

Gemeente Ermelo

Zandkampweg 21, Ermelo

TAM-omgevingsplan

23 januari 2026

Kenmerk 0233-20-T01

Projectnummer 0233-20

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Ligging plangebied	1
1.3.	Toetsing aan omgevingsplan	1
1.4.	Leeswijzer	2
2.	Planbeschrijving	3
2.1.	Huidige situatie	3
2.2.	Toekomstige situatie	4
3.	Beleidskader	6
3.1.	Rijksbeleid	6
3.1.1.	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	6
3.2.	Provinciaal beleid	7
3.2.1.	Omgevingsvisie en -verordening Gelderland	7
3.3.	Regionaal beleid	9
3.3.1.	Omgevingsagenda Regio Noord-Veluwe	9
3.3.2.	Woondeal regio Noord-Veluwe	10
3.4.	Gemeentelijk beleid	10
3.4.1.	Omgevingsvisie	10
3.4.2.	Woonvisie	11
3.4.3.	Afwegingskader woningbouw	12
3.4.4.	Ontwikkelperspectief Horst & Telgt	13
3.4.5.	Groenvisie 2017-2027	13
4.	Aspecten fysieke leefomgeving en milieu	15
4.1.	m.e.r.-beoordeling	15
4.2.	Ladder voor duurzame verstedelijking	15
4.3.	Duurzaamheid & gezondheid	17
4.4.	Verkeersgeneratie, -afwikkeling & parkeren	18
4.5.	Flora & Fauna	19
4.5.1.	Algemeen	19
4.5.2.	Gebiedsbescherming	19
4.5.3.	Soortenbescherming	20
4.5.4.	Conclusie	21
4.6.	Luchtkwaliteit	21
4.7.	Geluid	22
4.8.	Geur	23
4.9.	Milieuzonering	24
4.10.	Omgevingsveiligheid	26
4.11.	Trilling	28

4.12.	Welstand	29
4.13.	Archeologie, cultuurhistorie en landschap	30
4.13.1.	Algemeen	30
4.13.2.	Archeologie	30
4.13.3.	Cultuurhistorie	33
4.14.	Bodem	33
4.15.	Weging van het waterbelang	35
5.	Juridische toelichting	36
5.1.	Inleiding	36
5.2.	Opzet van de regels	36
5.3.	Inleidende bepalingen	36
5.4.	Algemene gebiedsoverstijgende regels voor activiteiten (thema's)	37
5.5.	Activiteiten	38
5.6.	Algemene regels	39
5.7.	Overgangsregels	39
6.	Uitvoerbaarheid	40
6.1.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	40
6.1.1.	Bestuurlijk vooroverleg	40
6.1.2.	Participatie omgeving	40
6.2.	Financiële haalbaarheid	40
6.3.	Belangenafweging	40

Bijlagen

Bijlage 1	Landschappelijk inpassingsplan
Bijlage 2	Quicksan natuur
Bijlage 3	Nader onderzoek soorten
Bijlage 4	Stikstofdepositieonderzoek
Bijlage 5	Memo richtafstanden bedrijven en milieuzonering
Bijlage 6	Quick scan omgevingsveiligheid
Bijlage 7	Beeldkwaliteitsplan
Bijlage 8	Archeologisch onderzoek
Bijlage 9	Bodemonderzoek
Bijlage 10	Asbest in bodemonderzoek
Bijlage 11	Watertoets

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Op het perceel Zandkampweg 21 in Ermelo bevindt zich een groepsaccommodatie met dienstwoning en verschillende bijgebouwen. Het voornemen is om de gehele bebouwing te slopen en daarvoor in de plaats 10 studio's en 3 eengezinswoningen met bijgebouwen plus een groepsaccommodatie te realiseren. Op grond van het tijdelijk deel van het omgevingsplan ('Bestemmingsplan Buitengebied Midden-West') is de voorgenomen ontwikkeling niet mogelijk.

Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken wordt een Tijdelijke alternatieve maatregel (TAM) Omgevingsplan opgesteld. Het TAM-omgevingsplan biedt de mogelijkheid om via de IMRO-standaard (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de bestaande voorziening Ruimtelijke Plannen het omgevingsplan te wijzigen voor urgente gebiedsontwikkelingen. Bij het vaststellen van een nieuw omgevingsplan moet worden aangetoond dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies, als opgenomen in de beoordelingsregels uit afdeling 5.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies wordt met dit document aangetoond.

1.2. Ligging plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Ermelo, aan de Zandkampweg 21 te Ermelo. Het plangebied bestaat uit de kadastrale percelen G – 3868, G – 4327, G – 4328 en G – 2599. Het oppervlak van het plangebied bedraagt circa 12.594 m². Zie de volgende afbeelding voor de globale ligging van het plangebied.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



1.3. Toetsing aan omgevingsplan

Na de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 vormen alle vigerende bestemmingsplannen van rechtswege het tijdelijk omgevingsplan. Voor het plangebied betreft dit het 'Bestemmingsplan Buitengebied Midden-West' dat op 9 juli 2009 door de gemeenteraad van

Ermelo is vastgesteld. Het plangebied heeft de bestemmingen 'Verblijfsrecreatie', 'Bos' en verkeersdoeleinden. Daarnaast is de aardgasleiding die door het plangebied loopt weergegeven. Binnen deze bestemming is de voorgenomen ontwikkeling om 10 studio's en 3 eengezinswoningen met bijgebouwen plus een groepsaccommodatie te realiseren niet mogelijk.

Afbeelding 2: Fragment vigerend bestemmingsplan.



1.4. Leeswijzer

Dit document bestaat uit zes hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een planbeschrijving gegeven en wordt ingegaan op de huidige en toekomstige situatie. Hoofdstuk 3 gaat in op het beleid, waarna in hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de aspecten met betrekking tot de fysieke leefomgeving en milieu. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de plansystematiek. Tot slot komt in hoofdstuk 6 de maatschappelijke- en financiële uitvoerbaarheid aan bod en is een samenvatting gegeven waaruit blijkt dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

2. Planbeschrijving

2.1. Huidige situatie

In de huidige situatie bevindt zich op het perceel een groepsaccommodatie met dienstwoning en verschillende bijgebouwen. De groepsaccommodatie wordt verhuurd voor onder andere schoolkampen. Er wordt dan gebruik gemaakt van de grote speelweide in het plangebied. In de huidige situatie zijn er twee inritten naar het perceel. Eén naar de dienstwoning en één naar de groepsaccommodatie. Het parkeren vindt volledig op eigen terrein plaats. Op het perceel is verder veel groen aanwezig.

Afbeelding 3: Impressie bestaande situatie.



Afbeelding 4: Groepsaccommodatie vanaf de Zandkampweg.



Afbeelding 5: Dienstwoning vanaf de Zandkampweg.



2.2. Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie zal de volledige bestaande bebouwing gesloopt worden en wordt plaats gemaakt voor nieuwbouw. Er worden 10 studio's en 3 eengezinswoningen met bijgebouwen plus een nieuwe groepsaccommodatie gerealiseerd. De studio's en eengezinswoningen krijgen een hofvormige opzet. De 10 studio's zijn bestemd voor mensen die aangewezen zijn op zorg en ondersteuning. De studio's zijn groot genoeg om met twee personen en eventueel één kind in te wonen. In de 3 eengezinswoningen komen de begeleiders van de bewoners van de studio's te wonen, eventueel met hun gezin. Het is de bedoeling dat er samengewoond kan worden in een ontspannen sfeer met rust in relatie met de natuur. De groepsaccommodatie staat los van de deze leefgemeenschap en zal hetzelfde als in de huidige situatie gebruikt worden. Op het terrein zullen verder de nodige parkeerplaatsen worden gerealiseerd, er komt een groot bijgebouw horende bij de woningen en is er ruimte voor een speelweide bij de groepsaccommodatie. Het geheel zal groen worden ingepast, waarbij wordt geprobeerd zoveel mogelijk van het bestaande groen te handhaven. Ook in de toekomstige situatie zullen er twee inritten zijn, één naar de groepsaccommodatie en één naar de woningen. Het perceel wordt dan ook duidelijk in twee delen opgesplitst zoals te zien op onderstaande afbeeldingen waar een impressie van de toekomstige situatie wordt gegeven. Voor een volledig beeld van de inrichting van het perceel in de toekomstige situatie wordt verwezen naar het landschappelijk inpassingsplan¹ in de bijlage.

¹ N+L Landschapsonwerpers, Landschappelijke inpassing Zandkampweg 21 Ermelo, Mander, 15 november 2024

Afbeelding 6: Impressie toekomstige situatie.



Afbeelding 7: Impressie toekomstige situatie.



3. Beleidskader

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld en geldt vanaf 1 januari 2024 als de Nationale Omgevingsvisie als bedoeld in de omgevingswet. In de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk.

In de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk.

De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen Nederland staat, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke prioriteiten de Rijksoverheid stelt bij de inrichting van Nederland en hoe het Rijk keuzes maakt in de uitvoering daarvan. Keuzes die samenhangen met toekomstbeelden over de fysieke leefomgeving, maatschappelijke opgaven en bijbehorende economische perspectieven. Steeds duidelijker wordt dat de opgaven alleen goed aangepakt kunnen worden als dat in samenhang gebeurt, het ontwikkelpotentieel van heel Nederland optimaal wordt benut en gezorgd wordt voor een duurzame verbinding van alle delen van Nederland en met de landen om ons heen.

Het beleid in de leefomgeving is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de betrokken overheden. De NOVI geeft aan waar het Rijk zich op nationale schaal aan bindt, waar het regie voert richting medeoverheden of waar het juist aan de medeoverheden is om keuzes te maken. Provincies en (samenwerkende) gemeenten zullen in hun omgevingsvisies uiting geven aan hun eigen verantwoordelijkheid en keuzes in de fysieke leefomgeving.

Met de NOVI wordt in beeld gebracht waar kansen liggen. Kansen om de kwaliteit van onze leefomgeving te verbeteren. Kansen om sociale samenhang, gezondheid en economisch herstel te bevorderen en kansen om schone, veilige en duurzame technieken, die bijdragen aan de beoogde transitie naar een circulaire samenleving – stevig te verankeren in onze manier van leven en werken. Daartoe zijn 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortvloeiende opgaven beschreven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

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

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond. Ten behoeve van die afweging gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

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

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is van een dusdanig kleine schaal dat deze geen belangen raakt uit de Nationale Omgevingsvisie. Het voornemen is om de bestaande bebouwing te slopen en daarvoor in de plaats 10 studio's en 3 eengezinswoningen met bijgebouwen plus een groepsaccommodatie te realiseren. Dit past in ieder geval binnen twee nationale belangen uit de NOVI, namelijk:

- realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
- zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften.

De planontwikkeling is niet in strijd met de uitgangspunten van de NOVI.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Omgevingsvisie en -verordening Gelderland

Provinciale Staten hebben op 19 december 2018 de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland en Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. De omgevingsverordening is vervolgens meerdere malen geactualiseerd. In de omgevingsvisie wordt benoemd wat historisch en landschappelijk gezien van waarde is en wat beschermd moet worden. Daarnaast wordt beschreven wat 'cool', nieuw en vernieuwend is en daarmee juist aantrekkelijk is voor nieuwe generaties. De omgevingsvisie schetst het beeld op de toekomst en geeft hiermee richting aan wat gewenst is en wat veranderd en ontwikkeld moet worden.

Een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland staat daarbij centraal. Dat is het streven waaraan gewerkt moet worden. Dit wordt gedaan door bij de uitoefening van de provinciale taken de focus te leggen op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland. Met behulp van zeven ambities – op het terrein van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, economisch vestigingsklimaat en op het woon- en

leefklimaat – wordt hier richting aan gegeven. Door vier 'spelregels' of 'Doe-principes' – DOEN, LATEN, ZELF en SAMEN – wordt hier vervolgens werking aan gegeven. Tezamen vormen zij het kader waar binnen de provincie Gelderland werkt en afwegingen maakt.

