

# Bestemmingsplan

Kerklaan-Postlaantje

IMRO-codering: NL.IMRO.0233.BPkerkInpostIntje-0401

**Lievensense**  **CSO**  
infra water milieu



## Bestemmingsplan

Kerklaan-Postlaantje

IMRO-codering: NL.IMRO.0233.BPkerkInpostIntje-0401

### Opdrachtgever

UWoon/ Nijhuis Bouw B.V.

### Contactpersoon opdrachtgever

Dhr. P. Hafkamp/ Dhr. R. Savelkoel

### Contactpersoon LievensenseCSO

Dhr. H. Nienhuis

[HNienhuis@LievensenseCSO.com](mailto:HNienhuis@LievensenseCSO.com)

Projectcode: 15J031

Versiedatum: 13 juni 2017

Status: vastgesteld

## Kerklaan-Postlaantje

|               |   |
|---------------|---|
| opdrachtgever | UWOON en Nijhuis Bouw B.V.  |
| opdrachtnemer | LievensCSO<br>Regulierenring 6<br>3981 LB Bunnik<br>088 910 2000<br>info@lievensesco.com<br>www.lievensesco.com |
| status        | vastgesteld   |
| projectnummer | 15J031  |
| plan-idn      | NL.IMRO.0233.BPkerkInpostIntje-0401   |
| documentdatum | 13 juni 2017  |

# Inhoudsopgave

|                    |                                   |           |
|--------------------|-----------------------------------|-----------|
| Toelichting        |                                   | 3         |
| <b>Hoofdstuk 1</b> | <b>Inleiding</b>                  | <b>5</b>  |
| 1.1                | Aanleiding                        | 5         |
| 1.2                | Ligging plangebied                | 5         |
| 1.3                | Geldend bestemmingsplan           | 6         |
| <b>Hoofdstuk 2</b> | <b>Het plan</b>                   | <b>7</b>  |
| 2.1                | Ontstaansgeschiedenis             | 7         |
| 2.2                | Bestaande ruimtelijke situatie    | 7         |
| 2.3                | Beoogde ontwikkeling              | 10        |
| <b>Hoofdstuk 3</b> | <b>Haalbaarheid</b>               | <b>15</b> |
| 3.1                | Inleiding                         | 15        |
| 3.2                | Beleid                            | 15        |
| 3.3                | Milieuaspecten                    | 25        |
| 3.4                | Water                             | 31        |
| 3.5                | Flora en fauna                    | 38        |
| 3.6                | Bomeneffectanalyse                | 43        |
| 3.7                | Archeologie en cultuurhistorie    | 45        |
| 3.8                | Verkeer en parkeren               | 48        |
| 3.9                | Bezonningsstudie                  | 52        |
| 3.10               | Economische uitvoerbaarheid       | 53        |
| <b>Hoofdstuk 4</b> | <b>Toelichting op de regeling</b> | <b>55</b> |
| 4.1                | Algemeen                          | 55        |
| 4.2                | Differentiatie in regeling        | 57        |
| 4.3                | De bestemmingen                   | 57        |
| <b>Hoofdstuk 5</b> | <b>Procedure</b>                  | <b>61</b> |
| 5.1                | Inspraak en vooroverleg           | 61        |
| 5.2                | Zienschikkingen                   | 61        |

# Toelichting



## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding

Het gebied tussen de Kerklaan en het Postlaantje is een te vernieuwen terrein gelegen in het centrum van Ermelo. Het gebied is in eigendom van woonstichting UWOON. Samen met de gemeente en omwonenden is UWOON reeds enkele jaren in gesprek over de toekomstige invulling van het gebied in het kader van centrumvernieuwing.

Inmiddels heeft het plan definitieve vormen aangenomen in de vorm van de realisatie van 62 appartementen en 363 m<sup>2</sup> aan commerciële ruimte. Voor dit plan is reeds een inrichtingsplan opgesteld.

De beoogde ontwikkeling van de locatie past niet binnen het vigerende bestemmingsplan "Kom Ermelo". Daarom wordt voor het gebied een nieuw bestemmingsplan opgesteld om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken.

Dit bestemmingsplan is conform de Wet ruimtelijke ordening opgesteld, wat betekent dat het plan volgens de nationale standaard (SVBP 2012) is opgesteld en digitaal toegankelijk is. Qua systematiek van bestemmingen is aangesloten bij het voorheen geldende bestemmingsplan Kom Ermelo.

### 1.2 Ligging plangebied

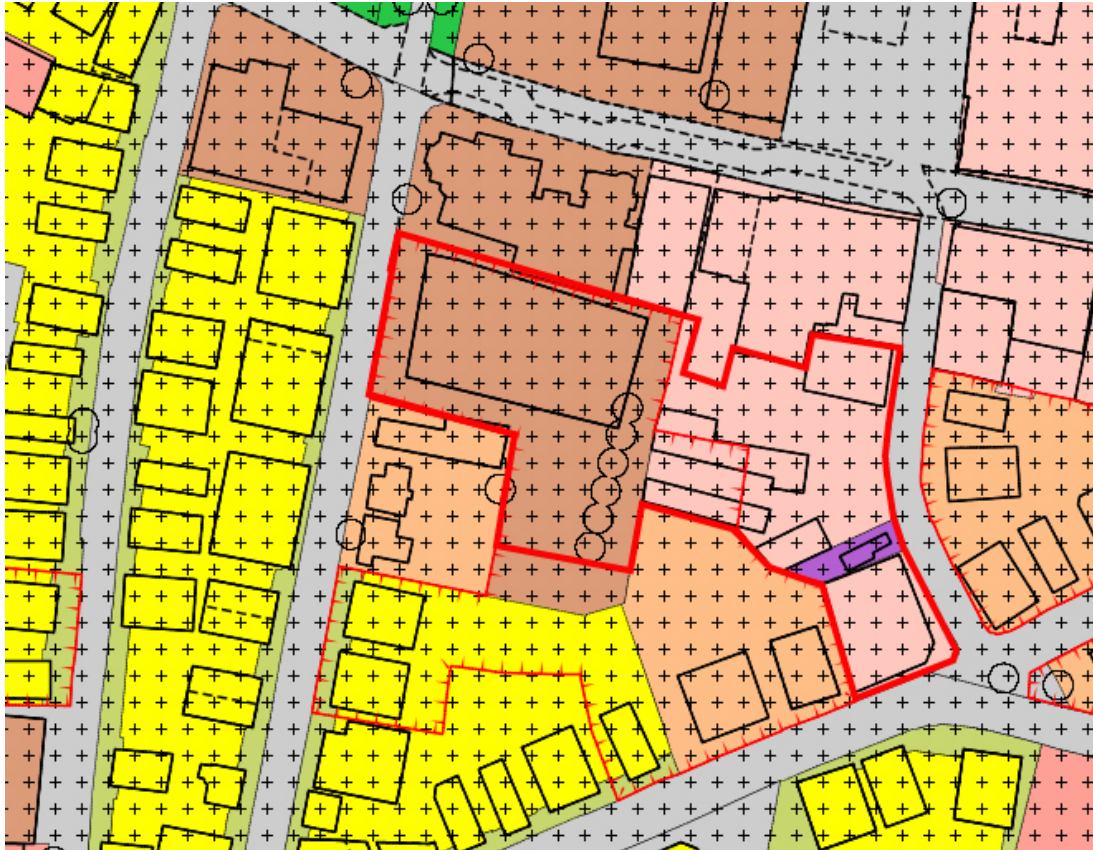
Het plangebied is gesitueerd in het centrum van Ermelo, tussen de Kerklaan en het Postlaantje. Dit gebied ligt ten zuiden van de Stationsstraat en ten oosten van het winkelcentrum "De Enk", dat samen met het Pauwenplein het centrale winkelgebied van Ermelo vormt. Op de onderstaande afbeelding is de huidige situatie weergegeven.



Afbeelding – huidige situatie projectgebied

### 1.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van de gronden geldt het vigerende bestemmingsplan “Kom Ermelo”, vastgesteld op 23 januari 2013. De gronden binnen het projectgebied hebben de bestemmingen “Maatschappelijk”, “Centrum” en voor een klein deel “Bedrijf” (zie onderstaande afbeelding).



*Afbeelding - Ligging plangebied in bestemmingsplan 'Kom Ermelo'*

Voor het plangebied en de omgeving geldt ook de dubbelbestemming Waarde - Archeologie H, die regels bevat ter bescherming van het archeologisch bodemarchief. Ter bescherming van waardevolle bomen is voor een deel van het plangebied de dubbelbestemming Waarde - Waardevolle boom opgenomen.

In het vigerend bestemmingsplan is al rekening gehouden met een herontwikkeling in die zin dat voor een groot deel een wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming 'Gemengd' is opgenomen. Aangezien het te ontwikkelen gebied groter is dan het wijzigingsgebied is een herziening van het bestemmingsplan nodig.



## Hoofdstuk 2 Het plan

### 2.1 Ontstaansgeschiedenis

Rondom de kern en de oude uitvalswegen, zoals de Dokter Holtropstraat en de Stationsstraat, heeft in de loop der jaren verdichting van bebouwing plaatsgevonden. Doordat de verdichting over de langere tijd heeft plaatsgevonden is de architectonische en stedenbouwkundige diversiteit groot. Het resultaat is een gevarieerd bebouwingsbeeld en een gevarieerde stedenbouwkundige structuur. Er is op basis van een analyse van historische routes wel een hoofdstructuur te definiëren.

### 2.2 Bestaande ruimtelijke situatie

Het gebied tussen de Kerklaan en het Postlaantje ligt midden in het centrum van Ermelo. Zowel de Kerklaan als het Postlaantje komen uit op de Stationsstraat. Het gebied ligt ten zuiden van de looprouten van het station van Ermelo naar het winkelgebied. Het centrum biedt een mix aan verschillende functies, zoals winkels, woningen, maatschappelijke voorzieningen, kantoren, e.d. Diverse binnenterreinen, doorzichten en de veelheid van bouwstijlen en functies zijn daarnaast kenmerkend voor dit gebied.

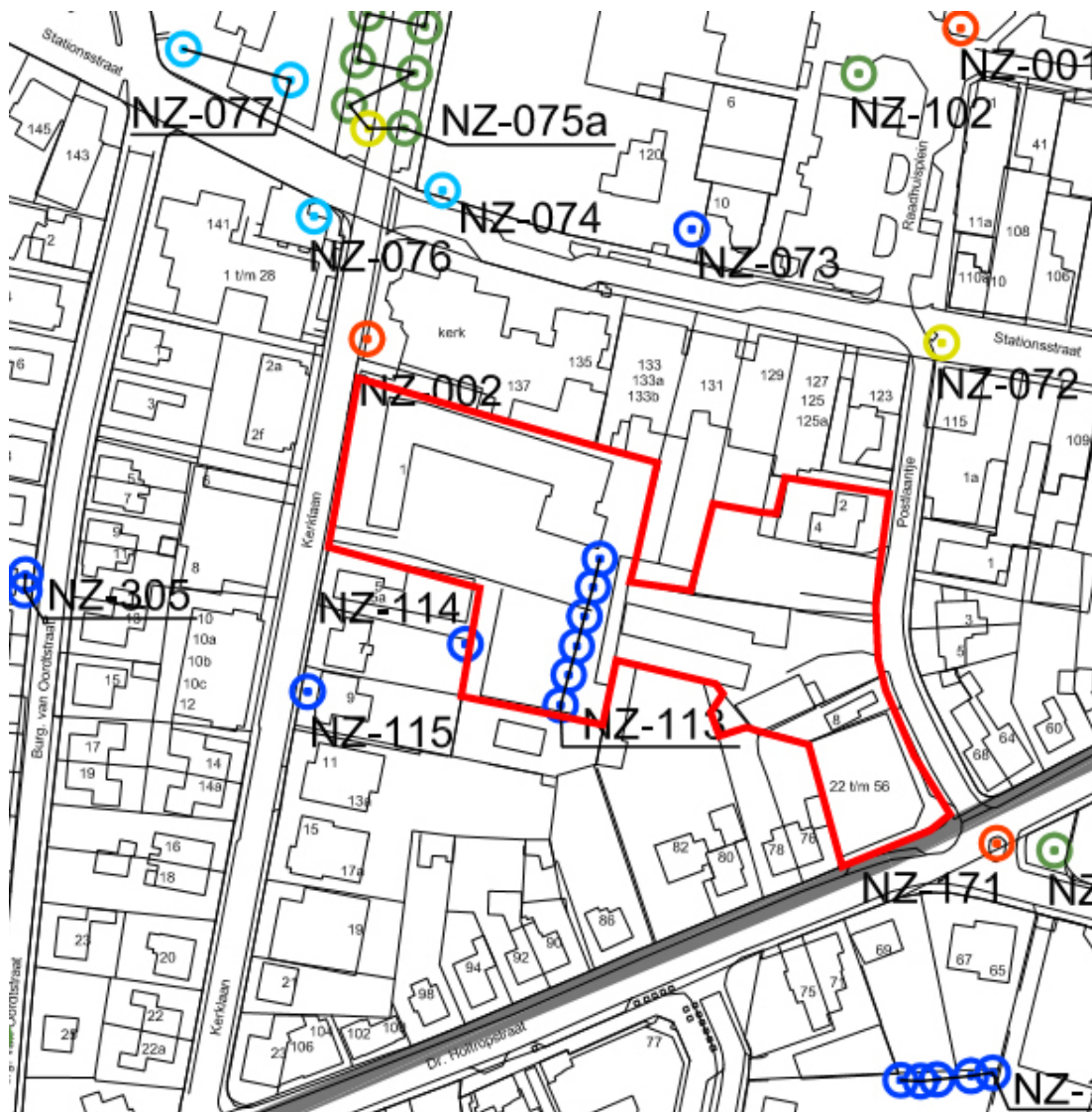
Naast de grote variëteit aan functies is het bebouwingsbeeld gevarieerd - van kleinschalige woonbebouwing tot grootschalige winkelbebouwing - en is er sprake van een rafelige stedenbouwkundige structuur. Deze ontwikkeling is ontstaan doordat rondom de kern en de oude uitvalswegen, zoals de langs het plangebied gelegen Stationsstraat, in de loop der jaren een verdichting van de bebouwing heeft plaatsgevonden. Omdat deze verdichting een langere periode besloeg, zijn uiteenlopende stedenbouwkundige en architectonische principes toegepast. Daarnaast hebben zich in de loop der tijd diverse wijzigingen voorgedaan op het gebied van het stratenpatroon, de bebouwingstypologie en de korrelgrootte van de bebouwing.

Ten oosten van het plangebied ligt Winkelcentrum "De Enk", dat in de jaren '70 is gerealiseerd en samen met het noordelijk gelegen Pauwenplein het hart van het winkelgebied in Ermelo vormt. Ook langs de noordkant van het plan gebied, langs de Stationsstraat, zijn diverse winkels en horeca gevestigd. Aan de westzijde van het plangebied, langs de Kerklaan en de Burgemeester van Oordtstraat, is een mix van woonhuizen, bedrijven, maatschappelijke organisaties en winkels gevestigd.

In het plangebied zelf staat een voormalige school, De Wegwijzer. Deze school is na terugloop van het aantal leerlingen op 1 augustus 1985 gesloten. Het gebouw kreeg een andere functie - aanvankelijk nog wel met een onderwijsbestemming. In 1994 kreeg het de functie van activiteitencentrum, en behield het gebouw wel de naam "De Wegwijzer". Sinds 2009 is een gezondheidscentrum gehuisvest in het voormalige schoolgebouw. Ten noorden van het plangebied ligt de Gereformeerde Kerk van Ermelo. Op het perceel zijn verder appartementen en garageboxen aanwezig.

#### *Monumentale bomen*

In en direct rond het plangebied bevindt zich een aantal monumentale bomen die behouden dienen te worden. In onderstaande afbeelding zijn deze weergegeven.



Afbeelding monumentale bomen gemeente Ermelo (de donkerblauwe cirkels geven de particuliere monumentale bomen weer)

Binnen het plangebied bevinden zich volgens bovenstaande kaart zes (particuliere) monumentale bomen en er bevindt zich één net buiten het plangebied. De kroonprojectie van deze boom bevindt zich wel binnen het plangebied. Uit onderzoek (inmeting, zie paragraaf 3.6) is gebleken dat zich binnen het plangebied vijf monumentale bomen bevinden.

De basisvoorwaarden om een boom als monumentaal aan te merken is dat deze minimaal 50 jaar oud is en van belang door zijn leeftijd, functie(s) of zeldzaamheid. Tevens mag de boom geen onherstelbare slechte conditie hebben. Enkele specifieke kenmerken waarom bomen als monumentaal aangemerkt kunnen worden zijn:

- monumentale waarde
- cultuurhistorische betekenis
- dendralogische betekenis
- natuurwaarde
- zeldzaamheid.

In de "beleidsnotitie ter bescherming van monumentale bomen" is aangegeven dat in bestemmingsplannen de groeiplaats van bomen op de lange termijn veilig gesteld kan worden.

De gemeente heeft de keuze gemaakt om alle monumentale bomen met hun groeiplaats van een passende bestemming te voorzien. Dit gebeurt in het bestemmingsplan Kom Ermelo door middel van een dubbelbestemming.

De bomen binnen het plangebied zijn ten behoeve van de voorziene ontwikkeling ingemeten. In onderstaande afbeelding zijn de ingemeten bomen weergegeven.



*Inmeting bomen Kerklaan-Postlaantje, de groen ingekleurde bomen zijn monumentaal*

In de bovenstaande afbeelding zijn in het groen de bomen aangegeven die door de gemeente als monumentaal zijn aangemerkt. Ten behoeve van het bestemmingsplan is onderzocht op welke manier de bomen behouden kunnen worden. Ten behoeve van het bouwplan is een Bomeneffectanalyse uitgevoerd en zijn adviezen opgevraagd. Deze analyse is beschreven in paragraaf 3.6.

#### *Uitgangspunten*

Voor de locatie is van belang dat de bestaande monumentale of beeldbepalende bomen blijven gehandhaafd. Specifiek voor de locatie ligt een kans om door middel van een zogeheten dorpslaantje de Kerklaan met het Postlaantje te verbinden. Dit dorpslaantje krijgt een uitstraling van een verblijfsgebied waar mensen door heen kunnen fietsen of wandelen, maar waar ook ruimte is voor parkeren voor de toekomstige bewoners.

Van belang is dat het gebied geen grootschalig karakter krijgt. Dit wordt bereikt door het toepassen van beperkte bouwhoogte en voornamelijk bebouwing met een kap. Aandacht dient er te zijn voor de beeldkwaliteit en het profiel, waarbij:

- bomen zo veel mogelijk gehandhaafd blijven of worden vervangen door nieuwe bomen.
- er een verbinding ontstaat tussen de Kerklaan en Postlaantje in de sfeer van een informele wandelroute;

- aandacht is voor uitstraling aan de Kerklaan met betrekking tot groen en historisch karakter.

## 2.3 Beoogde ontwikkeling

### 2.3.1 Stedenbouwkundig plan

Woningstichting UWOON is voornemens om 62 appartementen en 363 m<sup>2</sup> aan commerciële ruimte te realiseren.

Het woningbouwprogramma is als volgt:

- Koop, etage, duur: 13 woningen
- Koop etage, midden: 15 woningen
- Koop, etage, goedkoop: 3 woningen
- Huur, etage, midden/ goedkoop: 31 woningen

De gebouwen worden gerealiseerd op 6 locaties binnen het plangebied. In onderstaande afbeelding, waarop is gevisualiseerd hoe de begane grond van de geplande ontwikkeling eruit komt te zien, zijn deze locaties weergegeven met de letters A t/m G (exclusief D).



Afbeelding - Begane grond geplande ontwikkeling Kerklaan/Postlaantje

Op blokken A, B en C worden appartementen gebouwd die bestaan uit maximaal drie woonlagen. Blok E bestaat gedeeltelijk uit twee en gedeeltelijk drie woonlagen. In blok F, waar woningen in drie woonlagen worden gebouwd, bevinden zich de meeste appartementen (14). In blok G (in vier woonlagen) wordt ruimte geboden aan commerciële activiteiten op de begane grond en 8 appartementen er boven. Momenteel is nog niet bekend wat voor soort commerciële voorziening zich hier zal vestigen.

Aan de zuidzijde van blok C wordt aan achterzijde van het perceel Kerklaan 9 gelijktijdig met de planontwikkeling van onderhavig bestemmingsplan een atelierruimte gebouwd. Deze

ontwikkeling gaat gepaard met de aanleg van extra parkeerplaatsen, die bereikbaar worden via het binnenterrein van het plan UWOON. Dit heeft een gunstig effect voor onderhavig plan door toename van extra openbare parkeerplaatsen ter plaatse van het binnenterrein en een verbetering van de sociale veiligheid ter plaatse.

Voor het realiseren van de atelierruimte wordt een separate ruimtelijke procedure doorlopen.

Tussen blok E en F wordt een inrit aangelegd, die het plangebied met het Postlaantje verbindt. Aan de westzijde van het gebied wordt tevens een inrit aangelegd, die het plangebied met de Kerklaan verbindt. Deze inrit zal overkapt zijn. Tevens worden minimaal 54 parkeerplaatsen binnen het plangebied aangelegd.

In de beoogde ontwikkeling zullen minder dure appartementen worden gebouwd, die met name geschikt zijn voor starters en senioren. Een innovatief onderdeel van het project heeft betrekking op een aantal zogenaamde "meegroeiwoningen" (zie blok C in bovenstaande afbeelding). Het gaat hierbij om 3 huurwoningen op de begane grond voor ouderen. Deze worden gecombineerd met daarboven gesitueerde sociale huur (gezins)woningen voor mantelzorgers. Deze kunnen eventueel worden samengevoegd of verder worden gesplitst.

