

## Ruimtelijke onderbouwing

Voor de aanvraag van een omgevingsvergunning  
aan de Eksterstraat te Ermelo



projectnr. 0250430.00  
revisie 2  
19 december 2012

### auteur(s)

M. Visser-Poldervaart  
S.W. Jordaan

### Opdrachtgever

BA32 - Heerenveen

in opdracht van :

Uwoon  
ing. H.J. de Jager  
Postbus 270  
3840 AG Ermelo

datum vrijgave

19 december 2012

beschrijving revisie 2

aanvulling hoofdstuk 4

goedkeuring

K.E. van Dijk

vrijgave

H. Otten

**Datum van uitgave:**

19 december 2012

**Contactadres:**

Monitorweg 29  
1322 BK Almere  
Postbus 10044  
1301 AA Almere Stad

Copyright © 2012

**Ingenieursbureau Oranjewoud**

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

## Inhoud

blz.

|          |                                                                                    |           |
|----------|------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding .....</b>                                                             | <b>2</b>  |
| 1.1      | Aanleiding .....                                                                   | 2         |
| 1.2      | Ligging en begrenzing.....                                                         | 2         |
| 1.3      | Ruimtelijke beschrijving .....                                                     | 3         |
| 1.4      | Functionele beschrijving.....                                                      | 3         |
| 1.5      | Vigerend bestemmingsplan en afwijkingen in het beoogde plan .....                  | 3         |
| 1.6      | Leeswijzer.....                                                                    | 4         |
| <b>2</b> | <b>Projectbeschrijving .....</b>                                                   | <b>5</b>  |
| 2.1      | Renovatie .....                                                                    | 5         |
| 2.2      | Stedenbouwkundige inpassing.....                                                   | 7         |
| <b>3</b> | <b>Beleidskader .....</b>                                                          | <b>8</b>  |
| 3.1      | Rijksbeleid .....                                                                  | 8         |
| 3.2      | Provinciaal beleid.....                                                            | 9         |
| 3.3      | Gemeentelijk beleid .....                                                          | 10        |
| <b>4</b> | <b>Omgevingsaspecten .....</b>                                                     | <b>12</b> |
| 4.1      | Bodem .....                                                                        | 12        |
| 4.2      | Water .....                                                                        | 12        |
| 4.3      | Akoestiek.....                                                                     | 12        |
| 4.4      | Archeologie en cultuurhistorie .....                                               | 14        |
| 4.5      | Externe veiligheid .....                                                           | 15        |
| 4.6      | Flora en fauna.....                                                                | 16        |
| 4.7      | Verkeer en parkeren .....                                                          | 17        |
| 4.8      | Luchtkwaliteit .....                                                               | 17        |
| 4.9      | Schaduwstudie .....                                                                | 17        |
| <b>5</b> | <b>Uitvoerbaarheid .....</b>                                                       | <b>18</b> |
| 5.1      | Economische uitvoerbaarheid .....                                                  | 18        |
| 5.2      | Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....                                             | 18        |
| <b>6</b> | <b>Samenvatting en conclusies.....</b>                                             | <b>19</b> |
|          | <b>Bijlage 1 - Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï .....</b>                    |           |
|          | <b>Bijlage 2 - Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek .....</b> |           |
|          | <b>Bijlage 3 - Ecologisch onderzoek.....</b>                                       |           |
|          | <b>Bijlage 4 - Schaduwstudie .....</b>                                             |           |

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

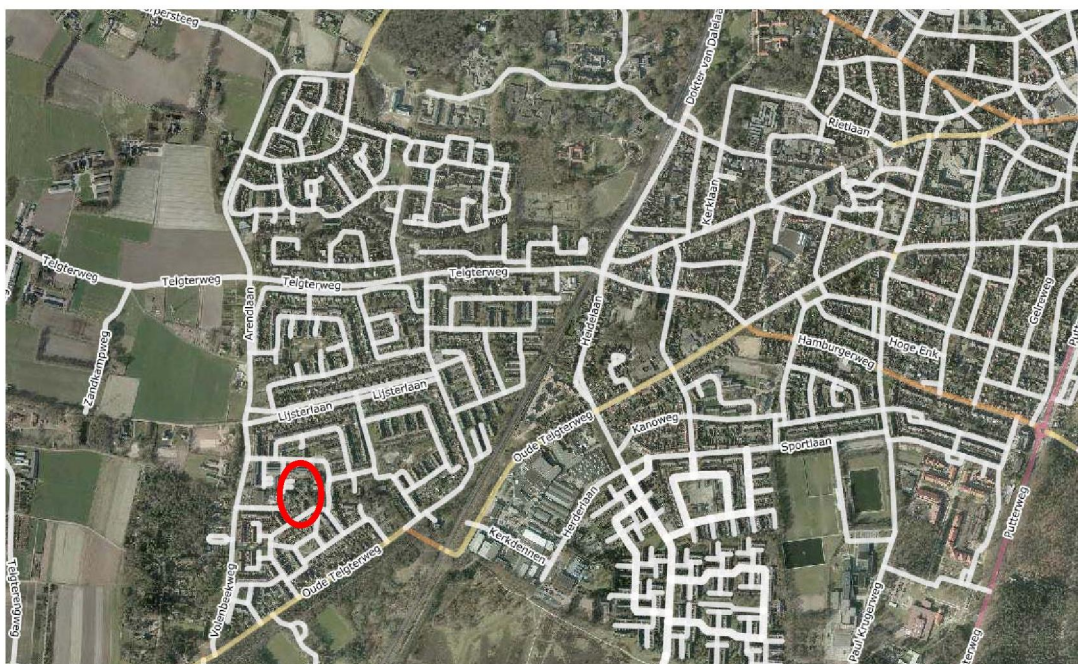
De Stichting UWON heeft het voornemen de portiekwoningen aan de Eksterstraat 106-128 te Ermelo te renoveren en van een extra woonlaag te voorzien.

Het huidige bestemmingsplan voor het plangebied maakt het realiseren van de extra woonlaag niet mogelijk. Ter plaatse geldt de bestemming "Wonen" met de aanduiding 'gestapeld'. Er is echter een maximale hoogte van 6 meter aangegeven.

Voor het realiseren van de extra woonlaag is een omgevingsvergunning noodzakelijk, waarbij tevens van het bestemmingsplan wordt afgeweken met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, 3<sup>o</sup> Wabo. In dat kader moet een ruimtelijke onderbouwing worden opgesteld. Het voorliggende document is de ruimtelijke onderbouwing behorende bij de omgevingsvergunning.

