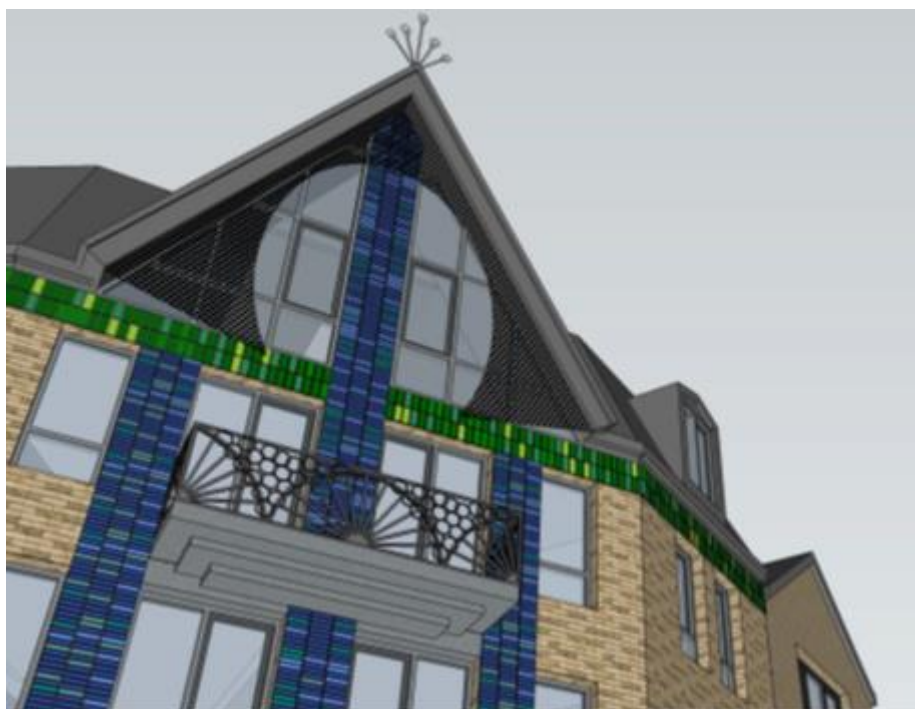


TOELICHTING

BESTEMMINGSPLAN

PAUWENPLEIN, ERMELO

GEMEENTE ERMELO



Uitsnede gevel blok 1. Bron Attika Architecten.

Opdrachtnummer	: 99.464
IDnr.	: NL.IMRO.0233.BPPauwenplein-0401
Datum	: september 2022
Versie	: 7
Auteurs	: mRO b.v.
Vastgesteld d.d.	: 21 september 2022 / e220021770

INHOUD VAN DE TOELICHTING

1	INLEIDING.....	4
1.1	AANLEIDING	4
1.2	DOELSTELLING	5
1.3	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	6
1.4	FUNCTIE VAN HET BESTEMMINGSPLAN	7
1.5	LEESWIJZER.....	8
2	HUIDIGE SITUATIE	9
2.1	HUIDIGE SITUATIE	9
2.2	DE GELDENDE BESTEMMINGSPLANNEN	14
3	TOEKOMSTIGE SITUATIE	18
3.1	INLEIDING.....	18
3.2	STEDENBOUWKUNDIGE STRUCTUUR	20
3.3	VERKEERSTRUCTUUR.....	23
3.4	WONINGBEHOEFTE	24
3.5	GROENSTRUCTUUR.....	26
3.6	VERTALING NAAR BESTEMMINGSPLAN	26
4	RELEVANTE BELEIDSKADERS	29
4.1	ALGEMEEN	29
4.2	RIJKSBELEID	29
4.3	BESLUIT ALGEMENE REGELS RUIMTELIJKE ORDENING.....	30
4.4	WATERBELEID	30
4.5	OVERIG WETTELIJK KADER	31
4.6	PROVINCIAAL BELEID	31
4.7	REGIONAAL BELEID	34
4.8	GEMEENTELIJK BELEID.....	34
4.9	BEELDKWALITEITPLAN STATIONSTRAAT ERMELO.....	38
4.10	RELATIE TOT HET PLANGEBIED.....	39
5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	41
5.1	INLEIDING.....	41
5.2	GELUID	41
5.3	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	42
5.4	LUCHTKWALITEIT	44
5.5	EXTERNE VEILIGHEID	46
5.6	BODEM	51
5.7	WATER	51
5.8	ECOLOGIE	52
5.9	ARCHEOLOGIE	58
5.10	CULTUURHISTORIE	59
5.11	VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING	59
6	IMPLEMENTATIE	61
6.1	PLANMETHODIEK	61
6.2	BESTEMMINGSREGELING	61
6.3	HANDHAVING	64
6.4	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	66
6.5	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	66

BIJLAGEN BIJ TOELICHTING 68

BIJLAGE 1	VERKENNEND BODEMONDERZOEK
BIJLAGE 2	DIGITALE WATERTOETS
BIJLAGE 3	RAPPORTAGE STIKSTOF BEREKENING
BIJLAGE 4	QUICKSCAN WET NATUURBESCHERMING
BIJLAGE 5	AANVULLEND VLEERMUIZENONDERZOEK

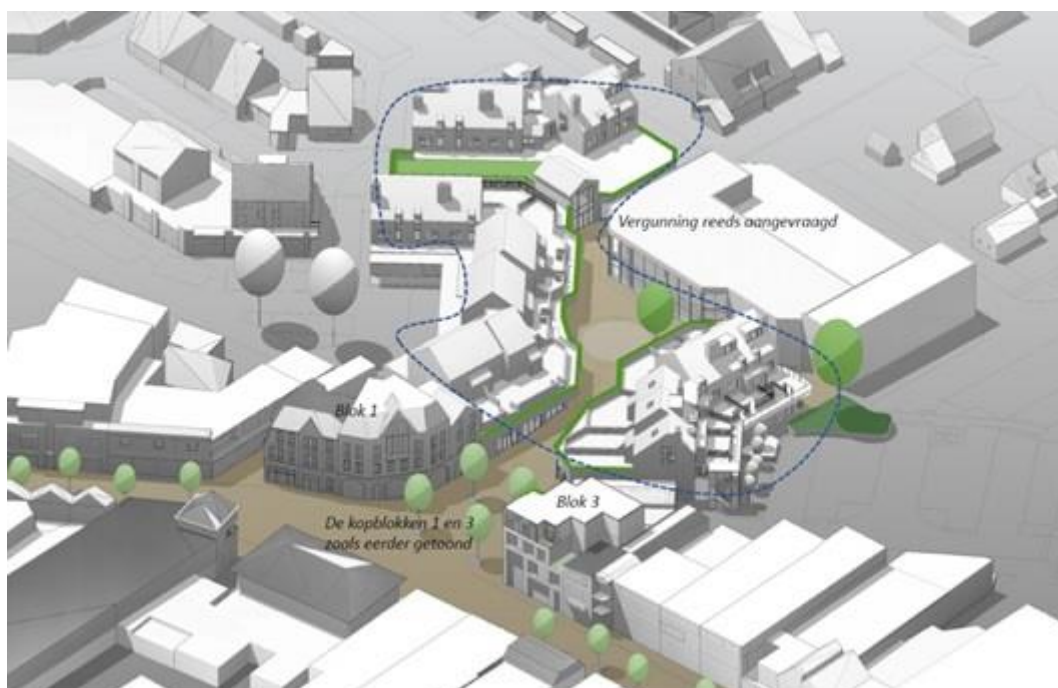
1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het onderhavige bestemmingsplan is de vernieuwing of 'revitalisering' van het winkelcentrum De Enk in Ermelo. Al in de Structuurvisie Ermelo 2025 heeft de gemeente de visie uitgesproken om de kwaliteit van het centrum te verbeteren. Dat is onder meer uitgewerkt in het Masterplan Centrumontwikkeling waarin de inwoners van Ermelo De Enk als een belangrijke verbeterplek in het centrum hebben aangewezen.

De beoogde revitalisering wordt in 2 fasen uitgevoerd. In de eerste fase is voorzien in een herinrichting van de gevelwanden en looproutes op het winkelplein van De Enk, met een vergroening van de uitstraling en een beperkte toevoeging van winkelverkante meters. Deze eerste fase is inmiddels volledig vergund.

De tweede fase voorziet in een nieuwe entree aan het Pauwenplein met 2 nieuwe hoekpanden die het vernieuwde winkelcentrum accentueren en zorgen voor een mooie nieuwe pleinwand rond het Pauwenplein.



Figuur 1 – Fase 1 (blauwe stippellijn) is inmiddels vergund. Fase 2 Herziening bestemmingsplan voor het Pauwenplein. Bron: Attika Architecten.



Figuur 2 – visualisatie Pauwenplein na revitalisering. Bron: Attika Architecten.

1.2 Doelstelling

Met het onderhavige bestemmingsplan is beoogd het planologisch-juridisch kader vast te stellen voor de tweede fase van deze revitalisering.

In deze tweede fase is de sloop van de huidige hoekpanden voorzien die worden vervangen door nieuwe hoekgebouwen met winkels op de begane grond en appartementen op de verdiepingen (kopgebouw 1 en kopgebouw 3). De hoekgebouwen zijn als stedenbouwkundig accent vormgegeven en zorgen voor pleinwanden en een entree van het Pauwenplein.

Voor de bewoners en winkeliers van het winkelcentrum gaat het om ingrijpende veranderingen die bij de uitvoering en planning zorgvuldig moeten en zullen worden aangepakt. Vanuit een planologisch oogpunt betreft de tweede fase een beperkte ontwikkeling. Het geldende bestemmingsplan biedt namelijk al ruime mogelijkheden voor een winkelcentrum, waardoor de planologische afwijkingen relatief beperkt zijn.

Dat neemt niet weg dat de nieuwbouw op het Pauwenplein niet geheel past binnen de geldende centrumbestemming voor het winkelcentrum. De nieuwe gebouwen zijn namelijk anders gesitueerd dan de huidige gebouwen en om het plein te accentueren voorziet het plan ook in hoogte accenten in de vorm van een klokkentoren en 'pauwengevel'.

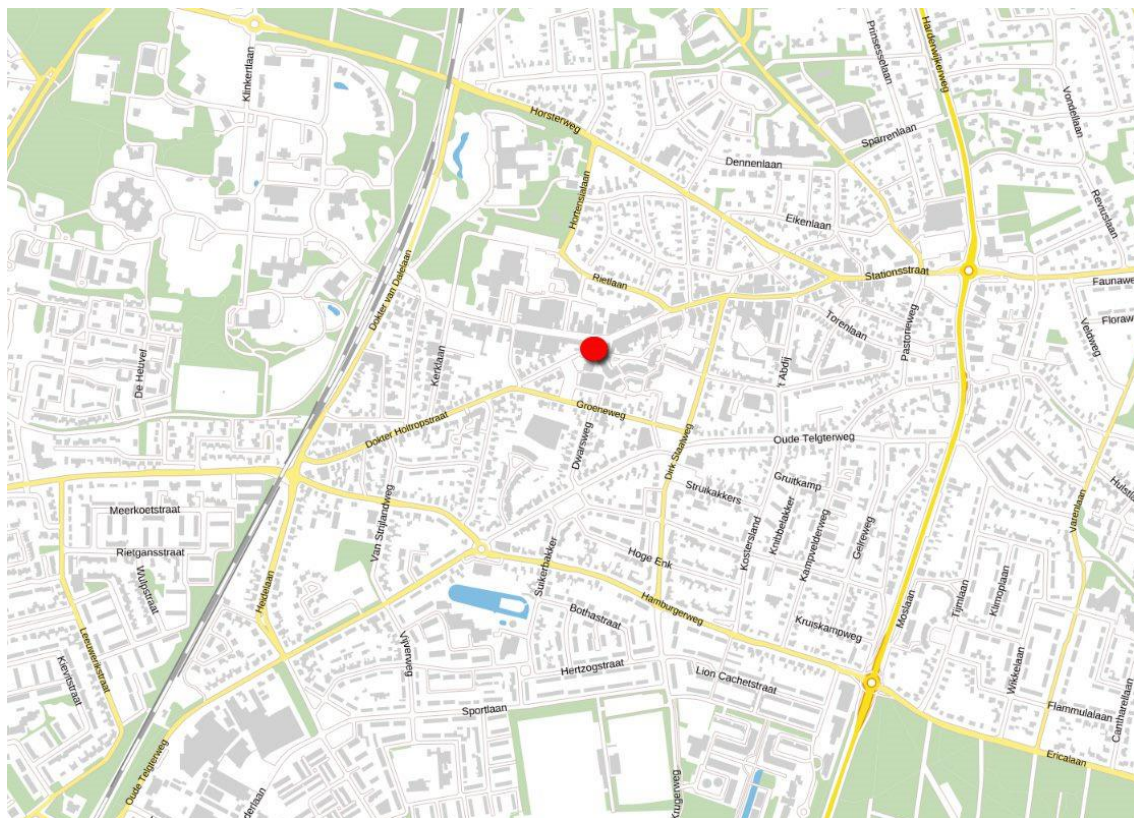
Om het bouwplan planologisch-juridisch mogelijk te maken is daarom een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Het doel van dit bestemmingsplan is om de kaders vast te leggen waarbinnen de revitalisering van het winkelcentrum mogelijk is en de bouw van de nieuwe gebouwen in het plangebied kan worden gerealiseerd.

1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is in het centrum van Ermelo gelegen tussen de spoorlijn Amersfoort – Zwolle en de N303. In de figuur hierna wordt de globale ligging van het projectgebied weergegeven.

Winkelcentrum De Enk ligt in het centrum van Ermelo. De te realiseren kopblokken vormen de ingang van het winkelcentrum. Het plangebied is gelegen op het Pauwenplein, waar drie straten samenkomen, namelijk: de Stationsstraat, de Dokter Holtropstraat en De Enk.



Figuur 3 – Ligging plangebied

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Stationsstraat, aan de zuidzijde door De Enk en de Dr. Holtropstraat, aan de oostzijde door het steegje naast Stationsstraat 91 (Weegakker) en aan de westzijde door de bebouwing van Stationsstraat 95.



Figuur 4 – Begrenzing plangebied

1.4 Functie van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Pauwenplein Ermelo' regelt de bestemmingen en het gebruik van de gronden in het plangebied.

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (kaart), regels en een toelichting. De verbeelding en de daarop aangewezen bestemmingen en regels vormen tezamen het juridische plan. De plantoelichting heeft geen rechtskracht. De regels omvatten de omschrijvingen van de in het plan vervatte bestemmingen, waarbij per bestemming het doel of de doeleinden worden aangegeven. In de toelichting worden de achtergronden en beweegredenen aangegeven die hebben geleid tot de bestemmingen.

Een bestemmingsplan wordt met de daarbij behorende toelichting langs elektronische weg vastgelegd. Het bestemmingsplan wordt in die vorm vastgesteld. Een volledige papieren versie van het bestemmingsplan wordt gelijktijdig vastgesteld. Indien de inhoud van het langs elektronische weg vastgelegde bestemmingsplan na vaststelling en die van de papieren versie daarvan tot een verschillende uitleg aanleiding geeft, is de eerstbedoelde inhoud beslissend.

1.5 Leeswijzer

De toelichting is opgebouwd uit zes hoofdstukken. In het inleidende hoofdstuk is ingegaan op de aanleiding, doelstelling en functie van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 2 wordt de huidige situatie van het plangebied beschreven en de geldende bestemmingsregelingen. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 de toekomstige situatie en de motivering daarvoor beschreven. Relevante beleidskaders van Rijk, provincie, regio/waterschap en gemeente staan centraal in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 komen een aantal relevante omgevings- c.q. milieuaspecten aan de orde, ook wel de randvoorwaarden voor het plan genoemd. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de bestemmingsregeling, de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid en handhaving. Er wordt aangegeven hoe de regels gelet op de toelichting gelezen moeten worden en hoe bij de formulering van de bestemming en de regels rekening wordt gehouden met de handhaafbaarheid daarvan. Deze paragraaf vormt de relatie tussen het juridische plan en de toelichting. De ten behoeve van het bestemmingsplan verrichte onderzoeken zijn als bijlage opgenomen.

2 HUIDIGE SITUATIE

In dit hoofdstuk komt de bestaande en toekomstige situatie in het plangebied aan de orde. Eerst wordt ingegaan op de huidige karakteristiek van de omgeving en het plangebied. Daarna wordt de beoogde toekomstige situatie van het plangebied besproken.

2.1 Huidige situatie

2.1.1 Historie

Ermelo ligt aan de westzijde van de Veluwe tegen de randmeren aan. De aanleg van de Zuiderzeestraatweg zorgde er rond 1830 voor dat dit deel van de Veluwe beter werd ontsloten. Vanaf 1882 veranderde er nog meer. Ermelo kreeg een spoorweghalte: Ermelo-Veldwijk. Deze lag echter op 1 kilometer afstand van het dorp. De heer Chevallier die op het landgoed Veldwijk woonde, schonk bijna al het benodigde geld voor het station, maar verbond daaraan de voorwaarde dat de gemeente voor een goede weg daarheen zou zorgen. Dat gebeurde en zo ontstond de Stationsstraat. Toen was dat nog een weg tussen korenvelden en aardappelvelden. Enkele jaren daarna veranderde het landgoed Veldwijk in wat wij nu een psychiatrisch ziekenhuis noemen. Nog vijf jaar later werd op het afgelegen landgoed 's Heeren Loo een tehuis voor verstandelijk gehandicapten gesticht. Deze instellingen brachten nogal wat bedrijvigheid en werkgelegenheid met zich mee. In de omgeving van het station werden wegen aangelegd en huizen gebouwd. Er ontstond een nieuw dorp dat toepasselijk "Nieuw-Ermelo" werd genoemd. Langzamerhand schoof de bebouwing in oostelijke richting. Ook het oude Ermelo groeide en breidde uit in westelijke richting. Rond 1920 groeiden Oud- en Nieuw-Ermelo aan elkaar. Het postkantoor vormde de verbindende schakel. Dit postkantoor was gelegen aan de stationsstraat op de locatie waar nu het Pauwenplein is gesitueerd.

Rondom de kern en de oude uitvalswegen, zoals de Stationsstraat, de Dokter Holtropstraat, de Oude Telgterweg, de Putterweg en het spoor, heeft in de loop der jaren een verdichting van de bebouwing plaatsgevonden. Omdat deze verdichting een langere periode besloeg, zijn uiteenlopende stedenbouwkundige en architectonische principes toegepast. Het resultaat hiervan is een gevarieerd bebouwingsbeeld met een rafelige stedenbouwkundige structuur. Dit gebied wordt afgebakend door een aantal oude uitvalswegen en de tussenliggende dwarsstraten. In de loop der tijd hebben zich diverse wijzigingen voorgedaan op het gebied van het stratenpatroon, de bebouwingstypologie en de korrelgrootte van de bebouwing. Diverse binnenterreinen, doorzichten en de veelheid van bouwstijlen en functies zijn kenmerkend voor dit gebied. De aanwezige bebouwing is veelal vrijstaand, met uitzondering van het winkelgebied aan de Stationsstraat e.o. Daarnaast zijn er enkele grootschalige complexen, zoals het gemeentehuis, de nabijgelegen winkel en bibliotheek en diverse nieuwbouwcomplexen. Een van de meest recente ontwikkelingen betreft de bebouwing op het terrein van de voormalige Connexxion remise en de bebouwing rondom molen De Koe. Ook deze bebouwing kent een meer complexmatige karakter. De woningen zijn veelal vrijstaand, kleine clusters of schakelingen zijn aanwezig. Tevens zijn enkele meer recente invullingen met een homogeen karakter aanwezig.

De oude bebouwingslinten, zoals de Oude Telgterweg, de Stationsstraat vormen de dragers van het centrum van Ermelo. Delen van de bestaande bebouwing zijn

gehandhaafd, grote delen zijn echter vervangen door bebouwing vanaf de jaren '50. In de Stationsstraat zijn veel winkels en andere functies, zoals kantoren en recreatieve functies aanwezig. Veelal worden pleinen geaccentueerd door hogere gebouwen die een pleinwand vormen.

2.1.2 Stedenbouwkundige structuur

Kenmerkend voor het stratenpatroon van Ermelo in deze omgeving zijn de lange lijnen met straten die haaks op elkaar staan met daar doorheen lange diagonale lijnen. De plekken waar deze lijnen samenkomen zijn vaak aanleiding tot bijzondere beleving. Het Pauwenplein neemt in het stratenpatroon tussen het oude dorp en de spoorlijn een centrale plaats in. De Structuurvisie Ermelo 2025 noemt het Pauwenplein het hart van het kernwinkelgebied, dat moet worden versterkt worden als (centraal) verblijfsplein.

De basis van het stedenbouwkundige patroon wordt hier gevormd door de vorkvormige splitsing van de Stationsstraat en de Dr. Holtropstraat. Deze splitsing is verbreed tot een plein, waarop aan de zuidzijde de Enk aansluit. De Enk vormt nu een wereld op zichzelf.

