

Gemeente Ermelo

Bestemmingsplan

Oude Telgterweg 260 /

Nijkerkerweg 64-64a

Toelichting, regels en analoge verbeelding

September 2013

Kenmerk 0233-05-T02

Projectnummer 0233-05

Toelichting

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Plangebied	2
1.3.	Vigerende regelingen	2
1.4.	De bij dit plan behorende stukken	3
1.5.	Leeswijzer	3
2.	Beschrijving bestaande situatie	5
2.1.	Ontstaansgeschiedenis	5
2.2.	Ruimtelijke structuur	6
2.3.	Aanwezige functie	6
2.4.	Consequenties voor aanpassing bestemmingsplan	7
3.	Beleidskader	8
3.1.	Rijksbeleid	8
3.1.1.	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	8
3.1.2.	Visie erfgoed en ruimte	8
3.2.	Provinciaal en regionaal beleid	9
3.2.1.	Streekplan Gelderland 2005	9
3.2.2.	Streekplanuitwerking Functieverandering Noord-Veluwe	10
3.2.3.	Ruimtelijke Verordening Gelderland	11
3.3.	Gemeentelijk beleid	12
3.3.1.	Structuurvisie gemeente Ermelo 2025	12
3.3.2.	Structuurvisie Functieverandering	13
3.4.	Consequenties van het bestemmingsplan	14
4.	Randvoorwaarden / onderzoek / verantwoording	15
4.1.	Milieu	15
4.1.1.	Flora en Fauna	15
4.1.2.	Luchtkwaliteit	17
4.1.3.	Akoestiek	17
4.1.4.	Geur	19
4.1.5.	Bodem	19
4.1.6.	Externe veiligheid	21
4.1.7.	Ammoniak en veehouderij	21
4.1.8.	Bedrijvigheid	21
4.2.	Verkeer	22
4.3.	Kabels en leidingen	22
4.4.	Water	22
4.5.	Archeologie	24
4.6.	Consequenties voor wijziging bestemmingsplan	24

5.	Planbeschrijving	25
5.1.	Uitgangspunten voor wijziging	25
5.2.	Stedenbouwkundige en planologische afweging plangebied	25
6.	Juridische aspecten	27
6.1.	Algemeen	27
6.2.	Regels	27
7.	Economische uitvoerbaarheid	29
8.	Overleg en inspraak	30
8.1.	Inspraak	30
8.2.	Overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening	30
8.3.	Vaststellingsprocedure	30

1. Inleiding

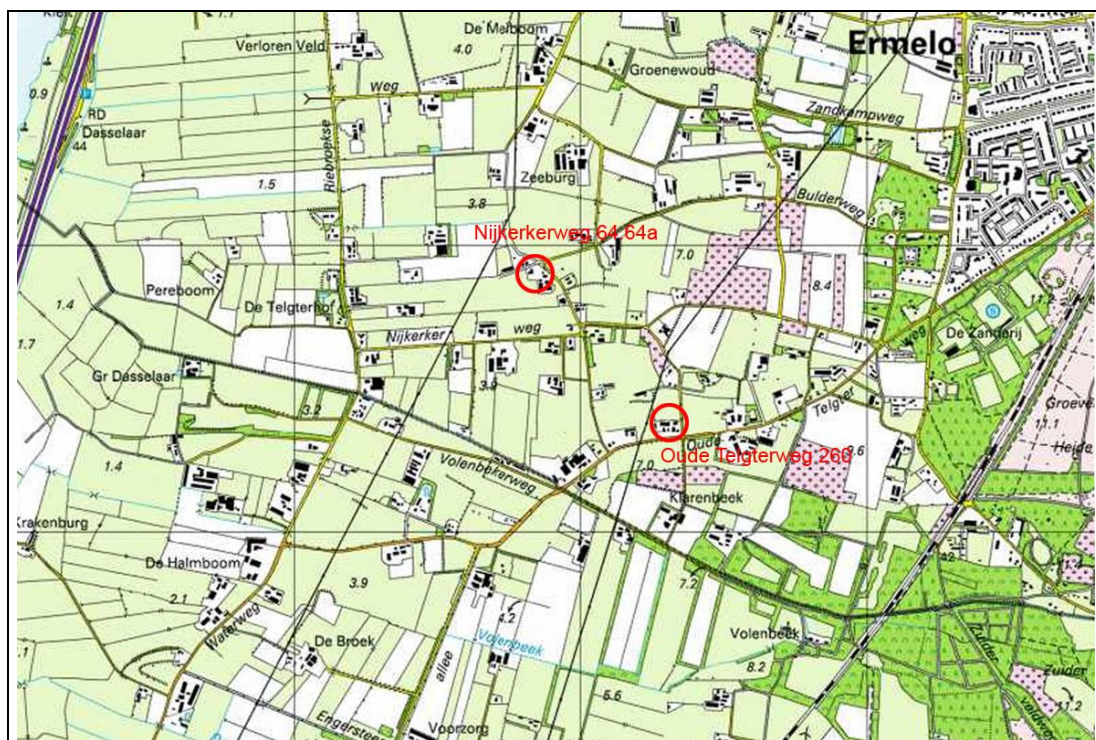
1.1. Aanleiding

Op het perceel Oude Telgterweg 260 was een agrarisch bedrijf gevestigd. De eigenaar van het perceel heeft een verzoek gedaan tot functieverandering naar wonen. Daarbij zullen de voormalige agrarische bedrijfsopstallen worden gesloopt en de milieuvergunning worden ingetrokken, waarna een rijtje van vier woningen gerealiseerd wordt. Het verzoek voldoet aan het functieveranderingsbeleid van de Regio Noord-Veluwe en de gemeentelijke Structuurvisie Functieverandering.

Op het perceel Oude Telgterweg 260 wordt 2.060 m² aan voormalige agrarische opstallen gesloopt en 450 m² wordt teruggebouwd. Voor de overtollige sloopmeters is een verzoek ingediend om een woningsplitsing op het perceel Nijkerkerweg 64/64a te legaliseren. Het gemeentebestuur van Ermelo heeft besloten om hiermee onder voorwaarden akkoord te gaan. Afgesproken is dat hiervoor 500 m² van de overtollige sloopmeters wordt ingezet.

Deze ontwikkelingen passen niet binnen het vigerende bestemmingsplan. In het onderhavige bestemmingsplan is voor het perceel een regeling opgenomen voor de inrichting en bebouwing. Het bestemmingsplan dient als basis voor het toestaan van het gebruik en voor de omgevingsvergunningen en de handhaving op en naleving van die vergunningen.

Afbeelding 1: Situering plangebied.



1.2. Plangebied

Het gebied aan de westkant van Ermelo vormt de landschappelijke overgang tussen de bosgebieden van de Veluwe en de voormalige Zuiderzee. Vanuit het oosten gezien naar het westen neemt de openheid van het landschap toe. De lintbebouwing ligt verspreid langs de wegen. De agrarische percelen worden op diverse plaatsen nog begrensd houtwallen en bosjes.

De Oude Telgterweg is een historische verbindingsweg aan de westzijde van Ermelo. Langs deze weg is van oudsher voornamelijk agrarische lintbebouwing aanwezig. In de loop der jaren is het lint verdicht en zijn ook niet-agrarische bedrijven en woningen gerealiseerd.

De Nijkerkerweg is onderdeel van de oude 'Hanzeweg' tussen en Harderwijk en Nijkerk en slingert zich onregelmatig door het westelijk buitengebied. Ook langs deze weg is van oudsher voornamelijk agrarische lintbebouwing aanwezig.

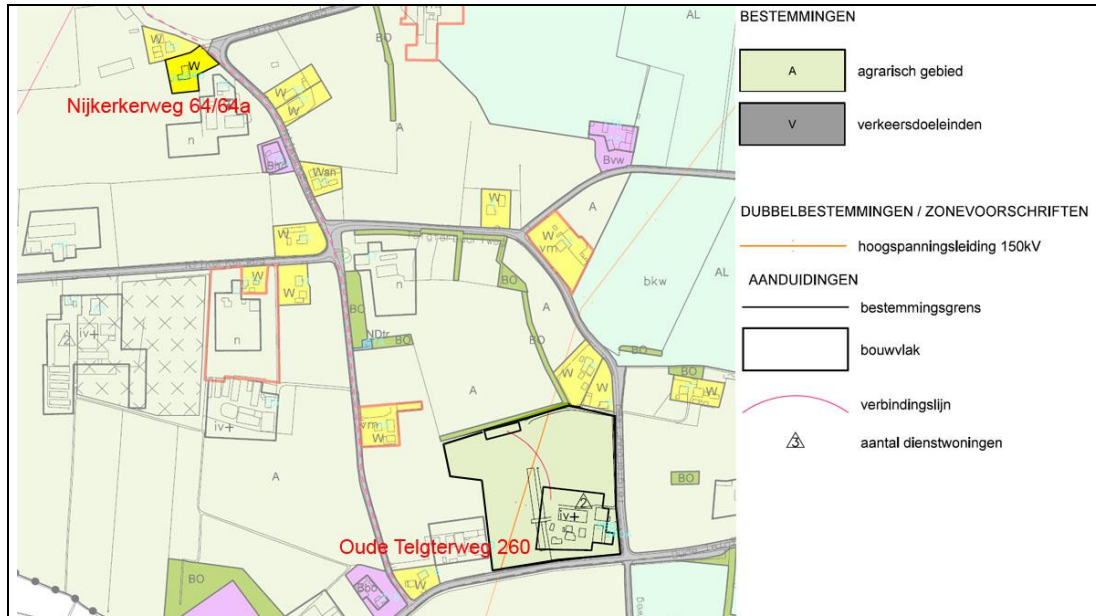
Het plangebied aan de Oude Telgterweg beslaat een gedeelte van het kadastrale perceel ERMELO H, nummer 3658 en 3659 en heeft een oppervlakte van circa 21.000 m². Het plangebied aan de Nijkerkerweg beslaat de kadastrale percelen ERMELO H, nummers 3523, 3546, 3547 en 3739 (gedeeltelijk) en heeft een oppervlakte van circa 2.000 m².

