



Bestemmingsplan

TAM-omgevingsplan Nijkerkerweg 72-74



Bestemmingsplan TAM-Omgevingsplan Nijkerkerweg 72-74

Plan Identificatie	: NL.IMRO.0233.TAMNijkerkerweg72-0401
Planstatus	: Vastgesteld
Afdeling	: Ruimetlijke Ontwikkeling

Inhoudsopgave

Motivering	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging en begrenzing	5
1.3 Geldend omgevingsplan	5
1.4 Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2 Beschrijving van het initiatief	7
2.1 Omgeving	7
2.2 Locatie	7
2.3 Voornemen	8
Hoofdstuk 3 Beleidskader	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie	10
3.1.2 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)	10
3.2 Provinciaal beleid	11
3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland	11
3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland	11
3.3 Gemeentelijk beleid	12
3.3.1 Omgevingsvisie Ermelo	12
3.3.2 Buurtplan Horst en Telgt	13
3.3.3 Ontwikkelperspectief Horst & Telgt	13
3.3.4 Woonvisie Ermelo 2030	14
3.3.5 Landschapsontwikkelingsplan	14
3.3.6 Groen- en natuurinclusief bouwen	15
3.3.7 Bestemmingsplan Buitengebied Midden-West 2009	16
Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid en overige aspecten	18
4.1 Gezonde fysieke leefomgeving	18
4.1.1 Milieuaspecten	18
4.1.2 Bodem	18
4.1.3 Activiteiten en milieuzonering	19
4.1.4 Geur	19
4.1.5 Geluid	20
4.1.6 Luchtkwaliteit	20
4.1.7 Externe veiligheid	21
4.1.8 Milieueffectrapportage	22
4.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	22
4.3 Archeologie, cultuurhistorie en monumenten	23
4.4 Natuur	23
4.5 Verkeer en parkeren	24
4.6 Waterparagraaf	24
4.7 Duurzaamheid	25
4.8 Economische uitvoerbaarheid	26
Hoofdstuk 5 Juridische toelichting	27
5.1 Inleiding	27
5.2 Opzet van de regels	27
5.2.1 Inleidende bepalingen	27
5.2.2 Algemene gebiedsoverstijgende regels voor activiteiten (thema's)	27
5.2.3 Activiteiten	28
5.2.4 Algemene regels	28
5.2.5 Overgangsregels	28
Hoofdstuk 6 Inspraak en overleg	29

6.1	Vooroverleg	29
6.2	Voorontwerp	29
6.3	Ontwerp	29
Bijlagen bij motivering		31
Bijlage 1	Stedenbouwkundige studie en landschapsplan	32
Bijlage 2	Verkennd bodemonderzoek	57
Bijlage 3	Natuurtoets	115
Bijlage 4	Nader onderzoek soorten	152
Bijlage 5	Stikstofdepositie-onderzoek	193
Bijlage 6	Watertoets	223
Bijlage 7	Participatieverslag	226
Bijlage 8	Nota beantwoording zienswijze en ambtshalve wijziging Nijkerkerweg 72-74	230

behorende bij het TAM-omgevingsplan Nijkerkerweg 72-74

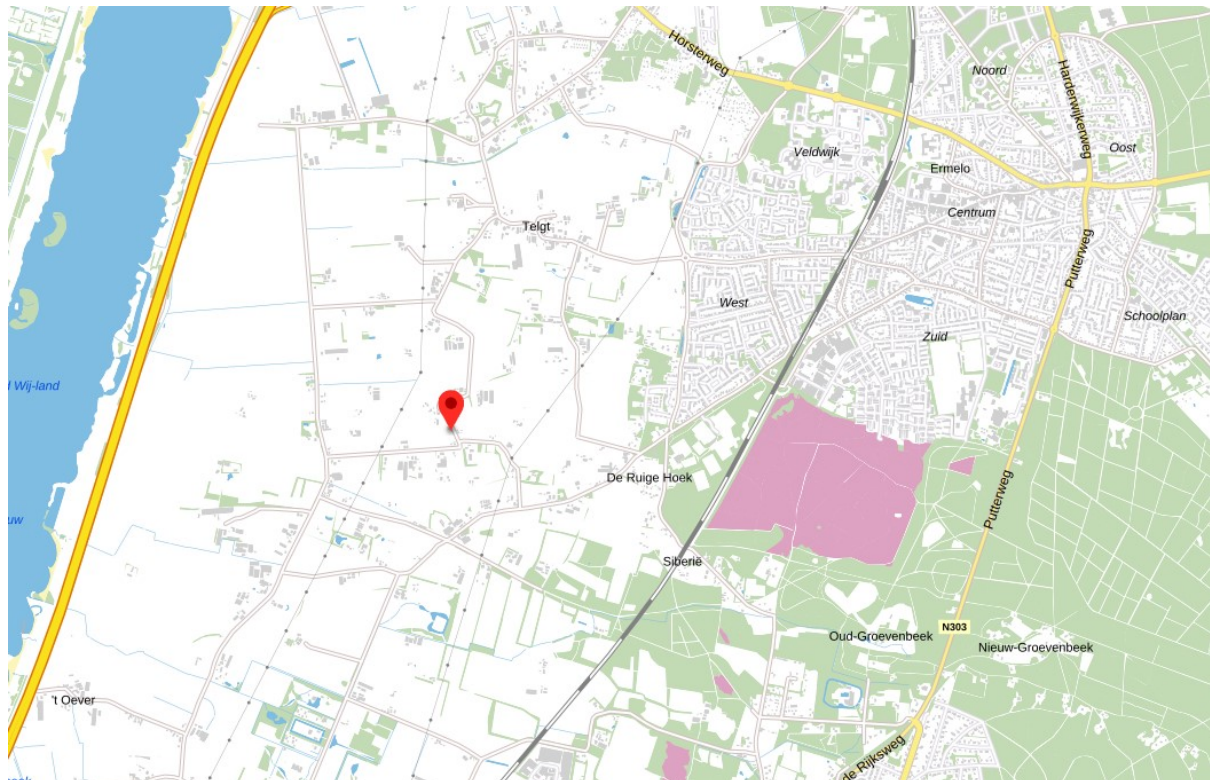
Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer gaat zijn bedrijfslocatie aan de Nijkerkerweg 72-74 in Ermelo definitief beëindigen. De bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Ter compensatie van die sloop worden twee nieuwe woningen gebouwd. Daarbij is de wens dat de bestaande bedrijfswoning mag worden gebruikt als burgerwoning. Dit voornemen past niet in het omgevingsplan. Voor een verdere realisatie van het plan is een wijziging van het omgevingsplan nodig.

