

**Ruimtelijke motivering
TAM-omgevingsplan 22p
Stationsstraat 47/47a**

Status: Vastgesteld

Maart 2026

Ruimtelijke motivering

TAM-omgevingsplan 22p Stationsstraat 47/47a

Plannaam: TAM-omgevingsplan 22p Stationsstraat 47/47a
Plantype: Ruimtelijke motivering ten behoeve van een wijziging van het omgevingsplan
Status: Vastgesteld
Bij TAM: NL.IMRO.0233.TAMStationsstraat4747a-0401



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	4
1.1 AANLEIDING.....	4
1.2 LIGGING VAN HET PLANGEBIED	4
1.3 HET OMGEVINGSPLAN	5
1.4 INSTRUCTIEREGELS BESLUIT KWALITEIT LEEFOMGEVING (BKL)	6
1.5 LEESWIJZER	6
Hoofdstuk 2 Huidige en gewenste situatie.....	8
2.1 HUIDIGE SITUATIE.....	8
2.2 GEWENSTE SITUATIE	10
Hoofdstuk 3 Zorgvuldig ruimtegebruik, landschappelijke en stedenbouwkundige waarden	15
3.1 ALGEMEEN.....	15
3.2 LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJKE	15
3.3 LANDSCHAPPELIJKE EN/OF STEDENBOUWKUNDIGE WAARDEN	16
Hoofdstuk 4 Beleidskaders	17
4.1 RIJKSBELEID	17
4.2 PROVINCIAAL BELEID	18
4.3 GEMEENTELIJK BELEID	20
Hoofdstuk 5 Omgevingsveiligheid.....	24
Hoofdstuk 6 Beschermen van de waterbelangen	26
6.1 VIGEREND BELEID	26
6.2 WATERTOETSproces EN WATERHuishouding PLANGEBIED	27
6.4 CONCLUSIE.....	27
Hoofdstuk 7 Bescherming gezondheid en het milieu.....	28
7.1 GELUID DOOR ACTIVITEITEN	28
7.2 BODEMKWALITEIT	31
7.3 LUCHTKWALITEIT	32
7.4 GEUR	32
7.5 TRILLINGHINDER.....	33
7.6 GEZONDHEID	33
7.7 DUURZAAMHEID EN KLIMAATADAPTATIE.....	34
Hoofdstuk 8 Bescherming van de natuur	36
8.1 GEBIEDSBESCHERMING	36
8.2 SOORTENBESCHERMING	37
8.3 CONCLUSIE.....	39
Hoofdstuk 9 Archeologie en cultuurhistorie.....	40
9.1 WETTELIJK KADER	40
9.2 ARCHEOLOGIE.....	40
9.3 CULTUURHISTORIE	40
9.4 CONCLUSIE.....	41
Hoofdstuk 10 Infrastructuur en openbare ruimte	42
10.1 WETTELIJK KADER.....	42
10.2 VERKEER EN PARKEREN	42
10.3 CONCLUSIE.....	43
Hoofdstuk 11 M.e.r.- Beoordeling.....	44
11.1 WETTELIJK KADER.....	44

11.2	SITUATIE PLANGEBIED	44
11.3	CONCLUSIE.....	44

Hoofdstuk 12 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid .45

12.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	45
12.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	45

Hoofdstuk 13 Juridische verantwoording47

13.1	INLEIDING	47
13.2	OPZET VAN DE REGELS.....	47
13.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	48

Bijlagen bij de ruimtelijke motivering49

BIJLAGE 1	WATERADVIES	49
BIJLAGE 2	BODEMONDERZOEK	50
BIJLAGE 3	STIKSTOFONDERZOEK	51
BIJLAGE 4	AKOESTISCH ONDERZOEK GELUID DOOR ACTIVITEITEN	52
BIJLAGE 5	QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK	53
BIJLAGE 6	PARKEERBEREKENING	54
BIJLAGE 7	M.E.R.-BEOORDELING	55

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voorliggende ruimtelijke motivering heeft betrekking op de herontwikkeling van de locatie Stationsstraat 45-47 en Garsteland 2-4 in Ermelo.

Het voornemen betreft de uitbreiding van de Lidl supermarkt aan de Garsteland 4. Hiervoor wordt de bebouwing aan de Stationsstraat 47 gesloopt. Op deze plaats wordt op de begane grond de uitbreiding van de Lidl supermarkt gerealiseerd. Hier bovenop worden twee verdiepingen gerealiseerd met ruimte voor vijf appartementen. De uitbreiding van de Lidl is een essentiële investering om de vestiging toekomstbestendig te maken, te kunnen blijven voldoen aan de hedendaagse retailstandaarden en het winkelformule van Lidl. Opgemerkt wordt dat de uitbreiding van de Lidl supermarkt op basis van het omgevingsplan planologisch is toegestaan, de beoogde vijf appartementen niet.

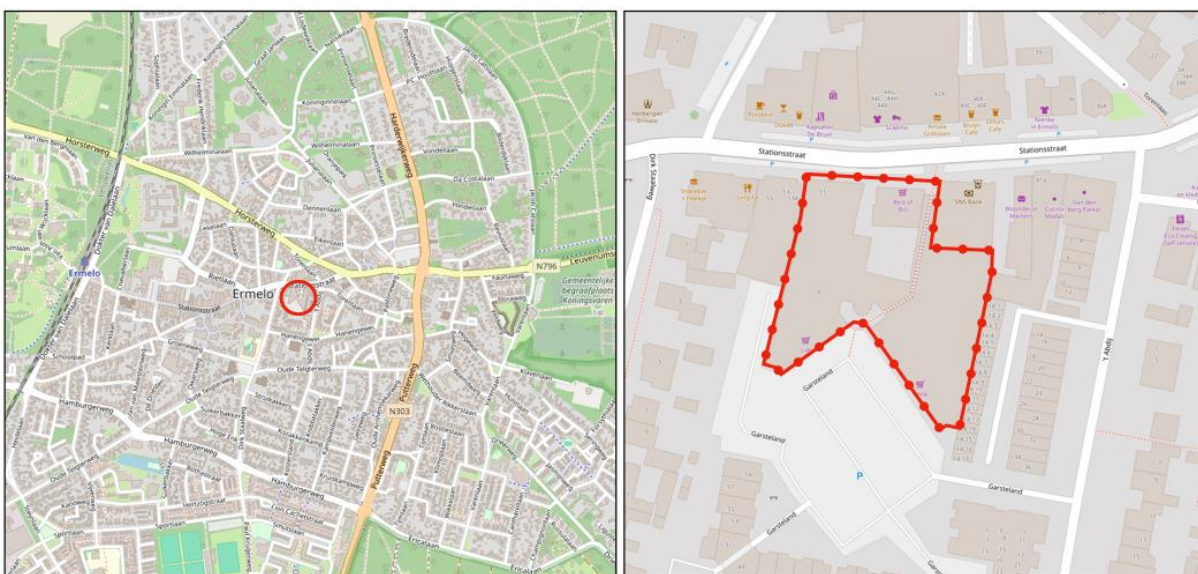
Verder was tot voorkort een COOP supermarkt aanwezig aan de Garsteland 2. Inmiddels is deze supermarkt gesloten en staat het gebouw leeg. Het voornemen is om hier ruimte te bieden aan centrumfuncties (niet zijnde supermarkt). Ook hiervoor is geen wijziging van het omgevingsplan benodigd. Wel is onderdeel hiervan om de voormalige kantine van de COOP supermarkt te transformeren naar een appartement. Hier is een wijziging van het omgevingsplan voor benodigd. Tot slot is het gewenst om de planologische mogelijkheden voor detailhandel op de voormalige COOP supermarkt te verwijderen. Ook hiervoor dient het omgevingsplan te worden gewijzigd.

In deze ruimtelijke motivering wordt in beginsel uitsluitend ingegaan op het planologisch mogelijk maken van de in totaal zes appartementen. Immers is de uitbreiding van de Lidl planologisch reeds toegestaan. Daarnaast is het verwijderen van de mogelijkheden voor detailhandel ter plaatse van de voormalige COOP supermarkt uitsluitend een planologische beperking welke per definitie niet zorgt voor een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat.

Het voornemen is niet geheel in overeenstemming met het omgevingsplan. Om het voornemen planologisch mogelijk te maken is een wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk. Voorliggend TAM-omgevingsplan voorziet in het gewenste juridisch-planologische kader en toont aan dat het voornemen in overeenstemming is met 'een evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt aan de Stationsstraat 45-47 en Garsteland 2-4 in Ermelo. In de volgende afbeelding is de ligging van het plangebied weergegeven.



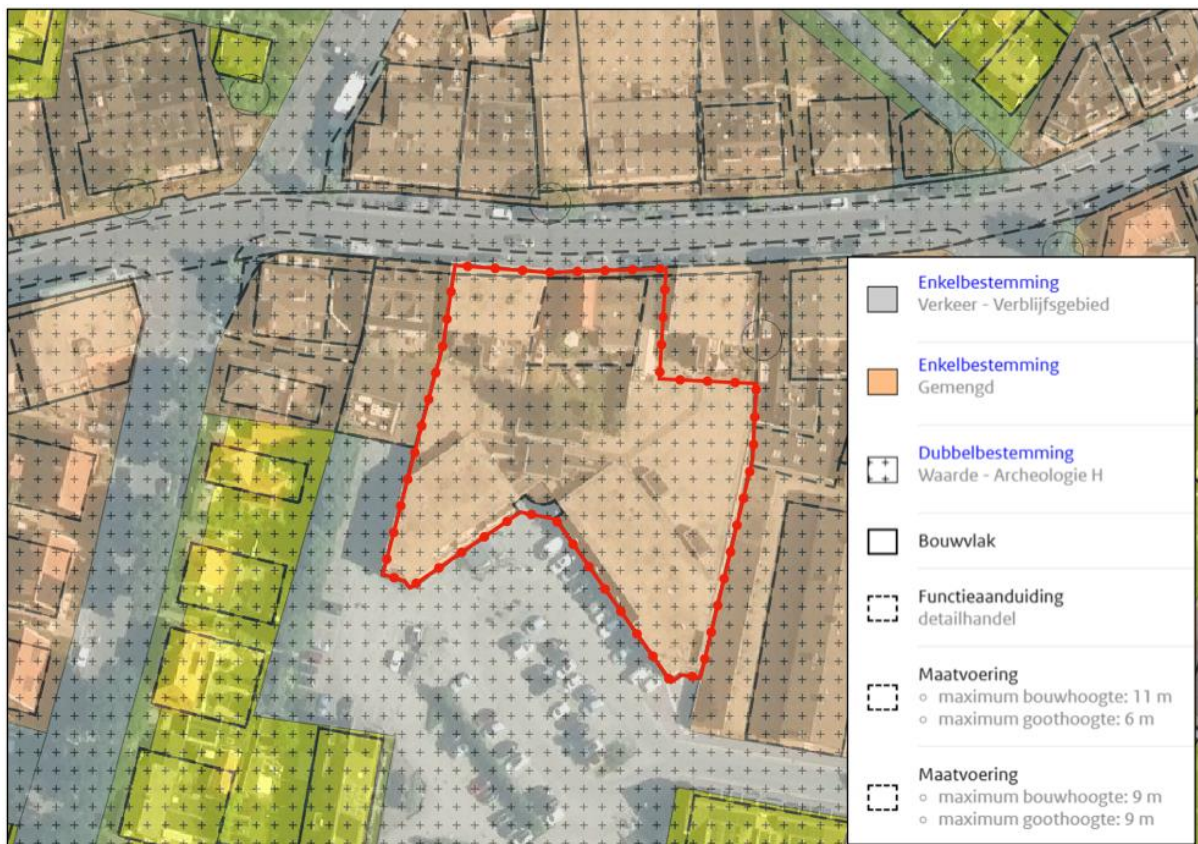
Afbeelding 1.1 Ligging plangebied (Bron: plattekaart.nl – bewerkt door BJZ.nu)

1.3 Het omgevingsplan

1.3.1 Geldend omgevingsplan

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het omgevingsplan van de gemeente Ermelo. Ter plaatse van het plangebied is sprake van het omgevingsplan van rechtswege zoals deze in werking is getreden op 17 mei 2024. Het omgevingsplan van rechtswege bestaat uit een nieuw en een tijdelijk deel. Het tijdelijk deel van het omgevingsplan wordt gevormd door de besluiten die zijn aangewezen in artikel 4.6 van de Invoeringswet Omgevingswet, de kaarten en besluiten, bedoeld in artikel 3.5, lid 2 en 3 van de Aanvullingswet bodem Omgevingswet en de omgevingsplanregels van rechtswege, bedoeld in artikel 22.2, lid 1, Omgevingswet.

Voor de duiding van het planologisch regime van het plangebied is met name het bestemmingsplan 'Kom Ermelo' van belang, dat onderdeel uitmaakt van het tijdelijk deel van het omgevingsplan. In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan opgenomen. Het plangebied is hierin indicatief weergegeven met de rode contour.



Afbeelding 1.2 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Kom Ermelo' (Bron: ruimtelijkeplannen.nl, BJZ.nu)

De gronden binnen het plangebied zijn voorzien van de functies 'Gemengd' en 'Verkeer – Verblijfsgebied'. Binnen de functie 'Gemengd' is een bouwvlak opgenomen. Binnen het bouwvlak is de functieaanduiding 'detailhandel' opgenomen. Dit houdt in voorliggend geval in dat ter plaatse detailhandel is toegestaan. Daarnaast is met maatvoeringsaanduidingen de maximum toegestane bouw- en goothoogte vastgelegd.

