkaveling en strokenverkaveling. Tevens sluit in een verder verstedelijkende omgeving. | Behouden en beschermen van de extreme openheid, rust, donkerte en de bijzondere verkaveling door zorgvuldig om te gaan met uitbreiding van erven en door verdere bebouwing niet na te streven. Blijvend benutten voor grondgebonden en duurzame veehouderij, mogelijk in combinatie met agrarisch natuurbeheer en reservatsbeheer en klimaatadaptatie.                                                                                |
| 7 Microreliëf door aanwezigheid van dekzandruggen en (fragmenten van) strandwallen met onregelmatige en kleinschalige blokverkaveling, inclusief kunstmatig opgeworpen pollen of terpen in het noorden.                                                                                                                                                                                             | Zoveel mogelijk het microreliëf respecteren.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 8 Zichtlijnen op Veluwmassief en Randmeren, inclusief het nieuwe land van Flevoland.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Geen storende elementen plaatsen die waardevolle zichtlijnen negatief beïnvloeden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 9 Ecologische waarden met name langs beken (o.a. Hierdense beek), langs de voormalige Zuiderzeekust en in weidevogelgebieden. Natura 2000 waarden in Arnhemheen en Veluwe randmeren.                                                                                                                                                                                                                | Intensief inzetten op het verder aanleggen van ecologische verbindingzones en behoud en ontwikkeling van weidevogelgebieden. Beschermen Natura 2000 waarden. Waar mogelijk combineren met klimaatadaptatie en recreatieve toegankelijkheid.                                                                                                                                                                                           |

#### Toetsing

De genoemde kernkwaliteiten komen specifiek op de locatie niet voor. Wel wordt met de sloop van de bedrijfsgebouwen bijgedragen aan het versterken van de zichtlijnen en openheid.

#### Artikel 5.64 (doorwerking regionale woonagenda)

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

#### Toetsing

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

#### Conclusie

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

### **3.3 Gemeentelijk beleid**

#### **3.3.1 Omgevingsvisie Ermelo**

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

- Goede inpassing van woningbouwprojecten.
- Koester het afwisselende waardevolle landschap. De druk op het gebied wordt steeds groter, denk aan woningbouw, grootschalige energieopwekking en recreatie-initiatieven. Het Ontwikkelingsperspectief Horst & Telgt vormt het kader voor ontwikkelingen.
- Werken aan de verbetering van het landschap. Een voorbeeld is het versterken van groen rondom buurtschappen en erfbeplanting.

Verder is over wonen het volgende beschreven in de omgevingsvisie:

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

#### Toetsing

Het project voorziet in de bouw van een nieuwe twee-onder-één-kapwoning en de splitsing van een bestaande boerderij in twee woningen, op een voormalig agrarisch perceel in het deelgebied 'Buitengebied West'. Daarmee sluit het aan bij de opgaven uit de Omgevingsvisie Ermelo, waarin wordt ingezet op zorgvuldig ingepaste woningbouw en herontwikkeling van bestaande locaties. Door het opruimen van de oude agrarische bebouwing draagt het plan bij aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en het terugdringen van verrommeling. De nieuwe woningen worden landschappelijk ingepast, passend binnen het landschap. Daarnaast wordt met dit plan invulling gegeven aan de lokale woningbehoefte door toevoeging van duurzame woningen, in lijn met de wens om ook het gebied buiten het bebouwde gebied toekomstbestendig te ontwikkelen, met behoud van de groene identiteit.

#### Conclusie

Dit project is in overeenstemming met de Omgevingsvisie Ermelo.

#### **3.3.2 Structuurvisie Functieverandering**

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

Het plangebied ligt in het broekontginningenlandschap. Hiervoor zijn de ontwerpcriteria als volgt:

- Maximaal 2 vrijstaande woningen (<750 m<sup>3</sup>)
- Maximaal 2 x twee-onder-één-kap woningen (<550m<sup>3</sup>)
- Openhouden en aan de randen met het kampenlandschap verdichten.
- Nokrichting is bij voorkeur haaks op de weg.
- Accentueren rechtlijnige verkaveling en lange lijnen in het landschap door houtsingels
- Laanbeplanting langs inrit
- Solitair en/of boomgroep voor op het erf
- Hoogstamboomgaard of eikengarde

Voor twee-onder-één-kapwoningen geldt een minimale slooppogave van 500 m<sup>2</sup> voor de realisatie van 1 twee-onder-één-kapwoning rijwoningen, waarbij geldt dat de terugbouwmogelijkheid 45% bedraagt.

