

Datum : 22-07-15
Betreft : 10 rug-aan-rug woningen fase 3 Het Trefpunt
Ons kenmerk : 412007-26-03
Gemaakt door : inTex architecten
Gewijzigd :

Ruimtelijke Onderbouwing “rug-aan-rug” woningen fase 3b Het Trefpunt te Ermelo



Artist Impression rug aan rug woningen

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Inleiding.....	
1.2 doel van plan.....	
1.3 ligging en begrenzing project.....	

Hoofdstuk 2 Beleid

2.1 Rijksbeleid.....	
2.2 Provinciaal beleid.....	
2.3 Gemeentelijk beleid.....	

Hoofdstuk 3 Randvoorwaarden en Programma

3.1 stedenbouwkundige invulling.....	
3.2 landschappelijke voorwaarden.....	
3.3 kwalitatief woonprogramma.....	

Hoofdstuk 4 Milieu- en overige locatieaspecten

4.1 watertoets.....	
4.2 geluid.....	
4.3 luchtkwaliteit.....	
4.4 bodem.....	
4.5 externe veiligheid.....	
4.6 geluid en trillingen.....	
4.7 geur.....	
4.8 bezonning.....	
4.9 visuele hinder.....	
4.10 afval.....	
4.11 flora- en faunawet.....	
4.12 natuurbeschermingswet 1998.....	
4.13 MER.....	
4.14 parkeren.....	
4.15 verkeer.....	

Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid

5.1 financiële verantwoording.....	
------------------------------------	--

Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 overleg omwonenden c.q. belanghebbenden.....	
--	--

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 inleiding

in 2006 is gestart met de uitwerking van een prijsvraagplan voor de nieuwbouw van woningen op de locatie genaamd Het Trefpunt te Ermelo. Opdrachtgever van het plan is woningcorporatie UWOON te Ermelo. Op dit plan is het bestemmingsplan Het Trefpunt ontworpen dat in 2008 is vastgesteld. Het plan bestaat uit grondgebonden huur- en koopwoningen, appartementen en een strook met vrij uit te geven kavels.

Het stedenbouwkundig plan bestaat uit 3 deellocaties met elk een eigen ontsluiting en hetzelfde stedenbouwkundig concept. Om een centrale groene ruimte liggen in blokken van verschillende lengte en oriëntatie, grondgebonden woningen. Op de kop van de centrale groene ruimte is een appartementen gebouw gesitueerd. Dit bestaat uit twee vleugels in drie lagen met daaronder parkeervoorzieningen en bergingen..

In 2011 zijn de grondgebonden woningen van Fase 1 gerealiseerd en eind 2013 heeft de start voor de grondgebonden woningen van Fase 2 plaatsgevonden.

Begin 2012 is, i.v.m. de dramatisch slechte verkoopresultaten van het appartementengebouw Fase 1, besloten de vergunningsprocedure voor dit gebouw te stoppen. De aangevraagde bouwvergunning is ingetrokken en de appartementen zijn niet gerealiseerd.

In de loop van 2012 is in overleg met de gemeente besloten voor de appartementengebouwen naar een alternatief te zoeken in de sfeer van grondgebonden woningen.

Voor fase 1 en 2 van plan Het Trefpunt is een alternatief plan ontwikkeld op de locatie van de oorspronkelijke appartementengebouwen. Dit bestaat uit 10 grondgebonden zgn. “rug aan rug” woningen. Over deze wijziging is door opdrachtgever UWOON met de gemeente overleg gevoerd. Het ontwerp is met de gemeentelijke stuurgroep besproken en is door de welstandscommissie en afdeling stedenbouw geaccordeerd. Deze woningen zijn in 2014 en 2015 opgeleverd.

Medio 2015 is besloten om ook voor fase 3 de voorbereidingen voor het realiseren van 10 hetzelfde type grondgebonden rug-aan-rug woningen te starten, e.e.a. op de voormalige locatie van het appartementengebouw dat voor fase 3 was ontwikkeld.

Gezien het feit dat deze locatie in het oorspronkelijke plan is bestemd als “woongebouw” en het alternatieve plan de bestemming “wonen” heeft past de invulling qua definitie “wonen” niet binnen het in 2008 vastgestelde bestemmingsplan. Het betreft hier qua bestemmingplan dus een “definitie” afwijking. Het bebouwingsvlak en -volume blijft ruim binnen de contouren van het oorspronkelijk bestemde bouwvlak van het appartementengebouw.