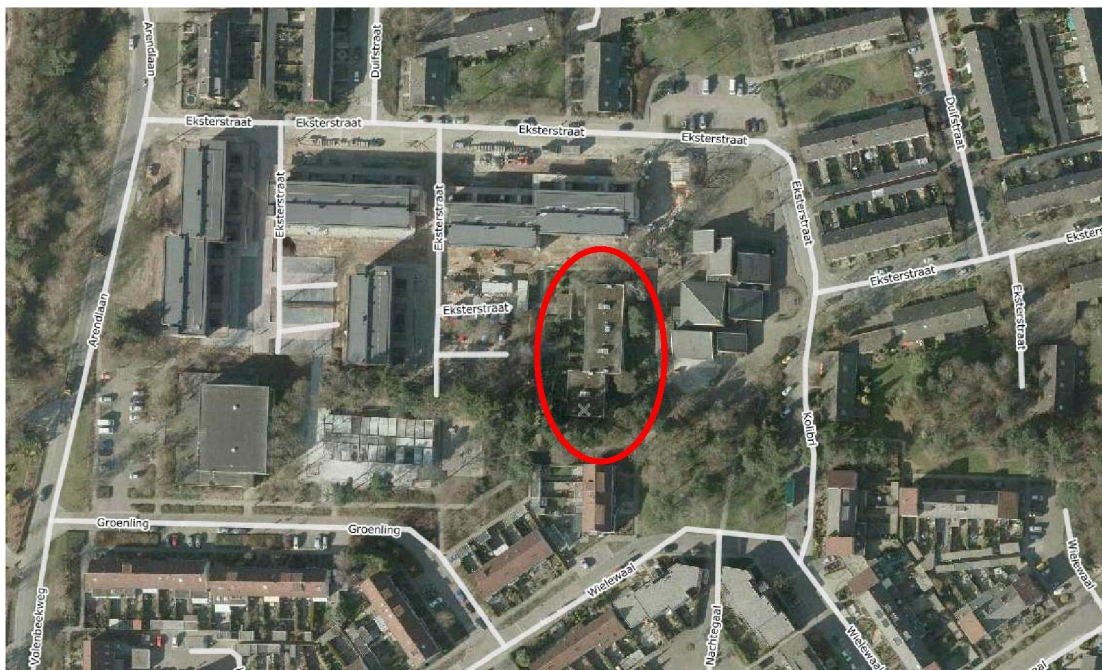
## 1.2 Ligging en begrenzing

Het plangebied ligt aan de westzijde van de bebouwde kom van Ermelo en maakt onderdeel uit van de woonwijken van dit dorp. In Figuur 1 is de globale ligging van het plangebied met een rode ovaal weergegeven.



Figuur 1 Globale ligging plangebied (Bron: globespotter.cyclomedia.com/nl)

De locatie wordt omgeven door andere woningen, groen en wegen. Ten oosten van de planlocatie ligt een school.



Figuur 2 Ligging plangebied, binnen rode ovaal (Bron: globespotter.cyclomedia.com/nl)

### 1.3 Ruimtelijke beschrijving

#### Omgeving

Het plangebied ligt in een woonwijk in Ermelo. Deze wijk is gelegen aan de westzijde van het dorp en bestaat uit een afwisseling van diverse soorten woningen (rijenwoningen, portiekwoningen) en maatschappelijke functies (school en sporthal) ontsloten door infrastructuur en omgeven door groenvoorzieningen.

Ten westen van deze wijk ligt het landelijke gebied, bestaande uit agrarisch gebied en bebost gebied met recreatiefuncties.

#### Projectgebied

Het projectgebied ligt in de woonwijk, voornamelijk gerealiseerd in de jaren '60 tot '90 van de twintigste eeuw. De wijk kent een opbouw die typerend is voor deze periode van de bouw van woonwijken. De wijk kent vrij rechte verkavelingen met vrij rechthoekige patronen. De woningen van de planlocatie zelf zijn in de jaren '70 gebouwd.

Het huidige bestaande appartementengebouw maakt onderdeel uit van een groep van gestapelde woningen, waarvan de overige woningen in de afgelopen tijd zijn aangepast. De aanpassing die voorgesteld wordt voor deze planlocatie komt overeen met de overige reeds aangepaste woningen.

### 1.4 Functionele beschrijving

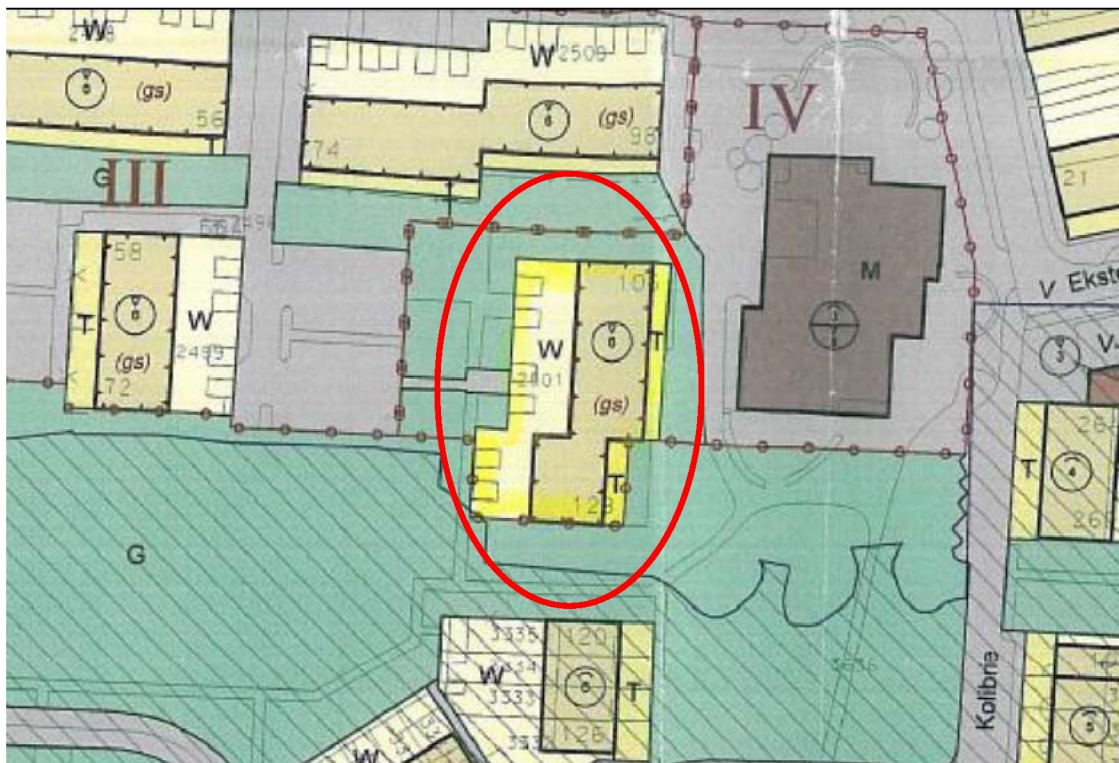
De locatie waarvoor het voornemen bestaat om de woningen aan te passen, bestaat uit duplexwoningen. Deze zijn bewoond geweest, maar staan op dit moment vrijwel geheel leeg. De vigerende bestemming voor het terrein is "Wonen", met de aanduiding 'gestapeld'.