Daarnaast is het gehele plangebied voorzien van de archeologische verwachtingswaarde 'Waarde – Archeologie H'.

1.3.2 Opheffen strijdigheid

De maximum toegestane goothoogte voor het deel waar de uitbreiding van de Lidl is beoogd, alsook de daarbovenop te realiseren woningen (= 6 meter), is niet toereikend om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken. Hierbij wordt benadrukt dat de beoogde uitbreiding van de Lidl op de begane

grond planologisch gezien in overeenstemming is met het omgevingsplan. Er zijn echter ter plaatse van het plangebied (nog) geen woningen toegestaan. Tot slot is het gewenst om ter plaatse van de voormalige COOP-supermarkt de aanduiding 'detailhandel' te verwijderen.

De beoogde activiteiten passen daarmee niet geheel binnen de beoordelingsregels van het omgevingsplan. Om het voornemen te realiseren, is een wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk. Voorliggende ruimtelijke motivering toont aan dat de beoogde ontwikkeling in overeenstemming is met een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'. Hierbij wordt benadrukt dat voorliggende motivering in hoofdzaak ingaat op de wens voor het toevoegen van in totaal 6 appartementen. Immers is de uitbreiding van de Lidl supermarkt reeds planologisch toegestaan. Ook de beperking/verkleining van de aanduiding 'detailhandel' ter plaatse van de voormalige COOP-supermarkt behoeft geen uitvoerige aandacht. De planologische 'beperking' heeft per definitie geen onevenredige gevolgen op de omgeving. Uitsluitend daar waar relevant wordt nader ingegaan op de uitbreiding van de Lidl en verkleining van de aanduiding 'detailhandel'.

Het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) ondersteunt bij het werken volgens de Omgevingswet. Er zijn tijdelijke alternatieve maatregelen (TAMs) voor organisaties die bij de voorbereiding en inwerkingtreding van de wet nog geen gebruik kunnen maken van lokale of landelijke onderdelen van het DSO. Een van de tijdelijke alternatieve maatregelen is de TAM-IMRO ofwel het TAM-omgevingsplan. 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. Juridisch maakt het TAM-omgevingsplan deel uit van het omgevingsplan van de gemeente. Technisch is het dat niet, waardoor aanvullende (voorrangs)regels noodzakelijk zijn. Hier wordt in hoofdstuk 14 nader op ingegaan.

1.4 Instructieregels Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

Het omgevingsplan bevat op basis van artikel 4.2 van de Omgevingswet voor het gehele grondgebied van de gemeente in ieder geval de regels die nodig zijn met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In afdeling 5.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn de instructieregels opgenomen voor het stellen van regels in het omgevingsplan. Hieronder zijn de hoofdonderwerpen opgesomd waarvoor het Bkl instructieregels bevat:

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

In de motivering moet worden ingegaan op de bovengenoemde onderwerpen, wanneer deze relevant zijn voor de betreffende ontwikkeling. Per onderwerp dient een toetsing plaats te vinden. In het vervolg van deze ruimtelijke motivering wordt op de betreffende aspecten ingegaan.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 de huidige en gewenste situatie beschreven. Hoofdstuk 3 gaat in op de landschappelijke en stedenbouwkundige waarden in en rondom het plangebied. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het relevante beleid beschreven. Hoofdstuk 5 gaat in op de omgevingsveiligheid, waarna in hoofdstuk 6 de bescherming van de waterbelangen wordt behandeld. Hoofdstuk 7 en 8 gaan respectievelijk in op de bescherming van

de gezondheid, het milieu en de natuur. Hoofdstuk 9 behandelt de archeologische en cultuurhistorische waarden. Hoofdstuk 10 gaat in op de inrichting van de infrastructuur en openbare ruimte. In hoofdstuk 11 komt de m.e.r.-beoordeling aan bod. Hoofdstuk 12 behandelt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het voornemen. Ten slotte bevat hoofdstuk 13 de juridische planverantwoording.

Hoofdstuk 2 Huidige en gewenste situatie

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt tussen de Stationsstraat en de Garsteland in Ermelo. De Stationsstraat is een historische straat waar sprake is van een gemengd gebied bestaande uit woonfuncties, detailhandel, horeca en andere centrumfuncties.

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrenst door de Stationsstraat. Aan de zuidzijde de Garsteland en een parkeerterrein. Ten oosten en westen wordt het plangebied begrenst door de daar gesitueerde gebouwen.

Binnen het plangebied is sprake van een Lidl supermarkt (Garsteland 4) een voormalige juwelier (Stationsstraat 47) en een voormalige COOP supermarkt (Garsteland 2). Op de verdieping van de gebouwen zijn bovenwoningen aanwezig. Verder is op de verdieping van de voormalige COOP een kantine gesitueerd (indicatief weergegeven met de blauwe contour in afbeelding 2.1) Het plangebied is nagenoeg geheel bebouwd.

De luchtfoto in afbeelding 2.1 geeft een beeld van de huidige situatie ter plaatse van het plangebied. In afbeelding 2.2 en 2.3 zijn straatbeelden van het plangebied opgenomen.



Afbeelding 2.1 Huidige situatie plangebied (Bron: PDOK, bewerkt BJZ.nu)



Afbeelding 2.2 Huidige situatie zijde Stationsstraat (Bron: Google streetview juni 2024)



Afbeelding 2.3 Huidige situatie zijde Garsteland (Bron: Google streetview juni 2024)

2.2 Gewenste situatie

2.2.1 Begane grond

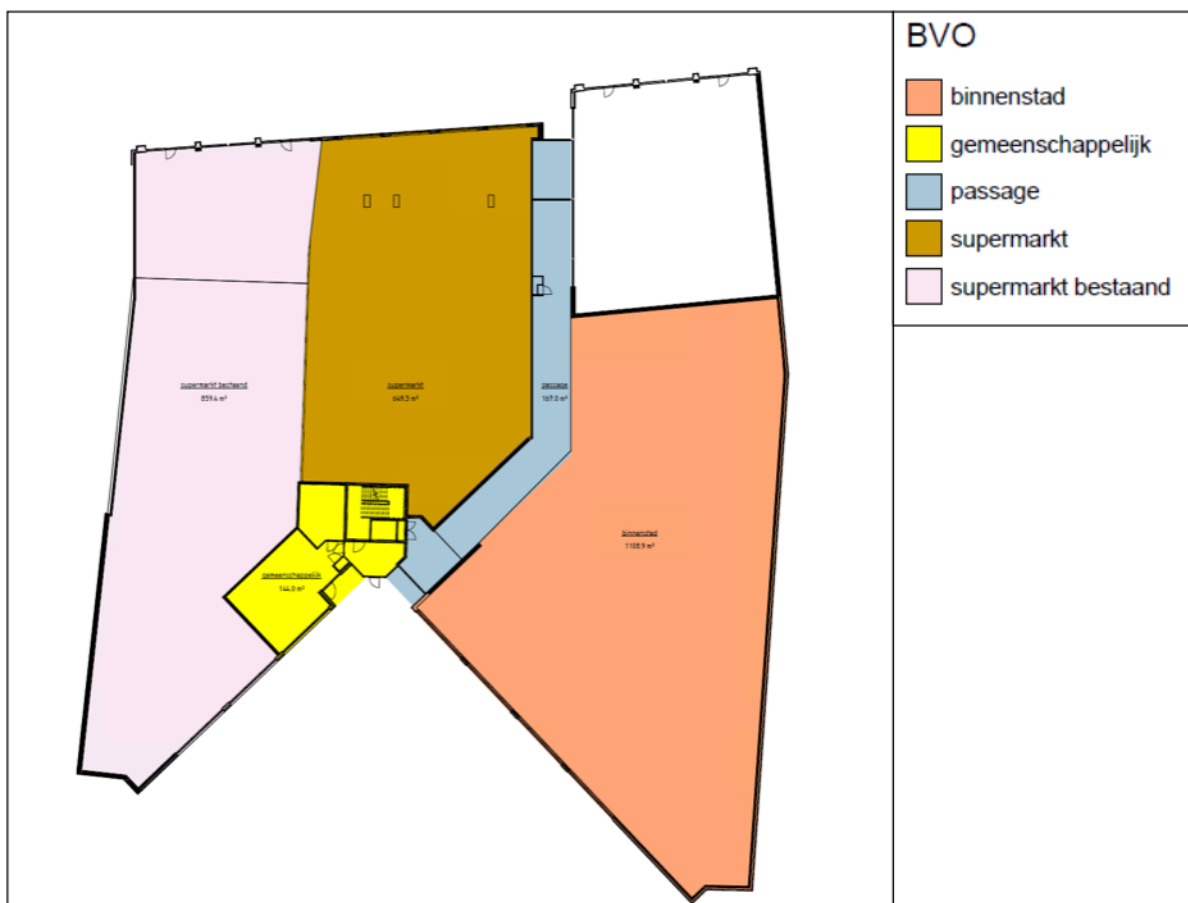
Het voornemen heeft betrekking op de uitbreiding van de Lidl supermarkt aan de Garsteland 4. Hiervoor wordt de bebouwing aan de Stationsstraat 47 gesloopt. Op deze plaats wordt op de begane grond de uitbreiding van de Lidl supermarkt gerealiseerd. De uitbreiding van de Lidl is een essentiële investering om de vestiging toekomstbestendig te maken, te kunnen blijven voldoen aan de hedendaagse retailstandaarden en het winkelformule van Lidl.

Verder was tot voorkort een COOP supermarkt aanwezig aan de Garsteland 2. Inmiddels is deze supermarkt gesloten en staat het gebouw leeg. Het voornemen is om hier ruimte te bieden aan centrumfuncties (niet zijnde supermarkt).

In navolgende afbeeldingen is de huidige en toekomstige situatie van de begane grond weergegeven.



Afbeelding 2.4 Huidige situatie begane grond (Bron: FERM Architecten b.v.)



Afbeelding 2.5 Beoogde situatie begane grond (Bron: FERM Architecten b.v.)

Tussen de uitbreiding van de Lidl en de voormalige COOP supermarkt wordt een passage gerealiseerd. Hiermee wordt een verbinding gerealiseerd tussen de Stationsstraat en het Garsteland.

De gemeenschappelijk ruimte aan de zijde van het Garsteland wordt deels verlegd en krijgt een upgrade. Deze gemeenschappelijke ruimte biedt ruimte voor een fietsenstalling, stalling van containers en entree voor de bovenwoningen. Op de verdieping van deze gemeenschappelijke ruimte wordt bergingsruimte gerealiseerd voor de zes beoogde appartementen.



Afbeelding 2.6 Beoogde situatie bergingen op de verdieping (Bron: FERM Architecten b.v.)

2.2.2 Verdiepingen

Boven op de uitbreiding van de Lidl supermarkt worden twee verdiepingen gerealiseerd met ruimte voor vijf appartementen. Verder wordt de kantine van de voormalige COOP supermarkt getransformeerd naar een appartement. De appartementen zijn primair geschikt voor starters en kleine huishoudens. Hiermee wordt met name ingespeeld op de forse behoefte aan starterswoningen.

Het beoogde gebouw aan de Stationsstraat bestaat in de toekomstige situatie uit maximaal drie bouwlagen. Hiermee wordt aangesloten op de bouwhoogte van de nabij gelegen gebouwen. In afbeelding 2.7 en 2.8 zijn gevelimpressies en 3D-impressies opgenomen. Dit laat zien dat het toekomstige gebouw zich naar aard en omvang goed voegt in het huidige straatbeeld.



Afbeelding 2.7 Gevelimpressies Stationsstraat 47 (Bron: FERM Architecten b.v.)



Afbeelding 2.8 3D-impressies beoogde situatie zijde Stationsstraat (Bron: FERM Architecten b.v.)

Aan de achterzijde van de beoogde appartementen aan de Stationsstraat wordt een (gemeenschappelijke) daktuin gerealiseerd. De appartementen op de 2^e verdieping worden aan deze zijde voorzien van een galerij. Dit is weergegeven in afbeelding 2.8.



Afbeelding 2.9 3D-impressies beoogde situatie achterzijde appartementen (Bron: FERM Architecten b.v.)

Hoofdstuk 3 Zorgvuldig ruimtegebruik, landschappelijke en stedenbouwkundige waarden

3.1 Algemeen

In het vorige hoofdstuk is de gewenste ontwikkeling beschreven. Dit hoofdstuk zal ingaan op hoe het plan rekening houdt met de uitgangspunten van zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking, en de ter plaatse aanwezige landschappelijke en stedenbouwkundige waarden. De waardering van de landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit is altijd gebiedsspecifiek. Deze kunnen worden benut binnen het ontwerp van een ruimtelijke ontwikkeling. De landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit maken integraal onderdeel uit van de taak van overheden om te voorzien in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Voor de landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit zijn in afdeling 5.1.5 instructieregels opgesteld voor het beschermen van deze kwaliteiten.

3.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

3.2.1 Algemeen

De Ladder is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen wordt beoordeeld of er echt behoefte aan is en of er binnen het stedelijk gebied kan worden ontwikkeld. De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de Ladder is vereist. Bij de toetsing aan de ladder worden beide onderdelen van de Ladder meegenomen:

- de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling;
- bij een ontwikkeling buiten stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen het bestaande stedelijk gebied in de behoefte te voorzien zijn verkend.