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.' De verdere voor het plangebied van toepassing zijnde thema's uit de omgevingsvisie/verordening worden hierna behandeld.

Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik

Het accent van stedelijke ontwikkelingen verschuift van nieuwbouw naar het vitaliseren van bestaande gebieden en gebouwen. Voor een goede afweging van keuzes voor locaties van nieuwe gebouwen staat de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik centraal. Met deze ladder wordt een transparante besluitvorming en een zorgvuldige ruimtelijke afweging nagestreefd. Het gaat om het tijdig afwegen van kansen en mogelijkheden om bestaande gebouwen te benutten bij overwegingen van nieuwe bebouwing. Als juridische basis gebruikt de provincie de ladder voor duurzame verstedelijking die het Rijk heeft vastgelegd in het artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). In elk plan dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling dienen gemeenten volgens de rijksladder die locatiekeuze te motiveren. Deze rijksladder is van provinciaal belang. Aangezien de juridische borging van de ladder al geregeld is in het Bkl, heeft de provincie de ladder niet nogmaals opgenomen in de provinciale omgevingsverordening. In paragraaf 4.2 is de Ladder voor duurzame verstedelijking uitgewerkt.

Woningbouw

In afdeling 2.1 zijn artikelen met (instructie)regels voor de regionale woonagenda opgenomen. Ook bevat de afdeling een drietal artikelen met instructieregels voor recreatiewoningen. Op basis van voornoemde afspraken is binnen de Regio Noord-Veluwe de regionale woonopgave voor de periode 2013-2024 verdeeld over de deelnemende gemeenten. Als afgeleide daarvan is door de gemeente het Meerjarenprogramma Woningbouw 2014-2024 opgesteld. De te realiseren woningen in dit plangebied passen binnen dit meerjarenprogramma.

Duurzaamheid

Het energievraagstuk is een wereldwijd vraagstuk. Het gaat aan niemand voorbij en raakt iedereen, ook in Gelderland. 'Oude' manieren van energie opwekken en gebruiken hebben te veel negatieve effecten en passen niet meer. Nieuwe manieren zijn nodig. Het streven is dat Gelderland in 2050 volledig klimaatneutraal is. De woningen zullen gasloos worden gebouwd. De vraag naar (hulp)energie zal door toepassing van PV-panelen op het dakvlak worden uitgevoerd.

Intrekgebied

Op de kaart 'water en milieu' is het plangebied gelegen in een intrekgebied. Artikel 2.38 bepaalt dat een bestemmingsplan voor gronden binnen een intrekgebied de winning van fossiele ener-

gie niet mogelijk mag maken. Deze ontwikkeling maakt deze winning niet mogelijk en dit vormt daarmee dus geen probleem.

Natura2000, GNN en GO

Natura 2000 omvat een samenhangend Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. Alle Europese lidstaten dragen hieraan bij. Natura 2000 is gericht op het behoud van natuurgebieden en de ontwikkeling daarvan. De Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn vormen hiervoor de onderliggende basis. Alle Natura 2000-gebieden liggen binnen de Ecologische Hoofdstructuur. In de omgeving is een aantal Natura 2000-gebieden gelegen. Het betreft de Veluwe op circa 1 km en de Veluwerandmeren op ca. 2,7 km afstand van het plangebied. Naast toetsing op Natura 2000 gebied vindt separaat een toetsing plaats op het Gelders Natuurnetwerk (GNN), de voormalige Ecologische hoofdstructuur. Voor het GNN is door de provincie Gelderland een aantal criteria opgesteld waaraan wordt getoetst of een plan invloed heeft op de wezenlijke waarden en kenmerken. Daarnaast zijn Groene Ontwikkelzones (GO) aangewezen. Dat zijn gebieden met andere functies dan natuur die ruimtelijk verweven zijn met de natuur van het Gelders Natuurnetwerk en daar functioneel mee samenhangen. Het beleid in de GO is gericht op de versterking van die samenhang. Zoals in paragraaf 4.5 is opgenomen doet de voorgenomen ontwikkeling geen afbreuk aan de ecologische waarden in het gebied en is de stikstofdepositie niet hoger dan 0.00 mol/ha/jaar.

Gelderse streken: Randmeerkust

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van de Gelderse streek Randmeerkust en daarom moet rekening gehouden worden met de voor die streek vastgestelde kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen van het landschap. De ontwikkeling betreft de sloop en nieuwbouw van gebouwen op een bestaande kavel. Het geheel is zorgvuldig vormgegeven en de karakteristieke verkaveling is gerespecteerd. Het perceel wordt verder groen ingepast middels inheemse beplanting. Daarmee doet de ontwikkeling geen afbreuk aan de kernkwaliteiten van de randmeerkus.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten zoals verwoord in de provinciale omgevingsvisie en de omgevingsverordening.

3.3. Regionaal beleid

3.3.1. Omgevingsagenda Regio Noord-Veluwe

Algemeen

De gemeente Ermelo maakt deel uit van de regio Noord-Veluwe. In de Omgevingsagenda geven de acht gemeenten van de Noord-Veluwe aan waarop zij regionaal willen samenwerken in de periode 2015-2020. Niet alleen als gemeenten onderling, maar nadrukkelijk ook met ondernemers, maatschappelijke partners en de provincie Gelderland. In de omgevingsagenda zet de regio in op vier opgaven, namelijk:

- versterken toeristisch product;
- vitaliseren buitengebied;

- verbeteren economische infrastructuur;
- stimuleren klimaat neutrale regio.

Per opgave worden deelopgaven genoemd. In het geval van het plangebied is vooral het vitaliseren van het buitengebied van belang. Daarbij zet de regio in op het stimuleren van nieuwe (economische) impulsen en het behouden en versterken van de leefbaarheid in kleine dorpen en gemeenschappen.

Conclusie

De ontwikkeling in het plangebied levert hieraan een bijdrage. De ontwikkeling levert een nieuwe impuls door de realisatie van nieuwe functies in het buitengebied waarmee het buitengebied vitaal gehouden wordt. Daarbij neemt het aantal inwoners van Ermelo toe. Dit geeft voor de in de kern aanwezige voorzieningen een groter aantal bezoekers en daarmee meer draagvlak. De leefbaarheid kan daarmee behouden blijven en waar mogelijk versterkt worden. De voorgenomen ontwikkeling past binnen de kaders van de Omgevingsagenda Regio Noord-Veluwe.

3.3.2. Woondeal regio Noord-Veluwe

Algemeen

De Noord-Veluwse gemeenten en woningcorporaties hebben op woensdag 8 maart 2023 in Zutphen de regionale woondeal Noord-Veluwe getekend. Hiermee spreken zij af het woningtekort gezamenlijk aan te pakken. De woondeal beschrijft hoeveel woningen er in de regio gebouwd worden tot en met 2030, waar dit gaat gebeuren en wat het aandeel betaalbare woningen zal zijn. De regio Noord-Veluwe zet in op de bouw van ruim 12.500 woningen verspreid over de gemeenten Elburg, Ermelo, Harderwijk, Hattem, Nunspeet, Oldebroek en Putten. De Noord-Veluwe is de enige regio in de provincie Gelderland waarbij ook de woningcorporaties de woondeal mee ondertekenen. De gemeenten op de Noord-Veluwe hebben 15 bouwlocaties aangewezen als zogenaamde sleutelprojecten. Met in totaal zo'n 8.000 woningen dragen deze projecten significant bij aan de regionale ambitie van ruim 12.500 woningen. In Ermelo bedraagt het aandeel 1.508 woningen.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan de doelstelling om in de komende jaren 1.508 woningen in Ermelo te realiseren. De voorgenomen ontwikkeling past binnen de kaders van de Woondeal regio Noord-Veluwe

3.4. Gemeentelijk beleid

3.4.1. Omgevingsvisie

Op 26 januari 2022 is de Omgevingsvisie Ermelo vastgesteld door de gemeenteraad. De Omgevingsvisie voor de gemeente Ermelo is opgesteld conform de Omgevingswet. Het plangebied is gelegen in het deelgebied 'Buitengebied west'. De grootste opgave voor dit gebied is het op een goede manier begeleiden van de diverse typen initiatieven, zodat de buurtschappen vitaal en leefbaar blijven, maar ook gewerkt wordt aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit, behoudt van het kleinschalige en de cultuurhistorische en landschappelijke waarde.

Verder wordt er in algemene zin aangegeven dat inbreiding boven uitbreiding geen 'hard' uitgangspunt meer is. De gemeente vindt het groene karakter en de identiteit van Ermelo behouden belangrijker en de gemeente hecht grote waarden aan klimaatadaptatie, biodiversiteit, schone lucht en een gezonde leefomgeving. Hiervoor is juist groen nodig in de bebouwde omgeving, zowel in de openbare ruimte als in de privétuinen. Daarom zal inbreiding, naast de bekende harde locaties, met name nog mogelijk zijn via 'steen voor steen', dus op herontwikkelingslocaties en ter verbetering van lelijke plekken'.

Conclusie

In de omgevingsvisie staat expliciet benoemd dat: "Goed wonen, is wonen met zorg en aandacht voor de individuele behoefte van de inwoner, zoals autonomie. Dit draagt bij aan de kwaliteit van leven. Hiervoor is onder andere noodzakelijk: een diversiteit in woonzorginitiatieven (in prijs, doelgroep, omgeving) en proeftuinen, beschikbaarheid van betaalbare huurwoningen voor uitstroom uit Maatschappelijke Opvang, Beschermd Wonen en Jeugdzorg (met name eenpersoonshuishoudens)." In het document 'Samen thuis op de Noord-Veluwe, Regio en Beleidsplan Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang Noord Veluwe 2020-2023'. Is nader uitgewerkt hoe de gemeente dit wil bereiken. Zo is één van de ontwikkelopgaven om voldoende (betaalbare) zelfstandige woonruimte nodig waar mensen met begeleiding kunnen wonen. Dit vraagt om integraal gemeentelijk beleid en afspraken met onder andere woningcorporaties. Op dit moment mogen woningcorporaties niet huren van particuliere verhuurders. Door meer samen te werken met particuliere ontwikkelaars is het mogelijk op korte termijn woningen/units te bouwen. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in deze behoefte waar vanuit een particuliere ontwikkeling wordt voorzien in zelfstandige woonruimtes waar mensen met begeleiding kunnen wonen. De ontwikkeling past daarmee binnen de ambities van de gemeente uit de Omgevingsvisie.

3.4.2. Woonvisie

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 in de komende jaren stappen gezet moeten worden om de kwaliteit 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:

- samen investeren in toekomstbestendige buurt(schap)pen;
- woningbouwprogramma in balans;
- passend en betaalbaar wonen voor iedereen;
- samen investeren in toekomstbestendige buurt(schap)pen.

Samen met de eigenaren en huurders wordt geïnvesteerd in de (energetische) kwaliteit van woningen, de inrichting van de leefomgeving en de leefbaarheid. Iedere inwoner die dat nodig heeft kan passend wonen met eventuele ondersteuning. De gemeente faciliteert het om zo lang

mogelijk zelfstandig te kunnen wonen. Daarnaast wordt de groene woonomgeving versterkt en staat integraal en gebiedsgericht werken in het woonbeleid centraal. Sociale, leefbaarheids- en fysieke opgaven worden gecombineerd. Er wordt ingezet op het faciliteren van kleinschalige wooninitiatieven die aansluiten op de lokale behoefte en die bijdragen aan de leefbaarheid en het 'groene' karakter van de leefomgeving.

De bevolkings- en huishoudensgroei en de behoefte aan woningen in de gemeente Ermelo wordt gefaciliteerd door middel van een gebalanceerd woningbouwprogramma. Er wordt ingezet op de realisatie van 1.060 woningen in de periode 2020 tot 2030. In tijden van hoogconjunctuur wordt ingezet op een hogere productie, maar er wordt ook rekening gehouden met een lagere productie in economisch zwaardere tijden. Voor het woningbouwprogramma wordt primair ingezet op inbreiding, transformatie en de ontwikkeling van de locaties Veldwijk, Hooge Riet, Branderskamp, De Enk, Rodeschuurwegje, centrum Horst, recreatiecluster Horst en sporthallocatie de Balverszaal. Er wordt gestreefd naar een gevarieerd aanbod in 2030 waarin alle doelgroepen worden bediend. Woningbouwplannen op de lokale behoefte en streven naar de juiste woningen op de juiste plaats worden door de gemeente gefaciliteerd.

