

Gemeente Ermelo

Bestemmingsplan Omgeving Oude Nijkerkerweg 23

Toelichting, regels en analoge verbeelding

26 mei 2016

Kenmerk 0233-08-T01
Projectnummer 0233-08

Toelichting

Inhoudsopgave

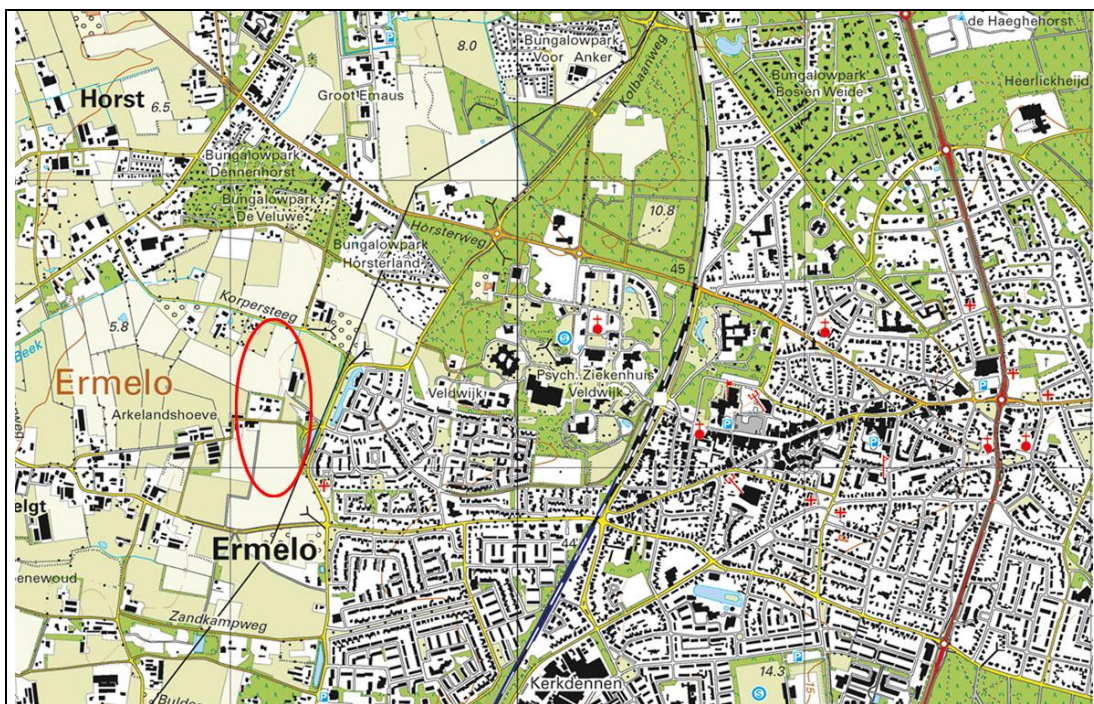
1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Projectgebied	1
1.3.	Vigerende regelingen	3
1.4.	Leeswijzer	3
2.	Planbeschrijving	5
2.1.	Ontstaansgeschiedenis	5
2.2.	Huidige ruimtelijke en functionele structuur	5
2.3.	Toekomstige situatie	5
3.	Beleidskader	7
3.1.	Rijksbeleid	7
3.1.1.	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	7
3.1.2.	Visie erfgoed en ruimte	8
3.2.	Provinciaal beleid	8
3.2.1.	Omgevingsvisie Gelderland	8
3.2.2.	Omgevingsverordening Gelderland	9
3.3.	Gemeentelijk beleid	10
3.3.1.	Structuurvisie gemeente Ermelo 2025	10
4.	Randvoorwaarden / onderzoek / verantwoording	11
5.	Juridische aspecten	12
5.1.	Algemeen	12
5.2.	Regels	12
6.	Economische uitvoerbaarheid	14
7.	Overleg en inspraak	15
7.1.	Inspraak	15
7.2.	Overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening	15

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Aan weerszijden van een doodlopende zijtak van de Oude Nijkerkerweg ten zuiden van de Korpersteeg is in het bestemmingsplan Buitengebied Midden-West bij recht de ontwikkeling van een nieuw landgoed mogelijk gemaakt. Door economische omstandigheden is het financieel gezien niet uitvoerbaar gebleken om dit landgoed 'Kuiperhof' te realiseren. Het bestaande agrarische gebruik van de gronden is destijds weliswaar onder het overgangsrecht gebracht, maar wordt nog steeds uitgeoefend. Het vigerende bestemmingsplan bevat geen mogelijkheden om de oude bestemming te doen herleven. In dit bestemmingsplan wordt de agrarische bestemming weer teruggelegd op het perceel.