1.2 Ligging en begrenzing

De locatie is gelegen in het buitengebied van Ermelo. De dorpskern van Ermelo ligt op circa 3,5 kilometer ten noordoosten van de locatie. De locatie staat kadastraal bekend als gemeente Ermelo, sectie H, nummers 2833, 3538, 3668, 4110 en 4111.



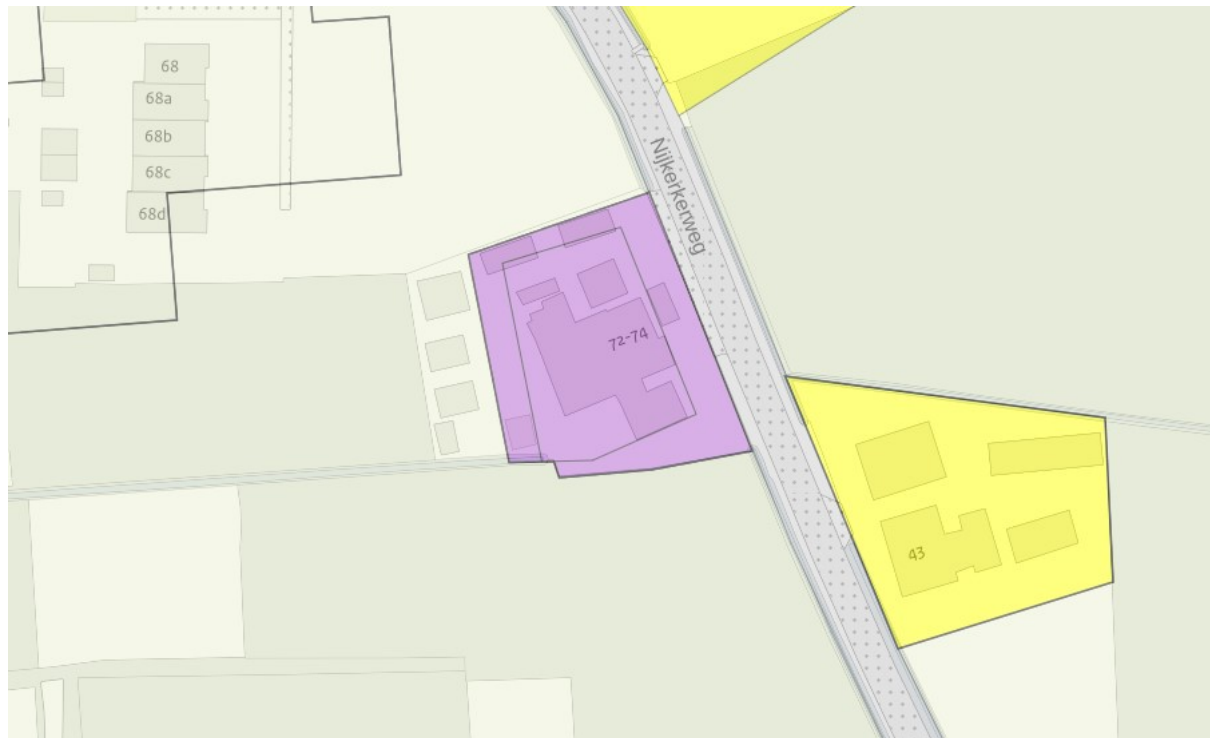
Ligging in omgeving

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 Bedrijven, met de nadere aanduiding 'handels- en reparatiebedrijf'. Er is één bedrijf toegestaan in het bestemmingsvlak. Ook is maximaal één bedrijfswoning toegestaan. De maximale oppervlakte aan bedrijfsgebouwen bedraagt 735 m². Voor bedrijfsgebouwen geldt een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4,5 en 8 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 bedrijfsbestemming zijn namelijk geen reguliere woningen toegestaan. In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te wijzigen naar Wonen en extra woningen te realiseren. Ondanks dat deze onder de huidige wetgeving niet meer toegepast kan worden, vormt dit wel de basis voor deze wijziging van het omgevingsplan.

1.4 Leeswijzer

Deze motivering vangt in hoofdstuk 2 aan met een beschrijving van het plan. In het daarop volgende 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 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.

Op het erf is een garagebedrijf met woning aanwezig. Met uitzondering van een kleine tuin bij de woning aan de zuidelijke rand is het hele erf vrijwel verhard. Het garagebedrijf is geleidelijk gegroeid en de bedrijfsbebouwing en opstallen zijn aan elkaar geclusterd. Hierdoor is een onrustig en rommelig beeld ontstaan.

Met uitzondering van de ligusterhaag aan de Nijkerkerweg ter hoogte van de bestaande woning is geen waardevolle beplanting op het plangebied aanwezig.