De bestaande rij monumentale haagbeuken bestaat uit 6 bomen, 5 in het plangebied en 1 buiten het plangebied. Er blijven 5 monumentale haagbeuken behouden, waarvan 4 binnen het plangebied. De ontwikkelaar treft maatregelen ter behoud van de 4 bomen binnen het plangebied. Ze zijn ingemeten, opgenomen in de verbeelding en hebben in het bestemmingsplan de dubbelbestemming Waarde - Waardevolle boom gekregen. De overige bomen, zoals aan de Kerklaan en het Postlaantje, zijn waar mogelijk behouden. De groene buitenruimte heeft een plek gekregen in aansluiting op het perceel van Proeverij de Ontmoeting aan de Stationsstraat en in het verlengde van de rij haagbeuken.

Zoals in Hoofdstuk 1 is beschreven, past de geplande ontwikkeling aan de Kerklaan/Postlaantje niet in het vigerende bestemmingsplan. Door in het herziene bestemmingsplan de bestemmingen Wonen, Centrum, Verkeer - Verblijfsgebied, Tuin en Groen op de locatie Kerklaan-Postlaantje op te nemen, zal de beoogde ontwikkeling alsnog kunnen worden uitgevoerd.

### 2.3.2 Verkavelingsplan

Het verkavelingsplan gaat uit van een compacte opzet. In dit centrumgebied van Ermelo is dat een geëigend uitgangspunt. Gezien alle voorzieningen rondom is een hogere dichtheid normaal.

De verkavelingsopzet is zodanig ontworpen dat de gevelwanden langs de Kerklaan en het Postlaantje worden gecompleteerd terwijl deze blokken langs de straat gezamenlijk een binnenhof omsluiten. In het blok aan de Kerklaan is een markante toegangspoort ontworpen. Vanaf het Postlaantje leidt tussen twee blokken een smalle straat de hof in. In de hof staan drie gebouwen, waarvan één appartementengebouw als het ware tegen de kerk aanleunt. De andere twee blokjes zijn één- en meergezinswoningen. Ze betreft de mogelijkheid voor een blokje van drie percelen. In dat laatstgenoemde blokje is in elk perceel een dubbele woning voorzien, bedoeld voor mantelzorg. Dus er moet rekening gehouden worden met een bovenwoning en benedenwoning, de zogenaamde groeiwoning.

Het bouwprogramma bestaat hoofdzakelijk uit appartementen in bouwblokjes van 11 tot 14 meter hoog. Dat is geen exceptionele hoogte, vergelijk een moderne eengezinswoning met een hoogte van 10 meter.

De gebouwen worden over het algemeen afgedekt met een zadeldak. Daarmee ontstaat vanwege de lager gelegen goothoogte een kleinschalige bouwmassa.

De architectuurstijl kan geduid worden als klassiek. De vorm en detaillering van kappen, balkons en gevelelementen geven een aangename uitstraling. Er zullen merendeels zwarte dakpannen en rode baksteengevels worden toegepast. De uitkragende balkons verzachten de gevelhoogte.

### 2.3.3 Toegankelijkheid

Bouwplan Kerklaan-Postlaantje is gelegen tussen de twee straten, Postlaantje en Kerklaan, van waaruit toegang naar het plangebied mogelijk is. Vanaf de Stationsstraat en Dr. Holtropstraat is geen toegang aanwezig.

Vanaf de Kerklaan en het Postlaantje is het gebied te bereiken voor voetganger, fietser en de auto. Er is sprake van tweerichtingsverkeer door de buurt waardoor het verkeer gelijkmatig wordt verdeeld over de straten. In de hof liggen diverse parkeerplaatsen verspreid en enigszins verscholen.

De toegangen van de meeste gebouwen liggen in de hof. Dat zijn of voordeuren van woningen of het zijn stijpunten naar de bovengelegen appartementen. Doordat alles zich in de hof concentreert zijn de afstanden van woningen naar parkeerplekken dus erg kort.

In het plan is naast de bergingen ook voorzien in opstelplekken voor fietsen in de buitenlucht. Het feit dat er aan weerszijden toegangen zijn biedt kansen voor een informeel wandelrondje.

### 2.3.4 De ruimte

De vrije ruimte tussen de bebouwing wordt naast de noodzakelijke parkeerverharding ingericht met veel groenelementen.

Zo beschikken nagenoeg alle blokken op het maaiveld over een tuin. Waar geen privétuinen zijn gepland worden groenstroken aangelegd. Tussen de verschillende parkeerplaatsen worden hagen geplant. Het zicht op aanpalende achtertuinen zal door deze groenaanleg minimaal zijn. In het plangebied wordt een speelvoorziening gerealiseerd.

Het meest in het oog springend zullen de bestaande waardevolle grote bomen zijn die, met uitzondering van één, in het plan worden behouden.

Verder is in het plan getracht zo veel mogelijk niet-monumentale bestaande bomen te behouden. De boom aan het Postlaantje blijft behouden, evenals 2 van de 3 populieren aan de Kerklaan. Eén populier aan de Kerklaan vervalt in verband de aanleg van de nodige parkeerplaatsen.

### 2.3.5 Gevolgen voor de omgeving

In de huidige situatie staan reeds meerdere gebouwen op het terrein. De omwonenden zijn dus gewend aan zicht op bebouwing achter hun erf, hoewel die van een andere aard is dan nu in deze ontwikkeling wordt gepland.

De impact van het bouwplan op de omliggende kavels zal beperkt zijn. De hogere blokken grenzen met hun zijgevels aan de aanpalende kavels of staan zo ver van de huidige bebouwing dat er een geringe beperking ontstaat in zicht en beschaduwning. Een ander blok ligt met de achterzijde tegen de zijde van het kerkgebouw.

De beide blokjes binnen de hof liggen vrij van andere erven. De driekapper ligt ten noorden van achtertuinen en sluit aan tegen een groot bijgebouw van de naastgelegen kavel. Er is door de noordligging ervan geen schaduwhinder.

De bestaande rij monumentale haagbeuken bestaat uit 6, 5 in het plangebied en 1 buiten het plangebied. Er blijven 5 monumentale haagbeuken behouden, waarvan 4 binnen het plangebied.

Eén monumentale boom zal worden gerooid. Uitgangspunt voor de stedenbouwkundige invulling van het plangebied is onder meer dat een nieuwe verbindingsweg gaat ontstaan tussen het Postlaantje en de Kerklaan. Het plangebied krijgt hiermee een volwaardige ontsluiting waaraan gewoond wordt. Het zonder die verbinding realiseren van woningen in het plangebied, achter de bebouwing aan het Postlaantje en de Kerklaan, is stedenbouwkundig ongewenst. Dit zou leiden tot een woonkwaliteit van onvoldoende niveau. Men komt dan op een achterterrein te wonen en niet aan een straat. Ook komt dan de sociale veiligheid en de toegankelijkheid voor hulpdiensten dan al snel in de knel. Verder maakt een nieuwe verbindingsweg het mogelijk om de kabels en leidingen voor de nieuwe woningen op een doelmatige wijze aan te leggen.

De ontwikkelaar treft maatregelen ter behoud van de 4 bomen binnen het plangebied. Ze zijn ingemeten, opgenomen in de verbeelding en hebben in het bestemmingsplan de dubbelbestemming Waarde - Waardevolle boom gekregen.

Ten aanzien van de bestaande niet-monumentale bomen is uitgangspunt deze zoveel als mogelijk te behouden en in te passen binnen de nieuwe invulling van het plangebied. Op basis van de huidige inzichten houdt dit in dat twee van drie populieren aan de Kerklaan, tussen de kerk en de nieuwbouw, behouden zullen blijven. Hetzelfde geldt voor de boom aan het Postlaantje, tegenover het Postlaantje 3 en 5.

De groene buitenruimte heeft een plek gekregen in aansluiting op het perceel van Proeverij de Ontmoeting aan de Stationsstraat en in het verlengde van de rij haagbeuken.

### **2.3.6 Beeldkwaliteit**

Voor het plangebied is het Beeldkwaliteitsplan Kerklaan-Postlaantje opgesteld (zie bijlage 1).

Uitgangspunt voor de planverkaveling was om zo veel mogelijk aan te sluiten bij de stedenbouwkundige opzet van de omgeving en tegelijkertijd uit te gaan van een hofje. De woningen zijn op de openbare ruimte georiënteerd. Daarbij gaat het om appartementen waarvan degene die zichtbaar zijn vanaf de Kerklaan en het Postlaantje zijn voorzien van een kap. Plaatselijk is sprake van balkons.

De bijgebouwen en erfafscheidingen die vanaf het openbaar gebied zichtbaar zijn, worden in samenhang met de woningen ontworpen. Voor een nadere beschrijving van de beeldkwaliteit wordt verwezen naar bijlage 1.

Het bouwplan is uitvoerig besproken met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Deze commissie geeft advies aan de gemeente of een bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand. De commissie heeft een positief advies gegeven over het bouwplan. Geconcludeerd kan worden dat dit bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand.





## Hoofdstuk 3 Haalbaarheid

### 3.1 Inleiding

Het bestemmingsplan moet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten om zeker te stellen dat het bestemmingsplan ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijk beleid op gemeentelijk niveau, maar ook dat van hogere overheden. Omdat in het voorliggende bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen worden opgenomen speelt ook de uitvoerbaarheid op basis van milieuaspecten als geluid, bodem en hinder van bedrijven een rol, evenals water, archeologie, flora en fauna en verkeer en parkeren en moet aangetoond worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.

Ten behoeve van dit bestemmingsplan zijn diverse onderzoeken uitgevoerd. Deze zijn toegelicht in dit hoofdstuk en de onderzoeken zijn bijgevoegd in de bijlage van deze toelichting. Nadat de onderzoeken zijn afgerond is het bouwplan in zeer beperkte mate aangepast. Deze aanpassingen zijn niet van invloed op de resultaten van het onderzoek.

### 3.2 Beleid

In deze paragraaf volgt een beschrijving van de belangrijkste beleidsdocumenten op rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau voor zover relevant voor het plangebied en de voorgenomen actualisatie van het bestemmingsplan.

#### 3.2.1 Rijksbeleid

##### 3.2.1.1 Omgevingswet

Op 12 juli 2013 heeft de ministerraad ingestemd met het wetsvoorstel Omgevingswet. De nieuwe wet treedt echter niet vóór 1 januari 2018 in werking. Met de nieuwe Omgevingswet vereenvoudigt en bundelt de overheid de regels voor ruimtelijke projecten. Er wordt gestreefd naar een betere aansluiting op de samenhang tussen verschillende plannen voor ruimtelijke ordening, milieu en natuur en op de verschillen tussen regio's. Tevens wordt het omgevingsrecht makkelijker, doordat alle relevante regelingen in één Omgevingswet worden verankerd. Vooruitlopend op de Omgevingswet heeft de provincie Gelderland een Omgevingsvisie opgesteld (3.2.2.1).

### 3.2.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) benoemt een aantal aspecten van nationaal ruimtelijk belang en is opgesteld nadat een actualisatie van het ruimtelijk- en milieubeleidsplan heeft plaatsgevonden. De verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit bleken gedateerd te zijn vanwege nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden als de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 door Minister Schultz van Haegen vastgesteld. De SVIR geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau.

Binnen de SVIR wordt de centrale visie van het Rijk uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028) en lange termijn (2040): "concurrerend", "bereikbaar" "leefbaar & veilig". Deze drie hoofddoelen kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Daarnaast wordt in de SVIR de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd (3.2.1.4).

Het plangebied binnen dit bestemmingsplan ligt niet in een omgeving waarin opgaven van nationaal belang spelen. De afstand tot de Ecologische Hoofdstructuur van de Veluwe is voldoende groot dat er geen gevolgen te verwachten zijn. Dit bestemmingsplan staat geformuleerde doelstellingen dan ook niet in de weg en past daarmee binnen de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

### 3.2.1.3 AMvB Ruimte (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, laatst gewijzigd op 12 juni 2014) heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. De hierboven beschreven SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

Het voorliggende bestemmingsplan staat, zoals net als in de vorige paragraaf geconcludeerd, geformuleerde doelstellingen van het Barro niet in de weg.

#### 3.2.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening is de verplichting opgenomen om in het geval van nieuwe stedelijke ontwikkelingen in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

De systematiek van de ladder is het meest waardevol als deze op regionaal en structuurvisieniveau wordt toegepast. Alleen op die niveaus kan de samenhang tussen (de herstructureringsopgave van) de bestaande voorraad in de diverse kernen en de nieuwe ontwikkelingen op de diverse in- en uitbreidingslocaties beschouwd worden.

De provincie Gelderland heeft haar eigen "Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik" opgesteld (3.2.2.3). Deze vormt een verbijzondering van de ladder voor duurzame verstedelijking. In genoemde subparagraaf wordt die nieuwe ontwikkeling getoetst aan de Gelderse ladder.

### 3.2.2 Provinciaal beleid/regionaal beleid

#### 3.2.2.1 Omgevingsvisie

Vooruitlopend op de Omgevingswet hebben Provinciale Staten van Gelderland d.d. 9 juli 2014 de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld. De titel "Gelderland anders", die hier aan meegegeven is, duidt op de wijze van totstandkoming van de visie: in cocreatie met partners. Daarnaast betekent "Gelderland anders" een andere manier van sturen door de provincie. Na vaststelling hebben verschillende aanpassingen plaatsgevonden van de omgevingsvisie. Op 8 juli 2015 is de meest recente versie van de Omgevingsvisie vastgesteld (actualisatieplan). Deze bevat voor de voorziene woningbouwontwikkeling geen wijzigingen ten opzichte van de eerder vastgestelde visie. Momenteel wordt de visie wederom herzien.

De Omgevingsvisie beschrijft hoe de provincie de komende tien jaar wil omgaan met ontwikkelingen en initiatieven rond economische structuurversterking, duurzaamheid, innovatie en bereikbaarheid. Maar ook met natuur, landschap, cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit. Daarbij is er sprake van regionale diversiteit en een andere wijze van werken door de provincie: minder vooraf vastleggen wat wel of niet mag. Wel vanuit heldere doelen over economische structuur en kwaliteit van de leefomgeving ruimte bieden voor initiatieven in een veranderende omgeving.

De visie kent drie hoofdthema's. "Dynamisch" duidt op economische structuurversterking, duurzaamheid, innovatie en bereikbaarheid. "Mooi" verwijst onder meer naar de opgaven op terrein van natuur, landschap, cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit. "Divers" duidt op de regionale diversiteit en de andere wijze van werken. De Omgevingsvisie integreert en vervangt vijf plannen die voorheen separaat waren: de Structuurvisie, het Waterplan, Milieubeleidsplan, de Reconstructieplannen en het Verkeer- en vervoersplan.

De Structuurvisie kiest voor versterking van de ruimtelijke kwaliteit in Gelderland. Dat gebeurt door op provinciaal niveau te sturen op kenmerken en waarden die van provinciaal belang worden geacht: natuur en water ('groenblauwe raamwerk'), maar ook de ruimtelijke ontwikkelingen in het 'rode raamwerk' van stedelijke functies en infrastructuur. De rest van de provincie, het 'multifunctioneel gebied', wordt meer dan in het verleden het domein van de

gemeenten.

In het provinciaal beleid voor stedelijke ontwikkeling wordt onderscheid gemaakt tussen bestaand bebouwd gebied en stedelijke uitbreiding. Het accent van de provinciale beleidsambities ligt op de vernieuwing en het beheer en onderhoud van bestaand bebouwd gebied (herstructurering, intensivering en revitalisering). Hiervoor is onder meer een verhoging van de kwaliteit van de leefomgeving en openbare ruimte nodig door fysieke aanpassingen.

De Algemene Structuurvisie Ruimtelijke ordening legt geen beperkingen op aan het onderhavige plan.

### 3.2.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

Vrijwel alle regels op de fysieke leefomgeving zijn opgenomen in de Omgevingsverordening (laatst geactualiseerd op 8 juli 2015, nieuwe actualisatie is in voorbereiding). Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en bodem. Hierbij kiest de provincie voor een regierol.

Op verschillende kaartlagen zijn de provinciale belangen aangegeven. De regels die hierbij zijn opgenomen zijn bindend voor gemeenten.

Op de kaartlaag 'Regels Water en Milieu' geldt voor het plangebied, net als voor de gehele kern Ermelo, de aanduiding 'intrekgebied'. Deze aanduiding brengt met zich mee dat in een bestemmingsplan geen bestemming wordt opgenomen die de winning van fossiele energie, zoals aardgas, aardolie, schaliegas en steenkoolgas, mogelijk maakt. Onderhavig bestemmingsplan voorziet hier niet in.

Ten aanzien van nieuwbouwwontwikkelingen stelt de provincie de kwantitatieve opgave voor wonen per regio vast. Binnen de door Gedeputeerde Staten vastgestelde kwantitatieve opgave wonen kunnen gemeenten en andere relevante partijen in de regio vervolgens gezamenlijk nagaan wat nodig is voor een goed functionerende regionale woningmarkt. Nieuwbouw vindt bij voorkeur plaats aanvullend op de kansen en mogelijkheden in de bestaande woningvoorraad en in vrijkomend en leegstaand vastgoed.

De provincie wil kunnen optreden als de partijen in een regio zich niet beperken tot het ontwikkelen van woningbouwmogelijkheden in bestemmingsplannen binnen de kwantitatieve opgave wonen, wanneer ze er niet in slagen om tot ( binnen) regionale programmering te komen of wanneer zij zich niet aan de afspraken houden.

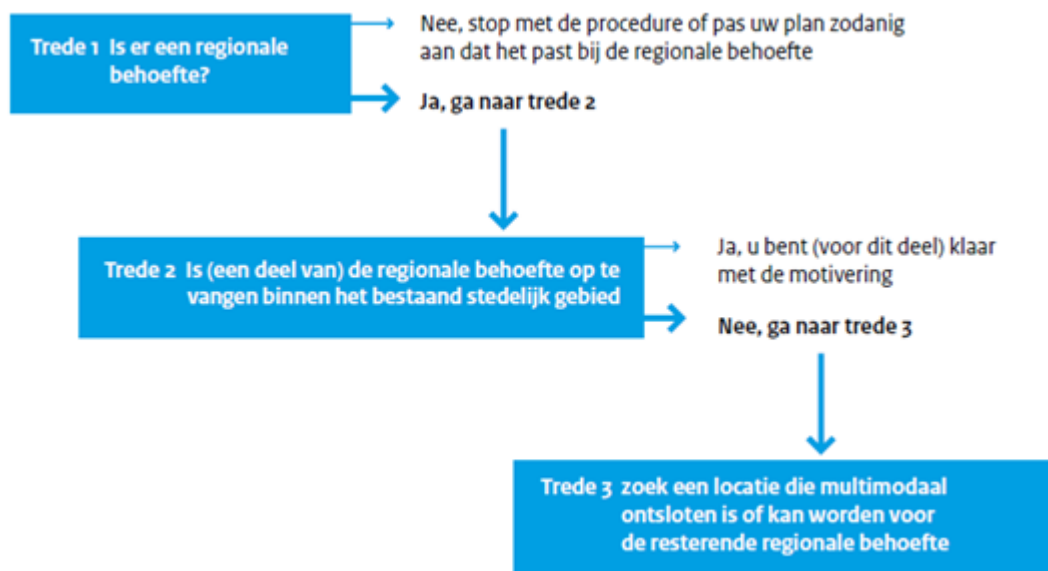
De provincie baseert de kwantitatieve opgave wonen op een actuele bevolkings- en huishoudensprognose (Primos). Op basis van de inschatting die hiermee wordt gemaakt van de behoefte aan groei van de woningvoorraad over de periode 2010 t/m 2019, wordt door Gedeputeerde Staten per regio een indicatieve (kwantitatieve) taakstelling vastgesteld (KWP 3). Per 1 januari 2015 is het KWP3 vervangen door de kwantitatieve opgave wonen (Regionaal Bouwprogramma, Woonvisie) voor de periode 2015 t/m 2024 (3.2.3.1).

### 3.2.2.3 Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik

Een belangrijk aspect in zowel de omgevingsvisie als de -verordening is de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik (zie onderstaande afbeelding). De Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik is gebaseerd op de rijksladder voor duurzame verstedelijking. Met deze ladder wordt een transparante besluitvorming en een zorgvuldige ruimtelijke afweging nagestreefd bij de keuzes voor locaties van nieuwe gebouwen. Het gaat om het tijdig afwegen van kansen en mogelijkheden om bestaande gebouwen te benutten bij overwegingen van nieuwe bebouwing.

Een goede afweging volgens de ladder vraagt om kennis van de bestaande voorraad. Gekoppeld daaraan zijn er vragen over de opgaven en kwaliteiten in een gebied:

- past de ontwikkeling bij de doelen in Gelderland? Zo ja:
- hoe voegt de ontwikkeling extra kwaliteit toe aan een gebied?



In de regionale woonvisie is voor de gemeente Ermelo een behoefte tot 2024 van 1.030 - 1.350 woningen aangegeven. Van dit aantal zijn reeds 1.190 woningen opgenomen in het bouwprogramma. Het project Kerklaan-Postlaantje is hierin ook opgenomen.

In de Woonvisie Ermelo 2014 (zie paragraaf 3.2.4.3) legt de gemeente de focus op het gefaseerd toevoegen van woningen op kansrijke locaties, vanuit markt vraag en ruimtelijke kwaliteit. In het afwegingskader voor het prioriteren van deze locaties spelen onder meer de aandachtspunten starters en senioren woningen en betaalbare (huur)woningen een grote rol. In het kader hiervan heeft de gemeente een aantal locaties van het woningbouwprogramma geprioriteerd, waarvan de locatie Kerklaan/Postlaantje er één is. De gemeente heeft de beoogde ontwikkeling dan ook al reeds meegenomen, en in diverse gesprekken met initiatiefnemer UWOON reeds overlegd over de plannen. Tevens is de nieuwe woonvisie met de daarin opgenomen programmering regionaal afgestemd. Hiermee kan trede 1 van de ladder goed worden doorlopen.