Het Beeldkwaliteitplan Stationsstraat vraagt om behoud van het historische wegenpatroon met zijn vorkvormige kruisingen en zichtlijnen en om behoud alle doorsteken en zichtlijnen vanuit de Stationsstraat naar achterliggende gebieden. De doorsteek naar Weegakker is zo'n doorsteek.

De Enk is binnen het centrum van Ermelo een gebied met een eigen stedenbouwkundige en architectonische typologie, die geïnspireerd is op de Forum-architectuur. Kenmerkend voor de Enk zijn de onder hoeken van 45 graden geknikte straatjes en een netwerk van stegen met woningen op de verdieping boven de winkels. Het patroon van geknikte straatjes loopt door in de woonstraat de Enk in oostelijke richting. De aansluiting van De Enk op het omliggende dorpsweefsel is rafelig.

Rondom De Enk liggen parkeerterreinen. De entree van De Enk aan de kant van de Groeneweg ligt in het verlengde van de Dwarsweg. De westelijke ingang van De Enk komt uit op het parkeerterrein op het einde van de Dr. Holtropstraat. Dit parkeerterrein en de koppen van De Enk aan de Stationsstraat vormen een onderbreking in het historische gegroeide dorpsweefsel.

De Stationsstraat wordt begeleid door de bestaande bebouwing op de twee hoeken van het plangebied, zoals weergegeven in figuur 5 en 6. In deze huidige situatie wordt nauwelijks een pleinwand gevormd, waardoor het plein als het ware weg vloeit. Hierdoor is de toegang tot winkelcentrum De Enk aan het Pauwenplein eerder een onderbreking van de Stationsstraat dan dat het een intrinsieke waarde heeft.



Figuur 5 – Huidige situatie Kopblok 1



Figuur 6 – Huidige situatie Kopblok 3

Vanuit een stedenbouwkundig oogpunt voldoet de huidige situatie niet aan de wens om het plein te accentueren. Ook draagt de huidige bebouwing niet genoeg bij aan een statige entree van het winkelgebied.

2.1.3 Functionele structuur

De Stationsstraat is een belangrijke winkelstraat in het centrum van Ermelo. Het Pauwenplein, dat omringd wordt door de Dokter Holtropstraat, de Groeneweg, de Stationsstraat en De Enk, maakt deel uit van het kernwinkelgebied van Ermelo. In dit gebied bevindt zich het winkelcentrum De Enk met de HEMA als belangrijke publiekstrekkers, en verschillende verswinkels. Behalve winkels zijn er ook verschillenden vormen van horeca en dienstverlening terug te vinden. Op het Pauwenplein zit een horecagelegenheid met een groot terras. Tot voorkort droeg dit de naam 'Het Wapen van Ermelo', echter is de locatie recentelijk veranderd van eigenaar en omgedoopt tot 'Het Postkantoor'.



Figuur 7 – Het Wapen van Ermelo op het Pauwenplein

Op de locatie van kopblok 3 is op het moment de winkel Geerts Eyefashion gehuisvest met op de verdieping een leegstaande kantoorfunctie. Het gebouw op de begaande grond op kopblok 1 staat momenteel voor een groot gedeelte leeg en per 1 januari 2022 helemaal (zie figuur 8).



Figuur 8 – Detailhandel kopblok 1

Andere aan het plein gelegen winkels zijn de Phonehouse en Holland & Barrett, weergegeven in figuur 9.



Figuur 9 – Detailhandel Pauwenplein

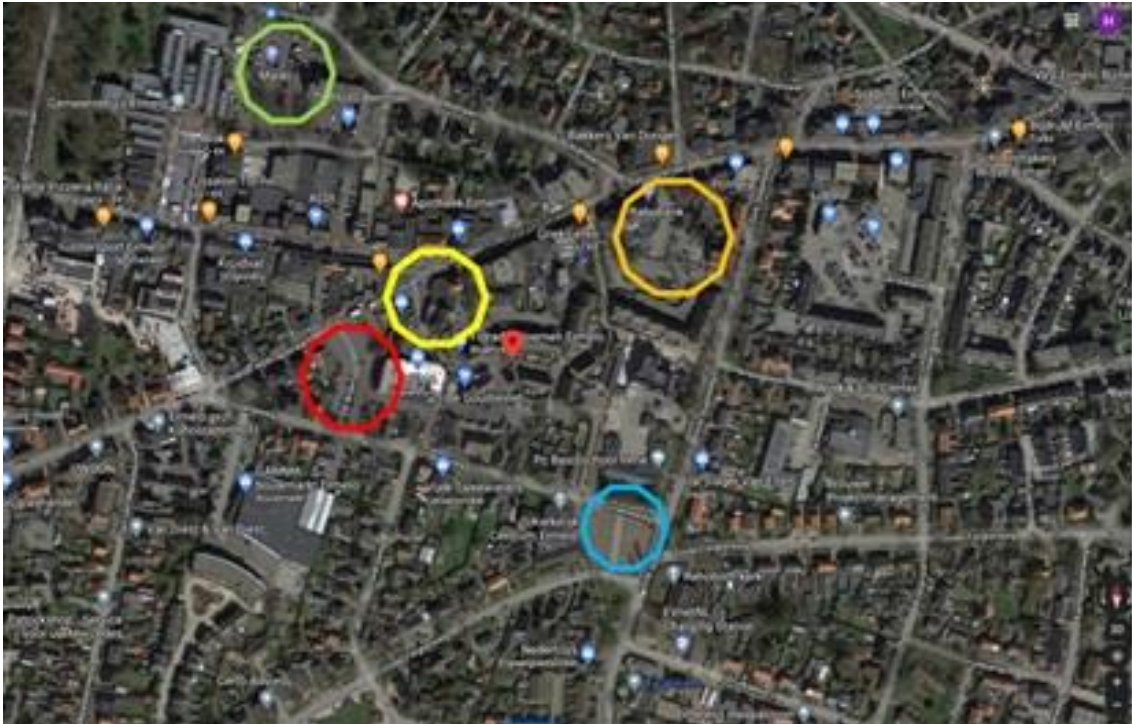
In de directe omgeving van het plangebied overheerst de centrumfunctie. Dit heeft te maken met de centrale ligging. De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor verschillende functies, waaronder horeca, wonen, detailhandel en dienstverlening. Deze mix van functies is terug te vinden in het straatbeeld van het plangebied.

2.1.4 Verkeerstructuur

Het plangebied bestaat uit een plein, het Pauwenplein, waar drie straten op uitkomen. Dit zijn de Stationsstraat, de Dokter Holtropstraat en De Enk, waarvan de twee eerstgenoemden de belangrijkste zijn. De Stationsstraat komt uit op de N303, wat in de noordelijke richting verder gaat als de Harderwijkerweg en in zuidelijke richting de Putterweg wordt. De Harderwijkerweg gaat richting Harderwijk en komt uit op de A28. De Putterweg gaat in zuidelijke richting naar Putten en Voorthuizen. Bij de laatstgenoemde komt de N303 uit op de A1. Het kernwinkelgebied, waaronder een deel van de Stationsstraat en Dokter Holtropstraat en het gehele Pauwenplein en de Enk, is een voetgangersgebied. Het gebied is alleen op bepaalde tijden bereikbaar voor fietsers. Voor fietsparkeren zijn nauwelijks voorzieningen aanwezig. De bestaande voorzieningen zijn bij de achter uitgangen van het winkelcentrum gesitueerd (op enige afstand van het winkelcentrum) en worden nauwelijks gebruikt. Vanwege de ontoereikende voorzieningen worden de fietsen in het winkelcentrum neergezet. Verder zijn de winkels wel bereikbaar voor laden en lossen, zij het van maandag tot en met vrijdag binnen een bepaald tijdsslot. De stationsstraat kent een éénrichtingsverkeer. In westelijke richting van de stationsstraat bevindt zich het treinstation van Ermelo.

2.1.5 Parkeren

Er zijn verschillende parkeerlocaties rondom het kernwinkelgebied. Figuur 10 geeft hier een visualisatie van.



Figuur 10 – Parkeerlocaties rondom plangebied

Het plangebied is hier geel omcirkeld. Op circa 70 meter van het plangebied ligt parkeervoorziening de Bree met 92 beschikbare parkeerplaatsen (rood). Ten zuidwesten van op circa 260 meter van het plangebied ligt de parkeervoorziening van het kerkelijk centrum aan de Groeneweg en de Dirk Staalweg (blauw). Ten oosten van het plangebied is het parkeerterrein bij het voormalige kantoor van de Rabobank gesitueerd op circa 150 meter (oranje). Ten noordoosten van het plangebied, op circa 175 meter afstand, is een parkeervoorziening gevestigd bij het marktgebied (groen).

In het bestemmingsplan Parkeernormen zijn de CROW richtlijnen voor acceptabele loopafstanden aangehouden, voor werken maximaal 800 meter en voor winkelen maximaal 600 meter. De situatie in het centrum van Ermelo geeft geen aanleiding langere loopafstanden aan te houden. Binnen deze afstanden kunnen de parkeervoorzieningen, uitgebeeld op figuur 10, bereikt worden.

2.1.6 Groenstructuur

Langs de Stationsstraat staan verschillende laanbomen. Op het Pauwenplein en de Enk staan solitaire bomen waarvan 2 bomen bescherming genieten in het bestemmingsplan.

2.1.7 Waterstructuur

In het plangebied en directe omgeving zijn geen waterlopen of waterpartijen aanwezig.

2.2 De geldende bestemmingsplannen

Ten tijde van het opstellen van onderhavig bestemmingsplan gelden voor de gronden in het plangebied twee bestemmingsplannen.

2.2.1 Kom Ermelo

Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan 'Kom Ermelo' dat op 23 januari 2013 is vastgesteld. Op de betreffende gronden rusten de bestemmingen 'Centrum' (artikel 8) en 'Verkeer – Verblijfsgebied' (artikel 27) en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie H' (artikel 33).

De gronden waar de bouw van de kopblokken gepland zijn, hebben in het bestemmingsplan 'Kom Ermelo' de bestemming 'Centrum'. Daarbinnen zijn verschillende functies mogelijk, zoals detailhandel, dienstverlening, kleinschalige bedrijven, pensions en wonen. Voor hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding maximale goot- en bouwhoogte is aangegeven. Voor de locatie van kopblok 1 is dat een maximum goothoogte van 10 meter en een maximum bouwhoogte van 15 meter. Voor de locatie van kopblok 3 is dat aan de kant van De Enk 9 meter goot en 11 meter bouwhoogte en aan de kant van de Weegakker 6 meter om 11 meter.
- c. een hoofdgebouw mag plat worden afgedekt of van een kap worden voorzien met een dakhelling van niet minder dan 25° en niet meer dan 60°.

Verder zijn er verschillende functieaanduidingen opgenomen in het bestemmingsplan 'Kom Ermelo'. Ten eerste geldt de functieaanduiding specifieke vorm van verkeer-standplaats. Deze functieaanduiding is weergegeven in figuur 11. Deze komt te vervallen omdat het nieuwe gebouw hier deels is voorzien. Aangezien deze standplaats al een tijd niet meer in gebruik is, wordt deze in het plan niet overgenomen.



Figuur 11 – Functieaanduiding specifieke vorm van verkeer-standplaats

De functieaanduiding 'terras' is weergegeven in figuur 12.



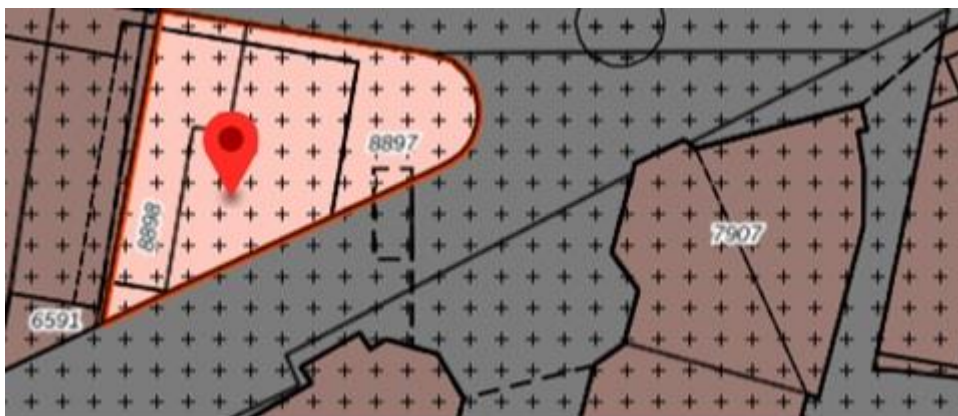
Figuur 12 – Functieaanduiding terras

De functieaanduiding 'evenemententerrein' is weergegeven in figuur 13. Te zien is dat het Pauwenplein hier voor zowel terrassen als evenementen mag worden gebruikt.



Figuur 13 – Functieaanduiding evenemententerrein

De locatie van kopblok 1 heeft een functieaanduiding 'horeca van categorie 2.3'. Dat is weergegeven in figuur 14. Onder horeca categorie 2.3 vallen vormen van horeca: waar in hoofdzaak maaltijden worden verstrekt, die ter plaatse worden geconsumeerd, zoals een restaurant, bistro, poffertjeszaak, pannenkoekenhuis, hotel-restaurant of pension.



Figuur 14 – Functieaanduiding horeca categorie 2.3

De locatie van kopblok 1 heeft ook de functieaanduiding 'specifieke vorm van centrum – kantoor op verdieping', weergegeven in figuur 15. Hier is alleen op de verdiepingen ook een kantoorfunctie toegestaan.



Figuur 15 – Functieaanduiding kantoor op verdieping

2.2.2 Parkeernormen

Verder geldt ter plaatse het bestemmingsplan 'Parkeernormen' vastgesteld op 08-06-2017. Hierin komt het vastgestelde parkeerbeleid van de gemeente Ermelo naar voren. Op basis daarvan is een Nota Parkeernormen opgesteld. Voorheen kon de juridische verankering van parkeernormen worden geborgd via de bouwverordening. Door wijzigingen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient de juridische borging van dit parkeerbeleid nu te gebeuren via het bestemmingsplan. Om deze reden is voor het gehele grondgebied van de gemeente Ermelo een partiële herziening opgesteld, die aanvullend geldt op de vigerende bestemmingsplannen.

3 TOEKOMSTIGE SITUATIE

3.1 Inleiding

Met het plan is beoogd om van het Pauwenplein een echt en aantrekkelijk plein te maken, dat werkt als een schakel tussen Stationsstraat en De Enk. De hoekpanden tussen De Enk en de Stationsstraat, die nu een dissonant vormen in de beleving van de Stationsstraat, worden geheel opnieuw ontworpen.

In het plangebied zullen daartoe twee nieuwe kopblokken aan het Pauwenplein te Ermelo gerealiseerd worden. Dit maakt onderdeel uit van de revitalisering van winkelgebied De Enk, dat in het hart van het centrum van Ermelo ligt. Hiervoor zullen de bestaande bouwwerken gesloopt worden.



Figuur 16 – Blok 1 en blok 3 Pauwenplein. Bron: Attika Architecten.

In Blok 1 zal 358 m² vrijgemaakt worden voor winkels. Daarnaast zullen er 12 appartementen gerealiseerd worden van tussen de 45 m² tot 50 m², bedoeld voor starters. Blok 3 biedt ruimte aan 180 m² voor het realiseren van winkels. Ook hier zullen op de verdiepingen appartementen gerealiseerd worden. Het gaat in blok 1 om 4 appartementen met een oppervlakte tussen de 70 m² en 75 m².

De twee nieuwe kopblokken aan het Pauwenplein zullen de aankondiging zijn van het gerenoveerde winkelgebied.



Figuur 17 – Kopblok 1. Bron: Attika Architecten.



Figuur 18 – Kopblok 3. Bron: Attika Architecten.

In de bouwplannen wordt afgeweken van de maximum bouwhoogtes en het bouwvlak. Het gaat hierbij om kleine veranderingen met als gevolg dat de maatvoering in het bestemmingsplan moet worden aangepast. De gebouwen op de kopblokken worden hoger gebouwd dan de huidige maximum bouwhoogtes uit stedenbouwkundig oogpunt. Mooie accenten worden toegevoegd en de hoogte van de gebouwen zal de aanwezigheid van het plein extra accentueren. In paragraaf 3.2 zal verder aandacht besteed worden aan de bouwhoogtes.

3.2 Stedenbouwkundige structuur

De kopblokken vervullen een belangrijke stedenbouwkundige rol. Ze liggen namelijk beide op lange zichtlijnen in een knik van de Stationsstraat.



Figuur 19 – Knik in Stationsstraat. Bron: Attika Architecten.

Bovendien ligt Blok 3 op een voor Ermelo heel kenmerkende vork van twee wegen: de Stationsstraat en de Dokter Holtropstraat.



Figuur 20 – Bron: Attika Architecten.

Tot slot vormen ze samen met het voormalige postkantoor/ nu Grand Café de pleinwanden van het Pauwenplein.



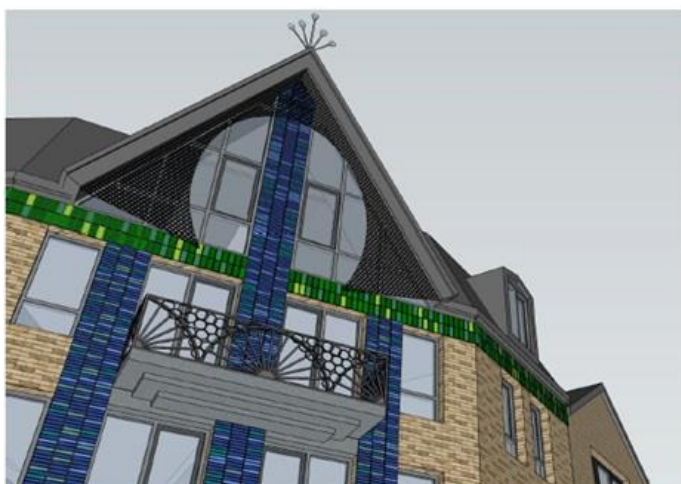
Figuur 21 – Beeldbepalende hoekpunten Pauwenplein. Bron: Attika Architecten.

Op deze beeldbepalende hoekpunten hebben beide blokken een meervoudige oriëntatie naar alle aangrenzende straten gekregen, met een focus op de Stationsstraat en het Pauwenplein. In de Stationsstraat voegt Blok 3 zich in hoogte naar de buurpanden (twee lagen + kap). Via het hoekaccent wordt het volume aan de pleinzijde hoger (drie lagen + kap). Het pand aan de Dokter Holtropstraat volgt daar de rooilijn, waarna de verdiepingen later terug knikken.

Blok 1 is de meest prominente pleinwand (drie lagen + kap). Het volume bestaat uit drie individuele panden met elk een eigen gezicht, maat en schaal, en maakt een bocht van de Stationsstraat naar De Enk. Het dak begint laag aan de uiteinden, en heeft zijn hoogtepunt aan het plein waar hoogte, oriëntatie, balkon en accent samenvallen. De uitstraling is prominent naar alle zijden. Dat resulteert in een afwisselend bebouwingsbeeld. Het pand dat het dichtst bij de Enk staat, neemt de kenmerken over van de architectuur van de gerenoveerde Enk: een baksteen in eigentijds staand tegelverband, en de groene dakrand. Daardoor ontstaat samenhang binnen de diversiteit.

Het Beeldkwaliteitplan Stationsstraat Ermelo (2015), voorziet in het toevoegen van Ermelose identiteit, waarmee het veelal verloren gegane karakter van de Stationsstraat weer versterkt gaat worden. Met de realisering van Blok 1 en Blok 3 is getracht dit op zowel stedenbouwkundig, als architectonisch niveau uit te werken.

De architectuur van Blok 1 en Blok 3 hebben onmiskenbaar een Ermelose identiteit. De vormen van de daken zijn geïnspireerd op Ermelose voorbeelden en sluiten aan bij de panden in de Stationsstraat, waarbij onder meer steile dakhellingen en asymmetrie kenmerkend zijn. Voor Blok 1 is de natuur een grote inspiratiebron. Het pand krijgt dan ook een Pauwen-thema, zoals goed te zien is in figuur 22.



Prominente aan het plein: een nieuw Ermeloos pand, trots pronkend aan het Pauwenplein



De pauw als versieringselement, in meer en minder letterlijk toepassing in begin 20^{ste} -eeuwse architectuur

Figuur 22 – Kopblok 1, Pauwenthema. Bron: Attika Architecten.

Vooroverleg Commissie Omgevingskwaliteit

Op 19 augustus 2020 heeft de Commissie Omgevingskwaliteit een welstandsadvies over het plan uitgebracht. Ten behoeve van dit advies heeft de Commissie een extern stedenbouwkundig advies gevraagd aan het Gelders Genootschap. Het Gelders Genootschap heeft daartoe op 24 februari 2019 een stedenbouwkundig advies uitgebracht.

Volgens dit stedenbouwkundig advies voorziet het initiatief in een samenhangende verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de Enk, waarbij veel aandacht is voor verbetering van de beleving vanaf de Stationsstraat. Het initiatief reageert daarmee op één van de doelen/wensen van zowel de Structuurvisie Ermelo 2015 als ook het Beeldkwaliteitplan Stationsstraat.