Luchtfoto van de locatie



Situatietekening bestaande situatie

2.3 Voornemen

De eigenaar van het garagebedrijf is voornemens te stoppen met de bedrijfsvoering en de bedrijfsbebouwing te slopen. De wens is om vervolgens een nieuwe twee-onder-een-kapwoning te bouwen.

Voor dit plan is een stedenbouwkundige studie en landschappelijk inpassingsplan gemaakt, opgenomen als Bijlage 1. Voor het uitwerken van het plan voor de nieuwe situatie zijn de volgende

uitgangspunten gehanteerd:

- Behoud / versterking van het waardevolle open gebied door landschappelijke verbetering van de zuidelijke rand
- Herinrichting van het erf met de één-erf-gedachte
- Oriëntatie naar het open gebied en inpassing in het landschap
- Gezamenlijke hoofdonthuizing + een ondergeschikte inrit
- Onderlinge relatie / ordening van de bestaande en nieuwe bebouwing (zoals bij bestaande erven in de omgeving)
- Vergroenen van het erf
- Landschappelijke inpassing met in de omgeving voorkomende landschapselementen
- Vermindering van het verhard oppervlak

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 145 m², en volgt de lengterichting van de Nijkerkerweg. Voor elke woning wordt een losstaand bijgebouw gerealiseerd.

Naast de significante afname van het verharde oppervlak, wordt het perceel groen ingericht. De erfafscheidingen aan de voor- en zijkanten zullen bestaan uit beuken- of ligusterhagen. Langs de voorzijde worden 4 elzen geplant. Aan de achterzijde wordt een open kavel met waterberging gerealiseerd, als overgang naar het open gebied. Verder worden enkele wilgen en elzen geplant als begeleiding van de sloot / lage gronden. Tot slot worden een aantal erfbomen geplant ter begeleiding van de woningen, waaronder notenboom, eik of linde.



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.

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.

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.

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 Gradient van hoge gronden van het Veluwmassief naar de lagere gronden langs de Randmeren: een landschappelijke zonering met kwetzones 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 gradient respecteren, zichtbaar en beleefbaar maken. Ruimtelijke ontwikkeling houdt rekening met deze landschappelijke zonering. Afstromende beken zijn aanleiding voor verdere natuurontwikkeling en landschapsbouw. Kwezones benutten voor vernatting, in combinatie met klimaatadaptatie.
2 Kleinschalig half-open coulisselandschap langs de bosrand van de Veluwe met afwisseling van oude bouwlanden (open essen), houtwallen, buurtschappen, lanen, landgoederen, parkbossen en recreatievoorzieningen.	Behouden en versterken van het kleinschalig landschap door o.a. herstel, aanleg en beheer van groene landschapselementen en zorgvuldig openhouden van oude bouwlanden.
3 Historische Zuiderzeestraatweg van Amersfoort naar Zwolle: een dorpenweg op de flank van de Veluwe, inclusief historische steden Harderwijk en Elburg.	De Zuiderzeestraatweg is en blijft een historische ontwikkelings-as, waarbij het van belang is te voorkomen dat dit een aaneengesloten stedelijk lint wordt in de gradient 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 veenontginningsn.	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 Arnhem: extreme openheid in zeekleigebied met zeer weinig bebouwing en opgaande elementen: deels grillige (oude kreken), deels regelmatige, verkaveling met herkenbare oude veenontginningsrichting en oude hoeven op terpen langs de rand, als ook blokverkaveling (met oude kreken), medenverkaveling en strokenverkaveling. Tevens stilt in een verder verstedelijkende omgeving.	Behouden en beschermen van de extreme openheid, rust, donkerte en de bijzondere verkaveling door zorgvuldig om te gaan met uitbreiding van erven en door verdere bebouwing niet na te streven. Blijvend benutten voor grondgebonden en duurzame veehouderij, mogelijk in combinatie met agrarisch natuurbeheer en reservaatbeheer en klimaatadaptatie.
7 Microreliëf door aanwezigheid van dekzandruggen en (fragmenten van) strandwallen met onregelmatige en kleinschalige blokverkaveling, inclusief kunstmatig opgeworpen pollten op 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 Arnhem en Veluwe randmeren.	Intensief inzetten op het verder aanleggen van ecologische verbindingen 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 de regionale afspraak.

Conclusie

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

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Ermelo

De Omgevingsvisie Ermelo is vastgesteld door de gemeenteraad op 26 januari 2022. De omgevingsvisie geeft de ontwikkelingsrichting op hoofdlijnen van Ermelo op hoofdlijnen. 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

Dit project draagt bij aan de Omgevingsvisie Ermelo door de ruimtelijke kwaliteit en het landschap te versterken. Door sloop van bedrijfsbebouwing en het opruimen van verharding wordt het erf heringericht met een kleinschalig woonprogramma dat past binnen de landschappelijke structuur van het waardevolle kampenlandschap. De toepassing van de één-erf-gedachte, de landschappelijke inpassing met inheemse beplanting, bloemrijk grasland en een ecologische wadi dragen bij aan biodiversiteit, klimaatadaptatie en behoud van cultuurhistorie. Daarmee sluit het project goed aan bij de visie op zorgvuldig ruimtegebruik, natuurinclusief bouwen en het versterken van de groene identiteit van Ermelo. Daarnaast voorziet dit plan in een invulling van de lokale woningbehoefte.

Conclusie

Dit project is in overeenstemming met de Omgevingsvisie Ermelo.

3.3.2 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.

3.3.3 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.

3.3.4 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 twee 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.

