

**Ruimtelijke onderbouwing
Kampvelderweg 13 t/m 19 en
23 t/m 33 te Ermelo**

Gegevens opdrachtgever

UWOON
Postbus 270
3840 AG HARDERWIJK

Contactpersoon:
dhr. N. van Weelden

CSO Adviesbureau

Postbus 2018
7420 AA Deventer
Tel. 0570 – 50 41 80
Fax 0570 – 50 41 90

Contactpersoon CSO
Ing. N.B.J. Lurvink

Projectcode: 12J031
Rapportnummer: 12J031.R0_definitief.v3
Versiedatum: 17 december 2012
Status: Definitief

Autorisatie

Opgesteld door:
de heer ing. N.B.J. Lurvink
Adviseur

Handtekening



Akkoord bevonden door:
mr. D.M.T.J. van Zandvoort
Jurist omgevingsrecht

Handtekening



Projectcode: 12J031
Versiedatum: 17 december 2012

Inhoudsopgave

1. Inleiding	1
1.1 Aanleiding	1
1.2 Ligging plangebied	1
1.3 Geldende bestemmingsplan	2
2. Het plan	3
2.1 Ontwerp	3
2.2 Randvoorwaarden en Programma	4
2.2.1 Stedenbouwkundige invulling	4
2.3 Ontwikkelingen	7
2.3.1 Structuurvisie Ermelo 2025	7
2.3.2 Verkeer en parkeren	7
2.3.3 UMTS/GSM mast	7
3. Haalbaarheid	8
3.1 Inleiding	8
3.2 Beleid	8
3.2.1 Rijksbeleid	8
3.2.2 Provinciaal beleid/regionaal beleid	9
3.2.3 Gemeentelijk beleid	11
3.3 Milieuaspecten	12
3.3.1 Bedrijven en milieuzonering	12
3.3.2 Bodem	12
3.3.3 Geluid	14
3.3.4 Lucht	14
3.3.5 Externe veiligheid	15
3.4 Water	15
3.5 Flora en Fauna	17
3.5.1 Ecologisch onderzoek	17
3.5.2 Ecologisch werkprotocol	18
3.6 Archeologie en cultuurhistorie	20
3.7 Verkeer en parkeren	21
3.8 Economische uitvoerbaarheid	22
4. Procedure	23
4.1 Inspraak en vooroverleg	23
4.2 Zienswijzen	23

Bijlagen

Bijlage 1: Bodemonderzoek

Bijlage 2: Akoestisch onderzoek

Bijlage 3: Ecologisch onderzoek en ecologisch werkprotocol

Bijlage 4: Archeologisch onderzoek

Bijlage 5: Inrichtingsplan en parkeersituatie

1. Inleiding

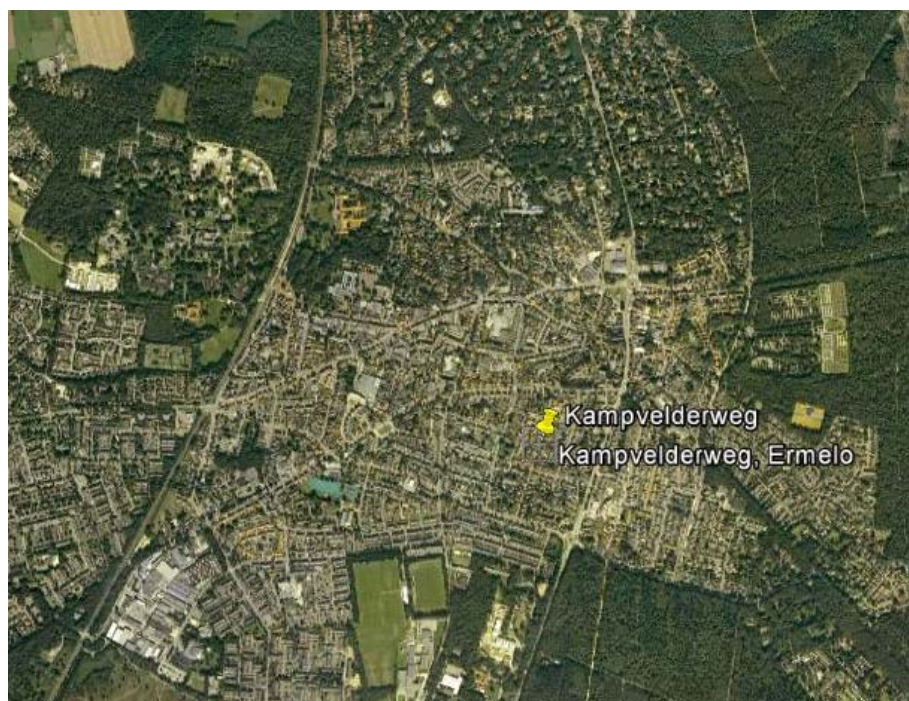
1.1 Aanleiding

UWOON heeft een plan opgesteld voor de vervanging van twintig bestaande duplexwoningen aan de Kampvelderweg. Uwoon wil op deze locatie eenentwintig goedkope huur- en koopwoningen bouwen. De zestien huurwoningen zijn geschikt voor zowel ouderen (en personen die zorg behoeven) als jongeren.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom van Ermelo. Het plan betreft de nummers 13 tot en met 33 aan de Kampvelderweg. De vrijstaande particuliere woning (nummer 21) is geen eigendom van UWOON, blijft gehandhaafd en valt derhalve buiten het projectgebied.

De woningen binnen het plangebied bestaan uit geschakelde duplexwoningen. In de omgeving van het plangebied staan diverse huurwoningen. Aan de overzijde van de weg staat een aantal koopwoningen. Door het plangebied, aan de zuidzijde van Kampvelderweg 21, loopt een voetpad dat de Kampvelderweg met de Gelreweg verbindt. Dit voetpad is eigendom de gemeente. In onderstaande figuren is de situering van het plangebied binnen de kern Ermelo weergegeven, evenals een detailoverzicht van de locatie en de directe omgeving.



Figuur 1: Ligging plangebied in Ermelo

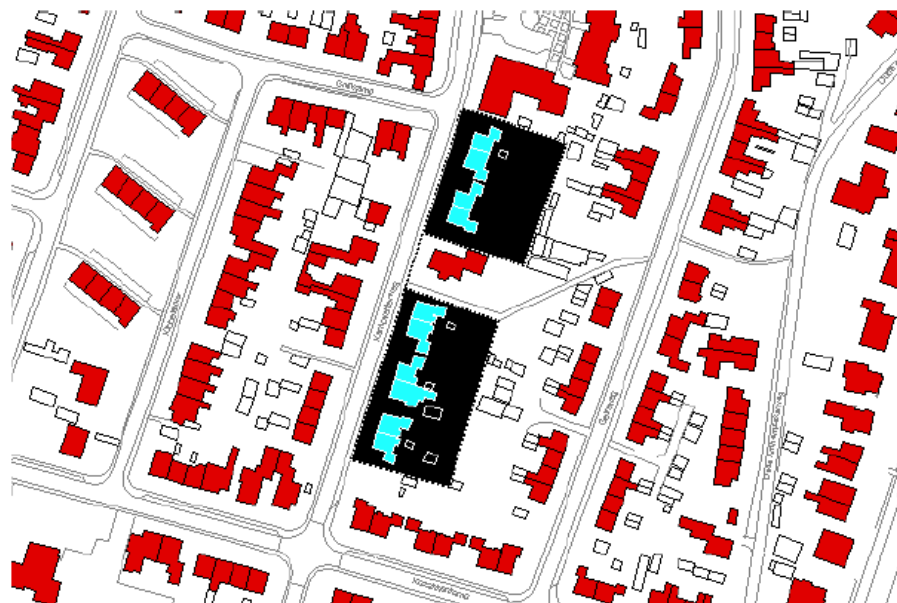


Fig 1. locatie.

Figuur 2: Detail ligging Kampvelderweg

1.3 Geldende bestemmingsplan

De locatie ligt in het vigerende bestemmingsplan “Kom Ermelo 1998, herziening 2002”. Momenteel vind een actualisatie van het bestemmingsplan plaats. Het voorontwerp bestemmingsplan “Kom Ermelo 2012” en de daarbij behorende stukken hebben voor een ieder ter inzage gelegen op grond van de Inspraakverordening 2008, van 12 april 2012 tot en met 23 mei 2012, in het gemeentehuis. Per 1 oktober is het ontwerp-bestemmingsplan “kom Ermelo 2012” ter inzage gelegd.