De woningvoorraad moet zoveel mogelijk passen bij de woonwensen, inkomens, levensfase en huishoudenssamenstelling van de inwoners van de gemeente Ermelo. De gemeente spant zich in om met de woonpartners een voldoende passend aanbod te creëren voor doelgroepen die het lastig hebben op de woningmarkt (starters, jonge huishoudens, lage- en middeninkomens en mensen met zorgbehoefte). Dit wordt gedaan door het verbeteren en bevorderen van doorstroming.

De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan de behoefte aan woningen. De ontwikkeling is bedoeld voor een doelgroep die maatschappelijke begeleiding nodig heeft en dat vormt een groep die het lastig heeft op de woningmarkt. Daarnaast betreft het een kleinschalig initiatief. Dit maakt dat de ontwikkeling past binnen de ambities uit de woonvisie.

3.4.3. Afwegingskader woningbouw

De gemeente Ermelo heeft op 16 oktober 2019 de beleidsvisie afweging woningbouwplannen vastgesteld, welke op 20 juli 2023 voor het laatst is herzien. De gemeente bepaalt met het afwegingskader woningbouwplannen aan welke plannen zij meewerkt. De gemeente Ermelo heeft er behoefte aan om meer grip te krijgen op de daadwerkelijke realisatie van woningbouwplannen. Er is grote vraag naar sociale woningbouw, midden huur en goedkope koop. Daar wil de gemeente qua nieuwbouwplannen bij aansluiten. Daarom is gekozen om een afwegingskader voor woningbouwplannen op te stellen en een bijpassende werkwijze te ontwikkelen. Bij de plannen let de gemeente op de woningbehoefte in Ermelo en het type woning waar behoefte aan is, of het plan voldoet aan lokale en provinciale regels en afspraken (zoals de plancapaciteit) en wil ze tot een snelle uitvoering komen van kansrijke woningbouwplannen.

De plancapaciteit geeft aan hoeveel woningen er gebouwd mogen worden in de gemeente Ermelo. Tot 2030 zijn er genoeg woningbouwplannen om aan de plancapaciteit te voldoen. De

provincie past de plancapaciteit elk jaar aan. De gemeente Ermelo staat meer woningbouwplannen toe. Dit komt door het gebrek aan woningen en de kans op planuitval. Na goedkeuring van het plan door de gemeenteraad, heeft de initiatiefnemer 3 jaar om het woningbouwplan woonklaar op te leveren. Beroep- en bezwaartermijnen vallen buiten deze 3 jaar.

Conclusie

Voorliggend plan voorziet in de woningbouwbehoefte in Ermelo. De gemeente wil het plangebied benutten om aan de woningbouwbehoefte te voorzien

3.4.4. Ontwikkelperspectief Horst & Telgt

Het college van burgemeester en wethouders heeft samen met buurtvereniging Horst & Telgt een ontwikkelingsperspectief gemaakt. Dit is een vervolg op het buurtplan uit 2015. Het geeft duidelijkheid in de haalbaarheid van kleine ontwikkelingen in dit gebied. De gemeenteraad stelt de het ontwikkelingsperspectief op 3 maart 2021 vast. Het ontwikkelingsperspectief gaat met name uit van ontwikkelingen met betrekking tot wonen of bedrijvigheid en er worden verschillende eisen gesteld aan de inrichting van de percelen. Centrale doel van het ontwikkelingsperspectief is dat nieuwe ontwikkelingen de landschappelijke beleving moeten versterken.

Conclusie

Het plangebied bevindt zich in het 'afwegingsgebied'. Hierin zijn ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk. Op de visiekaart is dit gebied weergegeven als afwegingsgebied voor toekomstige ontwikkelingen. Nieuwe initiatieven en concepten in dit kader worden toegejuicht. Binnen dit afwegingsgebied is ruimte voor het toevoegen van kleinschalige ontwikkelingen, mits passend binnen de gebiedskarakteristiek. De voorgenomen ontwikkeling sluit hierop aan. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt de bestaande bebouwing op het terrein geheel gesloopt. De nieuwbouw is afgestemd op de omgeving met een landschappelijke inpassing en versterking van het bestaande groen. De landschappelijke beleving van het gebied wordt daarbij behouden. De ruimtelijke kwaliteit van het landschap wordt hierdoor verbeterd.

3.4.5. Groenvisie 2017-2027

De groenvisie 2017-2027 is door de gemeenteraad van Ermelo in december 2017 vastgesteld. De groenvisie beschrijft hoe de gemeente de eerste 10 jaar omgaat met alle vormen van groen in de gemeente. De groenvisie is gemaakt samen met inwoners, organisatie, experts en raadsleden. Hierdoor konden veel belangrijke onderwerpen worden meegenomen. De groenvisie maakt verschil in groen uit de groenstructuur. Ook de waardevolle bomen en leefomgevingsgroen wordt rekening mee gehouden. Het groen uit de groenstructuur bestaat uit hoofd- en nevenstructuren, waardevolle bomen en bijzonder particulier groen. Dit groen is:

- op kaart gezet;
- drager van de groene identiteit van het dorp Ermelo;
- wordt beschermd vanuit het principe "nee, behalve".

Hierbij kan gedacht worden aan groen dat bijzonder is voor het dorp of groen met een cultuurhistorische betekenis. Hier doet de gemeente alleen iets mee als dit echt noodzakelijk is. Met

het leefomgevingsgroen gaat de gemeente minder streng om. Een boom kan bijvoorbeeld gekapt of verplant worden, behalve als buren of belanghebbenden goede redenen hebben om dit te voorkomen. Dan wordt gesproken over "ja, behalve". De groenvisie biedt ook kaders in de vorm van ambities en wettelijke taken. Geeft richting aan groenbewust handelen bij ruimtelijke ontwikkelingen en is uitgangspunt voor het beheer van het groen van de gemeente.

Conclusie

Het plangebied is op de Groenkaart Buitengebied gemeente Ermelo aangewezen als Kampen-landschap. De groenkaart laten de gewenste situatie voor in de toekomst zien. Ze tonen waar de gemeente naar streeft. Het structurele groen van de groenkaarten is groen dat de gemeente koestert:

- vragen voor veranderingen benadert de gemeente met een 'nee, tenzij';
- als groen wordt opgeofferd, vindt altijd compensatie plaats.

Met de voorgenomen ontwikkeling vindt geen opoffering van groen plaats. Er vindt juist een toevoeging van groen plaats doordat het terrein landschappelijk wordt ingepast met streekeigen beplanting. Deze ontwikkeling is daarmee passend binnen de Groenvisie 2017-2027.

4. Aspecten fysieke leefomgeving en milieu

4.1. m.e.r.-beoordeling

Algemeen

De wetgeving omtrent de milieueffectrapportage (m.e.r) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Het bevoegd gezag zal per specifiek geval na moeten gaan of er sprake is van een plan of programma in de zin van de Strategische milieubeoordeling-richtlijn. Onder een plan of programma wordt in ieder geval verstaan: een omgevingsvisie, een programma, een omgevingsplan en een voorkeursbeslissing. Er hoeft niet (meer) getoetst worden aan de limitatieve lijst van MER-plichtige plannen en programma's uit de Bijlage bij het Besluit MER. Er wordt onder de Omgevingswet geen onderscheid (meer) gemaakt tussen een formele en vormvrije MER-beoordeling op grond van aangewezen drempelwaarden. Er is dus nog maar één MER-beoordelingsprocedure.

Toetsing

De woningen worden gebouwd ter plaatse van een bedrijfswoning. De gronden van de overige drie woningen hebben al een recreatieve bestemming waarop verschillende gebouwen staan. Gelet op het beperkte ruimtebeslag wordt de planontwikkeling in dit geval niet gezien als een stedelijk ontwikkelingsproject. Daarbij is op grond van jurisprudentie (ABRvS 201901439/1/R1) van belang dat sprake is van bestaand bebouwd perceel en dat het ruimtebeslag van de uitbreiding van de voorziene bebouwing relatief beperkt is.

Wellicht ten overvloede kan worden opgemerkt dat uit de samenvatting van de onderzoeken in dit hoofdstuk, volgt dat belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn uitgesloten.

Conclusie

Het aspect m.e.r.-beoordeling levert geen belemmering op voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2. Ladder voor duurzame verstedelijking

Algemeen

Om de ruimte zorgvuldig te benutten en overprogrammering te voorkomen is de "Ladder voor duurzame verstedelijking" geïntroduceerd. De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. 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 een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet de behoefte aan die ontwikkeling (trede 1) worden aangetoond. Indien die stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, moet worden gemotiveerd waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien (trede 2). Het begrip stedelijke ontwikkeling wordt daarbij als volgt gedefinieerd: "ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen".

Toetsing

Uit jurisprudentie blijkt dat 11 woningen niet wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Het planvoornemen omvat het realiseren van 10 studio's en 3 eengezinswoningen met bijgebouwen plus een groepsaccommodatie. In de huidige situatie is de groepsaccommodatie en een dienstwoning aanwezig. Ten opzichte van de huidige situatie worden er dus 12 woningen aan toegevoegd en is er in het kader van de ladder voor duurzame ontwikkeling sprake van een stedelijke ontwikkeling.

Daarnaast volgt uit jurisprudentie dat wanneer het om een functiewijziging gaat, moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging, dat gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarbij moet ook het ruimtebeslag worden betrokken.

Uit de paragraaf 3.3 en 3.4 komt naar voren dat de kwantitatieve behoefte binnen de gemeente Ermelo neerkomt op 1.508 woningen. De behoefte aan woningen blijft groot en er dient dan ook voldoende woningbouw gerealiseerd te worden. Onderhavig plan voorziet in de toevoeging van 12 woningen op een locatie. Deze woningen leveren een beperkte bijdrage aan de totale kwantitatieve behoefte van 1.508 woningen.

Daarnaast staat in de omgevingsvisie benoemd dat er behoefte is aan particuliere ontwikkeling waarin wordt voorzien in zelfstandig wonen met begeleiding. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in deze behoefte waar vanuit een particuliere ontwikkeling wordt voorzien in zelfstandige woonruimtes waar mensen met begeleiding kunnen wonen. De behoefte (trede 1) is daarmee aangetoond.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de bebouwde kom van Ermelo en de stedelijke ontwikkeling vindt dan ook buiten bestaand stedelijk gebied plaats. Het is echter niet mogelijk om de voorgenomen ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren. De doelgroep waar met de voorgenomen ontwikkeling in wordt voorzien heeft namelijk baat bij een omgeving die voorziet in rust en ruimte. Er wordt een woon- en werkomgeving voor mensen met een begeleidingsvraag gerealiseerd. De mensen die hier gaan wonen komen uit een onwenselijke situatie/omgeving waardoor de behoefte aan wonen onder begeleiding is ontstaan. Het is de bedoeling dat de bewoners na een periode te hebben gewoond op de locatie aan de Zandkampweg weer terug kunnen keren naar een reguliere woonsituatie. Een omgeving met rust- en ruimte is daarbij essentieel zodat de bewoners aan zo min mogelijk prikkels worden blootgesteld. Een locatie binnen het bestaand stedelijk gebied van Ermelo waar ook kan worden voorzien in dezelfde rust en ruimte is momenteel niet voorhanden. Er is daarom voor de betreffende locatie gekozen waar, naast dat kan worden voorzien in rust en ruimte, ook al een vraag ligt om de locatie te vernieuwen/herontwikkelen. Op basis daarvan kan worden gesteld dat in bestaand stedelijk gebied niet in de behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling kan worden voorzien (trede 2).

Conclusie

De planontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking.