3.3.5 Landschapsontwikkelingsplan

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

Op hoofdlijnen bestaat de visie uit het behoud en versterking van de kernkwaliteiten van de 4 hoofdzones. Op het Landschapsontwikkelingsplan 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 in het plangebied, wordt de landschapsstructuur als volgt versterkt:

- Erfscheiding met beuken- of ligusterhagen aan de voor- en zijkanten van het ensemble
- Vier elzen langs de Nijkerkerweg
- Open kavel in de overgang naar het open gebied (met bestemming agrarisch of groen)
- Enkele wilgen en elzen als begeleiding van de sloot / lage gronden
- Enkele 'erfbomen' (notenbomen, eik, linde) als begeleiding van de woningen

Voor een nadere beschrijving van de landschappelijke inpassing wordt verwezen naar paragraaf 2.3.

Conclusie

Dit project is in overeenstemming met het landschapsontwikkelingsplan.

3.3.6 Groen- en natuurinclusief bouwen

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

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

Stappenplan

Stap 1 – bepalen omvang project

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

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

Stap 2 – het verplichte aantal te behalen punten:

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

Toetsing

Dit plan voorziet in een twee-onder-één-kapwoning met bijgebouwen. De totale oppervlakte bedraagt circa 1.700 m². Er moeten dus 11 punten behaald worden. De volgende maatregelen worden genomen:

- Insectenhôtels (1 stk)
- Nestkast voor vlinders (1 stk)
- Nestplaats voor vogels (1 stk)
- Verblijfplaats vleermuizen (2 stk)
- Waterschaal voor vogels
- Inheemse bomen (12 stk)
- Inheemse haag (> 10 m lang)
- Bloemrijk grasland

- Ecologische wadi

In totaal worden hiermee 14 punten behaald.

Conclusie

Dit plan is in overeenstemming met het beleid voor groen- en natuurinclusief bouwen. In het inrichtingsplan (zie paragraaf 2.3) zijn de maatregelen ook opgenomen.

3.3.7 Bestemmingsplan Buitengebied Midden-West 2009

In het bestemmingsplan 'Buitengebied Midden-West 2009', welke onderdeel is van het tijdelijke omgevingsplan, is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Deze wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk om onder voorwaarde de bestemming 'bedrijven' te wijzigen naar 'wonen', hierbij mogen extra woningen worden gerealiseerd. De voorwaarden van deze wijzigingsbevoegdheid vormen de basis voor deze wijziging van het omgevingsplan.

De voorwaarde die genoemd zijn onder Artikel 28 lid A activiteit 13 zijn:

- de milieucontour van bestaande bedrijven dient in acht te worden genomen;
- uitsluitend de bedrijfswoning(en) alsmede de onlosmakelijk tot de bedrijfswoning behorende bedrijfsruimte(n) mag/mogen worden gebruikt voor wonen, met dien verstande dat:
- meerdere wooneenheden mogen worden gerealiseerd, indien en voor zover:
- eventueel aanwezige karakteristieke dan wel monumentale bebouwing wordt hergebruikt. Indien en voor zover deze niet aanwezig is, mag vervangende nieuwbouw plaatsvinden;
- alle overtollige bedrijfsgebouwen (niet zijnde monumentale gebouwen) worden afgebroken met een minimum van 350 m² voor zover gelegen in de, op de bij deze voorschriften behorende kaart 'Gebiedsvisie', als 'EHS' aangegeven gronden en een minimum van 500 m² daarbuiten;
- indien meerdere wooneenheden in maximaal één gebouw worden gerealiseerd:
- voor zover gelegen in de, op de bij deze voorschriften behorende kaart 'Gebiedsvisie', als 'zoekzone landschappelijke versterking' aangegeven gronden, een inrichtingsplan wordt overgelegd, dat is gericht op verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, bijvoorbeeld in de vorm van:
 - natuurontwikkeling;
 - openbare toegankelijkheid van het buitengebied en recreatieve voorzieningen in de vorm van fietsof wandelpaden;
 - cultuurhistorie;
 - waterberging,
- indien meerdere wooneenheden in maximaal twee gebouwen worden gerealiseerd:
- de ruimtelijke opbouw van het erf dan wel de bestaande schuren hun cultuurhistorische eigenheid blijven behouden;
- een inrichtingsplan wordt overgelegd, dat is gericht op verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, bijvoorbeeld in de vorm van:
 - natuurontwikkeling;
 - openbare toegankelijkheid van het buitengebied en recreatieve voorzieningen in de vorm van fietsof wandelpaden;
 - cultuurhistorie;
 - waterberging,
- de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen niet meer mag bedragen dan overeenkomend met 50% van de afgebroken bedrijfsgebouwen;
- met de bouwen gebruiksbepalingen wordt aangesloten bij de voorschriften, zoals die van toepassing zijn op de bestemming 'wonen', met dien verstande, dat de aldaar opgenomen ontheffingsbepalingen in de wijziging kunnen worden meegenomen;
- de toename in de vorm van wooneenheden, dan wel woningen dient in overeenstemming te zijn met het gemeentelijk woningbouwprogramma.

In hoofdstuk 4 wordt beschreven dat het plan geen hinder oplevert voor bestaande functies. Alle bestaande bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Een totaal oppervlak van 257,6 m², hiermee wordt niet volledig voldaan aan de minimale sloopeis van 350 m², er is een tekort van 90 m². Het perceel heeft een oppervlakte van 1600 m², waarvan op dit moment (inclusief bebouwing) 1150 m² is verhard.

In de nieuwe situatie wordt er één twee-onder-een-kapwoning toegevoegd, met een totale oppervlakte van 144 m², en worden er drie bijgebouwen toegevoegd van elk 30 m². De bestaande bedrijfswoning van circa 60 m² blijft bestaan. Dit komt neer op een totale verharding van: 60 + (3 ×

$30) + 144 = 294 \text{ m}^2$ in de nieuwe situatie. Dit betekent een totale afname van verharding van: $1150 - 294 = 856 \text{ m}^2$.