Het advies is positief, er is veel waardering voor het plan, gelet op de complexe situatie en het grote aantal belanghebbenden in dit gebied. Wel wordt het dichtzetten van de Dokter Holtropstraat met een al dan niet overdekt terras benoemd als ongewenste ontwikkeling. De vorkvormige kruising Stationsstraat / Dokter Holtropstraat maakt deel uit van het historische stratenpatroon en moet als zodanig herkenbaar en openbaar blijven.

Naar aanleiding van het advies van het Gelders Genootschap zijn de plannen aangepast. De Dokter Holtropstraat blijft openbaar en duidelijk herkenbaar.

Vervolgens heeft de Commissie Omgevingskwaliteit de aangepaste plannen op basis van het stedenbouwkundige advies beoordeeld en zijn waardering uitgesproken over de aangepaste plannen. Daarbij heeft de Commissie per blok een

aantal aandachtspunten meegegeven ten behoeve van de verdere uitwerking. De commissie ziet de verdere planuitwerking met vertrouwen tegemoet. Naar aanleiding van dit advies zijn de plannen aangevuld en is de doorsteek naar de Weegakker in het plan verwerkt.

3.3 Verkeerstructuur

Verkeer

De verkeerssituatie zal nauwelijks veranderen. De bereikbaarheid of functies van plein en wegen veranderen niet. Er worden appartementen en winkelvloeroppervlak toegevoegd, maar ook onder het geldende bestemmingsplan was nog een forse uitbreiding van winkelvloeroppervlak en woningen mogelijk. De bestaande wegen hebben dan ook voldoende capaciteit om het extra verkeer als gevolg van de met dit bestemmingsplan beoogde uitbreiding te verwerken.

Parkeren

Zoals vermeld in paragraaf 2.1.5 worden in het bestemmingsplan 'Parkeernormen' de CROW richtlijnen voor acceptabele loopafstanden aangehouden. Voor werken is dit maximaal 800 meter, voor winkelen maximaal 600 meter en voor wonen 100 meter. In figuur 10 is af te lezen dat parkeervoorzieningen op loopafstand van het plangebied ruim voor handen zijn.

Voor het kernwinkelgebied bevat de Nota Parkeernormen 2016 één centrumnorm van 3,6 parkeerplaats per 100 m² BVO voor 'binnenstadfuncties'.

Bij gebiedsontwikkeling van meerdere functies op een locatie, wat het geval is in het onderhavige bestemmingsplan, is er sprake van dubbelgebruik. Dit biedt mogelijkheden, parkeercapaciteit efficiënter te gebruiken. Hierbij wordt berekend hoeveel de parkeerplaatsverplichting per losse functies is. Vervolgens wordt voor verschillende tijdstippen bekeken wanneer de hoogste totale parkeerplaatsverplichting optreedt, als rekening wordt gehouden met de aanwezigheidspercentages die zijn vastgesteld.

Functies	werkdagochtend	werkdagmiddag	werkdagavond	koopavond	werkdagnacht	zaterdagmiddag	zaterdagavond	zondagmiddag
woningen bewoners	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
woningen bezoekers	10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%
kantoor/bedrijven	100%	100%	5%	5%	0%	0%	0%	0%
commerciële dienstverlening	100%	100%	5%	75%	0%	0%	0%	0%
detailhandel	30%	60%	10%	75%	0%	100%	0%	0%
grootschalige detailhandel	30%	60%	70%	80%	0%	100%	0%	0%
supermarkt	30%	60%	40%	80%	0%	100%	40%	0%
sportfuncties binnen	50%	50%	100%	100%	0%	100%	100%	75%
sportfuncties buiten	25%	25%	50%	50%	0%	100%	25%	100%
bioscoop/theater/podium	5%	25%	90%	90%	0%	40%	100%	40%
sociaal medisch: arts/maatschap/therapeut/ consultatiebureau	100%	75%	10%	10%	0%	10%	10%	10%
verpleeg- of verzorgingstehuis/aanleun- woning/verzorgingsflat	50%	50%	100%	100%	25%	100%	100%	100%
ziekenhuispatiënten inclusief bezoekers	60%	100%	60%	60%	5%	60%	60%	60%
ziekenhuis medewerkers	75%	100%	40%	40%	25%	40%	40%	40%
dagonderwijs	100%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
avondonderwijs	0%	0%	100%	100%	0%	0%	0%	0%

Tabel 1: Aanwezigheidspercentage (dubbelgebruik parkeervoorzieningen)

Volgens de Nota Parkeernormen is er onderscheid te maken tussen nieuwbouwplannen en herontwikkeling – of verbouwplannen. In het onderhavige bestemmingsplan is er sprake van nieuwbouw in het kader van herontwikkeling,

waardoor er in dit geval wordt uitgegaan van herontwikkeling. Bij herontwikkeling of verbouwplannen wordt de parkeereis van de oude functie - met de bestaande bestemming - in mindering gebracht op de nieuwe parkeereis. Dit wordt ook wel 'salderen' genoemd. Wanneer bij herontwikkeling of verbouwplannen parkeerplaatsen verdwijnen, bijvoorbeeld omdat hierop gebouwd wordt, moeten deze parkeerplaatsen worden teruggebracht. Deze verplichting staat los van de parkeereis die overblijft na saldering.

In het onderhavige bestemmingsplan worden 16 appartementen en circa 500 m² extra winkelruimte toegevoegd. In overleg met de gemeente is afgesproken dat ten behoeve van deze ontwikkeling 9 nieuwe parkeerplaatsen worden aangelegd. Conform de parkeernota worden voor deze ontwikkeling 9 parkeerplaatsen aangelegd. Uit een recent parkeeronderzoek dat eind 2018 is uitgevoerd, blijkt tevens dat er op loopafstand ruimschoots voldoende parkeercapaciteit aanwezig is. Hiermee is er in de directe omgeving ruimschoots voldoende parkeergelegenheid.

Fietsparkeren:

Volgens de fietsparkeernormen wordt voor appartementen al in het Bouwbesluit voorzien in overdekte stallingsruimte voor fietsen. Daarvoor zijn in de openbare ruimte geen voorzieningen nodig.

Voor een winkelcentrum geldt volgens de geldende fietsparkeernormen 2,7 pp per 100 m² BVO. Het onderhavige plan voorziet in 500 m² extra winkelruimte in het bestaande winkelcentrum. Ten behoeve van het onderhavige plan zijn dan 14 fietsparkeerplaatsen nodig. Volgens de Nota Parkeernormen Ermelo moeten die worden gesitueerd op de drukst bereden aanrijroutes.

Het plan voorziet daartoe in 7 fietsparkeernietjes aan de zijde van de Stationsstraat en Dokter Holtropstraat.

3.4 Woningbehoefte

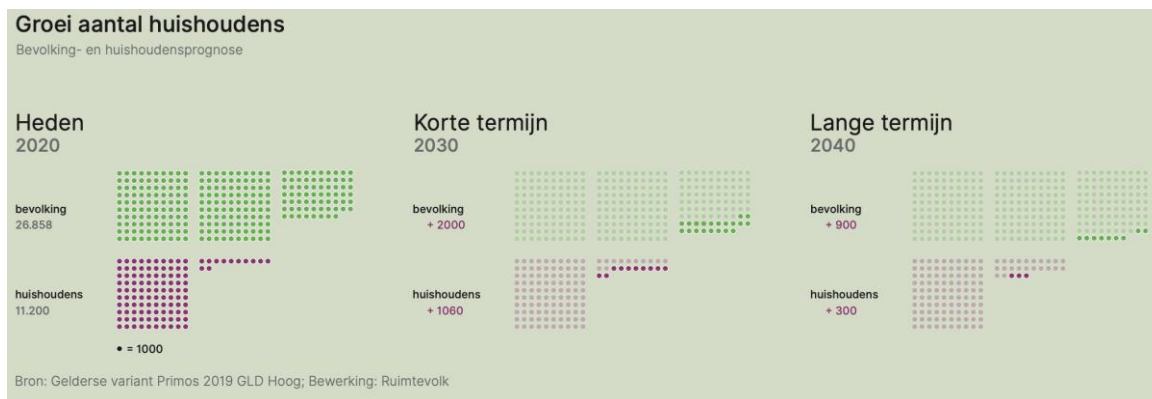
Het plan voorziet in de herstructurering van een bestaand winkelcentrum in een binnenstedelijke omgeving. Bestaande winkels met appartementen worden vervangen door nieuwbouw met winkels en appartementen. In totaal worden 16 appartementen op de verdiepingen toegevoegd en minder dan 500 m² nieuwe winkelruimte. De toevoeging van meer dan 11 appartementen moet daarbij als een voldoende substantiële stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt om te motiveren volgens de ladder van duurzame verstedelijking.

Dat betekent dat de behoefte aan deze nieuwe appartementen dient te worden beschreven. Hiertoe kan worden aangesloten bij bijvoorbeeld regionale woningbouwafspraken of woonbeleid. Voor de gemeente Ermelo is dit zeer recent vervat in de 'Woonvisie Ermelo 2030, Exclusief wonen voor iedereen'. Deze woonvisie is vastgesteld door de gemeenteraad van Ermelo op 20 januari 2021. Behorende bij deze woonvisie is eveneens een woningmarktanalyse opgesteld.

De visie trekt de volgende conclusies:

- De koopmarkt droogt op;
- Het goedkope segment (zowel koop als huur) is ondervertegenwoordigd;
- Er is een positief verhuissaldo (meer mensen komen in Ermelo wonen dan dat vertrekken);
- De woningmarkt, en daarmee de buurten, worden minder toegankelijk;
- Opvallend is dat met name jonge starters en juist oudere huishoudens geen woning kunnen vinden.

Deze ontwikkeling komt eveneens naar voren in de demografische ontwikkelingscijfers, weergegeven in de woonvisie en afkomstig uit 'Primos 2019' (bevolkingsprognose). Het aantal inwoners zal de komende tien jaar stijgen met 2000, het aantal huishoudens met 1060. Ook op een langere termijn wordt groei voorzien, zoals in de onderstaande afbeelding weergegeven:



Deze bevolkingsgroei wordt vertaald in de volgende woningbouwbehoefte.



Het plan voorziet in de realisatie van 16 appartementen. Zowel op korte als op lange termijn is er in Ermelo behoefte aan, in totaal $140 + 360 = 500$ appartementen, tussen nu en 2040. Het plan voldoet aan de verordening sociale woningbouw. In overleg tussen de initiatiefnemer en gemeente zijn daarbij maatwerkafspraken gemaakt om het surplus aan sociale woningen in andere plannen van de initiatiefnemer te compenseren. Deze afspraken zijn vastgelegd in de anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer.

Daarmee vervult dit plan een belangrijke rol in het voorzien van de gemeentelijke woningbouwbehoefte.

Met name vanuit de Randstad zijn veel verhuizingen naar de regio West-Veluwe, en onder meer in Ermelo. Ermelo is gelegen op ca. 45 autominuten van Amsterdam en Utrecht. Recente onderzoeken ('Naar het oosten. Verhuismotieven bij een verhuizing van de Randstad naar Oost-Nederland.' Motivaction, september 2019 en 'De uitdijende Randstad, verder naar het Oosten', RIGO Research en Advies, september 2019) laten zien dat er sprake is van meer instroom dan uitstroom van

inwoners uit de Randstad. Het gaat daarbij om verschillende leeftijdsgroepen, die om uiteenlopende redenen naar het oosten en noorden blijken te verhuizen, waaronder naar Ermelo.

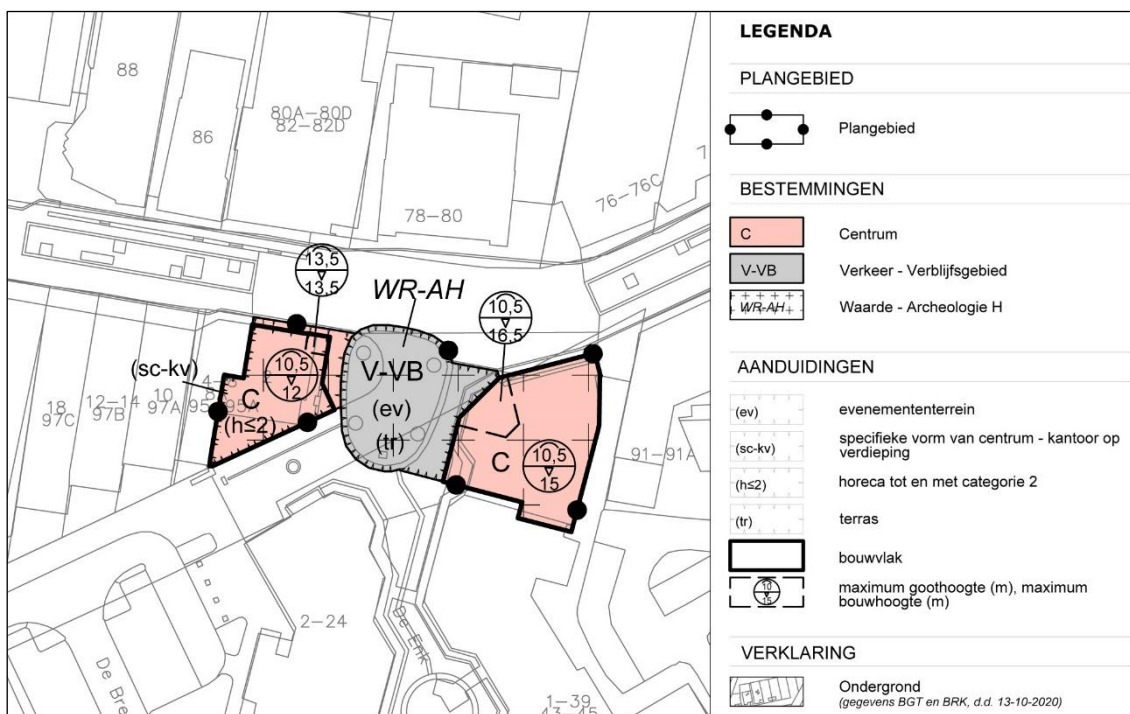
In het afgelopen jaar hebben er interprovinciale discussies plaatsgevonden over de landelijke woningtekorten, waaronder ook in de provincie Gelderland. Om die reden wil de provincie Gelderland tot 2030 versneld zo'n 45.000 woningen binnen haar provinciegrenzen gerealiseerd zien. Daarbij heeft de provincie Gelderland een actieplan Wonen opgesteld om ook tot versnelling van een aantal woningbouwontwikkelingen te komen, met 2020-2025 als eerste tijdvak. Kwalitatief wordt in het Actieplan Wonen op de bouw van meer betaalbare woningen ingegaan. Hoewel Ermelo niet als specifieke gemeente voor deze opgave is aangewezen past de ontwikkeling wel binnen deze beleidsrichting.

Het woningbouwplan voorziet in een belangrijke behoefte, waarbij zowel in kwantitatief als in kwalitatief opzicht behoefte is aan appartementen voor de doelgroepen starters, doorstromers en ouderen. Deze behoefte is vastgelegd in vigerend beleid. De voorliggende vraag in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking dient dan ook bevestigend beantwoord te worden; er is behoefte aan deze ontwikkeling. Die behoefte wordt bovendien in het bestaande stedelijke gebied ingevuld. Daarvoor is geen schaarse ruimte buiten het stedelijke gebied nodig.

3.5 Groenstructuur

De huidige groenstructuur zal in stand worden gehouden. Zowel de bomen op het plein als de boomstrook in de aanliggende straten zullen blijven staan.

3.6 Vertaling naar bestemmingsplan

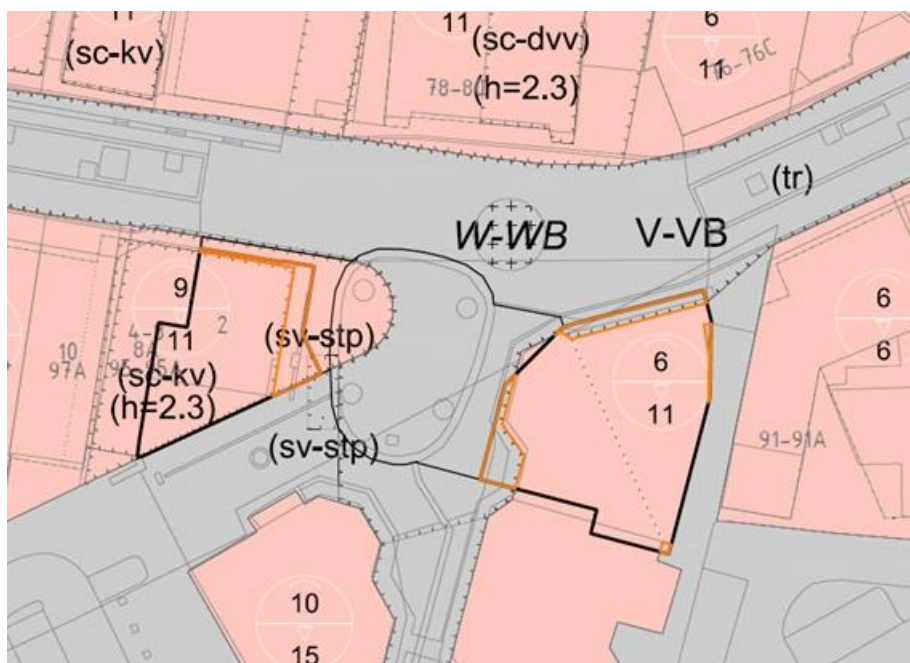


Figuur 23 – Uitsnede verbeelding nieuw bestemmingsplan



Figuur 24 – Visualisatie ontwerp plangebied

Zoals eerder vermeld zal de oude bebouwing op de twee kopblokken in het plangebied plaats maken voor nieuwe gebouwen met appartementen en winkelruimte. De contouren van de bebouwing vallen in het plan net buiten de bouwvlakken van het vigerende bestemmingsplan. Daartoe zullen de bestemmingsgrenzen en bouwvlakken enigszins worden verschoven ten opzichte van de huidige situatie. In figuur 25 is met oranje lijnen aangegeven waar het nieuwe bestemmings- en bouwvlak ruimer is dan de huidige situatie.



Figuur 25 – Oranje lijnen = verruiming bestemmings- en bouwvlak.

Dat zijn erg kleine overschrijdingen. Ook is het belangrijk om in acht te nemen dat er in het huidige bestemmingsplan al veel mogelijk is gemaakt voor het realiseren en herstructureren van het winkelgebied. Voor het onderliggende plan kunnen met deze kleine overschrijdingen dan ook grote verschillen gemaakt worden wat zorgt voor een optimale herstructurering van het plangebied.

Deze knik aan de zijde van de Dokter Holtropstraat draagt bij aan het herkenbaar maken van de Dokter Holtropstraat als onderdeel van het historische stratenpatroon met een vorkvormige kruising Stationsstraat – Dokter Holtropstraat. (Figuur 25).

Gekeken naar de hoogte is te zien dat bij beide kopblokken de maximum bouwhoogte wordt overschreden. De hoogste punten van beide gebouwen bevinden zich op de hoeken gelegen aan de Stationsstraat. Daarna neemt de hoogte af naar de bestaande bebouwing.

In het geldende bestemmingsplan is er zowel ruimte voor terrassen en evenementen, als voor horeca en kantoorruimte. Dit wordt overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan.

4 RELEVANTE BELEIDSKADERS

4.1 Algemeen

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de inhoud van het ruimtelijk relevante beleid op rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk schaalniveau. Alleen de beleidskaders die relevant zijn in het kader van de ruimtelijke ontwikkeling die met dit plan mogelijk wordt gemaakt – de bouw van één woning – komen aan de orde.

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

De kaders van het nieuwe rijksbeleid zijn opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) die op 13 maart 2012 door de Minister van I&M is vastgesteld. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte en heeft als credo "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig".

De SVIR omvat drie hoofddoelen, die als volgt zijn geformuleerd:

1. *Concurrerend*
Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. *Bereikbaar*
Het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. *Leefbaar en veilig*
Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, moet het roer in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid om. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Deze nationale belangen hebben onder andere betrekking op ruimte voor waterveiligheid, behoud van nationale unieke cultuurhistorische kwaliteiten en ruimte voor een nationaal netwerk van natuur. Hiermee wordt de ruimtelijke ordening in toenemende mate neergelegd bij gemeenten en provincies. Zo ontstaat er ruimte voor maatwerk en keuzes van burgers en bedrijven.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Uitgangspunt is dat de ruimte zorgvuldig wordt benut en over programmering wordt voorkomen. Om beide te bereiken, gaat de SVIR voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen uit van een ladder voor duurzame verstedelijking die ook is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2 Bro). De ladder voor duurzame verstedelijking houdt in dat indien een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, de behoefte aan die ontwikkeling moet worden beschreven en, indien die ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, gemotiveerd moet worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

4.2.2 *Relatie met het plangebied*

Met de beoogde ontwikkeling zijn er geen nationale belangen in het geding. De voorgenomen ontwikkeling in het plangebied past binnen de beleidsuitgangspunten van de SVIR. Zo bevordert het de ruimtelijk-economische structuur van het gebied.