Afbeelding 1: Situering plangebied.



1.2. Projectgebied

Het perceel ligt aan de westkant van de bebouwde kom van Ermelo aan een zijtak van de Oude Nijkerkerweg.

Afbeelding 2: Plangebied.



Het plangebied bestaat de kadastrale percelen ERMELO, sectie G 1467, 1468 (gedeeltelijk) 3504, 3506 (gedeeltelijk), 3568 en 3569.

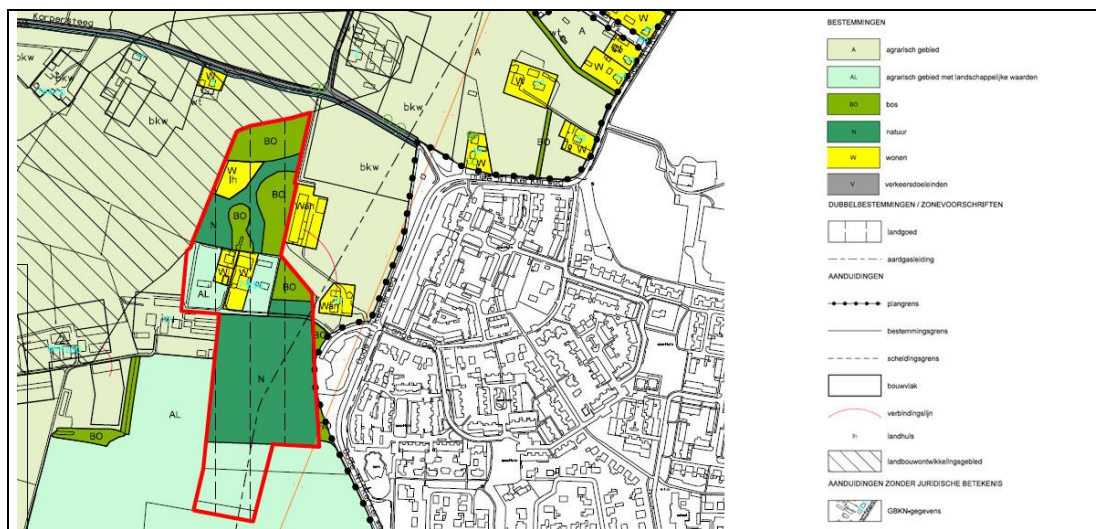
1.3. Vigerende regelingen

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan Buitengebied Midden-West. Het bestemmingsplan "Tweede verbindingsweg" is vastgesteld door de gemeenteraad van Ermelo op 9 juli 2009 en op 9 april 2010 door het college van Gedeputeerde Staten van Gelderland grotendeels goedgekeurd.

Het plangebied heeft de dubbelbestemming "Landgoed" en is naast het bepaalde in de andere, voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens bestemd voor het behoud, het herstel en/of ontwikkeling van de aanwezige cultuurhistorische waarden, natuur- en landschapswaarden, extensieve dagrecreatie en voor wegen en paden.

De woningen aan de Oude Nijkerkerweg 23 en 23a hebben de bestemming "Wonen". Ook het beoogde nieuwe landhuis heeft die bestemming. Aan weerszijden van de woningen op nummer 23 en 23a liggen gronden met de bestemming "Agrarisch gebied met landschappelijke waarden". De overige gronden hebben de bestemmingen "Bos" en "Natuur". Het zuidelijk plandeel wordt doorsneden door een aardgasleiding. De gronden gelegen binnen 5 meter ter weerszijden van de op de plankaart aangegeven 'aardgasleiding' zijn tevens bestemd voor de bescherming van de (ondergrondse) aardgasleiding.

Afbeelding 3: Fragment vigerende bestemmingsplan.