Derhalve wordt deze Ruimtelijke Onderbouwing voor de voorgenomen realisatie van de rug-aan-rug woningen in fase 3 van plan Het Trefpunt opgesteld.

1.2 Doel van het plan

Het doel van het project is om uiteindelijk te komen tot een omgevingsvergunning die de bouw van 10 woningen aan de Amaliahof te Ermelo mogelijk maakt. Doelstelling van de ruimtelijke onderbouwing is het kunnen maken van een integrale afweging, waaruit zal blijken of de voorgenomen ontwikkeling ter plaatse van het projectgebied vanuit ruimtelijke oogpunt aanvaardbaar is en voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

1.3 Ligging en begrenzing project

Het plan betreft een blok van 10 woningen in fase 3 van het pan Het Trefpunt te Ermelo. De positie van het bouwblok blijft binnen de contouren het in 2008 bestemde bouwvlak van het oorspronkelijk geplande appartementengebouw.

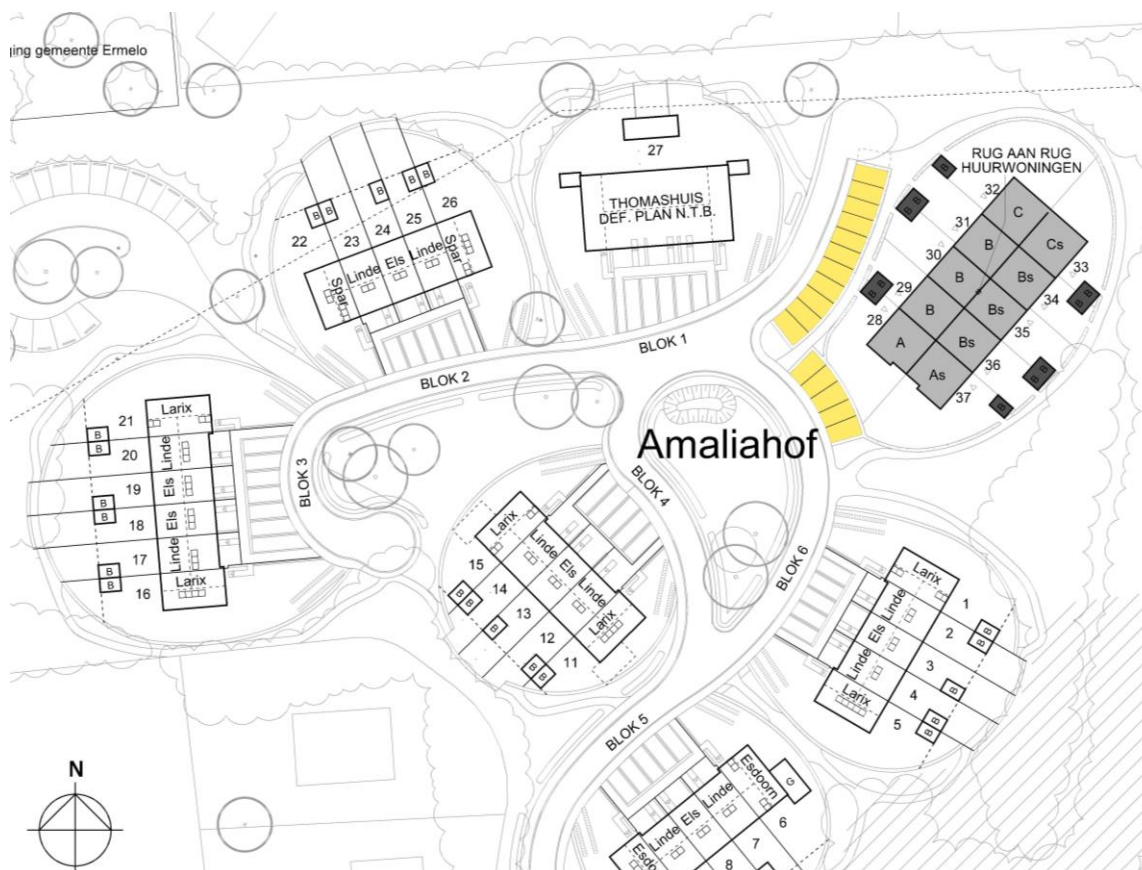
De woningen worden ontsloten via voetpaden die rondom de voortuinen liggen. Deze paden zijn geschikt voor langzaam verkeer. De paden worden ontsloten vanaf de openbare weg, alwaar de parkeervoorzieningen zijn gerealiseerd. Dit zijn aaneengesloten stroken parkeerplaatsen aan weerszijden van de bouwblokken. De vormgeving en materialisering van de bestrating de parkeervakken is conform de overige parkeervoorzieningen voor in plan Het Trefpunt.