De motivering van de behoefte aan 16 nieuwe appartementen is opgenomen in paragraaf 3.4 van deze toelichting. Deze worden gerealiseerd binnen het stedelijke gebied met een herstructurering van een bestaand winkelcentrum met woningen. De extra winkelruimte waarin de ontwikkeling voorziet is zo gering dat dit niet als een nieuwe stedelijke ontwikkeling (waarvan de behoefte moet worden aangetoond) in de zin van de laddertoets kan worden aangemerkt. De onderhavige herstructurering wordt bovendien in het bestaande stedelijke gebied gerealiseerd. Daarvoor is geen schaarse ruimte buiten het stedelijke gebied nodig.

4.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Ten behoeve van de bescherming van de in de SVIR genoemde nationale belangen, worden in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) algemene regels voorgeschreven die bindend zijn voor de lagere overheden als provincie en gemeente. In het Barro worden de kaderstellende uitspraken uit de SVIR bevestigd.

Doel van het Barro is om onderwerpen uit de SVIR te verwezenlijken, danwel te beschermen. Het gaat hierbij onder meer om de volgende onderwerpen:

- Rijksvaarwegen;
- Grote Rivieren;
- Defensie;
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Natuurnetwerk Nederland;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

4.3.1 Relatie met het plangebied

De te realiseren kopblokken zijn niet strijdig met de nationale ruimtelijke belangen die neergelegd zijn in het Barro.

4.4 Waterbeleid

Kaderrichtlijn water

De Europese Kaderrichtlijn Water, die sinds 2000 van kracht is, speelt een belangrijke rol in het kader van duurzaam waterbeheer. De richtlijn moet er immers voor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in Europa in 2027 op orde is. Dit betekent dat de rijksoverheid streeft naar een watersysteem dat zoveel mogelijk de natuurlijke situatie (zonder ingrepen van de mens) benadert. Het streven is onder andere gericht op het behouden en vergroten van de ruimte voor water, waar mogelijk vasthouden van water en verbetering van de waterkwaliteit. De waterbeheerders spelen hierbij een belangrijke rol.

In de ruimtelijke plannen, waaronder het bestemmingsplan, wordt een waterparagraaf opgenomen. In hoofdstuk 5 wordt hier nader op ingegaan.

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2009-2015 en vervangt dit plan. Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie. Dit nieuwe

Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Met dit Nationaal Waterplan zet het kabinet een volgende ambitieuze stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van ons watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart.

Vanuit de verantwoordelijkheid voor het watersysteem verankert het Rijk de volgende principes:

- Integraal waterbeheer. Het kabinet houdt vast aan een integrale aanpak van de wateropgaven, door opgaven op het gebied van waterkwantiteit (waterveiligheid en wateroverlast), waterkwaliteit en gebruik van (zoet)water in natte en droge situaties in samenhang te beschouwen.
- Afwenteling voorkomen. Het kabinet wil voorkomen dat waterkwantiteits- en waterkwaliteitsproblemen worden afgewenteld in de ruimte en de tijd, zoals het afwentelen van bovenstrooms veroorzaakte waterkwaliteitsproblemen op benedenstrooms gelegen wateren. Om afwenteling te voorkomen gelden ook de tritsen: vasthouden-bergen-afvoeren en schoonhouden-scheiden-schoonmaken.
- Ruimte en water verbinden. Bij de aanpak van wateropgaven en de uitvoering van maatregelen vindt vooraf afstemming plaats met de andere relevante ruimtelijke opgaven en maatregelen in het gebied. Met deze aanpak is het vaak mogelijk het waterbeheer te verbeteren en tegelijk de economie en de leefomgeving te versterken tegen lagere kosten.

4.4.1 Relatie met het plangebied

Het onderhavige plan voorziet in een herstructurering van een bestaand winkelcentrum. De hoeveelheid bebouwing/verharding wordt niet uitgebreid zodat ook geen berging van extra regenwaterafvoer nodig is. De nieuwe woningen boven de nieuwe winkels worden op het bestaande vuilwaterriool aangesloten.

4.5 Overig wettelijk kader

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is diverse (milieu)wetgeving van toepassing, waaronder de Wet luchtkwaliteit, Besluit externe veiligheid, Wet geluidhinder, Wet natuurbescherming, etc. Op deze aspecten zal in hoofdstuk 5 nader worden ingegaan.

4.6 Provinciaal beleid

4.6.1 Omgevingsvisie Gelderland

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de 'Omgevingsvisie Gaaf Gelderland' vastgesteld en op 1 maart 2019 is deze in werking getreden. Hiermee is de Omgevingsvisie uit 2014 komen te vervallen en wordt vooruitgelopen op de aankomende Omgevingswet.

De Omgevingsvisie beschrijft de lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysiek leefomgeving.

De provincie legt in deze visie de focus op een duurzaam, verbonden en een economisch krachtig Gelderland. Om dit te bereiken worden zeven met elkaar samenhangende ambities nagestreefd:

1. Energietransitie: van fossiel naar duurzaam. Een versnelde energietransitie, gericht op forse vergroting van het aandeel duurzame energie en passend bij de Gelderse kwaliteiten;
2. Klimaatadaptatie: omgaan met veranderend weer. Een op de toekomst toegerust klimaatbeleid (klimaatbestendig);
3. Circulaire economie: sluiten van kringlopen; Een voortvarend en innovatief circulair beleid zonder afval.
4. Biodiversiteit: werken met de natuur en een beschermend beleid voor biodiversiteit.
5. Bereikbaarheid: Efficiënte, duurzame en innovatieve bereikbaarheid, toegesneden op de veranderende vraag.
6. Vestigingsklimaat: Een duurzaam, dynamisch en toegankelijk economisch vestigingsklimaat, waar voor ondernemers en inwoners een sterke aantrekkingskracht vanuit gaat.
7. Woon- en leefomgeving: Een duurzaam en divers woon- en leefklimaat en anticiperend op ontwikkelingen.

Hoewel de Omgevingsvisie met deze ambities vooral een visie op hoofdlijnen betreft, is ook een vijftal wettelijke planfiguren in de Omgevingsvisie opgenomen: ruimte, natuur, water, milieu en verkeer en vervoer. Deze planfiguren waren ook al in de voorgaande Omgevingsvisie (vanaf 2014) opgenomen en worden daarmee gecontinueerd. Het gaat daarbij onder andere om de aanwijzing van functies van regionale oppervlaktewateren, van gebieden waar milieukwaliteit bijzondere bescherming behoeft, van Natura 2000-gebieden en van bijzondere natuurgebieden, en de aanwijzing van locaties voor de mogelijkheden om zonne- en windenergie op te wekken. In dit kader zijn een viertal themakaarten opgesteld (Themakaart Ruimtelijk beleid, Themakaart Waterbeleid, Themakaart Milieubeleid en Themakaart Natuur- en landschapsbeleid) die bij de uitvoering van het provinciale beleid uit de Omgevingsvisie 2018 een belangrijke rol spelen. De belangrijkste beleidslijnen die betrekking hebben op de genoemde planfiguren worden hieronder weergegeven.

Ruimtelijk beleid

Al sinds 2014 is de ruimtelijke ontwikkeling van Gelderland een maatschappelijke opgave met verantwoordelijkheden voor overheden, organisaties en partners. De provincie draagt op een toekomstbestendige manier bij, met beleid dat een duurzame economische structuur in de provincie en regio's versterkt en dat richting geeft aan de vestigingsmogelijkheden en milieugebruiksruimte voor bedrijven. Het provinciaal belang is gelegen in het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit. De klimaatbestendigheid wordt vergroot, de mogelijkheden om zonne- en windenergie op te wekken zijn in kaart gebracht, en de natuur- en landschappelijke kwaliteit blijft behouden.

De provincie zet zich in voor vitale steden en dorpen en voor een duurzame verstedelijking, gericht op versterking van de stedelijke netwerken, gecombineerd met aandacht voor de vitaliteit van kleine kernen en dorpen. De kwalitatieve regionale opgave voor wonen is van provinciaal belang, net als het belang dat bij locaties met een bovenlokaal ontwikkelpotentieel die potenties benut worden. Het beleid voorziet in provinciale kaders voor het terugdringen van leegstand en overcapaciteit in gemeentelijke plannen en voor zorgvuldige locatie-afwegingen op regionaal niveau, waarbij de ladder voor duurzame verstedelijking wordt ingezet. Voor wonen en werken geldt een regionale aanpak die gericht is op een gezonde en veilige woonomgeving, waarin mensen zich met elkaar verbonden voelen en die

goed bereikbaar is en goede voorzieningen heeft. Voor ontwikkelingen in de niet grondgeboden landbouw hanteert de provincie het 'plussenbeleid'. Daarmee geeft de provincie veehouders de ruimte om hun bedrijf te ontwikkelen, maar onder voorwaarden.

Waterbeleid

De hoofdzaken van het provinciaal beleid voor water zijn gericht op een veerkrachtig en duurzaam water- en bodemsysteem. Dit systeem bestaat uit bodem en ondergrond, grondwater en oppervlaktewater en is duurzaam als het ook in de toekomst kan blijven functioneren en in stand kan worden gehouden tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten. De provincie onderschrijft de ambitie van de Europese Kaderrichtlijn Water dat uiterlijk in 2027 het grond- en oppervlaktewater in Europa schoon en ecologisch gezond moet zijn en dat er voldoende water is voor duurzaam gebruik en voert deze uit. De beschermde gebieden voor grondwater, waterberging, de Kaderrichtlijn Water en Natura 2000 zijn leidend bij de uitwerking van dit beleid in programma's of in kaders in de verordening. Er worden condities gesteld voor effectief en zuinig gebruik van drinkwater, speciale waterecologie, (grond)waterafhankelijke landnatuur plus de beschermingszones natte landnatuur en grondwateronttrekkingen voor drinkwater en industrie. Met de Gelderse waterschappen en de landbouw geeft de provincie invulling aan het vasthouden van water in de bodem, het grondwater en de haarvaten van het watersysteem.

Milieubeleid

Een gezonde en veilige leefomgeving is de hoofdzaak van het milieubeleid. Dit vraagt om provinciaal beleid dat zorgt voor goede milieukwaliteit en veilige ruimtelijke keuzes. Gezondheidsschade, onacceptabele risico's en onaanvaardbare geur- en geluidhinder moeten worden voorkomen. Er wordt voldaan aan milieukwaliteitseisen. De provincie streeft naar een op gezondheid gericht benadering van de kwaliteit van de leefomgeving en het milieu.

Natuur- en landschapsbeleid

De provincie spant zich in voor een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden en naar behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap. Het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en de Groene Ontwikkelingszone (GO) worden beschermd tegen aantasting van de kernkwaliteiten: dat zijn de natuurwaarden, de potentiële waarden en de omgevingscondities. Het GNN is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuur van internationaal, nationaal en provinciaal belang. Het uitgangspunt is dat in het GNN geen nieuwe initiatieven plaatsvinden, behalve ontwikkelingen van een groot algemeen of provinciaal belang of waarvoor geen alternatieven bestaan. In de GO is ruimte voor economische ontwikkeling in combinatie met een (substantiële) versterking van de samenhang tussen aangrenzende en inliggende natuurgebieden. De provincie treft maatregelen vanwege de bescherming, de instandhouding of het herstel van biotopen, leefgebieden, een gunstige staat van instandhouding en het Natuurnetwerk Nederland. Verder richt het beleid zich op behoud van de basiskwaliteit van landschappen in Gelderland. Voor de landschappen van bovenregionale waarde geldt een beschermingsregime met kernkwaliteiten en met een juridisch vangnet in de verordening, zodat de provincie in gesprek kan komen indien het provinciaal belang in het geding raakt.

Verkeers- en vervoersbeleid

De provincie streeft naar een veilige, betrouwbare en duurzame mobiliteit, als hoofdzak van het verkeers- en vervoersbeleid. Dit wordt benaderd als een systeem waarin verschillende mobiliteitsnetwerken op elkaar inwerken, ter ondersteuning van een sterke economie, welvaart en welzijn, rekening houdend met de kwaliteit van de leefomgeving en met verkeersveiligheid. De provincie heeft specifiek aandacht voor de wisselwerking en knooppunten in het systeem en gaat uit van drie principes: voorkomen, benutten en bouwen. Dit gebeurt op basis van een meerjaren-investeringsagenda en met een regionale aanpak. Via die aanpak wordt het provinciaal beleid afgestemd op het beleid van het Rijk en de gemeenten. Het beleid richt zich ook op een goede regionale ontsluiting over water.

Relatie tot het plangebied

Zoals reeds genoemd gaat het in dit bestemmingsplan slechts om een beperkte ingreep. Er wordt gezorgd voor een vergroting van de ruimtelijke kwaliteit, waarbij de ladder voor duurzame verstedelijking wordt ingezet.

4.7 Regionaal Beleid

4.7.1 Waterbeheerprogramma 2016-2021

De doelen van het waterschap voor de komende periode staan beschreven in het waterbeheerprogramma 2016-2021 'Koers houden, kansen benutten'. Met dit programma blijft het waterschap op koers om het riviereengebied veilig te houden tegen overstromingen, om voldoende en schoon water te hebben en om het afvalwater effectief te zuiveren. Zo zorgt het waterschap Rivierenland onder meer voor het beheer van de waterkwaliteit en -kwantiteit, de vaarwegen, de primaire en secundaire waterkeringen en de rioolwaterzuiveringsinstallaties. In het kader van duurzaam waterbeheer hanteert het waterschap, naast de drietrapsstrategie 'vasthouden, bergen en afvoeren', de drietrapsstrategie 'schoonhouden, scheiden en zuiveren'. Uitgangspunt is dat schoon hemelwater niet thuishoort in het riool, maar moet worden afgekoppeld.

Het waterschap trekt in het Waterbeheerprogramma 2016-2021 daarmee de lijn door van het vorige waterbeheerplan.

De koers wordt niet gewijzigd, maar het werk wordt gecontinueerd. De doelen voor de lange termijn blijven het uitgangspunt. Het accent ligt in de periode 2016-2021 onder meer op gebiedsgericht werken, waterbewustzijn en innovatie.

4.8 Gemeentelijk beleid

4.8.1 Structuurvisie Ermelo 2025

Op 1 maart 2012 is de Structuurvisie Ermelo 2025 vastgesteld. Deze structuurvisie heeft betrekking op het gehele grondgebied van de gemeente en bevat een integrale visie. Diverse beleidsterreinen (onderwijs, huisvesting, natuurschap, ruimtelijke ordening, maatschappelijke zorg enzovoort) worden met elkaar in verband gebracht. Het plan dient als basis voor het toekomstige beleid van de gemeente.

Op het centrumgebied wordt in de structuurvisie afzonderlijk ingegaan. Voor het centrumgebied is in 2010 een burgervisie ontwikkeld. In de burgervisie is aangegeven dat voor het gehele centrumgebied moet worden gekomen tot een integrale visie, waarbij, onder andere, de versterking van het kernwinkelgebied en van de totale belevingswaarde doelstellingen zijn. Een van de belangrijke

aandachtspunten betreft de detailhandel. Uitbreiding van het aantal vierkante meters is hierbij niet in de eerste plaats aan de orde, het gaat met name om kwaliteit en inrichting. Zo is de situering van trekkers (supermarkten en populaire winkels) erg belangrijk. Ook de bereikbaarheid en het aanwezig zijn van voldoende parkeergelegenheid op de goede plek is van belang. Tenslotte is de inrichting en levendigheid een opgave. De versterking van de kwaliteit van het centrum kan mede worden bereikt door de huisvesting van mensen die graag in een centrummilieu wonen (te denken valt aan starters en senioren) in een combinatie met andere gebruiksfuncties op de begane grond mits die functies niet strijdig zijn met elkaar. Het projectgebied maakt deel uit van het te ontwikkelen kernwinkelgebied.

4.8.2 Woonvisie Ermelo 2030

De Woonvisie Ermelo 2030 is op 20 januari 2021 vastgesteld door de gemeenteraad van Ermelo. In de visie zijn de volgende trends en ontwikkelingen voor de Ermelose woningmarkt geanalyseerd:

- De koopmarkt droogt op;
- Het goedkope segment (zowel koop als huur) is ondervertegenwoordigd;
- Er is een positief verhuissaldo (meer mensen komen in Ermelo wonen dan dat vertrekken);
- De woningmarkt, en daarmee de buurten, worden minder toegankelijk;
- Opvallend is dat met name jonge starters en juist oudere huishoudens geen woning kunnen vinden.

Woningbouwprogramma in balans:

Voor de periode van 2020 tot 2030 wordt ingezet op het realiseren van 1.060 woningen. Daarbij wordt rekening gehouden met 30% planuitval. Dat betekent dat er plannen worden gemaakt voor 1.350-1.400 woningen.

Daarbij wordt in overleg met de ontwikkelaars per nieuwbouwproject ingezet op:

- 30% sociale huur;
- 20% sociale koop;
- 10% geliberaliseerde woning voor middenhuur.

Verder is in de woonvisie uitgesproken dat het noodzakelijk is om kleinere woningen (appartementen) in huur en koop toe te voegen voor de groeiende groep senioren en (jonge) kleine huishoudens. Met deze toevoeging bevorderen we tevens de doorstroming, doordat er eengezinswoningen vrijkomen voor gezinnen en starters op de koopmarkt.

We zetten daarom in op het toevoegen van ongeveer 140 appartementen tot 2030. Bij kleine appartementen is hoogwaardige kwaliteit en een goede locatie nabij (basis)voorzieningen en het openbaar vervoer van belang. Op die manier blijven de woningen aantrekkelijk.

4.8.3 Verordening sociale woningbouw

In 2017 heeft de gemeente Ermelo de Verordening sociale woningbouw vastgesteld om meer te kunnen sturen op de woningbouwplannen. In deze verordening is de definitie, doelgroep en instandhoudingstermijn voor een sociale huurwoning benoemd. Sinds het vaststellen van de verordening ligt er een wettelijk basis om in nieuwe bestemmingsplannen en exploitatieplannen de omvang van dit segment te bepalen.

Maart 2019 is deze verordening aangepast om ook regels te kunnen stellen voor de bouw van sociale koopwoningen en middenhuur woningen. Aan de verordening sociale woningbouw is bovendien een vereveningsfonds gekoppeld.

Beleidsregel van de gemeenteraad houdende regels omtrent sociale woningbouw Ermelo 2019

Deze beleidsregel bevat de kaders waaraan plannen voor de nieuwbouw van woningen moeten voldoen. Ook worden in deze beleidsnotitie de uitgangspunten en werkwijze voor het vereveningsfonds sociale woningbouw nader beschreven. Projecten die onvoldoende sociale woningbouw realiseren (dat wil zeggen minder dan 50%) dragen bij aan het vereveningsfonds; initiatiefnemers die projecten realiseren met meer dan 50% sociale woningbouw kunnen gelden uit het fonds ontvangen.

Er worden 16 appartementen in de sociale sector gerealiseerd, dit is 100% van het programma. Op grond van de verordening is de initiatiefnemer vrij om deze te verhuren of te verkopen. Het surplus mag de initiatiefnemer binnen andere projecten inzetten conform de daartoe in de anterieure overeenkomst gemaakte afspraken.

4.8.4 Afwegingskader woningbouw

Op 16 oktober 2019 werd het Afwegingskader woningbouw vastgesteld door de gemeenteraad van Ermelo. Met dit afwegingskader beoogd de gemeente meer grip te krijgen op de daadwerkelijke realisatie van woningbouwplannen die moeten bijdragen aan de woningbouwopgave die in 2012 met de provincie Gelderland is afgesproken: tussen 2013 en 2024 mogen er in Ermelo 1.309 woningen worden gebouwd. Daarvoor komen in het najaar 2019 op basis van een regionaal woningbehoefteonderzoek nieuwe cijfers beschikbaar over de woningbehoefte in Ermelo (zie ook paragraaf 3.4 van deze toelichting).

Met het afwegingskader worden de volgende doelen nagestreefd:

- Het aanbrengen van focus: duidelijk maken met welke (type) woningbouwplannen we de komende periode wel en niet aan de slag gaan.
- Faciliteren van woningbouwplannen die inspelen op de lokale woonbehoefte.
- Komen tot een snellere uitvoering van kansrijke woningbouwplannen.
- Oplossen van het overschot aan woningbouwplannen en de te eenzijdige invulling hiervan (woningtype, prijs).

Daartoe wordt in het afwegingskader een systematiek geïntroduceerd waarbij alle woningbouwprojecten jaarlijks integraal worden afgewogen aan de hand van hun scores op een aantal criteria en volgens vaste processtappen.

NB: Zie paragraaf 4.10 van deze toelichting over het afwegingskader in relatie tot het plangebied.