1.3. Vigerende regelingen

Voor het gehele plangebied vigeert het bestemmingsplan Buitengebied Midden-West dat door de gemeenteraad op 9 juli 2009 is vastgesteld en op 9 april 2010 door Gedeputeerde Staten van Gelderland grotendeels is goedgekeurd. Het perceel Oude Telgterweg 260 heeft de bestemming "Agrarisch gebied" en heeft de aanduidingen 'intensieve veehouderij met bouwvlakvergroting'. Op de plankaart is een bouwperceel aangegeven waarbinnen de agrarische bedrijfsbebouwing gerealiseerd dient te worden. Binnen dat bouwvlak zijn twee dienstwoningen toegestaan. Daarnaast is door middel van een 'verbindingsslijn' nog een bouwvlak aangegeven. In dit bouwvlak is een agrarische schuur aanwezig. Ten westen van het perceel loopt een bovengrondse hoogspanningsleiding (150 kV).

Het perceel Nijkerkerweg 64/64a heeft de bestemming "Wonen". Het aantal woningen mag per bestemmingsvlak niet meer bedragen dan één, tenzij een ander aantal is aangegeven. Aangezien er geen ander aantal is aangegeven, is op het perceel één woning toegestaan.

Afbeelding 2: Gedeelte bestemmingsplankaart voor het plangebied Oude Telgterweg 260.



1.4. De bij dit plan behorende stukken

Het bestemmingsplan Oude Telgterweg 260/Nijkerkerweg 64-64a bestaat uit de volgende stukken:

- Verbeelding, schaal 1:1.000 (NL.IMRO.0233.BPOuTelg260Nij64-0301);
- Regels.

Op de verbeelding (analoge verbeelding bestaande uit twee kaartbladen) zijn de bestemmingen van de in het plangebied begrepen gronden en opstellen aangegeven. In de regels zijn regels en bepalingen opgenomen teneinde de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van deze toelichting waarin het aan het plan ten grondslag liggende onderzoek en een planbeschrijving zijn opgenomen.

1.5. Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan bestaat uit de volgende hoofdstukken:

1. Inleiding, waarin wordt ingegaan op de motivering van het bestemmingsplan, de ligging en begrenzing van het plangebied.
2. Beschrijving bestaande situatie, waarin een beeld wordt gegeven van de historie, gebruik en de ruimtelijke structuur van het plangebied.
3. Beleidskaders, waarin de relevante beleidsuitgangspunten en regelgeving van zowel de gemeente, provincie als rijk worden beschreven.
4. Randvoorwaarden, waarin de randvoorwaarden, onderzoeken en regelgeving worden toegelicht.
5. Planbeschrijving, waarin de gewenste ontwikkeling wordt toegelicht.
6. Juridische aspecten, waarin een toelichting wordt gegeven op de verbeelding en de regels.

7. Economische uitvoerbaarheid.
8. Overleg en inspraak.

2. Beschrijving bestaande situatie

2.1. Ontstaansgeschiedenis

Het plangebied ligt in het overgangsgebied tussen de bossen van de Veluwe en de voormalige Zuiderzee. Kenmerkend is de geleidelijke overgang van een halfopen landschap in het oosten tot een open landschap langs de randmeerkust. Op de topografische kaart uit 1849 is het van oudsher aanwezige kampenlandschap duidelijk herkenbaar waarin de agrarische percelen worden omgeven door houtwallen en bosjes. De kampen werden van elkaar gescheiden door houtwallen met hakhout van eik en els. Houtwallen werden aangelegd om zand (en wild) buiten de akkers te houden, aarden wallen met daarop een haag van eikenhakhout, maar soms ook meidoorn of beuk. Er is sprake van een onregelmatige blokverkaveling en een grillig wegenpatroon met verspreid daarlangs bebouwing.

Afbeelding 3: Fragment topografische kaart 1849.



Op het perceel Oude Telgterweg 260 is in ieder geval sinds het begin van de 18e eeuw bebouwing aanwezig. De oudste vermelding van boerderij De Kieft stamt uit 1710. De huidige boerderij dateert uit de vijftiger jaren van de vorige eeuw.

Op het perceel Nijkerkerweg 64 is op de topografische kaart uit 1974 voor het eerst (houten) bebouwing aanwezig.

2.2. Ruimtelijke structuur

Op de overgang van de randmeren naar het bosgebied van de Veluwe ligt het agrarische gebied van Horst en Telgt. De onregelmatige blokverkeveling is nog steeds herkenbaar, maar de kleine landschapselementen, zoals de houtwallen en de bosjes zijn minder duidelijk aanwezig. Naast verspreid liggende agrarische bedrijven, is ook niet-agrarische bedrijvigheid en woningbouw aanwezig.

De Oude Telgterweg wordt gekenmerkt door lintbebouwing, waarbij in veel gevallen de (voormalige) boerderij op de weg is gericht en daarachter de bedrijfsbebouwing is gesitueerd.

De Oude Telgterweg is een belangrijke ontsluitingsweg voor Ermelo naar de afslag Nulde van de A28. De Telgterbuurtweg en de Nijkerkerweg hebben verkeerskundig een andere functie en fungeren in hoofdzaak als lokale ontsluitingsweg. Voor alle wegen geldt een maximumsnelheid van 60 kilometer per uur.

2.3. Aanwezige functie

Op het perceel Oude Telgterweg 260 zijn twee woningen met een aantal bijgebouwen aanwezig. Een van die bijgebouwen is in het weiland ruim 100 meter ten noordwesten van het agrarisch bouwperceel gesitueerd.

Op het perceel Nijkerkerweg 64 staat een rietgedekte twee-onder-één-kap woning met bijgebouwen.

Afbeelding 4: Bestaande bebouwing Oude Telgterweg 260.



2.4. Consequenties voor aanpassing bestemmingsplan

De herontwikkeling bestaat uit de afbraak van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, de intrekking van een milieuvergunning en de realisatie van een blokje van vier rijenwoningen op basis van een verantwoorde landschappelijke inpassing. Daarnaast wordt een woningsplitsing aan de Nijkerkerweg 64 gelegaliseerd.

3. Beleidskader

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) heeft betrekking op de ruimtelijke hoofdstructuur en het mobiliteitsbeleid voor Nederland. Buiten de nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en laat verstedelijkings- en landschapsbeleid over aan de provincies en gemeenten.

Het Rijk heeft de meest unieke of kenmerkende landschappen aangewezen als Nationaal Landschap. Het plangebied ligt in het Nationaal Landschap Veluwe. Uitgangspunt voor het Nationaal Landschap is dat de belangrijkste landschappelijke kwaliteiten niet mogen worden aangetast. Voor nationale landschappen (twintig in totaal) geldt het uitgangspunt 'behoud door ontwikkeling': mits de kernkwaliteiten worden behouden of versterkt ('ja, mits'-principe), zijn ruimtelijke ontwikkelingen binnen die landschappen mogelijk. Grootschalige ontwikkelingen zijn in nationale landschappen niet toegestaan, tenzij het het nationaal belang betreft en er compenserende maatregelen worden getroffen.

Het begrip 'grootschalig' moet gerelateerd worden aan de aanwezige kernkwaliteiten en aan het reeds aanwezige verstedelijkingspatroon en het -volume. Zo kan in relatief onbebouwde landschappen een beperkte toename van de bebouwing reeds afbreuk doen aan de kernkwaliteiten van dat landschap, terwijl in andere landschappen een zelfde toename van bebouwing geen gevolgen hoeft te hebben voor de aanwezige kernkwaliteiten. Vervangende nieuwbouw op het perceel aan de Oude Telgterweg is niet als grootschalig aan te merken.

De SVIR gaat (uiteraard) niet in op individuele initiatieven waarvan in het onderhavige geval sprake is.

3.1.2. Visie erfgoed en ruimte

In de Nota 'Kiezen voor karakter, Visie erfgoed en ruimte' schetst het kabinet haar visie op het borgen van onroerend cultureel erfgoed in de ruimtelijke ordening. Om dit te bewerkstelligen is op 1 januari 2012 artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd. Deze wijziging verplicht gemeenten nu om het aspect cultureel erfgoed expliciet mee te wegen bij de vaststelling van een bestemmingsplan.