De geplande infrastructuur wordt op detail aangepast maar blijft vrijwel intact ten opzichte van het oorspronkelijk ontworpen stratenpatroon.

Het geheel sluit hiermee naadloos aan op de geplande infrastructuur van het plan. Over de inpassing van het bouwblok met bijbehorende percelen, paden en infrastructuur is met de gemeente besproken en volledige consensus.

Ten opzichte van het oorspronkelijk geplande appartementengebouw wordt het totale bouwvolume relevant kleiner. Het gebouw wordt lager en het bebouwd oppervlak is kleiner. Dit geldt ook voor het totaal aantal wooneenheden, 10 i.p.v. 24. Het alternatieve plan heeft derhalve op alle onderdelen van deze ruimtelijke onderbouwing een aanzienlijk kleinere impact dan het oorspronkelijk geplande appartementengebouw.

Voor een aantal onderdelen van deze Ruimtelijke Onderbouwing kan verwezen worden naar de onderzoeken die indertijd zijn gedaan voor de vaststelling van bestemmingsplan Het Trefpunt in 2008.



Situatie fase 3 Het Trefpunt

Hoofdstuk 2 Beleid

2.1 Rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits Aanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen 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, instandhouding 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.

Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Oost-Nederland (provincies Gelderland en Overijssel) zijn:

- Het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (weg, spoor en vaarwegen) die door Oost Nederland lopen. Dit onder andere ten behoeve van de mainports Rotterdam en Schiphol;
- Het formuleren van een integrale strategie voor het totale rivierengebied van Maas en Rijn (Waal, Nederrijn, Lek en de IJssel, deelprogramma rivieren van het Deltaprogramma) en de IJsselvechtdelta (deelprogramma's zoetwater en rivieren) voor waterveiligheid in combinatie met bereikbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, natuur, economische ontwikkeling en woningbouw;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000 gebieden (zoals de Veluwe);
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenrgienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

Het rijksbeleid laat zich niet uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. In voorliggend geval worden er geen rijksbelangen geraakt. Derhalve wordt gesteld dat het initiatief niet in strijd is met het rijksbeleid, zoals verwoord in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

2.2 Provinciaal beleid

Provinciale Omgevingsvisie en -verordening

Op 14 januari 2014 stelde het college van Gedeputeerde Staten de Omgevingsvisie en de bijbehorende Omgevingsverordening vast na een intensief proces met bestuurlijke en maatschappelijke organisaties. Provinciale Staten hebben de Omgevingsvisie in hun vergadering van 9 juli 2014 en de omgevingsverordening in de vergadering van 1 oktober 2014 vastgesteld.

Omgevingsvisie

De Gelderse omgevingsvisie is een integrale visie, niet alleen op het gebied van de ruimtelijke ordening, maar ook voor waterkwaliteit en veiligheid, bereikbaarheid, economische ontwikkeling, natuur en milieu, inclusief de sociale gevolgen daarvan. De omgevingsvisie is de vervanger van het streekplan en van huidige strategische plannen voor water, milieu en mobiliteit.

Ruimtelijke kwaliteit

Het kwaliteitsdenken concentreert zich op een sociale en ondernemende regio, gericht op het behouden, versterken en benutten van de natuur en de landschappen, het water en de gemeenschap, de steden en de dorpen.

Het aansturen op een integrale benadering van leefbaarheid, zorg, buurt, dorp, stad en regio, met aandacht voor sociale samenhang en participatie is het meest van belang voor de dorpen in de regio Noord Veluwe: Ontwikkelingen zullen een bijdrage moeten leveren aan een goede ruimtelijke kwaliteit. Gebied specifieke kenmerken moeten een belangrijke rol spelen bij de ruimtelijke inrichting.

Dit plan

Met het beoogde plan wordt voldaan aan de uitgangspunten van de Omgevingsvisie. De woningen zijn geschikt voor de lagere inkomensgroepen waarmee tevens een bijdrage geleverd wordt aan de sociale samenhang. De vormgeving van het gebouw (rooilijn, hoogte) wordt afgestemd op haar omgeving waarmee ook een bijdrage wordt geleverd aan een goede ruimtelijke kwaliteit.