De Ladder wordt toegepast bij een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder, is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en een 'stedelijke ontwikkeling'.

- bestaand stedelijk gebied betreft het bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.
- Een stedelijke ontwikkeling is de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaven terrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is.

Artikel 5.129g Bkl legt geen grens vast wat voldoende substantieel is. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn wel lijnen uitgezet. De Afdeling geeft hierin geen harde ondergrenzen, maar stelt wel 'in beginsel' grenzen.

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

3.2.2 Toetsing van het voornemen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

De voorgenomen ontwikkeling voorziet planologisch gezien in het toevoegen van zes woningen. Uit Afdelingsjurisprudentie blijkt dat de vraag wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in grote mate casuïstisch wordt beantwoord. Zo heeft de Afdeling uitgemaakt dat de bouw van 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling wordt gezien (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921). Gelet op vorenstaande is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het voornemen voldoet daarmee aan de instructieregels uit artikel 5.129g van het Bkl.

3.3 Landschappelijke en/of stedenbouwkundige waarden

Het plangebied ligt op een binnenstedelijke locatie, daarom is geen sprake van landschappelijke waarden. Zoals in paragraaf 2.2 is aangegeven past de beoogde bebouwing goed in het straatbeeld aan de Stationsstraat.



Hoofdstuk 4 Beleidskaders

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifiek voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

4.1.1.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

4.1.1.2 Vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie

Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenrgiesysteem op nationale schaal.

2. Duurzaam economisch groeipotentieel

Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede *quality of life*. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.

3. Sterke en gezonde steden en regio's

Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.

4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen wordt ingezet op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

4.1.1.3 Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

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

4.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het Rijksbeleid

In voorliggend geval betreft het een project waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er geen sprake is van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. Bij het uitwerken van het plan zijn de kenmerken en identiteit van het gebied centraal gesteld. Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in de voorliggende ruimtelijke motivering opgenomen ontwikkeling.

In de volgende hoofdstukken wordt aangegeven hoe het plan rekening houdt met de hoofdonderwerpen waarvoor het Bkl instructieregels bevat. Hoofdstuk 3 is reeds ingegaan op de instructieregels zoals vervat in paragraaf 5.1.5, 5.1.7 en 5.1.8 van het Bkl.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

4.2.1.1 Algemeen

In de Omgevingsvisie staan de hoofdlijnen van het provinciale beleid over onderwerpen als ruimte, water, mobiliteit, economie, natuur en landbouw. In de Omgevingsvisie worden twee provinciale hoofddoelen onderscheiden:

- een duurzame economische structuur;
- het borgen van de kwaliteit en veiligheid van de Gelderse leefomgeving.

Deze hoofddoelen zijn vertaald in provinciale ambities, waarbij per ambitie de aanpak op hoofdlijnen is beschreven. De nadere invulling vindt plaats via provinciale uitvoeringsprogramma's en samenwerking met partners. Daarmee is de Omgevingsvisie een 'plan' dat richting geeft en ruimte biedt; geen plan met exacte antwoorden. Ofwel: 'de Omgevingsvisie gaat over het speelveld en de spelregels, niet over de uitkomst van het spel'.

4.2.1.2 Woon- en leefomgeving: dynamisch, divers en duurzaam

Om Gelderland voor mensen en bedrijven aantrekkelijk te houden, is de kwaliteit van de leefomgeving van groot belang. Bovendien draagt een goede kwaliteit van de leefomgeving bij aan gezondheid. Goed bereikbare voorzieningen, aansprekende evenementen, unieke cultuurhistorie, inspirerende culturele voorzieningen, een mooie natuur; het is allemaal van belang. Ook goed wonen hoort daarbij. Gelderland heeft op woongebied een bijzondere positie met uiteenlopende woonkwaliteiten, zowel stedelijke als landelijke. De Gelderse streken hebben ieder hun eigen aard, waar mensen zich thuis en verbonden met elkaar voelen. In onze groeiende Gelderse steden komen veel activiteiten samen. Tegelijkertijd investeren we in een vitaal platteland, juist als daar krimp

plaatsvindt. Om het landschap open, groen en het voorzieningenniveau op peil te houden en leegstand te voorkomen, is bouwen binnen bestaand verstedelijkt gebied ons vertrekpunt. Gelderland geeft de voorkeur aan het benutten van bestaande gebouwen. Gelderland gaat voor concentraties van bebouwing. Pas als er geen andere goede mogelijkheden zijn, breiden we uit aan de randen van onze steden of dorpen.

De provincie streeft naar een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen.

De ambities zijn als volgt geformuleerd:

- Gelderland heeft een aanbod aan woningtypen en woonmilieus passend bij de diversiteit aan woningvraag; voor ieder een passende, duurzame woning. We benutten de bestaande bebouwde omgeving optimaal met voldoende ruimte voor klimaatadaptieve maatregelen.
- Alle nieuwbouw wordt aardgasloos aangelegd en zoveel mogelijk circulair gebouwd. In 2035 zijn alle (bestaande) wijken van het aardgas.
- Woningen in Gelderland zijn in 2050 klimaatneutraal.

Om vorenstaande ambities te realiseren gaat de provincie in overleg met de Gelderse regio's, om zodoende regionale afspraken te maken.

4.2.1.3 Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsvisie Gelderland

De voorgenomen ontwikkeling betreft een binnenstedelijke herstructurering in het centrum van Ermelo, waarbij bestaande bebouwing deels wordt gesloopt en herontwikkeld. Daarbij wordt de bestaande supermarkt uitgebreid en worden zes appartementen toegevoegd binnen het bestaande stedelijke gebied. Hiermee wordt invulling gegeven aan het provinciale uitgangspunt om primair te bouwen binnen bestaand verstedelijkt gebied en optimaal gebruik te maken van de aanwezige ruimte en bebouwing. Van uitbreiding in het buitengebied is geen sprake.

De toevoeging van zes appartementen draagt bij aan een divers woningaanbod en speelt in op de actuele vraag naar woningen voor starters en kleine huishoudens. Daarmee sluit het initiatief aan bij de provinciale ambitie om te voorzien in een passend en gedifferentieerd woningaanbod.

Daarnaast wordt met de herontwikkeling leegstand tegengegaan en wordt de ruimtelijke kwaliteit van het centrumgebied versterkt. Door de functiemenging van wonen en centrumfuncties ontstaat een levendig en toekomstbestendig stedelijk milieu, hetgeen past binnen de provinciale inzet op een aantrekkelijke en gezonde leefomgeving.

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de uitgangspunten en ambities uit de Omgevingsvisie Gelderland.

4.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

4.2.2.1 Algemeen

Met een omgevingsverordening stelt de provincie regels aan ruimtelijke plannen van gemeenten. De provincie richt zich hierbij op onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, natuur, nationale landschappen, water en glastuinbouw. Gemeenten krijgen op sommige terreinen meer beleidsvrijheid, terwijl ze op andere gebieden te maken krijgen met strikte provinciale richtlijnen.

De regels in de verordening kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, delen of gebiedsgerichte thema's. Gemeenten moeten binnen een bepaalde termijn hun omgevingsplan op deze regels afstemmen.

4.2.2.2 Van toepassing zijnde artikelen

In voorliggend geval betreft het voornemen een binnenstedelijke ontwikkeling waarbij woningen worden toegevoegd op de verdieping van een supermarkt. Hierdoor is met name artikel 5.64 (doorwerking regionale woonagenda) van toepassing. Daarnaast is vanwege de ligging in het intrekgebied artikel 4.35 van belang.

Artikel 4.35 (verbod mijnbouwactiviteiten intrekgebieden)

Het is verboden in een intrekgebied een mijnbouwwerk aan te leggen en te exploiteren, behalve voor het opsporen of winnen van aardwarmte.

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.

4.2.2.3 Toetsing van het initiatief aan de 'Omgevingsverordening Gelderland'

Het voornemen gaat niet uit van het exploiteren of aanleggen van een mijnbouwwerk. Artikel 4.35 vormt hiermee geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Zoals opgenomen in de 'Regionale woondeal Noord-Veluwe' wenst de regio in totaal 12.700 extra woningen te realiseren tot en met 2030, waarvan 1.508 in de gemeente Ermelo. De realisatie van voorgenomen ontwikkeling levert hier een bescheiden bijdrage aan (6 woningen). Geconcludeerd wordt dat het voornemen voldoet aan artikel 5.64 van de Omgevingsverordening Gelderland.

4.2.3 Conclusie toetsing aan het provinciale beleid

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het provinciaal beleid zoals genoemd in de Omgevingsvisie Gelderland en is verankerd in de Omgevingsverordening Gelderland.

4.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is verwoord in tal van beleidsplannen op het gebied van wonen, gezondheid, veiligheid, goede omgevingskwaliteit en duurzaamheid als centrale thema's gekoppeld aan maatschappelijke doelen uit artikel 1.3 van de Omgevingswet. In deze paragraaf wordt ingegaan op de omgevingsvisie en andere voor voorliggend initiatief relevante beleidsstukken.

4.3.1 Omgevingsvisie Ermelo

4.3.1.1 Algemeen

De Omgevingsvisie Ermelo is vastgesteld op 26 januari 2022 en biedt een brede toekomstvisie voor Ermelo. De omgevingsvisie bevat een nieuw ruimtelijk perspectief met een integrale ontwikkelingsvisie voor Ermelo. De omgevingsvisie gaat uit van gemeentelijk- en regionaal beleid zoals de Groenvisie, de Woonvisie en de Mobiliteitsvisie. Belangrijke meerwaarde van de omgevingsvisie is het in samenhang brengen van al het beleid rondom de leefomgeving en een concretisering daarvan voor de verschillende gebieden.

In de omgevingsvisie komen de ambities op de volgende hoofdlijnen terug:

- Leefbaar, zorgzaam en gezond;
- groen, natuurlijk en met kwaliteit;
- duurzaam, energieneutraal en klimaatadaptief;
- economisch vitaal;



- ontspannen, verblijven en recreëren;
- bereikbaar en toegankelijk.

4.3.1.2 Centrum Ermelo

Het plangebied ligt op basis van de omgevingsvisie in het deelgebied 'Dorp Ermelo'. Centrum Ermelo kent een wat grotere mate van stedelijkheid, wat meer economische stedelijkheid. Stedelijkheid betekent veel verschillende activiteiten en functies in een gebied. In het centrumgebied is ook een andere verhuisdynamiek in vergelijking met de andere buurten in de gemeente Ermelo. Het is een overgangsbuurt (buurten die een transitie doormaken). Voor Centrum Ermelo is de verwachting dat dit ook een overgangsbuurt blijft met dynamische verhuisbewegingen.

Het centrum van Ermelo is met het kernwinkelgebied het belangrijkste deelgebied wat betreft voorzieningen voor de gehele gemeente. Het kernwinkelgebied bestaat uit lintbebouwing, maar de bebouwing is hier voornamelijk geschakeld.

Het plangebied ligt op basis van het deelgebied 'Dorp Ermelo' is een gebied met het kenmerk 'economisch vitaal' de ambitie die voor dit gebied geldt is als volgt:

Naar een sterk, gevarieerd en compact centrum. Concentratie van winkel-, recreatie-, ontmoetings- en sociaal-maatschappelijke functies op de buitenranden: rondom Raadhuisplein in De Enk aan de westzijde en rondom het Molenplein en 't Weidje aan de oostzijde. Daarnaast een aantrekkelijk en gevarieerd verblijfsgebied, dat dient als verbrinding met enkele historische functies als 'stepping stones'. Aandacht voor vergroening, kunst, ontmoeting en toegankelijkheid voor langzaam verkeer.

4.3.1.3 Toetsing van het initiatief aan de omgevingsvisie

Het voorgenomen initiatief sluit aan bij de ambities van de Omgevingsvisie Ermelo voor het deelgebied 'Dorp Ermelo'. De uitbreiding van de Lidl supermarkt en behoud van centrumfuncties in het voormalige COOP-gebouw draagt bij aan de ambitie voor een "sterk, gevarieerd en compact centrum" door het behoud en versterking van de winkel- en voorzieningenfunctie in het kernwinkelgebied. Het initiatief ondersteunt de concentratie van commerciële functies in het centrum, wat past bij het karakter van economische vitaliteit dat voor dit gebied is vastgesteld. De transformatie van leegstaande ruimte naar nieuwe centrumfuncties versterkt bovendien de gewenste variatie in het voorzieningenaanbod.

Door het aanbieden van woningen geschikt voor starters en kleine huishoudens wordt ingespeeld op de lokale woningbehoefte, terwijl de maximale bouwhoogte van drie bouwlagen aansluit bij de bestaande bebouwingsstructuur. Het initiatief combineert op deze wijze de ambities 'economisch vitaal' en 'leefbaar, zorgzaam en gezond' door het creëren van een gemengde ontwikkeling die zowel de commerciële vitaliteit als de woonfunctie in het centrum versterkt.

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling aansluit bij de 'Omgevingsvisie Ermelo'.

4.3.2 Woonvisie Ermelo 2030

4.3.2.1 Algemeen

In de woonvisie Ermelo is het beleid uit de regionale woonvisie verder uitgewerkt voor de gemeente Ermelo.