1.4. Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit de volgende hoofdstukken:

1. Inleiding, waarin wordt ingegaan op de motivering van de afwijkingsprocedure, de ligging en begrenzing van het plangebied.
2. Beschrijving bestaande situatie, waarin een beeld wordt gegeven van de historie, gebruik en de ruimtelijke structuur van het projectgebied.

3. Beleidskaders, waarin de relevante beleidsuitgangspunten en regelgeving van zowel de gemeente, provincie als rijk worden beschreven.
4. Randvoorwaarden, waarin de randvoorwaarden, onderzoeken en regelgeving worden toegelicht.
5. Projectbeschrijving, waarin de gewenste ontwikkeling wordt toegelicht.
6. Planologisch-juridische toelichting.
7. Economische uitvoerbaarheid.
8. Overleg en inspraak.

2. Planbeschrijving

2.1. Ontstaansgeschiedenis

Ermelo bestaat tenminste 1150 jaar. Lang bleef Ermelo een klein dorp. Enkele boerderijen, een kerk, een molen, een herberg, huizen van de predikant en koster en die van ambachtslieden zoals de smid, de kleermaker en de bakker. In de 19e eeuw waren er twee belangrijke gebeurtenissen die bepalend zijn geweest voor de verder ontwikkeling. Ten eerste was dit de aanleg van de Zuiderzeestraatweg (de huidige N303) rond 1830, die er voor zorgde voor dat dit deel van de Veluwe beter werd ontsloten. Vanaf 1882 veranderde er nog meer. Ermelo kreeg een spoorweghalte. Deze lag echter op 1 kilometer afstand van het dorp. De toenmalige eigenaar van het landgoed Veldwijk 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 nu een psychiatrisch ziekenhuis wordt genoemd. Nog later werd op het afgelegen landgoed 's Heeren Loo een tehuis voor verstandelijke 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.

Na de Tweede Wereldoorlog breidde Ermelo zich snel uit. De komst van veel defensiepersoneel en de overal heersende woningnood maakten de aanleg van nieuwe woonwijken noodzakelijk. Eerst werd de voormalige Ermelose Enk bebouwd; later volgden de bebouwing in Ermelo-Oost, Zuid en West.

Ter hoogte van het onderhavige plangebied vormt de Oude Nijkerkerweg de begrenzing van de bebouwde kom van Ermelo.

2.2. Huidige ruimtelijke en functionele structuur

Het plangebied is grotendeels in agrarisch gebruik. Op het perceel Oude Nijkerkerweg 23 is een rietgedekte boerderij uit 1908 aanwezig met diverse (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen. Rondom het erf staat kavelbeplanting.

2.3. Toekomstige situatie

Het onderhavige bestemmingsplan maakt de continuering van het van oudsher aanwezige gebruik mogelijk. De landgoed-bestemming verdwijnt en de bestemmingen natuur en bos worden conform het huidig gebruik omgezet naar agrarische doeleinden, al dan niet met landschapswaarden. De bouwmogelijkheid van drie landgoedwoningen komt eveneens te vervallen. Het verzoek om het bestemmingsplan op deze wijze aan te passen is afkomstig van de eigenaren van de percelen. Zij hebben 6 jaar gezocht naar een invulling van de landgoedbestemming, maar dit blijkt economisch niet uitvoerbaar. Gelet op deze onmogelijkheid hebben zij de ge-

meente gevraagd de bestemming te wijzigen naar de situatie vóór vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied Midden-West.

3. Beleidskader

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland door een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit te bereiken, brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven), laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Het Rijk richt zich daarbij op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer (waaronder buisleidingen), energie en natuur, als ook ondergrond en ruimte voor militaire activiteiten. Ook waterveiligheid en milieukwaliteit (lucht, geluid, bodem, water en externe veiligheid) horen daarbij, evenals de bescherming van ons werelderfgoed (zoals de Waddenzee en de Nieuwe Hollandse Waterlinie).