Omgevingsverordening

In de Ruimtelijke Verordening Gelderland staan de regels die de provincie Gelderland stelt aan de bestemmingsplannen van gemeenten. Een Ruimtelijke Verordening is een juridische vastlegging van de provinciale structuurvisie (voorheen Streekplan Gelderland 2005), streekplanuitwerkingen en -herzieningen. De provincie voegt in de Ruimtelijke Verordening geen nieuw beleid toe.

2.3 Gemeentelijk beleid

Door de gemeente is in 2008 het bestemmingsplan Het Trefpunt vastgesteld. Het alternatieve plan voor de rug-aan-rug woningen heeft binnen dit bestemmingsplan qua afwijking een zeer lage impact doordat de afwijking een “definitiewijziging” betreft: van functie “woongebouw” naar functie “wonen”. De stedenbouwkundige aanpassingen en bouwvolumes passen binnen de contouren van het in 2008 vastgestelde bestemmingsplan.

Omdat het alternatieve plan op alle fronten minder impact heeft dan de oorspronkelijk geplande appartementengebouwen past het binnen de randvoorwaarden uit de Structuurvisie, het GVVP, de Parkeernota, het Kwalitatief Woonprogramma, etc. Nadere toetsing op deze onderdelen is niet nodig.

Fragment plankaart bestemmingsplan Het Trefpunt 2008



Hoofdstuk 3 Randvoorwaarden en Programma

3.1 Stedenbouwkundige invulling

In overleg met het stedenbouwkundig bureau, SAB uit Arnhem, dat indertijd het stedenbouwkundig ontwerp heeft gemaakt voor het prijsvraagplan, is een alternatief verkavelingsplan gemaakt voor de rug-aan-rug woningen.

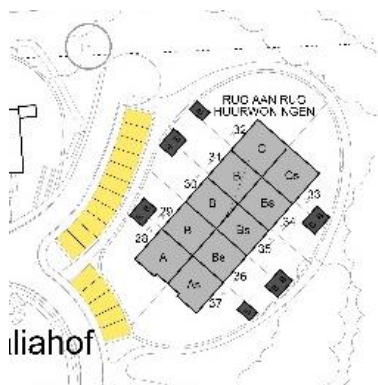
Cruciaal was dat het bouwvolume een karakteristieke beëindiging van de centrale groene ruimte is, zoals bij het oorspronkelijk appartementengebouw. Door het bouwvolume met een duidelijke “kop” te oriënteren op deze centrale groene ruimte wordt dit effect bereikt.

Dit plan past in het concept van de stedenbouwkundige opzet en is qua bouwvolume aanzienlijk minder groot. De hoogte 1 bouwlaag met 1 kapverdieping, blijft ver onder die van het oorspronkelijk geplande appartementengebouw dat bestond uit 2 bouwlagen met daarop 1 kapverdieping.

Het plan is besproken met de afdeling stedenbouw van de gemeente en deze heeft een positief geadviseerd. Daarmee past de stedenbouwkundige aanpassing binnen de gestelde randvoorwaarde



Situatie oorspronkelijk geplande appartementen



situatie rug-aan-rug woningen

3.2 Landschappelijke voorwaarden

De zorgvuldige inpassing van plan Het Trefpunt in de bestaande boslocatie loopt als een rode draad door de het plan. In nauw overleg met de gemeente wordt het plan op dit aspect voortdurend beoordeeld, zowel in de planvoorbereiding als tijdens de uitvoering.

Het alternatieve plan voor de rug-aan-rug woningen heeft geen gevolgen voor de landschappelijke kwaliteit van het plan en voegt daaraan zelfs kwaliteit toe door het aanzienlijk kleiner bouwvolume. Het plan is voorgelegd aan de landschapsafdeling van de gemeente en deze heeft positief geadviseerd. Het alternatieve plan past binnen de gestelde landschappelijke randvoorwaarden.

3.3 Kwalitatief Woonprogramma (KWP3)

Op basis van het Kwalitatief Woonprogramma (KWP) mag de gemeente Ermelo een bepaald aantal nieuwbouwwoningen realiseren. Het oorspronkelijke plan paste binnen dit KWP. Gezien het feit dat het aantal woningen van het alternatieve plan meer dan gehalveerd wordt past dit plan binnen de randvoorwaarden uit het KWP.

Hoofdstuk 4 Milieu- en overige locatieaspecten

4.1 Watertoets

Het beleidskader waaruit de watertoets is voortgekomen, bestaat uit het kabinetsstandpunt “Anders omgaan met water”, de “Nota Ruimte” en de “Startovereenkomst Waterbeleid 21^e eeuw”. In deze waterparagraaf wordt aangegeven wat de watertoets is en wat dit voor gevolgen heeft voor het bestemmingsplan.