De gemeente Ermelo staat voor goed en groen wonen, in een bosrijk landschap waarbij werken en een breed palet aan voorzieningen en recreatiemogelijkheden binnen handbereik liggen. Dat is en blijft niet altijd vanzelf zo. Diverse maatschappelijke en economische ontwikkelingen zorgen ervoor dat de komende jaren stappen gezet moeten worden om de kwaliteiten van wonen in Ermelo te behouden. Dat wil de gemeente doen op een integrale, gedragen en flexibele manier. De woonvisie is daarbij de basis en luidt: "Exclusief wonen voor iedereen". Om dit te bewerkstelligen zet de gemeente in op drie strategische woonopgaven:

- a) Samen investeren in toekomstbestendig buurt(schapp)en;
- b) Woningbouwprogramma in balans;



c) 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 stimuleert de gemeente 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 huishoudensamenstelling 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.

4.3.2.2 Regionale woondeal

Het doel is om in de regio Noord-Veluwe 12.700 woningen te bouwen tot en met 2030. Dat is afgesproken in de woondeal die in 2023 met de regiogemeenten is ondertekend. In de woondeal staat dat in Ermelo 1.508 woningen worden gebouwd in die periode. de komende twee jaar zal dit verder worden uitgewerkt.

4.3.2.3 Toetsing van het initiatief aan de Woonvisie Ermelo

Door zes nieuwe appartementen te realiseren die primair geschikt zijn voor starters en kleine huishoudens, wordt direct ingespeeld op de geconstateerde forse behoefte aan starterswoningen. Deze doelgroepgerichte woningontwikkeling draagt bij aan het gemeentelijke streven naar een woningvoorraad die past bij de woonwensen, inkomens en levensfase van inwoners, waarbij keuze voor iedereen wordt geboden.

Het initiatief ondersteunt tevens de strategische woonopgave "Woningbouwprogramma in balans" door middel van transformatie en herstructurering van bestaande bebouwing. De sloop van het gebouw aan Stationsstraat 47 en de transformatie van de voormalige COOP-kantine naar een appartement illustreren een efficiënte herontwikkeling van de bestaande stedelijke ruimte. De realisatie van zes nieuwe wooneenheden levert bovendien een bescheiden maar concrete bijdrage aan de regionale woondeal-doelstelling van 1.508 woningen in Ermelo tot en met 2030.

Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met de 'Woonvisie'.

4.3.3 Groen- en natuurinclusief bouwen

4.3.3.1 Algemeen

Op 14 december 2017 is in uw raadsvergadering tijdens de behandeling van de Groenvisie 2017-2027 de volgende motie aangenomen: "Draagt het college van burgemeester en wethouders op: Na vaststelling van de Groenvisie in 2018, te komen met een uitvoeringsnota groen- en natuurinclusief bouwen. De strekking van de nota dient te zijn dat bij elke nieuwbouwaanvraag het thema groen- en natuurinclusief bouwen aan de orde is en zo mogelijk ook uitvoering hiervan wordt verlangd."

Op 16 april 2019 is in de commissie Infrastructuur en Ruimte het voorstel met betrekking tot de uitvoeringsnota groen- en natuurinclusief bouwen behandeld. Wethouder Klappe heeft toen op verzoek van de commissieleden het voorstel teruggenomen en toegezegd:

- het addendum van de commissie mee te nemen in het afwegingskader woningbouw;
- wel door te gaan met stimuleringsbeleid voor groen- en natuurinclusief bouwen.

4.3.3.2 Doelstellingen 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.

4.3.3.3 Het puntensysteem

Bij projecten, waarbij de gemeente initiatiefnemer en/of ontwikkelaar is (bijv. bij tenderen), en bij wijzigingen van bestemmingsplannen wordt een verplicht puntensysteem gehanteerd. 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.

De keuze van maatregelen dient gebaseerd te zijn op ecologische advies zodat de maatregelen op een zo optimale wijze bijdragen aan de doelstellingen van groen- en natuurinclusief bouwen. Overigens is dit niet (geheel) nieuw. Immers bij (bouw)projecten wordt nu al natuuronderzoek gedaan waar ook vaak advies over maatregelen met betrekking tot groen- en natuurinclusief bouwen wordt gegeven, maar deze zijn dan niet verplicht. Nu worden de maatregelen wel verplicht. Gekozen is voor een praktische en compacte lijst van maatregelen met verwijzingen naar voorbeelden.

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 - [5 punten];
- b) Middelgrote projecten oppervlakte tussen 500 m² en 2.000 m² - [11 punten];
- c) Grootchalige projecten oppervlakte tussen 2.000 m² en 10.000 m² - [16 punten];
- d) Zeer grootchalige projecten oppervlakte groter dan 10.000 m² - [26 punten].

4.3.3.4 Toetsing van het initiatief aan het beleid 'Groen- en natuurinclusief bouwen'

Onderhavig plan betreft een project tussen 500 m² en 2.000 m² en is daarmee geclassificeerd als 'middelgroot project'. Hiervoor is het in beginsel verplicht om ten minste 11 punten te behalen. In overleggen tussen initiatiefnemer en de gemeente is gebleken dat voor de voorliggende locatie maatwerk moet worden verricht, omdat het voldoen aan het puntensysteem van de gemeente op het plangebied niet haalbaar is. Wel is het voornemen dat er vergroend kan worden binnen het plan, zoals inheemse beplanting op het platte op de eerste verdieping, aangevuld met mos/sedum. Hiermee is het plan in lijn met de strekkingsrichting van het beleid 'Groen- en natuurinclusief bouwen'.

4.3.4 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Het initiatief is in overeenstemming met de uitgangspunten uit het relevante gemeentelijk beleid.

Hoofdstuk 5 Omgevingsveiligheid

5.1 Wettelijk kader

Op basis van paragraaf 5.1.2 van het Bkl houdt het bevoegd gezag bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties rekening met het waarborgen van de veiligheid. In dit hoofdstuk komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit de veiligheid gewaarborgd wordt. Gedoeld wordt op het waarborgen van de veiligheid ter voorkoming van branden, rampen of crises. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden. Het betreft de volgende activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving;
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor);
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving;
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteit leefomgeving.

Daarnaast staan in het Bkl ook instructieregels voor de volgende risicobronnen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving:

- Opslaan, bewerken en herverpakken van vuurwerk (afdeling 5.1.2.4 Bkl);
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl);
- Exploiteren van een IPPC-installatie voor het maken van explosieven (afdeling 5.1.2.5 Bkl);
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor militair gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl).

Het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar. Voor het project moet binnen deze aandachtsgebieden rekening worden gehouden met het groepsrisico.

Een gemeente kan binnen een aandachtsgebied voorschriftengebieden aanwijzen. Ze is verplicht een besluit te nemen over het wel of niet aanwijzen van voorschriftengebieden binnen een aandachtsgebied. Locaties binnen aandachtsgebieden waar zeer kwetsbare gebouwen zijn toegelaten moeten altijd als voorschriftengebied worden aangewezen. Een voorschriftengebied kan een deel van of het gehele aandachtsgebied zijn. In dit deel van het aandachtsgebied gelden dan aanvullende bouweisen voor nieuwbouw en vervangende nieuwbouw van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen.

5.2 Gezamenlijke beleidsvisie externe veiligheid gemeenten in de regio Veluwe-Noord

De beleidsvisie biedt de gemeenten de mogelijkheid om op gestructureerde wijze keuzes te maken over externe veiligheid en met name in de samenhang tussen ruimtelijke ordening en externe veiligheid. Daarnaast biedt de beleidsvisie ook een platform voor een samenwerking tussen de afdelingen van de gemeenten en bijvoorbeeld de hulpdiensten.

Een belangrijk neven doel van de beleidsvisie is om de beschikbare gemeentelijke middelen efficiënt in te zetten. Vanuit de externe veiligheidswetgeving gelden verplichtingen waarvan de invulling een inspanning vraagt van het gemeentelijk apparaat. En waar deze inspanning nabij risicobronnen tot duidelijke veiligheidswinst kan leiden, neemt deze 'winst' op grotere afstand van de bron zeer nadrukkelijk af.

De systematiek in deze beleidsvisie externe veiligheid voorziet in het concentreren van de aandacht op gebieden waar deze 'winst' is te realiseren en in het volstaan met algemene beleidsregels voor gebieden op grotere afstand. Geld en kennis worden daarmee ingezet op plaatsen waar deze nodig zijn.

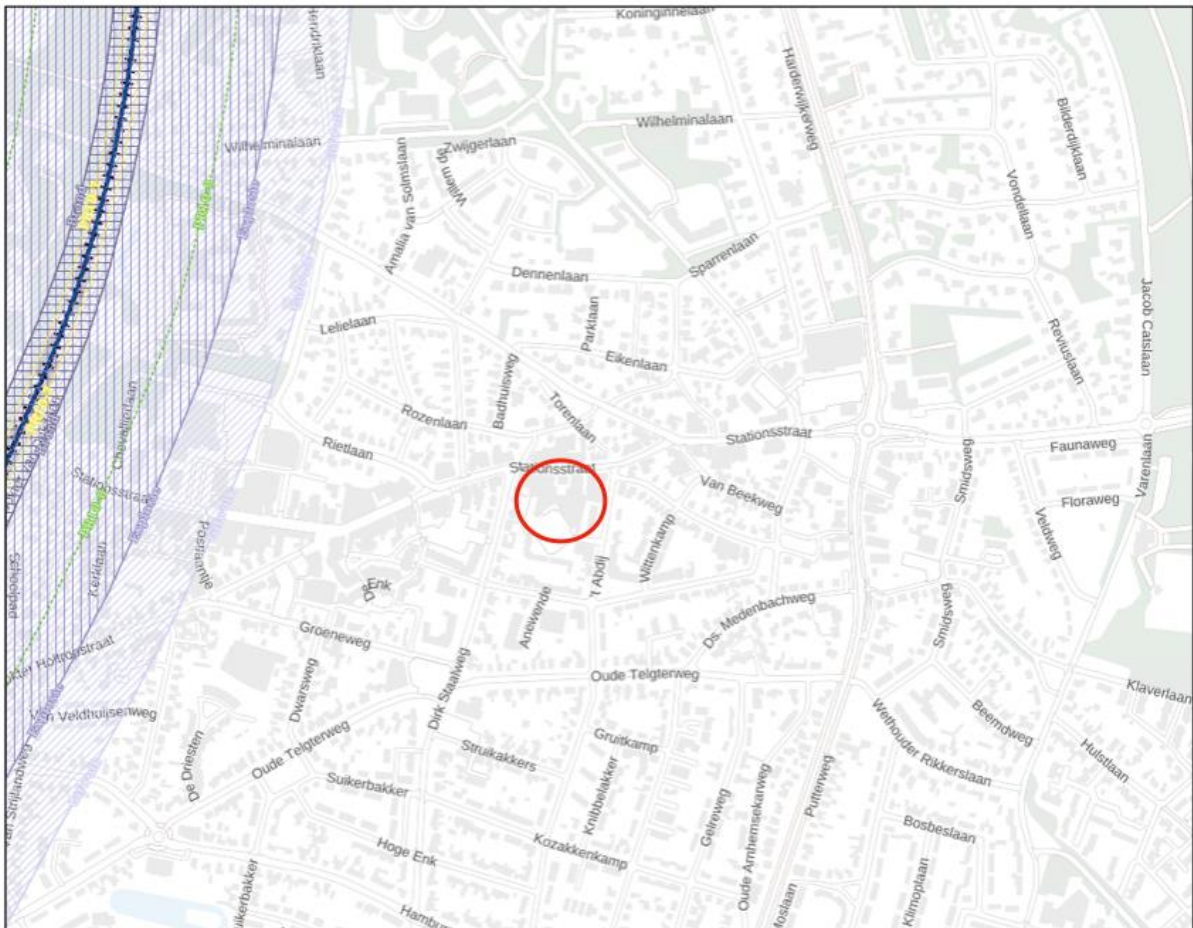
Veel externe veiligheidsbeleid is vastgelegd in landelijke wet- en regelgeving, maar gemeenten zijn grotendeels verantwoordelijk voor de invulling en uitvoering daarvan. Gemeenten dienen een antwoord te hebben op nieuwe technische en juridische inzichten, alsook ontwikkeling van nieuwe risicobronnen.

Bij het invullen en uitvoeren van externe veiligheidsbeleid zijn drie thema's te onderscheiden:

1. inzicht verkrijgen in de externe veiligheidssituatie;
2. keuzes maken;
3. samenwerken.

5.2 Situatie in en bij het plangebied

Aan de hand van de kaart 'Externe Veiligheid' van de Atlas van de Leefomgeving is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de signaleringskaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In afbeelding 5.1 is een uitsnede weergegeven. Het plangebied is de rode contour indicatief aangeduid.



Afbeelding 5.1 Plangebied op de externe veiligheidskaart (bron: Atlasleefomgeving.nl)

Het plangebied ligt niet in het aandachtsgebied of risicocontour van een risicobron. Tevens voorziet het voornemen niet in de realisatie van een risicobron.

5.3 Conclusie

Het plangebied bevindt zich buiten aandachtsgebieden voor omgevingsveiligheid. Met de voorgenomen activiteiten wordt de omgevingsveiligheid in voldoende mate gewaarborgd.

Hoofdstuk 6 Beschermen van de waterbelangen

Op basis van paragraaf 5.1.3 van het Bkl houdt het bevoegd gezag bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties rekening met het beschermen van de waterbelangen. In dit hoofdstuk wordt daarom ingegaan op het effect van de ontwikkeling op de waterhuishouding.