### 1.5 Vigerend bestemmingsplan en afwijkingen in het beoogde plan

Het vigerend bestemmingsplan voor het projectgebied is het bestemmingsplan "Ermelo West". Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 26 maart 2009 door de gemeenteraad en op 23 oktober 2009 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland. De locatie heeft de bestemming "Wonen" met de aanduiding 'gestapeld'. Binnen deze bestemming en aanduiding zijn gestapelde woningen toegestaan

met een maximale bouwhoogte van 6 meter. Het gebouw mag plat worden afgedekt of voorzien worden van een kap.

In het plan worden de bestaande woningen gerenoveerd en wordt het gebouw voorzien van een extra woonlaag, de maximale hoogte ter plaatse van de lift bedraagt circa 10,4 meter. Daarmee komt de bouwhoogte van het gebouw boven de toegestane 6 meter in het bestemmingsplan uit. Ook de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan biedt hiervoor onvoldoende ruimte, omdat daarin een maximale bouwhoogte van 10 meter wordt toegestaan. De huidige platte afdekking wordt in de nieuwe situatie gehandhaafd.



**Figuur 3** Uitsnede van de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan. (planlocatie gelegen binnen de rode ovaal)

Tussen de wooneenheden wordt de lift met het trappenhuis (en nieuwe ingang) toegevoegd aan het bestaande gebouw. Aan de andere zijde van het gebouw wordt een noodtrap aangebracht. Ook worden de bestaande bergingen uitgebreid, in dit geval naar de westzijde. Ook wordt op de begane grond in het nieuwe trappenhuis een kamer gerealiseerd voor het buurtbeheer. Deze toevoegingen moeten worden gedaan binnen de bestemming "Groen". Bebouwing in deze bestemming past niet binnen het bestemmingsplan. Door de overschrijding van de toegestane bouwhoogte en de realisatie van de bergingen en het trappenhuis met lift (of de noodtrap) binnen de bestemming "Groen" is het plan in strijd met het bestemmingsplan. De galerij en bergingen zijn wel als wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het bestemmingsplan. Om de extra bouwlaag en lift met trappenhuis te kunnen realiseren zal een omgevingsvergunning moeten worden verleend voor het afwijken van het bestemmingsplan (art. 2.1, eerste lid, onder c Wabo). Deze vergunning wordt getoetst aan art. 2.12, 1<sup>e</sup> lid onder a, sub 3 van de Wabo.

## 1.6 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van het project, gevolgd door een beschrijving van het beleidskader in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 volgt een analyse van de verschillende omgevingsaspecten die bij de ontwikkeling een rol spelen. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het project. Hoofdstuk 6 bevat de conclusie van deze ruimtelijke onderbouwing.

## 2 Projectbeschrijving

### 2.1 Renovatie

De Stichting UWoon is voornemens het appartementengebouw (zie Figuur 4) op de genoemde locatie te renoveren. De bestaande onderbouw blijft qua contouren ongewijzigd gehandhaafd met een aanpassing op de begane grond voor een nieuwe kamer voor buurtbeheer met daarnaast de ingang tot het trappenhuis. Bovenop de huidige twee bouwlagen wordt een extra bouwlaag toegevoegd (met plat dak) met als beoogde functie het toegankelijk maken voor extramurale zorg.



Figuur 4 Bestaande bebouwing Eksterstraat 106-128, Ermelo (Bron: [globespotter.cyclomedia.com/nl](http://globespotter.cyclomedia.com/nl)).

In de omgeving is een aantal woonblokken reeds gerenoveerd en van een nagenoeg gelijke extra woonverdieping voorzien (zie Figuur 5).



Figuur 5 Impressie van plan, gerealiseerde renovaties in de omgeving van de planlocatie (Bron: [globespotter.cyclomedia.com/nl](http://globespotter.cyclomedia.com/nl))

De huidige 12 wooneenheden worden met de renovatie uitgebreid tot 18 wooneenheden. De woningen op de tweede en derde bouwlaag worden via een galerij ontsloten. De galerij sluit aan op een trappenhuis met lift welke gerealiseerd wordt tussen de wooneenheden. De galerij wordt aan de westzijde van het bestaande gebouw aangebracht.

Aan de oostzijde van het gebouw (zijde school) wordt ten behoeve van de woningen op de tweede bouwlaag een verhoogd terras aangebracht.



**Figuur 6 Gevelaanzicht oostzijde (Bron: BA32)**



**Figuur 7 Gevelaanzicht westzijde (Bron BA 32)**



**Figuur 8 Perspectief beeld van voorgenomen ontwikkeling (Bron BA 32)**

Op de begane grond wordt aan een ingang gerealiseerd zonder bovenliggende verdieping. Dit kan dienst tevens doen als verbinding met het mogelijk nog te ontwikkelen zorggebouw aan de oostzijde van het onderhavige appartementengebouw.

## **2.2 Stedenbouwkundige inpassing**

Qua bouwvolume en -hoogte past het gerenoveerde complex goed bij de omgeving. De overige aanwezige gebouwen zijn in de afgelopen tijd op dezelfde wijze aangepast (zie ook Figuur 5).

## 3 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het vigerende beleid dat geldt voor het plangebied. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau.

### 3.1 Rijksbeleid

#### Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) betreft een actualisatie van het ruimtelijke en het mobiliteitsbeleid. De SVIR is op 22 november 2011 door de Tweede Kamer aangenomen en treedt begin 2012 in werking. De SVIR zet twee zaken helder neer. Een scherp kader voor prioritering in het Infrafonds en een selectief ruimtelijk beleid dat meer overlaat aan provincies en gemeenten. Minder nationale belangen en eenvoudigere regelgeving.

Het Rijk stelt heldere ambities voor Nederland in 2040, die inspelen op de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven bepalen richting 2040. Het Rijk zet het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

#### Vierde Nota Waterhuishouding

De vierde nota waterhuishouding (NW4, 1998) is het beleidskader omtrent de waterhuishouding voor de komende jaren. In de NW4 wordt het stedelijk watersysteem als belangrijke drager voor stadslandschappen aangemerkt. Hierbij worden aan het stedelijk watersysteem ecologische, landschappelijke en recreatieve waarden toegekend die de basis moeten vormen voor een hoogwaardig woon-, werk- en leefklimaat in de bebouwde kom en de directe leefomgeving. Op het gebied van stedelijk waterbeheer wordt onder andere het beleid met betrekking tot riolering en milieu aangegeven en met name het saneren van de voor de gezondheid en milieu gevaarlijke riooloverstorten.

In de NW4 worden de volgende doelstellingen gegeven met betrekking tot de stedelijke watersystemen:

- het netwerk van watersystemen vormt samen met een groen netwerk van natuurterreinen, de ecologische verbindingszone tussen stad en omliggend gebied;
- bronnen van verontreinigingen, zoals overstorten en diffuse verontreinigingen, worden geminimaliseerd om een goede kwaliteit van water en waterbodem te verkrijgen;
- neerslag wordt niet direct meer afgevoerd maar vastgehouden in oppervlaktewater, geïnfiltreerd in de bodem en gebruikt voor specifieke doeleinden;
- waterkringlopen moeten zo veel mogelijk gesloten zijn;
- één van de belangrijkste aspecten van water in stedelijk gebied vormt het afval- en regenwatersysteem in de vorm van het rioleringsstelsel, dat voor zowel de waterkwaliteit als de waterkwantiteit van belang is.