#### Toetsing

Op eigen terrein wordt 729,55 m<sup>2</sup> aan bedrijfsbebouwing gesloopt. 45% daarvan mag teruggebouwd worden, wat neerkomt op circa 328,3 m<sup>2</sup>. De nieuwe tweekapper krijgt een omvang van 188 m<sup>2</sup>. Beide nieuwe woningen krijgen een bijgebouw van 70 m<sup>2</sup>. Opgeteld komt dat neer op 328 m<sup>2</sup> dat teruggebouwd wordt. Daarmee wordt voldaan aan de structuurvisie. Op pagina 19 van Bijlage 1 Stedenbouwkundige studie en landschapsplan is de berekening weergegeven.

#### *Conclusie*

Dit project is in overeenstemming met de Structuurvisie Functieveranderingsbeleid.

### **3.3.3 Buurtplan Horst en Telgt**

Het Buurtplan Horst en Telgt is vastgesteld door de gemeenteraad op 21 april 2016. Het westelijk buitengebied van Ermelo met de buurtschappen Horst en Telgt is een bijzonder en aantrekkelijk gebied om te wonen, te werken en te recreëren. In het gebied gaan deze functies momenteel samen. Herbezinning is echter wel nodig met betrekking tot onder andere het wonen na functieverandering en de grootte van bedrijvigheid in het gebied. Met een blik op de toekomst willen zowel de buurtvereniging als de gemeente de ruimtelijke kwaliteit en (be)leefbaarheid van het buitengebied behouden en versterken. In dit Buurtplan wordt in het bijzonder aandacht geschonken aan woningbouw in het gebied en hoe dit kan worden vormgegeven in het kader van functieverandering. Tevens wordt belang toegekend aan het vergroten van de verkeersveiligheid, alsmede het versterken van de toeristische-recreatieve functie van de buurtschappen.

Op de volgende wijze kan richting worden gegeven aan het aspect wonen:

- Duurzame woningbouw is mogelijk binnen het op de visiekaart aangegeven afwegingsgebied ontwikkelingen en volgens de volgende ruimtelijke criteria:
- Tegen of nabij bestaande infrastructuur/bebouwing.
- Op voldoende afstand van bestaande agrarische- en bedrijfsbestemmingen (zodat deze in hun bedrijfsvoering niet gehinderd worden).
- In, tegen of nabij bestaand stedelijk gebied.
- Bestaande (landschappelijk) open gronden (geen bos).
- Landschappelijke kavelstructuur is leidend.
- Er is geen sprake van wijds en open en/of laag gelegen gronden.
- Locaties waar sprake is van leegstand of verpaupering.
- Locaties van stoppende (agrarische) bedrijven.
- Vraag gestuurd ontwikkelen van woningen. Belangrijk is om te weten welke behoefte aanwezig is. Voor welke doelgroep moeten woningen gebouwd worden?
- Woningen levensloopbestendig ontwerpen zodat ze voor meerdere doelgroepen geschikt zijn.
- In de ontwikkeling van de harten van Horst en Telgt nieuwe woningbouwontwikkelingen meenemen.
- De grondwaarde wordt residueel bepaald. Het te realiseren programma bepaalt de grondwaarde.
- Aandacht voor het aspect duurzaamheid (energieneutraal, materiaalgebruik, water, hergebruik bestaande panden).
- Onderzoek duurzaam wonen en werken met betrekking tot energieopwekking uit het gebied.
- Ontwikkelen van een kwaliteitsbijdrage.
- De verkeersafwikkeling en parkeervoorzieningen voor bewoners en bezoekers moeten goed en veilig worden ingericht.

Ondanks dat de locatie niet gelegen is in het afwegingsgebied, maar in het 'open landschap', voorziet dit plan wel in duurzame woningbouw op een locatie waar een bedrijf stopt.

#### *Conclusie*

Dit project is in overeenstemming c.q. niet in strijd met het Buurtplan Horst en Telgt.

### **3.3.4 Ontwikkelperspectief Horst & Telgt**

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

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

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

De regels voor nieuwe bebouwing zijn als volgt:

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

#### Toetsing

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

#### Conclusie

Dit project is in overeenstemming met het Ontwikkelperspectief.

### **3.3.5 Woonvisie Ermelo 2030**

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

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

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

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

#### Toetsing

Dit project voorziet in 3 nieuwe woningen, en daarnaast de omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Daarmee wordt een deel van de bestaande vraag ingevuld. Daarnaast wordt ingezet op groen- en natuurinclusief bouwen.