Los van de sloop van $257,6 \text{ m}^2$ aan bebouwing, vindt er dus nog voor $598,4 \text{ m}^2$ extra ontstening plaats. Hiermee wordt het tekort van 90 m^2 aan sloop van opstallen ruimschoots gecompenseerd.

Daarnaast is in een landschappelijke inpassingsplan invulling gegeven aan een goede landschappelijke inpassing van het plan en voldoende waterberging. Dit is terug te lezen in bijlage 1 van de motivering. Hiermee kan geconcludeerd worden dat er wordt voldaan aan de voorwaarden genoemd onder A.

Daarnaast moet ook worden voldaan aan de voorwaarden genoemd onder artikel 28 lid B, hiervoor geldt het volgende:

B. Algemene voorwaarden

1. Bij het nemen van een beslissing omtrent de hiervoor omschreven wijzigingsbevoegdheden wordt het bepaalde in artikel 30 (procedurevoorschriften) in acht genomen.
2. Voor elke wijziging geldt in zijn algemeenheid dat in de afweging de agrarische, landschappelijke, verkeerstechnische en milieuhygiënische belangen worden betrokken. Met het oog daarop worden in elk geval de volgende criteria in acht genomen:
 - a. er mogen geen nadelige gevolgen zijn voor de in de omgeving aanwezige waarden (ecologie, Natura 2000-gebied, landschap, cultuurhistorie, archeologie en hydrologie) en functies (agrarische bedrijven, woningen en andere functies);
 - b. de bestaande infrastructuur moet voldoen en verkeersaantrekkende werking mag niet onevenredig zijn;
 - c. parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;
 - d. buitenopslag is niet toegestaan. In geval van aantoonbare noodzaak tot buitenopslag kan deze worden toegestaan tot maximaal 100 m^2 ;
 - e. de bedrijfswoning dient te worden gehandhaafd. Er is geen mogelijkheid de bestaande woning los te koppelen van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen bij functieverandering. De eenheid van het erf dient te worden behouden.
 - f. gebouwen die niet bijdragen aan de beeldkwaliteit dienen te verdwijnen en de hoeveelheid verhard oppervlak te verminderen. Alleen legale gebouwen worden meegeteld in het te slopen oppervlak. Sloop van gebouwen die buiten een bouwvlak liggen, kunnen worden meegeteld bij de totale hoeveelheid te slopen bebouwing. Hierbij dienen alle (voormalige) bedrijfsgebouwen op alle locaties te worden gesloopt en de bestemming van alle locaties waar gesloopt wordt, dient te worden gewijzigd;
 - g. cultuurhistorisch waardevolle bebouwing dient te worden behouden en mag niet worden gesloopt;
 - h. het bestemmingsvlak dient te worden verkleind;
 - i. nieuwe bebouwing dient aan te sluiten bij de karakteristieken van reeds aanwezige bebouwing;
 - j. een initiatiefnemer dient aan te tonen op welke wijze gebouwen zorgvuldig in het landschap worden ingepast, aansluitend op de gebiedskarakteristieken. De landschappelijke inpassing bestaat enerzijds uit onderhoud van de bestaande landschappelijke elementen en anderzijds uit de aanleg van nieuwe landschapselementen, die de landschappelijke kwaliteit van het gebied verbeteren. Nieuwe elementen worden zoveel mogelijk aangelegd op of direct grenzend aan het bouwperceel waar hergebruik plaatsvindt;
 - k. bij een functiewijziging dienen de wettelijke bepalingen inzake externe veiligheid met betrekking tot vervoer gevaarlijke stoffen over wegen en over het spoor en met betrekking tot gasleidingen in acht te worden genomen;
 - l. bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheden worden de bij of krachtens,
 - de Wet geluidhinder gestelde bepalingen in acht genomen;
 - de Wet milieubeheer gestelde bepalingen ter zake van luchtkwaliteit in acht genomen.

Dat de ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op Natura 2000, bestaande infrastructuur en externe veiligheid en voldoet aan de wet geluid en milieubeheer wordt toegelicht en aangetoond in de opvolgende hoofdstukken van deze motivering. De bebouwing wordt gesloopt en de bestemming gewijzigd, het bouwvlak wordt verkleind en het geheel wordt landschappelijk ingepast. Hiermee kan geconcludeerd worden dat er wordt voldaan aan de voorwaarden genoemd onder B.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid en overige aspecten

4.1 Gezonde fysieke leefomgeving

Het realiseren en behouden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede kwaliteit van die leefomgeving vormt een wezenlijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet (artikel 1.3, sub a). De begrippen 'veiligheid', 'gezondheid' en 'omgevingskwaliteit' zijn daarbij sterk met elkaar verweven. Omdat gezondheid een centrale plaats inneemt binnen de Omgevingswet, is het van belang dat hieraan in de besluitvorming uitvoerig aandacht wordt besteed.

Vanwege het belang dat de Omgevingswet hecht aan een gezonde fysieke leefomgeving, bevat het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) verschillende instructieregels die specifiek gericht zijn op het beschermen van zowel de volksgezondheid als het milieu. Deze regels hebben onder meer betrekking op thema's als geluid, geur, luchtverontreiniging en bodemkwaliteit. In de volgende paragrafen worden deze thema's verder toegelicht.

4.1.1 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.

4.1.2 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 4.1.21 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 bodemfunctieklassen 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 bodemfunctieklassen 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 bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen als Bijlage 2. Hierna worden de uitkomsten kort besproken.