Met name wordt benadrukt dat maatwerk op lokaal niveau belangrijk is in verband met specifieke omstandigheden, zoals de ondergrond. Hierbij kan maatwerk van het water- en rioleringsstelsel een positieve bijdrage leveren aan een maximaal milieurendement.

Het initiatief houdt rekening met de waterhuishoudkundige eisen. Het plan valt binnen het gestelde beleid.

### **Flora- en Faunawet**

De huidige natuurbeschermingswetgeving in Nederland biedt bescherming aan het merendeel van de inheemse flora en fauna. Het wettelijk kader daarvoor wordt gevormd door de Flora- en faunawet.

De beschermingsstatus van de inheemse dier- en plantensoorten houdt onder meer in dat in geval van voorgenomen activiteiten zoals aanleg van infrastructuur of bouwprojecten, het projectgebied moet worden getoetst op de aanwezigheid van beschermde soorten: de 'natuurtoets'.

Indien zich beschermde soorten in het projectgebied bevinden, treedt een afwegingskader in werking waarin de natuurwaarden worden gewogen met de voorgenomen plannen. De uitkomst van de natuurtoets kan aanleiding geven om de voorgenomen plannen bij te stellen of aan de uitvoering voorwaarden te verbinden. Als beschermde waarden door de realisatie van een project worden aangetast, dient een ontheffing van de Flora- en faunawet te worden aangevraagd bij het Ministerie van LNV.

De consequenties voor de flora en fauna in het onderhavige projectgebied zijn beschreven in § 4.6.

### **Wet Luchtkwaliteit**

In november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De Wet bestaat uit een aanpassing van hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer en de introductie van een aantal AMvB's en bijbehorende regelingen. De aanpassing van de Wet luchtkwaliteit vervangt het oude Besluit luchtkwaliteit 2005 en alle bijbehorende regelingen. In het kort is de belangrijkste wijziging ten opzichte van het Besluit luchtkwaliteit de introductie van een 'flexibele koppeling' met de ruimtelijke ordening. Het principe hiervan is dat via een nationaal programma (het NSL; het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) de benodigde inspanning wordt verricht om aan de luchtkwaliteitseisen te kunnen voldoen, en dat ruimtelijke of infrastructurele projecten hierdoor niet meer afzonderlijk aan luchtkwaliteit hoeven te worden getoetst.

De uitwerking van dit principe vormt gevormd door het Besluit Niet In Betekende Mate, waarin -kort gezegd- is aangegeven dat een project niet wezenlijk bijdraagt aan de luchtkwaliteit wanneer die bijdrage niet meer is dan 1%. Deze 1% is in een aanvullende regeling geconcretiseerd, wat betekent dat woningbouwprojecten of kantoorontwikkeling van beperkte omvang altijd als 'niet in betekende mate' worden gezien, mits ze voldoen aan bepaalde voorwaarden.

De consequenties voor luchtkwaliteit in het onderhavige projectgebied zijn opgenomen in § 4.8.

### **Besluit Externe veiligheid inrichtingen (Bevi)**

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen, hierna te noemen, Bevi, met bijbehorende ministeriële regeling van kracht geworden (Revi). Dit besluit schrijft voor dat een gemeente bij een bestemmingsplan het aspect externe veiligheid dient te betrekken. Daarnaast is op 4 augustus 2004 de circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen uitgevaardigd. Deze circulaire is relevant voor de ontwikkeling van ruimtelijke plannen in de buurt van transportaders waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

De gevolgen vanuit het aspect externe veiligheid voor het projectgebied zijn opgenomen in § 4.5.

## **3.2 Provinciaal beleid**

### **Streekplan Gelderland 2005**

Provinciale Staten van Gelderland werken aan een integrale Provinciale Structuurvisie. De planning is dat deze structuurvisie in 2013 wordt vastgesteld door Provinciale Staten. Tot die tijd is het Streekplan 2005 van toepassing voor Gelderland. Hierin maakt het plangebied deel uit van het bestaande bebouwde gebied. Belangrijke uitgangspunten voor het ruimtelijke beleid zijn een regionale inzet en versterking van de ruimtelijke kwaliteit. De regionale inzet krijgt ondermeer vorm door regiospecifiek beleid te formuleren binnen een context van een generiek beleidskader. Als uitgangspunt geldt het

subsidiariteitsbeginsel: ruimte voor in regionaal verband samenwerkende gemeenten om zelf of samen met partners vorm te geven aan ruimtelijke ontwikkelingen. In het generieke beleidskader formuleert de provincie de randvoorwaarden waarbinnen lokale en regionale initiatieven zich kunnen ontwikkelen. Er zijn geen nieuwe ontwikkelingen voorzien in het streekplan voor het gebied.

Ten aanzien van stedelijke ontwikkeling ligt het accent van de provinciale beleidsambities op de vernieuwing en het beheer en onderhoud van bestaand bebouwd gebied. Hiervoor zijn volgens de provincie nodig:

- een verhoging van de kwaliteit van de leefomgeving en openbare ruimte door fysieke aanpassingen
- het oplossen en voorkomen van milieuproblemen en -knelpunten door een duurzame planontwikkeling.
- door kwalitatief woonbeleid bevorderen dat woonmilieus en de kwaliteit van de woningen aansluiten op de vraag van de inwoners van Gelderland.
- intensivering van het stedelijk grondgebruik, maar wel met behoud van karakteristieke elementen en zorgvuldig omgaan met open ruimte daarbinnen.
- optimalisering van het gebruik van het bestaand bebouwd gebied: meer gebruik van de verticale dimensie (hoogte, diepte) en van de tijdsdimensie (meervoudig gebruik van dezelfde gebouwde ruimte).

#### **Provinciale ruimtelijke verordening**

De provincie Gelderland heeft een ruimtelijke verordening opgesteld. De eerste herziening hiervan heeft (in ontwerp) in het eerste kwartaal van 2012 ter inzage gelegen. In deze verordening zijn de provinciale belangen geformuleerd. Per belang zijn regels opgenomen waaraan bestemmingsplannen, afwijkingsbesluiten en beheersverordeningen moeten voldoen. Hierdoor heeft de provincie meer invloed op de ruimtelijke ordening van Gelderland.

Het bouwen van nieuwe woningen is op basis van de provinciale ruimtelijke verordening toegestaan binnen bestaand bebouwd gebied.

Het beoogde plan is in overeenstemming met de provinciale ruimtelijke verordening, omdat er binnen het bestaande bebouwde gebied wordt gebouwd.