Het plan past niet binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan en het ontwerp bestemmingsplan “Kom Ermelo 2012”, met name omdat de woongebouwen haaks op de weg worden georiënteerd.

Het plan is planologisch gezien wel wenselijk, nu UWOON op een doordachte wijze aan planmatige vernieuwing van de woningvoorraad wil doen, waarbij de beschikbare ruimte op een efficiënte wijze wordt benut. De huurwoningen welke worden gerealiseerd zijn levensloopbestendig en zijn energiezuinig, d.w.z. de energieprestatie eis (EPC) wordt lager dan in het bouwbesluit is aangegeven. Middels een raadsbesluit (31 mei 2012) is door de gemeenteraad bevestigd dat de ontwikkeling als gewenst wordt beschouwd, waarbij dit concrete geval is toegevoegd aan de lijst van categorieën van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen noodzakelijk is (raadsvoorstel nr. 12026259).

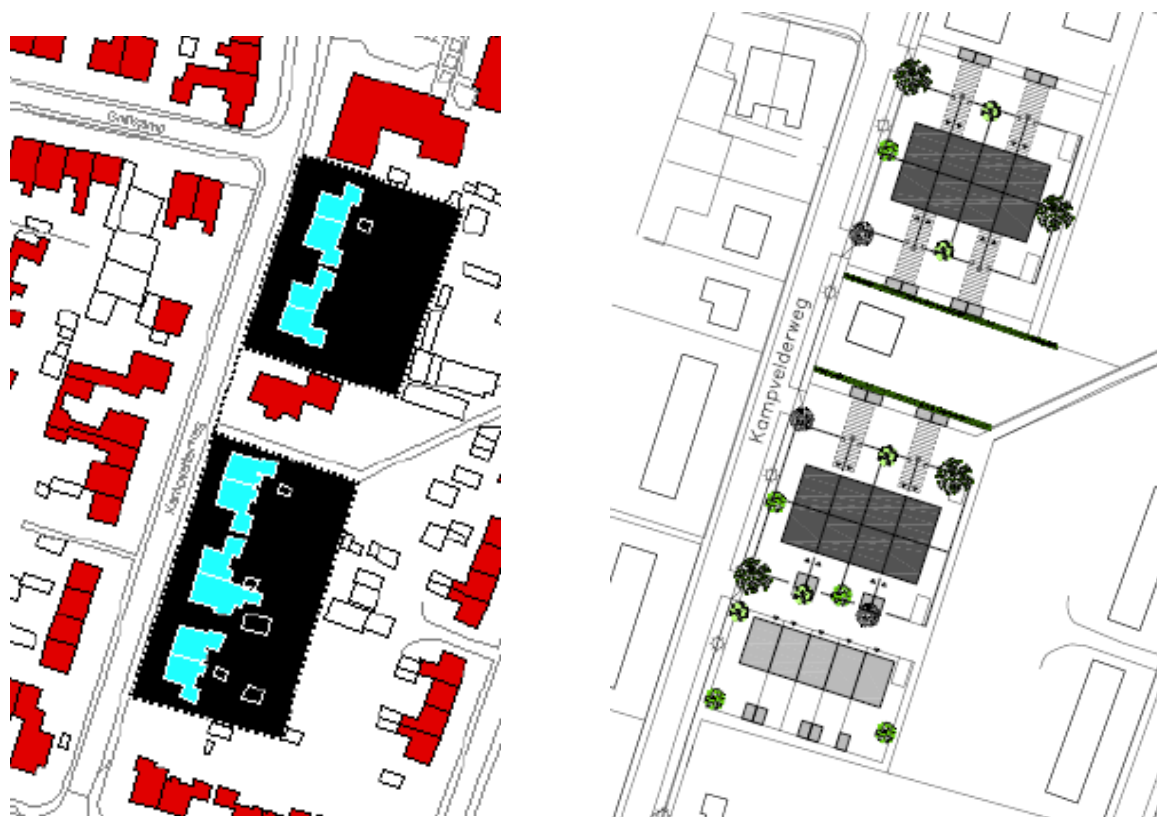
Om de gewenste ruimtelijke ontwikkeling te kunnen realiseren moet een omgevingsvergunning voor het planologisch afwijking van het bestemmingsplan worden verleend (artikel 2.12, eerste lid sub a, onder 3° Wabo). Hiervoor is van belang dat er sprake is van een ruimtelijk wenselijk plan. In deze Ruimtelijke Onderbouwing worden alle relevante ruimtelijke aspecten van het nieuwbouwplan toegelicht.

2. Het plan

2.1 Ontwerp

Het ontwerp is gemaakt door Kamsteeg en Bisschop architecten onder ambtelijke stedenbouwkundige begeleiding. In eerste instantie hadden UWOON en de architect gekozen om de bouwblokken parallel (een kwartslag gedraaid ten opzichte van figuur 3) aan de weg te plaatsen. Dit leverde echter de situatie op dat de helft van de woningen met de voorzijde naar de achterkant van het perceel stonden. Stedenbouwkundig is dit niet gewenst omdat er een situatie wordt gecreëerd waarbij bebouwing achter bebouwing wordt gerealiseerd. In gezamenlijk overleg is besloten de bouwblokken te draaien en nieuwe 'zijstraatjes' aan te leggen zodat alle woningen aan de openbare ruimte komen te staan. Overigens levert dit niet alleen stedenbouwkundig winst op, maar aangezien er zongericht is verkaveld kan ook optimaal gebruik gemaakt worden van zonne-energie, omdat meer zonlicht per dag op het dakvlak valt dan als de bouwblokken zouden zijn gedraaid.

De zestien huurwoningen zijn zogeheten rug-aan-rugwoningen die zijn opgebouwd uit twee lagen met een plat dak. In dit schetsplan zijn twee blokken van acht rug-aan-rugwoningen naast elkaar geplaatst. Ten zuiden daarvan een blok met vijf rijwoningen die zijn opgebouwd uit een bouwlaag met een kap.



Figuur 3: toekomstige indeling van het plangebied (rechts) in vergelijking met de huidige (links)

Onderstaand zijn enkele foto's van de huidige situatie weergegeven.



Figuur 4: Afbeeldingen van de huidige situatie

2.2 Randvoorwaarden en Programma

2.2.1 Stedenbouwkundige invulling

Bestaande situatie

De hoofdlijnen in het gebied zijn de N303 en de Hamburgerweg. De Oude Telgterweg, aan de noordzijde van de Kampvelderweg, is een historische weg. Op een kaart uit 1957 is de Kampvelderweg te zien met bebouwing. De woningen zullen begin jaren vijftig gebouwd zijn. De N303/Harderwijkerweg is de hoofdweg door Ermelo die het dorp verbindt met de plaatsen in de omgeving. De Kampvelderweg ligt parallel aan de Harderwijkerweg, maar ligt in een rustige 30 km zone. Via de Oude Telgterweg is er een verbinding met de Harderwijkerweg. De locatie ligt ten oosten van het huidige centrum van het dorp.

Openbare ruimte

De openbare ruimte kenmerkt zich door een rechte straat met aan één zijde parkeren. Rijtjes woningen, vrijstaande woningen en 2-onder-1-kap duplex woningen wisselen elkaar af. De afmetingen van de woningen verschillen.

Functionele omschrijving

Het huidige terrein bevat 2-onder-1-kap woningen, waarvan een deel als duplexwoning is ingericht. De woningen zijn via de bergingen met een poort aan elkaar verbonden en hebben diepe achtertuinen.

Toekomstige situatie

Het plan aan de Kampvelderweg bestaat uit twee kavels, de kavels worden gescheiden door een vrijstaande woning en een voetpad. Op het noordelijkste deel komen 8 rug-aan-rug woningen in 2 rijtjes van 4. De woningen krijgen elk een vrijstaande berging. De woningen worden dwars op de Kampvelderweg geprojecteerd. Het zuidelijk deel is een groter terreindeel en hier worden ook 8 rug-aan-rug woningen gerealiseerd en daarnaast nog een rijtje van 5 woningen. Alle woningen krijgen een vrijstaande berging. Ook deze woningen worden dwars op de Kampvelderweg geprojecteerd. Op deze wijze zijn op de locatie 21 woningen met tuin mogelijk, zonder dat er woningen achter andere woningen geprojecteerd worden. De woningen passen qua hoogte en afmetingen in het straatbeeld. Aan de straatzijde zullen de percelen afgeschermd worden met een lage tuinmuur. De dwarsstraatjes zullen worden ingericht als erf. In figuren 5 en 6 is een artist impression van het plan weergegeven.