De boerderij aan de Oude Telgterweg, de tweede woning en de agrarische opstallen op het perceel en de bebouwing aan de Nijkerkerweg hebben geen cultuurhistorische waarde. Vanuit het oogpunt van cultuurhistorie hebben de ontwikkelingsmogelijkheden van dit bestemmingsplan daarom geen negatieve invloed.

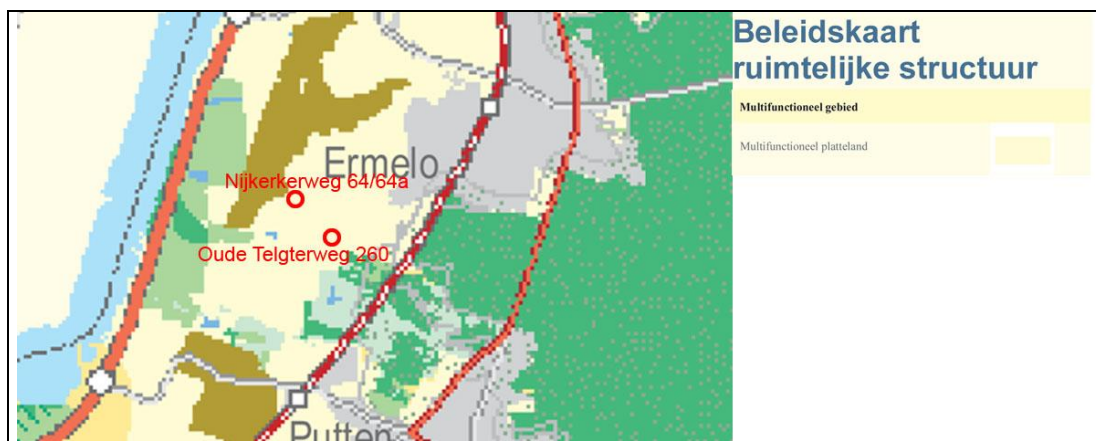
3.2. Provinciaal en regionaal beleid

3.2.1. Streekplan Gelderland 2005

Provinciale Staten van Gelderland hebben op 29 juni 2005 het Streekplan Gelderland 2005 vastgesteld. De nieuwe Wet ruimtelijke ordening kent geen streekplannen meer, maar een structuurvisie, met een zelfbindende werking. Dat wil zeggen dat ze geen juridische status hebben en geen rechtstreekse doorwerking naar gemeentelijke plannen. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het streekplan Gelderland 2005 de status van structuurvisie gekregen.

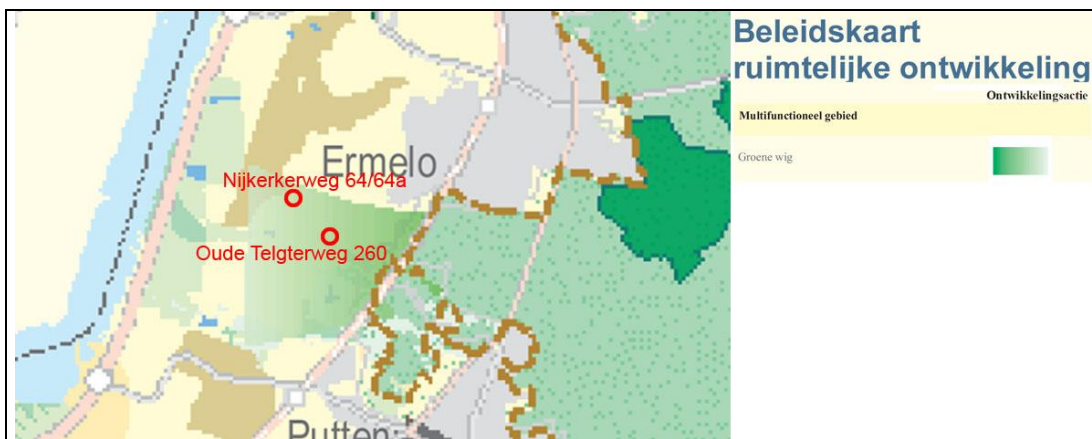
Op de Beleidskaart Ruimtelijke Structuur van het streekplan is Gelderland onderverdeeld in een 'groenblauw' raamwerk, een 'rood' raamwerk en een multifunctioneel gebied. De locatie behoort tot het multifunctioneel gebied en heeft de aanduiding 'multifunctioneel platteland'. Het multifunctioneel gebied omvat de steden, dorpen, buurtschappen buiten de provinciale ruimtelijke hoofdstructuur, waardevolle landschappen en het multifunctioneel platteland.

Afbeelding 5: Fragment streekplankaart 'Beleidskaart Ruimtelijke Structuur'.



Op de beleidskaart 'Ruimtelijke ontwikkeling' heeft de locatie de aanduiding 'groene wig'. In de groene wiggen geldt een 'ja, mits' beleid. Nieuwe bouwlocaties zijn niet uitgesloten, op voorwaarde dat deze passen in de 'zoekzones landschappelijke versterking' en kunnen bijdragen aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, bijvoorbeeld afronding van kernen, hergebruik (agrarische) bebouwing, nieuwe landgoederen en amoveren van overtollige bebouwing.

Afbeelding 6: Fragment streekplankaart 'Beleidskaart Ruimtelijke Ontwikkeling.



Als het gaat om functieverandering van gebouwen in het buitengebied, wil de provincie bevorderen dat deze gebouwen op een goede wijze kunnen worden (her)gebruikt. Door functieverandering kan tegemoet worden gekomen aan de aanwezige behoefte aan wonen en werken in het buitengebied, zonder daarvoor extra bouwlocaties toe te voegen. De doelen van het provinciaal ruimtelijk beleid voor functieverandering van gebouwen in het buitengebied zijn onder andere:

- de behoefte aan landelijk wonen en in tweede instantie werken accommoderen in vrijgekomen gebouwen in het landelijk gebied. Hiermee kan een impuls worden gegeven aan de leefbaarheid en vitaliteit van het landelijk gebied;
- verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door vrijgekomen gebouwen te hergebruiken en door per bouwperceel waar functieverandering plaatsvindt de resterende vrijgekomen gebouwen te slopen.

3.2.2. Streekplanuitwerking Functieverandering Noord-Veluwe

De regio Noord-Veluwe heeft in april 2007 de 'Streekplanuitwerking functieverandering' vastgesteld. Daarbij is gebruik gemaakt van de mogelijkheid uit het streekplan Gelderland 2005 om in regionaal verband specifiek beleid te ontwikkelen voor functieverandering van gebouwen in het landelijk gebied. In afzonderlijke gebieden kan hierdoor maatwerk worden geleverd zodat de ruimtelijke en sociale kwaliteit van dat gebied nu en in de toekomst zo veel mogelijk gewaarborgd blijven. De regio Noord-Veluwe bestaat uit de gemeenten Epe, Heerde, Hatter, Oldebroek, Elburg, Nunspeet, Harderwijk, Ermelo en Putten.

Om te voorkomen dat het landelijk gebied verrommelt en de leefbaarheid van het landelijk gebied achteruit zal gaan, bestaan er mogelijkheden voor hergebruik van de vrijgekomen bebouwing via het opstarten van nevenactiviteiten of functieverandering naar werken of wonen. Wonen is een geschikte vorm van (her)gebruik van vrijgekomen gebouwen in het landelijk gebied. Gezien de aard, constructie, situering en dergelijke van de bebouwing is hergebruik van de aanwezige bebouwing vaak niet mogelijk (onder meer bij kalverstallen, kippenschuren en varkensstallen). Sloop en herbouw zijn dan gewenst.

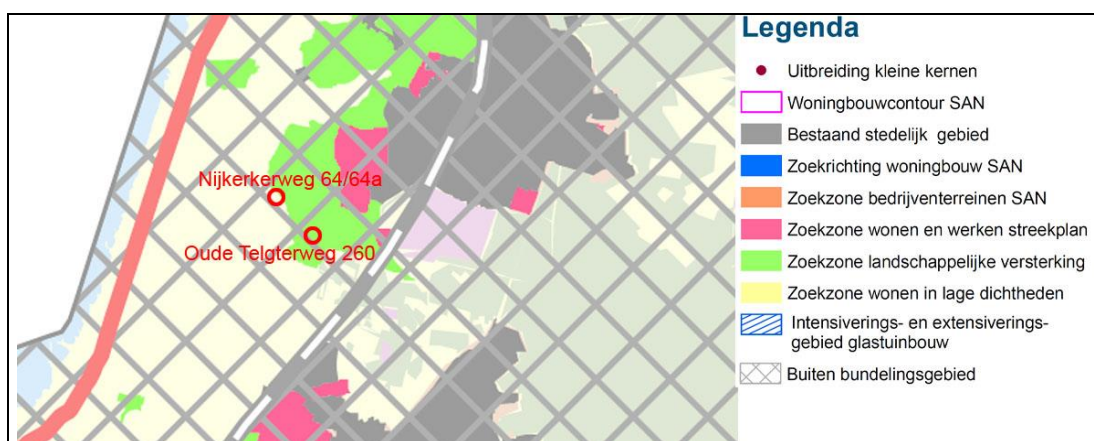
Bij functieverandering naar wonen geldt binnen deze gebiedstypen dat maximaal 50% van de bebouwing mag worden gebruikt voor wonen in één woongebouw waarbinnen meerdere wooneenheden gerealiseerd kunnen worden. Het aantal wooneenheden dat kan worden gerealiseerd is maatwerk. De invulling is afhankelijk van de omgevingskwaliteit, het bestaande ensemble en het woningbouwprogramma. Door het hergebruik, de herbouw, op maximaal 50% te stellen vindt er naast de geleverde kwaliteitsimpuls ook de gewenste ontstening van het landelijk gebied plaats. Binnen beide plangebieden wordt in totaal ruimschoots minder dan 50% herbouwd.