Daarnaast ligt het plangebied Kerklaan/Postlaantje in het bestaande stedelijk gebied, en kan de vraag van trede 2 eveneens positief worden beantwoord.

Geconcludeerd wordt dat in onderhavige situatie sprake is van een duurzame stedelijke ontwikkeling aangezien het plan past binnen de in de regionale en gemeentelijke woonvisie vastgestelde woningbehoefte.

### 3.2.3 Regionaal beleid

#### 3.2.3.1 Regionale Woonagenda/ Regionale woonvisie

Op 31 maart 2014 is de provinciale woonvisie Keuzevrijheid en Identiteit uit 2003 vervangen door een nieuw en actueel woonbeleid, als onderdeel van de Omgevingsvisie Gelderland. Vanwege de demografische ontwikkelingen neemt de vraag naar groei van de woningvoorraad geleidelijk af. De kwalitatieve mismatch tussen vraag en aanbod op de woningmarkt vraagt echter steeds meer aandacht van alle betrokken partijen. In de Omgevingsvisie is het idee van de Regionale Woonagenda's geïntroduceerd. De afspraken over de groei van de woningvoorraad worden hierin vastgelegd in een 'kwantitatieve opgave t/m 2024', toegespitst op een specifieke regio binnen de provincie. In de provinciale Omgevingsverordening is de status van de kwantitatieve opgave vastgelegd (art. 2.2.1.1).

Momenteel is het proces van totstandkoming en uitvoering van de Regionale Woonagenda's in volle gang. Behalve de regio en de gemeenten zijn ook de woningcorporaties en andere (markt)partijen betrokken. Daarnaast is de provincie altijd als een van de partijen betrokken bij alle woonagenda's. In de Woonagenda's worden in de meeste regio's afspraken gemaakt over thema's als betaalbaarheid, duurzaamheid en wonen en zorg. De programmering van de nieuwbouw, in combinatie met de kwantitatieve opgave wonen, is eveneens een belangrijk thema. Voor de regio Noord-Veluwe, waar Ermelo onder valt, is reeds een Regionale Woonagenda vastgesteld: de Regionale Woonvisie.

#### *Regionale Woonvisie*

Op 1 april 2015 heeft het bestuur van de regio Noord-Veluwe de Regionale Woonvisie vastgesteld. Hierin zijn vier thema's uitgewerkt: potentie van de bestaande woningvoorraad, woningmarkt in beweging (woningbouwprogrammering), wonen-welzijn-zorg en duurzaamheid.

Op basis van prognoses van de provincie en de gemeenten zijn afspraken gemaakt over de uitbreiding van de woningvoorraad per gemeente. De prognoses in de woonvisie gaan tot 2020. Aanvullend daarop zijn afspraken gemaakt voor de periode tot en met 2024. De kwantitatieve opgave wonen voor de regio Noord-Veluwe komt uit op 8.850 woningen voor de periode 2013 t/m 2024.

Voor de gemeente Ermelo is in de regionale woonvisie een behoefte tot 2024 van 1.030 - 1.350 woningen aangegeven. Van dit aantal zijn reeds 1.190 woningen opgenomen in het bouwprogramma. Het project Kerklaan-Postlaantje is hierin ook opgenomen.

De gemeente Ermelo heeft reeds een lokale woonvisie vastgesteld, waarin de Regionale Woonvisie is vertaald naar het maken van beleid en keuzes op het lokale niveau (3.2.4.3).

### 3.2.4 Gemeentelijk beleid

#### 3.2.4.1 Structuurvisie gemeente Ermelo 2025 - Ontwikkeling vanuit identiteit

In de structuurvisie is het beleid voor de ontwikkeling van Ermelo tot 2025 opgenomen. De structuurvisie heeft een tweeledig doel. Enerzijds vormt de visie een ruimtelijk toetsingskader en een visie op hoofdlijnen voor de lange termijn. Deze visie formuleert de ontwikkelingskoers voor de lange termijn en biedt een leidraad voor concrete projecten en plannen. Het is een toetsingskader, maar tegelijkertijd ook een inspiratiekader voor ruimtelijke ontwikkeling. Anderzijds bevat de structuurvisie een ruimtelijk- functioneel programma en uitvoeringsplan voor de (middellange en) korte termijn. Het gaat in op welke concrete projecten en plannen op korte termijn richting uitvoering worden gebracht en hoe deze gerealiseerd gaan worden.

De Structuurvisie geeft dus de hoofdlijnen aan waarbinnen Ermelo op een verantwoorde manier kwaliteiten kan versterken (gebruikswaarde, belevingswaarde en toetsingswaarde). De Structuurvisie geeft een ruimtelijk, functioneel en sociaal economisch raamwerk voor veranderingen in bevolkingssamenstelling, ruimtegebruik, economische activiteiten en verwachte ontwikkelingen in het buitengebied. De visie is dusdanig geformuleerd dat het als toetssteen gebruikt kan worden om ontwikkelingen en initiatieven te beoordelen.

De visie voor de toekomst van Ermelo valt uiteen in drie verschillende speerpunten: "Omgeving", "Zorg", "Recreatie en toerisme". Onder het speerpunt "Omgeving" valt het beleid voor wonen, werken, verkeer en vervoer, het centrum en natuur en landschap. Het tweede speerpunt zet het beleid voor zorg uiteen. Het derde speerpunt is gericht op recreatie en toerisme.

#### *Wonen*

Voor wonen geldt op hoofdlijnen dat reeds geplande woningbouwplannen in beeld blijven, voor de ontwikkeling van nieuwe plannen bestaat geen noodzaak. Er wordt geen rekening gehouden met eventuele groei van Ermelo na 2025. In het woningbouwprogramma ligt het accent op grondgebonden levensloopbestendige woningen en nultreden appartementen. Er wordt gestuurd op de bouw van betaalbare woningen voor startende gezinnen, waarbij ook gebruik wordt gemaakt van duurzaamheidsaspecten als middel om de woonlast te beperken.

#### *Centrum*

Voor het Centrumgebied is in 2010 een burgervisie ontwikkeld. In dit traject hebben bewoners, ondernemers, belangenbehartigers, vertegenwoordigers van voorzieningen en vertegenwoordigers van bezoekers gezamenlijk een visie ontwikkeld voor de ontwikkeling van het centrum van Ermelo. In deze visie is versterking van het kernwinkelgebied voor de detailhandel doelstelling, evenals het verbeteren van de centrumfunctie in bredere zin.

In de structuurvisie worden voor het centrum een aantal maatregelen/aandachtspunten benoemd, die onder meer betrekking hebben op het plangebied. Een belangrijke opgave voor het centrum zou zijn om de 'trekkers' in het winkelbestand, zoals supermarkten, beter te situeren. In het kader hiervan zou het gebied Kerklaan/Postlaantje als mogelijke vestigingslocatie voor een supermarkt worden onderzocht. De beoogde ontwikkeling, waarmee 363 m<sup>2</sup> commerciële ruimte wordt gerealiseerd, is beschikbaar voor detailhandelsbedrijven. Overigens is deze ruimte niet beschikbaar voor een supermarkt.

### 3.2.4.2 Masterplan Centrumontwikkeling

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 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.

Het Masterplan is gesplitst in twee delen:

- Een algemeen, sterk beleidsmatig gekleurd deel. Hierin staan de algemene beleidskaders centraal en worden uitspraken gedaan over thema's als winkelstructuur, sfeergebieden, inrichting winkelgebied, gewenste functiewijzigingen, verkeer/parkeren en gewenste beeldkwaliteit.
- Een uitwerkingsdeel. Hierin staan de kaders voor concrete situaties, met voorbeelden, uitwerkingen en nadere uitleg.

In het Masterplan Centrumontwikkeling is verder nagedacht over de positionering van functies zoals detailhandel en horeca in het centrumgebied. Trekkers zouden zo gesitueerd moeten worden dat ze zichtbaar zijn en andere winkels in de nabijheid laten meeprofiteren van de klantenstroom die ze trekken. Hierover is de gemeente concreet in overleg met verschillende partijen. Het Masterplan is het toetsingskader. Ook over de beoogde ontwikkeling heeft de gemeente diverse gesprekken gehad met UWOON, de initiatiefnemer. De beoogde ontwikkeling is in lijn met de visie die in het Masterplan Centrumontwikkeling is uitgewerkt.

### 3.2.4.3 Woonvisie Ermelo 2014

In de woonvisie Ermelo (9 juli 2014) is het beleid van de gemeente Ermelo gericht op de woningmarkt verwoord. Hierin staat toegelicht dat Ermelo tot 2020 tussen 500 -700 nieuwe huizen wil bouwen terwijl voor de gemeente in de regionale woonvisie een behoefte tot 2024 van 1.030 - 1.350 woningen is aangegeven. Van dit aantal zijn reeds 1.190 woningen opgenomen in het bouwprogramma. Het project Kerklaan-Postlaantje is hierin ook opgenomen.

Nieuwe huizen zijn bestemd voor lokale bewoners, en moet leegloop uit het dorp voorkomen. Speerpunten die verder worden genoemd zijn het creëren van aanbod voor starters en de transitie naar duurzaam wonen.

Vanuit deze visie zijn verschillende beleidsdoelstellingen afgeleid:

- a. Verhogen van de kwaliteit van de bestaande voorraad door eind 2017 minimaal 20% van de vroeg-naoorlogse woningvoorraad energetisch te hebben verbeterd;
- b. Verbeteren van de geschiktheid van de bestaande voorraad voor langer zelfstandig wonen;
- c. De bouw van nieuwe woningen gericht en slim organiseren, waardoor het bouwen van minimaal 500 en maximaal 700 woningen tot 2020 mogelijk is;
- d. Wonen, wijken en zorg: faciliteren van lokale initiatieven en vangnet zijn voor een kwetsbare groep inwoners door het bieden van ondersteuning en zorg;
- e. Krachtige wijken: versterken van wijken en buurten door wijkgericht werken toe te passen in alle wijken en buurten;
- f. Faciliteren en samenwerken met én voor de samenleving door katalysator en stimulator te zijn voor initiatieven uit deze gemeenschap.

In de beoogde planontwikkeling worden diverse woningen die geschikt zijn voor starters en



ouderen gerealiseerd. Uniek aan het concept zijn de mee-groei woningen, die ouderen in de gelegenheid kan stellen om - in nabijheid van hun mantelzorgers - langer zelfstandig te wonen. Het plan sluit dan ook goed aan bij de doelstellingen uit de Woonvisie Ermelo 2014. Hierin is de ontwikkeling aan de Kerklaan/ Postlaantje genoemd als een woningbouwlocatie met prioriteit. Iedere woningbouwlocatie zal volgens het 'afwegingskader nieuwbouw' worden beoordeeld. Gekeken wordt naar:

- Kwaliteit gaat boven productie en is leidend: dit betekent aansluiten bij de marktvraag, de consument zit zo vroeg mogelijk aan tafel.
- Keuzemogelijkheden consument en ruimte voor (collectief) particulier opdrachtgeverschap.
- Flexibele en doelgroepbrede woningen (de 'meegroeiwoning'). Geen doelgroepspecifieke woningen bouwen (zoals woningen die alleen geschikt zijn voor starters), maar flexibele woningen die geschikt zijn of geschikt te maken zijn voor meerdere levensfasen. Mede gelet op de demografische ontwikkeling van de bevolking. Dit vraagt een voldoende maatvoering van woningen en/of kavels.
- Bijzondere aandacht voor de doelgroepen starters en senioren (kleine huishoudens) en kwetsbare doelgroepen en het mede toevoegen van betaalbare (huur)woningen bij nieuwbouw. Per locatie gaan we na of deze geschikt is om (voor een deel) te voorzien in de vraag van deze doelgroepen. Betaalbare (Huur)appartementen senioren: kleine aantallen, op centrale locatie dichtbij (zorg)voorzieningen, aantoonbare vraag op basis van gesprekken met potentiële bewoners en aantal reacties op vergelijkbaar nieuwbouwaanbod.
- Het accent op grondgebonden woningen, (huur)appartementen vragen om nauwgezet maatwerk en zorgvuldig aansluiten bij de vraag.
- Ruimte, kwaliteit en toekomstbestendigheid bij nieuwbouw zijn belangrijke uitgangspunten.
- Versterken ruimtelijke kwaliteit: binnendorps en aan de randen van de bebouwde kom is ruimte voor nieuwe woningen. Grootschalige uitbreiding is niet aan de orde en boven-dien zijn de ruimtelijke mogelijkheden voor uitbreiding buiten de bebouwde kom beperkt.
- Het behoud van het 'groen' wonen in Ermelo is als onderscheidende kracht van de gemeente van belang, dit willen we bewaken. Dit vraagt aandacht voor het in stand houden van de balans tussen bebouwing en groen in de bebouwde kom.
- Relatie bestaande woningvoorraad: wat staat er al? Ermelo heeft veel tussenwoningen, twee-onder-eenkapwoningen en vrijstaande woningen in het dure segment. We houden rekening met de concurrentie van nieuwbouw ten aanzien van bestaande woningen en voegen geen woningen toe die al in ruime mate worden aangeboden op de markt.
- Nieuwe vormen van wonen met zorg: zoals hofje (fysiek en sociaal)/kleinschalige woonvormen gefaseerd toevoegen op de markt in combinatie met monitoren van omvang van de vraag in de praktijk. Leegkomende locaties en terreinen van zorgorganisaties bieden mogelijk ook kansen hiervoor.
- Duurzaamheid en energieneutraliteit als uitgangspunten bij (her)ontwikkeling van locaties op grondposities van de gemeente. Dit is ook interessant vanuit het oogpunt van de betaalbaarheid van het wonen.
- Accent op kleinschalige & gefaseerde projectontwikkeling in het dorp Ermelo (circa 20 tot 30 woningen per fase, waarbij elke fase de afrondende fase kan zijn). Daarnaast ruimte voor vraaggestuurde kavelontwikkeling door particulieren in het dorp Ermelo en in de buurtschappen (bij functieverandering: circa 4 woningen).
- Snelheid in de doorlooptijd en realisatie van projecten is van belang evenals de sturingsmogelijkheden van de gemeente.

#### *Kansrijke locaties in beeld en de rode loper uit*

Om de komende jaren gericht de woningproductie op gang te houden, heeft de gemeente een

aantal kansrijke locaties van het woningbouwprogramma geprioriteerd: hier ligt de aandacht voor de korte termijn. De rode loper voor woningbouw wordt uitgelegd voor verschillende locaties. De locatie Kerklaan/Postlaantje is hier één van.

#### **3.2.4.4 Nota Parkeernormen Ermelo**

Eind juni 2016 is het parkeerbeleidsplan door de raad vastgesteld. Dit beleidsplan geeft de gemeentelijke visie op parkeren en bevat een uitvoeringsprogramma (o.a. uitbreiding blauwe zone, parkeerwijssysteem en oplossen parkeerproblemen in woonwijken). Het beleidsplan bevat geen parkeernormen die worden gehanteerd bij het toetsen van bouwplannen. In 2018 vervallen de bouwverordeningen, waarna het bestemmingsplan het enige geldende toetsingskader is voor bouwvergunningen. Voor 2018 moeten dan ook de parkeernormen zijn opgenomen in alle bestemmingsplannen van de gemeente Ermelo, zodat bij bouwaanvragen rekening wordt gehouden met voldoende parkeergelegenheid (gerekend met de nieuwe normen). Naast een nieuwe nota parkeernormen is daartoe een facet bestemmingsplan 'Parkeernormen' opgesteld. Dit fungeert als een 'paraplu bestemmingsplan', dat in één keer voor alle bestemmingsplannen regelt dat parkeernormen hierin worden opgenomen. Dit paraplu-bestemmingsplan zal worden vastgesteld door de gemeenteraad ten tijde dat onderhavig bestemmingsplan ook wordt vastgesteld.

In dit bestemmingsplan is aangesloten bij datgene wat het paraplu bestemmingsplan regelt ten aanzien van parkeren. In paragraaf 3.8 wordt nader ingegaan op het parkeervraagstuk.

#### **3.2.4.5 Nota Omgevingskwaliteit**

De Nota Omgevingskwaliteit geeft een kader om de aantrekkelijkheid en de ruimtelijke kwaliteit van individuele gebouwen, de kwaliteit van het totaalbeeld van de gebouwen en de inrichting van de openbare ruimte in de gemeente Ermelo te behouden en te versterken. Het vormt het een toetsingskader wat gebruikt wordt voor de beoordeling van initiatieven op het gebied van stedenbouw, architectuur en openbare ruimte in de gemeente Ermelo.

De locatie maakt deel uit van het in de "Nota Omgevingskwaliteit" aangegeven centrumgebied (het plangebied maakt overigens geen deel uit van de begrenzing van het Beeldkwaliteitsplan Stationsstraat Ermelo). Dit gebied wordt getypeerd als een gebied waar in de loop der tijd een verdichting aan bebouwing heeft plaatsgevonden en dus sprake is van gemengde bebouwing. Er is een divers beeld ontstaan als gevolg van uiteenlopende stedenbouwkundige en architectonische principes. Diverse wijzigingen hebben zich voorgedaan op het gebied van het stratenpatroon, de bebouwingstypologieën en de korrelgrootte van de bebouwing. De bebouwing in het centrumgebied is overwegend vrijstaand, met uitzondering van het winkelgebied aan de Stationsstraat en omgeving en diverse grootschalige complexen.

In zijn algemeenheid geldt dat voor iedere ontwikkeling met een ruimtelijke impact een beeldkwaliteitskader wordt opgesteld. Ten behoeve van de nieuwe ontwikkeling is een separaat beeldkwaliteitsplan opgesteld. De Nota Omgevingskwaliteit geeft gebiedscriteria waaraan bouwplannen dienen te voldoen. Deze gebiedscriteria vormen algemene uitgangspunten voor bouwplannen. In veel gevallen volstaan de criteria niet bij grotere projecten en dan met name bij projecten op herontwikkelingslocaties.

Zoals de Nota Omgevingskwaliteit meldt, werkt de gemeente bij nieuw te ontwikkelen gebieden of gebieden die ingrijpend worden veranderd met beeldkwaliteitsplannen. Deze vormen na vaststelling door de raad het toetsingskader voor welstand. Een beeldkwaliteitsplan is vereist als het programma uit het nieuwbouwplan meer dan vier woningen omvat of als het bouwplan een omvang heeft dat groter is dan 500 m<sup>2</sup>. Een beeldkwaliteitsplan biedt de

gemeente de mogelijkheid om bij nieuwe ontwikkelingen vooraf (proactief) te sturen op ruimtelijke kwaliteit.

Indien het nieuwbouwplan binnen de bebouwde kom is gelegen is de gemeente leidend in het opstellen van beeldkwaliteitsplannen. Wanneer een (her)ontwikkeling is gerealiseerd en er een beheersituatie is ontstaan, beschouwt de gemeente het beeldkwaliteitsplan als onderdeel van de nota Omgevingskwaliteit en is deze nota het toetsingskader.

### 3.3 Milieuaspecten

#### 3.3.1 Bedrijven en milieuzonering

##### *Algemeen*

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt.

##### *Het plangebied*

Ten behoeve van de milieuhygiënische afweging in het kader van dit bestemmingsplan is onderzoek gedaan naar de meest nabij gelegen bedrijven van het plangebied, waarbij aansluiting is gezocht bij het stappenplan uit de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering".

Ten behoeve van de woningbouw is een onderzoek uitgevoerd naar de belemmeringen die kunnen gelden ten aanzien van de thema's akoestiek, luchtkwaliteit, externe veiligheid en bedrijven en milieuzonering. In onderstaande is de conclusie ten aanzien van het onderwerp bedrijven en milieuzonering opgenomen. Het volledige rapport is te raadplegen in Bijlage 2.

De richtafstanden voor verschillende bedrijfscategorieën worden vermeld in hoofdstuk 1 (lijst 1) van de VNG-publicatie. De richtafstanden die in de lijst zijn opgenomen gelden voor het gebiedstype rustige woonwijk en rustig buitengebied. Gezien de ligging van het plangebied in de kom van Ermelo, waarbij in de directe omgeving van het plangebied de bestemming maatschappelijk, centrum, gemengd en wonen gevestigd zijn, wordt de omgeving aangemerkt als gemengd gebied. Dit betekent dat de richtafstanden met één afstandsstap verlaagd kunnen worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Voor de toegestane activiteiten op basis van het bestemmingsplan (met uitzondering van de bestaande kerk, die ten noorden van de toekomstige woningen is gelegen) geldt dat de maatgevende richtafstand op basis van de VNG-publicatie gerespecteerd wordt. Voor de kerk geldt dat de richtafstand van 10 meter niet wordt gerespecteerd.

De gemeente is van mening dat de woningbouw op kortere afstand mogelijk is, omdat de kerk alleen gebruikt wordt voor de dienst op zondag. De activiteiten die rechtstreeks samenhangen met het belijden van de godsdienst worden op grond van het Activiteitenbesluit uitgesloten van normen. Andere activiteiten die regelmatig plaats vinden in kerken zoals het oefenen van bandjes waarbij versterkte muziek wordt gebruikt, vallen niet onder deze vrijstelling. Deze activiteiten kunnen in de praktijk overlast veroorzaken. Uit overleg met de gemeente Ermelo is gebleken dat dergelijke activiteiten in deze kerk niet plaatsvinden.

Omdat van andere activiteiten in de kerk geen sprake is, wordt de nieuwbouw acceptabel geacht.

Wel wordt geadviseerd om de geluidwering van de woning af te stemmen op de gecumuleerde geluidbelasting van het weg en de kerk. Hiermee wordt een goed woon en leefklimaat

gerealiseerd. Om de bijdrage van de kerk vast te stellen wordt geadviseerd om deze ter plaatse door middel van metingen vast te stellen.