#### Conclusie

Dit project is in overeenstemming c.q. niet in strijd met de woonvisie.

### 3.3.6 Verordening sociale woningbouw

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

Dit project voorziet in 3 nieuwe woningen, en daarnaast de omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. De woningen worden geen sociale woning. De verordening is echter niet van toepassing op agrarische functieveranderingen.

#### Conclusie

Dit project is in overeenstemming c.q. niet in strijd met de verordening sociale woningbouw.

### 3.3.7 Landschapsontwikkelingsplan

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

Op hoofdlijnen bestaat de visie uit het behoud en versterking van de kernkwaliteiten van de 4 hoofdzones. Op het Landschapsontwikkelingsplan is het plangebied gelegen in de hoofdzone II: Flank van het Veluwemassief. Hierover is het volgende beschreven:

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

Ter inbedding van de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, wordt de landschapsstructuur versterkt. Voor een nadere beschrijving van de landschappelijke inpassing wordt verwezen naar paragraaf 2.3.

#### Conclusie

Dit project is in overeenstemming met het landschapsontwikkelingsplan.

### 3.3.8 Groen- en natuurinclusief bouwen

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

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

#### Stappenplan

### *Stap 1 – bepalen omvang project*

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

- A. Kleinschalige projecten oppervlakte kleiner dan 500 m<sup>2</sup>.
- B. Middelgrote projecten oppervlakte tussen de 500 m<sup>2</sup> en 2.000 m<sup>2</sup>.
- C. Grootchalige projecten oppervlakte tussen 2.000 m<sup>2</sup> en 10.000 m<sup>2</sup>.
- D. Zeer grootchalige projecten oppervlakte groter dan 10.000 m<sup>2</sup>.

### *Stap 2 – het verplichte aantal te behalen punten:*

- A. Kleinschalige projecten oppervlakte kleiner dan 500 m<sup>2</sup>, 5 punten.
- B. Middelgrote projecten oppervlakte tussen de 500 m<sup>2</sup> en 2.000 m<sup>2</sup>, 11 punten.
- C. Grootchalige projecten oppervlakte tussen 2.000 m<sup>2</sup> en 10.000 m<sup>2</sup>, 16 punten.
- D. Zeer grootchalige projecten oppervlakte groter dan 10.000 m<sup>2</sup>, 26 punten.

### Toetsing

Dit plan voorziet in een twee-onder-één-kapwoning met bijgebouwen. De totale oppervlakte bedraagt meer dan 10.000 m<sup>2</sup>. Er moeten dus 16 punten behaald worden. De volgende maatregelen worden genomen:

- Insectenhôtels (1 stk)
- Nestkast voor vlinders (1 stk)
- Nestplaats voor vogels (3 stk)
- Verblijfplaats vleermuizen (4 stk)
- Waterschaal voor vogels
- Inheemse bomen (19 stk)
- Inheemse haag (> 10 m lang)
- Boomgaard met > 10 fruitbomen
- Bloemrijk grasland (> 1000 m<sup>2</sup>)
- Inheems bosje (> 300 m<sup>2</sup>)
- Natuurlijke poel Ø > 20 meter
- Het hele jaar is er voedsel voor vogels in tuin/erf beschikbaar
- Inrichting tuin/erf afgestemd op kleine zoogdieren (o.a. egel)
- Regenwater van de gebouwen en verharde oppervlaktes heeft een tweede gebruik
- Bio-afbreekbaar afval van de huishoudens en de tuin wordt op het terrein gecomposteerd

In totaal worden hiermee 26 punten behaald.

### *Conclusie*

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

## Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid en overige aspecten

### 4.1 Milieuaspecten

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

#### 4.1.1 Bodem

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

- landbouw en natuur
- wonen
- industrie

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

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

Voor dit project is door adviesbureau PJ Milieu een verkennend bodem- en verkennend en nader asbest in bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen als Bijlage 2. Hierna worden de uitkomsten kort besproken.

#### Bodemonderzoek

Ter plaatse van deellocatie dieseltank is geen van de onderzochte parameters aangetoond in een gehalte boven de waarde landbouw/natuur of streefwaarde. De locatie is onbelast. Ter plaatse van deellocatie overig terrein zijn enkele parameters licht verhoogd aangetoond. De locatie is relatief onbelast.

#### Asbest in grondonderzoeken

Middels onderzoek is vastgesteld dat asbestverontreiniging boven de interventiewaarde aanwezig is ter plaatse van de westelijke schuur (de druplijnen bij de gaten 501 en 502 en bij gat 402/ sleuf 703).