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het kader voor de watertoets is het vigerend beleid, zoals de Vierde Nota Waterhuishouding, Waterbeleid 21^e eeuw, Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening en het Provinciaal Waterhuishoudingsplan.

De watertoets geeft de inbreng van water een plaats in de procedures over ruimtelijke plannen en besluiten. De watertoets wordt vanaf 14 februari 2001 toegepast op alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten tot wijziging van deze plannen.

Het in 2008 vastgesteld bestemmingsplan Het Trefpunt voldoet aan de normen uit de watertoets.

De impact van het alternatieve plan heeft t.a.v. de watertoets geen negatieve invloed op de uitgangspunten die in het oorspronkelijke plan en bestemmingsplan, t.a.v. grondwater, hemelwater, oppervlaktewater en natuur, zijn vastgesteld.

Eerder is sprake van een positief effect op deze aspecten daar “op maaiveld” wordt gebouwd (de kelderverdieping van het oorspronkelijke appartementengebouw vervalt), het bebouwde oppervlak en dakvlak relevant kleiner is, en de oppervlakte t.b.v. tuinen en groen groter is.

Derhalve hoeft er voor het plan voor de grondgebonden rug-aan-rug woningen geen nieuwe watertoets plaats te vinden.

Conclusie

Het omgevingsaspect ‘water’ vormt geen belemmering voor realisatie van het beoogde project.

4.2 Geluid

De toekomstige woningen ondervinden een geluidbelasting ten gevolge van het verkeer op de Kalkoenweg, de Harderwijkerweg en de Prins Hendriklaan. Deze wegen dienen onderzocht te worden in het kader van de Wet geluidhinder. De Maximalaan betreft een 30km/uur weg en wordt in het kader van goede ruimtelijke ordening meegenomen in het onderzoek.

In het onderzoek wordt bepaald wat de geluidbelasting op de gevels van de toekomstige woningen is, zodat vastgesteld kan worden of, en in welke mate, de vookeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder (Wgh) overschreden wordt. Bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarde zal een hogere waarde aangevraagd worden om te kunnen bouwen.

Het akoestisch onderzoek geeft aan dat de voorkeursgrenswaarde voor de toekomstige woningen niet overschreden worden en derhalve geen nadere akoestische voorzieningen in de woningen nodig zijn.

Voor de resultaten van het akoestisch onderzoek verwijzen we naar het Akoestisch Onderzoek van van 10 rug aan rug woningen aan de Alexiahof te Ermelo, van Aveco de Bondt van , met kenmerk KLG/036/15.1598 d.d. 16-07-15

De toekomstige woningen worden gerealiseerd in de nabijheid van het bedrijventerrein “Veldzicht”. De toekomstige woningen geven geen aanvullende beperkingen voor het geluid van de bedrijven. Zie hiervoor ook paragraaf 4.6

Derhalve is nader onderzoek ten gevolge van industrielawaai niet noodzakelijk.

Westelijk van het plan ligt de spoorlijn van Ermelo – Harderwijk. Deze spoorlijn heeft een geluidzone van 200 meter. De 10 rug-aan-rug woningen worden op ca. 500 meter van de spoorlijn gerealiseerd. Op basis van de Wet geluidhinder is een onderzoek naar spoorweglawaaai niet noodzakelijk.

Conclusie

Het omgevingsaspect 'geluid' vormt geen belemmering voor realisatie van het beoogde project.

4.3 Luchtkwaliteit

De AmvB "Niet in betekenende mate" (Besluit NIBM) behorende bij de "Wet luchtkwaliteit", legt vast wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Dat is het geval wanneer aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂) veroorzaakt die niet meer bedraagt dan 3% van de jaargemiddelde concentratie van die stof. De bijdrage aan de luchtverontreiniging door een project staat centraal in het Besluit niet in betekenende mate (NIBM).

De regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen), geeft voor ondermeer woningbouwprojecten een getalsmatige invulling aan de NIBM-grens. Als een project binnen de -getalsmatige- begrenzing van de Regeling NIBM valt, dan is er geen verdere toetsing aan de 3% grens en de grenswaarde nodig. Het project geldt dan automatisch als een NIBM-project en kan doorgaan zonder dat extra maatregelen worden genomen. Ook is dan geen luchtkwaliteitsonderzoek nodig. In het geval van de 10 rug aan rug woningen wordt ruimschoots aan deze getalsmatige begrenzing voldaan.