#### *Conclusie*

Voor de toegestane activiteiten op basis van het bestemmingsplan (met uitzondering van de bestaande kerk) geldt dat de maatgevende richtafstand op basis van de VNG-publicatie gerespecteerd wordt. Voor de kerk geldt dat de richtafstand van 10 meter niet wordt gerespecteerd, de maatgevende geluidsbronnen zijn echter zodanig gesitueerd dat woningbouw in de omgeving van de kerk toelaatbaar wordt geacht. Wel zal bij die woningen sprake moeten zijn van geluidwerende maatregelen. Er is derhalve sprake van een milieuhygiënisch te verantwoorden situatie. De nieuwe woningen zullen bovendien de bedrijven niet belemmeren in hun bedrijfsvoering.

### **3.3.2 Bodem**

#### **3.3.2.1 Verkennend bodemonderzoek**

##### *Algemeen*

Voordat een bestemmingsplan wordt vastgesteld, moet aangetoond zijn dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. De bodemkwaliteit is van belang indien er sprake is van functieveranderingen of een ander gebruik.

##### *Onderzoek*

In opdracht van Nijhuis Apeldoorn BV is door Greenhouse Advies B.V. een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 uitgevoerd ter plaatse van Postlaantje en Kerklaan in Ermelo. Het doel van het bodemonderzoek is het vaststellen van de milieuhygiënische bodemkwaliteit, zowel grond als freatisch grondwater. Aan de hand van de onderzoeksresultaten wordt beoordeeld of de onderzoekslocatie in milieuhygiënisch opzicht gebruiksbeperkingen zijn voor het beoogde gebruik. Het verkennend bodemonderzoek is bijgevoegd in bijlage 4. In onderstaande zijn de conclusies van het onderzoek overgenomen.

##### *Conclusies*

Uit de analyseresultaten kan geconcludeerd worden dat:

- In de zintuiglijk met kolen verontreinigde monsters 35a, 40a en 41 een sterke verontreiniging met PAK (10 van VROM) is aangetroffen;
- In de zintuiglijk schone monsters 40a en 41a een lichte verontreiniging met PAK (10 van VROM) is aangetroffen;
- In het zintuiglijke schone monster 35a geen PAK (10 van VROM) is aangetroffen;
- In het grondmonster og-tank geen minerale olie is aangetroffen;
- In het grondwater uit peilbuis 20 geen minerale olie is aangetroffen;
- In de bovengrondmengmonsters MMBG1, MMBG2 en MMBG3 een lichte verontreiniging met lood en PAK (10 van VROM) is aangetroffen. In bovengrondmengmonster MMBG2 is eveneens een lichte verontreiniging met kwik en zink aangetroffen;
- In het ondergrondmengmonster MMOG2 lichte verontreinigingen met cadmium, koper, lood, zink, PCB (som 7), PAK (10 van VROM) zijn aangetroffen;
- In de ondergrondmengmonsters MMOG1, MMOG3 en MMOG4 geen van de onderzochte componenten aangetroffen in een concentratie boven de achtergrondwaarde of detectiegrens;
- In het grondwater uit peilbuis 65a een matige verontreiniging met zink en een lichte verontreiniging met barium en cadmium is aangetroffen;
- In het grondwater uit peilbuis 03 een lichte verontreiniging met barium is aangetroffen.

De te verwachten koollaag ter plaatse van deellocatie 1 is tijdens het onderzoek aangetroffen. Deze heeft een oppervlakte van ten minste 500 m<sup>2</sup>. De diepte van de aangetroffen laag met sterk tot volledig kolengruis varieert van 75 tot 110 cm-mv. Met een gemiddelde dikte van de koollaag van 20 cm is de omvang van de sterke verontreiniging met PAK ten minste 100 m<sup>3</sup>. Hierdoor is er sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging. Gezien de locatie al geruime tijd deze inrichting heeft wordt de PAK verontreiniging als historisch beschouwd.

Uit de Sanscrit beoordeling is naar voren gekomen dat het een ernstig geval van bodemverontreiniging betreft, maar dat niet met spoed te hoeft worden gesaneerd.

Op basis van het niet aantreffen van minerale olie ter plaatse van de ondergrondse tank op deellocatie 3 kan de hypothese verdacht op het voorkomen van minerale olie verworpen worden.

Op basis van het aantreffen van verontreinigingen in zowel de grond als het grondwater ter plaatse van deellocatie 6 dient de hypothese "locatie is onverdacht" formeel verworpen te worden.

De matig verontreiniging aan zink in het grondwater hangt waarschijnlijk samen met het plaatsingseffect. Omdat het zuidelijk deel een andere fase van ontwikkeling betreft wordt geadviseerd om voorlopig geen aanvullend of nader onderzoek naar het matig zinkgehalte uit te voeren.

In afwijking van de onderzoeksopzet is het onderzoek ter plaatse van deellocatie 4 (verificatie en afperking zinkverontreiniging), in overleg met de opdrachtgever, niet uitgevoerd, in verband met het ontbreken van toestemming tot boren van de eigenaar van de grond.

De bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie voldoet behoudens deellocatie 1 ten minste aan de kwaliteitsklasse Industrie.

#### Asbest

In sleuf 3 is in het grondmonster geen asbest aangetroffen. In het mengmonster van de sleuven 1,2,4,5 is 3 mg/kg d.s. asbest aangetroffen.

In sleuf 3 is 1 stukje asbest aangetroffen. In de grondmonsters van zowel sleuf 3 als het mengmonster van de overige sleuven is geen asbest aangetroffen. Op basis van deze gegevens is geconcludeerd dat de concentratie asbest in sleuf 3 0,32 mg/kg betreft.

De aangetroffen concentraties asbest liggen onder de wettelijke norm van 100 mg/kg. Hierdoor hoeft hier geen aanvullend onderzoek naar verricht te worden.

#### Verontreinigingen noordelijk deel locatie

In onderstaande tabel wordt een overzicht gegeven van de aanwezig verontreinigingen op het noordelijk deel van de locatie.

| Verontreiniging          | Verontreinigde parameter | Oppervlakte (m <sup>2</sup> )                    | Omvang (m <sup>3</sup> ) |
|--------------------------|--------------------------|--|--------------------------|
| Koolhoudende laag        | PAK                      | > I waarde 500<br>< I-waarde 980<br>Totaal 1.480 | 100<br>180<br>280        |
| Bovengrond Postlaantje 6 | PAK                      | max 50 m <sup>2</sup>                            | max 25 m <sup>3</sup>    |
| Boring 9                 | PAK                      | max 50 m <sup>2</sup>                            | max 25 m <sup>3</sup>    |

Bij het toekomstig gebruik van de onderzoekslocatie zal de koolhoudende laag zich vrijwel volledig onder bebouwing en bestrating bevinden. Hierdoor is deze afgedekt door een leeflaag, waardoor er geen sprake zal zijn van contactmogelijkheden. Zodoende is de verwachting dat geen aanvullende saneringsmaatregelen plaats hoeven te vinden. Wel dient de situatie geformaliseerd te worden middels een saneringsprocedure bij de provincie Gelderland.

Geadviseerd wordt bij de herontwikkeling van de locatie zowel de PAK-verontreiniging in de bovengrond bij Postlaantje 6 en de zinkverontreiniging ter plaatse van boring 9 te saneren. Bij de zinkverontreiniging wordt geadviseerd vooraf nader onderzoek uit te laten voeren, om inzicht te hebben in de omvang en de locatie van de verontreiniging.

Bovenstaande voorstellen, voor de afdekking van de koolhoudende laag en de sanering van de PAKverontreiniging in de bovengrond en de zinkverontreiniging, dienen voorgelegd te worden aan het bevoegd gezag.

### Algemeen

Ten behoeve van de verwerking van vrijkomende grond buiten de onderzoekslocatie wordt verwezen naar de uitgangspunten van het Besluit Bodemkwaliteit (Bbk).

De conclusies hebben uitsluitend betrekking op de geselecteerde deellocaties en de geanalyseerde componenten.

Gezien het verkennende karakter van dit onderzoek is het, ondanks de zorgvuldigheid waarmee het is uitgevoerd, altijd mogelijk dat eventueel lokaal voorkomende verontreinigingen niet zijn ontdekt.

#### **3.3.2.2 Aanvullend verkennend bodemonderzoek**

Aanleiding voor het aanvullend onderzoek is de aangetroffen matige verontreiniging met zink ter plaatse van boring 9 op de locatie tijdens het verkennend bodemonderzoek van Hunneman uit 2009 (projectnummer 2009425/am/sh, oktober 2009). Tijdens de uitvoering van het verkennend bodemonderzoek in september 2015 was de locatie niet toegankelijk. De aanvulling van de verkennend bodemonderzoek is bijgevoegd in bijlage 5.

Uit de analyseresultaten kan worden geconcludeerd dat er maximaal lichte verontreinigingen met zink worden aangetroffen nabij de locatie waar in het verleden een matige verontreiniging met zink is aangetroffen. Hierdoor betreft de in het verleden aangetroffen matige zinkverontreiniging waarschijnlijk een zeer lokaal voorkomende verhoogde waarde. Door het niet meer aantreffen van de matige zinkverontreiniging kan geconcludeerd worden dat op de locatie zeer waarschijnlijk geen sprake is van een ernstige zinkverontreiniging. De grond voldoet op basis van de aangetroffen concentraties zink aan de kwaliteitsklasse industrie.

Geadviseerd wordt om tijdens graafwerkzaamheden aandacht te besteden aan afwijkingen in de bodem zoals bijvoorbeeld puin.

### 3.3.3 Geluid

#### *Algemeen*

De mate waarin het geluid veroorzaakt door het (spoor) wegverkeer 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 voorkeurgrenswaarde van 48 dB niet mag overschrijden. Voor spoorwegverkeer mag de voorkeurgrenswaarde van 55 dB niet worden overschreden. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van alle (spoor) wegen op een bepaalde afstand van de geluidsgevoelige functie(s).

#### *Het plangebied*

Het plangebied is gelegen binnen de wettelijke zone van de spoorlijn Amersfoort-Zwolle. Op basis van de Wet geluidhinder is daarom een akoestisch onderzoek nodig naar optredende geluidbelasting als gevolg van railverkeer. Ten behoeve van de woningbouw is een onderzoek uitgevoerd naar de belemmeringen die kunnen gelden ten aanzien van de thema's akoestiek, luchtkwaliteit, externe veiligheid en bedrijven en milieuzonering. In onderstaande is de conclusie ten aanzien van het onderwerp akoestiek opgenomen. Het volledige rapport is te raadplegen in Bijlage 2.

De wegen in de omgeving van het plangebied hebben allemaal een wettelijke rijsnelheid van 30 km/uur. Op grond van de Wet geluidhinder zijn deze wegen niet gezoneerd en is een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk. Uit jurisprudentie is echter gebleken dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening niet volstaan kan worden met een wettelijke toets. Beoordeeld moet worden of er ter plaatse sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Hierbij moet ook de geluidbelasting inzichtelijk worden gemaakt van wegen met een snelheid van 30 km/uur.

#### *Resultaten onderzoek*

In het kader van de ruimtelijke onderbouwing zijn de (afzonderlijke) geluidbelastingen vanwege de niet-zoneplichtige wegen inzichtelijk gemaakt (zie bijlage 4). Daarnaast is de gecumuleerde geluidbelasting van alle niet-zoneplichtige wegen inzichtelijk gemaakt. Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting op de gevel in het algemeen wordt veroorzaakt door een maatgevende weg. De hoogste geluidbelasting bedraagt 62 dB exclusief aftrek conform artikel 110g Wgh, ofwel 57 dB inclusief aftrek conform artikel 110g Wgh. Indien dit een zoneplichtige weg zou zijn, is de geluidbelasting ruim hoger dan de ten hoogste toelaatbare waarde maar wel lager dan de maximale ontheffingswaarde. In dat geval zou een hogere grenswaarde vastgesteld moeten worden én zouden aanvullende gevelmaatregelen getroffen moeten worden om te kunnen voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit. In dat geval zou een gevelgeluidwering van 29 dB noodzakelijk zijn, hetgeen goed gerealiseerd kan worden met gangbare bouwtechnieken.

Een geluidbelasting van meer dan 48 dB na aftrek conform artikel 110g Wgh komt voor op de gevels aan de Kerklaan, het Postlaantje en de Dr. Holtropstraat. Het betreft in totaal 44 appartementen. Zijgevels en achtergevels van de betreffende woningen hebben een geluidbelasting van minder dan 48 dB. Daarmee beschikt elke woning over een geluidluwe gevel.

Met betrekking tot de cumulatie met railverkeer geldt ook dat in het algemeen sprake is van een maatgevende bron (wegverkeer of railverkeer) waardoor de gecumuleerde geluidbelasting niet toeneemt ten opzichte van de geluidbelasting van de afzonderlijke bronnen. Uitzondering hierop is toetspunt 46 waar de gecumuleerde geluidbelasting 52 dB bedraagt (wegverkeer) ten opzichte van respectievelijk 50 dB wegverkeer en 51 dB railverkeer.

#### *Conclusie*

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig bestemmingsplan. De berekende geluidbelastingen ten gevolge van wegverkeer worden toelaatbaar geacht op basis van vergelijkbare normen uit de Wet geluidhinder.

### 3.3.4 Luchtkwaliteit

#### *Algemeen*

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin ter bescherming van mens en milieu onder andere grenswaarden voor vervuulende stoffen in de buitenlucht (o.a. fijn stof en stikstofdioxide) zijn vastgesteld.

De wet stelt bij een (dreigende) grenswaardenoverschrijding aanvullende eisen en beperkingen voor ruimtelijke plannen die 'in betekenende mate' (IBM) leiden tot verslechtering van de luchtkwaliteit of 'gevoelige bestemmingen' binnen onderzoekszones van provinciale- en rijkswegen. Daarnaast moet uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening afgewogen worden of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het plan 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Ten behoeve van de woningbouw is een onderzoek uitgevoerd naar de belemmeringen die kunnen gelden ten aanzien van de thema's akoestiek, luchtkwaliteit, externe veiligheid en bedrijven en milieuzonering. In onderstaande is de conclusie ten aanzien van het onderwerp luchtkwaliteit opgenomen. Het volledige rapport is te raadplegen in Bijlage 2.

#### *Het plangebied*

Met het voorliggende plan zullen maximaal 67 wooneenheden worden gerealiseerd. Op grond van artikel 5.16 lid 1 onder c. Wm jo. artikel 5.16 lid 4 Wm jo. artikel 4 lid 1 Besluit niet in betekende mate jo. bijlage 4a voorschrift 3A.2, draagt de bouw van maximaal 67 nieuwe wooneenheden niet in betekende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Vanuit het bestemmingsplan moet echter ook worden aangetoond dat het verantwoord is om te bouwen in de omgeving van het projectgebied, en dat de toekomstige bewoners een goed leefklimaat wordt geboden. De concentraties van verontreinigde stoffen zijn ruim lager dan de van toepassing zijnde grenswaarden en de luchtkwaliteit in de omgeving van het projectgebied wordt niet significant beïnvloed door de ontwikkeling.

#### *Conclusie*

Het aspect lucht vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig bestemmingsplan.

### 3.3.5 Externe veiligheid

#### *Algemeen*

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Ten behoeve van de woningbouw is een onderzoek uitgevoerd naar de belemmeringen die kunnen gelden ten aanzien van de thema's akoestiek, luchtkwaliteit, externe veiligheid en bedrijven en milieuzonering. In onderstaande is de conclusie ten aanzien van het onderwerp externe veiligheid opgenomen. Het volledige rapport is te raadplegen in Bijlage 2.



### *Het plangebied*

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen externe veiligheidsrisicobronnen gesitueerd. Op grotere afstand is dat wel het geval.

De dichtsbijzijnde risicobronnen (inrichten en transport over de weg) zijn nader beschouwd in relatie tot het realiseren van de woningen binnen het plan Kerklaan-Postlaantje te Ermelo. Het betreft:

- Meatindustrie - Oude Telgterweg 177;
- Gevaarlijk transport over de weg: N303;
- Transport door buisleiding: leiding Gasunie;
- Transport door buisleiding: leiding Gasunie 7.

De plaatsgevonden risico's zijn geanalyseerd in relatie tot het realiseren van de nieuwbouw binnen het voorliggende plan. Hieruit is gebleken dat de aanwezige risicobronnen in de omgeving allen geen belemmering vormen voor de besluitvorming inzake het realiseren van de nieuwe woningen in het plangebied.

### *Conclusie*

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig bestemmingsplan. Wel heeft de gemeente aangegeven dat een groepsrisicoberekening uitgevoerd moet worden vanwege de ligging van het plangebied in de nabijheid van de spoorlijn.

### **Groepsrisicoberekening**

Vanwege de ligging van het plangebied nabij de spoorlijn waar vervoer van gevaarlijke stoffen plaats vindt, is een groepsrisicoberekening uitgevoerd. Deze berekening is bijgevoegd in bijlage 3.

Uit de berekening blijkt dat het groepsrisico marginaal toe neemt, met een maximale toename van  $4 \times 10^{-10}$  per jaar bij 45 personen. Dit is een toename van circa 0,08% van de oriëntatie waarde voor het groepsrisico. Het groepsrisico van de gemeente Ermelo blijft ruim onder de door de overheid opgestelde oriëntatie waarde.

## **3.4 Water**

Op grond van artikel 3.1.6 Bro dient in de toelichting op ruimtelijke plannen, een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin staat de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan op de waterhuishouding. In die paragraaf dient uiteengezet te worden of en in welke mate het plan gevolgen heeft voor de waterhuishouding (waaronder grondwater en waterveiligheid). Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets: 'het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren (door de waterbeheerder), afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten'. Ten behoeve van dit thema is een Waterplan en waterparagraaf opgesteld. Deze is toegevoegd in bijlage 6.

De ruimtelijke ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt met dit bestemmingsplan hebben geen of nauwelijks gevolgen voor het watersysteem. In het plangebied liggen geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde A-wateren), waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging. Ook wordt er niet meer dan 1.500 m<sup>2</sup> verhard oppervlak aangelegd. Dit betekent dat dit plan geen essentiële waterbelangen raakt. Op basis daarvan wordt door het waterschap voor het onderhavige plan een positief wateradvies gegeven.

Waterschap Vallei en Veluwe heeft voor ontwikkelingen waar geen of nauwelijks een waterbelang bestaat een standaard waterparagraaf opgesteld.

Voor alle ruimtelijke ontwikkelingen gelden de volgende algemene uitgangspunten.

### **3.4.1 Beleid**

#### **De Europese Kaderrichtlijn Water (2003)**

De Europese Kaderrichtlijn Water gaat er vanuit dat water geen gewone handelswaar is, maar een erfgoed dat moet worden beschermd en verdedigd. Het hoofddoel van de richtlijn is daarop gebaseerd. De Kaderrichtlijn Water geeft het kader voor de bescherming van landoppervlaktewater, overgangswater, kustwater en grondwater. Dat moet ertoe leiden dat:

- aquatische ecosystemen en gebieden die rechtstreeks afhankelijk zijn van deze ecosystemen, voor verdere achteruitgang worden behoed;
- emissies worden verbeterd;
- duurzaam gebruik van water wordt bevorderd op basis van bescherming van de beschikbare waterbronnen op lange termijn;
- er wordt gezorgd voor een aanzienlijke vermindering van de verontreiniging van grondwater.

#### **Nationaal Waterplan**

De hoofddoelstelling voor waterbeheer in Nederland is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP): Nederland, een veilige en leefbare delta, nu en in de toekomst. Het Nationaal Waterplan is tevens een structuurvisie op basis van de Waterwet en de Wet ruimtelijke ordening en is opgesteld voor de planperiode 2009-2015.

#### **Waterbeleid in de 21e eeuw (2000)**

De hoge waterstanden in de rivieren in 1995 en 1996 en de klimaatscenario's waarin naast de zeespiegelstijging ook meer en heviger buien worden voorspeld hebben geleid tot vernieuwde aandacht voor water. Nederland is met zijn lage ligging en hoge verstedelijkingsgraad kwetsbaar voor wateroverlast en de veiligheid is in de toekomst in het geding. Maar ook door de drogere zomers is er het risico van watertekorten en verdroging. De commissie "Waterbeheer 21e eeuw" heeft in opdracht van de regering duidelijk gemaakt dat we anders moeten omgaan met water en ruimte. Ruimte die nu beschikbaar is voor de bescherming tegen overstromingen en wateroverlast moet ten minste behouden blijven. De aanwezige ruimte mag niet sluipenderwijs verloren gaan bij de uitvoering van nieuwe projecten voor infrastructuur, woningbouw, landbouw of bedrijventerreinen.

#### **Waterplan provincie Gelderland**

Het Provinciaal Waterplan 2010-2015 is mede kader voor de wijze waarop omgegaan wordt met water in het plangebied. Het waterplan is beschreven aan de hand van een aantal thema's zoals landbouw, wateroverlast, watertekort, natte natuur, grondwaterbescherming en hoogwaterbescherming. Voor deze thema's is beschreven welke doelstellingen voor 2007 en 2015 er liggen. Hierbij is rekening gehouden met de Europese kaderrichtlijn water en het beleid.

#### **Waterbeheer 21e eeuw (WB21)**

Het thema "water als ordenend principe" loopt als een rode draad door het gehele plan. Dit houdt in dat, voordat er beslissingen worden genomen op ruimtelijk gebied, er wordt bekeken welke gevolgen die hebben voor watersystemen. Dit waterplan valt onder het regime van de nieuwe waterwet (22 dec. 2009).

#### **Waterbeheersplan Waterschap Vallei en Veluwe**

In de Waterbeheersplannen 2010 - 2015 hebben beide Waterschappen hun ambities en uitvoeringsprogramma's vastgelegd voor de periode 2010 tot en met 2015. De plannen bepalen in grote lijnen de agenda's voor de komende zes jaar. De plannen zijn mede kaderstellend voor de

wijze waarop omgegaan wordt met water in de plangebieden.