De omvang van de verontreiniging bedraagt 7 m bij de druplijnen (op basis van ervaringen bij saneringen wordt als traject voor de verontreiniging 0,0 tot 0,3 meter minus maaiveld aangehouden) en minimaal 15 m<sup>3</sup> bij sleuf 703. Verdere afperking wordt niet wenselijk geacht omdat het graven in hoge gehalten asbest altijd een risico met zich meebrengt en de aanwezige schuur ook beperkingen meebrengt.

In de overige gaten (bij druplijnen van de oostelijke schuren en op het erf) wordt de interventiewaarde voor asbest niet overschreden.

De verontreiniging (in de gaten 501 en 502) kan ontstaan zijn na 1993. Daarmee is er sprake van een nieuwe verontreiniging. Omdat het in bezit hebben van een asbestdak niet als handeling kan worden gezien (correspondentie Bodem+) is er geen sprake van zorgplicht.

#### Eindconclusie

Na sanering van de druplijnen en de asbestverontreiniging ten noorden van de westelijke schuur vormt de vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit verder geen belemmering voor de voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan.

In de huidige situatie zijn actuele risico's ten gevolge van de verontreinigingen niet aanwezig. De kwaliteit van de bodem is in voldoende mate vastgesteld. De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding om aanvullend

of nader bodemonderzoek te adviseren.

#### **4.1.2 Activiteiten en milieuzonering**

Onder de Omgevingswet is ook een goede afstemming nodig om hinder tussen woningen en bedrijven te voorkomen. Waar onder de Wet milieubeheer gesproken werd over milieubelastende 'inrichtingen', gaat het in de Omgevingswet over milieubelastende 'activiteiten'. Een 'milieubelastende activiteit' is een activiteit die nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken. Lozingsactiviteiten op oppervlaktewater of een zuiveringsinstallatie of wateronttrekking vallen hier niet onder.

Milieuzonering heeft twee doelen:

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

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden is het concept van de VNG-handreiking 'Activiteiten en milieuzonering' uit 2022 gebruikt. Deze nieuwe handreiking is gebaseerd op de Omgevingswet en vervangt de publicaties Bedrijven en milieuzonering uit 2009 en Milieuzonering Nieuwe Stijl uit 2019.

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

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

Aan de Nijkerkerweg 31 is een intensieve veehouderij aanwezig waar rundvee gehouden wordt. Daarvoor geldt geluidzone 1, met een richtafstand van 30 meter, en geurzone 3, met een richtafstand van 100 meter. Voor rundvee geldt, voor het geuraspect, echter een vaste afstand van 50 meter. De afstand van dit bedrijf tot de boerderij bedraagt 75 meter. Die afstand is nog groter tot aan de nieuwe woningen. Er wordt ruimschoots aan de genoemde afstanden voldaan. Naast melk- en vrouwelijk rundvee worden bij deze veehouderij ook vleeskalveren gehouden tot circa 8 à 9 maanden oud. Deze dieren vallen onder de categorie met een geuremissiefactor. Voor dieren met een geuremissiefactor gelden geen vaste afstanden, maar wordt beoordeeld of er sprake is van geurbelasting op een geurgevoelig object, zoals een woning die geen onderdeel uitmaakt van een veehouderij. In dat geval dient een geuronderzoek uitgevoerd te worden wanneer er sprake is van een korte afstand tussen de veehouderij en het geurgevoelige object. In dit geval worden de nieuw te realiseren woningen echter aangemerkt als bijzonder geurgevoelig gebouw. Artikel 22.100c van het omgevingsplan is hierop van toepassing. Dit artikel geldt voor woonfuncties die op of na 19 maart 2000 zijn gebouwd op een locatie die op dat moment in gebruik was voor het houden van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf. Voor dergelijke woningen hoeft – ook bij dieren met een geuremissiefactor – uitsluitend getoetst te worden aan een vaste afstand. Aangezien aan deze afstand ruimschoots wordt voldaan, voldoet het plan aan de geurregeling.

Verder is aan de Bulderweg 20 ook een rundveebedrijf aanwezig. Dit bedrijf ligt op meer dan 250 meter vanaf de locatie en vormt daarmee geen belemmering.

Overige milieubelastende activiteiten zijn op ruimere afstand gelegen. Andersom zorgt de functiewijziging niet voor een beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven. Op kortere afstand tot de omliggende bedrijven zijn namelijk al (burger)woningen aanwezig, die daarmee al beperkend zijn.