Conclusie

Het omgevingsaspect 'luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor realisatie van het beoogde project.

4.4 Bodem

Voor de totstandkoming van plan Het Trefpunt is in 2008 het vereiste bodemonderzoek gedaan. Voor de realisatie van het alternatieve plan voor de rug-aan-rug woningen is t.a.v. het bodemonderzoek door de gemeente aangegeven voor deze ruimtelijke onderbouwing verwezen kan worden naar het indertijd uitgevoerde bodemonderzoek. Voor de realisatie van de rug-aan-rug woningen is derhalve geen nieuw grondonderzoek vereist.

Conclusie

Het omgevingsaspect 'bodem' vormt geen belemmering voor realisatie van het beoogde project.

4.5 Externe veiligheid

De omstandigheden op de locatie t.a.v. de externe veiligheid voor de realisatie van de rug-aan-rug woningen in plan Het Trefpunt zijn gelijk gebleven t.o.v. het plan uit 2008. De veiligheidscontour van het hoogspanningstracé is indertijd in de stedenbouwkundige opzet verwerkt. De ligging van de rug-aan-rug woningen valt buiten de veiligheidscontour.

Het Trefpunt ligt langs de Harderwijkerweg, de N303, waarover transport van vloeibare gassen plaatsvindt. De intensiteit daarvan is echter dermate laag dat langs de Harderwijkerweg geen plaatsgebonden risicocontour aanwezig is.

Gezien het feit dat het bouwvolume relevant verminderd t.o.v. de oorspronkelijk geplande appartementengebouwen en de functie wonen onveranderd blijft is geen nader onderzoek ten aanzien van externe veiligheid noodzakelijk.

Conclusie

Het omgevingsaspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering voor realisatie van het beoogde project.

4.6 Geluid en trillingen

Het bedrijventerrein ligt op ongeveer 100 meter van de nieuwbouwlocatie. Het bedrijventerrein wordt van het Trefpunt gescheiden door bebossing. Gelet op de relatief gesloten achterkant van de bedrijven die vanwege de ontsluiting op het noorden georiënteerd zijn, lijkt het aannemelijk dat dit plan de bedrijven niet in hun geluidsrechten schaadt. De afstand is daarvoor voldoende en er is sprake van een stuk natuurlijke afscherming. Individueel moeten de bedrijven voldoen aan de geluidsgrenswaarden die genoemd worden in het Activiteitenbesluit. Dit besluit is op de meeste bedrijven van Veldzicht Zuid van toepassing.

Het is zeer aannemelijk dat aan deze geluidsgrenzen kan worden voldaan. Omgekeerd betekent dit dat de nieuwe woningen de bedrijven niet in rechten zullen beperken. Aangezien het Trefpunt reeds in 2008 is goedgekeurd, verandert de laagbouw in plaats van de geplande hoogbouw niet zo veel, behalve dan dat de laagbouw een betere akoestische situatie oplevert. Nader akoestisch onderzoek naar industrielawaai is dan ook niet nodig.

Conclusie

Het omgevingsaspect 'geluid en trillingen' vormt geen belemmering voor realisatie van het beoogde project.

4.7 Geur

Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor inrichtingen, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient tussen een emissiepunt van een dierenverblijf waarin melkkoeien en/of vrouwelijk jongvee worden gehouden en een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom (het project bevat een geurgevoelige functie) een afstand van 100 meter en buiten de bebouwde kom een afstand van 50 meter te worden aangehouden. De afstand tussen een veehouderij waar dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld, en een geurgevoelig object bedraagt:

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Een dergelijke situatie doet zich in het kader van het voorliggende plan niet voor, aangezien er binnen 100 meter van het plangebied geen veehouderijen bevinden.

Geuraspecten in relatie tot bedrijven die nabij het plangebied zijn gelegen

De geursituatie is in het rapport van Witteveen en Bos van 16 maart 2006 in kaart gebracht. Omdat op 1 januari 2007 de Wet geurhinder en veehouderij in werking is getreden, is voor de agrarische bedrijven toen een verfijning aangebracht. Op grond van beide rapporten kan worden geconcludeerd dat het hinderniveau in voldoende mate wordt beperkt en dat de bedrijven niet in hun rechten worden geschaad. Geur levert om die reden geen belemmeringen op.