4.8.5 Beleidsnotitie ter bescherming van monumentale bomen

In de notitie zijn de monumentale bomen in de gemeente Ermelo in beeld gebracht. Het bomenbestand in Ermelo bestaat uit een groot aantal oude en historische waardevolle bomen die het behouden waard zijn. In de afgelopen jaren is gesignaleerd dat vele oude bomen verdwijnen voor aanleg van infrastructurele werken en bouwactiviteiten. Om bomen te kunnen behouden is het van belang dat inzichtelijk is waar bomen aanwezig zijn. Om waardevolle oude bomen te sparen is wettelijke bescherming geregeld via de Algemene plaatselijke verordening Ermelo

2011 en het nu geldende bestemmingsplan 'Kom Ermelo'. De beleidsnotitie vormt een toetsingskader met criteria waaraan monumentale bomen moeten voldoen. Binnen de gemeente is een lijst met monumentale bomen aanwezig die binnen de APV en het bestemmingsplan worden beschermd.

4.8.6 Beleidsregels standplaatsen Ermelo 2010-2015

In deze beleidsregels staat in welke gevallen het college van burgemeester en wethouders van Ermelo een standplaatsvergunning verleent. In de 'Algemene plaatselijke verordening' staat een verbod op het innemen van een standplaats. Aan het verbod is een vergunningplicht verbonden. Als het college de vergunning verleent, dan mag de standplaats worden ingenomen. Het verbod en de daaraan verbonden vergunningstelsel staat in de artikelen 5:10 tot en met 5:13 van de 'Algemene plaatselijke verordening'. In de 'Beleidsregel standplaatsen Ermelo 2010-2015' geeft het college een concreet afwegingskader voor het weigeren of verlenen van standplaatsvergunningen op grond van artikel 5:11 van de 'Algemene plaatselijke verordening'. Daarmee verzekert de gemeente zich ervan dat aanvragen uniform worden behandeld. Dat komt de rechtszekerheid en rechtsgelijkheid ten goede.

4.8.7 Evenementenbeleid Ermelo 2020

Het evenementenbeleid heeft als doelstelling evenementen zodanig te regelen dat aanvragen zo makkelijk mogelijk is, hinder beperkt is, veiligheid is gewaarborgd en er afstemming plaatsvindt tussen aanvrager en vergunningverlener. Lang niet elke activiteit in de openbare ruimte is een evenement. Een evenement is een grootschalige activiteit, dusdanig grootschalig dat dit ook niet in één dag 'klaar' is (inclusief opbouw en opruimen). Het Pauwenplein heeft de aanduiding evenemententerrein.

4.8.8 Masterplan Centrum Ermelo

Het Masterplan voor het centrum van Ermelo is een uitwerking van wat er in de Structuurvisie Ermelo 2025 staat over het centrum. Onder het motto: "Ermelo, centrum naar mijn hart" heeft het college op 29 mei 2012 ingestemd met het Masterplan Centrumontwikkeling en het plan is vastgesteld door de raad op 28 juni 2012. In het plan zijn de plannen en ambities voor het (winkel)centrum van Ermelo vastgelegd. Het grootste deel investeert de gemeente in de openbare ruimte.

Als belangrijke verbeterplekken ziet de gemeente De Enk en De Markt. Maar ook komen er plannen die het verbeteren van gevels aanmoedigen en de afspraken over uitstallingen verbeteren. Op verkeersgebied worden maatregelen voorgesteld die de toegankelijkheid en verkeersveiligheid verbeteren, onder meer door het uitbreiden van het aantal parkeerplekken, een duidelijkere verwijzing naar vrije plaatsen en door de parkeerplaatsen vriendelijker aan te kleden.

Het Masterplan is gesplitst in twee delen; een algemeen, sterk beleidsmatig gekleurd deel en een uitwerkingsdeel. In het algemene deel staan de algemene beleidskaders centraal en worden uitspraken gedaan over thema's als winkelstructuur, sfeergebieden, inrichting winkelgebied, gewenste functiewijzigingen, verkeer/parkeren en gewenste beeldkwaliteit. In het uitwerkingsdeel staan de kaders voor concrete situaties, met voorbeelden, uitwerkingen en nadere uitleg.

4.9 Beeldkwaliteitsplan Stationstraat Ermelo

Op september 2015 is een beeldkwaliteitsplan voor de Stationsstraat Ermelo opgesteld. Het Pauwenplein maakt daarin onderdeel uit van het kernwinkelgebied. In het beeldkwaliteitsplan zijn richtlijnen opgenomen voor stedenbouw en architectuur. Ten behoeve van dit bestemmingsplan is hier volstaan met de richtlijnen voor stedenbouw:

Wegverloop (historische karakter tracé Stationsstraat met groene entreegebieden):

- behoud het historische wegenpatroon met zijn vorkvormige kruisingen en zichtlijnen
- behoud alle doorsteken en zichtlijnen vanuit de Stationsstraat naar achterliggende gebieden.
- versterk de hoofdstructuur door het houden van continuïteit in de inrichting van de openbare ruimte in de Stationsstraat.
- versterk de eenheid door de regelgeving reclame-uitingen, terrassen en uitstallingen uit Richtlijnen Beeldkwaliteit Stationsstraat Ermelo (2015).

Beeldbepalende hoekpunten:

- panden op beeldbepalende hoekpunten hebben een meervoudige oriëntatie naar alle aangrenzende straten, met een focus op de Stationsstraat. Dit uit zich in een massaopbouw met hoofdvolume en nevenvolume, versieringen die de oriëntatie versterken (torentjes, erkers, balkons, dakkapellen, etc.), en de hoofdentree gesitueerd aan de Stationsstraat. Incidenteel kan de mogelijkheid tot het creëren van een hoekaccent onderzocht worden. Hiertoe dient wel een planologische procedure gevoerd te worden.
- behoud het individuele karakter van de bebouwing door een mix van toegestane functies zoals wonen, winkelen, horeca, werken en zorg.
- panden hebben een pandbreedte die past binnen de panden in de omgeving: een pandbreedte van 7 tot 12 meter.
- panden hebben overwegend een hoogte van 2 verdiepingen en een zichtbare kap. Hierbij dient ook zorgvuldig bij de burens aangesloten te worden, niet meer dan 1 etage verschil door zorgvuldige hoogteopbouw in het volume zelf te maken.
- een hoogteopbouw met set back en openbare routing en tuinen op de bovenliggende etages, gesitueerd aan de zijde van de Stationsstraat, is niet toegestaan (zoals de Enk).
- behoud en versterk het afwisselende bebouwingsbeeld, door de opbouw van gevelwanden uit individuele panden met elk een eigen gezicht, maat en schaal
- bij herontwikkeling te grote eenheden vermijden, tenminste toepassen van parcellering in de uitwerking van de gevels
- het is bij voorkeur niet toegestaan extra volume te maken door souterrains/beletages te maken, de begane grond heeft zijn vloer op gelijke hoogte met de Stationsstraat.

Straatwand

- behoud en renoveer monumenten met aandacht voor de historische
- detaillering, kleur- en materiaalgebruik van het desbetreffende pand.
- behoud het individuele karakter van de bebouwing door een mix van toegestane functies zoals wonen, winkelen, horeca, werken en zorg.

- handhaaf het gevarieerde bebouwingbeeld door een opbouw uit individuele panden met een eigen karakter en een wisselende goothoogte ten opzichte van de naastgelegen panden.
- panden hebben een pandbreedte die past binnen de panden in de omgeving: een pandbreedte van 7 tot 12 meter.
- nieuwbouw van bredere eenheden niet toegestaan.
- pas verticale parcellering in de gevels toe bij grotere eenheden in de bestaande bebouwing (meer dan 12 meter), situeer per geveleenheid een entree en maak of herstel een zichtbare relatie in vormgeving en materialisering tussen de gevel van de begane grond en de bovenliggende gevel.
- behoud en versterk het afwisselende bebouwingsbeeld, door de opbouw van gevelwanden uit individuele panden met elk een eigen gezicht, maat en schaal.
- creëer een harmonieus geheel van verschillende pandhoogtes; hierbij is uitgangspunt twee lagen en een kap (maximaal 9 meter).
- pas bijzondere dakvormen toe in het straatbeeld ten gunste van de individuele beleving.
- voorkom achterkanten en blinde gevels door het maken van gevelopeningen aan alle zijden en entrees aan de Stationsstraat.
- waar in de huidige situatie blinde gevels zijn, dienen openingen of toegangen gemaakt te worden. Indien niet mogelijk, dan dient de gevel verbijzonderd te worden door bijvoorbeeld metseldetaillering of groen in de vorm van een haag.

4.10 Relatie tot het plangebied

Op grond van de structuurvisie is het projectgebied aangewezen als te herontwikkelen kernwinkelgebied. In het projectgebied wordt een deel van de bestaande bebouwing gesloopt en vervangen door nieuwbouw met detailhandel op de begane grond en woningen op de verdiepingen. De herstructurering van het gebied en de toevoeging van de woningen zorgt voor een versterking van de levendigheid van het gebied. Ook wordt de bereikbaarheid verbeterd door de herinrichting van de openbare ruimte. De nieuwe ontwikkeling wordt op zorgvuldige wijze ingepast in de omgeving en zorgt ervoor dat de ruimtelijke kwaliteit van het gebied wordt vergroot. Het project sluit daarmee goed aan bij de doelstellingen uit de Structuurvisie Ermelo 2025. De waardevolle bomen blijven indien mogelijk behouden. Er is aandacht voor het terugbrengen van het kwalitatief groen in het gebied. In dit bestemmingsplan worden standplaatsen binnen de regels voor de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' mogelijk gemaakt. De afweging van het al dan niet toestaan van standplaatsen vindt plaats op grond van het standplaatsenbeleid en de APV.

Onderhavig plan is een verdere uitwerking van het Masterplan Centrum Ermelo. De plannen uit 2012 zijn geconcretiseerd en de haalbare onderdelen worden in dit bestemmingsplan opgenomen. De ontwikkeling zorgt ervoor dat de ruimtelijke kwaliteit en levendigheid van het gebied rondom het Pauwenplein worden vergroot. Daarmee wordt bijgedragen aan een versterking van het kernwinkelgebied van Ermelo. Grotendeels ligt dit plan daarmee in lijn met de voornemens uit het Masterplan.

Het onderhavige plan kent zijn grondslag voor de invoering van de beleidsregel 'Afwegingskader Woningbouwplannen'. De onderhavige herstructurering van het winkelcentrum inclusief woningbouw was voor de invoering van dit beleid reeds genoegzaam bekend bij de gemeente, zodat de woningbouwontwikkeling in het onderhavige plan niet onder de reikwijdte van het 'Afwegingskader Woningbouw' valt.

Zie paragraaf 3.4 voor de laddertoets en woonvisie.

5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk komen een aantal milieu- en omgevingsaspecten aan de orde die van belang (kunnen) zijn voor de ontwikkelingen in het plangebied.

5.2 Geluid

5.2.1 *Beleid en regelgeving*

De mate waarin het geluid veroorzaakt door het (spoor)wegverkeer of industrie het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Voor wegverkeer stelt de wet dat in principe de geluidsbelasting op geluidsgevoelige functies de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet mag overschrijden. Voor spoorwegverkeer mag de voorkeursgrenswaarde van 55 dB niet worden overschreden. In het geval van industrielawaai geldt een voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar geluidsbelasting ten gevolge van alle (spoor)wegen op een bepaalde afstand van geluidsgevoelige functies.

Wanneer de geluidbelasting tussen de voorkeursgrenswaarde en de maximaal toelaatbare geluidbelasting ligt, is het realiseren van geluidgevoelige bestemmingen aan beperkingen gebonden en alleen onder voorwaarden mogelijk. Dit wordt een 'hogere waarde' genoemd ('hoger' in de zin van hoger dan de voorkeursgrenswaarde) die via een formele procedure wordt vastgesteld. Er wordt een onderscheid gemaakt in geluidbelasting ten gevolge van (spoor)wegverkeer en ten gevolge van industrie.

Wegverkeerslawaaï

Op basis van artikel 74 van de Wgh hebben alle wegen een geluidzone. Uitzondering hierop zijn woonerven en 30 km/uur-gebieden. De omvang van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken van de weg en of de weg binnen- of buitenstedelijk is gelegen.

Toetsing van de geluidbelasting vindt plaats in geval van de realisatie van nieuwe geluidgevoelige bestemming in een zone van een weg of de aanleg of reconstructie van een weg. De voorkeursgrenswaarde bedraagt 48 dB.

Spoorweglawaaï

Elke spoorweg heeft een geluidzone. De omvang van de geluidzone langs een spoorweg is afhankelijk van het feit of de spoorweg is aangegeven op de geluidplafondkaart of de zonekaart. Voor spoorwegen die zijn aangegeven op de geluidplafondkaart wordt in artikel 1.4a van het Besluit geluidhinder de omvang van de geluidzone geregeld. De breedte van de zone is afhankelijk de hoogte van het geluidproductieplafond (gpp).

5.2.2 *Relatie met het plangebied*

Voor het plangebied is alleen wegverkeerslawaaï relevant. Het spoorweglawaaï is niet relevant. Voor het onderhavige trajectdeel van de spoorweg Zwolle-Amersfoort bedraagt de zonebreedte 300 meter op basis van het geluidproductieplafond (GPP) van 64,3 dB. Het plangebied op een afstand van circa 450 meter is dus buiten de geluidzone gesitueerd zodat geen akoestisch onderzoek naar spoorweglawaaï nodig is.

In de omgeving liggen geen gezoneerde bedrijventerreinen.

Alleen de woonfuncties op de verdiepingen zijn geluidgevoelig. De centrumfuncties op de begane grond zijn niet geluidgevoelig.

Als er gekeken wordt naar potentieel wegverkeerslawaai kan geconcludeerd worden dat hier geen sprake van is. Het directe plangebied is een voetgangersgebied en de omliggende wegen zijn 30km per uur zones. Dat betekent dat er in het kader van de Wet geluidhinder geen toetsing is vereist. In sommige situaties kan er echter ook bij 30 km wegen geluidhinder optreden. Om die reden heeft de gemeente Ermelo zelf geluidbeleid vastgesteld waarbij ook 30 km worden getoetst. Zo is in bijlage 1 van het vastgestelde 'Beleidskader Geluid en Bestemmingsplannen, versie 2007-8' een toetsingskader gegeven voor 30 km wegen. Voor de toetsing aan dat beleid is gekeken naar de volgende wegen¹:

- Weegakker (403 mvt/etmaal in 2030), klinkers, afstand 12 meter.
- Dr. Holtropstraat (216 mvt/etmaal in 2030), klinkers, afstand 55 meter.
- Burg. Martensstraat (554 mvt/etmaal in 2030), klinkers, afstand 50 meter.
- Overige wegen (Stationsstraat en De Enk) zijn als voetgangersgebieden buiten de toetsing gelaten.

Op basis van het geluidbeleid zal bij intensiteiten tot de 500 motorvoertuigen de maatgevende afstand (bij klinkers) 10 meter bedragen. Binnen deze afstand wordt mogelijk de voorkeursgrenswaarde overschreden. Omdat de intensiteiten van de relevante wegen lager zijn en de afstand tot de gebouwen groter dan deze maatgevende afstand, kan worden geconcludeerd dat voor 30 km/h-wegen voldaan zal worden aan de voorkeursgrenswaarde. Hiermee vervalt een onderzoeksplicht voor de 30 km/h-wegen.

Hierbij kan men er van uitgaan dat hier geen hinder van wordt ondervonden en is er geen geluidonderzoek nodig.

5.2.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen voor het plan vanuit het aspect geluid.

5.3 Bedrijven en milieuzonering

5.3.1 Beleid en regelgeving

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat overheden bij het vaststellen van ruimtelijke plannen moeten aantonen dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening (Wro artikel 3.1 lid 1). Onderdeel hiervan is het zorgen voor een goede milieuzonering: de overheid dient er op toe te zien dat er voldoende afstand in acht wordt genomen tussen enerzijds functies die hinder of gevaar veroorzaken (bijvoorbeeld bedrijven), en anderzijds functies die daar last van hebben (bijvoorbeeld woningen). Die afstand moet ook weer niet onnodig groot zijn, omwille van een efficiënt ruimtegebruik.

De VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' editie 2009 is een hulpmiddel voor milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. Met milieuzonering kan ervoor worden gezorgd dat nieuwe bedrijven op een verantwoorde afstand van gevoelige bestemmingen worden gesitueerd. Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof.

¹ Bron: Openbare gegevens gemeente Ermelo te raadplegen via https://geo.ermelo.nl/geoinformatie/erm_106_Verkeersgegevens.html

De publicatie hanteert een tweetal verschillende omgevingstypen voor de richtafstanden: het omgevingstype 'gemengd gebied' en het omgevingstype 'rustige woonwijk/rustig buitengebied'. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een rustige woonwijk en in rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies voor. De richtafstanden gelden voor een gemiddeld nieuw bedrijf en gaan uit van een rustig woongebied. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden, zonder dat dit ten koste gaat van het leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd als sprake is van omgevingstype 'gemengd gebied'.

Functiemengingsgebieden

In bestaande gebieden waar in enige vorm sprake is van functiemenging, of in gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd (bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen), wordt de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' toegepast. Zoals in de VNG-publicatie is aangegeven kan bij functiemengingsgebieden onder andere gedacht worden aan:

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

Zoals in de VNG-publicatie is aangegeven kan, vanwege de bijzondere kenmerken van gebieden met enige vorm van functiemenging, niet worden gewerkt met een systematiek van richtafstanden en afstandsstappen: vanwege de zeer korte afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies is een dergelijke systematiek niet geschikt voor functiemengingsgebieden. De Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' hanteert vier categorieën A, B1, B2 en C met specifieke criteria voor de toelaatbaarheid die onderstaand uiteen zijn gezet.

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

5.3.2 Relatie met het plangebied

Van belang is dat het bouwplan betrekking heeft op een bestaand winkelcentrum met een sterke mate van functiemenging waarbij de functies ook inpandig zijn gemengd (horeca en winkels op begane grond en woningen op de verdiepingen). Met het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is er gekeken naar de VNG notitie waarin wordt geconstateerd dat bij dergelijke vormen van (inpandige) functiemenging niet met afstanden kan worden gewerkt, maar dat de bouwkundige scheiding die volgens het Bouwbesluit is vereist, voldoende is om categorie A-activiteiten met wonen te mengen. In de regels van het bestemmingsplan is daartoe bepaald dat uitsluitend categorie 2.3 is toegestaan en dat categorie 3

(zalencentrum) en categorie 4 (discotheken/bar-dancings) ter plaatse dus zijn uitgesloten.

5.3.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen vormt voor de voorgenomen ontwikkeling op de planlocatie.

5.4 Luchtkwaliteit

5.4.1 Beleid en regelgeving

In 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Met deze wet zijn luchtkwaliteitseisen verankerd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. In de Wet milieubeheer (Wm) zijn kwaliteitseisen voor de buitenlucht opgenomen. Titel 5.2 Wm 'Luchtkwaliteitseisen' wordt kortweg aangeduid als de Wet luchtkwaliteit. De belangrijkste zijn fijn stof (PM_{10} en $PM_{2,5}$) en stikstofdioxide (NO_2) omdat deze in Nederland soms worden overschreden. De grenswaarden van de overige stoffen worden, op enkele uitzonderingen na, in de regel niet overschreden. De grenswaarde van PM_{10} of NO_2 bedraagt $40 \mu g/m^3$. De grenswaarde van $PM_{2,5}$ ligt op $25 \mu g/m^3$. In artikel 5.16 van de Wm is vastgelegd dat voor een plan dat 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de lucht-kwaliteit, geen uitgebreid luchtkwaliteit onderzoek uitgevoerd hoeft te worden en het plan doorgang kan vinden. Met andere woorden, draagt een project niet of niet in betekenende mate bij aan luchtverontreiniging, dan is er geen belemmering.

De Wet luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate, ofwel niet in betekenende mate (NIBM), leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een verslechtering van maximaal 3% van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof of stikstofdioxide. Deze grenswaarde is gesteld op $40 \mu g/m^3$. Dit komt overeen met 1,2 microgram/ m^3 voor zowel PM_{10} als NO_2 . Als de 3% grens voor PM_{10} of NO_2 niet wordt overschreden is het project dus NIBM, en hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden. In de Regeling NIBM is de bovengenoemde 3%-grens uitgewerkt in concrete getallen. Zo ligt voor woningbouwplannen de grens van 3% bij 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg.

Grotere projecten die in betekenende mate bijdrage kunnen worden opgenomen in het NSL, als is aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door de maatregelen van het NSL. Met projecten die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging is rekening gehouden in de autonome ontwikkeling van de luchtkwaliteit.

Het Besluit en de Regeling 'niet in betekenende mate' bevat criteria waarmee kan worden bepaald of een bepaald project wel of niet als 'in betekenende mate' moet worden beschouwd. NIBM projecten kunnen - juridisch gezien - zonder toetsing aan de grenswaarden voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. In het Besluit NIBM is in artikel 5 een zogenaamde anticumulatiebepaling opgenomen. Hiermee wordt de verplichting opgelegd om nieuwe plannen die van dezelfde ontsluitingswegen gebruik maken en individueel als NIBM aan te merken zijn, ook als één geheel te beschouwen. Hiermee wordt voorkomen dat een groot plan met

een grote invloed op de luchtkwaliteit opgedeeld wordt in kleinere NIBM deelplannen.