Aanvullende randvoorwaarden bij de functieverandering zijn dat de in het bestemmingsplan gelegen bouwvlakken verkleind worden, dat de compensatie geldt voor legaal gerealiseerde bebouwing, dat overtollige bebouwing wordt gesloopt en dat door de functieverandering geen knelpunten ontstaan in de verkeersontwikkelingen en geen belemmeringen ontstaan voor bestaande agrarische bedrijven in de omgeving. De functieverandering moet vastgelegd worden in een bestemmingsplan, waarbij per perceel de kwantitatieve en kwalitatieve randvoorwaarden in beeld worden gebracht. Dit plan voldoet aan deze randvoorwaarden.

3.2.3. Ruimtelijke Verordening Gelderland

In de Ruimtelijke Verordening Gelderland, eerste herziening die op 27 juni 2012 door Provinciale Staten is vastgesteld, stelt de provincie regels aan bestemmingsplannen van gemeenten. De provincie richt zich hierbij op onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, natuur, nationale landschappen, water en glastuinbouw. Op de kaart 'Verstedelijking' die bij de verordening hoort, heeft het plangebied aan de Oude Telgterweg de aanduiding 'zoekzone landschappelijke versterking'. Beide locaties hebben de aanduiding 'buiten bundelingsgebied'.

Afbeelding 7: Fragment kaart verstedelijking (Ruimtelijke Verordening Gelderland).



In artikel 2.2 is bepaald dat in een bestemmingsplan nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen en werken slechts is toegestaan binnen bestaand stedelijk gebied, (...), binnen de zoekzones wonen en werken uit de Streekplanuitwerking Zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking.

Op grond van artikel 2.3, lid b is in afwijking van artikel 2.2 nieuwe bebouwing in geval van functieverandering naar een niet-agrarische functie toegestaan, omdat sprake is van de vervanging van bestaande bebouwing, door nieuwe bebouwing, die leidt tot een substantiële vermindering van het bebouwde oppervlak.

In afwijking van het bepaalde in 2.2 kan op grond van artikel 2.5 in een bestemmingsplan nieuwe bebouwing tevens mogelijk worden gemaakt in het kader van de invulling van de zoekzones landschappelijke versterking.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Structuurvisie gemeente Ermelo 2025

De Structuurvisie gemeente Ermelo 2025 met als ondertitel 'Ontwikkeling vanuit identiteit' is vastgesteld op 1 maart 2012. De structuurvisie bevat een nieuw ruimtelijk perspectief met een integrale ontwikkelingsvisie voor Ermelo. Het toekomstperspectief is in de structuurvisie uitgewerkt naar de verschillende speerpunten zoals omgeving, zorg en recreatie en toerisme. Op de plankaart van de structuurvisie is de locatie aangeduid binnen de aanduiding 'groene wig'. De Oude Telgterweg en de Nijkerkerweg hebben de aanduiding 'historische lijnen/routes herstellen/versterken'.

Afbeelding 8: Fragment structuurvisiekaart.



Ermelo heeft een veelkleurig en divers buitengebied. De veelheid aan functies en gebruik zijn een kwaliteit en zorgen voor een levendig en aantrekkelijk buitengebied. In sommige gevallen zitten functies elkaar in de weg. Agrarische bedrijven hebben milieuruimte nodig, recreatieve functies hebben een aantrekkelijke omgeving nodig zonder lelijke bebouwing en vervallen schuren. Ermelo wil ruimte bieden aan verdere dynamiek en kwaliteitsverbetering. Hier zijn wel voorwaarden aan verbonden. Nieuwe ontwikkelingen moeten passen in het landschap en daadwerkelijk het buitengebied versterken.

De komende jaren is specifieke aandacht nodig voor de agrarische sector, omdat deze de komende jaren aan sterke verandering onderhevig zal zijn. Ruimte voor volwaardige agrarische bedrijven, mogelijkheden voor neveninkomsten en omschakeling naar wonen en andere vormen van werken (functieverandering), zijn hierbij de trefwoorden.

De algemene doelstellingen daarbij zijn onder meer het ontwikkelen van een landschappelijk raamwerk, het behouden en versterken van waardevolle landschappen, een landschappelijk kader voor te realiseren van ecologische verbindingzones en het verbeteren van de beeldkwaliteit van onder meer dorpsentrees en nieuwe en bestaande bebouwing en erven. Uitwerkingen gaan over inpassing, openheid, maat en schaal van (agrarische) bebouwing en verbeteren beeldkwaliteit erven. Het gaat dan over de mogelijke functies, de ruimtelijke verschijning en de ontsluiting.

Daarbij wordt onderscheid gemaakt in de erfinrichting voor verschillende landschapstypen. Op basis van dat landschapstype kunnen richtlijnen worden geformuleerd voor de situering van de bebouwing en de (erf)beplanting. In dit geval is er sprake van een kampenlandschap. De ruimtelijke kwaliteit hiervan kan onder meer worden versterkt door de kleinschaligheid te accentueren door herstel, behoud en versterking van houtwallen, lanen en onregelmatige bospercelen in mozaïekpatroon van onregelmatige kavelvormen. Op het perceel gebeurt dit door aanplant van beplanting met afwisseling van beslotenheid en zicht naar open ruimten en het aanbrengen van erfgransbeplanting. De functieverandering naar woningbouw aan de Oude Telgterweg wordt zodoende landschappelijk ingepast overeenkomstig de uitgangspunten van de structuurvisie.

3.3.2. Structuurvisie Functieverandering

Op 25 oktober 2012 is de gemeentelijke Structuurvisie Functieverandering in werking getreden. Deze structuurvisie is een aanscherping van het regionale/provinciale functieverandering beleid. Het verzoek voor de Oude Telgterweg 260 is ingediend voor de vaststelling van de gemeentelijke Structuurvisie Functieverandering en valt daardoor onder het oude beleid. Het verzoek voor de Nijkerkerweg 64/64a is later ingediend en valt onder de Structuurvisie Functieverandering. Voor de Oude Telgterweg 260 geldt dat 50% van de te slopen bebouwing terug gebouwd kan worden. Op het perceel wordt 2.060 m² gesloopt. Dit betekent dat hier 1.030 m² voor mag worden teruggebouwd. Op het perceel wordt 450 m² teruggebouwd. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan het 'oude' functieveranderingbeleid.

Het perceel Nijkerkerweg 64/64a valt onder het nieuwe beleid. In dit beleid is aangegeven dat woningsplitsing mogelijk is als 500 m² aan voormalig agrarische bebouwing wordt gesloopt. De overblijvende voormalige agrarische bebouwing die gesloopt wordt aan de Oude Telgterweg 260, is voldoende voor de benodigde 500 m² voor de woningsplitsing.

Voorliggend plan voldoet aan het gemeentelijke beleid omtrent functieverandering.

3.4. Consequenties van het bestemmingsplan

De planontwikkeling past binnen het beleid van Rijk en provincie. Bij de landschappelijke inpassing is het gemeentelijk beleid als uitgangspunt gebruikt.

4. Randvoorwaarden / onderzoek / verantwoording

4.1. Milieu

4.1.1. Flora en Fauna

De natuur in Nederland wordt beschermd vanuit twee invalshoeken: bescherming van gebieden en bescherming van soorten. De gebiedsbescherming is geregeld via de Natuurbeschermingswet 1998 (Natura2000-gebieden en Beschermde natuurmonumenten) en het Streekplan (onder andere Ecologische Hoofdstructuur (EHS)). De soortbescherming is geregeld door middel van de Flora- en faunawet. De verschillende natuurwetgevingen in Nederland hebben als belangrijk component het zorgplichtbeginsel, dat van elke initiatiefnemer verlangt dat hij zich vooraf op de hoogte stelt van eventuele schadelijke effecten op voorkomende planten en dieren en hun leefomgeving. Derhalve is voor beide locaties een natuurtoets^{1,2} uitgevoerd.