### **Keur Waterschap Vallei en Veluwe**

Op 1 januari 2014 is de nieuwe Keur met de Algemene - en Beleidsregels van Waterschap Vallei en Veluwe in werking getreden. Het waterschap stelt deze regels vast ter behartiging van de waterschapstaak en het bereiken van de doelstelling zoals genoemd in artikel 2.1 van de Waterwet. Alle handelingen in of nabij een waterstaatswerk worden hieraan getoetst.

### **Beleidsregel Water brengen in een oppervlaktewaterlichaam vanaf nieuw verhard oppervlak**

Het doel van deze beleidsregel is de versnelde afvoer van neerslag afkomstig van verhard oppervlak in het beheersgebied te beperken tot de maatgevende afvoer van het landelijk gebied. Een uitbreiding van het verhard oppervlak moet dus in principe, vanuit waterhuishoudkundig oogpunt, waterbalans neutraal plaatsvinden. Zonder watervergunning van het waterschapsbestuur is het verboden water te brengen in of te onttrekken aan oppervlaktewaterlichamen.

Omdat het watersysteem bij een T=100 neerslaggebeurtenis moet blijven functioneren is het uitgangspunt dat de neerslag die valt tot deze T=100 geen extra belasting mag veroorzaken dan dat er bij een onverharde situatie zou zijn geweest. Niet al het water dat vrijkomt gedurende een regenbui, wordt afgevoerd. Een deel zal verdampen en achterblijven op de plek waar het valt (interceptie). Rekening houdend met deze factoren gaat Waterschap Vallei en Veluwe ervan uit dat er zonder voorzieningen 60 mm meer geloosd wordt dan in een onverharde situatie. Deze hoeveelheid moet daarom gecompenseerd worden. De wijze waarop deze compensatie wordt gerealiseerd is aan de initiatiefnemer.

### *Gemeentelijk waterplan*

De gemeente Ermelo samen met waterschap Vallei en Veluwe een waterplan (waterplan 2008-2012) opgesteld. Het waterplan formuleert de doelstellingen die gemeente en waterschap hebben voor het toekomstige waterbeheer. Met het waterplan streven de gemeente en het waterschap naar een duurzaam watersysteem met een aantrekkelijke uitstraling dat aansluit bij de natuurlijke omstandigheden op en om het Ermelose grondgebied voor nu en in de toekomst.

De gemeente ligt op de overgang van de stuwwal van de Veluwe naar de voormalige Zuiderzeekust, waardoor lokaal grote verschillen in de waterhuishouding bestaan. De Veluwe is hoog gelegen en droog; het gebied aan de Randmeren is een stuk natter. In het stedelijk gebied van Ermelo bevinden zich geen watergangen. Wel zijn er diverse watergangen, waaronder de Hierdensebeek, gelegen in het buitengebied van Ermelo, als ook natte natuur, waaraan de status 'hoogste ecologische niveau' is toegekend.

De gemeente en het waterschap streven naar een gezond, veilig en duurzaam watersysteem. Daarbij zijn de volgende thema's geformuleerd: waterkwantiteit, waterkwaliteit en ecologie, water in de bebouwde leefomgeving, grondwater, afvalwater en afkoppelen hemelwater en beheer en onderhoud stedelijk water. Door het houden van workshops en het consulteren van betrokkenen is het functioneren van het huidige watersysteem in kaart gebracht. De geconstateerde knelpunten zijn enerzijds knelpunten in het huidige functioneren van het systeem, en anderzijds punten waar de huidige situatie niet overeenkomt met de neergelegde visie. De belangrijkste knelpunten uit deze analyse zijn:

- knelpunten in de afvoercapaciteit en/of bergingscapaciteit van watergangen en riolering;
- wateroverlast bij hevige regenval (water-op-straat);
- slechte waterkwaliteit op enkele locaties;
- verdroging van de watergangen en natte natuur;
- communicatie en educatie krijgen onvoldoende aandacht;

- grondwateroverlast in Speuld vanwege een schijngrondwaterspiegel.

Verder is door de gemeente aan de initiatiefnemer aangegeven dat:

UWOON zal de hemelwaterafvoeren van de te realiseren dakoppervlakken en aan te brengen terreinverhardingen niet op de riolering aansluiten of laten aansluiten; in plaats daarvan zal UWOON voor eigen rekening en in overleg met de gemeente voorzieningen treffen, onderhouden, instandhouden en zonodig vernieuwen om het van de daken en van het terrein zelf te ontvangen regenwater op het verkochte te verzamelen, te houden en te bergen en middels daarvoor geschikte infiltratie- en/of andersoortige voorzieningen in c.q. via de bodem te infiltreren of anderszins op eigen grondgebied te verwerken c.q. gebruiken. De hoeveelheid op eigen terrein te bergen regenwater afkomstig van de daken dient, aantoonbaar, minimaal 36 mm te zijn. Bij de keuze van een infiltratievoorziening beneden maaiveld dient een bovengrondse overstort aanwezig te zijn welke niet op de riolering mag worden aangesloten.

Indien uit nader onderzoek blijkt of door UWOON onweerlegbaar kan worden aangetoond dat bodeminfiltratie of andere verwerking van het dakwater op eigen terrein redelijkerwijs niet mogelijk is kan van gemeentewege aan de nader door haar te bepalen voorwaarden ontheffing worden verleend van de in de vorige volzin omschreven verplichting.

#### **Uitgangspunten voor het bestemmingsplan**

Voor ruimtelijke ontwikkelingen gelden op basis van bovengenoemd beleid de volgende uitgangspunten:

- Hemelwater wordt op basis van de trits 'vasthouden-bergen-afvoeren' zoveel mogelijk ter plaatse vastgehouden. Wanneer lozen in de bodem redelijkerwijs niet mogelijk is kan geloosd worden op oppervlaktewater. Lozen op de riolering is in principe niet toegestaan;
- Afvalwater niet zijnde 'schoon' hemelwater aansluiten op het riool;
- Bij nieuwbouw het vloerpeil op tenminste 1 meter boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand aanleggen;
- De ontwikkeling dient grondwaterneutraal te zijn. Drainage of andere middelen om grondwater af te voeren zijn in principe niet toegestaan.
- Geen uitlogende materialen gebruiken op plaatsen die in contact kunnen komen met (grond)water;
- Mogelijk is een watervergunning of melding nodig. Een watervergunning van het waterschap is bijvoorbeeld nodig voor het dempen en/of vergraven van watergangen, het lozen van water op oppervlaktewater en het onttrekken van grondwater.

#### *Hemelwater:*

Een belangrijk principe is dat een deel van het hemelwater binnen het plangebied wordt vastgehouden en/of geborgen en dus niet direct afgevoerd wordt naar de riolering of het oppervlaktewater. Hiermee wordt bereikt dat de waterzuiveringsinstallatie beter functioneert, verdroging wordt tegen gegaan en piekafvoeren in het oppervlaktewater (met eventueel wateroverlast in benedenstrooms gelegen gebieden) wordt voorkomen. Bij lozing op oppervlaktewater zal hiervan een melding gedaan moeten worden bij het waterschap.

#### *Grondwater:*

Om grondwateroverlast te voorkomen adviseert het waterschap om boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te ontwerpen. Dit betekent dat aspecten zoals ontwateringsdiepte en infiltratie van hemelwater, beschouwd worden ten opzichte van de GHG. Het structureel onttrekken / draineren van grondwater is geen duurzame oplossing en moet worden voorkomen. Het waterschap adviseert de initiatiefnemer dan ook om voorafgaand aan

de ontwikkeling een goed beeld te krijgen van de heersende grondwaterstanden en GHG. Eventuele grondwateroverlast is in eerste instantie een zaak voor de betreffende perceeleigenaar.

#### *Oppervlaktewater:*

Het waterschap is verantwoordelijk voor het peilbeheer in regionaal oppervlaktewater. Daarbij heeft het waterschap de taak om het oppervlaktewatersysteem zo in te richten dat er geen inundatie plaatsvindt tot 1 maal per 100 jaar in stedelijk en 1 maal per 10 jaar in landelijk gebied.

### **3.4.2 Watertoets**

Via de website [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl) is een digitale watertoets uitgevoerd. In onderstaande is de beoordeling van de digitale watertoets overgenomen.

In het plangebied liggen geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde primaire of A-watgangen), waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging. Dit betekent dat dit plan geen essentiële waterbelangen raakt. Op basis daarvan wordt door het waterschap voor het onderhavige plan een positief wateradvies gegeven.

#### **Aandachtspunten**

Voor de verdere uitwerking en concretisering van de beoogde ontwikkeling, geeft het waterschap aan dat rekening gehouden moet worden met een aantal algemene en gebiedsspecifieke aandachtspunten voor water.

#### **Algemene aandachtspunten**

##### *Vasthouden - bergen - afvoeren*

Een belangrijk principe is dat een deel van het hemelwater binnen het plangebied wordt vastgehouden en/of geborgen en dus niet direct afgevoerd wordt naar de riolering of het oppervlaktewater. Hiermee wordt bereikt dat de waterzuiveringsinstallatie beter functioneert, verdroging wordt tegen gegaan en piekafvoeren in het oppervlaktewater (met eventueel wateroverlast in benedenstrooms gelegen gebieden) wordt voorkomen. Bij lozing op oppervlaktewater zal hiervan een melding gedaan moeten worden bij het waterschap.

##### *Grondwaterneutraal bouwen*

Om grondwateroverlast te voorkomen adviseert het waterschap om boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te ontwerpen. Dit betekent dat aspecten zoals ontwateringsdiepte en infiltratie van hemelwater, beschouwd worden ten opzichte van de GHG. Het structureel onttrekken / draineren van grondwater is geen duurzame oplossing en moet worden voorkomen. Het waterschap adviseert de initiatiefnemer dan ook om voorafgaand aan de ontwikkeling een goed beeld te krijgen van de heersende grondwaterstanden en GHG. Eventuele grondwateroverlast is in eerste instantie een zaak voor de betreffende perceeleigenaar

Om verontreiniging van bodem, grond- en/of oppervlaktewater te voorkomen is het van belang dat het afstromende hemelwater niet verontreinigd raakt. Dit kan door nadere eisen of randvoorwaarden te stellen aan bijvoorbeeld de toegepaste (bouw)materialen. Wij vragen de initiatiefnemer de beslisboom voor het afkoppelen van verhard oppervlak van ons waterschap toe te passen. Deze beslisboom is te vinden op de website van het waterschap.

#### **Gebiedsspecifieke aandachtspunten**

##### *Grondwaterfluctuatiezone*

Het plangebied ligt binnen de grondwaterfluctuatiezone, zoals die door de Provincie Gelderland

is bepaald. Dit is een zone langs de flanken van het Veluwemassief, waar de grondwaterstanden naar verwachting op termijn zullen stijgen. Afhankelijk van de verwachte stijging kan het raadzaam zijn daar nu rekening mee te houden, om daarmee toekomstig grondwateroverlast te voorkomen.

### **3.4.3 Waterplan en waterparagraaf**

Ten behoeve van het bestemmingsplan is een Waterplan en waterparagraaf opgesteld. Het rapport is bijgevoegd in bijlage 6. In dit rapport is ingegaan op de beschrijving van het bouwplan, het geldende waterbeleid, een beperkt infiltratieonderzoek en de toekomstige waterhuishouding van het plangebied is beschreven. In onderstaande volgt een samenvatting van het beperkt infiltratieonderzoek en de toekomstige waterhuishouding.

#### **Beperkt infiltratieonderzoek**

Uit het onderzoek blijkt dat de bodem geschikt is voor infiltratie van hemelwater. Gezien de huidige GHG op 1,5 tot 2,0 m-mv en wordt ook bij een maximale stijging van de GHG met 80 centimeter (voorspelling ten gevolge van ligging in de grondwaterfluctuatietoneel) nog voldaan aan de minimaal benodigde GHG.

Aangezien voor bovengrondse infiltratievoorzieningen in het plan geen ruimte is, kan infiltratie plaatsvinden middels infiltratieriolering, -putten of -kratten of diepte-infiltratie.

#### **Toekomstige waterhuishouding**

##### *Waterhuishouding*

Het plan loopt geen verhoogd risico op wateroverlast als gevolg van overstromingen. Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. In het verleden is er in of rondom het plangebied geen wateroverlast of grondwateroverlast geconstateerd. De toename van het verharde oppervlak is minder dan 1.500 m<sup>2</sup> en er zal geen oppervlaktewater worden gedempt. Binnen of aangrenzend aan het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

##### *Voorkeursbeleid hemelwaterafvoer*

Een belangrijk uitgangspunt is dat al het hemelwater binnen het plangebied wordt vastgehouden en/of geborgen en dus niet direct afgevoerd wordt naar de riolering of het oppervlaktewater. Hiermee wordt bereikt dat riolering en waterzuiveringsinstallatie niet onnodig worden belast, verdroging wordt tegen gegaan en piekafvoeren in het oppervlaktewater (met eventueel wateroverlast in benedenstrooms gelegen gebieden) wordt voorkomen. Bij lozing op oppervlaktewater zal hiervan een melding gedaan moeten worden bij het waterschap.

In het plan wordt er naar gestreefd het voorkeursbeleid van het waterschap op te volgen.

Afvalwater en hemelwater worden behandeld via een gescheiden stelsel, waarbij hemelwater binnen de plangrenzen wordt geïnfiltreerd in de bodem.

Door de opdrachtgever is aangegeven dat voor infiltratie van hemelwater gebruik zal worden gemaakt van infiltratiekratten, die zowel langs de bebouwing als onder parkeergelegenheid zullen worden aangelegd.

Hemelwater vanaf bebouwing wordt ondergronds middels regenpijpen, via een hemelwaterafvoer, afgevoerd richting de infiltratievoorziening die gelegen is binnen de eigen perceelgrenzen. De regenpijpen zullen hiertoe vlak boven het maaiveld worden voorzien van een bladvang, welke ook kan dienen als noodoverloop in extreme situatie indien de hemelwaterafvoer/infiltratievoorziening het aanbod niet aan kan.

Het verhardingsprofiel ontsluitingswegen en parkeergelegenheid zal dusdanig worden

ontworpen dat hemelwater afstroomt richting goten en via kolken ofwel rechtstreeks in de infiltratievoorziening stroomt danwel via een hemelwaterafvoer hierin afwatert.

Volgens de uitgangspunten van duurzame (stede)bouw moet de keuze van bouwmaterialen zo zijn dat vervuiling van het grond- en oppervlaktewater en de waterbodems zoveel mogelijk wordt voorkomen. Dat wil zeggen: maak voor toepassing als dakbedekking, gevelbekleding of straatmeubilair geen gebruik van uitlogende bouwmaterialen zoals zink, koper, lood en bitumineuze dakbedekking. Kies voor toepassing als dakgoot of hemelwaterafvoer geen (ongecoate) uitloogbare materialen of kies hiervoor een innovatieve toepassing. Er worden geen (bouw)materialen toegepast waardoor het afstromende hemelwater bijvoorbeeld door uitloging verontreinigd kan raken.

De verharding zal extensief worden gebruikt, zodat van noemenswaardige verontreiniging van afstromend hemelwater geen sprake zal zijn. Verontreiniging moet wel zoveel mogelijk worden voorkomen. Dit kan door het afval in te zamelen, te vegen en door geen chemische onkruidbestrijding toe te passen.

#### *Riolering*

Het rioolstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente. Aangezien nieuwe riolering dient te worden aangelegd in de toekomstige ontsluitingsweg en het aantal en verdeling van de huisaansluitingen veranderd, zal overleg moeten worden gevoerd over aansluitvergunningen.

#### *Grondwater*

Om grondwateroverlast te voorkomen adviseert het waterschap om boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te ontwerpen. Dit betekent dat aspecten zoals ontwateringsdiepte en infiltratie van hemelwater, beschouwd worden ten opzichte van de GHG. Het structureel onttrekken / draineren van grondwater is geen duurzame oplossing en moet worden voorkomen. Het waterschap adviseert de initiatiefnemer dan ook om voorafgaand aan de ontwikkeling een goed beeld te krijgen van de heersende grondwaterstanden en GHG. Eventuele grondwateroverlast is in eerste instantie een zaak voor de betreffende perceeleigenaar. In paragraaf 2.3 is de bodemopbouw en geohydrologie weergegeven, waaruit blijkt dat de heersende GHG ten opzichte van de maaiveldhoogte ruimschoots voldoet aan de minimale ontwateringsdiepte (zelfs in geval de GHG met 80 centimeter zou stijgen).

#### *Watertoetsproces*

De initiatiefnemer heeft het waterschap geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de Digitale Watertoets. Toetsing aan de kaartlagen en beantwoording van de vragen heeft ertoe geleid dat de verkorte watertoetsprocedure is toegepast.

In het plangebied liggen geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde primaire of A-watgangen), waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging. Dit betekent dat dit plan geen essentiële waterbelangen raakt. Op basis daarvan wordt door het waterschap voor het onderhavige plan een positief wateradvies gegeven. De rapportage van de digitale watertoets is opgenomen in bijlage 6.

Eventueel benodigde vergunningen worden niet binnen de watertoets procedure of met deze Digitale Watertoets geregeld en zullen via daarvoor bedoelde procedures verkregen moeten worden. Een watervergunning van het waterschap is bijvoorbeeld nodig voor het dempen en/of vergraven van watgangen, het lozen van water op oppervlaktewater en het onttrekken van grondwater. Informatie over een watervergunning kunt u vinden op de website van het waterschap ([www.vallei-veluwe.nl/loket](http://www.vallei-veluwe.nl/loket)).

#### 3.4.4 Overleg waterschap

Met het waterschap heeft overleg plaats gevonden over het bouwplan. Door het waterschap is aangegeven dat geen sprake is van een waterbelang met als voornaamste reden dat de oppervlakte aan verharding met niet meer dan 1.500 m<sup>2</sup> toe neemt. Het verslag van dit overleg is bijgevoegd in bijlage 19.

### 3.5 Flora en fauna

#### Algemeen

Voordat ruimtelijke ingrepen mogen plaatsvinden moet eerst een onderzoek plaatsvinden in het kader van de Wet natuurbescherming en Ecologische Hoofdstructuur (EHS, thans Nationaal NatuurNetwerk, NNN) en eventuele andere natuurregelgeving. Bij deze activiteit moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. In het kader van het NNN dient er getoetst te worden of de beoogde ontwikkelingen een negatieve invloed hebben op de beschermde gebieden. In het kader van de Wet natuurbescherming dient te worden nagegaan of vaste rust- en verblijfplaatsen door de ingreep worden aangetast (verwijderd, ongeschikt gemaakt) of dieren opzettelijk worden verontrust.

#### *Vogel- en Habitatrichtlijnen*

De Vogel- en Habitatrichtlijngebieden vormen in de Europese unie tezamen een coherent Europees ecologisch netwerk ten behoeve van herstel en behoud van de natuurlijke habitats en de daarin aanwezige soorten. De uitvoeringsinstrumenten voor de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in Nederland zijn de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet.

#### *Natuurbeschermingswet 1998*

De Natuurbeschermingswet 1998 regelt de bescherming van natuurgebieden in Nederland en is gericht op gebiedsbescherming. Sinds 1 oktober 2005 zijn tevens de verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden in de Natuurbeschermingswet 1998 opgenomen. Deze wet bepaalt in Nederland welke activiteiten wel en niet mogen plaatsvinden in en/of nabij deze beschermde gebieden. Voor activiteiten die schadelijk zijn voor de natuurgebieden en instandhoudingsdoelstelling geldt een vergunningplicht. De volgende gebieden worden aangewezen en beschermd op grond van de Natuurbeschermingswet 1998:

- Natura 2000-gebieden;
- beschermde natuurmonumenten;
- gebieden die de Minister van LNV aanwijst ter uitvoering van verdragen of andere internationale verplichtingen (met uitzondering van verplichtingen op grond van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn), zoals Wetlands.

Voor de aangewezen soorten en habitats zijn instandhoudingsdoelstellingen opgesteld die worden uitgewerkt in beheerplannen. De beheerplannen, die ook duidelijkheid moeten geven over de activiteiten die wel of niet plaats kunnen vinden, zijn nog niet definitief vastgesteld. In Nederland zijn nog niet alle grenzen van de Natura 2000-gebieden definitief aangewezen, de ontwerp-aanwijzingsbesluiten liggen nu ter inzage.

Voor activiteiten die plaatsvinden in of nabij een beschermd gebied (in de gemeente Ermelo de Veluwe en Veluwerandmeren) in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 dient een voortoets plaats te vinden om de ingreep te toetsen op mogelijke effecten op de aangewezen gebieden en natuurwaarden (inclusief cumulerende effecten). Volgt uit deze voortoets (oriënterende fase) de conclusie dat er zeker geen sprake is van een negatief effect, dan hoeft geen vergunning te worden verleend. Is er mogelijk wel een negatief, maar zeker niet significant



effect dan dient een vergunning te worden aangevraagd middels een verslechterings- of verstoringstoets. Als er kans is op significante negatieve effecten, dan dient een passende beoordeling en MER plaats te vinden.

### *Wet natuurbescherming*

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet komt in de plaats van de Natuurbeschermingswet 1998, Flora- en faunawet en de Boswet. De quickscan Natuurwetgeving (zie in navolgende) is opgesteld toen de Wet natuurbescherming nog niet gold. Naar aanleiding van de nieuwe wet is een aanvullende notitie (zie verder in deze paragraaf) opgesteld.

### **Quickscan Natuurwetgeving**

Aanleiding voor de quick-scan Natuurwetgeving is de voorgenomen herontwikkeling van de locatie bestaande uit de sloop van bestaande panden en het realiseren van nieuwbouw ter plaatse. De quick-scan of vooronderzoek is geen soortgerichte inventarisatie, maar de eerste fase in het kader van de procedure van de Flora- en faunawet. De quickscan is bijgevoegd in bijlage 7.