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

6.1.2 Rijksbeleid

Het Nationaal Water Programma 2022–2027 (vastgesteld op 18 maart 2022) geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. We werken aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren.

Er liggen grote opgaven voor het waterdomein:

- Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering;
- We moeten blijven werken aan een goede bescherming tegen overstromingen en klimaatrobuuste zoetwatervoorziening tegen toenemende droogte;
- Ook de zorg voor goede waterkwaliteit en duurzame drinkwatervoorziening verdient aandacht.

Daarnaast zijn allerlei functies afhankelijk van water, zoals de scheepvaart, de landbouw en de natuur. Op de Noordzee moeten vele functies, waaronder de opgaven voor windenergie, natuurontwikkeling, duurzame visserij, scheepvaart en zandwinning, in balans met elkaar een plek krijgen. Om aan te geven om te gaan met de uitdagingen van ons water, ontwikkelde de Rijksoverheid het Nationaal Water Programma 2022-2027.

6.1.3 Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie Gelderland wordt ruim aandacht besteed aan de wateraspecten. De ambities zijn, naast de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water, gericht op de verbetering van de kwaliteit van de kleinere wateren, de veiligheid, de grondwaterbescherming, bestrijding van wateroverlast, de kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlaktewater en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied.

6.1.4 Waterschap Vallei en Veluwe

Op 22 november 2021 is het nieuwe waterbeheerprogramma van Waterschap Vallei en Veluwe, het Blauw Omgevingsprogramma 2022-2027 (BOP) officieel vastgesteld door het algemeen bestuur.

De Blauwe Omgevingsvisie 2050 (BOVI2050) koerst naar een duurzame en water inclusieve leefomgeving. De BOVI2050 beschrijft waar het Waterschap Vallei en Veluwe in 2050 wil staan en geeft kleur aan deze doelstelling. Het BOP is de gebiedsgerichte en tactische uitwerking van de beleidsvisie. Hierin zijn de eigen doelen verbonden aan de maatschappelijke opgaven zoals de klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, hervorming landbouw, natuur- en stikstofopgave en de verstedelijking.

Het BOP bevat vier gebiedsprogramma's. Het plangebied is gelegen in de gebiedsopgave 'Noord Veluwe'.

Gebiedsopgave Noord Veluwe

De Noord-Veluwe en de randmeerkust ontwikkelen zich momenteel in een goede balans tussen stedelijke ontwikkeling, landbouw, natuur en recreatie. De balans behouden tussen de natuur en de groeiende waterrecreatie op de randmeren, de energie- en landbouwtransitie zijn opgaven in de randmeerkustzone.

6.2 Watertoetsproces en waterhuishouding plangebied

6.2.1 Watertoets

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de ontwikkeling rekening wordt gehouden met het aspect water. Het wettelijk kader is gericht op het verkrijgen van inzicht in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. In het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) wordt gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets. Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

6.2.2 Waterhuishoudkundige aspecten

Het waterschap Vallei en Veluwe is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van 'het wateradvies' (<https://hetwateradvies.nl/>). De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de zogenoemde 'korte procedure' van toepassing is.

Hiermee is bepaald dat het plan geen invloed heeft op de waterhuishouding en/of de afvalwaterketen. Verder overleg met het waterschap is niet nodig. Het Waterschap Vallei en Veluwe geeft een positief wateradvies. Het resultaat van 'het wateradvies' is opgenomen in bijlage 1. Hierna wordt ingegaan op de relevante wateraspecten.

- Hemelwater: het regenwater wordt opgevangen en zoveel mogelijk vastgehouden in het plangebied (bijv. op het groene dak en de daktuin).
- Afvalwater: de nieuwe woningen worden op het bestaande gemeentelijke riool aangesloten.
- Waterkwaliteit: Er worden tijdens de bouw- en gebruiksfase geen materialen gebruikt die de waterkwaliteit verminderen. Het gebruik van uitlogende materialen wordt vermeden.

6.4 Conclusie

Met de voorgenen activiteit worden de waterbelangen in voldoende mate beschermd.

Hoofdstuk 7 Bescherming gezondheid en het milieu

Bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties houdt het bevoegd gezag op basis van afdeling 5.1.4 van het Bkl rekening met het beschermen van de gezondheid en het milieu, waaronder in ieder geval begrepen:

- geluid;
- bodemkwaliteit;
- de kwaliteit van de buitenlucht;
- geur en;
- trillingen.

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze het voornemen rekening houdt met bovenstaande onderwerpen. Tevens worden de aspecten 'gezondheid' en 'duurzaamheid' behandeld.

7.1 Geluid door activiteiten

7.1.1 Wettelijk kader

In het kader van het beschermen van de gezondheid en het milieu stelt afdeling 3.5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving regels voor het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere gebouwen en plekken. De geluidsgevoelige gebouwen zijn aangewezen in artikel 3.21 Bkl. Het betreffen gebouwen of een gedeelte van een gebouw dat een woonfunctie heeft. De geluidsnormen hebben betrekking op het geluid op de gevel van een geluidsgevoelig gebouw en hebben primair als doel het beschermen van de gezondheid door het stellen van eisen aan het geluid op en rond woningen, waar mensen langdurig verblijven en slapen. Het omgevingsplan bevat op grond van en in overeenstemming met de in paragraaf 5.1.4.2 Bkl opgenomen instructieregels waarden voor geluid (immissienormen) die leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

In de aanwijzing van geluidgevoelige gebouwen is de functie (zoals wonen, onderwijs of zorg) bepalend (artikel 3.21 Bkl). Voor een aantal geluidgevoelige gebouwen en stiltegebieden gelden op basis van artikel 7.11 Bkl specifieke regels. Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente vanuit haar taak van het evenwichtig toedelen van functies aan locaties zelf de mate van bescherming tegen geluid.

7.1.2 Situatie plangebied

Het bevoegd gezag beoordeelt het geluid bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw in een geluidsaandachtsgebied. Dit is een gebied waar het geluid hoger kan zijn dan de standaardwaarde. Wegen, spoorwegen en industrieterreinen hebben een geluidsaandachtsgebied. Verder kan geluidhinder worden ondervonden als gevolg van omliggende bedrijvigheid. Hierna worden deze aspecten behandeld voor de beoogde ontwikkeling.

7.1.2.1 Geluid door wegen en spoorwegen

De geluidsaandachtsgebieden van Rijks-, provinciale, gemeente-, waterschaps- en spoorwegen worden opgenomen in de Centrale Voorziening Geluidgegevens (CVGG). Indien door de wegbeheerder nog geen geluidsaandachtsgebieden zijn berekend gelden de volgende afstanden:

- voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken en een maximumsnelheid van 30 km/u of minder: 100 m;
- voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken, waarvoor een maximumsnelheid van meer dan 30 km/u geldt, en een spoorweg, bestaande uit een of twee sporen: 200 m; en
- voor een weg, bestaande uit drie of meer rijstroken, en een spoorweg, bestaande uit drie of meer sporen: 350 m.

Het plangebied ligt in het centrum van Ermelo aan de Stationsstraat en het Garsteland. Deze wegen hebben een snelheidsregime van maximaal 30 km/uur en kennen zeer beperkte verkeersintensiteiten vanwege hun functie als ontsluitingswegen in een centrumgebied. De drukkerende doorgaande wegen zoals de Horsterweg en Leuvenumseweg bevinden zich op meer dan 100 meter afstand van het plangebied en worden bovendien afgeschermd door tussenliggende bebouwing.

Gelet op de lage snelheden, beperkte verkeersintensiteiten en de afstand tot drukke wegen, kan redelijkerwijs worden aangenomen dat de standaardwaarde van 53 dB L_{den} als bedoeld in artikel 3.34 Bkl niet wordt overschreden, zodat nader akoestisch onderzoek achterwege kan blijven.

7.1.2.2 Geluid door industrieterreinen

In de omgeving van het plangebied is geen gezoneerd bedrijventerrein aanwezig. Wat betreft de invloed van de in de omgeving aanwezige individuele bedrijvigheid/voorzieningen voor de voorgenomen ontwikkeling wordt verwezen naar het kopje 'Geluid door overige geluidbelastende activiteiten'.

7.1.2.3 Geluid door overige geluidbelastende activiteiten

Algemeen

Om eventuele hinder van overige geluidbelastende activiteiten te beoordelen, wordt gebruik gemaakt van milieuzonering. Onder milieuzonering wordt verstaan 'het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende activiteiten enerzijds en milieugevoelige gebouwen anderzijds.' Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009.

In 2024 is er een nieuwe handreiking 'Activiteiten en milieuzonering' uitgebracht. De nieuwe handreiking is bedoeld voor de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen en andere werkterreinen en het inwaarts zoneren daarvan. De handreiking biedt handvatten om op grond van het Bkl een aanvullende regeling in het omgevingsplan op te nemen waarmee geluid- en geurwaarden die normaal op de gevel van een geluids- of geurgevoelig gebouw gelden, op een andere locatie te laten gelden. Gedurende de overgangsfase onder de Omgevingswet is er in veel gevallen echter nog sprake van het omgevingsplan van rechtswege, waar de bestemmingsplannen onderdeel van uitmaken. Hiermee is de zoneringssystematiek uit 2009 nog aan de orde, waardoor de nieuwe handreiking niet aansluit op het omgevingsplan. Daarom kan nog gebruik worden gemaakt van de systematiek uit 2009.

Gebiedstypen

Volgens deze systematiek dient eerst te worden beoordeeld of in de omgeving sprake is van een 'rustige woonwijk', 'gemengd gebied' of 'functiemengingsgebied'.

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. In de VNG-uitgave wordt het buitengebied veelal gerekend tot een met het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd.

Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen.

Voor gebieden waar in enige vorm sprake is van functiemenging, of in gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd (bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen), kunnen de gebieden worden aangemerkt als 'functiemengingsgebied'. Bij 'functiemengingsgebieden' moet gedacht worden aan:

1. stadscentra, dorpskernen en winkelcentra;
2. horecaconcentratiegebieden;
3. zones met functiemenging langs stedelijke toegangswegen en in lintbebouwingen;
4. (delen van) woongebieden met kleinschalige c.q. ambachtelijke bedrijvigheid.

Zoals in de VNG-publicatie is aangegeven kan, vanwege de bijzondere kenmerken van gebieden met enige vorm van functiemenging, niet worden gewerkt met een systematiek van richtafstanden en afstandsstappen: vanwege de zeer korte afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies is een dergelijke systematiek niet geschikt voor functiemengingsgebieden. De 'Staat van Bedrijven (SvB) - functiemenging' bevat geen richtafstanden, maar categorieën A, B en C, die

aangeven onder welke omstandigheden activiteiten inpasbaar zijn. De toelaatbaarheid van milieubelastende functies in gebieden met functiemenging wordt beoordeeld aan de hand van de volgende drie ruimtelijke relevante milieucategorieën:

- Categorie A: Activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze inpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.
- Categorie B: Activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.
- Categorie C: De activiteiten zoals genoemd onder B, waarbij vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

Ten aanzien van het plangebied en de omgeving (het centrum van Ermelo) wordt opgemerkt dat er sprake is van een situatie waarbij bewust functiemenging wordt nagestreefd, daarom wordt hier uitgegaan van een 'functiemengingsgebied'.

Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

Ten aanzien van de toe te voegen woningen (woonfunctie) wordt opgemerkt dat dit geen milieubelastende functie betreft. Er is daarmee geen sprake van aantasting van het woon- en leefklimaat ten aanzien van de in de omgeving aanwezige milieugevoelige functies.

Ten aanzien van de uitbreiding van de Lidl en de beoogde centrumfuncties in de voormalige COOP supermarkt, wordt opgemerkt dat dit op basis van het omgevingsplan reeds is toegestaan. Hiermee is dan ook geen sprake van een (verdere) verslechtering van het woon- en leefklimaat ten aanzien van de in de omgeving aanwezige milieugevoelige functies. Desondanks is het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties door Ardea Acoustics & Consult een akoestisch beoordeling uitgevoerd voor de uitbreiding van de Lidl. De volledige beoordeling is opgenomen in bijlage 4 bij deze ruimtelijke motivering. Hierna wordt ingegaan op de belangrijkste resultaten.

De uitbreiding van het winkelloppervlak geeft Lidl de mogelijkheid om de verkoopruimte opnieuw in te richten en het productaanbod te verbeteren. Lidl geeft aan dat deze uitbreiding vooral ten doel heeft om haar bestaande klanten te voorzien van een beter aanbod. Op basis van ervaring met andere locaties neemt het aantal klanten zeer beperkt toe maar is sprake van een hogere omzet per bezoek.

Dit betekent dan ook dat er geen significante verandering is van het aantal klanten dat het filiaal gaat bezoeken. De bevoorrading verandert ook niet significant. In de huidige situatie gaat het om gemiddeld twee vrachtwagens per dag. Dit aantal verandert niet.

Vanwege de uitbreiding en verandering van de inrichting van de winkel worden de bestaande installaties wel vervangen. Deze verandering is beoordeeld bij zowel de bestaande woningen/appartementen als de nieuwe appartementen.