### **3.3 Gemeentelijk beleid**

#### **Structuurvisie 2015 (laatste bijstelling 2009)**

In de structuurvisie Ermelo 2015 geeft het gemeente bestuur de richting aan waarin zij zich wil ontwikkelen. Voor wonen is het uitgangspunt dat tot 2015 ca. 100 woningen per jaar worden gerealiseerd. Daarbij wordt het instandhouden van de cultuurhistorische waarden als belangrijke randvoorwaarde genoemd. In dat kader wordt inbreiding en bebouwing op instellingsterreinen als uitgangspunt gekozen. Bij de laatste bijstelling van de structuurvisie is de woonvisie voor Ermelo opgenomen in de structuurvisie.

De beoogde ontwikkeling van renovatie van de woningen aan de Eksterstraat leidt tot de realisatie van vier extra woningen. Hiermee wordt een deel van de inbreidingsopgave voldaan. Het plan sluit daarmee aan bij de uitgangspunten van de structuurvisie.

#### **Ontwerp structuurvisie Ermelo 2025**

Hier wordt ingegaan op de drie belangrijke identiteiten van Ermelo: omgeving, zorg en recreatie/toerisme. Het vertrekpunt ligt voor de gemeente bij identiteit. Een van de speerpunten in het beleid is het gaan naar een evenwichtige bevolkingsopbouw. Het bouwen voor de verschillende leeftijdsgroepen en met name voor de ouderen is een speerpunt. Hiervoor wordt vooral ruimte binnen het bestaande bebouwde gebied gezocht.

### **Bestemmingsplan Ermelo West**

Voor het plangebied is het bestemmingsplan "Ermelo West" het vigerende bestemmingsplan. In paragraaf 1.5 is reeds aangegeven op welke wijze het plan zich verhoudt tot het vigerende bestemmingsplan. Het plan past deels binnen het bestemmingsplan, maar wijkt hiervan deels af.

Het beoogde plan past binnen de kaders van het beleid van de structuurvisie 2015 en de ontwerp structuurvisie 2025.

## **4 Omgevingsaspecten**

In dit hoofdstuk worden de randvoorwaarden en beperkingen beschreven, die gelden bij de ontwikkeling van het projectgebied. Deze beperkingen vloeien voort uit het beleid zoals in hoofdstuk 4 is beschreven.

### **4.1 Bodem**

Ten behoeve van het bouwplan is een historisch bodemonderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de huidige bebouwing van het plangebied is in de jaren '70 gerealiseerd. Voor die tijd was het plangebied in gebruik als bos, tuinderij en camping. Uit het historisch bodemonderzoek is naar voren gekomen dat er geen reden is bodemverontreiniging te verwachten. Zowel de bodemkwaliteitskaart als de historische informatie geven dit aan. Er wordt dan ook geconcludeerd dat geen verkennend bodemonderzoek behoeft te worden uitgevoerd.

De bodem vormt daarmee geen belemmering voor de realisatie van de plannen.

### **4.2 Water**

In het waterbeheer in de 21ste eeuw heeft water ruimte nodig. Sinds november 2003 is een watertoets daarom wettelijk verplicht voor structuurvisies, bestemmingsplannen en afwijkingen van bestemmingsplannen. In deze waterparagraaf is beschreven hoe in dit plan rekening is gehouden met de waterhuishouding.

In overleg tussen de Stichting UWoon en de gemeente is afgesproken dat voor het voorliggende plan geen uitgebreid onderzoek naar water behoeft te worden uitgevoerd. Ondanks de uitbreidingen acht gemeente Ermelo de kans gering op substantiële gevolgen voor de wateropvang.

In het bestemmingsplan Ermelo West is een waterparagraaf beschreven, die gezien de beperkte wijzigingen in dit plan nog steeds van toepassing is. Op basis hiervan kan gesteld worden dat er niet nogmaals een watertoets bij Waterschap Veluwe hoeft plaats te vinden. Op deze plaats wordt kwalitatief aangegeven waarom geen knelpunten op het gebied van water optreden.

De planlocatie ligt niet binnen een Keurzone of zoekgebied voor waterberging. Het plan heeft dan ook geen nadelige gevolgen voor en door (grond)water in de omgeving.

Binnen het plangebied en in de omgeving komt geen oppervlaktewater voor. Naar aanleiding van dit plan wordt enig verhard oppervlak toegevoegd, mede door de nieuw aan te leggen parkeerplaatsen. Gelet op de geringe oppervlakte is compensatie niet aan de orde.

Het huidige plangebied kent een gemengd stelsel voor waterafvoer. Het hemelwater binnen het plangebied zal niet worden afgevoerd naar de riolering. Schoon hemelwater wordt geïnfiltreerd in de bodem. Ingrepen in de bodem zullen geen bodemlagen aantasten waardoor het grondwatersysteem verandert.

### **4.3 Akoestiek**

#### **Inleiding**

In opdracht van UWoon is door Alcedo een akoestisch onderzoek uitgevoerd voor de nieuw te realiseren appartementen aan de Eksterstraat 106-128 te Ermelo. Het appartementengebouw wordt gerenoveerd en wordt voorzien van een extra woonlaag. In dit onderzoek wordt de geluidsbelasting gepresenteerd ten gevolge van wegverkeerslawaai van de Arendlaan en de Eksterstraat. Uitgangspunt voor het geluidsonderzoek zijn de verkeersgegevens zoals verkregen van de gemeente Ermelo. De volledige rapportage is als Bijlage 1 opgenomen bij deze ruimtelijke onderbouwing. Hieronder staan de belangrijkste resultaten weergegeven.

### Grenswaarden wegverkeerslawaaï

Ingevolge de Wet geluidhinder (Wgh) hebben alle wegen een zone, uitgezonderd een aantal situaties waaronder wegen met een maximum snelheid van 30 km/uur. De zone is een gebied waarbinnen een nader akoestisch onderzoek verplicht is. De breedte van de zone, aan weerszijde van de weg, is afhankelijk van het aantal rijstroken en de aard van de omgeving (stedelijk of buitenstedelijk). De nieuwe woningen liggen in stedelijk gebied voor wat betreft de Arendlaan. De zonebreedte bedraagt voor de weg 250 meter. De woning ligt binnen de zone. Akoestisch onderzoek is daarom noodzakelijk.

De Eksterstraat heeft een snelheidsregime van 30 km/uur en heeft daarom conform de Wet geluidhinder geen geluidszone. Akoestisch onderzoek voor deze straat is conform de Wet geluidhinder daarom niet verlangd. Echter voor een goede ruimtelijke ordening wordt de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï van de Eksterstraat wel onderzocht en gepresenteerd. In de Wet geluidhinder worden eisen gesteld aan de toelaatbare geluidsbelasting op de gevels van nog niet geprojecteerde geluidsgevoelige gebouwen die liggen binnen de geluidszone van een weg. De voorkeursgrenswaarde voor de geluidsbelasting vanwege wegverkeer bedraagt 48 dB (per weg afzonderlijk beschouwd indien er sprake is van meerdere wegen).