#### Conclusie

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

#### **4.1.3 Geluid**

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

Ondanks dat de locatie gelegen is binnen de geluidzone van de Nijkerkerweg, is de etmaalintensiteit van deze weg lager dan 1.000 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Akoestisch onderzoek is daarom niet nodig. Vanwege deze lage intensiteit en gezien de afstand tot woningen, wordt geacht dat de standaardwaarde niet wordt overschreden. Daarmee is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

#### 4.1.4 Luchtkwaliteit

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn instructieregels opgenomen voor luchtkwaliteit. In paragraaf 5.1.4.1 Bkl zijn omgevingswaarden voor onder andere stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijnstof (PM<sub>10</sub>) opgenomen. Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

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

Een project of activiteit draagt niet in betekenende mate bij als de toename van de concentratie NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> niet hoger is dan 1,2 µg/m<sup>3</sup>. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Dit volgt uit artikel 5.53 en 5.54 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Er zijn 2 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 dan wel onder een bepaalde omvang blijven (artikel 5.54 Bkl). Valt een project binnen een 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.
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Soms kan een kwalitatieve beschrijving voldoende zijn. Veel mensen bepalen met de NIBM-tool (Excelapplicatie) op een eenvoudige en snelle manier of een project in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Soms zijn detailberekeningen nodig als aanvulling op de NIBM-tool. Dit hangt af van de uitkomst van de NIBM-tool.

Een van de standaardgevallen NIBM is 1.500 woningen bij 1 ontsluitingsweg. Deze wijziging van het omgevingsplan voorziet in de realisatie van 3 nieuwe woningen. Daarmee valt dit onder de Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen), namelijk in de categorie '1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg'. Daarom is het niet nodig luchtkwaliteitsonderzoek uit te voeren.

#### 4.1.5 Externe veiligheid

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

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

##### Kwetsbare gebouwen en locaties

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

##### Plaatsgebonden risico

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

##### Aandachtsgebieden

Het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico. Aandachtsgebieden zijn gebieden die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd kunnen zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Dat betekent dat zich binnen dat gebied bij een ongeval met gevaarlijke stoffen

levensbedreigende gevaren voor personen in gebouwen kunnen voordoen. Ook al is de kans daarop klein. Het aandachtsgebied vormt een instrument om het gesprek over veiligheid en bescherming door het treffen van maatregelen te starten. Er is een onderscheid tussen drie soorten gevaren: warmtestraling (brand), overdruk (explosie) en concentratie giftige stoffen in de lucht (gifwolk). Daarmee zijn er ook drie typen aandachtsgebieden:

- brandaandachtsgebied
- explosieaandachtsgebied
- gifwolkaandachtsgebied

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



#### *Uitsnede risicokaart*

Uit de risicokaart ([www.risicokaart.nl](http://www.risicokaart.nl)) blijkt dat de projectlocatie niet gelegen is binnen de invloedssfeer van milieubelastende activiteiten of aandachtsgebieden.

Externe veiligheidsrisico's vormen geen belemmering voor dit project.

#### **4.1.6 Milieueffectrapportage**

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

#### **4.2 Ladder voor duurzame verstedelijking**

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor plannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling, zoals woningbouwplannen. Bij een nieuwe woningbouwontwikkeling wordt rekening gehouden met de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling. Bij een ontwikkeling buiten stedelijk gebied moet rekening worden gehouden met de mogelijkheden om binnen het stedelijk gebied in de behoefte te voorzien.

Artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bepaalt dat de Ladder betrekking heeft op een stedelijke ontwikkeling die voldoende substantieel is. De aard en omvang van het woningbouwplan in relatie met de omgeving bepaalt of het plan voldoende substantieel is.

Artikel 5.129g Bkl geeft geen ondergrens aan. Voor woningbouwlocaties geldt volgens jurisprudentie (zie de

overzichtsuitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zaaknummer 201608869/1 d.d. 28 juni 2017) dat er 'in beginsel' sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling indien er meer dan 11 woningen worden gerealiseerd. Voor 'wonen' is het daarom de lijn, dat er vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. De Laddertoets moet alleen worden uitgevoerd wanneer de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is.

Bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt rekening gehouden met de behoefte aan die woningen. De behoefte wordt bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling. De aard en omvang van de ontwikkeling bepalen het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte wordt afgewogen. Voor wonen kan dit schaalniveau de gemeentegrens overstijgen.