Bezoekers van het winkelgebied parkeren hun auto op de openbare parkeerplaatsen van het Garsteland. De nieuwe appartementen bevinden zich op zodanig grote afstand van de parkeerplaatsen dat geen geluidhinder is te verwachten. Dit geluid wordt daarom niet beoordeeld.

Op basis van de uitgevoerde geluidsberekeningen blijkt dat bij de bestaande en nieuwe woningen/appartementen voldaan wordt aan de eisen volgens artikel 22.63 van het Omgevingsplan op basis van:

- Plaatsing geluidscherm met hoogte van 2,35 m.
- Plaatsen 2 geluiddempers op Carrier units met relatief hoogte van 0,4 m ten opzichte van bovenzijde ventilator.

Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie binnen het plangebied hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving. Omgekeerd gaat het om de vraag of bestaande functies in de omgeving belemmerd worden in de bedrijfsvoering door de nieuwe milieugevoelige functies.

Het plangebied ligt in het centrum van Ermelo waar uitsluitend milieucategorie 1 en 2 bedrijven/inrichting zijn toegestaan. Dergelijke bedrijven/inrichtingen vallen op basis van functiemengingsgebieden in de categorieën A en B van de VNG-brochure. Deze functies kunnen inpandig aan woningen worden uitgevoerd (categorie A) of dienen bouwkundig afgescheiden te zijn van woningen of andere gevoelige functies (categorie B).

In voorliggend geval is er een bouwkundige scheiding tussen de beoogde woningen en de in de omgeving voorkomende centrumfuncties (incl. uitbreiding van de Lidl supermarkt). Gelet op het vorenstaande wordt gesteld dat ter plaatse van de beoogde woningen sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarnaast worden omliggende milieubelastende functies niet (verder) in de bedrijfsvoering belemmerd.

7.1.3 Conclusie

De voorgenomen activiteiten houden in voldoende mate rekening met het aspect geluid.

7.2 Bodemkwaliteit

7.2.1 Wettelijk kader

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu heeft het Rijk voor het aspect bodem instructieregels opgesteld. Paragraaf 5.1.4.5 van het Bkl geeft aan dat een omgevingsplan waarden bevat voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie. Bij het vaststellen van die waarden wordt rekening gehouden met de interventiewaarden bodemkwaliteit, bedoeld in bijlage IIA bij het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Een omgevingsplan kan per gebied of per gebruiksfunctie verschillende waarden voor de toelaatbare kwaliteit van bodemgevoelige locaties bevatten. Het omgevingsplan kan ook hogere waarden bevatten dan de waarden, bedoeld in bijlage IIA. Een omgevingsplan bepaalt tevens dat het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie bij overschrijding van een waarde alleen is toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen.

7.2.2 Situatie plangebied

In het kader van voorgenomen ontwikkeling is door Sigma een verkennend en nader milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd. In bijlage 2 is het onderzoek te vinden. Hieronder wordt er een korte conclusie gegeven.

Uit het uitgevoerde bodemonderzoek aan de Stationsstraat 47 te Ermelo blijkt dat de bovenste bodemlaag (bovengrond) plaatselijk verontreinigd is met de metalen lood, zink en in mindere mate cadmium. Ter plaatse van één meetpunt (boring 1) zijn waarden gemeten die hoger zijn dan de vastgestelde normen voor een schone of licht verontreinigde bodem. Daarmee wordt de bodemkwaliteit op die plek als sterk verontreinigd aangemerkt.

In het grondwater zijn geen verhoogde concentraties aangetroffen. Er zijn geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van asbest, maar dit is niet specifiek onderzocht. Indien daarover zekerheid gewenst is, moet aanvullend asbestonderzoek worden uitgevoerd.

Het vervolgonderzoek (nader bodemonderzoek) laat zien dat de verontreiniging met lood en zink zich plaatselijk beperkt tot een laag van circa 0,5 meter dik en een geschatte omvang van ongeveer 14 m³ grond. De verontreiniging lijkt te zijn ontstaan voor 1987 en wordt daarmee beschouwd als een historische bodemverontreiniging.

De gemeten gehalten lood betekenen dat de bodem niet geschikt is voor gebruik als moestuin of speelterrein, zonder aanvullende maatregelen. Wanneer de locatie (deels) als tuin in gebruik wordt genomen, wordt geadviseerd om hierover advies in te winnen bij de GGD.

7.2.3 Conclusie

De bodem op het perceel is overwegend geschikt voor het voorgenomen gebruik, maar plaatselijk is sprake van een beperkte, historische verontreiniging met zware metalen (lood en zink) in de bovenlaag. De aangetroffen verontreiniging met lood en zink is historisch en plaatselijk van aard. Sanering is op dit moment niet noodzakelijk, maar bij functies met direct bodemcontact (zoals tuinen of speelplaatsen) zijn mogelijk beheersmaatregelen, zoals het aanbrengen van een schone grondlaag, wenselijk.

Vanuit het aspect bodem is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

7.3 Luchtkwaliteit

7.3.1 Wettelijk kader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het paragraaf 5.1.4.1 van het Bkl. Volgens deze instructieregels gelden rijksomgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀). Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

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

Vooraf en nabij de aandachtsgebieden moeten overheden toetsen aan de rijksomgevingswaarden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO₂) en/of fijnstof (PM₁₀) en zijn aangewezen in artikel 5.51 lid 2 Bkl.

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

1. Motiveren dat het project binnen de standaardgevallen niet in betekenende mate valt, zoals opgenomen in artikel 5.54 Bkl;
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt.

7.3.2 Situatie plangebied

Conform artikel 5.54 sub b valt een activiteit onder een NIBM project, indien er sprake is van:

- één ontsluitingsweg: ten hoogste 1.500 woningen; of
- twee ontsluitingswegen: ten hoogste 3.000 woningen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Gelet op de aard en omvang van deze gevallen, is er zonder meer sprake van een plan dat 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

7.3.3 Conclusie

Vanuit het aspect luchtkwaliteit is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

7.4 Geur

7.4.1 Wettelijk kader

Paragraaf 5.1.4.6 van het Bkl geeft aan dat in een omgevingsplan rekening gehouden dient te worden met geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen, zoals gebouwen met een

woonfunctie. Een omgevingsplan voorziet erin dat geur door een activiteit op geurgevoelige gebouwen aanvaardbaar is. Aan die aanvaardbaarheid wordt voldaan door in het omgevingsplan toepassing te geven aan de in deze paragraaf opgenomen standaardwaarden op een geurgevoelig gebouw. Onder bepaalde omstandigheden kan een hogere of lagere grenswaarde aanvaardbaar zijn. Bij zwaarwegende economische of andere maatschappelijke belangen kan een hogere waarde worden toegestaan dan de grenswaarden. Activiteiten waarvoor deze regels gelden zijn onder andere het exploiteren van zuiveringstechnische werken, het houden van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf (veehouderijen) en andere agrarische activiteiten.

7.4.2 Situatie plangebied

De beoogde woningen worden aangemerkt als geurgevoelige gebouwen. In de nabijheid van het plangebied zijn geen relevante geurbelastende activiteiten aanwezig. Geconcludeerd wordt dat ter plaatse van de beoogde woningen, voor wat betreft het aspect geur, sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarnaast worden geurbelastende functies in de omgeving niet (verder) in de bedrijfsvoering belemmerd als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling.

7.4.3 Conclusie

Vanuit het aspect geur is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

7.5 Trillinghinder

7.5.1 Wettelijk kader

De beoordeling van het aspect trillingen vindt zijn grondslag in artikel 4.2 van de Omgevingswet. Trillinghinder kan op twee manier optreden. Ten eerste kan er sprake zijn van de toevoeging van een milieubelastende activiteit met een trillingsemissie. In het omgevingsplan zijn maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen opgenomen. Ten tweede kan er sprake zijn van de toevoeging van een trillinggevoelig gebouw. De Omgevingswet beschermt trillinggevoelige gebouwen tegen trillingen van activiteiten. In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan hiervoor instructieregels. Voor de activiteiten wonen, wegen, vaarwegen en spoorwegen zijn er geen instructieregels voor trillingen. De gemeente kan hier eigen regels voor opstellen.

7.5.2 Situatie plangebied

In dit geval bevindt de dichtstbijzijnde spoorlijn zich op 720 meter van het plangebied. Op basis van de SBR-richtlijn, de Beleidsregel Trillinghinder Spoor en de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen bedraagt de gebruikelijke gehanteerde afstand waarbinnen trillinghinder als gevolg van een spoorweg kan optreden 100 meter van het spoor. Gelet op het vorenstaande kan een onderzoek naar spoortrillingen achterwege blijven. Verder zijn in de nabije omgeving van het plangebied geen relevantie trilling veroorzakende activiteiten aanwezig.

7.5.3 Conclusie

Het aspect 'trillingen' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

7.6 Gezondheid

7.6.1 Wettelijk kader

Conform artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. Een veilige, gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen. Gelet op de centrale rol van het gezondheidsaspect binnen de Omgevingswet dient dit aspect breed te worden gemotiveerd. Ook omwonenden en rondom het

project gevestigde bedrijven zijn vaak geïnteresseerd in de gezondheidssituatie die ten gevolge van een activiteit optreedt.

Omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk doel is van de Omgevingswet bevat het Bkl een aantal instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben. De instructieregels hebben onder andere betrekking tot de aspecten geluid, geur, trillingen, luchtkwaliteit en bodem. Deze aspecten zijn in voorgaande paragrafen reeds behandeld gemotiveerd.

7.6.2 Situatie plangebied

In voorliggend geval wordt er geen functie gerealiseerd die risico's voor de gezondheid van omwonenden met zich mee brengt. Daarnaast vinden er in de nabijheid van het plangebied geen activiteiten plaats die een risico voor de gezondheid met zich mee brengen.

Het initiatief draagt bij aan meerdere maatschappelijke doelen uit artikel 1.3 Omgevingswet. De uitbreiding van de Lidl supermarkt en transformatie van het voormalige COOP-gebouw naar centrumfuncties zorgt voor behoud en versterking van de economische structuur, terwijl de realisatie van zes appartementen bijdraagt aan het voorzien in de behoefte aan woningen.

De voorgenomen functietoedeling realiseert een evenwichtige verdeling door retail-, woon- en centrumfuncties ruimtelijk en functioneel op elkaar af te stemmen binnen een bestaand centrumgebied. De combinatie van dagelijkse voorzieningen op de begane grond met woningen op de verdiepingen creëert een levendige en multifunctionele omgeving die gedurende verschillende dagdelen wordt gebruikt. Deze intensieve maar gevarieerde functietoedeling past bij de centrumlocatie en draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. De herontwikkeling van leegstaande panden voorkomt bovendien functieverlies en ruimtelijke degradatie.

Vanuit gezondheidsoogpunt verbetert de kwaliteit van de leefomgeving door deze evenwichtige functietoedeling. De nabijheid van voorzieningen stimuleert actieve mobiliteit en verkort verplaatsingsafstanden, wat positief uitwerkt op zowel de fysieke gezondheid van bewoners als de luchtkwaliteit. De transformatie van leegstand naar vitale functies draagt bij aan de sociale veiligheid en het voorkomen van verloedering. Hoewel de intensivering van het gebruik kan leiden tot een beperkte toename van verkeersbewegingen, wordt dit effect gecompenseerd door de verkorting van verplaatsingsafstanden naar dagelijkse voorzieningen. De gezondheidseffecten verslechteren daarom niet onevenredig, maar verbeteren per saldo door de evenwichtige toedeling van complementaire functies op deze centrumlocatie.

7.6.3 Conclusie

Vanuit het aspect gezondheid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies op locaties.

7.7 Duurzaamheid en klimaatadaptatie

7.7.1 Wettelijk kader

Doelen van de Omgevingswet zijn onder meer het tegengaan van klimaatverandering, het beheer van geobiologische en geothermische systemen en ecosystemen en het beheer van natuurlijke hulpbronnen (artikel 2.1, lid 3, onder i, o en p Ow). Met het oog op deze doelen wordt het plan aan de omgevingsaspecten 'duurzaamheid' en 'klimaatadaptatie' getoetst.

7.7.2 Situatie plangebied

De woningen worden gasloos uitgevoerd. Daarnaast wordt een groene daktuin gerealiseerd. De groene daktuin ondersteunt zowel klimaatadaptatie door waterberging en temperatuurregulatie als ecosysteembeheer door creatie van stedelijke habitat. De natuurinclusieve maatregelen zoals nestkasten versterken het beheer van ecosystemen door ondersteuning van stedelijke biodiversiteit. De intensivering van bestaande bebouwing realiseert een duurzaam beheer van natuurlijke hulpbronnen door maximaal gebruik van bestaande infrastructuur en het voorkomen van uitbreiding op groene locaties.

7.7.3 Conclusie

Het project houdt in voldoende mate rekening met duurzaamheid en klimaatadaptatie.



Hoofdstuk 8 Bescherming van de natuur

In dit hoofdstuk komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect natuur. Het gaat hierbij in de eerste plaats om de bescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, beschermde flora en fauna en regels ter bescherming van houtopstanden.

8.1 Gebiedsbescherming

8.1.1 Natura 2000-gebieden

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit wijst de Natura 2000-gebieden aan. Op grond van artikel 2.43 Omgevingswet legt hij ook de instandhoudingsdoelstellingen vast. Dit gebeurt in een aanwijzingsbesluit.

Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkwerijs significante effecten optreden, dienen deze in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen kan het plan worden vastgesteld indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

- Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
- Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
- De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

8.1.2 Gelders Natuurnetwerk (GNN)

Het Gelders Natuurnetwerk is de Gelderse uitwerking van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in provinciale omgevingsvisies- en verordeningen uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

8.1.3 Houtopstanden

Houtopstanden die voldoen aan één van onderstaande criteria vallen onder het beschermingsregime van de Omgevingswet als bepaald in artikel 11.111 van het Bal. Dit geldt voor bossen, houtwallen, heester- en struikheiden, struwelen en beplanting van bosplantsoenen. Op basis van dit artikel kan tevens een herplantplicht gelden.

- De houtopstand ligt buiten de 'bebouwde kom houtopstanden' en vormt een zelfstandige eenheid groter dan 10 are (1.000 m²);
- De houtopstand ligt buiten de 'bebouwde kom houtopstanden' en vormt een rijbeplanting van meer dan 20 bomen.

8.1.4 Situatie plangebied

8.1.4.1 Natura 2000-gebieden

Het plangebied bevindt zich op circa 800 meter van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied. Gelet op de ruimte afstand is directe hinder, bijvoorbeeld in de vorm van geluid of lichthinder, uitgesloten. Naast directe hinder kan er ook sprake zijn van indirecte hinder in de vorm van stikstofdepositie. Om dit te beoordelen, is een onderzoek stikstofdepositie uitgevoerd. Het stikstofonderzoek is opgenomen in bijlage 3. Hierna wordt op de belangrijkste conclusies ingegaan.

Uit de AERIUS-berekening met betrekking tot de aanlegfase blijkt dat in de aanlegfase van de voorgenomen ontwikkeling sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jr. Echter blijkt dat als gevolg van de aanwezige NO_x emissie veroorzakende activiteit reeds sprake is van stikstofdepositie. Deze depositie vervalt, zoals eerder vermeld, permanent als gevolg van het voornemen.

Wanneer de (tijdelijke) depositie als gevolg van de aanlegfase tegenover de depositie als gevolg van de aanwezige activiteit wordt gezet (intern salderen) is per saldo geen sprake van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jr., waardoor als gevolg van de aanlegfase geen sprake is van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden.

Uit de AERIUS-berekening met betrekking tot de gebruiksfase blijkt dat in de gebruiksfase van de voorgenomen ontwikkeling sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jr. Echter blijkt dat als gevolg van de aanwezige NO_x emissie veroorzakende activiteit reeds sprake is van stikstofdepositie. Deze depositie vervalt, zoals eerder vermeld, permanent als gevolg van het voornemen.

Wanneer de (tijdelijke) depositie als gevolg van de aanlegfase tegenover de depositie als gevolg van de aanwezige activiteit wordt gezet (intern salderen) is per saldo geen sprake van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jr., waardoor als gevolg van de gebruiksfase geen sprake is van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden.

Voor zowel de gebruiksfase als de aanlegfase is intern gesaldeerd met de beëindiging van de bestaande functies in het plangebied. Geconcludeerd is dat het additionaliteitsvereiste niet in de weg staat om dit gebruik dat onderdeel uitmaakt van de referentiesituatie als interne salderingsmaatregel in de passende beoordeling te betrekken.

De voortoets voor het plan voldoet, ten aanzien van de effecten van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden aan artikel 10.24, lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

8.1.4.2 GNN-gebieden

Het dichtstbijzijnde gebied dat tot het Gelders Natuurnetwerk (GNN) hoort, bevindt zich op 760 meter van het plangebied. Gelet op deze afstand en de aard en omvang van de ontwikkeling is er geen sprake van enige aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken van het GNN.

8.1.4.3 Houtopstanden

In het plangebied worden geen houtopstanden, die voldoen aan de criteria uit artikel 11.111 Bal, negatief beïnvloed.

8.2 Soortenbescherming

8.2.1 Wettelijk kader

Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het Natuurnetwerk Nederland. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hierover actief beleid voeren. Hierbij

kan worden gedacht aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming. Door strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan worden of:

- er soorten aanwezig zijn; en
- welke soorten dat zijn.

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

8.2.2 Situatie plangebied

In het kader van voorgenomen ontwikkeling is door Natuurbank Overijssel een quickscan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Hieronder zijn de belangrijkste resultaten opgenomen. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage 5.

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied ongeschikt als groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel geschikt als functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Het plangebied wordt door beschermde diersoorten hoofdzakelijk benut als foerageergebied, maar mogelijk nestelen er vogels en bezetten vleermuizen, grondgebonden zoogdieren en amfibieën er een voortplantingsplaats en/of (winter)rustplaats.

Door het slopen van de woning tijdens de voortplantingsperiode van vogels wordt mogelijk een bezet vogelnest beschadigd of vernield. Van de in het plangebied nestelende soorten is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Voor het beschadigen of vernielen van een bezet nest (eieren) of het doden van een vogel kan geen Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit verkregen worden, omdat de voorgenomen activiteiten niet als een in de wet genoemd belang worden beschouwd. Werkzaamheden die kunnen leiden tot het beschadigen of vernielen van vogelnesten dienen buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden. De meest geschikte periode om de voorgenomen activiteiten uit te voeren is augustus-februari. Voorgenomen werkzaamheden mogen juridisch beschouwd wel plaatsvinden tijdens het broedseizoen van vogels, mits geen bezette vogelnesten beschadigd of vernield worden. Indien de voorgenomen activiteiten uitgevoerd worden tijdens de voortplantingsperiode van vogels, dient een broedvogelscan uitgevoerd te worden om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te sluiten.

Als gevolg van het slopen van de bestaande bebouwing worden mogelijk vleermuizen of verblijfplaatsen van vleermuizen negatief beïnvloed. Vleermuizen zijn strikt beschermd en mogen alleen met een Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit negatief beïnvloed worden. Om vast te kunnen stellen of vleermuizen negatief beïnvloed worden, dient de functie van de woning voor vleermuizen vastgesteld te worden. Geadviseerd wordt om aanvullend onderzoek uit te voeren naar de functie van de bebouwing voor vleermuizen, conform het vleermuisprotocol 2021. Dat houdt in dat de bebouwing meermaals onderzocht dient te worden in de periode half mei – september.

Door het onvoorbereid uitvoeren van de voorgenomen activiteiten kan niet uitgesloten worden dat beschermde grondgebonden zoogdieren en/of amfibieën opzettelijk gedood worden en dat voortplantingsplaatsen en/of (winter)rustplaatsen opzettelijk beschadigd of vernield worden. Voor de beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën, waarvan mogelijk de voortplantingsplaatsen en/of (Winter)rustplaatsen negatief beïnvloed worden geldt een vrijstelling van de verbodsbepaling 'beschadigen/vernielen van voortplantingsplaats en rustplaats'. Voor het doden van beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën geldt echter geen vrijstelling. Om te voorkomen dat beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën opzettelijk gedood worden, dienen ze weggevangen te worden (zie onderstaande tabel voor toepasbare vangmiddelen), of dient het werkterrein natuurvrij gemaakt te worden, zodat de dieren op eigen beweging vertrekken. Voor het natuurvrij maken van het werkterrein is geen Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit vereist.

Indien er zorgvuldig gehandeld wordt, worden geen beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën opzettelijk gedood en leidt uitvoering van de voorgenomen activiteiten niet tot overtreding van een verbodsbepaling. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te mogen voeren in het kader van de Omgevingswet.

Resultaten van toetsing aan wet- en regelgeving voor beschermde soorten en gebieden samengevat:

- Werkzaamheden afstemmen op de voortplantingsperiode van vogels (of broedvogelscan uitvoeren);



- Nader onderzoek naar de functie van de te slopen bebouwing voor vleermuizen uitvoeren;
- Geen beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën opzettelijk doden (zorgvuldig werken, wegvangen of werkterrein natuurvrij maken).

8.3 Conclusie

Omdat niet uitgesloten kan worden dat uitvoering van de voorgenomen activiteiten leidt tot aantasting van het functionele leefgebied van vleermuissoorten, is nader onderzoek nodig. Omdat het hier om diersoorten gaat waarvoor in de regel een omgevingsvergunning voor een flora en fauna-activiteit kan worden verkregen, staat dit de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg.

Voor het overige leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties in het kader van soorten- en gebiedsbescherming. Het voornemen houdt in voldoende mate rekening met de bescherming van de natuur.

Het voornemen houdt in voldoende mate rekening met de bescherming van de natuur.

Hoofdstuk 9 Archeologie en cultuurhistorie

9.1 Wettelijk kader

Artikel 5.130 van het Bkl bepaalt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed, met inbegrip van bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten. In dit hoofdstuk komt aan de orde op welke wijze binnen deze ontwikkeling rekening is gehouden met cultureel erfgoed en archeologische waarden.

Wat onder cultureel erfgoed wordt verstaan is opgenomen in bijlage A (begrippen) van de Omgevingswet. De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

9.2 Archeologie

Lid 3 van artikel 5.130 Bkl bepaalt dat in het belang van de archeologische monumentenzorg in een omgevingsplan regels kunnen worden gesteld over eisen aan onderzoek naar de archeologische waarde van een locatie. Ook kunnen eisen worden gesteld aan de wijze van het verrichten van opgravingen of archeologische begeleiding van andere activiteiten die tot bodemverstoring leiden.

Situatie plangebied

De gemeente heeft het archeologisch beleid verwerkt in dubbelbestemmingen in haar bestemmingsplannen, die onderdeel uitmaken van het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Voor het plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie H'. De gronden zijn hiermee naast de andere daar voorkomende bestemmingen ook bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden in de bodem. Hiervoor geldt dat archeologisch onderzoek nodig is bij bodemingrepen dieper dan 0,30 meter onder het maaiveld, over een oppervlakte van meer dan 100 m².

De te slopen bebouwing binnen het plangebied komt uit de jaren '30. Bebouwing uit deze jaren '30 zijn vaak sober gefundeerd. Dat betekent dat de bodem onder het te slopen gebouw vaak nog archeologische waarden kan herbergen. Datzelfde gold voor Stationsstraat 50-52. Hier is eerder een vindplaats uit de middeleeuwen opgegraven. Achter op het perceel staat een garage. De kans dat ook hier archeologische waarden aanwezig zijn, is groot. Dat komt ook doordat de bodemopbouw bestaat uit een dikke humeuze laag op zand. De dikte van deze humeuze laag komt voort uit het bemesten van de historische akkers met potstalmest. In het centrum zijn er plekken waar deze laag dikker is dan 1 meter. Op basis van deze gegevens is besloten dat een proefsleuvenonderzoek noodzakelijk is.

Het proefsleuvenonderzoek kan pas worden uitgevoerd na sloop van de te slopen bebouwing. Daarom wordt ter bescherming van eventuele archeologische waarden de archeologische dubbelbestemming overgenomen in dit TAM-omgevingsplan.

9.3 Cultuurhistorie

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. Het gaat hierbij om monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover relevant in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het omgevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet.

Situatie plangebied

In de omgeving van het plangebied liggen geen monumenten of andere cultuurhistorische waarden. Het plan heeft daarmee geen invloed op de cultuurhistorie.



9.4 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het voornemen in voldoende mate rekening houdt met de bescherming van archeologische en cultuurhistorische waarden.



Hoofdstuk 10 Infrastructuur en openbare ruimte

10.1 Wettelijk kader

Op basis van de instructieregels zoals opgenomen in paragraaf 5.1.7 en 5.1.8 houdt het bevoegd gezag bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties rekening met het behoeden van de staat en werking van infrastructuur en het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen. In deze paragraaf wordt ingegaan op de verkeerssituatie en parkeerbehoefte van het plangebied.

10.2 Verkeer en parkeren

10.2.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die daardoor ontstaat. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Specifiek voor verkeersgeneratie en parkeren heeft het CROW de publicatie 'Parkeerkencijfers 2024 – Basis voor parkeernormering' opgesteld. Deze kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen.

De gemeente Ermelo heeft parkeerbeleid vastgesteld op 30 juni 2016, het Parkeerbeleidsplan Ermelo. Op basis daarvan is een Nota Parkeernormen opgesteld. In de Nota Parkeernormen Ermelo zijn de parkeernormen benoemd per functie.

Qua functie, verstedelijkingsgraad, stedelijke zone, parkeernorm en verkeersgeneratie worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Verstedelijkingsgraad: Weinig stedelijk
- Stedelijke zone: Centrum

In de publicatie van de CROW is de verkeersgeneratie per functie uiteengezet. Daarnaast wordt hierin een minimaal en maximaal aantal verkeersbewegingen voor de functies aangegeven. In voorliggend geval wordt van het gemiddelde uitgegaan.

10.2.2 Parkeerbehoefte

In het kader van voorgenomen ontwikkeling is voor de gehele ontwikkeling een parkeerberekening gemaakt. Hierin is de bestaande situatie vergeleken met de beoogde toekomstige situatie, tevens is rekening gehouden met dubbelgebruik. De parkeerberekening is opgenomen in bijlage 6.

Op basis van de parkeerberekening blijkt dat per saldo drie parkeerplaatsen toegevoegd moeten worden om te kunnen blijven voorzien in de parkeerbehoefte. De parkeerplaatsen worden toegevoegd aan het parkeerterrein bij het Garsteland.