4.3. Duurzaamheid & gezondheid

De eisen met betrekking tot de milieuprestatie en energiezuinigheid van gebouwen zijn opgenomen in artikel 4.148-4.160 (Duurzaamheid) van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Hierin is onder meer aangegeven dat een bouwwerk bijna energie neutraal (BENG) dient te zijn.

In BENG wordt de energieprestatie van een gebouw uitgedrukt met drie indicatoren:

- **BENG 1**
Energiebehoefte: de hoeveelheid energie die een gebouw nodig heeft voor verwarming en koeling uitgedrukt in kWh per m² gebruiksoppervlakte per jaar. Deze indicator gaat over het beperken van de energievraag van het gebouw zelf. Aandachtspunten: stedenbouwkundig ontwerp, oriëntatie, compact ontwerp, schilisolatie, luchtdichtheid, zomernachtventilatie, ventilatiesysteem en zonwering.
- **BENG 2**
Primair energiegebruik: de hoeveelheid fossiele brandstof in kWh per m² gebruiksoppervlakte per jaar die nodig is voor verwarming, koeling, warm water en installaties. Let op: voor netstroom wordt het rendement van elektriciteitsproductie verrekend. Aandachtspunten: efficiënte installaties, warmteafgifte op lage temperatuur, warmwater met korte leidingen en warmteterugwinning en toepassing van hernieuwbare energie (ook BENG 3).
- **BENG 3**
Aandeel hernieuwbare energie: het percentage (in procenten) hernieuwbare energie van het totale energiegebruik. Aandachtspunten: toepassing van PV, zonneboiler, bodemenergie, omgevingswarmte, biomassa en externe warmtelevering (mits hernieuwbaar).

Ook de bevordering van gezondheid is een afwegingscriterium bij ruimtelijke ontwikkelingen. In dit hoofdstuk komt een aantal (milieu)aspecten, zoals geluidsoverlast, bodemverontreiniging, externe veiligheid, enzovoort, aan de orde waarbij de gezondheid van de toekomstige bewoners een rol speelt. Uit de uitgevoerde onderzoeken zijn geen belemmeringen naar voren gekomen ten aanzien van gezondheid. Daarnaast kan bij grotere planontwikkelingen ook gezondheidsbevordering gestimuleerd worden. Zo heeft de fysieke leefomgeving positieve gezondheidseffecten als deze uitnodigt tot gezond gedrag en mensen stimuleert tot meer bewegen, gezonder eten en elkaar ontmoeten. Voor de bouw van 10 studio's en 3 eengezinswoningen met bijgebouwen plus een groepsaccommodatie, is het onderdeel van het bevorderen van de gezondheid minder relevant, omdat er geen leefomgeving op een groter schaalniveau wordt ingericht.

Conclusie

Het aspect duurzaamheid en gezondheid levert geen belemmering op voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.4. Verkeersgeneratie, -afwikkeling & parkeren

Algemeen

Bij ruimtelijke plannen moet rekening worden gehouden met verkeersgeneratie en -afwikkeling en parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling.

Toetsing

In de huidige situatie kent het perceel twee in-/uitritten. Deze zullen gehandhaafd blijven. Er is dus straks één in-/uitrit naar de groepsaccommodatie en één naar de woningen. Qua verkeersbewegingen zal er doordat er nu sprake is van een groter aantal woningen sprake zijn van een kleine toename. Deze toename is echter dusdanig klein dat er geen reden is om aan te nemen dat het bestaande wegennet dat niet aankan.

Wat betreft parkeren moet gekeken worden naar de Nota Parkeernormen van de gemeente Ermelo. Voor wat betreft de woningen worden geldt voor de eengezinswoningen een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning ('koop hoekwoning'). Voor de studio's geldt een parkeernorm van 1,2 per woning ('aanleunwoning'). Daarnaast wordt er een stukje kantoorruimte gerealiseerd kleiner dan 100 m², waarvoor 2,6 parkeerplaatsen moeten worden aangelegd. Tot slot wordt er één logeerkamer gerealiseerd waarvoor 1 parkeerplaats wordt aangelegd ('hotelkamer'). In totaal moeten er voor het woongedeelte dus de volgende parkeerplaatsen worden aangelegd. Er worden 23 parkeerplaatsen gerealiseerd en er wordt dus voldaan aan de behoefte.

Afbeelding 8: Parkeerbehoefte woningen.

Type woning	Type conform Nota	Norm	Aantal	Totaal
Gezinswoning	Koop hoekwoning	2 per woning	3	6
Studio	Aanleunwoning	1,2 per woning	10	12
kantoor	Kantoor	2,6 per 100 m ²	<100 m ²	2,6
Logeerkamer	Hotelkamer	1 per kamer	1	1
Totaal				21,6

De functie van een groepsaccommodatie (meestal jongeren), is niet in de Nota Parkeernormen opgenomen. In de regel gaat het om maximaal 70 personen welke geen eigen auto hebben, maar gebracht zullen worden door anderen. Incidenteel en gedurende korte tijd zullen er maximaal 20 parkeerplaatsen nodig zijn. Indien de groep bestaat uit 40 volwassenen dan zullen er ongeveer 20 parkeerplaatsen nodig ervan uitgaande dat er in één auto twee volwassenen plaatsnemen. Als wordt gekeken naar de nota dan past de kampeerboerderij het best bij de hotelfunctie. Echter zal de kampeerboerderij geen kamers krijgen, maar slaapzalen. Gaan we theoretisch uit van 20 kamers voor 40 volwassenen (per kamer 0,78 parkeerplaatsen), dan komt dat op een totaal van 15,6 parkeerplaatsen. Er worden 24 parkeerplaatsen aangelegd voor de groepsaccommodatie dus er wordt in de behoefte voorzien.

Conclusie

Het aspect verkeersgeneratie, -afwikkeling & parkeren levert geen belemmering op voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.5. Flora & Fauna

4.5.1. Algemeen

De natuur in Nederland wordt beschermd vanuit twee invalshoeken: bescherming van gebieden en bescherming van soorten. Per 1 januari 2024 is de Wet natuurbescherming (Wnb) opgegaan in de Omgevingswet: de Aanvullingswet natuur het Aanvullingsbesluit natuur en de Aanvullingsregeling natuur.

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden. Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn(92/43/EEG).

Het normenkader, de instrumenten en de bevoegdheidsverdeling voor het Natuurbeschermingsrecht is ongewijzigd ten opzichte van de Wnb. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kan voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten. In verband met de planontwikkeling is daarom voor ecologisch onderzoek verricht in het plangebied. In eerste instantie is er een quickscan² uitgevoerd waaruit bleek dat er naar bepaalde soorten vervolgonderzoek³ noodzakelijk is.

4.5.2. Gebiedsbescherming

Natura 2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden en wordt in Nederland beschermd door middel van de Omgevingswet. Deze wet biedt een beschermingskader voor de aangewezen beschermde gebieden. Deze gebieden worden beschermd om de gunstige staat van instandhouding van vogelsoorten, habitattypen en andere planten- en diersoorten te behouden en waar nodig te herstellen.

Naast de wettelijke bescherming van de Natura 2000-gebieden heeft Nederland de bescherming van andere gebieden planologisch vastgelegd. Onder de planologische bescherming vallen onder andere weidevogelgebieden en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De bescherming van het NNN vindt plaats door toetsing van de bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen aan het NNN-beleid. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlandse netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuur(gebieden). Door verbindingen tussen natuurgebieden te maken, kunnen planten en dieren zich makkelijker verspreiden over meer gebieden. De bescherming van het NNN bestaat hieruit (artikel 7.8, lid 2, Bkl): dat geen activiteiten

² SAB, Quickscan natuur – Ermelo Zandkampweg 21, 210502.01, Arnhem, 23 november 2023

³ Groenewold, Nader onderzoek soorten Zandkampweg 21 te Ermelo, 2024-006, Ermelo, 1 oktober 2024

worden mogelijk gemaakt die leiden tot een aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden, of tot een vermindering van de wezenlijke kenmerken en waarden, oppervlakte of samenhang van het NNN.

Toetsing gebiedsbescherming

Uit de quickscan ecologie blijkt dat er aangaande beschermde natuurgebieden en houtopstanden geen sprake is van mogelijke overtreding van de Omgevingswet. In het stikstofdepositieonderzoek⁴ is voor de aanleg- en gebruiksfase van de ontwikkeling de te verwachten stikstofdepositie ter plaatse van de Natura 2000-gebieden berekend. Uit de berekening van de aanleg- en gebruiksfase blijkt dat de stikstofdepositie op de stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar. Er is geen sprake van vergunningplicht op grond van de Wet Omgevingswet.

Uit het oogpunt van de gebiedsbescherming zijn er geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

4.5.3. Soortenbescherming

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.

Toetsing soortenbescherming

Uit de quickscan blijkt dat er mogelijk nestplaatsen aanwezig zijn van de huismus. Ook verblijfplaatsen van dwergvleermuizen zijn niet op voorhand uit te sluiten. Verder is de steenuil bekend van de omgeving en is de open schuur mogelijk geschikt voor de kerkuil. In het naastgelegen bos broeden mogelijk roofvogels, als sperwer, ransuil of boomvalk en in een nest op het terrein is mogelijk de eekhoorn aanwezig. Daarom is nader onderzoek uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek zijn als volgt:

- Uit het uitgevoerde nader onderzoek blijkt dat in de te slopen woning 2 nestplaatsen aanwezig zijn van de huismus. Hiervoor is een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit noodzakelijk. De provincie Gelderland is hiervoor het bevoegd gezag.
- Er verdwijnen bij de sloop geen vaste verblijfplaatsen van vleermuizen of uilen. Ook andere beschermde soorten of verblijfplaatsen zijn in het nader onderzoek niet aangetroffen. Door het vrij intensieve gebruik van het terrein door kinderen vanwege het kamphuis, is sprake van vrij veel verstoring door licht en geluid. Daarmee is gebruik van het terrein door beschermde soorten ook niet heel waarschijnlijk.

⁴ Groenewold, Memo stikstofdepositie nieuwbouw Zandkampweg 21 te Ermelo, 2024-006, Ermelo, 17 oktober 2024

- Bij uitvoering van de werkzaamheden altijd invulling geven aan de 'algemene en specifieke zorgplicht', wat inhoudt dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan beschermde soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken.
- Concreet betekent de zorgplicht hier dat de sloop en het bouwrijp maken moet plaatsvinden buiten de gevoelige tijd. De beste tijd voor uitvoering van de werkzaamheden is dan in de periode half augustus - maart.
- Advies is om bij landschappelijke inpassing in geval van nieuwe soorten zo mogelijk ook inheemse bes- en nootdragende soorten toe te voegen (bijvoorbeeld meidoorn, sleedoorn, hazelaar, lijsterbes en Gelderse roos).
- Advies is verder om in de nieuwbouw verblijfplaatsen op te nemen voor zowel de huismus als voor vleermuizen. Voor de huismus is dat verplicht, voor de vleermuizen een advies. Vleermuizen eten zeer veel muggen, tot wel een derde van hun lichaamsgewicht per nacht. Omdat vleermuizen veel door het gebied trekken is het advies onnodige buitenverlichting te voorkomen en lampen alleen naar beneden toe te laten uitstralen.

4.5.4. Conclusie

In de te slopen woning zijn 2 nestplaatsen aanwezig van de huismus. Voor de sloop van deze woning is een omgevingsvergunning flora- en fauna activiteit noodzakelijk. Voorafgaand aan de sloop dient deze vergunning verleend te zijn.

4.6. Luchtkwaliteit

Algemeen

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

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

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

Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties.