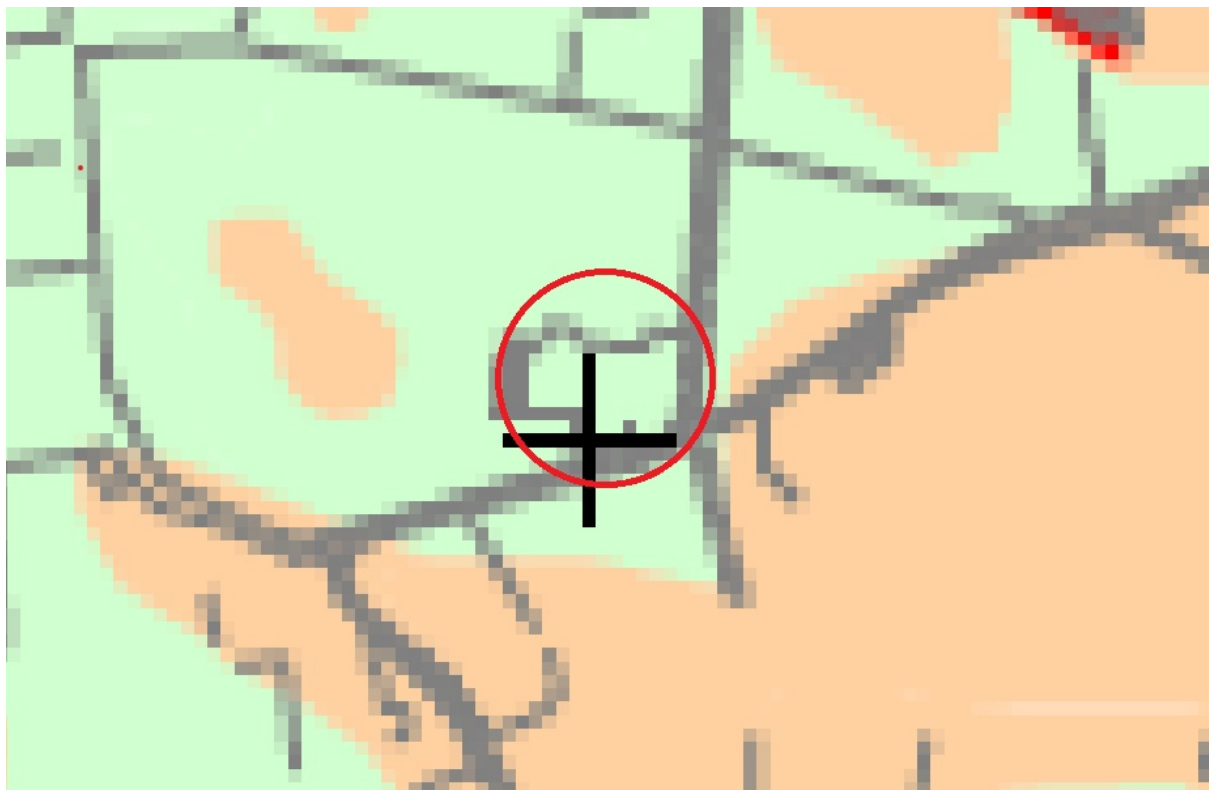
#### Toetsing

Met deze ontwikkeling is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

### **4.3 Archeologie, cultuurhistorie en monumenten**

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

Op basis van de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart geldt voor de locatie een lage verwachting. Bij een lage verwachting is archeologisch onderzoek nodig bij ingrepen groter dan 5.000 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm. Die oppervlakte wordt niet overschreden. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is niet nodig.



*Uitsnede archeologische beleidskaart*

Specifieke cultuurhistorische waarden en monumenten zijn niet aanwezig binnen de locatie. In de directe omgeving zijn wel cultuurhistorisch waardevolle gebouwen aanwezig, stammend uit begin 20e eeuw. Dit project doet geen afbreuk aan die cultuurhistorische bebouwing.

### **4.4 Natuur**

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

Voor dit project is door adviesbureau Groenewold een natuurtoets uitgevoerd, opgenomen als Bijlage 3. Hierna worden de uitkomsten kort besproken.

#### Beschermde soorten

Op het perceel is gekeken naar beschermde soorten en verblijfplaatsen. Specifiek is gezocht naar (potentiële) verblijfplaatsen van vleermuizen, marters en eventuele jaarrond beschermde nesten van vogels. Tijdens het locatiebezoek is de huismus gezien op het dak van de bedrijfswoningen. Deze blijven in behoud. De oude agrarische opstallen zijn niet geïsoleerd en laag en hebben geen spouw. De kans op verblijfplaatsen van vleermuizen wordt daarmee nihil ingeschat. Kleine marters worden hier niet verwacht. Daarvoor is het gebied te open. De steenuil heeft een nestplaats aan de overzijde van de weg (ca. 70m). Daarmee wordt een ander territorium hier niet verwacht. Daarmee zijn er geen jaarrond beschermde verblijfplaatsen gevonden of te verwachten. Nader onderzoek of het aanvragen van een omgevingsvergunning voor sloop van de agrarische opstallen is niet nodig.