Figuur 5: Plangebied gezien vanuit zuidelijke richting



Figuur 6: Zijaanzicht vanaf de Kampvelderweg

Beeldkwaliteit

In de vigerende welstandsnota is voor deelgebied W4, woonwijk in traditionele blokken, waarvan het plangebied onderdeel uitmaakt aangegeven welk welstandsniveau van toepassing is.

In de jaren '50, '60 en '70 zijn veel uitleggebieden gerealiseerd met een eenvoudig patroon van rechte of lichtgebogen straten met een symmetrisch straatprofiel en bomen op de trottoirs. Langs deze straten zijn woningen gebouwd, veelal in rijtjes van drie of meer, afgewisseld met dubbele en vrijstaande woningen. De samenhang in het straatbeeld ontstaat onder meer door een ingetogen materiaal- en kleurgebruik (veelal in rood en zandkleurige baksteen). In Ermelo zijn deze gebieden duidelijk herkenbaar.

Kenmerkend zijn het blokvormige stratenpatroon en het straatgericht wonen. De straathoeken zijn open, waarbij de woningen veelal een duidelijk onderscheid hebben tussen voorgevel en zijgevel. Rust in het bebouwingsbeeld ontstaat door de eenvoudige hoofdmassa's en kapvormen. De herhaling van gelijkvormige koppen van bouwblokken geven een karakteristiek beeld naar de zijstraten. Voor- en zijtuinen zijn gescheiden van de openbare ruimte door eenvoudige, lage erfafscheidingen. Aanbouwen aan achtergevels en dakkapellen voegen zich soepel binnen de hoofdkarakteristiek van het bebouwingsthema. Deze woongebieden hebben een overzichtelijk, rustig en relatief groen karakter. De aanwezige complexen zijn in hun oorspronkelijke opzet architectonisch en stedenbouwkundige met zorg ontworpen. Verstoringen van het bebouwingsbeeld doen zich met name voor bij hoekwoningen omdat aanbouwen, bijgebouwen en schuttingen in de zijtuinen vaak op gespannen voet staan met de stedenbouwkundige karakteristiek van de woonwijk. Wanneer woningen afzonderlijk aan particulieren zijn verkocht, bestaat het gevaar dat de architectonische samenhang in het straatbeeld langzamerhand verdwijnt. Uitgifte van openbaar groen aan particulieren kan leiden tot een verstoring van de ruimtelijke samenhang.

In Ermelo is een aantal gebieden in de bovengenoemde opzet ontworpen, o.a. Oost, de wijk ten zuiden van de Oude Telgterweg. In deze buurten zijn diverse rijen woningen te vinden in combinatie met twee-onder-een-kappers. De woningen, opgebouwd uit twee bouwlagen met een zadeldak en plat dak, zijn uitgevoerd in metselwerk en houten kozijnen. De kopgevels hebben voornamelijk een gesloten karakter.

Op grond van de welstandsnota heeft de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van het Gelders Genootschap een advies uitgebracht. Volgens dit advies d.d. 20 september 2012 voldoet het plan niet aan redelijke eisen van welstand, tenzij de volgende opmerkingen worden verwerkt in de definitieve aanvraag voor een omgevingsvergunning:

- bestrating van de wegen: geadviseerd wordt om aan te sluiten bij de materialen in de omgeving;
- de hagen zullen moeten worden doorgezet langs de voortuinen van alle woningen;
- er moet worden verduidelijkt welke steen wordt gebruikt voor de lage muren op de erfafscheiding;
- de erfafscheidingen naar de 'achterburen' (bewoners van de Gelreweg) moeten goed worden vormgegeven of met groen worden bekleed (in verband met zicht vanuit de straat);
- geïmpregeneerd vuren is een onvoldoende hoogwaardig materiaal voor de bergingen. Dit zal moeten worden aangepast;
- in de kopgevel zullen geen 'schrootjes' moeten worden toegepast, maar bijvoorbeeld glasal in donkere kleur of iets dergelijks;
- principedetails van de belangrijke gevelelementen zullen moeten worden aangeleverd (luifel, kader kopgevel, negges, bijzondere ramen en dergelijke).

Door de architect zijn bovenstaande punten verwerkt in het ontwerp, waarmee het ontwerp past binnen de welstandsnormen voor de woonwijk.

2.3 Ontwikkelingen

2.3.1 Structuurvisie Ermelo 2025

Op 1 maart 2012 is de Structuurvisie Ermelo 2025 vastgesteld. In hoofdstuk 3 zullen de onderdelen uit de structuurvisie, voor zover voor het plangebied van toepassing, worden beschreven. Doordat wordt voldaan aan de voorwaarden (onder andere levensloopbestendig bouwen, duurzaam bouwen en betaalbaar bouwen) past de voorgenomen planontwikkeling binnen de kaders van de structuurvisie. Op dit moment wordt het onderdeel centrum uit de structuurvisie verder uitgewerkt in een Masterplan Centrum.

2.3.2 Verkeer en parkeren

In de parkeernota van 2004 is een tekort aan parkeerplaatsen in het centrum van Ermelo vastgesteld. Deze constatering heeft ertoe geleid dat de gemeente haar parkeernormen tegen het licht wil houden.

De uitwerking van de parkeernormen in de inrichtingsplannen is opgenomen in paragraaf 3.7. Het nieuwbouwplan is getoetst aan de parkeernormen uit de gemeentelijke parkeernota 2004 en in samenspraak met de gemeente Ermelo vastgesteld.

2.3.3 UMTS/GSM mast

In het plangebied staat een UMTS- en tevens GSM- mast. Deze mast is niet opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. De zendmast staat op grond van en is ook in eigendom van UWOON. De mast zal in het kader van de planontwikkeling worden verplaatst naar een externe locatie.

UWOON heeft reeds aan de huurder van de mast aangegeven dat met spoed dient te worden gezocht naar een alternatieve locatie voor de mast, aangezien deze mogelijk nog vóór de start van de werkzaamheden zal worden verwijderd. UWOON heeft aangegeven haar medewerking te verlenen aan het zoeken naar een passende oplossing voor de mast elders in de gemeente.

3. Haalbaarheid

3.1 Inleiding

De ruimtelijke onderbouwing moet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten om zeker te stellen dat het plan ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijk beleid op gemeentelijk niveau, maar ook dat van hogere overheden. Wanneer in de ruimtelijke onderbouwing nieuwe ontwikkelingen worden opgenomen speelt 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.

3.2 Beleid

3.2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. Zo beschrijft het kabinet in de Structuurvisie in welke infrastructuurprojecten het de komende jaren wil investeren. Provincies en gemeentes krijgen meer bevoegdheden bij ruimtelijke ordening. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals verbetering van de bereikbaarheid.

De SVIR vervangt verschillende nota's, zoals:

- de Nota Ruimte;
- de Structuurvisie Randstad 2040;
- de Nota Mobiliteit;
- de MobiliteitsAanpak;
- de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving.

Verder vervallen met de SVIR de ruimtelijke doelen en uitspraken uit de Agenda Landschap, Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Doelen Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Rol provincies en gemeenten bij ruimte en mobiliteit

De provincies en gemeenten krijgen in het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid meer bevoegdheden. Bijvoorbeeld op het gebied van landschappen, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren.

Een gezonde en veilige leefomgeving is een basisvoorwaarde voor burgers en ondernemers. Een leefbare en veilige samenleving vraagt onder andere om een goede milieukwaliteit, waterveiligheid en zoetwatervoorziening. Voor een goede milieukwaliteit moet de kwaliteit van de bodem, water en lucht minimaal voldoen aan de (internationaal) geldende norm(en).

Het Rijk is verantwoordelijk voor het integrale beheer van het hoofdwatersysteem en, samen met de waterschappen, verantwoordelijk voor de bescherming van Nederland tegen overstromingen. Om te voorkomen dat vervuiling of piekbelasting in een stroomgebied elders een probleem vormt, is het noodzakelijk op nationale en internationale schaal kaders en normen te stellen en beheer te voeren, zowel als het gaat om waterkwaliteit als om waterkwantiteit.

Verder op in deze ruimtelijke onderbouwing wordt de invloed van de milieuaspecten beschreven.