Besluit gevoelige bestemmingen

Het besluit gevoelige bestemmingen is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof en stikstofdioxide, met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, in beide gevallen gemeten vanaf de rand van de weg. Als in een onderzoekszone de grenswaarden voor fijn stof of stikstofdioxide (dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen.

5.4.2 Relatie met het plangebied

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van 16 woningen en 538m² aan winkels mogelijk. Hiermee draagt het plan 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging. Op grond van de Regeling NIBM wordt een project tot 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg immers gerekend tot een zogenoemd 'niet in betekende mate' project. Bij kantoren is dit tot 100.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 1 ontsluitingsweg. In dit geval gaat het dan over de realisatie van 538m² aan winkels. Aangezien de 538m² niet in de buurt komt bij 100.000m², betekent dit dat er geen nader onderzoek en toetsing aan de in de Wet luchtkwaliteit gestelde grenswaarden hoeft plaats te vinden. Met andere woorden, de beoogde ontwikkeling voldoet aan het wettelijk kader.

Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is gekeken naar de concentraties luchtverontreinigende stoffen in het plangebied. Uit de Grootschalige Concentratiekaarten van het RIVM (peiljaar 2020) blijkt dat de achtergrondconcentratie voor NO₂ ter hoogte van het plangebied lager is dan 14 µg/m³. Voor wat betreft de bijdrage van het plan aan de concentratie PM_{2,5} kan het volgende opgemerkt worden. PM_{2,5} maakt deel uit van de bijdrage PM₁₀. Dit betreft immers alle stofdeeltjes met een diameter van 10 µm of kleiner. Aangezien de bijdrage PM₁₀ lager is dan 17,63 µg/m³, is de bijdrage PM_{2,5} dat ook. De huidige achtergrondconcentratie PM_{2,5} bedraagt ter hoogte van het plangebied minder dan 11 µg/m³ (bron: GCN-kaarten RIVM, jaar 2020).

Derhalve zal de realisatie van de woningen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarde voor PM_{2,5} (25 µg/m³).

Voor PM₁₀ is de achtergrondconcentratie lager dan 17,63 µg/m³ en voor PM_{2,5} lager dan 10,58 µg/m³. Deze concentraties zijn daarmee ruim lager dan de grenswaarden. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening bestaan er daarom geen belemmeringen voor het plan.

Het Besluit gevoelige bestemmingen is voor het bestemmingsplan niet van toepassing, omdat woningen in dit Besluit niet zijn aangemerkt als gevoelige bestemming.

5.4.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen voor het plan vanuit het aspect luchtkwaliteit.

5.5 Externe Veiligheid

5.5.1 Beleid en regelgeving

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen lopen als gevolg van aanwezigheid in de directe omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en ondergrondse buisleidingen. De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven.

Wettelijk kader

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is het wettelijke kader vastgelegd in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen, het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de Regeling Basisnet. Het beleid voor ondergrondse buisleidingen is vastgelegd in het Besluit Externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Bij de beoordeling van de externe veiligheidssituatie zijn twee begrippen van belang:

- Het plaatsgebonden risico (PR) richt zich als maat voor het risico vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen vooral op de basisveiligheid voor personen in de omgeving van die activiteiten. Aan het PR is een wettelijke grenswaarde verbonden die niet mag worden overschreden. Het PR wordt "vertaald" als een risicocontour rondom een risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten (bijv. woningen) mogen liggen.
- Het groepsrisico (GR) is een maat voor de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbare aantal doden, de z.g. oriënterende waarde (OW). Dit is een richtwaarde, waarvan het bevoegd gezag, mits afdoende gemotiveerd, kan afwijken. Deze verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR, ook als de OW niet wordt overschreden.

Voor het transport van gevaarlijke stoffen is het Besluit Externe Veiligheid Transportroutes van toepassing (BEVT). Wanneer het ruimtelijk plan binnen 200 meter van een transportroute gelegen is dient ook aandacht te worden geschonken aan de volgende aspecten:

- dichtheid van personen en de verwachte veranderingen;
- hoogte van het groepsrisico;
- maatregelen ter beperking van het groepsrisico (waaronder stedenbouwkundige opzet, bouwkundige voorzieningen en voorzieningen met betrekking tot de inrichting van de openbare ruimte);
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen met een lager groepsrisico en de voor- en nadelen daarvan.

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

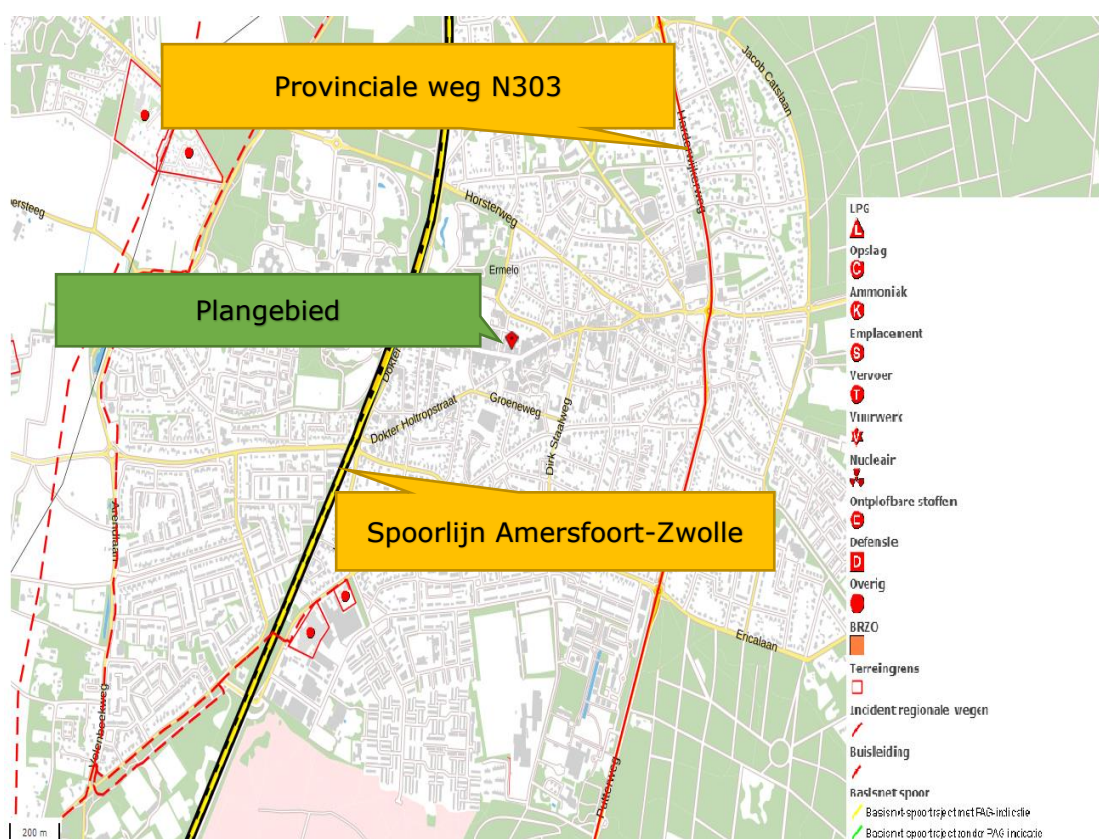
De gemeente Ermelo heeft samen met een aantal andere gemeenten in de regio Veluwe-Noord een beleidsvisie externe veiligheid opgesteld. Daarin worden de volgende algemene beleidsuitgangspunten gehanteerd:

- bewust omgaan met uitbreiden van bestaande risicobronnen;
- bewust omgaan met vestigen nieuwe risicobronnen en beperkt kwetsbare objecten;

- ruimtelijke scheiding van (beperkt) kwetsbare functies ten opzichte van risicobronnen;
- bij verhoging van het groepsrisico nagaan welke stedenbouwkundige inrichting en aanvullende maatregelen de gevolgen van calamiteiten kunnen beperken;
- objecten met niet-zelfredzame personen en objecten met hoge bezettingsgraad niet in de buurt van risicobronnen.

5.5.2 Relatie tot het plangebied

Op basis van de risicokaart van de provincie Gelderland is een inventarisatie van de risicobronnen in en om het plangebied gemaakt.



Figuur 26 – Uitsnede risicokaart voor het plangebied en omgeving (bron: www.risicokaart.nl)

Het plangebied ligt op circa 1km afstand van een buisleiding, type aardgasleiding NEN 3650-leiding. De uitwendige diameter bedraagt 108mm. De wanddikte van de buisleiding bedraagt 4mm en de maximale werkdruk is 40bar. De risicoafstand (Pr 10-6) bedraagt 15m. Gezien de afstand tussen het plangebied en de buisleiding en het feit dat het hier gaat om een beperkte uitbreiding van een bestaand winkelcentrum, zal er geen significante bijdrage aan het groepsrisico geleverd worden.

Ten oosten van het plangebied ligt de provinciale weg de N303, wat in de noordelijke richting verder gaat als de Harderwijkerweg en in zuidelijke richting de Putterweg wordt. De risicocontour hiervan is (Pr 10-6) 0 meter. Bovendien ligt de N303 op ruim 700 meter van het plangebied. Dit is een acceptabele afstand als je

kijkt naar de 200 meter die wordt aangehouden door het Besluit Externe Veiligheid Transportroutes van toepassing (BEVT).

Ten westen van het plangebied ligt de spoorlijn Amersfoort-Zwolle. Ter hoogte van deze spoorlijn is er sprake van een plasbrandaandachtsgebied. Binnen dit gebied (30 meter) zijn geen kwetsbare of beperkte kwetsbare objecten toegestaan. Dit plan maakt geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten binnen deze zone mogelijk en het plasbrandaandachtsgebied vormt geen belemmering. Wel is deze risicobron relevant voor het plangebied. Over dit tracé mogen conform het Basisnet Spoor gevaarlijke stoffen (o.a. stofcategorie D4) vervoerd worden. Hiervoor geldt een effectafstand van 4000 meter. In de omgevingswet wordt een toetsingsafstand van 1500 meter aangehouden. Voor initiatieven die binnen de afstand van 1500 meter maar buiten de zone van 200 meter vallen, geldt een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Het plangebied ligt op een afstand van circa 430 meter van de spoorlijn buiten de 200 meter zone. Het plangebied ligt wel binnen het invloedsgebied brandbaar (460 meter) en toxisch (4000 meter). Daartoe is een beperkte verantwoording van het groepsrisico opgesteld (zelfredzaamheid en rampenbestrijding).

Beperkte verantwoording groepsrisico

Voor de spoorlijn dient het groepsrisico beperkt verantwoord te worden. Een beperkte verantwoording van het groepsrisico bevat de volgende onderdelen:

- De onderbouwing waarom met een beperkte verantwoording van het groepsrisico wordt volstaan;
- De mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp;
- Het advies van de veiligheidsregio met betrekking tot de onderwerpen bereikbaarheid, begaanbaarheid, bluswatervoorziening en zelfredzaamheid.

Onderbouwing beperkte verantwoording groepsrisico

Voor de spoorlijn is de hoogte van het groepsrisico niet van toepassing, het plan ligt op meer dan 200 meter van de spoorlijn. Het groepsrisico dient voor deze risicobron daarom beperkt verantwoord te worden.

Mogelijkheden rampenbestrijding en zelfredzaamheid

De mogelijkheden van de rampenbestrijding en zelfredzaamheid zijn afhankelijk van de maatgevende scenario's die zich voor kunnen doen bij een incident. Voor het spoor is dat een toxische wolk.

- *Toxische wolk (spoorlijn)*
Een giftige plas ontstaat doordat de tank van de ketelwagen openscheurt na bijvoorbeeld een botsing. Hierdoor stroomt een groot deel van de toxische vloeistof in korte tijd uit. De stof verspreidt zich over het spoorbed, damp uit en vormt een toxische wolk. De wolk verspreidt zich met de wind mee.

Bij een toxische wolk wordt door de brandweer zoveel mogelijk vanaf de bovenwindse zijde opgetreden. Bij het vrijkomen van giftige stoffen zal de brandweer zich richten op verdunnen van een mogelijke gifwolk door het inzetten van een waterscherm of het voorkomen van het uitdampen giftige vloeistoffen door het inzetten van schuimvormend middel.

Afhankelijk van de situatie en de inrichting van de omgeving kan het handelingsperspectief verschillen. Snel reageren is bevorderlijk. Voor personen binnen is het advies binnen blijven en naar hoogste bouwlaag met een vlak plafond te gaan. Ramen en deuren sluiten en ventilatie uitzetten.

Kijkend naar de functie van de beoogde ontwikkeling (wonen) wordt aangenomen dat de aanwezigen voldoende zelfredzaam zijn. Vanaf de locatie kan in meerdere richtingen gevlucht worden. De zelfredzaamheid van de burgers binnen de gemeente Ermelo kan vergroot worden door het gebruik van NL-alert. Hierop wordt door de overheid de komende jaren verder geïnvesteerd. Burgers zullen echter zelf het initiatief moeten nemen om hun mobiele telefoon hiervoor geschikt te maken (zie: <http://www.crisis.nl/nl-alert>).

Advies veiligheidsregio

De Veiligheidsregio Noord en Oost Gelderland (VNOG) heeft op 8 september 2021 advies (met kenmerk: RB/ROI050/JG/SG/BPPAUWENPLEINERMELO) uitgebracht².

Beheersbaarheid

Bij de aanpassing van het Pauwenplein is het ten behoeve van een adequate (geneeskundige) hulpverlening van belang dat er rekening wordt gehouden met de onderstaande aspecten:

- Creëer voor ambulances een goede bereikbaarheid door voldoende toe- en uitgangswegen te realiseren. Voor ambulances is het namelijk niet alleen van belang om zo snel mogelijk bij de gebouwen te kunnen komen, maar ook om zo snel mogelijk weer weg te kunnen rijden zonder hinder te ondervinden van andere (hulpverlenings-)voertuigen.
- Ambulances dienen dichtbij de gebouwen geparkeerd te kunnen worden. Obstakels op de weg, de stoep en het terrein dienen dus zodanig te worden ingericht dat ambulances snel en goed bij de gebouwen kunnen komen. Het beperken van trappen, paaltjes, drempels, grote bloembakken, e.d. draagt bij aan een goede bereikbaarheid van de gebouwen voor ambulances en brancards.
- Zorg voor een eenduidige, duidelijke bewegwijzering, waarbij borden en nummers zodanig zijn geplaatst, dat bij een calamiteit in/bij de gebouwen duidelijk is waar de hulpverleners naar toe moeten.

Begaanbaarheid

Onduidelijk is of er voorzien is van een lift in de beide gebouwen. Daarom staan hieronder beide adviezen, met lift en zonder een lift.

Als er een personenlift aanwezig is

- Voor zowel ambulancepersoneel als een slachtoffer is het een grote belasting om een brancard met slachtoffer de trappen af te dragen. Het advies is dan ook om in plaats van een personenlift een brancardlift te installeren, zodat een slachtoffer op een brancard niet via de trappen vervoerd hoeft te worden. De vloeroppervlakte van een brancardlift betreft 1,05 bij 2,10 meter. Bij brand mag een lift gebruikt worden mits hiervoor bouwkundige en installatietechnische maatregelen zijn genomen die dit mogelijk maken. Voorstel moet aan de gemeente ter goedkeuring voorgelegd worden.

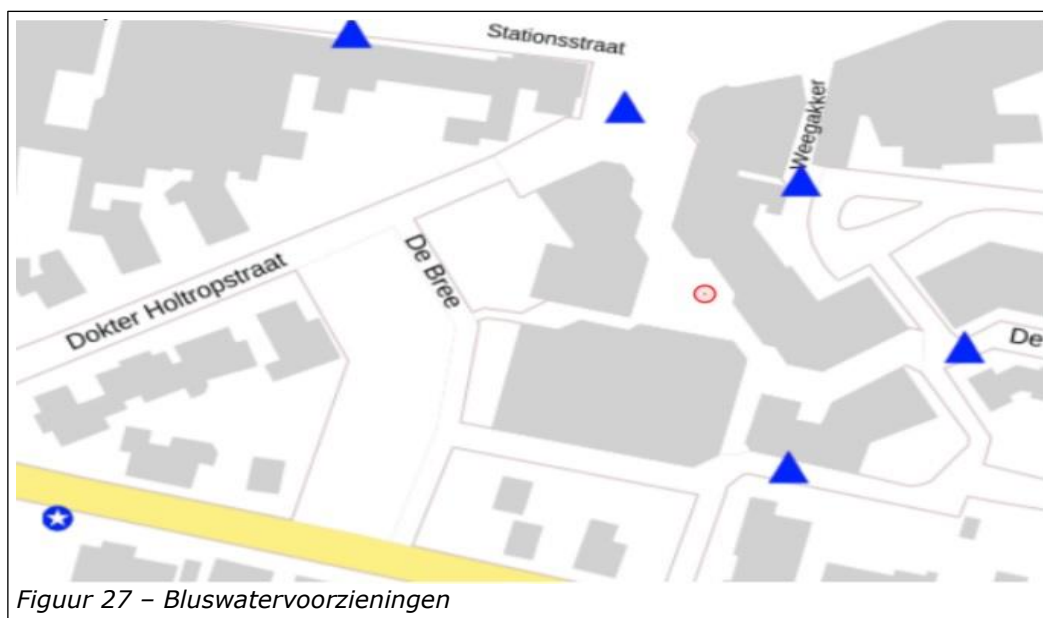
² Veiligheidsregio Noord en Oost Gelderland, Advies externe veiligheid Pauwenplein Ermelo, RB/ROI050/JG/SG/BPPAUWENPLEINERMELO, 8 september 2021.

Als er geen lift is

- Voor zowel ambulancepersoneel als een slachtoffer is het een grote belasting om een brancard met slachtoffer de trappen af te dragen. Het advies is dan ook om een evacuatiestoel te plaatsen in het trappenhuis. Hiermee kunnen slachtoffers gemakkelijk via een trap worden vervoerd.
- Om de gebouwen voor brancards goed begaanbaar te houden, is het van belang om met name de ingang begaanbaar te houden. Grind voor de ingang en het gebruik van grote rubberen ringmatten vormen voor ambulancepersoneel en het slachtoffer op de brancard namelijk een obstakel. Een schoonloopmat is een goed alternatief om binnen bij de ingang te plaatsen.

Bluswatervoorziening

Er wordt opgemerkt dat de bluswatervoorziening in de nabijheid van het plangebied is niet optimaal is. Geadviseerd wordt dan ook om voor de bereikbaarheid van de beoogde appartementen en de bluswatervoorziening contact op te nemen met de accounthouder namens de VNOG de heer G. Knoppersen.



Zelfredzaamheid

Het plangebied valt net buiten het bereik van de bestaande WAS-palen. Het ministerie gaat op termijn deze wijze van alarmering in Nederland gefaseerd beëindigen. De zelfredzaamheid van de burgers binnen uw gemeente kan vergroot worden door het gebruik van NL-alert. Hierop wordt door de overheid de komende jaren verder geïnvesteerd. Burgers zullen echter zelf het initiatief moeten nemen om hun mobiele telefoon hiervoor geschikt te maken.

Verder wordt geadviseerd een AED en een Stop de bloeding-set te plaatsen op een strategische locatie.

5.5.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.6 Bodem

5.6.1 Beleid en regelgeving

De bodemkwaliteit is in het kader van de Wro van belang indien er sprake is van functieveranderingen en/of een ander gebruik van de gronden. Voor locaties waar ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde ontwikkeling met het oog op de uitvoerbaarheid van het plan. Mocht er een verontreiniging zijn, dan dient inzichtelijk gemaakt te worden dat de bodem geschikt kan worden gemaakt.

5.6.2 Relatie met het plangebied

Het plangebied heeft onderdeel uitgemaakt van een verkennend bodemonderzoek³. Uit dit bodemonderzoek is gebleken dat in de zintuiglijk met puin en koolresten verontreinigde bovengrond ten hoogste alleen licht verhoogde concentraties aan barium, lood, zink en PAK zijn aangetoond. Verder zijn zowel in de zintuiglijk schone bovengrond als in de ondergrond en in het grondwater geen verhoogde concentraties aan de gemeten parameters aangetoond. De licht verhogingen in de zintuiglijk verontreinigde bovengrond overschrijden de toetsingswaarde voor nader bodemonderzoek niet. Met betrekking tot asbest is zowel zintuiglijk als analytisch geen asbest aangetroffen. Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek zijn er geen milieu hygiënische bezwaren voor het plan.

5.6.3 Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit staat de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg.

5.7 Water

5.7.1 Waterbeheer en watertoets

Het is sinds 2003 verplicht om bij ruimtelijke plannen en besluiten een beschrijving op te nemen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. De watertoets is een proces waarbij de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium afspraken maken over de toepassing en uitvoering van het waterhuishoudkundig en ruimtelijk beleid. Het waterschap is het eerste aanspreekpunt in het watertoets proces, waarbij het waterschap rekening houdt met het provinciale grondwaterbeleid.