De Flora- en faunawet (thans: Wet natuurbescherming) voorziet in de bescherming van planten- en diersoorten. De wet bepaalt dat geen schade aan beschermde planten en dieren mag worden toegebracht, tenzij uitdrukkelijk toestemming is verleend (het “nee, tenzij” beginsel). Daarnaast erkent de wet dat alle dieren van onvervangbare waarde zijn en daarom geldt de zorgplicht. De zorgplicht houdt in dat iedereen ‘voldoende zorg’ in acht moet nemen voor alle in het wild voorkomende dieren en hun leefomgeving. Gesteld wordt dat alle vogels, zoogdieren, amfibieën en reptielen en een aantal (meest zeldzame) planten, vlinders, libellen, vissen en ongewervelden beschermd zijn.

In de praktijk en bij een planontwikkeling zijn bepaalde handelingen ten aanzien van dieren en planten slechts onder strikte voorwaarden mogelijk. Hiermee heeft de Flora- en faunawet de nodige consequenties voor ruimtelijke ontwikkelingen (zie bijlage 1).

In de Flora- en faunawet wordt onderscheid gemaakt in drie beschermingsregimes:

- tabel 1 (algemene soorten);
- tabel 2 (overige soorten);
- tabel 3 (strikt beschermde soorten) en vogels.

Voor tabel 1 soorten geldt een vrijstelling in het kader van ruimtelijke ontwikkeling. De algemene zorgplicht (zie bijlage 2) is echter in alle gevallen van toepassing. Van belang voor de quick-scan zijn met name de tabel 2 en 3 soorten en vogels, aangezien deze in principe ontheffingsplichtig zijn. Voor een overzicht van de resultaten van het literatuuronderzoek naar flora- en faunasoorten (tabel 2 en 3 soorten).

### *Resultaten flora*

Uit informatie verkregen van het Natuurloket blijkt dat er in de omgeving sprake is van diverse beschermde soorten vaatplanten. Binnen een straal van een kilometer komen de Jeneverbes, Steenanjer, Tongvaren en Waterdrieblad. De Tongvaren is in het verleden ook aangetroffen ter plaatse van het plangebied. Op enigszins ruimere afstand (1-5 kilometer) zijn onder andere Gele helmbloem, Muurbloem en Rapunzelklokje waargenomen.

Ter plaatse van onderhavig onderzoeksterrein zijn echter geen (voornoemde) beschermde soorten aangetroffen. Ter plaatse is met name sprake van gras (gazon) en algemene soorten planten tussen het straatwerk (Brede weegbree, Paardenbloem, etc.). Daarnaast is er sprake van enkele bomen binnen het plangebied, waaronder Esdoorn en Berk. Tevens is er sprake van bosschage en ruigte. Hierin zijn onder andere Brem en Gewone vlier aangetroffen.

De tuinen zijn voornamelijk ingericht met cultivarsoorten.

#### *Resultaten fauna*

Voor de verschillende soortgroepen zijn de verspreidingsgegevens bestudeerd. Deze verspreidingsgegevens hebben veelal betrekking op uurhokniveau (gebied van 5 x 5 kilometer). Tevens is gebruik gemaakt van gegevens beschikbaar bij het Natuurloket.

#### Vogels

Tijdens het veldbezoek zijn binnen het plangebied enkele vogels waargenomen. Het gaat hierbij om algemene soorten als de Merel, Turkse tortel en Spreeuw. Tevens zijn er geen nesten waargenomen in of tegen de woningen. Jaarrond beschermde nesten zijn eveneens niet aangetroffen en worden voorts ook niet verwacht ter plaatse van de onderzoekslocatie.

#### Grondgebonden zoogdieren

Binnen en nabij het plangebied verwachte soorten grondgebonden zoogdieren zijn alleen algemene soorten (tabel I soorten), zoals bruine rat en huismuis, hiervoor geldt een vrijstelling in het kader van ruimtelijke ontwikkeling. Voor overige soorten is de locatie (geheel verhard) slecht toegankelijk. Het onderzoeksterrein is, door het ontbreken van open terrein, bos en bosschage verder ongeschikt voor in de omgeving voorkomende beschermde soorten (Boommarter en Das).

#### Vleermuizen

In de directe omgeving van het onderzoeksterrein (<1 km) is een viertal vleermuissoorten aangetroffen. Het betreft de Gewone dwergvleermuis, Laatvlieger, Rosse vleermuis en Ruige dwergvleermuis.

De Rosse vleermuis wordt ter plaatse van het onderzoeksterrein niet verwacht. De Rosse vleermuis verblijft hoofdzakelijk in bomen (boombewonende vleermuis). Ter plaatse van het onderzoeksterrein zijn geen geschikte bomen aangetroffen welke volstaan als verblijfplaats voor vleermuizen (geen holten of loszittende schorsdelen).

Betreffende de Gewone dwergvleermuis, Laatvlieger en Ruige dwergvleermuis zijn echter wel potentiële verblijfplaatsen aangetroffen. Met name in het medisch centrum, de meubelwinkel en de aanwezige woning annex galerie is mogelijkheid voor gebouw bewonende vleermuizen om een verblijfplaats te vinden. Het uitvoeren van een nader vleermuisonderzoek betreffende deze soorten is dan ook noodzakelijk.

Voorkomen van overige (op grotere afstand voorkomende) vleermuissoorten als de Baardvleermuis, Franjestaart, Gewone grootvleermuis, Meervleermuis en Watervleermuis worden niet waarschijnlijk geacht vanwege het ontbreken van geschikte bomen, de relatief hoge lichtintensiteit en overige waarden van het plangebied.

Geadviseerd wordt gedurende het uit te voeren nader vleermuisonderzoek wel aandacht aan deze soorten te besteden.

#### Amfibieën en reptielen

In de directe omgeving van het plangebied zijn een drietal beschermde reptielsoorten aangetroffen in het verleden. Het betreffen de Adder, Hazelworm en Zandhagedis. Op enigszins grotere afstand (tot 5 km) zijn de Gladde slang en amfibieënsoorten Heikikker en Kamsalamander waargenomen.

Deze soorten worden echter niet verwacht ter plaatse van onderhavige plangebied gelet op het ontbreken van geschikt habitat. Binnen en nabij het plangebied verwachte soorten grondgebonden zoogdieren zijn alleen algemene soorten (tabel I soorten), hiervoor geldt een

vrijstelling in het kader van ruimtelijke ontwikkeling.

#### Vissen

Gelet op het ontbreken van (permanent) watervoerende elementen is het voorkomen van vissen op de onderzoekslocatie uitgesloten.

#### Libellen, dagvlinders en ongewervelden

Gelet op het ontbreken van watervoerende elementen, waardplanten en overige sleutelfactoren in combinatie met de bekende verspreidingsgegevens worden binnen het plangebied geen beschermde soorten libellen, dagvlinders en overige ongewervelden verwacht.

#### **Beschermde natuurgebieden**

Hoewel er in de omgeving sprake is van beschermde natuurgebieden worden van de geplande ingreep geen invloeden verwacht op de beschermde waarden van deze gebieden. De ingreep is dermate beperkt van aard (sloop- en bouwwerkzaamheden) dat er geen negatieve effecten worden verwacht.

#### **Advies**

Geadviseerd wordt een nader vleermuisonderzoek uit te voeren. Het eventueel kappen van bomen moet plaats vinden buiten het broedseizoen. Indien er binnen het broedseizoen wordt gekapt dient er een vrijgave verricht te worden van het te rooien groen.

Voorts wordt geadviseerd met de verlichting (tijdens bouwfase en bij realisatie) rekening te houden met soorten die gevoelig zijn voor licht (bijvoorbeeld vleermuizen). Dit kan door het licht zo veel mogelijk te richten, zo min mogelijk 's nachts te werken en strooilicht zo veel mogelijk te beperken.

#### **Nader vleermuisonderzoek**

Ten behoeve van het bouwplan is een nader vleermuisonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is bijgevoegd in bijlage 8. In onderstaande zijn de conclusies van het onderzoek overgenomen.

Aanleiding voor het nader vleermuisonderzoek zijn de resultaten van de ter plaatse uitgevoerde quick-scan natuurwetgeving (LievenseCSO, 15J031.FFQS.R01, d.d. 25 september 2015) waarbij potentiële verblijfplaatsen voor vleermuizen zijn aangetroffen.

Het doel van het nader onderzoek is het vaststellen of de mogelijk voorkomende beschermde soorten vleermuizen ook daadwerkelijk beschermde waarden gebruiken in het plangebied en directe omgeving, waar en in welke hoedanigheid. Tevens wordt hierbij beoordeeld welke effecten de geplande ingreep (sloop en nieuwbouw) heeft op de beschermde soorten.

Tijdens het nader vleermuisonderzoek zijn geen in- of uitvliegende vleermuizen waargenomen binnen het plangebied. Wel is er sprake van diverse langsvliegende Gewone dwergvleermuizen en in het begin van het onderzoek een enkele Laatvlieger. Er zijn geen Ruige dwergvleermuizen, andere vleermuizen of overige beschermde soorten (uilen, marterachtigen, etc.) waargenomen.

Direct ten zuiden van de parkeerplaats van het medisch centrum, juist buiten het plangebied, is sprake van enkele tuinen waar 's avonds en 's ochtends kortstondig sprake is van foeragegedrag. Deze locatie blijft buiten de geplande ingreep van de opdrachtgever.

Hoewel er centraal op het plangebied sprake is van een relatief drukke vliegroute worden er ook langs de Kerklaan en het Postlaantje met regelmaat langsvliegende vleermuizen waargenomen. Het plangebied wordt dan ook niet aangemerkt als essentiële vliegroute.

Daar er geen sprake is van vaste rust- of verblijfplaatsen, foeragegebied of essentiële vliegroutes voor vleermuizen binnen het plangebied wordt geconcludeerd dat mitigerende maatregelen, aanvullend onderzoek of verdere ingrepen betreffende vleermuizen niet

noodzakelijk zijn met betrekking tot het voorgenomen initiatief ter plaatse. Opgemerkt wordt dat bij de ontwikkeling van het terrein en na realisatie van de ontwikkeling lichtverstoring zoveel mogelijk voorkomen dient te worden. Met name nabij het zuidelijk aangrenzend foerageergebied moet lichtverstoring zoveel mogelijk voorkomen worden.

In het onderzoek zijn enkele aanbevelingen gegeven om het gebied geschikt te maken voor vleermuizen.

### **Aanvulling ten gevolge van Wet natuurbescherming**

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet komt in de plaats van de Natuurbeschermingswet 1998, Flora- en faunawet en de Boswet. Ten opzichte van de vervangen wetten is in de Wet natuurbeschermingswet sprake van enkele aanvulling en wijzigingen. In bijlage 9 is een notitie toegevoegd die in gaat op deze wijzigingen en aanvullingen.

Het in werking treden van de Wet Natuurbescherming heeft geen gevolgen voor het project Kerklaan – Postlaantje te Ermelo. Met betrekking tot het gebiedsbeschermingsdeel zijn er geen gevolgen voor de conclusie in de quickscan. Voor de soortenbescherming wordt geconcludeerd dat door de wijzigingen ten opzichte van de oude wetgeving nader onderzoek naar nieuw beschermde soorten niet nodig is.

Op basis van voorliggende analyse, de quickscan en het nader onderzoek naar vleermuizen wordt geconcludeerd dat het voornemen geen negatieve gevolgen heeft voor beschermde natuurwaarden. Met in acht neming van de zorgplicht (zie hoofdstuk 3) kan het voornemen binnen de kaders van de Wet natuurbescherming worden uitgevoerd.

Geadviseerd wordt versturende werkzaamheden buiten de kwetsbare periodes van de aanwezige soorten uit te laten voeren.

Voor broedvogels wordt geadviseerd de versturende werkzaamheden buiten het broedseizoen (doorgaans tussen 15 maart en 15 augustus) uit te laten voeren. Wordt er wel in het broedseizoen gewerkt dan dient voorafgaand aan de werkzaamheden een deskundige op het gebied van vogels te worden ingezet. De deskundige stelt vast of er broedsels aanwezig zijn en zo ja of deze worden verstoord door de toekomstige werkzaamheden. Het resultaat van deze controle kan gevolg hebben voor de uitvoering en planning indien er broedsels worden aangetroffen.

Voorts wordt geadviseerd met de verlichting (tijdens de werkzaamheden) rekening te houden met soorten die gevoelig zijn voor licht (bijvoorbeeld vleermuizen). Dit kan door het licht zo veel mogelijk te richten, zo min mogelijk tijdens de nacht en schermer te werken en strooilicht zo veel mogelijk te beperken.

### **PAS-berekening**

Vanwege de ligging van het plangebied heeft de gemeente aangegeven dat een PAS-berekening nodig is. Het onderzoek hiernaar is bijgevoegd in bijlage 10.

De AERIUS berekening laat geen resultaten zien. Dit betekent dat de stikstofdepositie op nabij gelegen Natura 2000-gebieden lager is dan de grenswaarde van 0,05 mol/ha/jaar. Uit de toelichting bij het Besluit grenswaarden programmatische aanpak stikstof blijkt dat “op basis van indicatieve berekeningen de maximale bijdrage van alle voorziene projecten of andere handelingen die stikstofdepositie onder de drempelwaarde van 0,05 mol per hectare per jaar veroorzaken, in combinatie met andere plannen of projecten, afgezet tegen de te verwachten effecten van de maatregelen die in het programma zijn opgenomen, de natuurlijke kenmerken van Natura 2000-gebieden niet kunnen aantasten”. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat het bestemmingsplan ‘Kerklaan-Postlaantje’ te Ermelo niet leidt tot aantasting van de

natuurlijke kenmerken van Natura 2000-gebieden.

Er is vanuit de Nb-wet voor wat betreft stikstofdepositie geen vergunningsplicht noch een meldingsplicht voor het project.

### 3.6 Bomeneffectanalyse

Aangezien in het plangebied Kerklaan-Postlaantje meerdere bomen staan, en een deel hiervan binnen de werkgrenzen, is in 2015 een bomeneffectanalyse (BEA) uitgevoerd. Het bouwplan heeft tot gevolg dat één monumentale boom geroid zal moeten worden. De overige vier monumentale bomen binnen het plangebied blijven gehandhaafd. De bomeneffectanalyse is bijgevoegd in bijlage 11.

De doelstelling van de BEA is drieledig. Ten eerste dient de huidige kwaliteit van de onderzoeksbomen in kaart te worden gebracht en dient een beheervisie te worden geformuleerd. Ten tweede dient te worden onderzocht welk effect de geplande werkzaamheden zullen hebben op de onderzoeksbomen. Tenslotte dient een advies te worden opgesteld met maatregelen en/ of randvoorwaarden om de (relevante) bomen duurzaam te kunnen behouden.



#### Overzichtstekening Bomeneffectanalyse (te behouden haagbeuken)

In de BAE zijn per boom conclusies genoemd en is een advies gegeven. Uit het onderzoek blijkt dat enkele bomen niet behouden kunnen blijven en dat bij andere maatregelen genomen moeten worden om ze te beschermen.

#### Aanvulling bomeneffectanalyse

Als gevolg van de conclusies van de Bomeneffectanalyse is een aanvulling van deze analyse opgesteld. Deze aanvulling is bijgevoegd in bijlage 12. In onderstaande zijn de conclusies van deze aanvulling overgenomen.

Ter hoogte van de rijbaan zal de wettelijke voorgeschreven vrije doorgangshoogte (4,5 meter)

niet worden behaald vanwege de huidige lage vertakking van de bomen. Het verwijderen van de takken die in dit geval een knelpunt vormen zal de habitus (het 'boombeeld') van de bomen ernstig aantasten. Daarnaast is het vanuit boomtechnisch oogpunt niet verantwoord om dergelijke snoei-ingrepen bij deze haagbeuken uit te voeren.

De aanleg van de rijbaan met behoud van de bomen op de huidige locatie zal dus niet mogelijk zijn, aangezien het verkeer tegen de gesteltakken zal aanrijden met schade aan voertuigen én aan de bomen tot gevolg.

Daarnaast zal de rijbaan te dicht op de bomen en dientengevolge dus binnen de stabiliteitskluiten van de haagbeuken worden gerealiseerd. Dit zal onherstelbare wortelschade tot gevolg hebben. De ontgraving van het cunet zal te dicht op de bomen plaatsvinden met instabiliteit van alle bomen als gevolg. Daarnaast zal er verdichting van de groeiplaats ontstaan door het opnieuw aanbrengen van (klinker)verharding en de verkeersbelasting, met conditiesverslechtering tot gevolg.

De bomen kunnen op basis van het huidige ontwerp dan ook niet (duurzaam) worden gehandhaafd. Mochten bomen verloren gaan dan geldt een herplantplicht. In de aanvulling zijn suggesties gedaan voor toe te passen boomsoorten.

### **Aanvullend advies**

Aangezien het uitgangspunt is dat zo veel mogelijk bomen behouden blijven is aanvullend advies gevraagd over welke maatregelen genomen kunnen worden. Het advies is bijgevoegd in bijlage 13.

Ten aanzien van de ondergrondse situatie is het belangrijkste knelpunt het graven van cunetten door aanwezige wortels. De ontwikkelaar is bereid om binnen de kroonprojectie van de boom kunststof grastegels toe te passen met een minimale cunetopbouw. De dikte van het toe te passen cunet zal afhangen van de aanwezigheid van de wortels. De cunetten zullen hier met zorg worden vrijgegraven tot een diepte van ca. 10cm. Vervolgens zal een humusrijk zand worden aangebracht, wat in de openbare ruimte wordt gebruikt voor bomen in de verharding. Dit zand is circa 3x zo duur als gewoon zand maar voorziet in doorwortelbare ruimte voor de bestaande bomen. Ook biedt dit humusrijke zand voldoende stabiliteit voor verkeer. Waar het niet mogelijk is om te ontgraven zal alleen de grond worden geëgaliseerd. Op deze wijze gaat de ontwikkelaar zeer zorgvuldig om met de ondergrondse situatie van de bomen. In de praktijk komt er in toekomstige situatie meer water bij de wortels dan in huidige situatie.

In overleg is besloten om de parkeerplaatsen onder de monumentale bomen te laten vervallen. Onder de bodem zal sprake van een groenbestemming. Parkeren hierbinnen is niet mogelijk.

Ten aanzien van de bovengrondse situatie wordt als belangrijkste knelpunt aangegeven de geringe doorrijhoogte onder de takken van de haagbeuken.

Ter plaatse van de toekomstige parkeerplaatsen onder de bestaande bomen en de rijbaan is de verwachting dat personenauto's en busjes geen hinder zullen ondervinden van hangende takken. De hoogte van de takken dicht bij de stammen bedraagt 2,4 m en verder uit de stam bedraagt de hoogte circa 4 meter. Door de afvalophaalpunten van de bomenrij weg te houden wordt voorkomen dat hogere wagens takken kunnen beschadigen.

### **Conclusie**

Uit de onderzoeken is gebleken dat van de vijf monumentale bomen 1 boom niet behouden kan blijven. Dit vanwege de opzet van het stedenbouwkundig plan met de wens om een verbinding te creëren tussen de Kerklaan en het Postlaantje.

Vier monumentale bomen in het plangebied blijven behouden. Er zullen ondergrondse en

bovengrondse maatregelen genomen worden om de condities van de bomen zo optimaal mogelijk te maken zodat een langdurige instandhouding van de bomen is gegarandeerd. Onder de in stand te houden monumentale bomen zullen geen parkeerplaatsen gerealiseerd worden.

### 3.7 Archeologie en cultuurhistorie

#### 3.7.1 Archeologie

##### *Verdrag van Valletta*

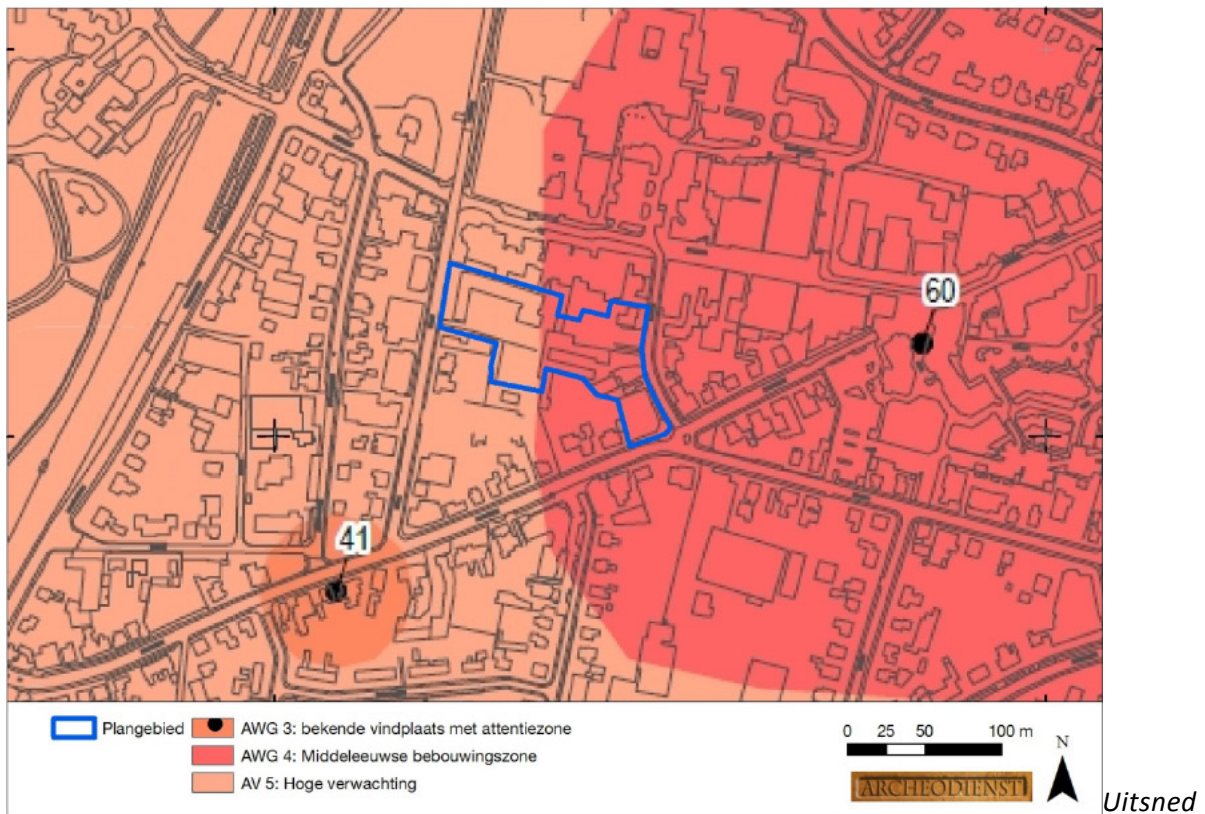
Het Verdrag van Valletta is het Europees Verdrag inzake de bescherming van archeologisch erfgoed. Het verdrag is in 1992 door twintig Europese staten, waaronder Nederland, getekend en werd in 1998 met een goedkeuringswet bekrachtigd. Het Verdrag van Valletta gaat uit van het in de bodem bewaren van archeologische waarden op de locatie zelf, ook wel behoud 'in situ' genoemd. Opgravingen moeten zo veel mogelijk worden vermeden, omdat daarbij het risico bestaat dat historische informatie voor altijd verloren gaat. Malta wil verder bevorderen, dat in een zo vroeg mogelijk stadium van ruimtelijke ordening al rekening wordt gehouden met archeologische waarden. Het verdrag gaat ervan uit dat degene die de bodem wil verstoren het archeologisch (voor)onderzoek en eventuele opgravingen zelf moet betalen. Door het verdrag is tevens geld vrijgemaakt voor wetenschappelijk onderzoek.