Buiten de nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en laat verstedelijkings- en landschapsbeleid over aan de provincies en gemeenten. De gemeente is in dat opzicht de overheid die het dichtst bij de burger staat en zorg draagt voor een veilige en leefbare woon- en werkomgeving. In het ruimtelijk domein gaat het om de ruimtelijke ontwikkeling van stad en platteland in brede zin, waarbij onder meer belangen ten aanzien van mobiliteit, milieu, natuur, water, economie en wonen worden afgewogen. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei geënt op het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

Het Rijk heeft de meest unieke of kenmerkende landschappen aangewezen als Nationaal Landschap. Het plangebied ruimschoots buiten de begrenzing van het Nationaal Landschap Veluwe.

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

3.1.2. Visie erfgoed en ruimte

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

Behoud van het huidige gebruik heeft geen invloed op de cultuurhistorische waarden van de gronden.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Omgevingsvisie Gelderland

Op 9 juli 2014 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld. Deze is op 8 juli 2015 geactualiseerd. In die Omgevingsvisie zijn het Waterplan, het Provinciaal Verkeer en Vervoer Plan, het Streekplan, het Milieuplan en de Reconstructieplannen herzien en samengebracht. De Gelderse omgevingsvisie is daarmee een integrale visie, niet alleen op het gebied van de ruimtelijke ordening, maar ook voor waterkwaliteit en veiligheid, bereikbaarheid, economische ontwikkeling, natuur en milieu, inclusief de sociale gevolgen daarvan.

De provincie kiest er in de Omgevingsvisie voor om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven. Deze zijn:

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

Vanuit de invalshoeken Dynamisch, Divers en Mooi Gelderland zijn ambities opgenomen om de doelen in de praktijk waar te maken. De strategie van de provincie om deze doelen te bereiken wordt gevoed door het besef dat stad en land elkaar nodig hebben. De provincie gaat daarom voor:

- sterke steden, van belang voor toekomstige aantrekkingskracht, waar kennis zich samenbalt en waar veel jongeren naar toe trekken, waar ook nu al de meeste mensen wonen en werken;
- een vitaal platteland, waar mensen inspelen op grote veranderingen, waar inwoners zich actief inzetten voor hun gezamenlijke toekomst, een platteland met een eigen economische kracht en een grote natuurlijke en landschappelijke waarde, waar kwaliteit en vitaliteit samen op gaan.

In de Omgevingsvisie is de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik geïntroduceerd. Het accent van stedelijke ontwikkelingen verschuift van nieuwbouw naar het vitaliseren van bestaande gebieden en gebouwen. Voor een goede afweging van keuzes voor locaties van nieuwe gebouwen staat deze Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik centraal. Met deze ladder wordt een transparante besluitvorming en een zorgvuldige ruimtelijke afweging nagestreefd. Binnen bestaand stedelijk gebied heeft hergebruik, transformatie en revitalisering van de be-

staande voorraad aan gebouwen prioriteit boven het benutten van nog open plekken in stedelijk gebied. De locatiekeuze van nieuwe stedelijke ontwikkelingen dient volgens de ladder aan de hand van drie stappen te worden gemotiveerd (zie afbeelding 4).

Afbeelding 4: Ladder voor duurzame verstedelijking.



Een stedelijke ontwikkeling wordt in het Besluit ruimtelijke ordening gedefinieerd als een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Bij het continueren van bestaand legaal gebruik is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Dit betekent dat de ladder niet hoeft te worden toegepast.

In de Omgevingsvisie is de herijkte Ecologische Hoofdstructuur (EHS) ruimtelijk vastgelegd en gaat het in Gelderland verder onder een andere naam. Voor de EHS komen twee nieuwe natuurcategorieën in de plaats: het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en de Gelderse Groene Ontwikkelingszone (GO). Het onderhavige plangebied maakt geen onderdeel uit van het GNN en de GO.

De Omgevingsvisie gaat uiteraard niet in op situaties zoals in het onderhavige plangebied, waar een bestemmingsplan de feitelijk van oudsher aanwezige situatie opnieuw planologisch vastlegt.

3.2.2. Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsverordening Gelderland die op 24 september 2014 door Provinciale Staten is vastgesteld, is op 18 oktober 2014 in werking is getreden. Een eerste actualisatie van de Omgevingsverordening over water en natuur is op 8 juli 2015 gedeeltelijk vastgesteld.