3.2.2 Provinciaal beleid/regionaal beleid

Streekplan Gelderland 2005

Sinds 20 september 2005 is het Streekplan Gelderland 2005 van kracht. Bij invoering van de Wet ruimtelijke ordening is dit streekplan overgegaan in een structuurvisie. Belangrijke uitgangspunten voor het ruimtelijke beleid, zoals verwoord in de structuurvisie, zijn een regionale inzet en versterking van de ruimtelijke kwaliteit. De regionale inzet krijgt onder meer 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. Met betrekking tot dit generieke beleid zijn in dit kader ondermeer de volgende uitgangspunten relevant.

Stedelijke ontwikkeling

In het provinciale 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. 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 ruimten 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).

Wonen

Het Gelderse woonbeleid richt zich vooral op het scheppen van voldoende aanbod van kwalitatief passende woningen en woonmilieus. Daarbij gaat het om voldoende ruimte op geschikte locaties voor het accommoderen van die kwalitatieve woningbehoefte. De inspanningen ten aanzien van de woningbouw richten zich op het realiseren van de (op grond van prognoses en woningbehoefte onderzoeken bepaalde) regionale woningbehoefte. Daarbij kan het zowel gaan om bestaand bebouwd gebied (herstructurering, transformatie) als om nieuw stedelijk gebied (uitbreiding). Een belangrijk ruimtelijk beleidsaccent is dat het aanbod aan woningen en woonmilieus beter moet aansluiten bij de voorkeuren van bewoners. Om deze reden bevordert de provincie vooral de realisatie van woningen voor ouderen en starters en van de woonmilieus centrumstedelijk en landelijk wonen. Voorts wil de provincie een versnelling bevorderen van herstructurering en transformatie van bestaand bebouwd gebied, het aanpakken van de stagnerende (nieuwbouw)productie, het vergroten van het aanbod aan levensloopbestendige woningen en wijken en het versterken van verscheidenheid en identiteit.

Ruimtelijke kwaliteit

Met het provinciaal ruimtelijk beleid wil de provincie ook bijdragen aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Daarbij gaat het om begrippen als ‘gebruikswaarde’, ‘belevingswaarde’ en ‘toekomstwaarde’. Gebiedsspecifieke kenmerken moeten een belangrijke rol spelen bij de in de ruimtelijke inrichting. Uitgangspunt is dat ruimtelijke plannen in elk geval moeten voldoen aan basiskwaliteitsnormen, die voor een belangrijk deel zijn geregeld via milieuregelgeving op Europees en nationaal niveau. Als onderdeel van de ruimtelijke kwaliteit is een sturende rol weggelegd voor watersystemen. Bij ruimtelijke afwegingen moeten ondermeer aandacht worden besteed aan een waterhuishoudkundig duurzame inrichting van (toekomstige) stedelijke gebieden en het behouden van de infiltratie en kwel.

Regiospecifiek beleid Noord Veluwe

In het regiospecifieke beleid van de provincie vindt een synthese plaats van het generieke beleid van de provincie en de ambities, zoals de regio Noord-Veluwe die in de Regionale Structuurvisie Noord-Veluwe heeft geformuleerd. Met betrekking tot het ‘rode raamwerk’ wordt de regionale centrumfunctie van Harderwijk voortgezet en geïntensiveerd. De provincie wil daarbij stimuleren dat in de komende planperiode de mogelijkheden voor stedelijke netwerkvorming tussen Harderwijk en Ermelo nader worden verkend. In het kwalitatief woonprogramma worden op regionaal niveau periodiek afspraken gemaakt over het programma voor wonen.

Deze planontwikkeling past binnen dit programma, door de kwalitatieve verbetering en de mogelijkheden voor starters en ouderen.

Ruimtelijke verordening Gelderland

De Ruimtelijke Verordening Gelderland (RVG) is opgenomen dat nieuwe bebouwing mag worden opgericht binnen bestaand bebouwd gebied, zoals dat is vastgelegd op de kaart ‘Verstedelijking’ behorend bij de RVG. Het projectplan is gelegen in Ermelo. Dit gebied is op de kaart ‘Verstedelijking’ aangemerkt als bestaand bebouwd gebied. Daarnaast bepaald de RVG dat nieuwe woningbouwlocaties moeten passen binnen het Kwalitatief Woonprogramma van de provincie. In dit Woonprogramma vormt Ermelo samen met de gemeenten Elburg, Nunspeet, Harderwijk, Hattem, Heerde, Oldebroek en Putten de regio Noord-Veluwe. Voor deze regio is de doelstelling om nieuwe woningen zoveel mogelijk binnen bestaand bebouwd gebied te realiseren. Nieuwe plannen moeten bijdrage aan “leefbare gemeenschappen in een hoogwaardige omgeving, waarbij natuur en landschap en leefbaarheid vanuit wederzijds respect met elkaar in evenwicht zijn”. Een van de wensen van de woonregio is het oplossen van het spanningsveld op de woningmarkt door ruimte te maken voor jongeren en ouderen. Het plan voorziet in de herstructurering van locatie binnen bestaand bebouwd gebied waarbij slechts één nieuwe woning aan de woningvoorraad wordt toegevoegd. Door de planontwikkeling maken verouderde woningen plaats voor nieuwe woningen die aan de wensen van deze tijd voldoen. Feitelijk wordt slechts één woning toegevoegd aan de woningvoorraad. Daarnaast omvat de planontwikkeling huur- en koopwoningen in het lage segment. Hiermee voldoet het plan aan het Kwalitatief Woonprogramma en de RVG.

3.2.3 Gemeentelijk beleid

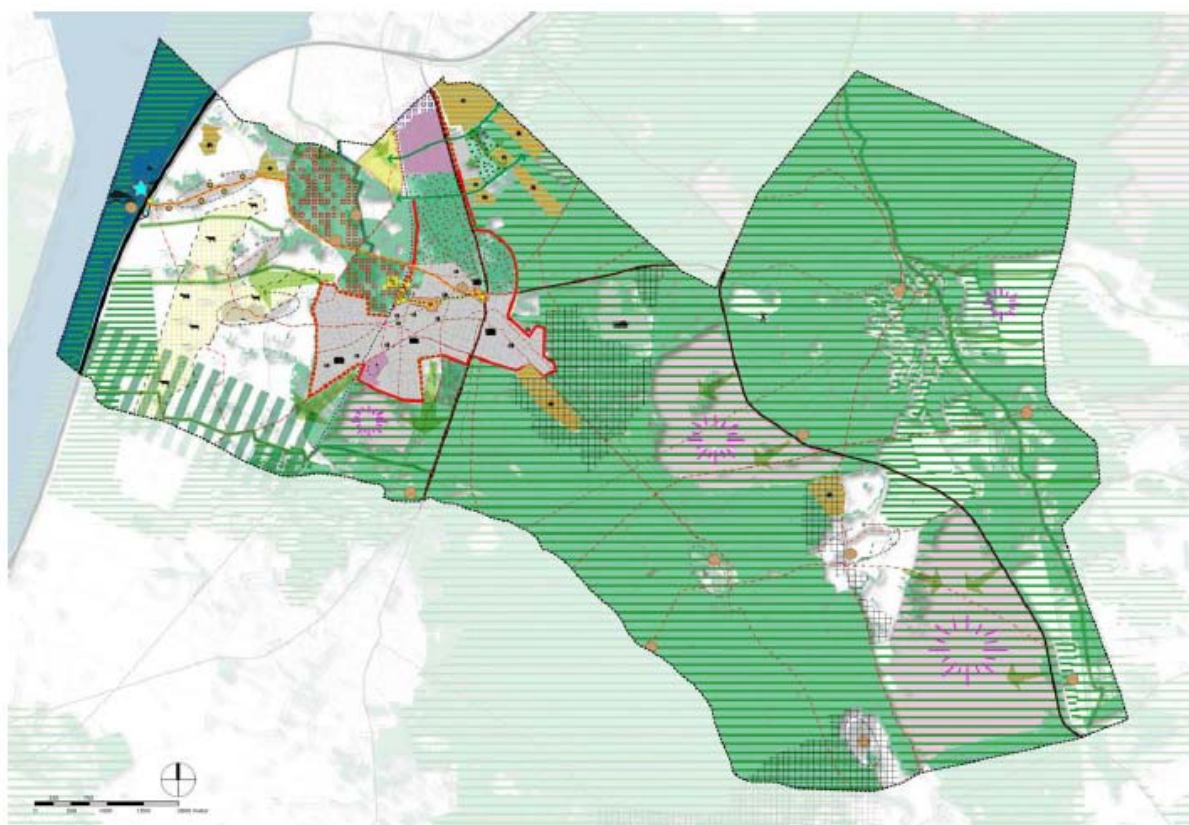
Structuurvisie Ermelo 2025

Doel van de Structuurvisie Ermelo 2025 is het vaststellen van een nieuw ruimtelijk perspectief met een integrale ontwikkelingsvisie voor de kern Ermelo en de directe omgeving. Het credo is 'Ontwikkeling vanuit identiteit'. Dat toekomstperspectief is in de structuurvisie uitgewerkt naar de verschillende speerpunten zoals omgeving, zorg en recreatie en toerisme. De structuurvisie is in maart 2012 door de gemeenteraad van Ermelo vastgesteld.