10.2.3 Verkeersgeneratie en ontsluiting

Voor het bepalen van de toename van de verkeersgeneratie wordt uitsluitend ingegaan op de beoogde woningen. Immers is de uitbreiding van de Lidl-supermarkt reeds planologisch toegestaan. Voor het inperken van de detailhandelsmogelijkheden voor de voormalige COOP supermarkt geldt dat dit vanuit planologisch oogpunt eveneens niet zorgt voor een toename van de verkeersgeneratie.

Functie	Verkeersgeneratie	Aantal	Subtotaal
Wonen - Koop, appartement, 75 – 100 m ² bvo	5,8	6 woningen	34,8
Totale verkeersgeneratie naar boven afgerond per weekdagemaal:			35

Op basis van de genoemde uitgangspunten bedraagt de verkeersgeneratie voor de beoogde woningen 35 verkeersbewegingen per weekdagemaal. De omliggende wegen zijn in voldoende mate ingericht om de toekomstige verkeersbewegingen eenvoudig en veilig af te kunnen wikkelen.

10.3 Conclusie

Het voornemen houdt in voldoende mate rekening met de staat en werking van de infrastructuur en de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte. Het voornemen voldoet vanuit deze aspecten aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.



Hoofdstuk 11 M.e.r.- Beoordeling

11.1 Wettelijk kader

Een milieueffectrapportage (m.e.r.) brengt het effect van een project op het milieu in beeld. De regelgeving voor de m.e.r. is te vinden in afdeling 16.4 van de Omgevingswet (Ow) en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit (Ob). Uit bijlage V van het Ob kan worden bepaald of een plan mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is. In deze bijlage is een tabel opgenomen met vier kolommen:

- In kolom 1 staan de projecten opgesomd;
- In kolom 2 zijn de gevallen genoemd waarin een project-mer verplicht is;
- In kolom 3 staan de gevallen genoemd waarin de project-mer-beoordelingsplicht geldt;
- Tot slot bevat kolom 4 de besluiten waarvoor dan de mer-verplichtingen gelden. Het gaat dan om besluiten waarmee de toestemming voor het project wordt verleend.

Indien een wijziging van het omgevingsplan wordt opgesteld dat een kader vormt voor een project-mer-(beoordelings)plichtige projecten dan is een plan-mer aan de orde (artikel 16.36 lid 1 Ow). Ook is een plan-mer aan de orde als voor een plan een passende beoordeling voor natuur moet worden opgesteld zoals bedoeld in artikel 16.53c Ow (artikel 16.36 lid 2 Ow). Als een plan wordt gemaakt voor een klein gebied op lokaal niveau of het plan maakt een kleine wijziging mogelijk, kan worden volstaan met een plan-mer-beoordeling (artikel 16.36 lid 3 Ow) als uit de beoordeling blijkt dat het plan geen aanzienlijke milieueffecten heeft.

11.2 Situatie plangebied

Voorgenomen ontwikkeling kan worden aangemerkt als een 'stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen' (J11) uit Bijlage V van het Omgevingsbesluit. Kolom 2 uit bijlage V Ob is hierbij niet van toepassing, waarmee geen mer-plicht geldt. Wel is sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht: er is sprake van het toevoegen van zes appartementen.

In het kader van dit plan is een m.e.r.-beoordeling opgesteld. Deze is opgenomen in bijlage 7. Uit de m.e.r.-beoordeling volgt dat geen sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maakt.

11.3 Conclusie

Gelet op de beoordeling van de bovengenoemde kenmerken van de ontwikkeling en de kenmerken van de potentiële effecten, zijn er geen belangrijke negatieve milieugevolgen te verwachten. Het opstellen van een milieueffectrapport is niet nodig. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Hoofdstuk 12 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

12.1 Economische uitvoerbaarheid

Overheden zijn verplicht om de kosten te verhalen. Het afsluiten van een overeenkomst tussen de initiatiefnemer van de bouwactiviteit en het bevoegd gezag heeft daarbij de voorkeur. Als het niet mogelijk is een overeenkomst af te sluiten, is de publiekrechtelijke weg verplicht. Dan verhaalt het bevoegd gezag de kosten op basis van de regels in een omgevingsplan, een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit of een projectbesluit.

Kostenverhaal geldt voor kostenverhaalplichtige activiteiten. Het Omgevingsbesluit bevat relevante regels over (verplicht) kostenverhaal (zie artikel 8.13 Ob voor aangewezen activiteiten waarvoor kostenverhaal verplicht is, artikel 8.14 Ob voor de mogelijkheden om af te zien van kostenverhaal en artikel 8.15 Ob voor de kostensoortenlijst). Pas nadat is betaald, is het toegestaan de activiteiten uit te voeren (zie artikel 13.12 Ow). Eén van de bouwactiviteiten waarvoor kosten verhaald worden is de bouw van een of meer gebouwen met een woonfunctie (zie artikel 8.13 aanhef en sub a Ob). Er zijn bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet nog geen activiteiten vanwege gebruikswijzigingen aangewezen.

In dit geval is een overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente. Hierin is verzekerd dat het risico op nadeelcompensatie voor rekening van de initiatiefnemer komt. De gemeentelijke kosten zijn hier ook in opgenomen. Het kostenverhaal voor de gemeente is hiermee volledig verzekerd.

12.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

12.2.1 Participatie

Participatie is onder de Omgevingswet een belangrijk aspect in de procedure van een ruimtelijke ontwikkeling. Een ontwikkeling heeft namelijk niet alleen invloed op de fysieke leefomgeving, maar ook op de mensen die daar wonen, werken en recreëren. Het is daarom van belang dat deze mensen in een vroeg stadium worden betrokken bij het initiatief.

Op 27 oktober 2025 is een inloopavond georganiseerd door de ontwikkelaar voor de omwonenden en winkeliers uit de directe omgeving. Door middel van een brief worden omwonenden uitgenodigd om de plannen te bekijken en vragen en zorgen te uiten. Ook is de mogelijkheid geboden om per emailbericht vragen te stellen. Van deze laatste mogelijkheid heeft één omwonende gebruik gemaakt door te vragen waarom er niet een parkeergarage in de leegstaande COOP supermarkt wordt gerealiseerd. Deze vraag is beantwoord als technisch niet haalbaar in de bestaande woonomgeving.

De avond zelf is door circa 60 mensen bezocht. Men heeft kennisgenomen van de plannen. Enkele bewoners aan de Dirk Staalweg hebben hun zorgen geuit over de wijze van bevoorraden door Lidl en over de installaties die op het dak staan. Dit betreft reeds een bestaande situatie. Ook na de uitbreiding zal de bevoorrading niet wijzigen. Indien er vervangende installaties moeten worden geplaatst, zullen deze aan de gestelde eisen met betrekking tot geluid moeten voldoen. Overigens wordt er hoe dan ook een akoestisch rapport aan de stukken toegevoegd. Hiermee wordt de genoemde zorg als zijnde beantwoord beschouwd.

Over het algemeen is de teneur onder de omwonenden dat men blij is dat het al decennia leegstaande winkelpand Stationsstraat 47 gaat verdwijnen en er iets moois voor terugkomt.

12.2.2 Afstemming overlegpartners

Het plan is voorgelegd aan de relevante overlegpartners. In dit geval betreffen dit de provincie, het waterschap en de veiligheidsregio.

Provincie Gelderland

Gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling en het feit dat voldaan wordt aan het gestelde in het provinciaal beleid, is vooroverleg met de provincie Gelderland niet noodzakelijk.

Waterschap Vallei en Veluwe

Het waterschap Vallei en Veluwe is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van 'het wateradvies' (<https://hetwateradvies.nl/>). De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de zogenoemde 'korte procedure' van toepassing is.

Hiermee is bepaald dat het plan geen invloed heeft op de waterhuishouding en/of de afvalwaterketen. Verder overleg met het waterschap is niet nodig. Het Waterschap Vallei en Veluwe geeft een positief wateradvies.

12.2.3 Zienswijzen

Het ontwerp TAM-omgevingsplan heeft gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Het plan is ongewijzigd vastgesteld.

Hoofdstuk 13 Juridische verantwoording

13.1 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 voorliggend TAM-omgevingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

13.2 Opzet van de regels

13.2.1 Algemeen

Zoals in paragraaf 1.3.2 is aangegeven, betreft het hier een TAM-omgevingsplan. Het juridisch bindende gedeelte van het TAM-omgevingsplan bestaat uit de planregels en de bijbehorende verbeelding waarop de functies zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Inleidende regels;
- Functieregels en gebiedsaanwijzingen;
- Algemene regels aan activiteiten;
- Overgangsrechtbepalingen.

13.2.2 Preambule

Om duidelijk te maken hoe dit TAM-omgevingsplan zich verhoudt tot de rest van het omgevingsplan, is een preambule opgenomen. De preambule geeft aan hoe het TAM-omgevingsplan in samenhang met de rest van het omgevingsplan gelezen moeten worden:

Dit plan beoogt het realiseren van zes appartementen. Daarnaast biedt dit plan de ruimte voor uitbreiding van de Lidl supermarkt. Tot slot wordt de aanduiding 'detailhandel' verwijderd van de locatie van de voormalge COOP supermarkt.

Juridisch is het plan een nieuw hoofdstuk in het omgevingsplan van de gemeente Ermelo. Dit hoofdstuk is op grond van artikel 11.1 lid 2 Besluit elektronische publicaties bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.

De in dit deel van het omgevingsplan weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk 22p van het omgevingsplan van de gemeente Ermelo.

In de artikelkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer '22p' gelezen worden. De bijlage bij de in deze voorziening weergegeven hoofdstukken moet gelezen worden als onderdeel van Bijlage 22p bij het omgevingsplan van de gemeente Ermelo.

Als het TAM-IMRO omgevingsplan wordt geraadpleegd, is de preambule direct zichtbaar boven de regels.

13.2.3 Toepassingsbereik

Het voor een bepaalde locatie vaststellen van nieuwe regels in een TAM-omgevingsplan zorgt er niet voor dat de oude regels op die locatie automatisch vervallen. Het TAM-omgevingsplan maakt namelijk geen gebruik van de technische vereisten van de nieuwe Omgevingswet, maar gebruikt zoals hiervoor beschreven nog de 'oude' standaarden. Om te voorkomen dat voor het gewijzigde

deel van het omgevingsplan zowel nieuwe als oude regels gelden, is in dit TAM-omgevingsplan een toepassingsbereik opgenomen in artikel 3 van de inleidende regels. Het toepassingsbereik luidt als volgt.

Artikel 3 (Toepassingsbereik)

1. De besluiten op grond van artikel 22.1, onder a, van Omgevingswet zijn niet van toepassing voor zover het gaat over regels opgenomen in een besluit als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder a, b, c, g, h, i, j, k, l of m, van de Invoeringswet Omgevingswet op de locatie, bedoeld in het derde lid.
2. De regels in afdeling 22.2, met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3, en afdeling 22.3 zijn niet van toepassing voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit hoofdstuk.
3. De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op de locatie 'TAM-omgevingsplan 22p Stationsstraat 47/47a', waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0233.TAMStationsstraat4747a-0401 zoals vastgelegd op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl>.

13.2.4 Begripsbepalingen

Het TAM-omgevingsplan is een regeling opgesteld op grond van de Omgevingswet en maakt onderdeel uit van het nieuwe deel van het omgevingsplan. De begripsbepalingen uit de bijlage van de Omgevingswet zijn van rechtswege van toepassing op regelingen op grond van de Omgevingswet (art. 1.1 Omgevingswet) en dus ook op het TAM-omgevingsplan. Begripsbepalingen in dit TAM-omgevingsplan kunnen niet afwijken van begripsbepalingen uit de Omgevingswet. Het TAM-omgevingsplan bevat daarom uitsluitend aanvullende begripsbepalingen.

Tevens zijn de begripsbepalingen uit de AMvB's en Omgevingsregeling van toepassing verklaard. Begripsbepalingen uit de AMvB's en de Omgevingsregeling zijn namelijk niet rechtstreeks van toepassing op het omgevingsplan.

13.3 Verantwoording van de regels

Het vertrekpunt voor voorliggend TAM-omgevingsplan zijn de relevante bestemmingen en bepalingen uit het bestemmingsplan "Kom Ermelo" en "Parkeernormen".

Waarde – Archeologie H (Artikel 4)

Deze gebiedsaanwijzing is overgenomen uit het plaatselijk planologisch regime en blijft ongewijzigd.

Algemene regels over parkeren (Artikel 5)

In dit artikel zijn regels opgenomen ten aanzien van het parkeren. Hierin zijn de normen zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen van de gemeente Ermelo vastgelegd.

Gemengd – Stationsstraat 47/47a Ermelo (Artikel 6)

Bovenstaande functie is overgenomen uit het plaatselijk planologisch regime en blijft grotendeels ongewijzigd. Wel is bepaald dat op de voormalige COOP locatie geen supermarkt meer gevestigd mag worden. Daarnaast is de woonfunctie op de verdieping mogelijk gemaakt, met bijhorende passende bouwregels.

Bijlagen bij de ruimtelijke motivering

Bijlage 1 Wateradvies



Bijlage 2 Bodemonderzoek



Bijlage 3 Stikstofonderzoek



Bijlage 4 Akoestisch onderzoek geluid door activiteiten



Bijlage 5 Quickscan natuurwaardenonderzoek



Bijlage 6 Parkeerberekening



Bijlage 7 M.e.r.-beoordeling