Indien de geluidsbelasting hoger is, kan door burgemeester en wethouders een hogere grenswaarde worden vastgesteld. Aan deze hogere grenswaarde is echter een plafond verbonden. De hoogte van dit plafond is afhankelijk van de situatie waarin zich de geluidsgevoelige bestemming bevindt. De maximaal toelaatbare grenswaarde voor nieuwbouw van een woning in stedelijk gebied bedraagt 63 dB. De hogere grenswaarde kan alleen worden vastgesteld indien toepassing van maatregelen, gericht op het terugbrengen van de geluidsbelasting tot de voorkeursgrenswaarde onvoldoende doeltreffend zal zijn dan wel overwegende bezwaren ontmoet van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard. In dat verband zal ook worden afgewogen of de cumulatieve geluidsbelasting (het totaal van de geluidsbelasting vanwege alle wegen gezamenlijk) niet leidt tot een onaanvaardbare geluidsbelasting.

### Geluidsbelasting

De overdrachtsberekening voor de weg is uitgevoerd overeenkomstig Standaard Reken Methode 2 van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012. De rekenhoogte bedraagt 1,5 (begane grond), 4,5 meter (1e verdieping) en 7,5 meter (2e verdieping). De figuren met de bebouwing, de wegen en bodemgebieden worden in bijlage 1 achter deze brief weergegeven. De uitgangspunten voor de berekening van de geluidsbelastingen ten gevolge van de Arendlaan en de Eksterstraat zijn de verkeersgegevens zoals opgegeven door de gemeente Ermelo voor het jaar 2020. De verkeersgegevens voor prognosejaar 2023 zijn in tabel 4.1 samengevat weergegeven. De wegdekverharding van de Arendlaan bestaat uit dichtasfaltbeton (referentiewegdek) en voor de Eksterstraat bestaat de wegdekverharding elementenverharding. Het snelheidsregime bedraagt voor de Arendlaan en de Eksterweg respectievelijk 50 en 30 km/uur.

**Tabel 1:** Verkeersgegevens voor het prognosejaar 2023

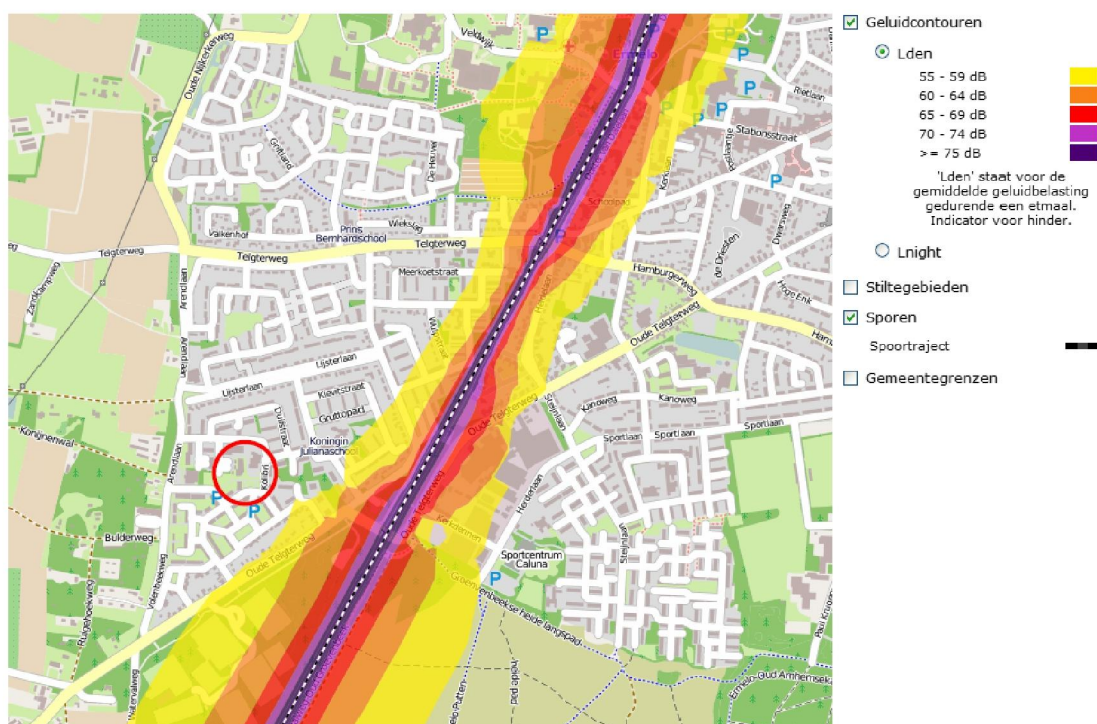
| Straatnaam   | Etmaal intensiteit (weekdag) [mvt/etm] | Periode | Uurintensiteit [% van de etmaal-Intensiteit] | Lichte motor voertuigen [%] | Middelzware motor voertuigen [%] | Zware motor voertuigen [%] |
|--------------|----------------------------------------|---------|----------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------------|----------------------------|
| Arendlaan    | 6898                                   | Dag     | 6,40                                         | 90,00                       | 6,00                             | 4,00                       |
|              |                                        | Avond   | 4,50                                         | 90,00                       | 6,00                             | 4,00                       |
|              |                                        | Nacht   | 0,68                                         | 90,00                       | 6,00                             | 4,00                       |
| Eksterstraat | 1000                                   | Dag     | 7,00                                         | 95,00                       | 3,00                             | 2,00                       |
|              |                                        | Avond   | 2,60                                         | 95,00                       | 3,00                             | 2,00                       |
|              |                                        | Nacht   | 0,70                                         | 95,00                       | 3,00                             | 2,00                       |

De geluidsbelasting van de gevel (invallend) ten gevolge van de wegen is berekend inclusief aftrek conform artikel 110g van de Wet geluidhinder en de gecumuleerde geluidsbelasting (exclusief correctie).

De geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeer bedraagt voor de Arendlaan en de Eksterstraat maximaal respectievelijk 37 en 39 dB. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De hoogst gecumuleerde geluidsbelasting bedraagt 44 dB.

#### Railverkeerslawaaai

Het plangebied is gelegen binnen de geluidzone van de spoorweg Amersfoort - Zwolle (geluidzone: 600 m). Het plangebied ligt echter buiten de 55-59 Lden contour van het spoor (zie figuur 9). Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarden voor geluid van railverkeer.