Relevante punten uit de structuurvisie zijn:

- reeds geplande woningbouwplannen blijven in beeld, voor de ontwikkeling van nieuwe plannen bestaat geen noodzaak;
- vooralsnog geen rekening houden met eventuele groei van Ermelo na 2025;
- accent ligt op grondgebonden levensloopbestendige woningen en nultreden appartementen;
- stimuleren van bouw betaalbare woningen voor startende gezinnen, waarbij ook gebruik wordt gemaakt van duurzaamheidsaspecten als middel om de woonlast te beperken.

De locatie Kampvelderweg is in de structuurvisie niet specifiek benoemd als locatie voor woningbouw. Op de plankaart is de ontwikkeling weergegeven.



Figuur 7: Visiekaart Structuurvisie 2025

3.3 Milieuaspecten

3.3.1 Bedrijven en milieuzonering

Om de ruimtelijke inpasbaarheid te beoordelen wordt gekeken naar de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving. De realisatie van woningen kan de rechten van een bedrijf beperken of hinder geven bij de omwonenden.

Aan de Kampervelderweg 20 is een bedrijf aanwezig, vergunning is verleend voor het hebben van een aannemers- en transportbedrijf. Voorzover bekend zijn deze activiteiten in 2002 naar elders verplaatst. In het ontwerp-bestemmingsplan heeft het perceel de enkelbestemming 'Bedrijf' waarbinnen bedrijven tot maximaal categorie 2 zijn toegelaten. Het bedrijf wordt niet beperkt in haar bedrijfsvoering als gevolg van de voorgestane ontwikkeling omdat de naastgelegen woningen op kortere afstand tot de bedrijfsbestemming zijn gelegen en daarmee meest beperkend zijn. Daarnaast worden de nieuwe woningen niet op een kortere afstand van het bedrijf geplaatst dan nu reeds het geval is. Ook de plaatsing ten opzichte van het bedrijf, namelijk zijgevel in plaats van voorgevel levert een beter woonklimaat voor de nieuwe woningen.

Het bestemmingsplan laat verder toe dat op de begane grondlaag van bebouwing aan-huis-gebonden bedrijven van beperkte omvang (dienstverlenend karakter) worden gerealiseerd. Deze bedrijvigheid is enkel toegelaten voorzover de bedrijvigheid geen negatieve invloed heeft op het woon- en leefklimaat in de omgeving.

Het nieuwbouwplan levert geen belemmeringen voor eventuele bedrijven in de omgeving.

3.3.2 Bodem

In opdracht van UWOON heeft CSO Adviesbureau een verkennend onderzoek conform de NEN 5740 uitgevoerd ter plaatse van een nieuwbouwlocatie aan de Kampervelderweg te Ermelo (kenmerk 12J031.R002.NL, 30 oktober 2012).

De aanleiding voor het verkennend bodemonderzoek is de voorgenomen herontwikkeling van de locatie. Aangezien de ontwikkeling niet past binnen het vigerende bestemmingsplan, zal een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan en de bouw worden aangevraagd.

Op het terrein zijn 20 duplexwoningen gesitueerd, met bijhorende bergingen en schuurtjes. In het verleden waren per woning 2 zinkputten en 2 kolenhokken aanwezig, welke verdacht zijn voor bodemverontreiniging. Ten aanzien van de kolenhokken is ook het nabijgelegen buitenterrein verdacht voor bodemverontreiniging met PAK, aangezien de as in het verleden vaak in de tuin of op paden werd uitgestrooid.

Het overige terrein wordt beschouwd als onverdacht ten aanzien van bodemverontreiniging. Aangezien ten westen van het plangebied (Kampervelderweg 20) in het verleden een transportbedrijf met opslag van olie en een ondergrondse dieseltank is gesitueerd, is één van de peilbuizen aan deze zijde van het plangebied geplaatst om te verifiëren of een mogelijke bodemverontreiniging zich heeft verspreidt richting de onderzoekslocatie.

Aangezien amovering van opstallen, funderingen en verhardingen nog dient te worden uitgevoerd en hierbij verontreiniging met asbest in de grond kan ontstaan, is voortsnog geen asbestonderzoek conform NEN 5707 uitgevoerd. Wel is zichtbaar specifiek gelet op het voorkomen van puin in de bodem en asbestverdacht materiaal.

De belangrijkste bevindingen uit het onderzoek zijn onderstaand weergegeven:

- in de bovengrond zijn verspreid over het plangebied sporen aan puin, kalk of kolengruis waargenomen;
- slechts in 1 boring ter plaatse van een voormalige zinkput zijn sporen puin in de ondergrond aangetoond. Verder zijn in de vaste bodem geen waarnemingen gedaan die duiden op de mogelijke aanwezigheid van bodemverontreiniging;
- in de achtertuinen van percelen Kampvelderweg 27 en 29 is asbestverdacht materiaal aangetroffen, in de vorm van afscheidingen (platen verticaal in de grond) en platen staand naast schuurtjes. Hierbij zijn ook enkele (grote) afgebroken stukken op het maaiveld aangetroffen. Verder zijn op het plangebied aan de oppervlakte geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Tevens is zintuiglijk in de opgeboorde grond geen asbestverdacht materiaal aangetroffen;
- in de bovengrond overschrijden de gehalten lood of kwik de achtergrondwaarde;
- in de ondergrond overschrijdt géén van de geanalyseerde parameters de achtergrondwaarde;
- uit een indicatieve toetsing aan het Bbk, blijkt dat zowel bovengrond als ondergrond “overal toepasbaar” zijn;
- de bodemkwaliteit voldoet hiermee aan de in het Bodembeheersplan vastgestelde achtergrondwaarden voor de zone “bebouwd gebied voor 1900”;
- in het grondwater overschrijden de concentraties barium en zink de streefwaarde.

De hypothese dat de voormalige zinkputten en kolenhokken verdacht zijn voor bodemverontreiniging, dient na uitvoering van onderzoek te worden verworpen. In de ondergrond ter plaatse van voormalige zinkputten zijn geen verhoogde gehalten aangetroffen, ter plaatse van de voormalige kolenhokken zijn in de bovengrond geen verhoogde PAK-gehalten aangetoond. De hypothese dat het overige terrein onverdacht is ten aanzien van bodemverontreiniging, kan worden aanvaard, aangezien de bodemkwaliteit voldoet aan de vastgestelde achtergrondwaarden uit het gemeentelijke Bodembeheersplan.

De kwaliteit van de bodem voldoet aan de Maximale Waarde Wonen, de aangetoonde lichte verontreinigingen leveren vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen probleem op voor de geplande bestemming van het onderzochte terrein.

Voor de locatie geldt een sterke verdenking ten aanzien van asbest in de bodem. Aangezien nog geen asbestonderzoek conform NEN 5707 is uitgevoerd, zal de omgevingsvergunning uitgesteld inwerking treden. Aanbevolen wordt het asbestonderzoek uit te voeren nadat alle opstallen, funderingen en verhardingen zijn geamoveerd. Ook sloopwerkzaamheden kunnen namelijk bodemverontreiniging tot gevolg hebben, indien asbesthoudend materiaal in de bebouwing is verwerkt. In de ondergrond ter plaatse van de voormalige zinkputten is tijdens onderhavig onderzoek nagenoeg geen puin aangetroffen, hetgeen erop duidt dat deze na buitengebruikstelling zijn verwijderd. Er zal ter plaatse echter alsnog daadwerkelijk asbestonderzoek dienen te worden uitgevoerd.

Voorafgaande aan de sloop dient een asbestinventarisatie conform SC-540 te worden uitgevoerd. Eventueel aanwezige asbesthoudende materialen dienen voorafgaand aan de sloop door een erkend verwerker onder asbestcondities te worden verwijderd. Hierbij dienen ook beschoeiingen en afscheidingen in de tuinen alsmede materialen op het maaiveld te worden verwijderd.

De volledige rapportage van het bodemonderzoek is opgenomen in bijlage 1.