Enkele parameters zijn in de bovengrond licht verhoogd aangetoond. In de ondergrond en het grondwater zijn geen verhoogde gehalten aangetoond. De locatie is enigszins belast. De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de aanvraag van een omgevingsvergunning.

De kwaliteit van de bodem is in voldoende mate vastgesteld. De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding om asbest in grondonderzoek of nader bodemonderzoek te adviseren.

4.1.3 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 2 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 woningen in het werkingsgebied bedraagt ruim 180 meter. Er wordt ruimschoots aan de genoemde afstanden voldaan.

Verder is aan de Nijkerkerweg 57 een bedrijf aanwezig waar paarden gehouden worden. Daarvoor geldt geluidzone 1, met een richtafstand van 30 meter, en geurzone 2, met een richtafstand van 50 meter. Ook voor het geuraspect voor paarden geldt een vaste afstand van 50 meter. De afstand tot de woningen bedraagt meer dan 110 meter.

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.

4.1.4 Geur

De gemeente moet in het omgevingsplan rekening houden met de geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen. Dit volgt uit artikel 5.92 lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De geur van een activiteit moet op een geurgevoelig gebouw 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. De gemeente bepaalt zelf welke mate van geurhinder ze aanvaardbaar vindt.

In de Omgevingswet staat dat de overheid bij een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in ieder geval rekening moet houden met het belang van het beschermen van de gezondheid (artikel 2.1 lid 4 Omgevingswet). Hierbij moet de gemeente rekening houden met de lokale specifieke omstandigheden en de gevolgen van de activiteiten voor de gezondheid van haar burgers (artikel 2.1 en 2.4 Omgevingswet). Dit is bijvoorbeeld ook cumulatie van geur van bedrijven. Rekening houden met geur werkt 2 kanten op:

- bij het mogelijk maken van het verrichten van activiteiten in de buurt van gevoelige gebouwen
- bij het toelaten van geurgevoelige gebouwen in de buurt van bestaande geurveroorzakende bedrijven

De gemeente moet dus overwegen wat de beste locatie is voor een activiteit. Of de beste locatie voor een geurgevoelig gebouw.

In de directe nabijheid van de locatie (binnen 100 meter) zijn geen bedrijven of agrarische bedrijven aanwezig.

Buiten deze afstand is op 135 meter de locatie Nijkerkerweg 57, een paardenhouderij (< 50 paarden), gevestigd. Voor deze bedrijfsvoering gelden vaste afstanden van 50 meter. Tevens zijn er op korte afstand reeds woningen van derden aanwezig die voor het aspect geur beperkend zijn.

Ook is op de locatie Nijkerkerweg 54/56 een voormalige veehouderij aanwezig op een afstand van ruim 150 meter. Voor deze locatie is een bestemmingswijziging naar wonen in procedure. De vigerende milieuvergunning zal worden ingetrokken.

Op 175 meter is op het adres Nijkerkerweg 32/34 een actieve intensieve veehouderij (vleeskalveren) met tevens melkvee aanwezig. Op kortere afstand van dit bedrijf zijn reeds woningen aanwezig die het (beperkend) toetsingskader vormen voor het aspect geur. Voor intensieve veehouderij geldt een minimaal in acht te nemen afstand van 100 meter, waaraan ruimschoots wordt voldaan.

Op 200 meter is op het perceel Nijkerkerweg 98 een zoogkoeienhouderij aanwezig. Voor deze diersoorten gelden vaste afstanden van 50 meter, waaraan ruimschoots wordt voldaan.

Op de locatie Nijkerkerweg 65 is op 230 meter een veehouderij en kampeerboerderij De Aalbertshoeve aanwezig. De veehouderijtak doet mee aan de landelijke opkoopregeling. Het aspect geur geeft dan ook geen beperkingen voor deze ontwikkeling. Ook zijn er reeds verschillende andere woningen aanwezig tussen deze locatie en het plangebied, die voor het aspect geur reeds beperkend zijn voor een exploitatie.

Op de locatie Nijkerkerweg 47 is kampeerboerderij Kindergoed aanwezig. Tevens wordt er op deze locatie een schapenhouderij uitgeoefend. De locatie ligt op ruim 130 meter van het plangebied. Tussen deze locatie en de beoogde ontwikkeling liggen reeds verschillende woningen, die voor het toetsingskader geur reeds beperkend kunnen zijn.

Er is geen sprake van ontoelaatbare geurhinder vanuit de aanwezige veehouderijen, aangezien de afstanden tot de locatie voldoende groot zijn. Daarnaast zijn er binnen 250 meter geen andere bedrijven die geurhinder kunnen veroorzaken.

4.1.5 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.

4.1.6 Lucht kwaliteit

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn instructieregels opgenomen voor luchtkwaliteit. In paragraaf 5.1.4.1 Bkl zijn omgevingswaarden voor onder andere stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) opgenomen. Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

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

Een project of activiteit draagt niet in betekenende mate bij 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. 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 2 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.

4.1.7 Externe veiligheid

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

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

Kwetsbare gebouwen en locaties

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

Plaatsgebonden risico

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

Aandachtsgebieden

Het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico. Aandachtsgebieden zijn gebieden die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd kunnen zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Dat betekent dat zich binnen dat gebied bij een ongeval met gevaarlijke stoffen levensbedreigende gevaren voor personen in gebouwen kunnen voordoen. Ook al is de kans daarop klein. Het aandachtsgebied vormt een instrument om het gesprek over veiligheid en bescherming door het treffen van maatregelen te starten. Er is een onderscheid tussen drie soorten gevaren: warmtestraling (brand), overdruk (explosie) en concentratie giftige stoffen in de lucht (gifwolk). Daarmee zijn er ook drie typen aandachtsgebieden:

- brandaandachtsgebied
- explosieaandachtsgebied
- gifwolkaandachtsgebied

De gemeente moet in het omgevingsplan binnen deze aandachtsgebieden rekening houden met het groepsrisico. Hierbij gaat het om de kans per jaar dat tien of meer personen overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongevoen 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) blijkt dat de projectlocatie niet gelegen is binnen de invloedsfeer van milieubelastende activiteiten of aandachtsgebieden.