**Figuur 9 Geluidscontouren spoorweg Amersfoort - Zwolle, met rood omcirkeld het plangebied (Bron: [www.geluidspoor.nl](http://www.geluidspoor.nl))**

#### Conclusie

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Tevens wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarden van geluid van railverkeer. Aanvullend akoestisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

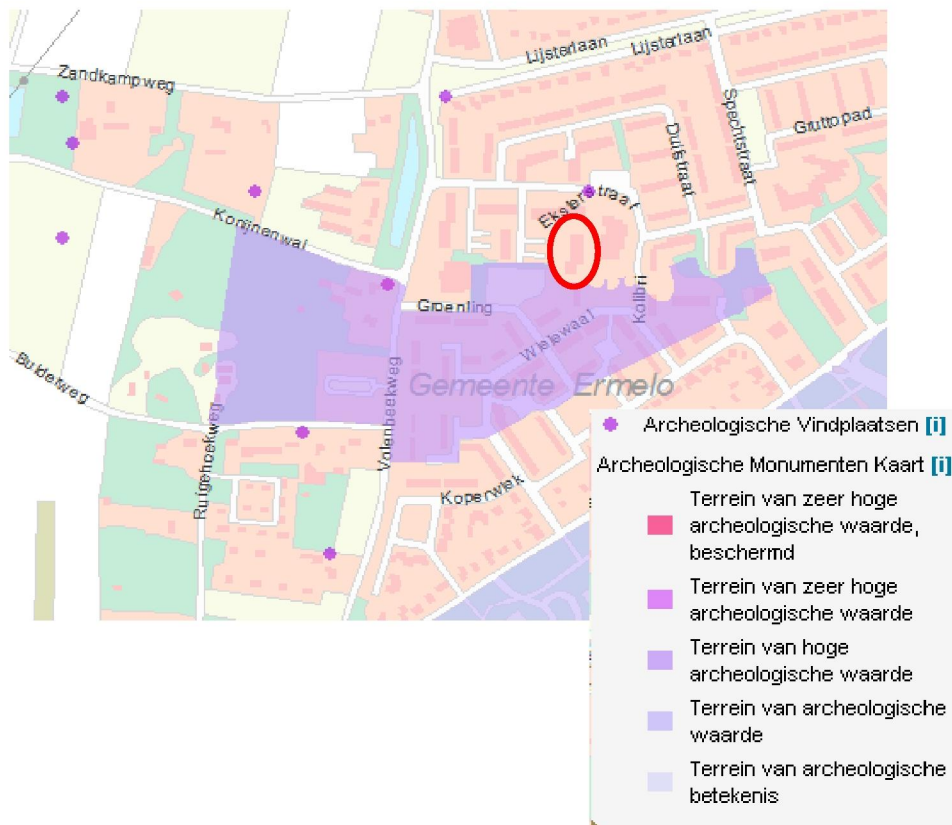
## 4.4 Archeologie en cultuurhistorie

De gemeente Ermelo beschikt niet over een archeologisch beleidskader. Voor het onderwerp archeologie is in het kader van deze ruimtelijke onderbouwing dan ook de provinciale kaart met cultuurhistorische waarden geraadpleegd. Hierop is de Archeologische Monumentenkaart (AMK) opgenomen.

Uit de kaart blijkt dat het gebied juist ten zuiden van de planlocatie een terrein met hoge archeologische waarde is (zie Figuur 10). In verband hiermee is een archeologisch bureauonderzoek en een verkennend boordonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 2). Hieruit blijkt dat het plangebied een hoge archeologische verwachtingswaarde heeft, maar dat de ondergrond als gevolg van bouw- en aanlegwerkzaamheden reeds verstoord is. Het wordt echter niet uitgesloten dat lokaal nog diepere archeologische grondsporen aanwezig zijn, die de verstoringen 'overleefd' hebben. Hierbij wordt vooral aan grafkuilen gedacht.

Geadviseerd wordt geen nader onderzoek te verrichten (proefsleuvenonderzoek), maar de graafwerkzaamheden die samenhangen met het plan wel archeologisch te laten begeleiden. Overige cultuurhistorische waarden komen in het plangebied niet voor. De woningen hebben zelf geen monumentale status en ook de omliggende woningen en gebouwen zijn niet als monument aangewezen. Met de aanleg van de wijk vanaf de jaren '70 zijn bovendien eventuele landschappelijke structuren vervangen door de nieuwe stedenbouwkundige inzichten waarmee de wijk is ingericht.

Het thema archeologie en cultuurhistorie is hiermee voldoende onderzocht en vormt geen belemmering voor de besluitvorming.



**Figuur 10 Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart provincie Gelderland.** (Bron: [http://ags.prvgld.nl/GLD.Atlas/\(S\(kxkjfp4540wy34452doh1155\)\)/Default.aspx?applicatie=HistorischeArcheologie](http://ags.prvgld.nl/GLD.Atlas/(S(kxkjfp4540wy34452doh1155))/Default.aspx?applicatie=HistorischeArcheologie))

## 4.5 Externe veiligheid

In de nabijheid van het onderhavige project zijn 2 risicobronnen gelegen die zijn beoordeeld. Het betreft de risicobronnen de spoorlijn Amersfoort – Zwolle en de hogedrukaardgasleiding. De overige risicobronnen, te weten: Rijksweg A28 en de provinciale wegen N302 en N303 zijn niet beoordeeld vanwege de grote afstand.

### **Spoorlijn Amersfoort – Zwolle**

#### *Plaatsgebonden risico*

De afstand van het onderhavige project tot de spoorlijn bedraagt circa 390 meter. Bij deze afstand is het plaatsgebonden risico 0.

#### *Groepsrisico*

Voor de risicobron spoor geldt dat een BLEVE van de transporteenheid met LPG bepalend is voor de omvang van het groepsrisico. Dit betekent dat aandacht dient te worden besteed aan personen die zich binnen de afmeting van de vuurbal vanaf het spoor bevinden. Voor een spoorketelwagon bedraagt de straal van een vuurbal 100 meter. Voor de zogenaamde domino BLEVE bedraagt de afstand 175 meter.

Gezien het onderhavige project op een afstand van circa 390 meter is gelegen vanaf de spoorlijn is van een stijging van het groepsrisico nauwelijks sprake.

De risicobron spoorlijn Amersfoort – Zwolle vormt geen beperking voor de uitvoering van het onderhavige project.

#### *Hogedrukaardgasleiding*

Het onderhavige project ligt buiten het invloedsgebied van de hogedrukaardgasleiding en vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoering van het onderhavige project.

#### **Conclusie**

De risicobronnen spoorlijn Amersfoort – Zwolle en de hogedrukaardgasleiding vormen geen belemmering voor de uitvoering van het onderhavige project. De overige risicobronnen zijn niet beoordeeld omdat het onderhavige project zich buiten de invloedsgebieden bevindt.

## **4.6 Flora en fauna**

In opdracht van UWOON heeft EcoGroen Advies BV een ecologisch onderzoek uitgevoerd, bestaande uit een quickscan natuurtoets en een aanvullend vleermuisonderzoek. Het ecologisch onderzoek is noodzakelijk ten behoeve van de ruimtelijke onderbouwing van de beoogde opbouw van bebouwing en herinrichting van het plangebied aan de Eksterstraat 106 tot en met 128 te Ermelo. Het onderzoek is gebaseerd op vijf veldbezoeken in juni, juli en augustus 2012. De consequenties van de beoogde ruimtelijke ingreep op de aanwezige natuurwaarden zijn getoetst aan de Flora- en faunawet. Ook is aandacht besteed aan de relatie tussen de planlocatie en de vigerende gebiedsgerichte natuurbescherming. De volledige rapportage is opgenomen in Bijlage 3. Hieronder staan de belangrijkste resultaten weergegeven.

Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom van Ermelo en maakt geen onderdeel uit van de EHS, Natura 2000-gebied of een Beschermd Natuurmonument. De ingreep vindt lokaal plaats binnen de bebouwde kom en er worden geen uitstralende effecten verwacht met negatieve effecten op de te beschermen waarden in omliggende natuurgebieden.

In de bebouwing zijn potentieel geschikte vaste verblijf- en voortplantingsplaatsen voor vleermuizen aangetroffen, in de vorm van open stootvoegen die toegang bieden tot de achterliggende spouw. Tijdens het uitgevoerde vleermuisonderzoek zijn echter geen in- of uitvliegende vleermuizen waargenomen. De aanwezigheid van verblijfplaatsen in het plangebied kan daarmee worden uitgesloten. Er zijn ook geen vliegroutes van vleermuizen vastgesteld. Foeragerende Gewone dwergvleermuizen en Laatvlieger zijn wel waargenomen in en rondom het plangebied. Als gevolg van het optoppen van de bebouwing en herinrichting van het plangebied gaat geen onmisbare vliegroute of foerageergebied verloren. In het plangebied en de omgeving blijven, ook in de toekomstige situatie, voldoende alternatieve vliegroutes en foerageergebieden voorhanden. Het nemen van verplichte vervolgstappen zoals mitigerende maatregelen is niet aan de orde. Als aanbeveling in het onderzoek wordt wel meegegeven dat de nieuwbouw geschikt gemaakt kan worden voor gebouwbewonende fauna, zoals vleermuizen.

Tevens zijn in het onderzoeksgebied vaste verblijfplaatsen van enkele algemeen voorkomende, laag beschermde zoogdiersoorten als egel en huisspitsmuis te verwachten. Jaarrond beschermde nestplaatsen van broedvogels worden niet verwacht, net zo min als verblijfplaatsen van reptielen of beschermde vissen, flora, libellen, dagvlinders en andere ongewervelden. Aangezien geen water voorkomt speelt voortplanting van vissen en amfibieën geen rol. Mogelijk zijn plaatsen voor overwintering van laag beschermde amfibieën beperkt in het gebied aanwezig. Voor deze overige soorten is geen ontheffing of nader onderzoek noodzakelijk. Om broedende vogels te beschermen wordt geadviseerd de werkzaamheden voor begin maart of na eind juli uit te voeren en een controle op broedende vogels en nesten binnen de invloedsfeer van de plannen verrichten.

Gelet op bovenstaande vorm het thema flora en fauna geen belemmering voor de besluitvorming.

#### **4.7 Verkeer en parkeren**

De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de gemeentelijke parkeernormen. In verband met het plan worden 11 extra parkeerplaatsen aangelegd, waarvan 4 in verband met de optopping. Daarnaast kan gebruik worden gemaakt van bestaande parkeerplaatsen in de directe omgeving van het plangebied.

De verkeersaantrekkende werking in verband met het toevoegen van de extra wooneenheden is beperkt. Uitgaand van 6 motorvoertuigbewegingen per woning, bedraagt de extra verkeersaantrekkende werking 36 motorvoertuigbewegingen. Dit is te verwaarlozen op het totaal aantal verkeersbewegingen in de wijk.

#### **4.8 Luchtkwaliteit**

De geringe toename van het aantal motorvoertuigen in het gebied als gevolg van de toevoeging van de zes woningen, leidt tot de conclusie dat de concentraties luchtverontreinigende stoffen slechts beperkt toenemen.

##### **NIBM**

In het Besluit Niet in betekenende mate (NIBM) is vastgelegd dat bij het toevoegen van minder dan 500 woningen bij 1 ontsluitingsweg geen belangrijke bijdrage wordt geleverd aan de luchtverontreiniging. In dit geval worden 6 woningen toegevoegd, waarmee ruim onder het aantal woningen uit het NIBM wordt gebleven. Het aantal verkeersbewegingen (zie paragraaf 4.7) leidt ook tot de conclusie dat deze gering zijn en daarmee weinig bijdragen aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen.

De luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor de realisatie van de plannen.

#### **4.9 Schaduwstudie**

Met de toevoeging van een extra bouwlaag krijgt de bebouwing een hoogte van maximaal circa 10,4 meter. In het vigerende bestemmingsplan is een maximale bouwhoogte van 6 meter toegestaan. Door de toevoeging van een extra bouwlaag kan, al naar gelang de situering van de belendende objecten in enige mate meer schaduwwerking van de bebouwing ontstaan dan in de bestaande situatie aanwezig is. Om dit aspect te onderzoeken is een schaduwstudie uitgevoerd, waarvan de resultaten zijn opgenomen in bijlage 4. Uit de schaduwstudie blijkt dat er in de maand december een beperkte extra schaduwwerking optreedt op de woonblokken Eksterstraat 74 - 104. Deze toename is zeer beperkt en vormt derhalve geen planologische belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

## **5 Uitvoerbaarheid**

### **5.1 Economische uitvoerbaarheid**

Voorliggend plan voor het ontwikkelen van een gerenoveerd appartementengebouw is een initiatief van de Stichting UWoon. De kosten voor de planvorming en de uitvoering zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeentelijke kosten bestaan uit de omgevingsvergunningprocedure. Deze kosten worden gedekt in de leges.

De Stichting beschikt over de benodigde budgetten om dit plan te kunnen realiseren. Daarmee achten wij het plan economisch uitvoerbaar.

Voor de realisatie van de renovatie is een planschaderisicoanalyse uitgevoerd. Hieruit blijkt dat alleen de woning aan de Wielewaal 120 in aanmerking zou kunnen komen voor een eventuele vergoeding van planschade vanwege een beperkte vermindering van de privacy in de woning en de tuin. De realisatie van de derde bouwlaag is hierop van invloed. Met deze vergoeding van planschade is rekening gehouden in het budget.

### **5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

De omgevingsvergunning die noodzakelijk is voor het te renoveren en uit te breiden appartementengebouw, wordt met alle bijgevoegde stukken, waaronder deze ruimtelijke onderbouwing, ter inzage gelegd. In de periode van ter inzage legging is er mogelijkheid tegen de vergunning zienswijzen in te dienen. Tevens wordt vooroverleg gevoerd met de betrokken bestuurlijke organen in het kader van artikel 3.1.1 Bro.

## **6 Samenvatting en conclusies**

In deze ruimtelijke onderbouwing is ingegaan op de voorgenomen renovatie van de woningen aan de Eksterstraat 106-128 in Ermelo.

Op grond van de onderhavige onderbouwing kan worden geconcludeerd dat voor de renovatie van het bouwblok een omgevingsvergunning kan worden afgegeven. Het beoogde plan past binnen de beleidskaders zoals geschetst in hoofdstuk 3.

Uit de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat op het gebied van natuur en milieuhygiënische inpassing (bodem, akoestiek, archeologie en cultuurhistorie, externe veiligheid, water, flora en fauna en luchtkwaliteit) geen belemmeringen aanwezig zijn (zie hoofdstuk 4).