Toetsing

Omdat in het plangebied het aantal woningen met 12 toeneemt en het overige gebruik hetzelfde is als in de huidige situatie, kan worden geconcludeerd dat de planontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Uit de atlas voor de leefomgeving (peiljaar 2023, bron: www.atlasleefomgeving.nl) blijkt dat de achtergrondconcentratie stikstofdioxide (9,2 microgram per m³) en fijn stof (15,1 microgram per m³) zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 40 microgram per m³ bevinden. De concentratie zeer fijn stof (8,2 microgram per m³) bevindt beneden de wettelijk

toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 20 microgram per m³. In het plangebied worden de grenswaarden derhalve niet overschreden.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit levert geen belemmering op voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.7. Geluid

Geluid kan van grote invloed zijn op het woon- en leefklimaat van mensen en op hun gezondheid. De aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting onder de Omgevingswet is vooral een decentrale afweging. Een gemeente legt in het omgevingsplan voor elke locatie in de gemeente de gewenste geluidskwaliteit vast.

In afdeling 3.5 van het Bkl zijn regels voor belangrijke geluidsbronnen zoals industrieterreinen, wegen en spoorwegen opgenomen. De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van spoorwegen of industrieterreinen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen (voor functies zoals wonen, onderwijs of zorg) en locaties nabij een geluidsbron. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen geluidbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (gpp) (lokale spoorwegen die zijn aangewezen bij omgevingsverordening, rijkswegen, provinciale wegen, hoofdspoorwegen en industrieterreinen) en bronnen met een basisgeluidemissie (bge). Voor lokale wegen (een verharde gemeente- of waterschapsweg met een verkeersintensiteit van meer dan 1.000 motorvoertuigen per etmaal) en lokale spoorwegen (een spoorweg die niet is aangewezen bij omgevingsverordening) geldt een basisgeluidemissie (bge). Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid. Binnen het geluidaandachtsgebied is akoestisch onderzoek nodig om een geluidgevoelig gebouw toe te laten.

Abbeelding 9: Standaardwaarden en grenswaarden.

Geluidbronsoorten	Standaardwaarde	Grenswaarde
Rijkswegen en provinciale wegen	50 L _{den}	60 L _{den}
Gemeentewegen en waterschapswegen	53 L _{den}	65 L _{den}
Hoofdspoorwegen en lokale spoorwegen	55 L _{den}	70 L _{den}
Industrieterreinen	50 L _{den} 40 L _{night}	55 L _{den} 45 L _{night}

Toetsing

Het plangebied ligt niet binnen een geluidaandachtsgebied. De Arendlaan en Telgterengweg liggen namelijk op meer dan 200 meter van het plangebied. Daarnaast geldt voor de Zandkampweg en de Konijnenwal een verkeersintensiteit van minder dan 1.000 motorvoertuigbewegingen per etmaal en is akoestisch onderzoek naar die wegen niet noodzakelijk. Dit betekent dat de lokale leefomgeving veilig en gezond is wat betreft geluid en de leefomgeving ten aanzien van dit aspect goed is.

Conclusie

Het aspect geluid levert geen belemmering op voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.8. Geur

Algemeen

Er bestaan diverse sectoren waar geurhinder een rol kan spelen, zoals onder meer bij veehouderijen en andere landbouwactiviteiten, de mengvoederindustrie, horeca, rioolwaterzuiveringsinstallaties, slachterijen, en (andere) milieubelastende activiteiten. Regels over geur zijn verdeeld over verschillende Amvb's. Het verschilt per type activiteit waar er regels zijn opgenomen. Conform de Omgevingswet dienen de activiteiten allereerst te voldoen aan de regels die in het tijdelijk omgevingsplan staan. Indien er nog geen aanpassing heeft plaatsgevonden van het tijdelijk omgevingsplan en sprake is van een activiteit/inrichting die/dat voorheen onder het Activiteitenbesluit milieubeheer viel, dan gelden de regels uit de Bruidsschat. De Bruidsschat (BS) bevat regels over:

- geur door het houden van landbouwhuisdieren en paarden en pony's voor het berijden in een dierenverblijf (par. 22.3.6.2 BS);
- geur door andere agrarische activiteiten, zoals o.a. het opslaan van vaste mest, champost of dikke fractie en het composteren of opslaan van groenafval (par. 22.3.6.4 BS);
- geur door het exploiteren van zuiveringstechnische werken (par. 22.3.6.5 BS).

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

Toetsing

In de directe nabijheid van het plangebied zijn verschillende agrarische bedrijven te vinden. Ten eerste liggen er in de omgeving van het plangebied enkele intensieve veehouderijen. Voor intensieve veehouderijen geldt dat de VNG en de GGD adviseren om een afstand van 250 meter aan te houden tussen de intensieve veehouderij en het geurgevoelig object. Het plangebied ligt op een afstand groter dan 250 meter ten opzichte van de dichtstbijzijnde intensieve veehouderij. Daarnaast gelden er voor veehouderijen waar dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld, vaste afstanden tussen de veehouderij en een geergevoelig object. Deze afstand bedraagt ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen en ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen. Het plangebied ligt op een grotere afstand dan 100 meter van de dichtstbijzijnde veehouderij. Rondom het plangebied bevinden zich geen (agrarische) bedrijven met een geuremissie die tot het plangebied reikt.

Conclusie

Het aspect geur levert geen belemmering op voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.9. Milieuzonering

In planologische procedures waarin de vestiging van woningen in de nabijheid van bedrijven (of andersom) mogelijk wordt gemaakt, moet rekening worden gehouden met ruimtelijk relevante milieuhygiënische aspecten van die bedrijven.

Het begrip 'inrichting' uit de Wet milieubeheer bestaat onder de Omgevingswet niet meer; deze is vervangen door regels voor milieubelastende activiteiten. Een 'milieubelastende activiteit' is een activiteit die nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken. Lozingsactiviteiten op oppervlaktewater of een zuiveringsinstallatie of wateronttrekking vallen niet onder de definitie van een 'milieubelastende activiteit'.

Inhoudelijk zijn er weinig veranderingen, wel is de systematiek gewijzigd. De rijksregels voor milieubelastende activiteiten staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Voor activiteiten die niet in H3 van het Bal zijn aangewezen, kan een gemeente regels opnemen in het Omgevingsplan. De algemene zorgplicht (artikel 1.7) en het algemene verbod (artikel 1.7a) uit de Omgevingswet zijn altijd van toepassing.

Om hinder tussen bedrijven en woningen te voorkomen, is ook onder de Omgevingswet een goede afstemming noodzakelijk. Milieuzonering zorgt ervoor dat bij de bouw van nieuwe woningen voldoende afstand in acht wordt genomen tot milieubelastende activiteiten (tussen bedrijven en gevoelige functies, zoals woningen). Zo worden hinder en gevaar voorkomen en kunnen bedrijven zich binnen aanvaardbare voorwaarden in een gebied vestigen en activiteiten (blijven) uitoefenen.

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten heeft in de brochure *Bedrijven en Milieuzonering* (2009) een handreiking gedaan ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau. De publicatie heeft bedrijven ingedeeld in categorieën met bijbehorende richtafstanden tot gevoelige functies, zoals woningen. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de grond die is aangewezen voor de functie bedrijf en anderzijds de gevel van een woning. Momenteel is de VNG bezig met de voorbereiding van een nieuwe handreiking over dit onderwerp. Vooralsnog wordt voor deze onderbouwing de 'oude' brochure gehanteerd.

De richtafstanden hangen samen met de gebiedskenmerken. De VNG-publicatie hanteert twee omgevingstypen, namelijk: een rustige woonwijk/buitengebied en een gemengd gebied. In een rustige woonwijk of buitengebied wordt functiescheiding nagestreefd. Tussen milieuhinder gevoelige functies en bedrijven dient de minimaal aan te houden 'richtafstand' in acht te worden genomen. In geval van een gemengd gebied, waar sprake is van functiemenging, kan een verkleinde richtafstand worden gehanteerd. In tegenstelling tot rustige woongebieden worden in dergelijke levendige gebieden milieubelastende activiteiten op kortere afstand van milieuhinder gevoelige functies acceptabel geacht. De richtafstand mag in deze gebieden met één afstands-

stap worden verkleind (10 meter behorende bij milieucategorie 1 wordt 0 meter, 30 meter van milieucategorie 2 wordt 10 meter van milieucategorie 1, etc.).

Het uitgangspunt van de VNG-handreiking is dat de gemeente deze gemotiveerd toepast. Het is een hulpmiddel, maar het legt niet vast wat wel en wat niet is toegestaan. Een gemeente dient zelf zorgvuldig af te wegen, te bepalen en te motiveren welke functies en activiteiten zij in een bepaald gebied toelaatbaar acht en welke Staat van Bedrijfsactiviteiten zal worden toegepast, zodat maatwerk en flexibiliteit voor een plangebied ontstaat.

Afbeelding 10: Omgevingstype.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter

Toetsing

In het kader van deze ontwikkeling is onderzoek gedaan naar bedrijven en milieuzonering⁵. Het gaat dan met name om de geluidaspecten, vanwege het kamphuis. Volgens de VNG-brochure bedrijven en milieuzonering oude stijl uit 2009 geldt voor het kamphuis een richtafstand van 50 meter. De brochure nieuwe stijl uit 2019 heeft dit vertaald naar Zone 2 met een waarde van 45 dB(A) op 50 meter, in een rustige woonwijk. Voor dit plan is in eerste instantie uitgegaan van een richtwaarde van 45 dB(A) op de gevels van de woningen. De geplande nieuwe woningen liggen op een afstand van ruim 30 meter of meer van het kamphuis. De nieuwe woningen gelden voor het kamphuis als woningen van derden. Stemgeluid is de belangrijkste factor voor een kamphuis. Voor stemgeluid in de open lucht vindt toetsing alleen plaats bij de ruimtelijke afweging. Er is een klein rekenmodel opgesteld, om de bijdrage van het kamphuis in te kunnen schatten. Mechanisch versterkte muziek is op het buitenterrein niet toegestaan. Voor kampliederen is in de berekening een muziektoeslag van 10 dB toegepast. Uit de resultaten blijkt dat er voor de bestaande omliggende woningen niet veel wijzigt. Op basis van inspraakreacties is wel een tweetal schermen van 2 meter hoog meegenomen, te weten langs de oostgrens en een scherm van de zuidwesthoek van het kampgebouw schuin richting de Konijnenwal. Met een langtijdgemiddeld beoordelingsniveau van $L_{A,r,LT} = 35$ dB(A) of lager en piekniveaus van $L_{A,max} = 55$ dB(A) of lager is ruimschoots aan de richtwaarden te voldoen. Voor het oostelijke blok van de nieuwe woningen is de berekende geluidbelasting op de oostgevel aan de hoge kant. Daarom is gerekend met een afschermdende voorziening van deels 3,2 meter (scherm) en deels 2,5 meter hoog (wal). Er ligt een gastransportleiding, waarboven een scherm niet zomaar mag worden geplaatst. Door de afscherming is naast meer privacy op de begane grond met een lang-

⁵ AWG Geluidadvies, Memo richtafstanden bedrijven en milieuzonering Zandkampweg 21 Ermelo, 2024-006 versie Jan.26-v3, Ermelo, 26 januari 2026

tijdgemiddeld beoordelingsniveau van $L_{Ar,LT}=41-42$ dB(A) of lager een redelijk tot goed woon- en leefklimaat te realiseren voor het aspect bedrijfsgeluid. Op de verdieping resteert op een paar van de nieuwe woningen (oostelijke blok) nog wel een hoger niveau van maximaal $L_{Ar,LT}=51-52$ dB(A) of lager in de avond. Deze waarden komen vanwege de muziektoeslag van 10 dB bij kampliederden. Dat is maar zo nu en dan het geval. De benodigde geluidwering voor een goede binnenwaarde bedraagt echter niet meer dan de normale standaard (minimum) waarde van $G_{A,k}=20$ dB. Maximale geluidsniveaus liggen op $L_{Amax}=65$ dB(A) of lager. Verder zal het leven van de mensen met begeleid wonen zich vooral afspelen in de ruimte tussen de beide woningblokken. Het interne begeleidingsbeleid is daar ook op gericht. Daar zijn geluidluwe gevels op zowel de begane grond als op de verdieping en is ook de buitenruimte geluidluw. Voor omliggende andere bedrijven geldt dat deze op 300 meter of meer zijn gelegen en dat andere woningen daarvoor maatgevend zijn. Daarmee is voldoende aangetoond dat het plan ter plaatse van de bestaande en de geplande nieuwe woningen en inclusief afscherming, niet leidt tot een slecht woon- en leefklimaat met betrekking tot het aspect bedrijfsgeluid. Bedrijven worden niet onevenredig belemmerd in de bedrijfsvoering. Vanuit oogpunt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is het plan daarmee realiseerbaar.