3.3.3 Geluid

Voor de realisatie van nieuwe woningen moet worden beoordeeld of geluid een beperkende factor kan zijn. Voor de locatie is onderzoek gedaan naar het verkeerslawaaï vanaf wegen in de omgeving op de toekomstige gevels van de woningen. Door Alcedo is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (kenmerk 20123831.PC7431, 06 december 2012). In bijlage 2 is de rapportage van het akoestisch onderzoek toegevoegd.

Volgens opgave van de gemeente Ermelo zijn de Kampvelderweg en de Gelreweg beide 30 km/uur wegen. Deze wegen hebben conform de Wet geluidhinder geen geluidszone en behoeven derhalve geen toetsing. Echter in het kader van een goede ruimtelijke ordening zullen de geluidsniveaus ten gevolge van deze wegen wel worden gepresenteerd. De Putterweg heeft een geluidszone. De nieuwe woningen liggen in stedelijk gebied voor wat betreft de Putterweg. De zonebreedte bedraagt voor de Putterweg 200 meter. Akoestisch onderzoek is daarom noodzakelijk.

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 geluidsbelasting van de Putterweg, de Kampvelderweg en de Gelreweg bedraagt maximaal respectievelijk 37, 46 en 33 dB. Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB bij de woningen niet wordt overschreden. Aanvullend akoestisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk. De geplande woningen kunnen zonder aanvullende akoestische voorzieningen gerealiseerd worden.

3.3.4 Lucht

Geur

In de nabijheid van de inrichting zijn geen bedrijven die een sterke geuremissie hebben. De planlocatie ligt in een omgeving met een woonfunctie. Er komt geen detailhandel voor en er is in de directe nabijheid van de locatie geen horeca aanwezig.

Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2, Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (eerste lid) geeft aan hoe en onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (opgesomd in het tweede lid) kunnen uitoefenen in relatie tot luchtkwaliteitseisen.

Verkeer

De als vervangende nieuwbouw te realiseren woningen aan de Kampvelderweg te Ermelo valt onder de -getalsmatige- begrenzing (1500 woningen) van de Regeling NIBM, er is geen verdere toetsing aan de 3% grens en de grenswaarde nodig.

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 geen verdere toetsing aan de 3% grens en de grenswaarde nodig. Het project geldt automatisch als een NIBM-project en kan doorgaan zonder dat extra maatregelen worden genomen. Ook is dan geen luchtkwaliteitonderzoek nodig. Het aantal nieuwe te bouwen woningen op het perceel aan de Kampvelderweg te Ermelo valt onder deze - getalsmatige - begrenzing van de Regeling NIBM.

3.3.5 Externe veiligheid

De afstand gemeten vanaf het project tot de rijksweg A28, de provinciale wegen N302 en N303 en de hoge en middendruk aardgastransportleidingen zijn dermate dat deze geen invloed hebben op het project. Deze blijven dan ook buiten beschouwing. De kortste afstand gemeten vanaf de spoorlijn Zwolle – Amersfoort tot het project bedraagt 1.065 meter. Net als voor de modaliteit weg 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 (of ingeval van een domino BLEVE binnen het warmtestralingsniveau van 35 kW/m²) vanaf het spoor bevinden. Voor een spoorketelwagon bedraagt de straal van een vuurbal 100 meter, voor de zogenaamde domino BLEVE bedraagt de afstand tot een warmtestralingsniveau van 35 kW/m² 175 meter.

Conclusie

Nu de afstand gemeten vanaf de spoorlijn tot het project meer bedraagt dan 175 meter, heeft de spoorlijn geen invloed op de hoogte van het groepsrisico. Het project voldoet aan het aspect externe veiligheid.

3.4 Water

Eind 2000 heeft het kabinet het standpunt ‘Anders omgaan met water’ vastgesteld. Het op een andere manier omgaan met water en ruimte is nodig om in de toekomst bescherming te kunnen bieden tegen overstromingen en wateroverlast. Het kader voor de watertoets is het vigerend beleid, zoals de vierde Nota Waterhuishouding, Waterbeleid 21e eeuw, Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening en het Provinciaal waterhuishoudingsplan. Per 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijk ordening (Wro) in werking getreden. Tezamen met deze nieuwe wet is ook een nieuw Besluit ruimtelijk ordening (Bro) in werking getreden. In het Bro is opgenomen dat zowel bij een bestemmingsplan als een vrijstelling in de vorm van een omgevingsvergunning een watertoets verplicht is met als doel dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij het opstellen van deze plannen. Vooroverleg over de inrichting van de waterhuishouding tussen de initiatiefnemer en de waterbeheerders is verplicht.

Het plangebied valt niet binnen een Keurzone of zoekgebieden voor waterberging zoals deze staan weergegeven in het Streekplan. Het plan heeft geen nadelige gevolgen voor en door (grond)water in de omgeving.

Hemelwater

Uitgangspunt is dat het hemelwater van alle verharde dak- en terreinoppervlakken ter plaatse wordt geïnfiltreerd. Het hemelwater zal hiertoe verzameld en geborgen in infiltratiekratten, van waaruit het in de onderliggende bodem kan infiltreren. Het ontwerp alsmede de dimensionering van infiltratiekratten, DWA-riolering en HWA-riolering, is opgenomen in bestek en tekeningen van het bouwplan.

De trits “schoon houden – scheiden – schoonmaken” omvat ten eerste het niet toelaten dat de waterkwaliteit verslechtert, vervolgens het scheiden van schone en vuile waterstromen en als laatste het zuiveren van verontreinigd water.

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. Indien geen gebruik wordt gemaakt van uitlogende materialen kan het hemelwater worden geïnfiltreerd in de bodem of via een regenwaterriool op oppervlaktewater worden geloosd.

Als dit niet het geval is, kan de verontreiniging van het afstromende regenwater voldoende worden beperkt door het uitlogende materiaal te behandelen. Als er toch bovenmatig veel uitlogende materialen worden gebruikt, spreken we over een excessieve toepassing. In dat geval is een vergaande zuiveringstechnische voorziening benodigd. Dat is in onderhavig geval niet aan de orde. Eventuele zinken dakgoten dienen behandeld te worden met een coating waardoor uitloging wordt tegengegaan.

Afstromend regenwater van verkeersarme wegen en parkeerterreinen kan verontreinigd zijn met zware metalen (lood, zink, koper, chroom), zwevende stof, minerale olie en PAK. Ook kunnen hogere concentraties stikstof, fosfaat en CZV worden aangetroffen, ten gevolge van onder andere hondenpoep. Verkeersarme en -luwe wegen zijn woonerven, wijkstraten, buurtontsluitingswegen en parallelwegen. Afstromend regenwater van dit soort rustige wegen kan worden geïnfiltreerd in de bodem of geloosd op oppervlaktewater. Verontreiniging door onderhoud moet wel zoveel mogelijk worden voorkomen. Voorwaarde voor infiltratie danwel lozing is derhalve:

- tegengaan van hondenpoep;
- inzameling afval;
- geen toepassing van chemische onkruidbestrijding;
- regelmatig vegen;
- verbieden van het wassen van auto's op straat;
- geen uitlogend straatmeubilair (met name gegalvaniseerd materiaal);
- duidelijk aangegeven dat sprake is van een hemelwater infiltratiegebied. Op de in zicht zijnde rioleringsonderdelen dient dit middels tekst of symbolen te worden aangegeven;
- voor zover mogelijk toepassing van een (half) open wegdek, met afstromen richting de berm.

Aangezien geen watergangen of oppervlaktewater in de omgeving aanwezig zijn, dienen noodoverlopen van retentievoorzieningen gescheiden van de DWA te worden aangeboden bij de gemeentelijke riolering in de Kampveldwerweg. Indien de aanwezige riolering in de toekomst vervangen wordt door een gescheiden stelsel, kan de noodoverloop van de hemelwaterafvoer op de hemelwaterriolering worden aangesloten.

Vuilwater

Hemelwater moet in de toekomstige situatie worden afgekoppeld van de vuilwaterafvoer. In het plangebied dient een DWA stelsel te worden aangelegd, dat op het gemengde rioolstelsel in de Kampvelderweg wordt aangesloten (lozing onder vrij verval).

Grondwater

Het plan zal “grondwaterneutraal” worden ontwikkeld, er zal geen negatieve beïnvloeding van de grondwaterstand optreden. Ingrepen voortkomend uit dit plan zullen geen bodemlagen aantasten als gevolg waarvan het grondwatersysteem verandert.