Externe veiligheidsrisico's vormen geen belemmering voor dit project.

4.1.8 Milieueffect rapportage

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 dit project wordt voorzien in 2 nieuwe woningen. Daarmee is geen sprake van een nieuwe

stedelijke ontwikkeling.

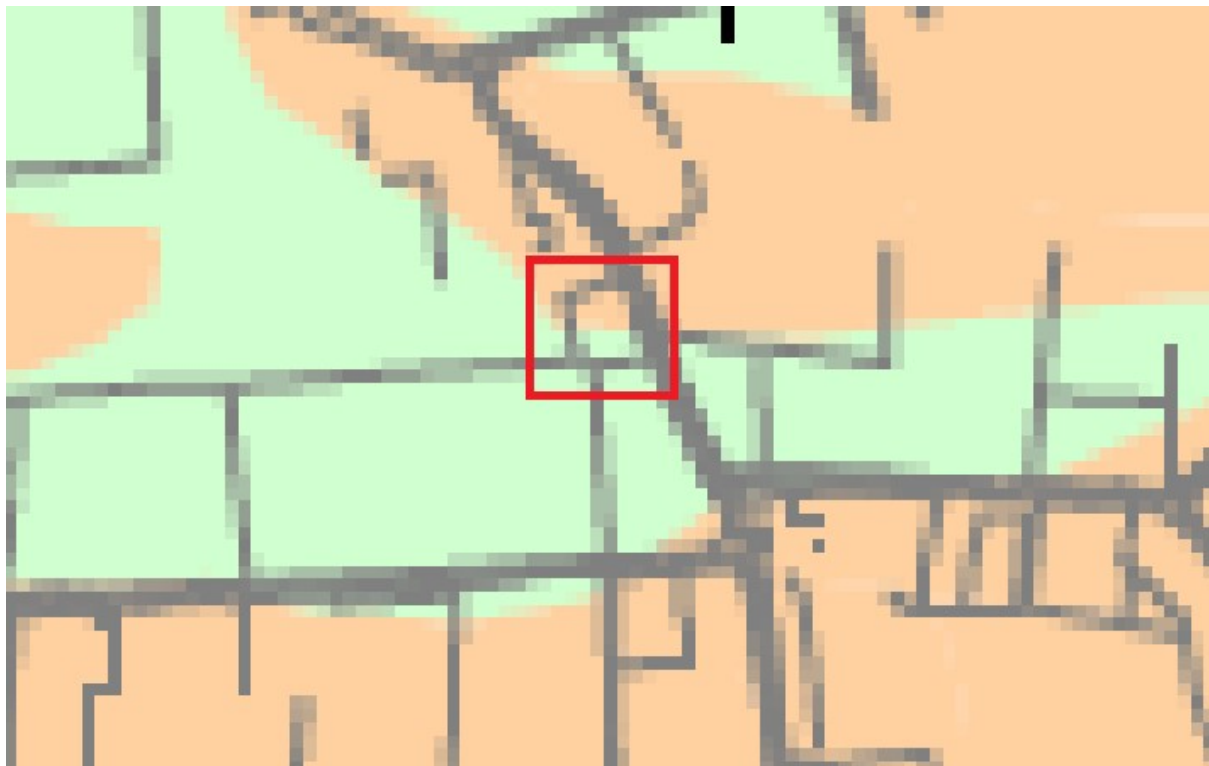
4.3 Archeologie, cultuurhistorie en monumenten

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 deels een lage en deels een hoge verwachting. Bij een lage verwachting is archeologisch onderzoek nodig bij ingrepen groter dan 5.000 m² en dieper dan 30 cm. Bij een hoge verwachting is dat 100 m². De nieuwe tweekapper krijgt een omvang van ongeveer 145 m², en komt (deels) in de zone met een hoge archeologische verwachtingswaarde te liggen. De tweekapper komt grotendeels binnen de contouren van de bestaande bebouwing te liggen. De gronden zijn daar dus al verstoord/geroerd. Het nieuwe verstoringsoppervlak zal de ondergrens daarom niet overschrijden. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is niet nodig.

Verder heeft de regioarcheoloog het volgende geadviseerd:

"Het feit dat slechts een deel van het plangebied een hoge verwachting heeft op het voorkomen van archeologische waarden, het pand in gebruik is geweest als garagebedrijf en als smederij en een historisch gebruik als bouwland en hakhout heeft gekend, alsmede de nieuwbouw deels samenvalt met de bestaande bebouwing, maakt dat de kans op het aantreffen van intacte waarden gering is. Daarom wordt hier geen archeologisch onderzoek verlangd."



Uitsnede archeologische beleidskaart

Specifieke cultuurhistorische waarden en monumenten zijn niet aanwezig binnen de locatie.

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 besproken.

Soortenbescherming

Het terrein is onderzocht op beschermde soorten en/of verblijfplaatsen. Er is specifiek gezocht naar aanwijzingen voor verblijfplaatsen van marters, vleermuizen en jaarrond beschermde nesten. Uit de resultaten blijkt dat er nestplaatsen zijn te verwachten van de huismus. Verblijfplaatsen van vleermuizen worden niet waarschijnlijk geacht, maar kunnen ook niet op voorhand met zekerheid worden uitgesloten. Daarom is nader onderzoek nodig voor huismus en vleermuizen. Voor overige beschermde soorten is het perceel in de huidige staat niet geschikt en is nader onderzoek niet nodig.