Conclusie

Uit het oogpunt van milieuzonering zijn er als het scherm met de wal worden gerealiseerd en er na 23:00 uur geen buitenactiviteiten meer worden toestaan, geen belemmeringen voor de planontwikkeling. Deze maatregelen zijn geborgd als voorwaardelijke verplichting met instandhoudingsplicht in dit TAM-Omgevingsplan.

4.10. Omgevingsveiligheid

Algemeen

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. De hoofdlijnen van het wettelijk kader omtrent de omgevingsveiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico 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.

De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op

grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Plaatsgebonden risico

Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (artikel 5.7 lid 1 Bkl) worden in een Omgevingsplan in acht genomen. Met standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties wordt in een omgevingsplan rekening gehouden (artikel 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

Groepsrisico

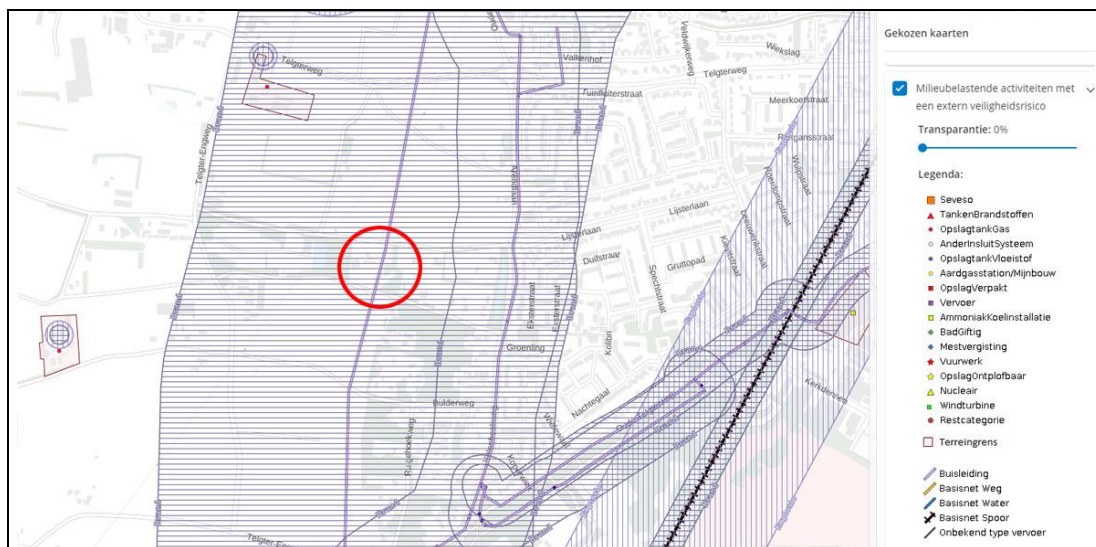
Bij groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (artikel 5.12 Bkl). Het opnemen van aandachtsgebieden in een omgevingsplan is niet verplicht. Een aandachtsgebied geldt van rechtswege, en is een gebied rond activiteiten met gevaarlijke stoffen dat zichtbaar maakt waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Aandachtsgebieden zijn er voor brand, explosie en gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen (bijlage VII Bkl). Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV). Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschriftengebied. Een gemeente kan in het Omgevingsplan afzien van aanwijzing van een brand- of explosievoorschriftengebied of een kleiner brand- of explosievoorschriftengebied aanwijzen (artikel 5.14 Bkl). Als het initiatief ligt in een voorschriftengebied, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (artikel 4.90 tot en met 4.96 Bbl. Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang, en verzorgingstehuizen, geldt altijd een voorschriftengebied, en gelden dus aanvullende bouweisen bij nieuwbouw (artikel 5.14 Bkl). Los van een eventueel voorschriftengebied kan een gemeente aanvullende eisen stellen, bijvoorbeeld aan vluchtroutes en de bereikbaarheid van het gebied door hulpdiensten. Een berekening van het groepsrisico is onder de Omgevingswet optioneel.

Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling valt conform het Bkl onder een 'zeer kwetsbaar gebouw'. Uit de risicokaart blijkt dat er in de omgeving geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn waarvan het aandachtsgebied tot aan het plangebied reikt. Er is echter wel sprake van een route voor gevaarlijke stoffen. Er loopt namelijk een aardgasleiding door het plangebied en het hele plangebied ligt in het brandaandachtsgebied van deze buisleiding. Daarom is onderzoek⁶ gedaan naar het effect van de nieuwbouw ten opzichte van deze gasleiding.

⁶ SAB, Quick scan omgevingsveiligheid Zandkampweg Ermelo, 210502.02, Arnhem, 25 november 2024

Afbeelding 11: Fragment risicokaart



Uit de berekening van het groepsrisico blijkt dat de oriëntatiewaarde van het groepsrisico niet wordt overschreden en lager dan 10% van de oriëntatiewaarde is. Wel neemt het groepsrisico significant toe. Echter, de berekening is gebaseerd op een hoger aantal woningen. Het feitelijke groepsrisico zal daarom lager worden dan berekend. Desondanks is, aan de hand van de gezamenlijke beleidsvisie externe veiligheid van de gemeenten in de regio Noord-Veluwe, een afweging van het groepsrisico en de inrichting van de fysieke leefomgeving opgesteld.

Uit de afweging van het groepsrisico en de inrichting van de fysieke leefomgeving blijkt dat er voldoende nooduitgangen en vluchtwegen van de buisleiding af dienen te worden gerealiseerd, er extra risicocommunicatie vooraf en ook tijdens een calamiteit te zijn en er extra begeleiding bij graafwerkzaamheden dient te worden aangevraagd op de ontwikkellocatie. Ook dient er voldoende bluswatervoorziening aanwezig te zijn. In dat geval bestaat vanuit omgevingsveiligheidsoogpunt geen bezwaar tegen de gewenste ontwikkeling.

Deze verantwoording dient gelezen te worden in combinatie met de gemeentelijke beleidsdocumenten en besluiten met betrekking tot externe veiligheid en de daarin gemaakte keuzes.

Conclusie

Het aspect omgevingsveiligheid levert geen belemmering op voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.11. Trilling

Algemeen

Het onderdeel Trillingen is geregeld in paragraaf 22.3.5 van de Bruidsschat. Daarin worden regels gesteld aan trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz door een activiteit in een trilling-

gevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Er gelden maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen. De maximale waarden zijn opgenomen in de tabellen in artikel 22.88 en 5.87a van de Bruidsschat.

Toetsing

Er zijn geen activiteiten in de omgeving van het plangebied die trillingshinder veroorzaken.

Conclusie

Het aspect trilling levert geen belemmering op voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.12. Welstand

Welstand gaat over hoe de uiterlijke kenmerken van een bouwwerk in de omgeving passen, denk aan vorm, kleur of gebruikte materialen. De redelijke eisen van welstand zijn uitgewerkt in de welstandsnota van de gemeente. In de bruidsschat zijn regels opgenomen met betrekking tot:

- repressief welstand (artikel 22.7), oftewel de excessenregeling, en
- beoordeling van een aanvraag om een omgevingsvergunning met betrekking tot een bouwactiviteit en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerk (artikel 22.29).

Als een gemeente geen welstandsnota en ook een beleidsregels voor de beoordeling van het uiterlijk van bouwwerken heeft, dan gelden de regels in de bruidsschat niet. De bruidsschat geldt ook niet bij een bouwwerk of in een gebied dat de gemeente als welstandsvrij heeft aangewezen.

Toetsing

De gemeente Ermelo heeft de Nota omgevingskwaliteit op 26 januari 2016 vastgesteld. Het gebiedsgerichte toezicht is vastgelegd in deze nota. Er wordt gewerkt met verschillende gebieden waarbij het plangebied zich in het buitengebied bevindt. In het buitengebied geldt overwegend een soepel regime. Een bouwinitiatief zal dan ook meestal afgehandeld kunnen worden door de kleine commissie Omgevingskwaliteit. Er zijn echter enkele uitzonderingen van toepassing, waarbij altijd een beoordeling door de Commissie Omgevingskwaliteit gevraagd wordt. Dit is altijd het geval wanneer het gaat om:

- alle vormen van een functieverandering;
- een monumentaal of karakteristiek pand;
- bouwinitiatieven in buurtschappen;
- bouwinitiatieven aan (historische) bebouwingslinten;
- bouwinitiatieven binnen beschermde stads- en dorpsgezichten;
- bouwinitiatieven op instellingsterreinen.

De voorgenomen ontwikkeling betreft een functieverandering en daarom is een beoordeling van de Commissie Omgevingskwaliteit noodzakelijk.

Conclusie

Er is een beeldkwaliteitsplan⁷ vervaardigd, waaraan het bouwplan wordt getoetst. De Commissie Omgevingskwaliteit heeft in een brief van 8 april 2025 aangegeven dat dit beeldkwaliteitsplan het verbindende element tussen landschap, architectuur en stedenbouw is. Dit kader geeft aanbevelingen en richtlijnen voor de vormgeving van bebouwing en de inrichting van de ruimte. De verschillende overleggen hebben geleid tot een samenhangende architectonische- en beeldkwaliteit waarin de verschillende plan onderdelen (maart 2025) eenheid maar ook eigenheid hebben gekregen. Met pergola, portiekontsluiting, serre en overstekken zijn de overgangen privé en collectief geaccentueerd en wordt de beoogde onderlinge (sociale) interactie gestimuleerd. Er is in de overleggen gestuurd op gebouwdetailering, kleur- en gevelafwerking waardoor een locatie specifiek sfeerbeeld ontstaan met een goede aanhechting op de landschappelijke inrichting. De uitwerking van het Beeldkwaliteitsplan en de architectonische uitwerking van de verschillende planonderdelen geven voldoende handvaten als toetsingskader en voor de verdere uitwerking.

4.13. Archeologie, cultuurhistorie en landschap

4.13.1. Algemeen

In de Omgevingswet wordt onder cultuur erfgoed verstaan monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover dat voorwerp is of kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het omgevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet.

In artikel 5.130 Bkl zijn bepalingen opgenomen om in het omgevingsplan cultureel erfgoed te beschermen. Daarnaast staan in afdeling 8.8 van het Bkl regels voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

4.13.2. Archeologie

Het Verdrag van Malta regelt de omgang met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland ondertekende dit verdrag van de Raad voor Europa in 1992. Aanleiding voor dit verdrag was dat het Europese archeologische erfgoed in toenemende mate bedreigd werd. Niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening.

De uitgangspunten van het Verdrag van Malta zijn binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'.