De situatie zal slechts beter worden, zo is de verwachting. Dat heeft te maken met het feit dat een aantal agrarische bedrijven is gestopt. Het rapport van Witteveen en Bos laat bovendien zien dat de werkelijke geuremissie van Presswood lager is dan de vergunde. Dat is slechts voordelig. Omdat er voorts geen wijzigingen zijn in bedrijvigheid met een geurcomponent, kan gesteld worden dat de rapportages uit 2006 voor het Trefpunt nog actueel zijn.

Wet luchtkwaliteit

Het aantal woningen voor Het Trefpunt is dusdanig laag dat het project valt onder het Besluit niet in betekenende mate bijdragen. Op grond daarvan vormt fijnstof geen belemmering voor de realisatie

van het project. Van fijnstof vanaf het bedrijventerrein hoeft niet te worden gevreesd. Voor fijnstof van het verkeer wordt verwezen naar "Luchtkwaliteit, verkeer".

Conclusie

Het omgevingsaspect 'geur' vormt geen belemmering voor realisatie van het beoogde project.

4.8 Bezinning

Gezien het feit dat het bouwvolume en de bouwhoogte van de rug-aan-rug woningen aanzienlijk kleiner en lager is dan dat van het oorspronkelijke appartementengebouw is, heeft het plan t.o.v. dit oorspronkelijke plan een positief effect ten aanzien van bezinning naar de aangrenzende percelen.

Conclusie

Het omgevingsaspect 'bezinning' vormt geen belemmering voor realisatie van het beoogde project.

4.9 Visuele hinder

Gezien het feit dat het bouwvolume en de bouwhoogte van de rug-aan-rug woningen aanzienlijk kleiner/lager is dan dat van het oorspronkelijke appartementengebouw is, heeft het plan t.o.v. dit oorspronkelijke plan een positief effect ten aanzien van de visuele hinder naar de aangrenzende percelen.

Conclusie

Het omgevingsaspect 'visuele hinder' vormt geen belemmering voor realisatie van het beoogde project.

4.10 Afval

Aan de gebruikers van de woningen worden t.z.t. minicontainers voor GFT en restafval verstrekt. De indertijd geplande verzamelcontainers voor het appartementengebouw komen te vervallen. Bij de 10 woningen is achter de bergingen voorzien in een opstelplaats voor de containers.

Conclusie

Het omgevingsaspect 'afval' vormt geen belemmering voor realisatie van het beoogde project.

4.11 Flora- en faunawet en EHS

Bij de uitvoering van het voorgenomen plan zal rekening dienen te worden gehouden met het huidige voorkomen van de krachtens Flora- en faunawet beschermde soorten planten en dieren. Als de voorgenomen ingreep naar verwachting leidt tot het overtreden van de verbodsbepalingen betreffende beschermde soorten, zal moeten worden nagegaan of een vrijstelling geldt of een ontheffing van de Flora- en faunawet kan worden verkregen.

Het plan dient te worden getoetst aan de Natuurbeschermingswet 1998, de Ecologische Hoofdstructuur en de Flora- en faunawet. Hiertoe zal een oriënterend natuuronderzoek op basis van de Flora- en faunawet worden uitgevoerd. In dit onderzoek wordt ook aan de Ecologische Hoofdstructuur getoetst. Voor de resultaten van dit onderzoek verwijzen we naar de rapportage van SAB, kenmerk GEST/Leli/130.191.02 d.d. 20-07-15

De conclusies van deze rapportage zijn dat, ten aanzien van de gebiedsbescherming dit er bij plan geen sprake is van een vergunningsaanvraag in het kader van de Nb-wet en er ten aanzien van de soortenbescherming geen negatieve effecten op de beschermde soorten te verwachten zijn.

Conclusie

Het omgevingsaspect 'Flora- en faunawet en EHS' vormt geen belemmering voor realisatie van het beoogde project.

4.12 Natuurbeschermingswet 1998

Het plan heeft geen significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen of kwalificerende waarden van het Natura 2000 gebied. De gemeente Ermelo ligt dichtbij of in de nabijheid van Natura 2000 gebieden Veluwe en/of Veluwerandmeren.

Doordat het bouwvolume van het plan relevant kleiner is dan dat van het oorspronkelijk geplande appartementengebouw hoeft geen nader oriënterend onderzoek te worden uitgevoerd op grond van de Natuurbeschermingswet 1998.

Conclusie

Het omgevingsaspect 'Natuurbeschermingswet 1998' vormt geen belemmering voor realisatie van het beoogde project.