Er geldt een vrijstelling voor de algemeen beschermde soorten (Omgevingsverordening Gelderland). Overigens blijft de algemene zorgplicht altijd van kracht.

#### Beschermde gebieden

Op basis van de ligging en aard van de ruimtelijke ingrepen is de conclusie dat deze ingreep geen negatieve invloed heeft op de specifieke natuurwaarden. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is de Veluwe op ruim 1,6 km afstand.

Voor dit project is een stikstofdepositie-onderzoek gemaakt, opgenomen als Bijlage 4. Uit de berekeningen volgen geen toenames hoger dan 0,00 mol/ha/jaar.

### **4.5 Verkeer en parkeren**

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

De parkeernorm voor een twee-onder-een-kapwoning in het buitengebied is 2,2 parkeerplaatsen per woning. Na splitsing van de boerderij zijn praktisch 2 tweekappers aanwezig. De totale parkeernorm komt daarmee neer op 8,8 parkeerplaatsen. Op de nieuwe erven is voldoende ruimte om in deze parkeerbehoefte te voorzien.

Wat betreft de verkeersgeneratie voorziet dit project in de drie nieuwe woningen. Op basis van CROW-publicatie 381 is een inschatting van de toename in de verkeersgeneratie te maken. Voor een twee-onder-een-kapwoning in het buitengebied is het maximale kengetal 8,2 verkeersbewegingen per etmaal. De woningen genereren daarmee afgerond 33 verkeersbewegingen per etmaal. Dit is goed op te vangen binnen de bestaande capaciteit van de Nijkerkerweg.

### **4.6 Waterparagraaf**

#### *Blauwe Omgevingsvisie 2050 Waterschap Vallei en Veluwe*

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

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

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

#### *Omgevingsplan*

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

opvattingen van de waterbeheerder betrekken bij het omgevingsplan. Dit geldt in het algemeen voor alle waterbelangen. Voorbeelden zijn:

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

Voor dit project is een digitale watertoets uitgevoerd. Het resultaat hiervan is opgenomen als Bijlage 5. Hieruit blijkt dat geen relevante waterschapsbelangen geraakt worden.

#### Waterberging

Met dit plan neemt het totale verhardingsoppervlak op de locatie met ongeveer 800 m<sup>2</sup> af van circa 2.300 m<sup>2</sup> naar 1.500 m<sup>2</sup>. Compenserende maatregelen voor waterberging zijn daarom niet nodig.

Gezien de omvang van het plangebied (meer dan 1.500 m<sup>2</sup>) moet er in het plan waterberging worden opgenomen van 60 mm. Dit komt neer op een totale bergingscapaciteit van 90 m<sup>3</sup> (60 mm x 1.500 m<sup>2</sup>). Er wordt aan de achterzijde een ecologische wadi gerealiseerd met een omvang van ruim 300 m<sup>2</sup> gerealiseerd. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de bergingsopgave van 90 m<sup>3</sup>. Het hemelwater dat op de nieuwe gebouwen valt zal opgevangen en afgevoerd worden richting de wadi en omliggende gronden, waar het in de bodem kan infiltreren.

#### Oppervlaktewater

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

#### Vuilwaterafvoer

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

Negatieve effecten op de waterhuishouding zijn niet aan de orde.

### **4.7 Duurzaamheid**

De duurzaamheidsvisie 2024–2028 van de gemeente Ermelo beschrijft de route naar een klimaatneutraal, circulair, klimaatbestendig en biodivers Ermelo in 2050. Hiervoor zijn vier strategische doelen geformuleerd: energieneutraliteit, volledige circulariteit, klimaatbestendigheid en het versterken van biodiversiteit. In 2030 wil Ermelo onder andere 55% minder CO<sub>2</sub> uitstoten, 50% minder primaire grondstoffen gebruiken, restafval terugbrengen tot onder de 50 kg per inwoner, en water- en hittestressgevoelige locaties aanpakken. Ook streeft de gemeente naar vergroening van de bebouwde omgeving en het vergroten van het kronendak. De visie wordt uitgevoerd via een breed pakket aan projecten, waaronder warmtetransitie, zonne-energie, circulaire ambachtscentra en klimaatadaptieve inrichting van de openbare ruimte. Daarbij neemt de gemeente een actieve regierol en zet in op samenwerking, educatie en gedragsverandering om samen met partners en inwoners de duurzaamheidsambities waar te maken.