Met betrekking tot het bouwrijpmaken wordt voor woongebieden uitgegaan van een minimale ontwateringsdiepte van 1,0 meter onder het vloerpeil van de gebouwen en circa 80 centimeter onder de wegen. Gezien de hoogte van de heersende GHG (tussen 2,0 en 3,0 m-mv) zal dit geen belemmering zijn voor de planontwikkeling.

Oppervlaktewater

Naar aanleiding van dit plan zal geen extra oppervlaktewater gecreëerd worden. Nadelige gevolgen voor of door het oppervlaktewatersysteem in de omgeving zijn niet te verwachten. Ook zal er niet geloosd worden op het oppervlaktewater.

Procedures

Voor het plan is een digitale watertoets uitgevoerd, op www.dewatertoets.nl. Hieruit blijkt dat in het plangebied geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde primaire of A- watergangen), waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging liggen. Dit betekent dat dit plan geen essentiële waterbelangen raakt. Op basis daarvan is door het waterschap voor het onderhavige plan een positief wateradvies gegeven. Wel dient rekening te worden gehouden met een aantal algemene en gebiedsspecifieke aandachtspunten voor water, zoals hierboven omschreven.

3.5 Flora en Fauna

3.5.1 Ecologisch onderzoek

Aanleiding en doelstelling

In opdracht van UWoon heeft EcoGroen Advies B.V. een ecologisch onderzoek uitgevoerd, bestaande uit een quickscan natuurtoets en een aanvullend vleermuis- en gierzwaluwonderzoek in verband met de sloop van enkele duplexwoningen met bijbehorende tuinen en de bouw van nieuwe woningen. De rapportage van het onderzoek (kenmerk 12-098B, 12 december 2012) is opgenomen in bijlage 3.

Het onderzoek is gebaseerd op vijf veldbezoeken in maart, juni, juli, augustus en september 2012 en bronnenonderzoek. Er is onderzoek gedaan naar alle soortgroepen, met extra aandacht voor potenties voor vleermuizen en broedvogels waarvan de nestplaatsen jaarrond beschermd zijn. De consequenties van de beoogde ruimtelijke ingreep op de aanwezige natuurwaarden zijn getoetst aan de Flora- en faunawet (Ff-wet). Ook is gekeken naar de relatie van de plannen met de vigerende gebiedsgerichte natuurbescherming.

Gebiedsgerichte natuurbescherming

De planlocatie ligt centraal 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.

Aangetroffen en te verwachten soorten

- Tijdens het nachtelijk onderzoek is in twee woonblokken een verblijfplaats van vleermuizen aangetroffen. Het betreft een paarverblijf en een zomerverblijf van Gewone dwergvleermuis. De beoogde plannen hebben geen nadelige gevolgen op mogelijk aanwezige vlieg- en/of jachtroutes en op belangrijk foerageergebied van vleermuizen;

- Vaste verblijfplaatsen van zwaardere beschermde grondgebonden zoogdieren zijn niet aangetroffen of te verwachten in het plangebied. Wel zijn enkele laagbeschermde (Ffwet-wet tabel 1) grondgebonden zoogdieren te verwachten;
- In het plangebied is één broedlocatie van Gierzwaluw vastgesteld, een soort met een jaarrond beschermde nestlocatie. Overige broedvogels waarvan de nestlocaties jaarrond beschermd zijn, zijn niet aangetroffen of te verwachten. Verder zijn meer algemene broedvogels van zowel bos en struweel als bebouwing broedend te verwachten;
- Omdat oppervlaktewater ontbreekt is voortplanting van vissen en voortplanting van amfibieën niet aan de orde. Wel is mogelijk beperkte overwintering van laag beschermde amfibieën onder beplanting e.d. te verwachten;
- Verblijfplaatsen van reptielen of beschermde vissen, flora, libellen, dagvlinders en andere ongewervelden zijn niet aangetroffen en worden op basis van biotoopkenmerken en bekende verspreidingsgegevens ook niet op de onderzoekslocatie verwacht.

Vervolgstappen en mitigerende maatregelen

- Als gevolg van de sloop van bebouwing verdwijnt één broedlocatie van Gierzwaluw en gaat één vaste verblijfplaatsen van Gewone dwergvleermuis verloren. Voor het verwijderen van deze vaste verblijf(broed)plaatsen is het noodzakelijk aanvullende mitigerende maatregelen te nemen om de functionele leefomgeving permanent te garanderen. Deze maatregelen dienen te worden uitgewerkt in een ecologisch werkprotocol, welke ter beoordeling kan worden voorgelegd aan Dienst regelingen in de vorm van een ontheffingsaanvraag. De te nemen mitigerende maatregelen betreffen onder andere: het uitvoeren van de werkzaamheden buiten de meest kwetsbare voortplantings- en/of overwinteringsperiode en het vooraf ongeschikt maken van de bebouwing. Doorgaans is maart – april of oktober de meest geschikte periode om deze werkzaamheden uit te voeren. Verder is het ook noodzakelijk zijn om vervangende nestgelegenheid/verblijfplaatsen te realiseren in de nieuwbouw;
- Voor alle vogels geldt dat werkzaamheden die in gebruik zijnde broedbiotopen van aanwezige vogels verstoren of beschadigen altijd voorkomen dienen te worden. Voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd, maar is het van belang of een broedgeval wordt verstoord, ongeacht de datum. Het ontzien van broedvogels is voor de meeste soorten mogelijk door gefaseerd te werken en de uitvoering in elk geval op te starten in de periode voor half maart en na half juli. Bepaalde soorten, zoals Houtduif, kunnen echter broeden tot in november;
- Door de inzet van machines kunnen exemplaren en verblijfplaatsen van enkele algemene en laag beschermde kleine zoogdieren en amfibieën verloren gaan. Voor de aanwezige soorten geldt echter automatisch vrijstelling van de verbodsartikelen 9, 11 en 12 en zijn zodoende geen verplichte vervolgacties nodig. Uitvoering in de maanden september/oktober levert over het algemeen de minste schade op aan soorten, dat is namelijk buiten de kwetsbare voortplantings- en overwinteringsperiode.

3.5.2 Ecologisch werkprotocol

Naar aanleiding van de aanbevelingen uit het ecologisch onderzoek, is door Ecogroen Advies B.V. een ecologisch werkprotocol opgesteld waarin de te nemen mitigerende maatregelen zijn uitgewerkt. Het ecologisch werkprotocol (kenmerk 12-098B, 12 december 2012) is opgenomen in bijlage 3.

Algemeen

Het ecologisch werkprotocol beschrijft de wijze waarop schade op aanwezige beschermde soorten voorkomen kan worden en de sloop vlot kan verlopen. Het werkprotocol vormt een samenvatting van de mitigerende maatregelen die voor de verschillende soorten genomen dienen te worden en uitgebreid staan beschreven in §4.3.

Tijdens de werkzaamheden dient een logboek bijgehouden te worden waarin de toegepaste mitigerende maatregelen worden beschreven (onder andere datum, locatie werkzaamheden en verrichte handelingen). Ook dient op de plaats van uitvoering altijd een exemplaar van het werkprotocol aanwezig te zijn, waarvan de inhoud onder de betrokken medewerkers bekend is.

Tijdens de werkzaamheden vindt ecologische begeleiding plaats door een deskundige op het gebied van vleermuizen en Gierzwaluw.

Zorgvuldig slopen gebouwen

- Het slopen van de bebouwing met nestlocatie van Gierzwaluw vindt plaats in de periode half augustus t/m eind april en de sloop van bebouwing met verblijfplaatsen van vleermuizen vindt plaats in de periode half-maart-april of oktober-half november;
- Voorafgaand aan het slopen wordt de bebouwing ongeschikt gemaakt voor vleermuizen. Dit vindt plaats door dakpannen te verwijderen, (tocht)gaten te maken in spouwmuren en/of gevelbetimmering weg te halen. Dit ongeschikt maken vindt minimaal drie dagen vóór de sloop plaats bij voldoende hoge temperaturen ('s avonds minimaal 10 °C);
- Voorafgaand aan de daadwerkelijke sloop wordt een controle uitgevoerd om vast te stellen of er geen vleermuizen (of andere soorten) in het gebouw aanwezig zijn. Worden vleermuizen aangetroffen dan dienen bijvoorbeeld extra tochtgaten gemaakt worden, totdat de dieren uit eigen beweging zijn vertrokken.