In het Besluit ruimtelijke ordening is de 'watertoets' wettelijk verankerd. Deze heeft tot doel om ruimtelijke ontwikkelingen te toetsen aan het vigerende waterbeleid en de wateraspecten volwaardig mee te laten wegen bij de besluitvorming omtrent een goede ruimtelijke ordening. Dit proces komt in samenwerking tussen de gemeente en waterbeheerder tot stand. De voor het kwantiteits- en het kwaliteitsbeheer verantwoordelijke waterbeheerder in het plangebied is Waterschap Vallei en Veluwe. Waternet voert taken uit in opdracht van het waterschap.

5.7.2 Beleid waterbeheer

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de relevante nota's.

³ Adviesbureau Lycens, Verkennend bodemonderzoek Stationsstraat Ermelo, 16 september 2020.

Europa

- Kaderrichtlijn water (KRW).

Nationaal

- Nationaal Waterplan 2016-2021 (NW);
- Waterbeleid voor de 21 eeuw (WB21);
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW);
- Waterwet.

Provinciaal

- Provinciale Ruimtelijke Verordening Gelderland.

Regionaal

- Waterbeheerplan Vallei en Veluwe 2016-2021

Een uitgebreide toelichting op het beleidskader is opgenomen in hoofdstuk 4 van de toelichting van het bestemmingsplan, waarnaar wordt verwezen.

5.7.3 Relatie met het plangebied

Via de digitale watertoets is beoordeeld of, en zo ja, welke waterbelangen voor het plan relevant zijn. Hiervoor is een stappenplan doorlopen. Het waterschap Vallei en Veluwe is hierover geïnformeerd.

Volgens de digitale watertoets adviseert het waterschap positief over het plan.

Immers, binnen het plan is geen oppervlaktewater aanwezig, de toename van het verhard oppervlak is kleiner dan 500 m² en het plan maakt geen deel uit van (water)beschermingsgebieden en/of waterkeringen.

Wat betreft de situering in de grondwaterfluctuatietoevoorzieningszone (zone langs het Veluwemassief waar de grondwaterstanden naar verwachting op termijn zullen stijgen) is daar waar mogelijk rekening mee gehouden door niet te voorzien in ondergrondse parkeervoorzieningen. Aangezien het onderhavige plan voorziet in de herontwikkeling van een bestaand winkelcentrum dient de ontwikkeling wel aan te sluiten op het niveau van het bestaande winkelcentrum.

De digitale watertoets is als bijlage⁴ achter deze toelichting opgenomen.

5.7.4 Conclusie

Het aspect water staat de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg.

5.8 Ecologie

5.8.1 Beleid en regelgeving

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op natuurwaarden. Daartoe wordt onderscheid gemaakt in:

- Gebiedsbescherming;
- Soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

Natura 2000

Per 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998. De Wnb richt zich

⁴ Digitale watertoets 'Pauwenplein te Ermelo', Waterschap Vallei en Veluwe, 20201214-10-25040

op de bescherming van Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden). Activiteiten en ontwikkelingen die kunnen leiden tot negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden zijn in beginsel niet toegestaan, tenzij hiervoor een vergunning op grond van de Wnb is verkregen.

Gelders Natuurnetwerk

Naast de bescherming van de Wet natuurbescherming kunnen waardevolle gebieden ook beleidsmatig beschermd zijn doordat zij behoren tot het Gelders Natuurnetwerk (GNN) of Groene Ontwikkelingszone (GO) (voorheen beiden Ecologische Hoofdstructuur). Op gronden binnen het GNN mogen geen nieuwe functies mogelijk worden gemaakt, tenzij er geen reële alternatieven aanwezig zijn, redenen zijn van groot openbaar belang en negatieve effecten op het gebied worden beperkt. Uitbreiding van bestaande functies in het GNN kan alleen als de kernkwaliteiten van het gebied per saldo worden versterkt. Op gronden die deel uitmaken van het GO zijn nieuwe ontwikkelingen of uitbreiding van bestaande functies alleen mogelijk als dat niet leidt tot een significante aantasting van de kernkwaliteiten van dat gebied.

Soortenbescherming

De soortenbescherming is eveneens geregeld in de Wet natuurbescherming (Wnb). Op dit punt vervangt de Wnb per 1 januari 2017 de Flora- en faunawet. Het doel van de Wnb is het instandhouden en beschermen van in het wild voorkomende planten- en diersoorten. De Wnb kent zowel een zorgplicht als verbodsbepalingen. De zorgplicht geldt te allen tijde voor alle in het wild levende dieren en planten en hun leefomgeving. De verbodsbepalingen zijn gebaseerd op het 'nee, tenzij'-principe. Alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde planten- en diersoorten zijn in principe verboden, maar er kunnen vrijstellingen en ontheffingen (door het bevoegd gezag) worden verleend van de verbodsbepalingen.

De Wnb kent een apart beschermingsregime voor Vogelrichtlijnsoorten (alle vogels), Habitatrichtlijnsoorten en nationaal beschermde soorten. Voor Vogel- en Habitatrichtlijnsoorten geldt een strikte bescherming. Voor de nationaal beschermde soorten hebben provincies de bevoegdheid om in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden een vrijstelling te verlenen van de verbodsbepalingen. Dit moet worden geregeld in een provinciale verordening.

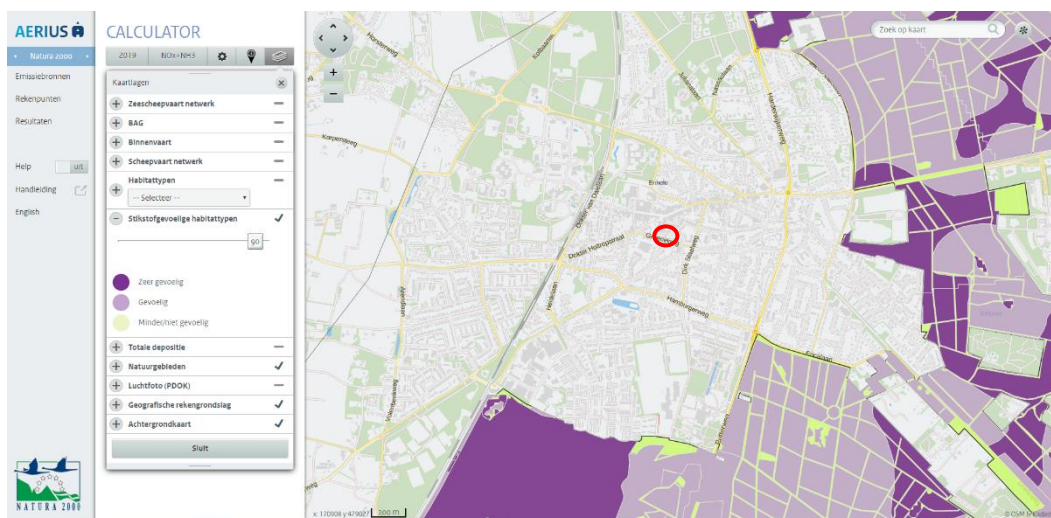
5.8.2 Relatie met het plangebied

Gebiedsbescherming:

Het plangebied is in het centrum van Ermelo gesitueerd. Derhalve maakt het geen deel uit van een Natura 2000-gebied, het NNN of het GNN. Het meest nabijgelegen stikstofgevoelige Natura 2000-gebied Veluwe is op meer dan 1,5 km afstand gesitueerd.

Stikstofdepositie:

Met het plan is beoogd om twee panden in het winkelcentrum de Enk te Ermelo te slopen en op deze locaties nieuwe winkelpanden te realiseren met daarboven in totaal 16 appartementen. Het projectgebied ligt op circa 1 km van het Natura-2000 gebied de Veluwe met stikstofgevoelige habitats.



Figuur 28 – Situering projectgebied t.o.v. stikstofgevoelige Veluwe.

Bovengenoemde ruimtelijke ingreep resulteert mogelijk in een verandering van stikstofemissie en -depositie. Om te onderzoeken of inderdaad sprake is van een significant negatief effect op omliggende Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstofdepositie, is een berekening van verandering in stikstofemissie en -depositie vereist.

Daartoe is een Rapportage Stikstofberekening opgesteld door Gras Advies⁵. De integrale rapportage is als bijlage achter deze toelichting opgenomen. De belangrijkste conclusies van de rapportages zijn hierna weergegeven.

Volgens de rapportage is het projectgebied gelegen op circa 1 km afstand van het Natura-2000 gebied de Veluwe. De Veluwe is in 2000 aangewezen als Natura-2000 gebied. Doel van de rapportage is het inzichtelijk maken van de eventuele effecten van de voorgenomen ontwikkeling op de stikstofdepositie in omringende Natura 2000-gebieden. Daartoe is met behulp van de AERIUS Calculator een berekening gemaakt voor het toekomstig gebruik.

Daarbij is rekening gehouden met de per 1 juli 2021 in werking getreden Wet stikstofreductie en natuurverbetering. In deze wet is een vrijstelling van de natuurvergunningplicht opgenomen voor de aanleg-/bouwphase. Voor het toekomstige gebruik blijft er een vergunningsplicht. De vrijstelling geldt daarmee dus alleen voor tijdelijke stikstofdepositie (bouwphase) en niet voor permanente stikstofdepositie (gebruiksphase). De vrijstelling is neergelegd in het nieuwe artikel 2.9a Wet natuurbescherming dat is toegevoegd in de Wet stikstofreductie en natuurverbetering.

Het toekomstig gebruik resulteert volgens de rapportage niet in depositiewaarden hoger dan 0,00 mol/ha/jr in Natura 2000-gebieden. Er is daarmee voor de voorgenomen ontwikkeling m.b.t. stikstofdepositie geen vergunning Wet natuurbescherming onderdeel Gebiedsbescherming benodigd.

⁵ Gras Advies, Rapportage stikstof Berekening, Winkelcentrum de Enk Ermelo (P01479), 1 maart 2022.

Soortenbescherming:

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is een ecologische quickscan uitgevoerd door L.J. de Haan (2020). Uit de resultaten van het verkennend onderzoek (quickscan) flora & fauna is geconcludeerd dat binnen het projectgebied de bebouwing aan de Stationsstraat 95, geschikt als habitat voor gebouw-bewonende vleermuizen wordt geacht. De aanwezigheid van verblijfplaatsen voor gebouw-bewonende vleermuizen is derhalve niet op voorhand uit te sluiten. Van een essentiële functie als foerageergebied of vliegroute is geen sprake. Indien de sloop van het gebouw aan de Stationsstraat 93 en de werkzaamheden aan de gevels van fase 1 zonder nachtelijke verlichting uitgevoerd worden, is een nader onderzoek voor vleermuizen en of ontheffing voor deze werkzaamheden niet benodigd. Voor uitvoering van de sloop van het gebouw aan de Stationsstraat 95 in fase 2 is nader onderzoek naar vleermuizen en mogelijk een ontheffingsaanvraag noodzakelijk. Op basis hiervan is besloten nader onderzoek naar deze soortgroep uit te voeren. Het nader vleermuizenonderzoek is in 2020 uitgevoerd door GrasAdvies⁶. De integrale rapportage is als bijlage achter deze toelichting opgenomen. De belangrijkste conclusies en aanbevelingen van het rapport luiden als volgt:

Waargenomen soorten

In het project gebied zijn lage aantallen passerende en kortstondig foeragerende gewone dwergvleermuizen en ruige dwergvleermuizen waargenomen.

Verblijfplaatsen

In het projectgebied zijn geen verblijfplaatsen voor vleermuizen aanwezig.

Vliegroutes

Gelet op de lage aantallen passerende vleermuizen en het ontbreken van een duidelijke richting is van een functie als vliegroute binnen het projectgebied geen sprake.

Foerageergebied

Gelet op de lage aantallen foeragerende vleermuizen en korte verblijfsduur boven het projectgebied is van een functie als essentieel foerageergebied binnen het projectgebied geen sprake.

Wet natuurbescherming

De te verrichten werkzaamheden leiden niet tot een aantasting van verblijfplaatsen, vliegroutes of essentieel foerageergebied van vleermuizen. Een ontheffing op de Wet natuurbescherming is voor uitvoering van de werkzaamheden niet nodig.

Advies

Geadviseerd wordt om dit rapport bij te voegen bij de aanvraag omgevingsvergunning.

Zorgplicht

De aannemer behoudt te allen tijde zijn of haar zorgplicht: 'De zorgplicht houdt in dat eenieder voldoende zorg in acht moet nemen voor de in het wild levende planten en dieren, als mede voor hun directe leefomgeving. In praktijk betekent dit het a. voorkomen, b. beperken en c. ongedaan maken van schadelijke handelingen voor de natuur.

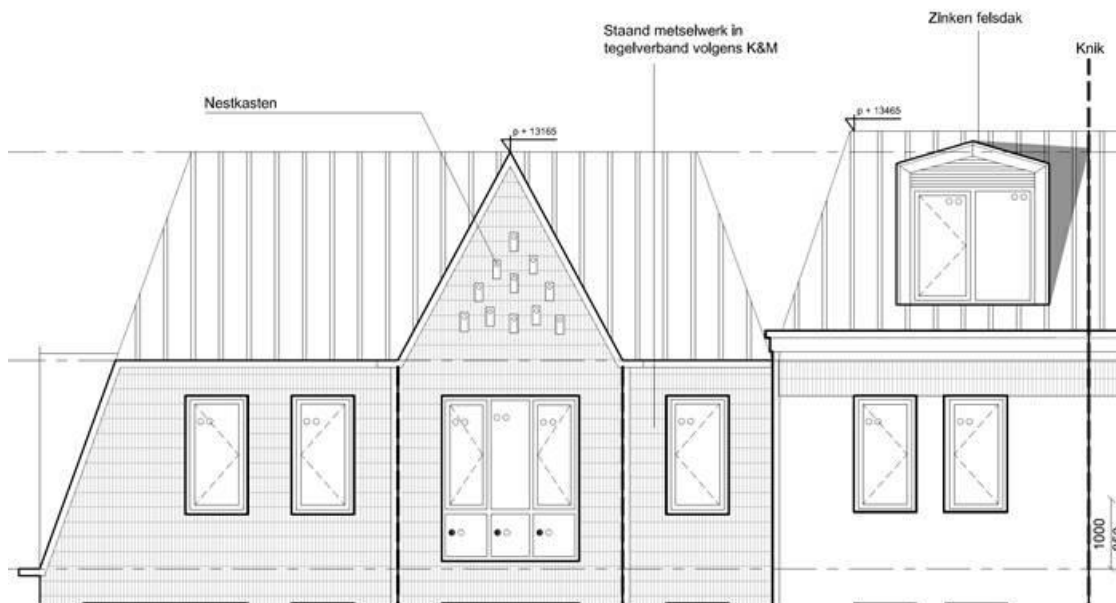
⁶ Rapportage aanvullend onderzoek vleermuizen Wet natuurbescherming, Winkelcentrum de Enk Ermelo, Gras Advies, 5 oktober 2020.

Groen- en natuurinclusief bouwen

De gemeente Ermelo hanteert in het kader van het groen- en natuurinclusief bouwen een puntensysteem waarmee is verzekerd dat bij de bouw voldoende maatregelen worden genomen voor de leefbaarheid en voor het ecologisch functioneren van Ermelo.

Voor de onderhavige locatie gaat het om een kleinschalig project (kleiner dan 500 m²) waarvoor tenminste 5 punten nodig zijn.

In het project voor het Pauwenplein wordt in één van de topgevels aan de Stationsstraat voorzien in 11 nestkasten. Dat is goed voor 11 punt.



Figuur 29 – Nestkasten in topgevel Stationsstraat. Bron: Attika Architecten.

Verder wordt in blok 1 voorzien in een bekleding van de gevel met inheemse planten waarbij de vergroening van de bebouwing aan De Enk wordt doorgetrokken. Dat is goed voor 2 punt.



belangrijke winkeluitstraling aan het plein

architectuur van de Enkrenovatie in het eerste pand blok 1: baksteen, metselverband en beëindiging van de groene rand

Figuur 30 – Gevelbekleding op eerste verdieping Blok 1 aan De Enk. Bron: Attika Architecten.

Voorts wordt ook langs de zijgevel in de steeg naast Shoeby in een groene geveltuin voorzien. Daarmee voorziet het project in voldoende maatregelen om van een groene- en natuurinclusieve bouw te kunnen spreken en voldoet het project aan de gemeentelijke ambities.

5.8.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen voor het plan vanuit het aspect Ecologie.

5.9 Archeologie

5.9.1 Beleid en regelgeving

Als gevolg van het Verdrag van Malta (Valetta) zijn overheden verplicht om in het ruimtelijke beleid zorgvuldig om te gaan met het archeologisch erfgoed. De zorgplicht voor het archeologisch erfgoed is vastgelegd in de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), die is geïmplementeerd in de Monumentenwet 1988. De wet regelt:

- Bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem;
- Inpassen van archeologisch erfgoed in de ruimtelijke ordening
- Financiering onderzoek: de veroorzaker betaalt

Op 1 juli 2016 is de nieuwe Erfgoedwet in werking getreden. Deze wet vervangt onder meer de Monumentenwet 1988. In artikel 9.1 van de Erfgoedwet is echter bepaald dat tot het tijdstip waarop de nieuwe Omgevingswet in werking is getreden de bepalingen uit de Monumentenwet 1988 met betrekking tot archeologie van toepassing blijven. Naar verwachting treedt de Omgevingswet niet eerder dan 2021 in werking.

De gemeente Ermelo heeft in 2009 een beleidsnota archeologische monumentenzorg opgesteld. In deze nota is (nieuw) beleid op lokaal, regionaal, nationaal en Europees niveau en zijn het beleid en het instrumentarium van de gemeente op het gebied van archeologie afgestemd op de ontwikkelingen in het archeologisch bestel.

De voor 'Waarde - Archeologie H' aangewezen gronden zijn naast de andere voor die gronden aangewezen basisbestemmingen, tevens bestemd voor de bescherming van de aan de grond eigen zijnde archeologische waarden. Op de voor 'Waarde - Archeologie H' aangewezen gronden mogen geen nieuwe gebouwen worden gebouwd of bestaande gebouwen worden vergroot indien en voor zover:

- a. het nieuwe gebouw of de uitbreiding groter is dan 100 m², en
- b. daarvoor de grond dieper dan 0,3 m zal worden geroerd

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel [33.2](#) voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de archeologische waarden van het gebied.

5.9.2 Relatie met het plangebied

Voor het projectgebied is sprake van een hoge archeologische verwachtingswaarde. Bij de bouw van het huidige winkelcentrum is de bodem echter al flink geroerd en zijn eventuele archeologische waarden al verstoord. De beoogde nieuwe kopgebouwen worden voor het leeuwendeel gerealiseerd op de locatie van de huidige gebouwen. Hooguit 85 m² van de nieuwe gebouwen is buiten het huidige bouwvlak voorzien, dat strak om de bestaande gebouwen is gelegd. De extra versterking door de beoogde nieuwbouw is derhalve verwaarloosbaar en zal geen invloed hebben op al geroerde archeologische waarden.

Dat betekent dat de beoogde ontwikkeling geen bedreiging vormt voor de archeologische waarden in het gebied.

5.9.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen voor het plan vanuit het aspect archeologie.

5.10 Cultuurhistorie

5.10.1 Beleid en regelgeving

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er, onder meer bij het opstellen van bestemmingsplannen, een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie. Het bestemmingsplan is daarbij een belangrijk instrument om cultuurhistorische waarden in een gebied te beschermen.

Door wijziging per 1 januari 2012 van het Besluit ruimtelijke ordening (art. 3.1.6) dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Hierdoor wordt de bescherming van cultuurhistorische waarden niet meer alleen geregeld via de Monumentenwet 1988, maar ook via het proces van de ruimtelijke ordening. Cultuurhistorische waarden kunnen geborgd worden via de ruimtelijke ordening en het bestemmingsplan.

Naast rijks- en gemeentelijke monumenten kunnen nu ook de waardevolle elementen, niet zijnde monumenten, beschermd worden, zoals structuren, objecten en patronen die zichtbaar of niet zichtbaar onderdeel uitmaken van onze leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie of ontwikkeling.

5.10.2 Relatie met het plangebied

In de nabije omgeving van het plangebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle elementen of structuren aanwezig. De Harderwijkerweg betreft een hanzeweg. Deze bevindt zich op circa 800 meter ten oosten van het plangebied. De historische wegenstructuur blijft behouden.

De bebouwing in het plangebied zelf betreft geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. De herstructurering van het gebied zorgt daarom niet voor een aantasting van cultuurhistorische waarden. Het plan zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en een vergroting van de levendigheid van het gebied. Daaraan wordt ook bijgedragen door de groenstructuur zoveel mogelijk te behouden. Het marktgebied van Ermelo wordt hierdoor versterkt.

5.10.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen voor het plan vanuit het aspect cultuurhistorie.

5.11 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

5.11.1 Regelgeving

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is volgens de Wet milieubeheer verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. Welke activiteiten dat betreft is aangegeven in het Besluit mer en de daarbij behorende bijlage. In de bijlage is onderscheid gemaakt tussen een:

- C-lijst met m.e.r.-plichtige activiteiten en daarbij behorende drempelwaarden;
- D-lijst met m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten en de daarbij behorende drempelwaarden.