##### *Wet op de Archeologische Monumentenzorg*

Nationaal beleid op het gebied van archeologie is vastgelegd in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ, 2007), die een Nederlandse uitwerking is van het Europees Verdrag van Valletta. De wet regelt hoe het rijk, de provincies en de gemeenten bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. De nieuwe wet beoogt het culturele erfgoed (en vooral het archeologische erfgoed) te beschermen. Onder archeologisch erfgoed worden alle fysieke overblijfselen, zowel in als boven de grond, die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden, verstaan.

##### *Beleidsnota archeologische monumentenzorg*

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. Navolgende afbeelding betreft een uitsnede van het archeologisch beleid.



e archeologische beleidskaart

Uit bovenstaande afbeelding blijkt dat het plangebied deels in een archeologisch waardevol gebied categorie 4 en deels in een gebied met een hoge archeologische verwachting (categorie 5).

### Onderzoek

Vanwege de ligging in archeologisch waardevol gebied is in 2010 een archeologisch bureau- en booronderzoek opgesteld. De aanleiding tot het onderzoek wordt gevormd door de geplande nieuwbouw in het plangebied. Het hiermee gepaard gaande grondverzet vormt een bedreiging voor eventuele aanwezige archeologische resten.

Omdat uit het vooronderzoek gebleken is dat binnen het plangebied sprake is van een hoge trefkans op archeologische waarden uit diverse perioden en slechts een klein deel van het gebied verstoord is, dient een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd te worden met het doel de archeologische verwachting te controleren en de inhoudelijke en fysieke kwaliteit van een eventuele vindplaats vast te stellen teneinde de vindplaats te kunnen waarderen.

Ten behoeve van dat onderzoek is een Plan van Aanpak opgesteld (zie bijlage 14). Dit Plan van Aanpak is goedgekeurd door het bevoegd gezag.

Aangezien het plangebied op dit moment nog in gebruik is, is het graven van proefsleuven nu niet uitvoerbaar. Voordat met de bouw wordt begonnen zal een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd moeten worden.



### 3.7.2 Cultuurhistorie

#### *Monumentenwet 1988*

De bescherming van cultuurhistorische monumenten en door het rijk aangewezen stads- en dorpsgezichten is geregeld in de Monumentenwet 1988. Deze wet vormt de basis voor de subsidieregelingen voor onderhoud en restauratie van gebouwde monumenten en historische buitenplaatsen. Daarnaast is een aantal beleidsregels vastgesteld met betrekking tot de uitvoering van de Monumentenwet. Op 1 januari 2009 is de Monumentenwet 1988 opnieuw gewijzigd.

De kern van de nieuwe Beleidsregel aanwijzing beschermde monumenten 2009 wordt gevormd door vier aanwijzingsprogramma's die zowel de periode vóór als na 1940 betreffen:

- aanwijzingsprogramma voor monumenten in herstructureringswijken;
- aanwijzingsprogramma voor monumenten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie;
- aanwijzingsprogramma voor monumenten uit de periode 1958-1965;
- aanwijzingsprogramma voor te beschermen archeologische monumenten.

Stads- en dorpsgezichten worden mede door de minister van VROM aangewezen. Vóór aanwijzing vraagt de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed advies aan burgemeester en wethouders van de gemeente waarin het monument ligt, eventueel aan Gedeputeerde Staten van de provincie, en aan de Raad voor Cultuur. Aan de bescherming van gemeentelijke monumenten ligt een besluit van het college van Burgemeester en Wethouders van een gemeente ten grondslag.

#### *Nota Belvoir 2 (2005-2008) en Nota Belvoir 3 (2009-2012)*

De Nota's Belvoir bevatten cultuurhistorisch beleid dat erop gericht is de kwaliteit van de leefomgeving in de bestaande en toekomstige inrichting van Gelderland te behouden en verder te versterken door ontwikkeling. In de Nota Belvoir 2 (2005- 2008) is niet gekozen voor behoud of voor ontwikkeling van cultuurhistorische waarden, maar voor behoud en ontwikkeling.

De nota Belvoir 3 is een vervolg op de eerdere nota's en is vooral gericht op de uitvoering. In deze nota is vastgelegd hoe de provincie Gelderland het cultuurhistorisch erfgoed wil bewaren en versterken. De provincie wil cultuurhistorische waarden actief betrekken bij de ruimtelijke inrichting en een actieve rol spelen bij de duurzame instandhouding daarvan. De nota bevat ontwikkelingsgericht beleid waarbij de cultuurhistorie als kernkwaliteit een volwaardige rol vertolkt bij de duurzame inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving.

#### *Monumenten*

Ten noorden van het plangebied staat de Immanuelkerk, een Gereformeerde Kerk. Daarnaast staat de voormalige pastorie. Deze gebouwen hebben de status van gemeentelijk monument en worden via de monumentenwet beschermd.

#### *Beeldbepalende panden*

In het plangebied staat een gebouw dat als school dienst heeft gedaan, onder de naam "De Wegwijzer". Stedenbouwkundig is de ligging van deze school naast de kerk van belang, omdat clustering van kerk en school lange tijd gebruikelijk is geweest. Het pand is samen met de kerk bepalend voor het beeld van de Kerklaan vanuit de Stationsstraat. Vanwege het historische karakter en de stedenbouwkundige situatie is dit gebouw dan ook aangemerkt als beeldbepalend door de gemeente Ermelo. Het doel van de aanwijzing is om met name de voor de omgeving zo belangrijke uiterlijke kenmerken van de beeldbepalende panden te behouden

en zo de historische identiteit van het dorp.

Bij de opzet van de bebouwing aan de Kerklaan is gestreefd naar een karakteristieke invulling die aansluit op andere beeldbepalende en karakteristieke gebouwen/woningen in en rond de Kerklaan. Vanaf het begin zijn daarin rijkdom in detaillering en het overeind houden van een bepaalde kleinschaligheid middelen geweest om tot een waardige vervanging van het beeldbepalende schoolgebouw te komen.

Gezien de beperkte hoogte van het schoolgebouw was het, met het nieuwe woningbouwprogramma voor ogen, niet mogelijk om de vormtaal van de Wegwijzer voort te zetten in de verschijningsvorm van de nieuwbouw.

De poort in het nieuwe bouwvolume aan de Kerklaan (met de naamsvermelding Wegwijzer !) is min of meer een voortzetting van het bereikbaar zijn van een semi-openbare ruimte vanaf de Kerklaan.

### *Beeldbepalende bomen*

Langs de Kerklaan in Ermelo staan diverse waardevolle bomen, waarvan een deel op de lijst met monumentale bomen van de gemeente Ermelo staan. Het gaat onder meer om 6 haagbeuken, een beuk en hollandse linde van ongeveer 80 jaar oud en een kleinbladige linde. In het plangebied komen ook enkele cultuurhistorisch waardevolle bomen voor (zie afbeelding in hoofdstuk 2.3). Met betrekking tot de monumentale bomen binnen het plangebied is nader onderzoek uitgevoerd. In paragraaf 3.6 is hier nader op ingegaan.

## **3.8 Verkeer en parkeren**

### **3.8.1 Parkeren**

#### **Algemeen**

De afgelopen jaren zijn in het centrum van Ermelo regelmatig parkeerdrukmetingen uitgevoerd. Deze metingen zijn ook recent in november/december 2016 verricht. De resultaten van deze metingen zijn opgenomen in het rapport 'Parkeeronderzoek centrum Ermelo najaar 2016' van Mobycon (d.d. 9 februari 2017). Dit onderzoek is in bijlage 15 toegevoegd. De metingen zijn verricht in week 48 van 2016, op meerdere momenten waardoor een volledig beeld gekregen van de parkeerdruk. De gemeten parkeerdruk is afgezet tegen de maximaal acceptabele bezettingsgraad die voor dit gebied (op basis van de CROW-publicatie 311; handboek parkeren) 80% bedraagt. Boven deze 80% zijn er nog steeds wel parkeerplaatsen beschikbaar, maar ontstaat ongewenst zoekverkeer. Conclusie van de metingen is dat de hoogste gemiddelde parkeerdruk in het centrumgebied is gemeten op dinsdagmiddag. De parkeerdruk is op dat moment 65%. Deze parkeerdruk ligt ruim beneden 80%. Voor het plangebied zelf, als onderdeel van het centrumgebied, geldt dat ook daar de gemiddelde parkeerdruk ruimschoots onder 80% blijft. Opgemerkt moet hierbij nog worden dat de metingen zijn gedaan in de winterperiode (waarvan bekend is dat het autogebruik wat hoger is dan in de rest van het jaar) en in de Sinterklaas-periode (waarvoor geldt dat met name op vrijdagavond en zaterdag sprake is van drukte). Al met al laat het onderzoek zien dat de parkeersituatie in het centrum van Ermelo in het algemeen, maar ook in en rondom het plangebied acceptabel is. Van een tekort aan parkeerplaatsen is volgens dit onderzoek geen sprake. Ook niet in en rondom het plangebied.

Het voorgaande leidt tot de conclusie dat er nu in de bestaande situatie, anders dan reclamanten aangeven, geen sprake is van een tekort aan parkeerplaatsen.

#### **Parkeren in het plangebied**

### *Uitgangspunten*

Ten behoeve van dit bestemmingsplan is een berekening gemaakt van de parkeerbehoefte van het plan. Daarbij is uitgegaan van de representatieve invulling van de maximale planologische mogelijkheden en is gerekend met de parkeernormen die gelden volgens het gemeentelijk parkeerbeleid zoals neergelegd in de Nota Parkeernormen Ermelo.

Binnen het plangebied zullen 62 appartementen worden gebouwd. Daarnaast is er 363 m<sup>2</sup> aan commerciële voorzieningen voorzien.

Voor de drie mogelijke commerciële voorzieningen (detailhandel, horeca en maatschappelijk) is een maximale invulling doorgerekend en is gekeken naar wat bij dubbelgebruik het maatgevende moment levert. Door het grote aantal woningen in verhouding tot het beperkte oppervlak van de commerciële ruimte, ligt het maatgevend moment vooral in periodes dat mensen thuis zijn.

Bij de functie detailhandel is hierdoor het maatgevende moment verschoven naar de werkdagnacht, wanneer de detailhandel 0% behoefte levert. Voor de horeca is de behoefte groter en wordt de koopavond het maatgevende moment.

Tegelijkertijd bepaalt dat het maximale scenario voor het bestemmingsplan.

Voor maatschappelijke functies is een huisartsenpraktijk de zwaarste functie qua parkeren. Hiervoor geldt hetzelfde als voor detailhandel: geen parkeerbehoefte op het maatgevende moment, de werkdagnacht.

Ten aanzien van de woningen is het woningbouwprogramma zoals genoemd in hoofdstuk 2 als uitgangspunt genomen.

De resultaten van de verschillende berekeningen zijn weergegeven in bijlage 16. In de berekening is gerekend met de parkeeraantallen op basis van het vigerende parkeerbeleid (bovenste tabel) en het parkeerbeleid dat binnenkort vastgesteld zal worden door de gemeenteraad (onderste tabel).

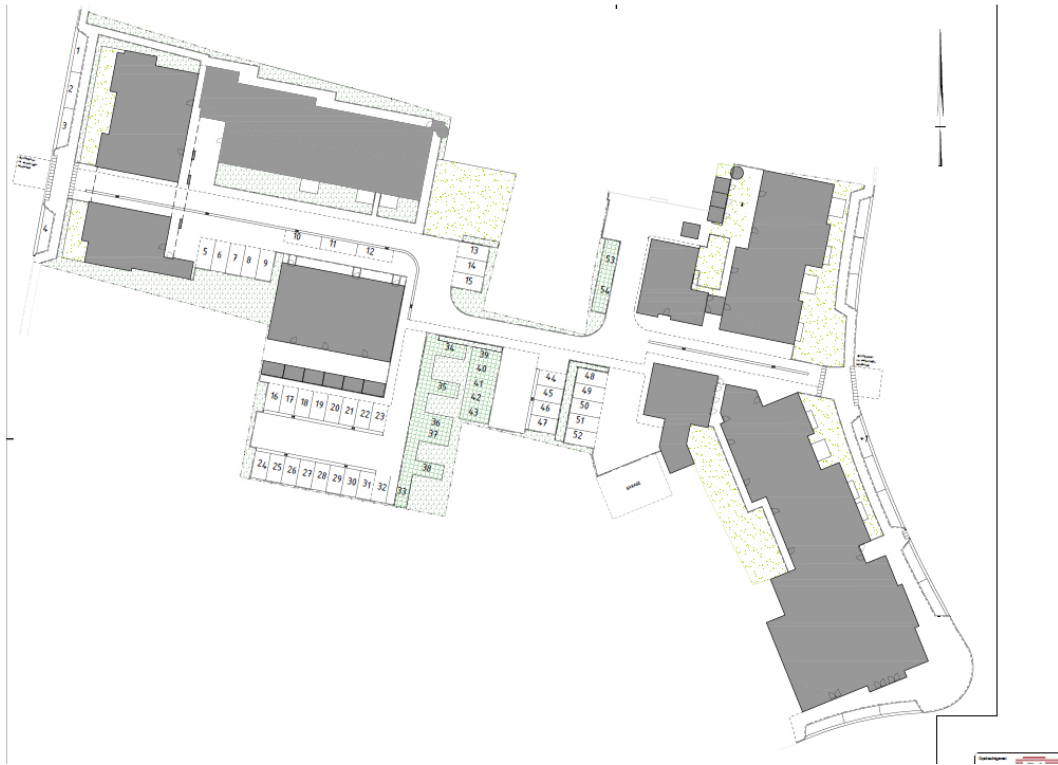
Voor dit bestemmingsplan is een parkeerbehoefte berekend van in totaal 85,6 parkeerplaatsen.

### *Bestaande situatie*

Met betrekking tot de bestaande situatie is uitgegaan van 828 m<sup>2</sup> "wijk-/ buurt-/ dorpscentra (woonboulevard)", twee middeldure woningen en 18 goedkope woningen. Er is gerekend met de feitelijke bestaande situatie. De functies die voorheen in het plangebied zaten brengen een parkeerbehoefte met zich van 41,1 parkeerplaatsen in/ rondom het plangebied.

### *Salderen*

Om te beoordelen hoeveel parkeerplaatsen in het plangebied moeten worden gerealiseerd, is van de parkeerbehoefte van het bestemmingsplan (85,6), de behoefte van de bestaande situatie (41,1) afgetrokken. Volgens die berekening moeten 44,5 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Bij dit aantal zijn de huidige parkeerplaatsen in het plangebied die komen te vervallen opgeteld. Dat resulteert dan in een aantal van (afgerond) 52,5 te realiseren parkeerplaatsen bij een maximale, representatieve invulling van het plangebied. Op basis van het oude parkeerbeleid dienen 53,5 parkeerplaatsen te worden aangelegd.



#### *Te realiseren parkeerplaatsen Kerklaan-Postlaantje*

Zoals in het stedenbouwkundig plan is aangegeven is in het plangebied ruimte voor 54 parkeerplaatsen. Er zullen in het plangebied minimaal 54 parkeerplaatsen worden aangelegd plus één extra aan het Postlaantje. Er wordt dus voldaan aan de parkeereisen zoals vermeld in de Nota Parkeernormen. Tevens wordt voldaan aan de parkeereisen uit het oude parkeerbeleid.

In de nabije omgeving van het plangebied zullen mogelijk nog eens 20 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Deze zijn ten behoeve van de planontwikkeling in dit bestemmingsplan echter niet vereist.

#### **Fietsparkeren**

Voor de nieuwe woningen in het plangebied geldt dat uit het Bouwbesluit reeds eisen voortvloeien om in voldoende bergruimte voor fietsen te voorzien. Voor de ruimte voor commerciële voorzieningen in het plangebied geldt dat de benodigde ruimte voor fietsparkeren hierbij, conform de Nota Parkeernormen Ermelo, maatwerk betreft. Afhankelijk van de aard en omvang van de aanwezige functie(s) en de inrichting van de omgeving, dient de benodigde ruimte voor fietsparkeren bepaald te worden. Via de planregels is dit geborgd. In het plangebied en de openbare ruimte in de omgeving is voldoende ruimte aanwezig voor fietsparkeren.

### **3.8.2 Verkeersgeneratie**

#### **Algemeen**

Bij het ontwerp bestemmingsplan is in het akoestisch onderzoek d.d. 1 november 2016 inzicht gegeven in de verkeersintensiteiten van het Postlaantje en de Kerklaan. Op basis van de beschikbare gegevens zijn de verkeersintensiteiten op het Postlaantje als volgt.

Het Postlaantje kent in 2005 een etmaalintensiteit van 1.963 motorvoertuigen per etmaal (mvt/etmaal) bij een gemiddelde werkdag. De etmaalintensiteiten voor een gemiddelde week en weekenddag liggen op respectievelijk 1.707 en 1.132 motorvoertuigen per etmaal. Deze

gegevens zijn afkomstig van verkeerstellingen gedaan in 2005. Voor de Kerklaan is aangegeven dat uit kan worden gegaan van een dubbele verkeersintensiteit.

De autonome groei van de verkeersintensiteiten bedraagt 1% per jaar. Dit komt er op neer dat de intensiteiten voor het Postlaantje in 2016 als volgt zijn:

- Gemiddelde werkdag: 2190 mvt/etmaal
- Gemiddeld week: 1904 mvt/etmaal
- Gemiddeld weekend: 1263 mvt/etmaal

Voor de Kerklaan dienen bovenstaande getallen te worden verdubbeld. Dit komt neer op de volgende verkeersintensiteiten in 2016 voor de Kerklaan:

- Gemiddelde werkdag: 4380 mvt/etmaal
- Gemiddeld week: 3808 mvt/etmaal
- Gemiddeld weekend: 2526 mvt/etmaal

Op basis van kencijfers is de maximale capaciteit van de Kerklaan en Postlaantje 6.000 mvt/etmaal.

### Nieuwe situatie

Op basis van de publicatie "Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie" van CROW (publicatie 317) is de verkeersgeneratie ten gevolge van het plan onderzocht. Er is uitgegaan van een ligging in een centrum (niet stedelijk) gebied. Daarbij is rekening gehouden met dat er binnen een afstand van 1 km een treinstation aanwezig is en met een adressendichtheid van minder dan 500 per km<sup>2</sup>. In onderstaande tabel is de verkeersgeneratie van het bouwplan weergegeven waarbij uit is gegaan van een gemiddelde verkeersgeneratie.

| Functie                          | Aantal             | Verkeersgeneratie (mvt/etmaal)   | Verkeersgeneratie totaal (mvt/etmaal) |
|----------------------------------|--------------------|----------------------------------|---------------------------------------|
| Koop, etage, duur                | 13 woningen        | 7,2 mvt/etmaal                   | 93,6                                  |
| Koop etage, midden               | 15 woningen        | 5,8 mvt/etmaal                   | 87                                    |
| Koop, etage, goedkoop            | 3 woningen         | 5,2 mvt/etmaal                   | 15,6                                  |
| Huur, etage, midden/<br>goedkoop | 31 woningen        | 4,1 mvt/etmaal                   | 127,1                                 |
| Commerciële<br>voorziening*      | 363 m <sup>2</sup> | 53,05 per 100 m <sup>2</sup> bvo | 192,5                                 |
| <b>Totaal</b>                    |                    |                                  | <b>515,8 mvt/etmaal</b>               |

\* Aangezien nog niet duidelijk is welke voorziening zich hier zal vestigen is voor dit pand uitgegaan van de functie die de hoogste verkeersgeneratie kent (buurt- en dorpscentrum)'.

Zoals uit bovenstaande tabel blijkt, neemt de verkeersintensiteit ten gevolge van het bouwplan toe met 515,8 motorvoertuigen per etmaal. Er kan worden aangenomen dat deze bewegingen evenredig over de twee ontsluitingen, Kerklaan en Postlaantje, zijn verdeeld. Per straat komt dit dus neer op circa 257,9 motorvoertuigen per etmaal.