#### Toetsing

Het project sluit goed aan bij de duurzaamheidsvisie van de gemeente Ermelo. In het ontwerp is nadrukkelijk gekozen voor een groene en natuurinclusieve inrichting, met onder meer bloemrijk grasland, een ecologische wadi, inheemse bomen en hagen, en voorzieningen voor vogels, vleermuizen en insecten. Dit draagt bij aan de doelen op het gebied van biodiversiteit, klimaatadaptatie en landschappelijke kwaliteit. Daarnaast wordt verhard oppervlak verminderd en worden de nieuwe woningen gasloos gebouwd, conform de BENG-normen. Hiermee levert het project een concrete bijdrage aan de ambitie van Ermelo om in 2050 klimaatneutraal, circulair en natuurpositief te zijn.

### **4.8 Economische uitvoerbaarheid**

#### Economische uitvoerbaarheid

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

#### Kostenverhaal

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

wijze verzekerd zijn of vrijstelling wordt verleend voor de kosten in de gevallen genoemd in artikel 8.14 Omgevingsbesluit.

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

## **Hoofdstuk 5 Juridische toelichting**

### **5.1 Inleiding**

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

### **5.2 Opzet van de regels**

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

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vijf hoofdstukken:

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

#### **5.2.1 Inleidende bepalingen**

De regels beginnen met een Pre-ambule. De gemeente heeft nu één omgevingsplan voor de hele gemeente. Om ervoor te zorgen dat de regels voor de ontwikkeling aan de Nijkerkerweg 54-56 op de juiste wijze onderdeel uit gaan maken van het omgevingsplan van de gemeente is de pre-ambule opgenomen. De regels worden opgenomen als hoofdstuk 22e van het omgevingsplan van de gemeente.

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

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

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

#### **5.2.2 Algemene gebiedsoverstijgende regels voor activiteiten (thema's)**

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

##### *Parkeren*

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

##### *Voorwaardelijke verplichting*

Er is voor het gehele besluitgebied een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Op basis hiervan mogen de gronden alleen gebruikt worden indien de landschappelijke inpassing is uitgevoerd binnen 1 jaar na

gereedmelding van de bouw van de woningen.

### **5.2.3 Activiteiten**

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

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

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

#### *Wonen - Nijkerkerweg 54-56 Ermelo*

Op voor 'Wonen - Nijkerkerweg 54-56 Ermelo' aangewezen gronden is het wonen in woningen en, onder voorwaarden, aan huis gebonden beroepen toegestaan.

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

#### *Groen - Nijkerkerweg 54-56 Ermelo*

De doelen voor de met 'Groen - Nijkerkerweg 54-56 Ermelo' aangewezen gronden bestaan uit het bescherming en instandhouding van:

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

Op deze gronden mag niet gebouwd worden.

De aanduiding 'overige zone - spuitrijke zone' is opgenomen voor de bescherming van de gezondheid van personen op nabijgelegen verblijfslocaties. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - spuitrijke zone' is het gebruik van synthetisch-chemische gewasbeschermings- en bestrijdingsmiddelen voor de (laan)boom- en fruitteelt niet toegestaan.

### **5.2.4 Algemene regels**

In hoofdstuk 4 zijn nog algemene verbodsbepalingen opgenomen.

### **5.2.5 Overgangsregels**

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

## **Hoofdstuk 6    Inspraak en overleg**

### **6.1    Vooroverleg**

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

### **6.2    Voorontwerp**

De ontwikkeling die dit 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.

De buurtbewoners zijn geïnformeerd over het initiatief. Het gaat om de bewoners van de Nijkerkerweg 31, 33, 34, 35, 37, 44, 46, 62, 64, 64a, 66, en de Bulderweg 20. Daaruit zijn geen bezwaren naar voren gekomen. De reacties zijn overwegend positief.

### **6.3    Ontwerp**

Het ontwerp van deze wijziging van het omgevingsplan heeft van 6 augustus 2025 tot en met 19 september 2025 ter inzage gelegen. Toen zijn geen zienswijzen ingediend.



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

**[www.ermelo.nl](http://www.ermelo.nl)**

Raadhuisplein 2

Postbus 500

3850 AM Ermelo

t 0341 56 73 21

f 0341 56 73 69

e [gemeente@ermelo.nl](mailto:gemeente@ermelo.nl)

i [www.ermelo.nl](http://www.ermelo.nl)