Het doel van de m.e.r. is het milieubelang volwaardig mee te laten wegen bij de vaststelling van deze plannen en besluiten. Een belangrijk product van de m.e.r. -

procedure is het milieueffectrapport (MER). Bij sommige besluiten is niet meteen duidelijk of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. In deze grensgevallen moet eerst worden beoordeeld of sprake is van een m.e.r.-plicht. Dit gebeurt door middel van een aparte procedure, de zogenoemde m.e.r.-beoordeling.

Deze m.e.r.-beoordeling is ook vereist voor activiteiten die onder de drempelwaarden van het Besluit m.e.r. liggen. In dat geval gelden er geen vormvoorschriften en is sprake van een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling moet er volgens bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling worden getoetst aan de 3 volgende hoofdcriteria:

- de kenmerken van het project;
- de plaats van het project;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

5.11.2 Relatie tot het plangebied

In het Besluit m.e.r. is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (onderdeel D11.2) mer-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de volgende gevallen (indicatieve drempelwaarden):

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Met voorliggend bestemmingsplan wordt de vernieuwing of 'revitalisering' van het winkelcentrum De Enk in Ermelo mogelijk gemaakt.

Het betreft een plangebied van ca. 1.300 m², waar 16 nieuwe appartementen worden gerealiseerd en 538m² voor winkels wordt vrijgemaakt. De ontwikkeling blijft daarmee ver onder de drempelwaarden.

In de toelichting van het bestemmingsplan zijn alle relevante milieuaspecten onderzocht en beschouwd (al dan niet met specifiek en gericht onderzoek), op basis van de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten.

Het onderzoek in de toelichting van dit bestemmingsplan, vormt tezamen met de bijbehorende rapportages, de vormvrije m.e.r.-beoordeling zoals bedoeld in de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r.. Gelet op deze vormvrije m.e.r.-beoordeling, kan worden uitgesloten dat de ontwikkeling belangrijke negatieve gevolgen heeft voor het milieu. Daarom is geen m.e.r.-procedure nodig.

5.11.3 Conclusie

Het plan leidt niet tot bijzondere omstandigheden die het opstellen van een MER of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk maken.

6 IMPLEMENTATIE

6.1 Planmethodiek

De regelgeving, zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening, biedt de gemeente de mogelijkheid tot het opstellen van bestemmingsplannen met een grote mate van flexibiliteit en globaliteit. Planvormen kunnen zodanig worden gekozen dat ingespeeld kan worden op zich wijzigende omstandigheden en op nieuwe maatschappelijke ontwikkelingen, zodat in veel gevallen het bestemmingsplan minder vaak hoeft te worden aangepast.

Bij de opzet van dit bestemmingsplan is gekozen voor het gebruik van een eindbestemming die de bouw van twee gebouwen mogelijk maakt. Op basis van de bepalingen van een eindbestemming kunnen direct omgevingsvergunningen worden afgegeven, indien de aanvraag past binnen de bestemmingsomschrijving en de bebouwingsbepalingen. In deze gevallen is sprake van een 'directe bouwtitel'.

6.2 Bestemmingsregeling

Een bestemmingsplan bestaat uit drie delen: de toelichting, de regels en een verbeelding. De verbeelding en de daarin aangewezen bestemmingen en planregels vormen tezamen het juridische plan. De toelichting heeft geen rechtskracht. In de toelichting worden de achtergronden en beweegredenen aangegeven die hebben geleid tot de bestemmingen. De regels omvatten de omschrijvingen van de in het plan vervatte bestemmingen, waarbij per bestemming het doel wordt aangegeven.

In deze paragraaf wordt ingegaan op de juridische opbouw van het plan. Aan de orde komen onder meer de opbouw van de regels, de relatie tussen regels en verbeelding en de beschrijving van de in de regels vastgelegde bestemmingen.

6.2.1 Verbeelding

De verbeelding van het analoge bestemmingsplan bestaat uit één blad. Met behulp van kleuren, letteraanduidingen en/of arceringen zijn de verschillende gebieds- en functionele bestemmingen weergegeven. De bestemmingsbegrenzingslijnen volgen zoveel mogelijk kadastrale en/of topografische grenzen. Bij de opzet van de verbeelding is aangesloten bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP2012).

6.2.2 Regels

De regels bevatten de juridische regeling voor het gebruik van de gronden, bepalingen over de toegelaten bebouwing en een regeling over het gebruik van bebouwing. De regels, die zijn onderverdeeld in artikelen, worden hierna (indien nodig) toegelicht. Bij de opzet van de regels is aangesloten bij de SVBP2012 en de bepalingen van het Besluit ruimtelijke ordening. De artikelen bevatten bepalingen over de specifieke bestemmingen in het plan. De opbouw van deze artikelen is steeds gelijk, conform de eisen van de SVBP2012.

Indeling hoofdstukken

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.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In de Inleidende regels worden de gebruikte begrippen beschreven (artikel 1). Daarnaast worden regels gesteld ten aanzien van de wijze waarop gemeten moet worden (artikel 2).

Artikel 1 en 2 Begrippen en wijze van meten

Voor de begripsomschrijvingen en wijze van meten is aangesloten bij de SVBP2012 en de begrippen en wijze van meten uit het bestemmingsplan 'Utrechtseweg'.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

De Bestemmingsregels kennen de volgende standaardopbouw:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor de uitvoering van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- Wijzigingsbevoegdheid.

Opgemerkt wordt dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten, dit verschilt per bestemming.

De Bestemmingsregels van dit bestemmingsplan bevatten de volgende bestemmingen: 'Centrum' (artikel 3) en 'Verkeer- Verblijfsgebied' (artikel 4) en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie H' (artikel 5). Deze worden hierna toegelicht.

Artikel 3 Centrum

Deze bestemming is toegekend aan de twee kopblokken. De bestemming wordt gebruikt voor winkels op de begaande grond met appartementen daar boven. Binnen de bestemming 'Centrum' zijn verschillende functies mogelijk, zoals detailhandel, dienstverlening, kleinschalige bedrijven, pensions en wonen. Een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd. Hierbij mag de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding maximale goot- en bouwhoogte is aangegeven. Voor de locatie van kopblok 1 is dat een maximum goothoogte van 10,5 meter en een maximum bouwhoogte van 15 meter, met een hoogte-accent aan het Pauwenplein van 16,5 meter (bouwhoogte). Voor de locatie van kopblok 3 is dat 10,5 meter goot en 12 meter bouwhoogte met een hoogte-accent aan het Pauwenplein van 13,5 meter (goot- en bouwhoogte). Daarnaast mag een hoofdgebouw plat worden afgedekt of van een kap worden voorzien met een dakhelling van niet minder dan 15° en niet meer dan 80°. In het onderhavige plan zal gebruik worden gemaakt van de functies wonen en detailhandel.

Artikel 4 Verkeer- en verblijfsgebied

Met deze bestemming is beoogd aan te geven dat hier geen doorgaande verkeersverbindingen zijn beoogd, en de inrichting ook is afgestemd op het langzame verkeer (voetgangers en fietsers). Fietsers Laden en lossen is mogelijk in het gebied. Daarnaast zijn auto's niet toegestaan in het gebied. Het gebied is

alleen op bepaalde tijden bereikbaar voor fietsers. Het Pauwenplein mag voor zowel terrassen als evenementen mag worden gebruikt, in de daarvoor aangeduide gebieden. De Dubbelbestemming Waardevolle boom ligt buiten het plangebied en zal dus in de toekomstige situatie blijven bestaan.

Artikel 5 Waarde – Archeologie H

De gronden in het plangebied hebben een archeologische verwachtingswaarde. Om die zeker te stellen hebben de gronden deze archeologische dubbelbestemming. Op de voor 'Waarde - Archeologie H' aangewezen gronden mogen geen nieuwe gebouwen worden gebouwd of bestaande gebouwen worden vergroot indien dit nieuwe gebouw of de uitbreiding groter is dan 100 m² en daarvoor de grond dieper dan 0,3 m zal worden geroerd. Bij omgevingsvergunning kan hiervan worden afgeweken voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de archeologische waarden van het gebied. Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van het verwijderen van de bestemming 'Waarde - Archeologie H', indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat dit mogelijk is.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

De antidubbeltelregel strekt ertoe te voorkomen dat van ruimte die in een bestemmingsplan voor de realisering van een bepaald gebruik of functie mogelijk is gemaakt, na realisering daarvan, ten gevolge van feitelijke functie-of gebruiksverandering van het gerealiseerde, opnieuw een tweede keer zou kunnen worden gebruik gemaakt. Aangesloten is bij de standaard anti-dubbeltelregel die in het Bro is opgenomen.

Artikel 7 Algemene bouwregels

De algemene bouwregels bevatten onder meer een regeling die bepaalt dat ondergeschikte bouwdelen buiten beschouwing worden gelaten bij de toetsing van maten die volgens het plan zijn gegeven. Het gaat bijvoorbeeld om overstekende goten, luifels, kozijnen en dergelijke.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels is bepaald welk gebruik in ieder geval als verboden en welk gebruik als toegestaan wordt aangemerkt. Geconstateerd wordt kortstondige, incidentele evenementen, festiviteiten en manifestaties zijn toegestaan. Daarnaast mogen parkeerplaatsen uitsluitend gebruikt worden om op te parkeren.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

Dit artikel bevat de algemene afwijkingsregels en heeft onder meer tot doel enige flexibiliteit in de regels aan te brengen. Voor ondergeschikte afwijkingen van het bestemmingsplan is een algemene afwijkingsmogelijkheid opgenomen. De onderhavige regeling voorziet in verband met de gewenste duidelijkheid, in een objectieve begrenzing van het toepassingsbereik van de afwijking.

Artikel 10 overige regels

In het geval van bebouwing in het plangebied dient men te voldoen aan de parkeernormen, opgenomen in de 'Nota Parkeernormen Ermelo', die betrekking

hebben op de ontsluiting en bevoorrading van het plangebied. Deze regeling is overgenomen uit het paraplubestemmingsplan Parkeernormen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsregels

Het overgangsrecht dat in het Besluit ruimtelijke ordening is opgenomen, staat in artikel 12. Indien de in het plan opgenomen regels, voor wat betreft gebruik of bebouwing, afwijken van een bestaande, legale situatie, dan zijn daarop de overgangsbepalingen van toepassing. De overgangsbepaling heeft tot doel bestaande belangen te respecteren totdat realisering van de nieuwe bestemmingsbepalingen dan wel bebouwingsbepalingen plaatsvindt.

Voor bouwwerken die onder het overgangsrecht vallen, is bepaald dat deze gedeeltelijk mogen worden vernieuwd of veranderd, mits de bestaande afwijking niet wordt vergroot. Gehele vernieuwing is in principe uitgesloten, waaronder ook gefaseerde vernieuwing van een bouwwerk wordt verstaan. Het doel van het overgangsrecht is dat het bestaande bouwwerk in de bestaande staat in stand mag worden gehouden. Uitsluitend na het tenietgaan van het bouwwerk door een calamiteit, waarmee onder andere brand of extreme weersomstandigheden wordt bedoeld, is onder voorwaarden gehele vernieuwing toegestaan. Vergunningplichtige bouwwerken, die zonder vergunning zijn opgericht, kunnen door overgangsrecht niet gelegaliseerd worden. Bouwen zonder vergunning is immers een overtreding van de Wabo die niet door een regeling in een bestemmingsplan ongedaan kan worden gemaakt.

Voor het gebruik dat onder het overgangsrecht valt, is bepaald dat dat gebruik mag worden voortgezet. Het gebruik mag eveneens worden gewijzigd voor zover de afwijking ten opzichte van het toegestane gebruik niet vergroot wordt. Hiervoor is reeds aangegeven dat illegale bouwwerken niet gelegaliseerd kunnen worden door overgangsrecht. Voor gebruik is dat in principe wel mogelijk maar vanuit het oogpunt van handhaving ongewenst. Gezien het voorgaande is in de overgangsbepaling opgenomen dat het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende plan van het overgangsrecht, is uitgesloten. Ook na het van kracht worden van dit plan kan dus nog met succes handhavend worden opgetreden tegen gebruik dat reeds in strijd was met het voorgaande bestemmingsplan.

Artikel 12 Slotregel

In de regels van het bestemmingsplan wordt in de Slotregel aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

6.3 Handhaving

Het bestemmingsplan is bindend voor burgers, bedrijven, maatschappelijke instellingen en voor de overheid zelf. Het afdwingen van het naleven van het bestemmingsplan is, met behoud van ieders verantwoordelijkheid, in eerste instantie een taak van de gemeentelijke overheid. Er is veel aandacht besteed aan voorlichting met betrekking tot de consequenties die een gevolg zijn van het vaststellen van dit bestemmingsplan. Daarnaast is er veel aandacht voor een effectieve en doelgerichte controle op zaken die in het bestemmingsplan zijn geregeld. Voor de controle en handhaving van het bestemmingsplan is

samenwerking in brede zin een noodzaak. In het plangebied is een scala aan regelgeving van toepassing, zoals de Wet ruimtelijke ordening, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de Woningwet, de Wet milieubeheer, de Provinciale Milieuverordening, de Algemene Plaatselijke Verordening, die samenwerking binnen de overheid noodzakelijk maakt. Op die manier kan het hoge ambitieniveau gestalte krijgen. Het zich niet houden aan de regels doet afbreuk aan de kwaliteit van het plangebied; daadwerkelijke handhaving heeft voor de samenleving een belangrijke waarde. Tegen illegale situaties zal worden opgetreden.

6.3.1 Preventief en repressief toezicht

Preventieve handhaving van het bestemmingsplan gebeurt bij de beoordelingen van omgevingsvergunning om te bouwen, af te wijken van het bestemmingsplan en om werken of werkzaamheden uit te voeren (voorheen: aanlegvergunning). Daarnaast wordt bij controle van verleende omgevingsvergunningen, maar ook aan de hand van geconstateerde illegale situaties, klachten e.d. repressief gehandhaafd.

6.3.2 De instrumenten

Een overtreder riskeert:

- dat publiekrechtelijke sancties plaatsvinden (dwangsom of bestuursdwang). Een last onder dwangsom is een veel toegepast middel om te zorgen, dat de overtreder door middel van het verbeuren van een bepaald bedrag ertoe moet weerhouden de overtreding voort te zetten. Mocht een dwangsom niet het gewenste effect hebben dan kan de gemeente bestuursdwang toepassen hetgeen erop neer komt dat de gemeente datgene doet wat de overtreder behoort te doen of verhindert dat hij/zij doet wat niet mag. Een en ander op kosten van de overtreder;
- dat strafrechtelijke vervolging plaatsvindt. Overtreding van bepaalde bestemmingsplanregels zijn strafbare feiten. De bevoegdheid tot het instellen van vervolging op grond van het strafrecht berust bij het Openbaar Ministerie. Daartoe wordt een proces-verbaal tegen de overtreder opgemaakt en vindt vervolgens strafrechtelijke vervolging plaats. Strafrechtelijke vervolging kan plaatshebben in combinatie met de hierboven genoemde bestuursrechtelijke dwangmiddelen. Bijzonderheid hierbij is dat de Wet Economische Delicten op overtredingen van het bestemmingsplan van toepassing is, wat inhoudt dat de strafmaat aanzienlijk is verzwwaard;
- de bestuurlijke boete. Door de uitbreiding van de bestuurlijke handhaving met de bestuurlijke boete kan de handhaving verder worden geïntensiveerd. De gemeente krijgt daardoor extra mogelijkheden om daadkrachtig en snel op te treden tegen overtredingen.

6.3.3 Prioriteiten in de handhaving

Voor de handhaving van illegale situaties op het gebied van ruimtelijke ordening, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, Woningwet, Bouwbesluit, Bouwverordening en Monumentenwet zijn beleidsregels vastgesteld. Het college moet jaarlijks haar beleidsvoornemens in het kader van handhaving van de bouwregelgeving bekend maken. Ook moet jaarlijks verslag worden gedaan over de uitvoering van het handhavingsbeleid. Het handhavingsbeleid vormt het kader voor een jaarlijks vast te stellen handhavingsprogramma.

In de beleidsregels zijn prioriteiten gesteld (hoog, middelhoog en laag). De hoogste prioriteit richt zich tot onveilige situaties in zijn algemeenheid en tot veranderingen van percelen en gebouwen zichtbaar vanuit de openbare ruimte. Tegen

overtredingen met een hoge prioriteit zal onmiddellijk handhavend worden opgetreden. Overtredingen uit de categorie met een middelhoge prioriteit, zoals erfafscheidingen, bijgebouwen en uitbreidingen aan de achterzijde zullen op de gebruikelijke wijze binnen de werkvoorraad worden afgehandeld. Bovenstaande wil niet zeggen dat tegen geconstateerde illegale situaties met een lage prioriteit bijvoorbeeld aan de achterzijde niet zal worden opgetreden. Tedenken valt om jaarlijks thematisch overtredingen met een lage prioriteit in het handhavingsprogramma op te nemen.

6.3.4 Planinformatie

Het bestemmingsplan komt niet zomaar tot stand, maar is met veel publiciteit omgeven. Het bestemmingsplan is altijd in te zien. Daarnaast zijn er ook folders over de bouwregelgeving verkrijgbaar. De gemeentelijke organisatie is er bovendien op ingesteld nadere uitleg te geven. Velen maken daarvan gebruik. Niemand hoeft dus het risico te lopen om als gevolg van een gebrek aan kennis verkeerde beslissingen te nemen.

6.4 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.12 van de Wro is de gemeenteraad verplicht voor gronden waarvoor een bestemmingsplan wordt vastgesteld tegelijkertijd een exploitatieplan vast te stellen. Op basis van het exploitatieplan kan de gemeente (plan)kosten verhalen op de initiatiefnemer.

Een exploitatieplan hoeft niet opgesteld te worden als het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' is, door middel van bijvoorbeeld een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer of als de gemeente bijvoorbeeld eigenaar is van de gronden en de kosten in de grondprijs kan verdisconteren.

De realisatie van de twee nieuwe gebouwen is een particulier initiatief. Er is hiervoor een anterieure overeenkomst afgesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer. De kosten worden op deze manier gedeeld tussen de gemeente en initiatiefnemer. Zo wordt de openbare ruimte opgepakt door de gemeente. De nieuwe gebouwen met appartementen komen voor rekening van de initiatiefnemer. Geconcludeerd kan worden dat het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk is en het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is.

6.5 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.5.1 Informatiebijeenkomst omgeving

De initiatiefnemer heeft de omgeving continu geïnformeerd over de planvorming en voortgang en waar nodig daar ook individueel bij betrokken. De onderhavige plannen zijn daartoe uitvoerig besproken met de Vereniging van Eigenaren van de betrokken bewoners en met de winkeliers in het gebied. Zo is in 2020 vijf keer overleg gevoerd met de VvE, en is dat in 2021 geïntensiveerd tot een maandelijks overleg met de VvE. Met de winkeliers heeft 4 keer een gezamenlijk overleg plaatsgevonden in combinatie met een groot aantal individuele gesprekken. Naar aanleiding van deze gesprekken zijn de plannen op onderdelen aangescherpt en is de beoogde bebouwing in dit bestemmingsplan op maat bestemd.

6.5.2 Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

In het kader van artikel 3.1.1 Bro zal overleg gevoerd worden over het bestemmingsplan met de gebruikelijke overlegpartners in het kader van de ruimtelijke ordening, waaronder het waterschap en de provincie. Zodra de resultaten van dit overleg bekend zijn, zullen deze op deze plaats vermeld worden.

6.5.3 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

De formele bestemmingsplanprocedure start met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening is op de voorbereiding van een bestemmingsplan het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Dit betekent dat het college van burgemeester en wethouders het ontwerp van het te nemen besluit, met de daarop betrekking hebbende stukken, voor een periode van 6 weken ter inzage dient te leggen. Gedurende deze periode kan eenieder zienswijzen naar voren brengen. Daarna neemt de Gemeenteraad een besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan en neemt daarbij ook een standpunt in met betrekking tot eventueel ingediende zienswijzen. Vervolgens wordt het vaststellingsbesluit ter inzage gelegd

In dit kader heeft het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 28 april 2022 tot en met 9 juni 2022 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is ingediend door reclamant om moverende redenen. Na overleg met de gemeente Ermelo en reclamant is de zienswijze op 17 augustus 2022 formeel ingetrokken. Het voorliggende bestemmingsplan is daarom ongewijzigd door de gemeenteraad vastgesteld.

BIJLAGEN BIJ TOELICHTING

Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek

Lycens B.V.

16 november 2020

Bijlage 2 Digitale watertoets

Bijlage 3 Rapportage Stikstof Berekening

GRAS Advies
1 maart 2022

Bijlage 4 Quicksan Wet natuurbescherming

GRAS Advies
17 februari 2020

Bijlage 5 Aanvullend vleermuizenonderzoek

GRAS Advies
5 oktober 2020