### Huidige situatie

Voorheen bevonden zich binnen het plangebied een woonwinkel van 828 m<sup>2</sup>, twee middeldure woningen, 12 goedkope appartementen en een gezondheidscentrum binnen het plangebied. In onderstaande tabel is de verkeersgeneratie van de huidige situatie weergegeven.

| Functie                    | Aantal             | Verkeersgeneratie (mvt/etmaal) | Verkeersgeneratie totaal (mvt/etmaal) |
|----------------------------|--------------------|--------------------------------|---------------------------------------|
| Woonwinkel                 | 828 m <sup>2</sup> | 6,5 per 100 m <sup>2</sup> bvo | 54                                    |
| Woningen, koop, middelduur | 2 woningen         | 7,6 mvt/etmaal                 | 15,2                                  |
| Koop, etage, goedkoop      | 12 woningen        | 5,8 mvt/etmaal                 | 70                                    |
| Gezondheidscentrum         | 886 m <sup>2</sup> | 14,7 mvt/etmaal                | 130,2                                 |
| <b>Totaal</b>              |                    |                                | <b>269,4 mvt/etmaal</b>               |

Deze functies bij elkaar leveren in totaal een verkeersgeneratie op van 269,4 mvt/etmaal. Als dit gelijk verdeeld wordt over het Postlaantje en de Kerklaan dan komt dat neer op circa 134,7 mvt/etmaal per straat.

### Vergelijking oude en nieuwe situatie

In de oude situatie genereerde de functies in het plangebied een verkeer van 269,4 mvt/etmaal. In de nieuwe situatie levert het bouwplan een verkeersgeneratie op van 515,8 mvt/etmaal. Per saldo bestaat de totale toename van het verkeer uit (515,8 - 269,4) 246,4 motorvoertuigen per etmaal. Per straat komt dat neer op 123,2 mvt/etmaal.

Wanneer dit aantal wordt vergeleken met de huidige verkeersintensiteiten van de Kerklaan (4.380 mvt/etmaal) en het Postlaantje (2.190 mvt/etmaal) kan gesteld worden dat de toename dermate gering is, dat de huidige infrastructuur voldoende toegerust is voor het verwerken van de verkeerstoename als gevolg van de beoogde ontwikkeling aangezien beide wegen een maximale capaciteit hebben van circa 6.000 mvt/etmaal. Gesteld kan worden dat geen sprake is van een onevenredige toename.

### 3.9 Bezonningsstudie

Ten behoeve van het bouwplan is voor de Kerklaan en het Postlaantje een bezonningsstudie uitgevoerd om te bepalen of en in hoeverre het nieuwe bouwplan een extra belemmering oplevert ten aanzien van de zoninval voor omwonenden aan genoemde straten. De bezonningsstudies zijn bijgevoegd in bijlagen 17 (Kerklaan) en 16 (Postlaantje).

In de bezonningsstudies is voor beide straten bekeken hoe de zoninval is in de huidige situatie, de situatie bij volledige invulling van het bestemmingsplan 'Kom Ermelo' en het nieuwe bestemmingsplan Kerklaan-Postlaantje.

Zoals uit de zonnestudies blijkt zijn de gevolgen voor de woningen aan de Kerklaan minimaal wanneer de situatie van het huidig bestemmingsplan wordt vergeleken met het nieuwe bestemmingsplan. Alleen in de vroege ochtenduren is in de maanden september en december sprake van een zeer beperkte verslechtering.

Ten aanzien van de woningen aan het Postlaantje kan vastgesteld worden dat door het bestemmingsplan bouwplan de schaduwwerking zal veranderen.

In de maanden maart en september zal in de namiddag (situatie 17.00 uur) en in juni in de avond (situatie 21.00 uur) sprake zijn van extra schaduwwerking als gevolg van het nieuwe bestemmingsplan. Voor de overige tijdstippen zorgt het bestemming niet voor extra schaduwwerking. Hieruit kan geconcludeerd worden dat het bestemming zorgt voor enige verslechtering ten opzichte van het vorige bestemmingsplan. Voor het grootste gedeelte van het

jaar brengt het bestemmingsplan geen extra schaduwwerking met zich mee.

De gemeente is van mening dat er geen onevenredige aantasting plaats vindt van het woon/ en leefklimaat.

### **3.10 Economische uitvoerbaarheid**

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) inwerking getreden met daarin opgenomen een afdeling omtrent grondexploitatie, afdeling 6.4. Het doel van deze afdeling is om de mogelijkheden voor gemeentebesturen om kosten te verhalen, eisen te stellen aan de inrichting, de kwaliteit of de realisatie van bouwlocaties te verbeteren. Dit brengt met zich mee dat de gemeente bij de vaststelling van het bestemmingsplan, een wijziging als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 Wro, een projectbesluit of een beheersverordening kosten moet verhalen. Deze verplichting is vastgelegd in artikel 6.12 Wro.

#### *Bouwplan*

In artikel 6.12 Wro is bepaald dat een exploitatieplan vastgesteld dient te worden voor gronden waarvoor men voornemens is een bouwplan op te stellen. In artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) is het bouwplan gedefinieerd. De nieuwbouw of uitbreiding van een woning of een hoofdgebouw zijn onder meer bouwplannen.

Het project Kerklaan/ Postlaantje is een initiatief van UWOON en een projectontwikkelaar. De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de kosten die gemoeid zijn met onderhavig bestemmingsplan. De gemeente en initiatiefnemers sluiten een anterieure overeenkomst omtrent het kostenverhaal. In deze overeenkomst zijn de gemeentelijke kosten voor dit bestemmingsplan verzekerd.

Bekend is dat het plan een tekort heeft. Dit tekort staat evenwel aan de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg. Uwoon zal dit tekort dragen en heeft aangegeven gelet op haar maatschappelijke doelstellingen het project zonder meer uit te zullen (kunnen en willen) voeren. Om het tekort te verhelpen en gelet op de belangen die met het plan gediend worden, heeft de provincie Gelderland subsidie verstrekt.





## Hoofdstuk 4 Toelichting op de regeling

### 4.1 Algemeen

#### 4.1.1 Uitgangspunt van het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan maakt de herontwikkeling mogelijk van het gebied tussen de Kerklaan en het Postlaantje. Bestaande bebouwing wordt wegbestemd en er worden 62 woningen en 363 m<sup>2</sup> aan commerciële voorzieningen mogelijk gemaakt.

Qua opzet van de planologisch- juridische regeling is afgestemd op het omliggende bestemmingsplan Kom Ermelo. Met het plan wordt ook recht gedaan aan de aanwezige cultuurhistorische waarden in het plangebied (bijvoorbeeld door het vastleggen van de waardevolle bomen). De toekomstige stedenbouwkundige structuur en bebouwing zijn relatief gedetailleerd vastgelegd om zo voor omwonenden zekerheid te bieden omtrent de toekomstige ontwikkeling van het gebied.

#### 4.1.2 Opbouw van het plan

Het bestemmingsplan omvat een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen kunnen niet los van elkaar worden gezien en dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden toegepast. De toelichting heeft geen eigen rechtskracht, maar vormt wel een belangrijk onderdeel van het plan.

Als uitgangspunt voor de plansystematiek is het bestemmingsplan Kom Ermelo genomen. De systematiek en bestemmingsregelingen van dat bestemmingsplan zijn omgevormd naar het specifieke plangebied.

#### 4.1.3 De verbeelding

De analoge verbeelding bestaat uit een kaart met een bijbehorende legenda. Op de verbeelding hebben alle binnen het plangebied gelegen gronden een bestemming gekregen. Als uitgangspunt geldt daarbij dat de bestemming overeenstemt met het stedenbouwkundig plan.

Binnen de bestemmingen zijn op de verbeelding diverse aanduidingen aangegeven. Aanduidingen hebben slechts juridische betekenis voor zover deze daaraan in de regels is toegekend. Een aantal aanduidingen heeft geen enkele juridische betekenis en is uitsluitend op de verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding (bijvoorbeeld topografische gegevens en de gemeentegrens) en worden daarom verklaringen genoemd.

Naast bestemmingen en aanduidingen komen op de verbeelding zones voor. Deze zones zijn dubbelbestemmingen of gebiedsaanduidingen en geven gebieden aan waarbinnen bijzondere beperkende en/of aanvullende regels gelden ten behoeve van de bescherming van een specifiek belang of een specifieke waarde (bijvoorbeeld een zone ter bescherming van waardevolle bomen). Zones vallen niet samen met de primaire (enkel)bestemmingen, maar liggen over (een gedeelte van) één of meer bestemmingen heen.

#### 4.1.4 De regels

##### *Algemeen*

De regels van het plan zijn ondergebracht in vier hoofdstukken.

- Hoofdstuk 1 (artikelen 1 en 2) bevat inleidende regels. Deze regels beogen een eenduidige

interpretatie en toepassing van de overige, meer inhoudelijke bestemmingsregels en van de verbeelding te garanderen.

- Hoofdstuk 2 (artikelen 3 tot en met 10) bevat de regels in verband met de bestemmingen en dubbelbestemmingen. Per bestemming bevat dit hoofdstuk inhoudelijke regels, die specifiek voor die bestemming gelden.
- Hoofdstuk 3 (artikelen 11 tot en met 15) bevat de algemene regels van het plan waaronder een aantal algemene ontwikkelingsbepalingen die zijn opgenomen in de vorm van wijzigingsbevoegdheden voor het college van burgemeester en wethouders.
- Hoofdstuk 4 (artikelen 16 en 17) bevat overgangs- en slotregels.

### *Bestemmingen*

Om recht te doen aan het uitgangspunt dat het plan niet meer dient te regelen dan noodzakelijk is, kent het plan slechts een beperkt aantal bestemmingen. Ook de bijbehorende bouw- en gebruiksregels zijn waar mogelijk beperkt in aantal en in mate van gedetailleerdheid. De regels hebben voor elke bestemming dezelfde opbouw met achtereenvolgens, voor zover aanwezig, de volgende leden:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen (indien aanwezig);
- afwijking van de bouwregels (indien aanwezig);
- specifieke gebruiksregels (indien aanwezig);
- afwijking van de gebruiksregels (indien aanwezig);
- omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van een werk, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden (indien aanwezig);
- wijziging (indien aanwezig).

Centraal staat de bestemmingsomschrijving. Daarin worden limitatief de functies en waarden genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan respectievelijk worden beschermd. In een aantal gevallen geeft de bestemmingsomschrijving daarbij nog een nadere beperking in de vorm van bijvoorbeeld een functieaanduiding.

De bouwregels zijn direct aan de bestemmingsomschrijving gerelateerd. Ook de specifieke gebruiksregels zijn gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving.

De afwijkings- en wijzigingsregels geven het bevoegd gezag (meestal burgemeester en wethouders) bevoegdheden om onder voorwaarden een afwijking te verlenen van een regel dan wel onder voorwaarden het plan te wijzigen.

### *Flexibiliteitsbepalingen*

Zoals uit het voorgaande al bleek, zijn in de regels verschillende afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden opgenomen. In alle gevallen gaat het om afwijkingsmogelijkheden van in de bestemmingsbepalingen opgenomen regels. Indien één van deze bevoegdheden wordt gebruikt, zal een (belangen)afweging moeten plaatsvinden. Het gaat immers om de toepassing van bevoegdheden voor het bevoegd gezag. Dat wil zeggen, dat de geboden afwijkingsmogelijkheden mogen worden gebruikt, maar dat er ook voor kan worden gekozen geen gebruik te maken van de bevoegdheid. Dit laatste houdt in dat een eventueel verzoek om toepassing te geven aan een bevoegdheid gemotiveerd wordt afgewezen. Teneinde richting te geven aan de (belangen)afweging, zijn bij elke afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid één of meerdere afwegingscriteria/ voorwaarden opgenomen in de regels.

De individuele belangen van de betrokkenen, de betrokken waarden en het algemene belang zullen tegen elkaar moeten worden afgewogen. Een enkele keer is bepaald dat door de

verzoeker of door het bevoegd gezag het één en ander moet worden aangetoond. Wanneer iets voldoende is aangetoond is het aan het bevoegd gezag om een verzoek te beoordelen. In enkele gevallen wordt het advies van een onafhankelijk deskundige gevraagd.

De bevoegdheden zijn concreet begrensd, om duidelijk te maken waar de scheiding ligt tussen de bevoegdheid van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad. Deze begrenzing is uitgedrukt in bijvoorbeeld een maximale oppervlakte, inhoud, enz. Bij de toepassing van de bevoegdheid wordt niet standaard de maximale ruimte geboden, maar vindt maatwerk plaats waarbij de concrete situatie ter plekke, in relatie tot het verzoek, bepalend is.

## 4.2 Differentiatie in regeling

Qua regeling is in dit bestemmingsplan aangesloten bij de uitgangspunten ten aanzien van het centrumgebied van het bestemmingsplan Kom Ermelo

In het bestemmingsplan Kom Ermelo wordt gewerkt met bouwvlakken. Hiermee wordt bijvoorbeeld voorkomen dat in het centrum bepaalde percelen maximaal volgebouwd worden met appartementen en ook wordt voorkomen dat ongewenste verdichting optreedt.

Voor het centrum van Ermelo is een Masterplan opgesteld. Bij de totstandkoming van het Masterplan wordt aandacht besteed aan de manier van bouwen in een dorpscentrum. Daarnaast heeft in het verleden de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit advies gegeven over hoe de gemeente om kan gaan met de bebouwingmogelijkheden in het centrum. Zowel in het Masterplan als in het advies van de Commissie wordt geadviseerd om voorzichtiger om te gaan met de bebouwingmogelijkheden in het Centrum en bij nieuwbouw te zoeken naar een breedte en bouwhoogte die goed past in het dorpscentrum van Ermelo.

Rekening houdend met deze adviezen zijn de bestemmingsplanregels van dit bestemmingsplan nu zo opgesteld dat zo veel mogelijk aangesloten wordt bij de bestaande bouwhoogtes en bebouwingmassa's. Enige afwijkingen hiervan bij nieuwbouwlocaties zijn hierbij onvermijdelijk.

### *Bestemmingssystematiek parkeren*

Aan de regeling van het bestemmingsplan Kom Ermelo zijn parkeernormen toegevoegd. De regeling is opgenomen bij elke bestemming waar parkeernormen van toepassing zijn. De regeling is gesplitst in een bepaling onder de bouwregels en onder de gebruiksregels. In de bouwregels is opgenomen dat bij nieuw- en verbouw de inrichting van de gronden zodanig moet plaatsvinden dat wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen. In de gebruiksregels is bepaald dat een gebruik van een parkeerplaats voor ander gebruik dan parkeren in strijd is met het bestemmingsplan. Daarnaast zijn afwijkingsregels opgenomen voor de bouw- en gebruiksregels, analoog aan de regeling in de Bouwverordening Ermelo 2012.

## 4.3 De bestemmingen

### 4.3.1 Centrum

Een klein deel van het plangebied heeft de bestemming Centrum gekregen. Deze bestemming is van toepassing op de kern van het centrumgebied. De voor Centrum aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven (in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten), detailhandel, dienstverlening, horeca, pensions en wonen. Uitgezonderd de functie wonen zijn de overige functies alleen op de begane grond toegestaan.

De gronden met deze bestemming in dit bestemmingsplan betreft een terras behorende tot een horecagelegenheid aan de Stationsstraat. Er zijn in dit bestemmingsplan dan ook geen

bouwvlakken voor hoofdgebouwen opgenomen.

#### **4.3.2 Gemengd**

Met de bewoners van Dr. Holtroplaan 78 is overeengekomen dat een garage op het achtererf wordt gebouwd. Op basis van het vigerend bestemmingsplan 'Kom Ermelo' bestaat deze mogelijkheid al. Om de bedoelingen van dit bestemmingsplan duidelijk te maken is deze garage opgenomen in onderliggend bestemmingsplan.

#### **4.3.3 Groen**

De bestemming Groen is van toepassing op groenvoorzieningen en speelvoorzieningen in het plangebied en gericht op de versterking en de bescherming van groene waarden. Binnen de bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd en mogen geen parkeerplaatsen worden aangelegd.

#### **4.3.4 Tuin**

In het plangebied komt de bestemming Tuin voor in combinatie met de bestemming wonen aan de Kerklaan en het Postlaantje. De ligging van de tuinbestemming is afgestemd op gronden die na realisatie van het bouwplan particulier in gebruik komen. Binnen de bestemming zijn geen gebouwen maar wel kleine uitbouwen van het hoofdgebouw, in de vorm van erkers, mogelijk.

#### **4.3.5 Verkeer - Verblijfsgebied**

De bestemming Verkeer - Verblijfsgebied is toegepast voor wegen met hoofdzakelijk een functie voor de ontsluiting van de aanliggende percelen. Binnen deze bestemming zijn ook parkeerplaatsen mogelijk gemaakt.

#### **4.3.6 Wonen - Woongebouw**

Voor het overgrote deel van het plangebied geldt de bestemming Wonen - Woongebouw. Hieronder vallen de nieuw te bouwen niet grondgebonden woningen. Binnen deze bestemming is eveneens ruimte voor een aan huis verbonden beroep en ondergeschikte maatschappelijke functies. De bouwhoogte van het woongebouw mag niet hoger zijn dan op de verbeelding is aangeduid en het aantal wooneenheden is per bouwvlak weergegeven. Ten aanzien van de bouwhoogte zijn binnen de regels nadere bepalingen opgenomen. In de regels is eveneens opgenomen dat een bepaald percentage van de woningen moet bestaan uit sociale en/of sociale koopwoningen.

Aan de zuidoostzijde van het plangebied is een aanduiding 'centrum' opgenomen die commerciële voorzieningen van maximaal 363 m<sup>2</sup> op de begane grond mogelijk maakt. Hierbinnen zijn meerdere typen voorzieningen mogelijk (horeca, maatschappelijk, dienstverlening, detailhandel). Een supermarkt is echter uitgesloten.

#### **4.3.7 Waarde - Archeologie H**

Diverse dubbelbestemming is opgenomen voor de gebieden met archeologische waarden. Op deze gronden mogen geen nieuwe gebouwen worden gebouwd of bestaande gebouwen worden vergroot indien daarvoor de grond dieper dan 0,3 m zal worden geroerd. Daarnaast geldt per dubbelbestemming een oppervlaktemaat.

In het plangebied geldt de dubbelbestemming Waarde - Archeologie H. Bouwwerken en werkzaamheden die meer dan 30 cm diep worden uitgevoerd zijn niet direct toegelaten. Ook geldt een oppervlaktemaat van 100 m<sup>2</sup>. Bouwwerken en werkzaamheden kunnen eventueel wel

worden toegelaten via een omgevingsvergunning waarbij in ieder geval een Inventariserend Archeologisch Onderzoek moet worden uitgevoerd.

#### **4.3.8 Waarde - Waardevolle boom**

De voor 'Waarde - Waardevolle boom' aangewezen gronden zijn naast de andere voor die gronden aangewezen basisbestemmingen, tevens bestemd voor het beschermen van de monumentale waarde van de aanwezige bomen als cultuurhistorisch en natuurlijk element.



## Hoofdstuk 5 Procedure

### 5.1 Inspraak en vooroverleg

#### *Geen voorontwerp bestemmingsplan*

Tijdens het opstellen van het stedenbouwkundig plan zijn op verschillende momenten omwonenden geïnformeerd over de toekomstige invulling van het terrein. Naar aanleiding van deze informatieavonden is het stedenbouwkundig plan in meerdere en minder mate aangepast.

Aangezien sprake is geweest van een omvangrijk voortraject waarbij omwonenden veelvuldig zijn geïnformeerd over het plan, zal geen voorontwerp bestemmingsplan ter inzage worden gelegd maar gelijk een ontwerp bestemmingsplan.

#### *Vooroverleg*

Verder is het bestemmingsplan voor advies voorgelegd aan de provincie, het waterschap en de brandweer. De provincie heeft aangegeven in te kunnen stemmen met de ontwikkeling.

De brandweer heeft per mail van 17 november 2016 het volgende aangegeven:

- Ontsluiting: zoals nu wordt aangegeven is het gebied alleen bereikbaar vanuit het Postlaantje. Advies is dan ook om vanuit de Kerklaan een ontsluiting te realiseren zodat de hulpdiensten van 2-zijden het gebied kunnen bereiken. De minimale afmeting voor ontsluiting is 3,25(b) x 4,2(h) meter met een asdruk van 14.600 kg. Hier voldoet het plan aan.
- De geplande bebouwing staat deels op de erfgrenzen gesitueerd. Aandachtspunt hierbij is dat als een gebouw maar vanuit 1-zijde bereikbaar is voor de bestrijding van eventuele calamiteiten dat er in pandig nadere eisen gesteld worden aan brandveiligheid. Voorbeelden hiervan zijn: materiaalgebruik, brandcompartimentering, extra beschermde vluchtroutes, brandbeveiligingsinstallaties, etc.
- Omdat de geplande bebouwing op de erfgrenzen gesitueerd is, is er sprake van spiegelsymmetrie. Hiermee wordt bedoeld de brandoverslag naar een naastgelegen identiek pand. Er worden met de aanvraag Omgevingsvergunning nadere eisen gesteld aan de buitengevels.

De brandweer adviseert om het ontwerp bestemmingsplan vast te stellen met de voorwaarde dat bovenstaand advies met betrekking tot de brandveiligheid en de bestrijdbaarheid door hulpdiensten wordt opgenomen in verder uitwerking van het plan.

In het voortraject is het plan afgestemd met het waterschap. Het waterschap zag geen direct waterschapsbelang in het plan, mede omdat de toename van de hoeveelheid verharding kleiner is dan 1.500 m<sup>2</sup>. Zodoende is verder vooroverleg ook achterwege gebleven. In bijlage 19 is het verslag toegevoegd.

### 5.2 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan Kerklaan-Postlaantje heeft van 29 december 2016 tot en met 9 februari 2017 ter inzage gelegen. Tegen het ontwerp bestemmingsplan zijn 23 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn allen samengevat en van een beantwoording voorzien in een reactienota. De zienswijzen hebben geleid tot enkele aanpassingen van het bestemmingsplan. De wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen zijn, samen met ambtshalve wijzigingen, in de reactienota benoemd.

De reactienota is bijgevoegd in bijlage 20.

Het bestemmingsplan is op 8 juni 2017 gewijzigd vastgesteld.