De verordening heeft geen betrekking op bestemmingsplannen waarin de van oudsher aanwezige situatie opnieuw planologisch wordt vastgelegd.

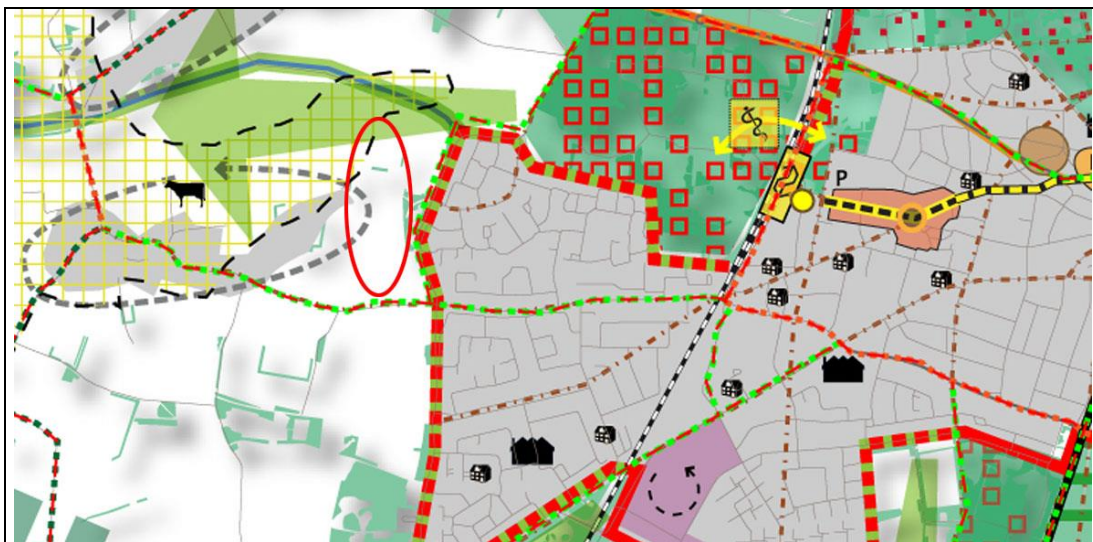
3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Structuurvisie gemeente Ermelo 2025

De Structuurvisie gemeente Ermelo 2025 met als ondertitel 'Ontwikkeling vanuit identiteit' is vastgesteld op 1 maart 2012. De structuurvisie bevat een nieuw ruimtelijk perspectief met een integrale ontwikkelingsvisie voor Ermelo. Het toekomstperspectief is in de structuurvisie uitgewerkt naar de verschillende speerpunten zoals omgeving, zorg en recreatie en toerisme.

Op de plankaart van de structuurvisie heeft de locatie geen aanduiding.

Afbeelding 5: Fragment structuurvisiekaart.



4. Randvoorwaarden / onderzoek / verantwoording

Ten behoeve van een bestemmingsplan is voor diverse milieuaspecten onderzoek noodzakelijk. Omdat er in dit geval sprake is van continuering van bestaand legaal gebruik is geen onderzoek noodzakelijk.

5. Juridische aspecten

5.1. Algemeen

De bestemmingen in het voorliggende bestemmingsplan zijn zoveel mogelijk afgestemd op het vigerende bestemmingsplan. De redactie is aangepast in verband met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening en de SVBP-2012 en op de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor) op 1 oktober 2010. Inhoudelijk is de regeling zoveel als mogelijk aangesloten op de regeling in het bestemmingsplan Buitengebied Midden-West.

5.2. Regels

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

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

Inleidende regels

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

Bestemmingsregels

De bestemmingsregels bevatten drie enkelbestemmingen en twee dubbelbestemmingen.

De gronden aan de noordzijde van het plangebied hebben net als de omliggende gronden de bestemming "Agrarisch". Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd. Deze gronden zijn ook bestemd voor verkeersdoeleinden, te weten toegangs- en ontsluitingswegen en –paden. Voor een aantal werken en werkzaamheden die het landschappelijk karakter kunnen aantasten, is een omgevingsvergunning noodzakelijk. De gronden aan de zuidzijde hebben de bestemming "Agrarisch met waarden - Landschap". Deze bestemming is grotendeels vergelijkbaar met de bestemming "Agrarisch" en biedt op een aantal punten een uitgebreidere bescherming van de landschappelijke waarden.