Nader onderzoek

In opvolging op de natuurtoets is een nader onderzoek uitgevoerd, opgenomen als Bijlage 4. De sloop van de garage aan de Nijkerkerweg 72 vereist een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit, omdat er vier nestplaatsen van de huismus en een zomerverblijfplaats van de ruige dwergvleermuis aanwezig zijn. Voor de huismussen moeten vooraf vervangende nestkasten worden opgehangen, en voor de vleermuizen tijdelijke verblijfskasten. De provincie Gelderland is het bevoegd gezag.

De omgevingsvergunning voor flora- en fauna-activiteit is inmiddels verleend.

Gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde, Natura 2000-gebied is Veluwe, en ligt op 1,6 kilometer vanaf de locatie. Vanwege deze afstand zijn negatieve effecten vanwege stikstofdepositie, lichthinder of oppervlakteverlies niet te verwachten. Verder ligt de locatie buiten het Gelders Natuurnetwerk en de Groene Ontwikkelingszone. Negatieve effecten op beschermde gebieden zijn niet te verwachten.

Voor dit project is door adviesbureau Groenewold een stikstofdepositie-onderzoek uitgevoerd. Dat onderzoek is opgenomen als Bijlage 5. Uit de berekeningen voor zowel de aanleg- als gebruiksfase 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 1,9 parkeerplaatsen per woning. De norm voor een vrijstaande woning is 2,1 parkeerplaatsen. De totale parkeernorm komt daarmee neer op 6 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. Naar verwachting zal de verkeersgeneratie dus met afgerond 16 verkeersbewegingen per etmaal toenemen door de komst van de nieuwe woningen. Deze toename is gemakkelijk 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:

3. Water is een ordenend principe in de ruimtelijke ordening.
4. Maximaal vasthouden en schoonhouden van water.
5. 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 6. Hieruit blijkt dat geen relevante waterschapsbelangen geraakt worden.

Waterberging

Gezien de omvang van het plangebied (meer dan 1.500 m²) moet er in het plan waterberging worden opgenomen van 60 mm. Dit komt neer op een totale bergingscapaciteit van 90 m³ (60 mm x 1.500 m²). Er wordt aan de achterzijde een ecologische wadi gerealiseerd met een omvang van 116 m² gerealiseerd. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de bergingsopgave van 90 m³. 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-watengang. Dit plan wijzigt niets aan de watengang.

Vuilwaterafvoer

Het gebied wordt momenteel bediend door een mechanisch rioolstelsel. Aansluiting op de bestaande pompunit is in principe mogelijk, mits dit technisch haalbaar is met betrekking tot de hoogteligging en het benodigde afschot. De haalbaarheid hiervan wordt door de ontwikkelaar onderzocht.

Verder worden de woningen op voldoende hoogte aangelegd. Daarvoor wordt gebruik gemaakt van het PVE Water en Riolerings van de gemeente Ermelo.

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 CO₂ 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 vermindert 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. 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 72-74 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 activiteiten in archeologische waardengebieden en regels over parkeren.

Parkeren

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

5.2.3 Activiteiten

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

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

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

Wonen - Nijkerkerweg 72-74 Ermelo

Op voor 'Wonen - Nijkerkerweg 72-74 Ermelo' aangewezen gronden is het wonen in woningen en, onder voorwaarden, aan huis gebonden beroepen toegestaan.

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

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

Groen - Nijkerkerweg 72-74 Ermelo

De doelen voor de met 'Groen - Nijkerkerweg 72-74 Ermelo' aangewezen gronden bestaan uit het bescherming en instandhouding van:

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

Op deze gronden mag niet gebouwd worden.

5.2.4 Algemene regels

In hoofdstuk 4 zijn nog algemene verbodsbepalingen opgenomen.

5.2.5 Overgangsregels

Hoofdstuk 5 bevat overgangsrechtelijke bepalingen voor activiteiten. Deze algemene regels gelden voor het hele perceel Nijkerkerweg 72-74. 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 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.

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 percelen aan de Nijkerkerweg 35, 37, 43, 66, 68, 68B, 68C, 68D en 80. Op 27 augustus 2024 is er een inloopavond georganiseerd op locatie, waarbij het plan voor de beoogde bestemmingswijziging van Nijkerkerweg 72/74 is toegelicht. Circa 25 personen hebben de bijeenkomst bezocht en ontvingen de volledige presentatie van de plannen, inclusief het onderdeel natuurinclusief bouwen. De avond bood gelegenheid tot het stellen van vragen en het inzien van de plannen. Daaruit zijn geen bezwaren naar voren gekomen. Het participatieverslag is opgenomen als Bijlage 7.

6.3 Ontwerp

Het ontwerp TAM-omgevingsplan Nijkerkerweg 72-74 heeft zes weken, van 6 augustus 2025 tot en met 19 september 2025, ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn is één zienswijze ingediend. De beantwoording is opgenomen in de Nota beantwoording zienswijze en ambtshalve wijziging Nijkerkerweg 72-74. De zienswijze leidt niet tot inhoudelijke wijzigingen van het plan. Wel is er ambtshalve een wijziging doorgevoerd in de toelichting: actualisatie van de stikstofdepositieberekening.



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

www.ermelo.nl

Raadhuisplein 2

Postbus 500

3850 AM Ermelo

t 0341 56 73 21

f 0341 56 73 69

e gemeente@ermelo.nl

i www.ermelo.nl