Gebiedsbescherming

Op basis van de ligging en aard van de ruimtelijke ingrepen kan geconcludeerd worden dat de ingreep aan de Oude Telgterweg geen negatieve invloed heeft op de specifieke natuurwaarden. De in de omgeving aanwezige Natura2000-gebieden Veluwe en Veluwerandmeren liggen op respectievelijk 1.000 meter en 2.450 meter afstand. De bestaande agrarische activiteiten worden vervangen door bewoning. Voor de Nijkerkerweg gelden afstand van respectievelijk 1.820 meter en 1.670 meter afstand en is er zowel in de bestaande als in de nieuwe situatie sprake van bewoning. In relatie tot de ingrepen en het gebruik zijn daarmee geen negatieve gevolgen te verwachten voor de instandhoudingsdoelstellingen en kan externe werking worden uitgesloten. Hiermee is een vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet niet nodig. Er zijn geen negatieve gevolgen te verwachten op de instandhoudingsdoelstellingen. Aanvullend onderzoek is niet nodig.

De ingreep vindt plaats buiten de begrenzing van de EHS. Op basis van de ligging van het plangebied ten opzichte van de begrenzing van de EHS mag aangenomen worden dat er geen effecten zijn te verwachten op de wezenlijke waarden en kenmerken van het EHS-gebied Veluwe. Specifieke maatregelen of aanvullend onderzoek worden niet nodig geacht.

Soortenbescherming

De werkzaamheden aan de Oude Telgterweg bestaan uit het slopen van de agrarische opstallen, het verwijderen van enige vegetatie en opslag, het bouwrijp maken en de realisatie van vier woningen met tuinen en erven. Het gebruik zal bestaan uit bewoning. De werkzaamheden vinden zoveel mogelijk plaats in de periode die voor eventueel aanwezige beschermde soorten de minste schade op zal leveren. Voor de algemene soorten geldt een vrijstelling. Aan de Nijkerkerweg vinden geen werkzaamheden plaats.

¹ Groenewold Adviesbureau voor Milieu & Natuur, Natuurtoets BP wijziging Oude Telgterweg 260 Ermelo, 2012149, versie Jan.13-v3, Ermelo, 22 januari 2013

² Groenewold Adviesbureau voor Milieu & Natuur, Natuurtoets wijziging bestemmingsplan Nijkerkerweg 64 en 64a te Ermelo, 2013001a, versie Jan.13-v1, Ermelo, 11 januari 2013

Er zijn op beide locaties geen beschermde soorten gevonden of te verwachten, behoudens broedende vogels in het broedseizoen. De nesten van de Huismus betreffen vaste rust- of verblijfplaatsen welke jaarrond beschermd zijn. Bij verdwijnen van nestruimte door de sloop van de opstallen is het aanbieden van vervangende nestruimte als mitigerende maatregel noodzakelijk. Te denken valt aan alternatieve nestgelegenheden in of aan de nieuw te bouwen woningen. Dit kan afhankelijk van het type bouw vrij eenvoudig door middel van het plaatsen van speciale mussenpannen of mussenflats (nestkasten). Er vindt door realisatie van het plan dan geen overtreding plaats van de verbodsbepalingen van artikel 11 Flora- en Faunawet. Voor aanvang van de werkzaamheden is het niet noodzakelijk om een ontheffing ex artikel 75 van de Flora- en Faunawet aan te vragen voor de algemene soorten en de strikt beschermde soorten.

Ten aanzien van de ingrepen is nog een algemeen geldende voorwaarde vanuit de Flora- en faunawet van toepassing: Op basis van de zorgplicht volgens artikel 2 van de Flora- en faunawet dient bij de uitvoering van de werkzaamheden voldoende zorg in acht te worden genomen voor in het wild levende dieren en hun leefomgeving. Dit houdt in dat bij het uitvoeren van werkzaamheden altijd rekening moet worden gehouden met aanwezige planten en dieren. Dieren moeten de gelegenheid hebben om uit te wijken en mogen niet opzettelijk worden gedood.

Zorgplicht

Voor alle beschermde soorten, dus ook voor de soorten die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt wel een zogenaamde 'algemene zorgplicht' (artikel 2 Flora- en faunawet). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan beschermde soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het voorkómen van verontrusting of verstoring in de kwetsbare perioden zoals de broed-/voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen.

De kwetsbare perioden voor de verschillende soortgroepen zijn niet allen gelijk. Als 'veilige' periode voor alle groepen geldt in het algemeen de periode van half augustus tot half november, de periode waarin de voortplantingstijd achter de rug is en dieren als vleermuizen, overige zoogdieren en amfibieën nog niet in winterslaap zijn. Indien een plangebied in die periode bouwrijp wordt gemaakt, geeft realisatie gedurende het winterseizoen en het daarop volgende voorjaar meestal geen problemen.

Als bekend is dat werkzaamheden moeten worden uitgevoerd binnen de kwetsbare perioden van de soorten, is het zaak ervoor te zorgen dat het gebied tegen die tijd ongeschikt is als leefgebied voor die soorten. Zo kan bijvoorbeeld vegetatie gedurende het groeiseizoen kort gemaaid worden, of kunnen bomen buiten het broedseizoen worden gekapt, zodat er geen vogels gaan broeden.

Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden beschermde soorten worden waargenomen dienen maatregelen te worden genomen om schade aan deze individuen zo veel mogelijk te voorkomen (bijvoorbeeld wegvangen en verplaatsen). Bij het aantoonbaar uitvoeren van werk-

zaamheden volgens de 'Gedragscode Flora- en Faunawet voor de bouw en ontwikkelsector' hoeft geen vrijstelling te worden aangevraagd bij de aanwezigheid van vogels of soorten uit Tabel 2 van de Flora- en Faunawet.

Overigens zijn relatief eenvoudig extra voorzieningen (niet verplicht) te realiseren voor vogels, bijvoorbeeld een voorziening voor de boerenwaluw, een speciale dakpan voor gierzwaluwen of voorzieningen voor vleermuizen. Bij een eventuele aanleg van beplanting voor landschappelijke inpassing geven bes- of nootdragende soorten als lijsterbes, hazelaar, meidoorn, sleedoorn, gelderse roos en dergelijke een positieve bijdrage aan de natuurkwaliteit.

4.1.2. Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm) en in de AMvB "Niet in betekende mate bijdragen" (NIBM), de ministeriële regeling NIBM, de ministeriële regeling Projectsaldering en de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit.

Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt - al dan niet per saldo - niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- een project past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor fijn stof en NO₂. Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1.500 woningen. De bouw van vier woningen aan de Oude Telgterweg en de toevoeging van één woning aan de Nijkerkerweg draagt derhalve niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.1.3. Akoestiek

Woningen zijn een geluidgevoelige bestemming. In akoestisch onderzoek^{3,4} is de geluidbelasting vanwege het wegverkeer op de Oude Telgterweg en de Telgterbuurtweg respectievelijk de Nijkerkerweg berekend met gebruikmaking van 'Standaard Rekenmethode II' zoals genoemd in het 'Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012'.

³ Groenewold Adviesbureau voor Milieu & Natuur, Akoestisch onderzoek wijziging bestemmingsplan Oude Telgterweg 260 Ermelo, 2012149, versie Jan.13-v2, Ermelo, 8 januari 2013

⁴ Groenewold Adviesbureau voor Milieu & Natuur, Akoestisch onderzoek wijziging bestemmingsplan Nijkerkerweg 64 en 64a te Ermelo, versie Jan.13-v1, Ermelo, 11 januari 2013

De gemeente Ermelo gaat daarbij uit van GES-scores. Dit is een methode die door de GGD is ontwikkeld om via een zogenaamde GES (Gezondheid effect screening) aan te geven wat de geluidskwaliteit in een leefomgeving is. Dit gebeurt in de zogenaamde GES-scores. Deze loopt van 0 t/m 8. Waarbij een score 0 zeer goed is en een score van 8 zeer onvoldoende. De GES scores verschillen per hinderbron. Onderstaand zijn de scores voor wegverkeer weergegeven. Bij de presentatie van de rekenresultaten is aansluiting gezocht bij de GES systematiek.

Afbeelding 9: Geluidbelasting en GES scores voor wegverkeer.

Geluidsbelasting		Ernstig gehinderden (%)	Geschatte geluidbelasting LAeq,23-7h dB	Ernstig Slaapverstoorden (%)	GES-score	Kwalificatie	Kleur Akoestisch onderzoek
Lden dB	Letm dB(A)						
< 43	<45	0	< 34	< 2	0	Zeer goed	Groen
43-47	45-49	0 - 3	34 - 39	2	1	Goed	
48-52	50-54	3 - 5	39 - 44	2 - 3	2	Redelijk	Geel
53-57	55-59	5 - 9	44 - 49	3 - 5	4	Matig	Oranje
58-62	60-64	9 - 14	49 - 54	5 - 7	5	Zeer matig	
63-67	65-69	14 - 21	54 - 59	7 - 11	6	Onvoldoende	Rood
68-72	70-74	21 - 31	59 - 64	11 - 14	7	Ruim onvoldoende	
≥ 73	≥ 75	≥ 31	≥ 63	≥ 14	8	Zeer onvoldoende	

Oude Telgterweg

De nieuwe woningen zijn geprojecteerd binnen de 250 meter brede geluidzone van de Oude Telgterweg en de Telgterbuurtweg. Uit de verkeertellingen uit 2011 blijkt een etmaalintensiteit van 3.500 motorvoertuigen/etmaal. Als maatgevend jaar is bij de berekening uitgegaan van peiljaar 2023. Op basis van en een autonome groei van 2.5% per jaar is de maatgevende etmaalintensiteit dan 4.700 motorvoertuigen/etmaal. De maximum snelheid bedraagt 60 km/uur. Het wegdek bestaat uit dicht asfaltbeton (DAB).