Artikel 5.130, lid 3 Bkl bepaalt dat in het omgevingsplan regels kunnen worden gesteld over de uitvoering van onderzoek bij activiteiten die een te verwachten archeologisch monument kun-

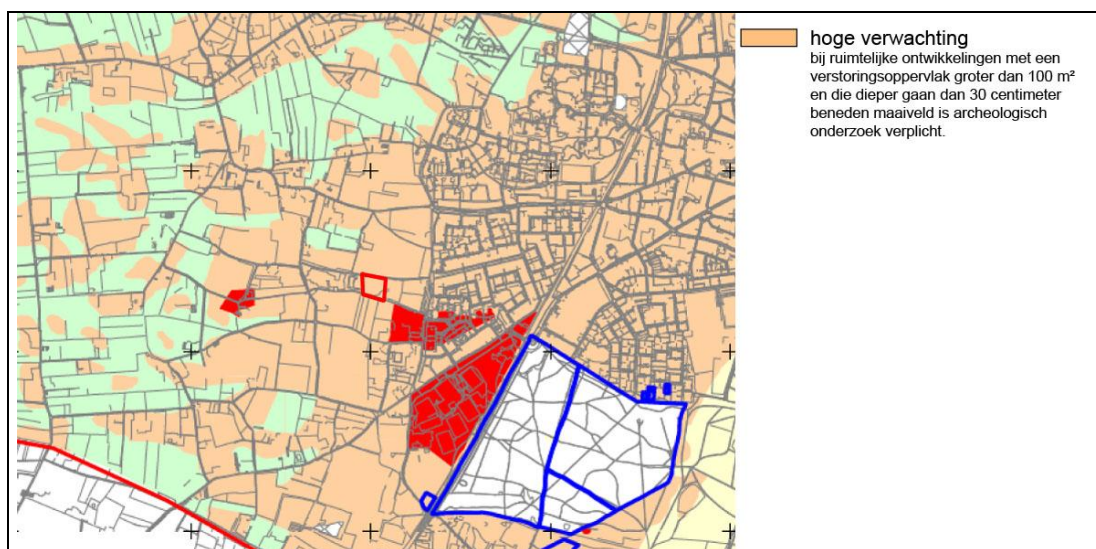
⁷ Veluwse Architecten, Beeldkwaliteitsplan Leefgemeenschap en Kamphuis 'De Zandkamp' Zandkampweg 21 te Ermelo, Ermelo, maart 2025

nen verstoren. Voor projecten kleiner dan 100 m² mag geen archeologisch onderzoek gevraagd worden, tenzij in het omgevingsplan anders is bepaald.

Toetsing

Uit de archeologische beleidskaart blijkt dat het plangebied een hoge verwachtingswaarde heeft. Voor deze gebieden geldt dat er archeologisch onderzoek nodig is indien er bodemingrepen plaatsvinden dieper dan 30 cm over een oppervlak van meer dan 100 m². Dit oppervlak zal met de voorgenomen ontwikkeling worden overschreden en daarom is archeologisch onderzoek uitgevoerd⁸.

Afbeelding 12: Fragment archeologische beleidskaart



Het inventariserend veldonderzoek (IVO-overig, karterende fase) heeft tot doel antwoorden te vinden op de vraag of er archeologische vondsten en/of sporen en/of lagen aanwezig zijn, in welke mate de resultaten overeenstemmen met de verwachtingen en indien er binnen het plangebied een vindplaats aanwezig is, wat zijn dan de gevolgen voor de voorgenomen bodemingrepen voor de vindplaats? Ook wordt getracht om een eerste indruk te verkrijgen van de kwaliteit (gaafheid en conservering), aard, datering, omvang en diepteligging hiervan. Met de resultaten van het archeologisch onderzoek kan worden vastgesteld of binnen het plangebied archeologische waarden aanwezig (kunnen) zijn en of vervolgonderzoek dan wel plaanpassing noodzakelijk is.

Uit de resultaten van het inventariserend veldonderzoek (IVO, karterende fase) blijkt dat de bodemopbouw binnen het plangebied grotendeels intact is. De bodemopbouw van boven naar

⁸ Econsultancy, archeologisch karterend booronderzoek Zandkampweg 21 Ermelo, 6035.001, Zwolle, 26 september 2024

beneden in hoofdlijnen bestaat tot 30 cm -mv uit een bouwvoor (A-horizont). De bouwvoor bestaat uit donker grijsbruin, zeer fijn, zwak siltig en matig humeus zand. Hieronder ligt tot 50 cm -mv in de meeste gevallen een al dan niet geroerde B-horizont die bestaat uit donkerbruin tot grijsbruin, zeer fijn en zwak siltig zand. Onder de B-horizont is een BC-horizont tot ongeveer 70 cm -mv aangetroffen, die bestaat uit licht bruin, zeer fijn en zwak siltig zand. Onder de BC-horizont ligt een C-horizont, die bestaat uit dekzand (Formatie van Bortel, Laagpakket van Wierden) en tot 120-200 cm -mv is aangetroffen. In enkele boringen zijn vanaf 80/100 cm -mv sneeuwsmeltwaterafzettingen aangetroffen onder het dekzand. Binnen het plangebied zijn enkele verstoringen tot in de top van de C-horizont aanwezig. Door de beperkte diepgang (<30 cm in de top van de C-horizont), kunnen hier nog wel diepe sporen in de C horizon verwacht worden. Alleen rondom het huis zijn de verstoringen dermate diep dat hier geen archeologie meer wordt verwacht. Binnen het plangebied zijn archeologische indicatoren aangetroffen. Dit betreft hoofdzakelijk de periode Late- Bronstijd – Romeinse tijd. Vondsten uit de Late-Middeleeuwen en Nieuwe tijd zijn waarschijnlijk in het plangebied terecht gekomen door agrarisch gebruik.

Op basis van het aantreffen van archeologische indicatoren binnen het plangebied kan gesteld worden dat binnen het plangebied zeer waarschijnlijk een vindplaats aanwezig is. Dit betreft een vindplaats uit de periode Late Bronstijd – Romeinse tijd.

Gezien de ondiepe ligging van archeologisch relevante lagen (vanaf 30 cm -mv) en de geplande herontwikkeling zal in situ behoud niet mogelijk zijn. Behoud in situ is wel mogelijk ter hoogte van de speeltuin, ter hoogte van de groene rand en op locaties waar de huidige situatie gehandhaafd blijft. Voor deze locaties wordt een dubbelbestemming archeologie geadviseerd. Voor de advieszones is het meest recente planontwerp opgevraagd bij de opdrachtgever. Op basis hiervan zijn de locaties van parkeerplaats, wegen en huizen gemarkeerd als zone voor vervolgonderzoek. Alle zones die onveranderd blijven zijn aangegeven als in situ behoud. Als dit plan wijzigt, dan wijzigt mogelijk ook de zone voor vervolgonderzoek. Voor de zones die ontwikkeld worden, wordt een vervolgonderzoek geadviseerd. Het vervolgonderzoek kan het beste worden uitgevoerd in de vorm van een karterend en waarderend proefsleuvenonderzoek. Voor dit onderzoek dient een door de bevoegde overheid goedgekeurd Programma van Eisen te zijn opgesteld waarin is vastgelegd waaraan het onderzoek moet voldoen. In dit Programma van Eisen kan een doorstart vermeld worden, hierdoor hoeft het Programma van Eisen niet gewijzigd te worden, als op basis van het proefsleuvenonderzoek blijkt dat er een vindplaats aanwezig is. Gezien de verschillende maten van verstoring in het plangebied wordt geadviseerd om eerst proefsleuven aan te leggen in bouwvlakken en de aan te leggen weg die beperkt verstoord zijn. Dit wordt geadviseerd omdat door deze verstoringen ondiepe sporen mogelijk zijn verdwenen. Mocht hier een vindplaats uit komen kan nog besloten worden om ook ter plaatse van het derde bouwvlak te proefsleuven. In het plangebied zijn een aantal gebouwen aanwezig. Voor de sloop van de gebouwen wordt geadviseerd om de funderingen rechtstandig te slopen. Bij rechtstandig/amoverend slopen kan de verstoring ten behoeve van slopen der mate beperkt blijven. Hierbij wordt geadviseerd om geen vervolgonderzoek te laten plaatsvinden bij de sloop van ondergrondse delen als dat rechtstandig/amoverend wordt gesloopt.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is er dus vervolgonderzoek nodig. Dit onderzoek zal worden uitgevoerd voorafgaand aan de werkzaamheden en aan de hand daarvan zal het vervolg bepaald worden. Om te borgen dat er geen bodemingrepen plaatsvinden, voordat er archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden wordt er in dit TAM-omgevingsplan voor het gehele plangebied een dubbelfunctie archeologie opgenomen om de eventueel aanwezige archeologische waarden te beschermen.

Conclusie

Voorafgaand aan de werkzaamheden dient aanvullend archeologisch onderzoek plaats te vinden. Tot die tijd de archeologische waarden beschermd door middel van de dubbelfunctie.

4.13.3. Cultuurhistorie

In het plangebied zijn geen Rijks- of gemeentelijke monumenten aanwezig. Ook anderszins is het perceel in cultuurhistorisch opzicht niet waardevol.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie levert geen belemmering op voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.14. Bodem

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn in paragraaf 5.1.4.5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) voor het aspect bodem instructieregels in het opgenomen. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

Het wettelijke instrumentarium voor bodem berust op drie pijlers:

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

De gemeente stelt de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem vast. Deze waarde mag niet hoger zijn dan het blootstellingsniveau van het maximaal toelaatbaar risico voor de mens. De toelaatbare kwaliteit van de bodem is een voorwaarde voor bouwen op verontreinigde bodem en is geen omgevingswaarde. Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik.

Toetsing

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek⁹ uitgevoerd. Het doel van het verkennend bodemonderzoek is het vaststellen van de milieuhygiëni-

⁹ Grondvitaal, Verkennend bodemonderzoek Zandkampweg 21, 2431051, Putten, 12 juli 2024

sche kwaliteit van de bodem met betrekking tot de eventuele aanwezigheid van bodemverontreiniging in de grond en het freatisch grondwater. Op grond van het uitgevoerde historisch onderzoek is de hypothese voor het te onderzoeken terrein 'onverdachte locatie'. De onderzoekshypothese 'onverdacht' kan op grond van de analyseresultaten van één van de grondwatermonsters heel strikt genomen niet worden gehandhaafd. Formeel gesproken is de kwalificatie verdacht van toepassing. De aangetroffen zinkconcentratie is echter van lichte aard en geeft geen aanleiding tot aanvullend onderzoek. De invloed hiervan op de volksgezondheid en het milieu is nihil. In het betreffende grondwatermonster zijn geen overschrijdingen aangetroffen van de achtergrondwaarde. In de grondmengmonsters van de boven- en ondergrond zijn geen overschrijdingen van de interventiewaarde aangetroffen.

Bij het historisch vooronderzoek is een bouwvergunning van een schuur bekend geworden uit 1964 waarbij asbestcement golfplaten aangegeven waren. Inmiddels is de schuur voorzien van dakpannen. Gezien de toekomstige situatie en de gevoelige functie is aanvullend asbest in bodemonderzoek¹⁰ uitgevoerd naar de druppelzones aan beide zijden van de schuur. De onderzoekshypothese 'verdachte locatie met een diffuse bodembelasting, heterogeen verdeeld' is wordt op basis van de analyseresultaten en het berekende gewogen gehalten asbest bevestigd. De verhoogde concentratie asbest ter plaatse van bovengenoemde gaten wordt veroorzaakt door de aanwezigheid van asbest in de fijne fractie (<20 µm). De inspectiegaten zijn in de afwateringszone van het dak geplaatst (de zogenaamde druppellijn). De aangetroffen concentratie asbest is zeer waarschijnlijk veroorzaakt door de erosie van de voormalige asbesthoudende dakplaten die op de schuur aanwezig waren. Destijds waren geen dakgoten aanwezig. Het regenwater kwam derhalve direct op en in de bodem onder de dakrand terecht. Uitgaande van een maximale breedte van 1,0 m onder de dakrand (50 cm links van de druppellijn en 50 cm rechts van de druppellijn) bedraagt het verontreinigd bodemvolume in totaal bij alle twee de druppellijnen (uitgaande van een ontgravingsdiepte van circa 20 cm) circa 6,0 m³. Formeel gezien is afperkend onderzoek noodzakelijk ter plaatse van de vier boorgaten. Door de afwezigheid van dakgoten destijds kan echter worden geconcludeerd dat de aangetroffen concentratie asbest hierdoor is veroorzaakt. Een afperkend onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

De verontreinigde grond dient te worden ontgraven en afgevoerd naar een erkend reinigingsbedrijf. Er mogen voorafgaand aan de sanering sloopwerkzaamheden worden uitgevoerd. Daarbij mag er niet in de grond gegraven worden voordat de verontreiniging is gesaneerd. De bovenbouw mag en kan al verwijderd worden, de fundering aan de zijde van de druppellijn dient echter ongeroerd te blijven zolang er nog niet is gesaneerd en de locatie nog niet is vrijgegeven na de sanering.