Het perceel Oude Nijkerkerweg 23 heeft de bestemming. In beide bestemmingsvlakken mag één woning worden gerealiseerd. In het westelijke bestemmingsvlak zijn twee bouwvlakken aangegeven die worden verbonden door een verbindingslijn die in de SVBP-2012 'relatie' wordt genoemd. In de bouwregels zijn maximum goot- en bouwhoogte en inhoud van de woningen opgenomen.

De hoge druk gasleiding en de hoogspanningsverbinding die aan de zuidoostzijde van door het plangebied lopen hebben de dubbelbestemmingen "Leiding - Gas" en "Leiding - Hoogspanningsverbinding". De gronden in een zone van 5 meter ter weerszijden van de aardgasleiding zijn tevens bestemd voor de bescherming van de (ondergrondse) aardgasleiding. Via de bestemming "Leiding - Hoogspanningsverbinding" wordt een onbebouwde zone van 60 meter aan weerszijden van de leiding gegarandeerd.

Algemene regels

In artikel 8 is een antidubbelregel opgenomen. De antidubbelregel strekt ertoe dat gronden die al eens in aanmerking zijn genomen bij het verlenen van omgevingsvergunningen, niet nogmaals meegeteld kunnen worden.

Artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht omvat een verbod om gronden in strijd met hun bestemming te gebruiken. Ter verduidelijking hiervan wordt in de algemene gebruiksregels in artikel 9 een aantal activiteiten expliciet genoemd.

De algemene afwijkingsregels (artikel 10) hebben betrekking op afwijkingen ten aanzien van maten en overschrijdingen van bouwgrenzen.

Overgangs- en slotregels

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

6. Economische uitvoerbaarheid

Conform artikel 6.12. lid 1 Wro dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan gerealiseerd wordt. Volgens artikel 6.2.1. van het Bro wordt hier in ieder geval de bouw van één of meerdere hoofdgebouwen onder verstaan. Voor het plan zal derhalve in principe een exploitatieplan vastgesteld dienen te worden. Conform artikel 6.12. lid 2 Wro kan de gemeenteraad besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluiten begrepen gronden anderszins verzekerd is.

De economische uitvoerbaarheid komt volledig voor de rekening van de initiatiefnemer. De gemeente Ermelo heeft met initiatiefnemers een overeenkomst gesloten met de initiatiefnemers, waarbij alle gemeentelijke kosten worden verhaald op de initiatiefnemers, inclusief eventuele planschade. De kosten zijn hiermee anderszins verzekerd. Het plan heeft derhalve geen financiële gevolgen voor de gemeente.

Het oude plan was gestoeld op de voorafgaande aanleg van het plangebied, voordat de opbrengsten gegenereerd kunnen worden. Doordat die kosten niet voorfinancierbaar zijn, is het plan teruggedraaid. De economische vooruitzichten voor agrarische grond is voor nu en de nabije toekomst gunstig en sluit ook aan bij het huidig gebruik van de gronden. Door de landgoedontwikkeling niet langer te verbinden aan de realisatie van een vrijstaande woning naast de bestaande boerderij, kan ook de kavel vrij van verstrekkende verplichtingen worden verkocht. Daarmee is het plan economisch uitvoerbaar binnen de planperiode van 10 jaar.

7. Overleg en inspraak

7.1. Inspraak

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 4 februari tot en met 16 maart 2016 ter visie gelegen. Er zijn op dit plan geen zienswijzen binnengekomen.

7.2. Overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

Op de voorbereiding van een omgevingsvergunning die wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3, van de wet is artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening van overeenkomstige toepassing.

Op basis van de realisatieparagraaf nationaal ruimtelijk beleid dient alleen vooroverleg met diensten van de rijksoverheid indien nationale belangen in geding zijn. Daarvan is in dit geval geen sprake. Het plan raakt geen provinciale belangen. Daarnaast is het plan niet van betekenis voor de buurgemeenten en blijft toezending aan die bestuursorganen achterwege. In het kader van vooroverleg wordt het plan gezonden naar het Waterschap Vallei en Veluwe.