De geluidbelasting op de zuidgevel van de nieuwe woningen bedraagt zonder maatregelen maximaal $L_{den}=49$ dB op de eerste verdieping en na aftrek ex artikel 110 Wet geluidhinder van 5 dB. Op de overige gevels wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van $L_{den}=48$ dB. De geluidkwaliteit is hiermee op de zuidgevel redelijk (GES 2) en op de overige gevels goed (GES 1). Aangezien de zuidgevel (1e verdieping) wordt uitgevoerd als 'dove gevel' wordt juridisch op alle gevels voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van $L_{den}=48$ dB, en is geen hogere grenswaarde nodig. Het geluidaspect vormt hiermee geen belemmering voor realisatie van het plan.

Nijkerkerweg

Het woningen aan de Nijkerkerweg liggen binnen de 250 meter brede geluidzone van die weg. Uit verkeerstellingen blijkt een etmaalintensiteit van 1.250 motorvoertuigen/etmaal. Als maatge-

vend jaar is bij de berekening uitgegaan van peiljaar 2023. Op basis van en een autonome groei van 2.5% per jaar is de maatgevende etmaalintensiteit dan 1.475 motorvoertuigen/etmaal. De maximum snelheid bedraagt 60 km/uur. Het wegdek bestaat uit elementenverharding (niet keperverband).

De geluidbelasting op de woningen bedraagt maximaal $L_{den}=48$ dB op de oostgevel van de bestaande woning. De geluidbelasting op de af te splitsen woning (westelijke woning) is lager. Hiermee wordt op alle gevels voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Het geluidaspect vormt hiermee geen belemmering voor realisatie van het plan.

4.1.4. Geur

Het algemeen uitgangspunt van het geurbeleid is het zoveel mogelijk beperken van geurhinder en het voorkomen van nieuwe hinder.

De nieuwe woningen worden op grond van de Wet geurhinder en veehouderij net als de voormalige bedrijfswoning beschouwd als 'voormalige agrarische woning' met bijbehorend beschermingskader (artikel 14 Wet geurhinder en veehouderij). Rondom de bouwlocatie aan de Oude Telgterweg liggen de veehouderijen op een dusdanig grote afstand dat deze voor wat betreft geurhinder geen invloed hebben op de ontwikkeling. De insectenkwekerij valt niet onder de Wet geurhinder en veehouderij en op de adressen Oude Telgterweg 243 en 252 vindt hoofdzakelijk nog opslag plaats. Het bedrijfsmatig houden van landbouwhuisdieren is hier niet meer aan de orde. Gelet op de afstanden van meer dan 100 meter zijn problemen ten aanzien van geur van deze bedrijven niet te verwachten.

Nabij de Nijkerkerweg was op het adres Nijkerkerweg 66 een agrarisch bedrijf aanwezig. Dit bedrijf is inmiddels beëindigd. Aan de Nijkerkerweg 54 is een veehouderijbedrijf aanwezig. Voor dit bedrijf dient in principe gerekend te worden aan de geurimmissie. De nieuwe woning is voor dit bedrijf niet het meest beperkend. Vooral de woning aan de Nijkerkerweg 35 bepaalt de mogelijkheden van dit bedrijf. Door de nabijheid van deze woning heeft het bedrijf geen uitbreidingsmogelijkheden meer. Bovendien is op het perceel Nijkerkerweg 64 al een woning aanwezig is. Omdat de nieuwe woning feitelijk al op het perceel aanwezig is en het alleen gaat om een woningsplitsing (planologische toevoeging van één woning), hoeft er geen geurberekening te worden gedaan. Deze woningsplitsing beperkt het bedrijf niet in zijn uitbreidingsmogelijkheden.

4.1.5. Bodem

In artikel 2.4.1, lid 1 van de Bouwverordening is bepaald dat een omgevingsvergunningsplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

Omdat aan de Nijkerkerweg geen bodemingrepen plaatsvinden, is hier geen bodemonderzoek noodzakelijk. Voor het plangebied aan de Oude Telgterweg is een verkennend bodemonder-

zoek en asbest⁵ uitgevoerd. Op basis van de resultaten van het uitgevoerde vooronderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie ten dele verdacht is ten aanzien van bodemverontreiniging. Het verkennend bodemonderzoek en het asbest in grond- en puinonderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5740, NEN 5707 en NEN 5897.

Verkennd bodemonderzoek

Geconcludeerd wordt dat de hypothese 'verdachte locatie' voor de deellocaties ter plaatse van de voormalige brandstoftanks en pomp geen stand houdt. Met uitzondering van licht verhoogde gehalten barium en nikkel in het grondwater zijn geen verhoogde gehalten aangetoond. Geconcludeerd wordt dat de hypothese 'verdachte locatie' voor deellocatie (kippenschuur en toegangspad) stand houdt. Diverse parameters zijn aangetoond in een gehalte waarbij in lichte mate sprake is van verontreiniging. Geconcludeerd wordt dat de hypothese 'onverdachte locatie' voor het overige terrein geen stand houdt. Diverse parameters zijn aangetoond in een gehalte waarbij in lichte mate sprake is van verontreiniging.

Asbest in grond- en puinonderzoek

Op basis van het uitgevoerde onderzoek is vastgesteld dat binnen deellocatie van de kippenschuur asbest in de bodem aanwezig is. De grenswaarde van 100 mg/kg d.s. wordt overschreden. Gezien het feit dat asbest binnen het puinpad zeer heterogeen aanwezig is, dient ervan uitgegaan te worden dat voor het gehele puinpad de grenswaarde wordt overschreden. De verontreiniging heeft daarmee een omvang van circa 270 m³ (600 m² x gemiddeld 0,45 meter). Op basis hiervan wordt nader of aanvullend onderzoek ook niet zinvol geacht. Geconcludeerd kan worden dat in de huidige situatie geen ernstige blootstellingsrisico's aanwezig zijn. Opgemerkt wordt hierbij wel dat de bodem niet mag worden bewerkt. In de huidige situatie is de sanering niet spoedeisend. Er is sprake van een verontreiniging in een erfverharding. Het geval valt derhalve onder bevoegdheid van de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILenT).

Aanbevelingen

Aanvullend bodem- of asbest in grond- en puinonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. Aanbevolen wordt de verontreiniging te verwijderen voorafgaand aan de voorgenomen herinrichting van het terrein. Indien wordt overgegaan tot sanering dient een saneringsplan te worden opgesteld. In het saneringsplan wordt een uitvoeringsmethode omschreven om de bodem op een zo efficiënt mogelijke wijze te saneren. Het saneringsplan dient goedgekeurd te zijn door het bevoegd gezag.

Opgemerkt wordt dat het onderzoek niet is uitgevoerd conform de Regeling en het Besluit bodemkwaliteit. Bij afvoer van grond of verhardingsmaterialen van de locatie kan, ongeacht de resultaten van dit verkennend bodemonderzoek, een aanvullende keuring van de af te voeren partij worden gevraagd en zijn mogelijke verwerkingskosten van toepassing.

⁵ PJ Milieu b.v., Verkennend bodemonderzoek en asbest in grond- en puinonderzoek Oude Telgterweg 260 Ermelo, 1263801J, Nijkerk, 14 januari 2013

4.1.6. Externe veiligheid

Bij de externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van een risico-opleverende activiteit met gevaarlijke stoffen. Het kan daarbij gaan om industriële activiteiten, transportroutes of buisleidingen.

Om het aspect externe veiligheid te beoordelen is de risicokaart van de provincie Gelderland geraadpleegd. Door de afwezigheid van risicovolle activiteiten met gevaarlijke stoffen in de directe omgeving van het bouwplan, voldoet de ontwikkeling aan de eis voor het plaatsgebonden risico (artikel 5 van het BEVI).

In en in de omgeving van de beide planlocaties is geen sprake van risicovolle inrichtingen, zoals opslag van gevaarlijke stoffen. Zowel binnen als buiten het plangebied zijn geen inrichtingen aanwezig die van invloed zijn op ontwikkelingen binnen het plangebied. In de omgeving van beide planlocaties zijn evenmin routes gevaarlijke stoffen of buisleidingen. Uit het oogpunt van externe veiligheid zijn er derhalve geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

4.1.7. Ammoniak en veehouderij

De Wet ammoniak en veehouderij beschermt kwetsbare natuur tegen de inwerking door ammoniak. Voor het onderhavige plangebied is dat niet van belang.