4.13 MER

Voor dit onderdeel geldt hetzelfde als voor de onderdelen van paragraaf 4.11 en 4.12. Het effect op het milieu van de realisatie van 10 rug-aan-rug woningen is significant kleiner dan dat van de 24 woningen van het oorspronkelijk geplande appartementengebouw.

Voor dit plan hoeft derhalve geen MER opgesteld hoeft te worden.

Conclusie

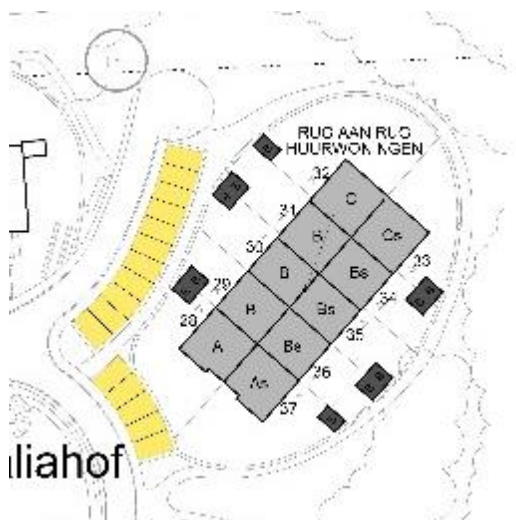
Het omgevingsaspect 'MER' vormt geen belemmering voor realisatie van het beoogde project.

4.14 Parkeren

De door de gemeente vastgestelde parkeernorm van de gemeente is 1,7 parkeerplaats per woning. Voor de 10 woningen worden 17 parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiermee voldoet het plan aan de gestelde normen.

Conclusie

Het omgevingsaspect 'parkeren' vormt geen belemmering voor realisatie van het beoogde project.



16 parkeerplaatsen voor 10 rug-aan-rug woningen fase 3 (geel)

4.15 Verkeer

Het gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan van Ermelo heeft als uitgangspunt het “Duurzaam Veilig” principe waarmee een veilige opbouw en inrichting van het wegennet wordt nagestreefd. Voor plan Het Trefpunt zijn in 2008 de randvoorwaarden voor het verkeersplan vastgesteld. De minimale aanpassingen in de wegenstructuur voor het alternatieve plan passen binnen de in 2008 vastgestelde uitgangspunten. De druk op de wegenstructuur wordt door de realisatie van relevant minder woningen (10 i.p.v. 24) aanzienlijk lager.

Het plan heeft geen negatieve invloed op de bereikbaarheid voor het wegverkeer, geen gevolgen voor verkeerssituatie en de wijze van ontsluiting van het plangebied Het Trefpunt. Daarmee past het plan binnen de indertijd vastgestelde randvoorwaarden ten aanzien van het verkeer.

Conclusie

Het omgevingsaspect ‘verkeer’ vormt geen belemmering voor realisatie van het beoogde project.

Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid

5.1 financiële verantwoording

Voor het plan is een gedetailleerde bouwkostenbegroting en een economisch opzicht sluitende exploitatieopzet gemaakt, waaruit blijkt dat het plan financieel uitvoerbaar is. Er is een overeenkomst afgesloten waarin de kwalitatieve doelstellingen zijn vastgelegd en de uitvoering wordt gewaarborgd. Op basis hiervan heeft UWOON begin 2015 het besluit tot ontwikkeling van het plan genomen. Het grondgebied waar de ontwikkeling zal plaatsvinden is in het bezit van woningcorporatie UWOON, welke het plan gaat ontwikkelen.

Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Overleg omwonenden c.q. belanghebbenden

De bewoners van de grondgebonden woningen van fase 1 zijn door UWOON geïnformeerd en deze zijn na het aanbrengen van enkele wijzigingen in de paden en haagstructuur akkoord.

Met de diverse afdelingen van de gemeente Ermelo is uitvoerig overleg gevoerd over het plan en alle partijen zijn akkoord met de voorgenomen wijziging van het appartementengebouw naar een bouwblok met 10 grondgebonden woningen.

Uit de resultaten van het gevoerde overleg kan vastgesteld worden dat er geen maatschappelijke beperkingen zijn voor de realisatie van het plan.

6.2 Omgevingsvergunning

Voor het plan wordt de aanvraag Omgevingsvergunning ingediend en ligt gedurende de daarvoor vastgestelde termijnen ter inzage. Tijdens deze periode kan ieder zijn of haar zienswijze op dit plan kenbaar maken. De zienswijzen worden beantwoord in een reactienota.



Gevelbeelden van de rug-aan-rug woningen