Conclusie

Het aspect bodem levert na de sanering geen belemmering op voor de voorgenomen ontwikkeling.

¹⁰ Grondvitaal, Verkennend asbest in bodemonderzoek Zandkampweg 21, 2532029, Putten, 21 mei 2025

4.15. Weging van het waterbelang

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient op grond van artikel 5.37 Bkl rekening te worden gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Het is aan het bevoegd gezag om te bepalen hoe andere bestuursorganen bij de besluitvorming worden betrokken. Dit betekent dat een zogenaamde 'weging van het waterbelang' (voorheen: watertoets) dient plaats te vinden.

Toetsing

Het plangebied ligt in het beheergebied van het waterschap Vallei en Veluwe. Ten behoeve van de planontwikkeling is een watertoets uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de korte procedure dient te worden doorlopen. Het waterschap is geïnformeerd over het planvoornemen en heeft een wateradvies¹¹ afgegeven dat in deze paragraaf is verwerkt. Er vindt geen toename van meer dan 1500 m² aan verharding plaats en daarom is er geen watercompensatieopgave.

Het waterschap hanteert het beleid vasthouden - bergen – afvoeren. Een belangrijk principe is dat een deel van het hemelwater binnen het plangebied wordt vastgehouden en/of geborgen en dus niet direct afgevoerd wordt naar de riolering of het oppervlaktewater. Met de voorgenomen ontwikkeling zal het hemelwater zoveel mogelijk worden geïnfiltreerd.

Om grondwateroverlast te voorkomen adviseert het waterschap om boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te ontwerpen. Daarnaast adviseert het waterschap initiatiefnemer om voorafgaand aan de ontwikkeling een goed beeld te krijgen van de heersende grondwaterstanden en GHG. Tot slot adviseert het waterschap om duurzame bouwmaterialen toe te passen. Deze adviezen worden door de initiatiefnemer ter harte genomen.

Conclusie

Bij het doorlopen van de watertoets is geconstateerd dat er geen belemmeringen zijn. Voor het overige raakt dit plan geen essentiële waterbelangen. Het aspect weging van het waterbelang levert geen belemmering op voor de voorgenomen ontwikkeling.

¹¹ Vallei en Veluwe, Watertoets, 13 juni 2024

5. Juridische toelichting

5.1. Inleiding

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

5.2. Opzet van de regels

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

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vijf hoofdstukken:

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

5.3. Inleidende bepalingen

De regels beginnen met een preambule. De gemeente heeft nu één omgevingsplan voor de hele gemeente. Om ervoor te zorgen dat de regels voor de ontwikkeling aan het Zandkampweg 21 op de juiste wijze onderdeel uit gaan maken van het omgevingsplan van de gemeente is de preambule opgenomen. De regels worden opgenomen als hoofdstuk 22d van het omgevingsplan van de gemeente.

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

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

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

5.4. Algemene gebiedsoverstijgende regels voor activiteiten (thema's)

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

Hoogspanningsverbinding

Er is een vergunningplicht opgenomen voor werkzaamheden binnen het beperkingengebied hoogspanningsverbinding. Er wordt alleen een vergunning verleend indien de werkzaamheden geen onevenredig afbreuk doet met het oog op het beheer en onderhoud van de hoogspanningsverbinding en er een advies ligt van de netbeheerder.

Gas

Er is een vergunningplicht opgenomen voor werkzaamheden binnen het beperkingengebied gas. Er wordt alleen een vergunning verleend indien de werkzaamheden geen onevenredig afbreuk doet met het oog op het beheer en onderhoud van de gasleiding en er een advies ligt van de leidingbeheerder.

Archeologie

De regels zijn onderverdeeld in:

- Toepassingsbereik: voor welke activiteiten gelden de regels;
 - Aanwijzing: voor welke locatie gelden de regels;
 - Doelstelling: wat wordt er beoogd;
 - Bouwactiviteiten in gebieden met archeologische waarde;
 - Uitvoeren van werken en werkzaamheden in gebieden met archeologische waarde;
- Er is een vergunningplicht opgenomen voor bouwwerkzaamheden of andere werkzaamheden in de bodem indien deze dieper gaan dan 0,3 meter en over een groter oppervlak dan 100 m². Er wordt alleen een vergunning verleend indien archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast.

Parkeren

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

Voorwaardelijke verplichtingen

Er zijn voor het gehele werkingsgebied voorwaardelijke verplichtingen opgenomen. Op basis hiervan mogen de woningen alleen gebruikt worden indien binnen één jaar na gereed melding van de bouw van de woningen de landschappelijke inpassing is uitgevoerd en ter plaatse van de respectievelijke aanduidingen op de verbeelding een geluidscherm van 3,2 meter hoog en 9 meter lang en een geluidwal wordt gerealiseerd van 2,5 meter hoog en 10 meter lang. Het geluidscherm en de geluidwal moeten leiden tot een geluidreductie als opgenomen in de Memo richtafstanden behorende bij dit TAM-Omgevingsplan

Brandvoorschriftengebied

Er is een vergunningplicht opgenomen voor activiteiten binnen het brandvoorschriftengebied. Er wordt alleen een vergunning verleend indien wordt aangetoond welke maatregelen met het oog op brandveiligheid worden getroffen om het groepsrisico te beperken en dat het aantal aanwezige personen of de tijd dat deze aanwezig zijn, beperkt is.

5.5. Activiteiten

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

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

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

Verblijfsrecreatie - Zandkampweg 21 Ermelo

Op de voor 'Verblijfsrecreatie – Zandkampweg 21 Ermelo' aangewezen gronden is het toegestaan te recreëren in een groepsaccommodaties. Voor de groepsaccommodaties en bouwwerken geen gebouwen zijnde, zijn aparte bouwregels opgenomen zoals voor de omvang, hoogte en locatie.

Wonen - Zandkampweg 21 Ermelo

Op voor 'Wonen - Zandkampweg 21 Ermelo' aangewezen gronden is het wonen in woningen toegestaan. Voor het bouwen van woningen zijn woningtypen aangegeven, te weten woonstudio's en begeleiderswoningen. De woningen moeten binnen het bouwvlak gerealiseerd worden. Per woningtype zijn goot- en bouwhoogten en inhoudsmaten opgenomen. Verder zijn er bouwregels opgenomen voor toegestane bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Houtopstand - Zandkampweg 21 Ermelo

Er is een vergunningplicht opgenomen voor het kappen van de boom die op de verbeelding als 'waardevolle boom' is aangeduid. Er wordt alleen een vergunning verleend na een advies van een onafhankelijk boomtechnisch adviseur.

Voor werkzaamheden aan de waardevolle boom dient minimaal vier weken voor aanvang van de werkzaamheden een melding te worden gedaan bij de gemeente.

Groen - Zandkampweg 21 Ermelo

De doelen voor de met 'Groen – Zandkampweg 21 Ermelo' aangewezen gronden bestaan uit het bescherming en instandhouding van:

- a. openheid van het landschap;
 - b. oud verkavelingspatroon;
 - c. natuurwaarden.
- Op deze gronden mag niet gebouwd worden.

5.6. Algemene regels

In hoofdstuk 4 zijn nog algemene verbodsbepalingen opgenomen.

5.7. Overgangsregels

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

6. Uitvoerbaarheid

6.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1.1. Bestuurlijk vooroverleg

Het plan is voorgelegd aan de vooroverlegpartners en door hen akkoord bevonden.

6.1.2. Participatie omgeving

In een zeer vroeg stadium is op 5 oktober 2022 een buurtinformatieavond georganiseerd. In november 2024 heeft initiatiefnemer deze omwonenden weer uitgenodigd voor een informatieavond op 11 december 2024. Tijdens deze avond zijn omwonenden bijgepraat over de aanpassingen in de planontwikkeling. De algehele indruk was positief. Een paar omwonenden hebben zorgen geuit, met name inzake het geluid van het al bestaande kamphuis. Bij de plannen is door de nieuwbouw en herinrichting van het terrein hier rekening mee gehouden. Naar verwachting betekent de nieuwe situatie een verbetering ten opzichte van de bestaande situatie. Afgesproken is dat iedereen die zich heeft ingeschreven op een intekenlijst, op de hoogte gebracht zal worden als de plannen ter inzage worden gelegd.

Na de tervisielegging van het ontwerp TAM-omgevingsplan is er overleg geweest met de indieners van een zienswijze (zie paragraaf 6.4). Naar aanleiding van dit overleg is de memo richtafstanden (zie paragraaf 4.9) aangepast en worden er twee extra geluidschermen geplaatst. Hiermee is tegemoetgekomen aan de ingediende zienswijze.

6.2. Financiële haalbaarheid

Het plan wordt op eigen grond door en voor rekening en risico ontwikkeld door de initiatiefnemers. Deze initiatiefnemers zijn ook de eigenaar van de gronden. De financiering van alle kosten die samenhangen met de ontwikkeling van de bebouwing komt voor rekening van de initiatiefnemers. Indien er kosten voor de gemeente aan het bouwplan verbonden zijn zal dit anterior verrekend worden. Dit zal tussen de gemeente en initiatiefnemer met een anterieure overeenkomst worden vastgelegd.

6.3. Belangenafweging

Op grond van artikel 4.2 Omgevingswet moet het omgevingsplan voldoen aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De gemeente moet daarbij rekening houden met alle betrokken belangen. Verder gelden de beleidskaders en instructieregels. In Hoofdstuk 3 Beleidskader en Hoofdstuk 4 Aspecten fysieke leefomgeving en milieu is aangegeven dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In deze paragraaf worden de conclusies uit de genoemde hoofdstukken beschreven.

Conclusie beleid

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de herontwikkeling van het perceel Zandkampweg 21 in Ermelo waar zich momenteel een groepsaccommodatie met dienstwoning en verschillende bijgebouwen bevindt. Deze worden gesloopt en maken plaats voor een nieuwe groepsaccommodatie, 10 woningen voor begeleid wonen en 3 begeleiderswoningen. Door de

sloop van de verouderde bebouwing en het realiseren van nieuwe gebouwen die zorgvuldig op het perceel worden, wordt de ruimtelijke kwaliteit in het gebied verhoogd. Daarnaast is er in de eerdere hoofdstukken aangetoond dat er een sterke behoefte is aan deze vorm van begeleid wonen. Het betreft een initiatief dat zowel uit sociaal-maatschappelijk als uit stedenbouwkundig oogpunt een gewenste ontwikkeling is, dat past in het beleid van de gemeente Ermelo en het beleid van het Rijk en de provincie.

Conclusie omgevingsaspecten

Uit de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat er geen nadelige gevolgen voor het milieu en andere relevante aspecten voor de fysieke leefomgeving zijn.

6.4. Ontwerp TAM-Omgevingsplan

Het ontwerp van het TAM -Omgevingsplan Zandkampweg 21, Ermelo heeft vanaf 15 oktober 2026 gedurende 6 weken ter visie gelegen. Tijdens die periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen in te dienen. Er is één zienswijze ingediend. Deze zijn beantwoord in een separate Nota van zienswijzen¹². Naar aanleiding van die zienswijze is de memo richtafstanden (zie paragraaf 4.9) aangepast en worden er twee extra geluidschermen geplaatst.

¹² Gemeente Ermelo, Nota van zienswijzen TAM-omgevingsplan Zandkampweg 21 Ermelo, Ermelo, Januari 2026

Bijlagen

Bijlage 1 Landschappelijk inpassingsplan

Bijlage 2 Quicksan natuur

Bijlage 3 Nader onderzoek soorten

Bijlage 4 Stikstofdepositieonderzoek

Bijlage 5 Memo richtafstanden bedrijven en milieuzonering

Bijlage 6 Quick scan omgevingsveiligheid

Bijlage 7 Beeldkwaliteitsplan

Bijlage 8 Archeologisch onderzoek

Bijlage 9 Bodemonderzoek

Bijlage 10 Asbest in bodemonderzoek

Bijlage 11 Watertoets