4.1.8. Bedrijvigheid

Oude Telgterweg 276

Ten westen van de locatie ligt het dichtstbijgelegen bedrijf. Het gaat om insectenkwekerij Kreca. Kreca ligt op een afstand van 100 meter tot de (vermoedelijke) erfgrens. De afstand van de nieuwe woningen tot de dichtstbijgelegen bedrijfsruimte van Kreca is meer dan 110 meter. Voor Kreca is de woning Oude Telgterweg 276, op een afstand van ongeveer 20 meter tot de dichtstbijgelegen bedrijfsruimte, de meest beperkende. Dat betekent dat de geprojecteerde locatie op ruim 100 meter de bestaande rechten van Kreca niet aan zal tasten. Voor zover er in de vigerende vergunning van Kreca afstandseisen zijn opgenomen, wordt hier ruimschoots aan voldaan.

Oude Telgterweg 243/245

Op het perceel Oude Telgterweg 243/245 vindt alleen nog opslag plaats. Dieren worden er niet meer bedrijfsmatig gehouden. Het bedrijf valt onder het Activiteitenbesluit. In 2004 is een melding op grond van het Besluit opslag- en transportbedrijven milieubeheer ingediend. Ten aanzien van de projectlocatie is de afstand van 175 meter ruim voldoende om elke wederzijdse invloed op elkaar teniet te doen.

Oude Telgterweg 252

Aan Oude Telgterweg 252 is een deel van Kreca gevestigd en er vindt opslag plaats. Verhuur aan diverse partijen. De afstand van ruim 150 meter is ruim voldoende.

Ten aanzien van het aspect geluid zijn er geen bedrijven rond de projectlocatie die door de ontwikkeling in hun rechten worden beperkt.

4.2. Verkeer

De planontwikkeling zal een toename van de verkeersintensiteit veroorzaken. Wanneer uitgegaan wordt van 7 autobewegingen per woning per etmaal, neemt de verkeersintensiteit op de locatie Oude Telgterweg en de Nijkerkerweg met respectievelijk 28 en 4 autobewegingen per etmaal toe. De bestaande infrastructuur kan deze marginale toename uiteraard verwerken.

4.3. Kabels en leidingen

In beide plangebieden bevinden zich geen straalpaden, hoogspanningslijnen of aardgastransportleidingen.

Langs de locatie Oude Telgterweg 260 loopt een 150 kV hoogspanningslijn van Harderwijk naar Ede. Op grond van het vigerende bestemmingsplan mogen binnen een zone van 60 meter aan weerszijden van die verbinding geen woningen worden gebouwd. De minimale afstand van het bouwplan tot de verbinding bedraagt ruim 63 meter en vormt derhalve geen belemmering voor het bouwplan.

4.4. Water

In de "Watertoetsprocedure voor postzegelplannen" van het Waterschap Veluwe⁶ van augustus 2005 zijn postzegelplannen gedefinieerd als: (partiële) herzieningen en vrijstellingen ex artikel 19 WRO binnen en buiten stedelijk gebied welke betrekking hebben op minder dan 10 woningen of de introductie van minder dan 1.500 m² extra verhard oppervlak. Op deze algemene normering is een aantal uitzonderingen opgenomen. De waterparagraaf in dit bestemmingsplan heeft uitsluitend betrekking op het plandeel aan de Oude Telgterweg. In het plandeel aan de Nijkerkerweg vinden geen ontwikkelingen plaats en zijn er derhalve ook geen consequenties voor de waterhuishouding.

Algemeen

Het plangebied ligt buiten bestaand stedelijk gebied. Het plangebied bevindt zich niet binnen enige Keurzone en niet binnen de zoekgebieden voor waterberging die de provincie Gelderland in het streekplan heeft aangegeven. Het plan heeft geen nadelige gevolgen voor en door (grond)water in de omgeving.

Grondwater

Het plangebied aan de Oude Telgterweg heeft grondwatertrap V (bron: Atlas Gelderland). Er is in en om het gebied geen grondwateroverlast bekend. Het gebied ligt net buiten de grondwaterfluctuatietoezone zoals provincie Gelderland deze heeft gedefinieerd. Door de ligging zal grondwa-

⁶ Sinds 1 januari 2013 is het Waterschap Veluwe gefuseerd met het Waterschap Vallei en Eem tot het Waterschap Vallei en Veluwe

ter geen overlast veroorzaken in dit plan en niet structureel afgevoerd worden. Hierdoor zal het plan 'grondwaterneutraal' worden ontwikkeld. Hemelwater zal binnen het plangebied worden geïnfiltreerd. Er zullen geen uitlogende bouwmaterialen worden toegepast, derhalve is er hier sprake van afvoer van schoon hemelwater van daken, dus wordt voorkomen dat het te infiltreren hemelwater de bodem en het grondwater verontreinigt. Ingrepen voortkomend uit dit plan zullen geen bodemlagen aantasten als gevolg waarvan het grondwatersysteem verandert.

Oppervlaktewater

In de directe omgeving van het plangebied komt geen oppervlaktewater voor. Door dit plan ontstaat geen extra oppervlaktewater. Er zal niet geloosd worden op het oppervlaktewater. Dit plan heeft derhalve geen nadelige gevolgen voor de kwaliteit van het oppervlaktewater.

Natuur

In en om het plangebied komt geen waterafhankelijke natuur voor. Het plan heeft derhalve geen nadelige gevolgen voor de waterafhankelijke natuur.

DWA en RWA

Het regenwater van daken en terreinverhardingen mag niet afgevoerd worden naar de riolering. Het gemeentelijk beleid is erop gericht om bij nieuwe ontwikkelingen de afvoer van hemelwater niet op de riolering aan te sluiten. In de Bouwverordening is bepaald dat het hemelwater dat afkomstig is van daken en verhardingen in de bodem moet worden geïnfiltreerd door middel van een infiltratievoorziening van voldoende capaciteit op eigen terrein.

In verband met de aanwezige drukriolering dient een extra pompput te worden geplaatst. De woningen dienen door middel van een vrij-verval-leiding hierop te worden aangesloten.

Procedures

Door de planvorming neemt het verhard oppervlak af en derhalve met minder dan 1.500 m² toe. Het plangebied ligt niet in een Keurzone of in een zoekgebied voor waterberging. Het plan betreft geen HEN-water (inclusief beschermingszone), landgoed, weg, spoorlijn, damwand, scherm, ontgronding et cetera. Bovendien zal er niet meer dan de landelijke afvoernorm geloosd gaan worden op het oppervlaktewater. Daarom is dit plan in het kader van de watertoets een postzegelplan als omschreven door Waterschap Veluwe. Voor het plan geldt dan ook het standaard wateradvies. Afwijkingen van dit standaard wateradvies zijn gemotiveerd aangegeven. Bij negatieve gevolgen voor het watersysteem is aangegeven hoe deze gemitigeerd dan wel gecompenseerd worden.

Aangezien het plan zich buiten stedelijk gebied bevindt, zal het zoals afgesproken wel in het kader van vooroverleg aan Waterschap Vallei en Veluwe worden voorgelegd. Eventueel benodigde vergunningen worden niet met deze waterparagraaf geregeld en zullen via daarvoor bedoelde procedures verkregen moeten worden.

4.5. Archeologie

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan is het verplicht rekening te houden met de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden.

Derhalve is een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek⁷ uitgevoerd. Op de gemeentelijke beleidskaart ligt het plangebied in een zone met een hoge archeologische verwachting. De hoge verwachting is gekoppeld aan de aanwezigheid van een boerderij op het perceel waarvan de eerste vermelding stamt uit 1710.

In het plangebied is de bodem dusdanig omgewerkt, dat de kans op intacte archeologische resten zeer klein wordt geacht. De verwachte boerderijplaats uit de 18e eeuw ligt onder de huidige bebouwing. In dit deel van het plangebied zullen geen werkzaamheden plaatsvinden. Indien dit wel gebeurd, wordt geadviseerd om ter plaatse een proefsleuvenonderzoek uit te laten voeren.

Het terrein kan worden vrijgegeven voor de voorgenomen ontwikkeling. Het is echter niet volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied toch nog archeologische resten voorkomen.

Indien bij graafwerkzaamheden archeologische waarden worden aangetroffen dienen deze conform de Monumentenwet 1988, artikel 53, bij de minister gemeld te worden.

4.6. Consequenties voor wijziging bestemmingsplan

Uit onderzoeken blijkt dat er geen belemmeringen zijn om de voormalige stallen aan de Oude Telgterweg te slopen en in plaats daarvan woningen te bouwen. Voor de woningsplitsing aan de Nijkerkerweg zijn er evenmin beperkingen gebleken. In de paragraaf met betrekking tot water zal na het vooroverleg met het waterschap worden omschreven op welke wijze aan de Oude Telgterweg rekening wordt gehouden met de eisen die vanuit die discipline worden gesteld.

⁷ ADC ArcheoProjecten, Oude Telgterweg 260 te Ermelo, Een Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek, ADC Rapport 3296, Amersfoort, 10 januari 2013

5. Planbeschrijving

5.1. Uitgangspunten voor wijziging

De bestaande woningen op het perceel Oude Telgterweg 260 en 260a zullen worden gehandhaafd. Alle voormalige agrarische bijgebouwen (2.060 m²) worden gesloopt. In plaats daarvan wordt ten noordwesten van die bestaande woningen een rijtje van vier woningen gebouwd. Daarnaast wordt een nieuwe schuur ten behoeve van de te handhaven woningen gerealiseerd. In totaal heeft de nieuwe bebouwing een oppervlakte van 450 m². Daarmee blijft de herbouw ruimschoots binnen de 50% die op grond van de Streekplanuitwerking Functieverandering Noord-Veluwe mag worden teruggebouwd (1.030 m²). Het restant wordt gebruikt om de woningsplitsing aan de Nijkerkerweg 64/64a te legaliseren.

Afbeelding 10: Stedenbouwkundige opzet.



5.2. Stedenbouwkundige en planologische afweging plangebied

De stedenbouwkundige opzet is gebaseerd op de zogenaamde 'één erf gedachte'. Daarmee wordt bedoeld dat er sprake is van een geheel van bebouwing en inrichting op het erf. Vanuit landschappelijk perspectief is een erf gecreëerd waaraan de verschillende gebouwen gesitueerd zijn. Om het erf heen ligt onverhard gebied met gras of tuin. Ook worden bomen geplant om de bebouwing af te bakenen ten opzichte van zijn omgeving. Voor de woningen is voldoende ruimte beschikbaar om parkeerplaatsen op het eigen erf te realiseren.

Ook de bouwmassa van de rij woningen is geïnspireerd op de bouwmassa van de voormalige agrarische bedrijfsofstallen. De kaprichting is haaks op de Oude Telgterweg. Door de woningen met de kopse kant te oriënteren op de weg ontstaat een minder vol beeld. De nieuwbouw krijgt een gebiedseigen materialisering en kleurgebruik. Boven de gemetselde roodbruine plint zijn de gevels zwart gepotdekseld met daarin witte kozijnen. De kap bestaat uit keramische dakpannen.

Afbeelding 11: Gevelaanzicht nieuwbouw.



Ten behoeve van beide bestaande woningen wordt een nieuwe schuur gerealiseerd achter die woningen.

De nieuwe woningen en de bestaande woning op nummer 260 hebben een gezamenlijke in- en uitrit naar de Oude Telgterweg. Hier zal een duiker worden aangelegd in de wegsloot. De andere woning (260a) houdt de ontsluiting naar de Telgterbuurtweg. De stedenbouwkundige opzet sluit zodoende aan op het archetype boerderij en erf zoals dat nu veelvuldig voorkomt in het buitengebied in de gemeente Ermelo en voegt de nieuwe bebouwing zich naar de historisch gegroeide bebouwingsstructuur langs de Oude Telgterweg.

6. Juridische aspecten

6.1. Algemeen

De bestemmingen in het voorliggende bestemmingsplan zijn zoveel mogelijk afgestemd op het vigerende bestemmingsplan. De redactie is aangepast in verband met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening en de SVBP-2008 en op de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor) op 1 oktober 2010.

6.2. Regels

De regels geven inhoud aan de op de plankaart gegeven bestemmingen. Ze geven aan waarvoor de gronden en opstallen al dan niet mogen worden gebruikt en wat en hoe er gebouwd mag worden. Bij de opzet van de regels is getracht het aantal regels zo beperkt mogelijk te houden en slechts datgene te regelen, wat werkelijk noodzakelijk is. De regels van het voorliggende bestemmingsplan zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Deze hoofdstukken zijn:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs-, en slotregels.

Inleidende regels

In de Inleidende regels worden de gebruikte begrippen beschreven (artikel 1). Vanwege de afstemming met het Bor zijn onder meer een aantal begrippen anders gedefinieerd dan tot nog toe gebruikelijk was.

In artikel 2 worden regels gesteld ten aanzien van de wijze waarop gemeten moet worden.

Bestemmingsregels

De bestemmingsregels bevatten drie bestemmingen. Het perceel waar de woningen mogen worden gebouwd heeft de bestemming "Wonen". Door middel van aanduidingen is per bouwvlak aangegeven wat voor woningtypologie is toegestaan. De nieuwe woningen mogen zodoende uitsluitend als aaneengebouwde woningen worden gerealiseerd. Uit het oogpunt van verkeersveiligheid is er voor gekozen om de uitrit naar de Oude Telgterweg zo ver mogelijk van de kruising met de Telgterbuurtweg te situeren. De ontsluiting aan de Telgterbuurtweg mag uit landschappelijke overwegingen niet verder achterop het perceel gerealiseerd worden. In de specifieke gebruiksregels is door middel van een aanduiding 'ontsluiting' bepaald dat de inritten van het perceel uitsluitend ter plaatse van die ontsluiting mogen worden gerealiseerd. Voor het perceel aan de Nijkerkerweg is een dergelijke oplossing niet noodzakelijk.

De voortuin van de percelen aan de Oude Telgterweg hebben de bestemming "Tuin". Binnen deze bestemming mogen geen bouwwerken worden gebouwd. Uiteraard zijn vergunningvrije bouwwerken wel toegestaan.

De gronden aan de Oude Telgterweg die in het vigerende bestemmingsplan binnen het bouw-blok waren gesitueerd en die geen woonbestemming krijgen, hebben de bestemming "Agra-risch". Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd. Deze gronden zijn ook bestemd voor verkeersdoeleinden, te weten toegangs- en ontsluitings-wegen en –paden. Voor een aantal werken en werkzaamheden die het landschappelijk karakter kunnen aantasten, is een omgevingsvergunning noodzakelijk.

De hoogspanningsverbinding aan de westzijde van de Oude Telgterweg is buiten het plange-bied gesitueerd. Via de dubbelbestemming "Leiding - Hoogspanningsverbinding" wordt een onbebouwde zone aan weerszijden (in dit geval de oostzijde) van de leiding gegarandeerd.

Algemene regels

In artikel 7 is een antidubbeltelregel opgenomen. De antidubbeltelregel strekt ertoe dat gronden die al eens in aanmerking zijn genomen bij het verlenen van omgevingsvergunningen, niet nogmaals meegeteld kunnen worden.

Artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht omvat een verbod om gronden in strijd met hun bestemming te gebruiken. Ter verduidelijking hiervan wordt in de algemene gebruiksregels in artikel 8 een aantal activiteiten expliciet genoemd. Daarnaast omvat dit artikel een regeling voor aan huis verbonden beroepen.

De algemene afwijkingsregels (artikel 9) hebben betrekking op afwijkingen ten aanzien van ma-ten en overschrijdingen van bouwgrenzen. In de Overige regels in artikel 10 is bepaald dat de voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard, overeenkomstig het gestelde in artikel 9, lid 2 van de Woningwet met een aantal uitzonde-ringen buiten toepassing blijven.

Overgangs- en slotregels

De verplichte overgangsregels voor bouwwerken en gebruik zijn conform het bepaalde in artikel 3.2.2 van het Bro opgenomen (artikel 11). Tenslotte bevat het plan een slotregel (artikel 12).

7. Economische uitvoerbaarheid

Het plan wordt op eigen grond door en voor rekening en risico ontwikkeld van een particulier. De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan heeft naast de onderzoeksaspecten echter ook betrekking op economische aspecten zoals planschade en grondexploitatiekosten. Het bouwplan valt onder de reikwijdte van de Grondexploitatiewet, aangezien het oprichten van het pand een grondexploitatieplanplichtig bouwplan is zoals aangegeven in artikel 6.12 lid 1 Wro j^o artikel 6.2.1 onder a en b Bro.

De belangrijkste uitzondering is, dat een exploitatieplan niet noodzakelijk is, als het kostenverhaal van de grondexploitatie "reeds anderszins is verzekerd". In dit geval zal de gemeente Ermelo met de initiatiefnemer een anterieure exploitatie-overeenkomst aangaan, waarin tevens locatie-eisen en een fasering worden opgenomen. Het kostenverhaal is hiermee anderszins verzekerd.

8. Overleg en inspraak

8.1. Inspraak

Op dinsdag 26 maart is een informatieavond over het voorontwerp bestemmingsplan Oude Telgterweg 260/Nijkerkerweg 64 en 64a gehouden. Vervolgens heeft het voorontwerp van 28 maart 2013 tot en met 10 april 2013 gedurende twee weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen inspraakreacties ingediend.

Het ontwerpbestemmingsplan Oude Telgterweg 260 zal vervolgens gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Tijdens deze periode kan een ieder zijn of haar zienswijzen op dit plan kenbaar maken. Deze zienswijzen worden beantwoord in deze paragraaf.

8.2. Overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

Het plan is besproken met de Provincie Gelderland en zal hen in het kader van het vooroverleg worden toegezonden. Daarnaast wordt het plan gezonden naar het Waterschap Veluwe. Het plan raakt geen nationale belangen. Daarnaast is het plan niet van betekenis voor de gemeenten en blijft toezending aan die bestuursorganen achterwege. De reactie van de provincie en het Waterschap Veluwe zal te zijner tijd in deze paragraaf worden verwerkt.

8.3. Vaststellingsprocedure

Het ontwerp bestemmingsplan is in overeenstemming met artikel 3.8 Wro gedurende zes weken (van 13 juni t/m 24 juli 2013) ter inzage gelegd. Tijdens deze termijn bestond de mogelijkheid voor eenieder om een zienswijze in te dienen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ontvangen.