Zorgvuldig verwijderen beplanting/ruigte

- Bij het verwijderen van beplanting en ruigte en de sloop van de bebouwing dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van broedvogels. Voor alle (mogelijk) aanwezige broedvogels geldt dat werkzaamheden die broedbiotopen van vogels verstoren of beschadigen buiten het broedseizoen dienen te worden gestart. Als broedseizoen wordt doorgaans de periode 15 maart tot 15 juli aangehouden. Bij uitvoering van de werkzaamheden in de periode half juli- half november, is het van belang om na te gaan of bewoonde nesten van Houtduif of Turkse Tortel aanwezig zijn binnen de invloedssfeer van de plannen. Beide soorten kunnen namelijk broeden tot half november;
- De werkzaamheden mogen alleen doorlopen tot of beginnen in het broedseizoen wanneer vooraf zeker is gesteld dat broedvogels ontbreken binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden. Dit kan middels een eenvoudige inspectie vooraf worden bepaald;
- Zo nodig kunnen voorbereidende maatregelen worden getroffen om te voorkomen dat broedvogels tot broeden kunnen komen in erfbeplanting en struweel. Dit kan bereikt worden door voorafgaand aan het broedseizoen (voor half maart) de beplanting te verwijderen.

Vervangende huisvesting

- De nieuwbouw wordt geschikt gemaakt voor huisvesting van vleermuizen en Gierzwaluw;
- Voor de locaties waar deze potentiële verblijfplaatsen worden gerealiseerd, wordt verwezen naar bijlage 3 van het werkprotocol.

3.6 Archeologie en cultuurhistorie

Inleiding

Het doel van het verkennende booronderzoek was het toetsen van de hoge archeologische verwachting voor het plangebied door de intactheid van de bodemopbouw vast te stellen. Voor het plangebied gold op basis van de gemeentelijke beleidsadvieskaart een hoge verwachting voor vuursteenvindplaatsen uit het Laat-Paleolithicum en Mesolithicum en nederzettingsresten uit het Neolithicum tot en met de Nieuwe tijd.

Conclusies / beantwoording van de onderzoeksvragen

- Wat is de opbouw van de ondergrond en is het bodemprofiel intact?
De diepere ondergrond in de meeste boringen bestaat uit zwak tot sterk grindhoudend matig grof tot grof zand. Het zand is geïnterpreteerd als stuwwalglooiingszand behorende tot de Formatie van Drente. In boring 1 is in de ondergrond goed gesorteerd fijn zand aangetroffen, dat is geïnterpreteerd als dekzand behorende tot de Formatie van Bostel.
De natuurlijke afzettingen zijn afgedekt door een 1,0-1,3 m dik antropogeen opgebracht zandig bemestingsdek. Dit dek is geïnterpreteerd als een bruine enkeerdgrond. Van het oorspronkelijk bodemprofiel onder de enkeerdgrond is alleen nog een deel van de BC-horizont onder de enkeerdgrond aangetroffen, waarna de C-horizont volgt. Waarschijnlijk is de A-horizont en een groot deel van de B-horizont van de oorspronkelijke bodem door verploeging opgenomen in het onderste deel van de enkeerdgrond.
- Zijn in het plangebied archeologische vindplaatsen aanwezig?
Het onderzoek had niet tot doel om vindplaatsen aan te tonen. Op grond van de aangetoonde bodemopbouw kunnen in het plangebied vooral nederzettingsresten van vindplaatsen vanaf het Neolithicum tot en met de Nieuwe tijd in situ worden aangetroffen.
- Wat is de specifieke archeologische verwachting van het plangebied en wordt deze bij het veldonderzoek bevestigd?
De hoge verwachting voor het plangebied op de beleidsadvieskaart voor vuursteenvindplaatsen van jagers-verzamelaars uit het Laat-Paleolithicum tot en met Mesolithicum kan op grond van het veldonderzoek naar laag worden bijgesteld. De hoge verwachting voor het plangebied op de beleidsadvieskaart voor nederzettingsresten uit de perioden Neolithicum tot en met de Nieuwe tijd kan op grond van het veldonderzoek gehandhaafd blijven.
- In hoeverre worden eventueel aanwezige archeologische waarden bedreigd door de voorgenomen graafwerkzaamheden?
Aangezien er eventueel vindplaatsen aanwezig kunnen zijn vanaf het maaiveld vormen de voorgenomen graafwerkzaamheden een bedreiging voor het archeologische bodemarchief.

Advies

Op grond van de resultaten van het onderzoek acht Archeodienst B.V. een vervolgonderzoek noodzakelijk. Op basis van de resultaten van het booronderzoek kunnen eventueel aanwezige archeologische vindplaats nog in-situ worden aangetroffen. Wanneer de geplande graafwerkzaamheden dieper reiken dan het maaiveld kunnen eventueel aanwezig archeologische resten verloren gaan en is vervolgonderzoek noodzakelijk.

Ook ter plaatse van de huidige bebouwing (woningen uit de jaren 50 van de 20^e eeuw) is dit archeologisch niveau waarschijnlijk nog intact. Deze woningen hebben meestal een strokenfundering, waardoor de eventueel aanwezige archeologische resten alleen ter plaatse van de stroken zijn verstoord.

Na overleg tussen Archeodienst B.V. en de archeologisch adviseur van de gemeente Ermelo (dhr. M. Wispelwey) heeft de adviseur aangegeven dat vanwege de nabijheid van een archeologische vindplaats een vervolgonderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek nodig is om vast te stellen of in het plangebied archeologische resten aanwezig zijn en zo ja, welke waardering hieraan gegeven kan worden. Voor dit proefsleuvenonderzoek is een Programma van Eisen (PvE) noodzakelijk dat is goedgekeurd door de bevoegde overheid. In dit PvE wordt de werkwijze en de randvoorwaarden van het proefsleuvenonderzoek vastgelegd. Voordat het proefsleuvenonderzoek IVO-V aan de Kampvelderweg te Ermelo kan worden uitgevoerd dient eerst de huidige bebouwing te worden gesloopt, zodat ook daar proefsleuven kunnen worden aangelegd. Bij de sloop van de ondergrondse resten dient men rekening te houden met eventueel aanwezige archeologische resten. Om de grond zo min mogelijk te verstoren dienen de ondergrondse resten rechtstandig uit de grond te worden getrokken.

Bovenstaand advies vormt een zogenaamd selectieadvies. Een selectieadvies betekent nog niet dat al bodemversturende activiteiten of daarop voorbereidende activiteiten kunnen worden ondernomen. De resultaten van dit onderzoek zullen namelijk eerst moeten worden beoordeeld door de bevoegde overheid (gemeente Ermelo), die vervolgens een selectiebesluit neemt. De rapportage van het archeologisch onderzoek (Archeodienst rapportnummer 140, 07 juni 2012) is opgenomen in bijlage 4.

Conclusie

Voor de realisatie van het plan is een proefsleuvenonderzoek noodzakelijk, dit kan uitgevoerd worden na de sloop van de woningen. De sloop van de woningen is voornamelijk niet mogelijk in verband met de bebouwing van de woningen. Op de uitkomsten van het proefsleuvenonderzoek moet door UWOON conform de wet- en regelgeving geëncipieerd worden.

3.7 Verkeer en parkeren

Voor de beoordeling van de omgevingsvergunning wordt uitgegaan van de Parkeernota 2004 van de gemeente Ermelo. Deze nota bevat kengetallen voor de verwachte parkeerbehoefte per toegenomen functie. Voor het deelgebied Woonwijken rond centrum, waar het plangebied onder valt, wordt voor woningen in het goedkope segment een parkeernorm aangehouden van 1,7 per woning. Bij het berekenen van de parkeernormen wordt uitgegaan van de toename van functies en eventueel gewijzigde omstandigheden.

Het plan voorziet in de sloop van 20 woningen en de bouw van 21 woningen. Dit geeft een toename van één goedkope woning met een parkeernorm van 1,7. De herverkaveling leidt tot een afname van vijf parkeerplaatsen op inritten nabij de woningen. Door de aanleg van vier toegangswegen vervalt één parkeerplaats langs de Kampvelderweg. Hierdoor verdwijnen 6 parkeerplaatsen en neemt de parkeerbehoefte toe met 1,7. De totale toename van de parkeerdruk is hierdoor 7,7.

Het plan voorziet in de aanleg van 14 parkeerplaatsen op het eigen terrein van UWOON. Hiermee wordt de toegenomen parkeerdruk geheel weggenomen en komen er per saldo 6,3 parkeerplaatsen bij. De parkeerdruk neemt hierdoor af. In bijlage 5 zijn de huidige en toekomstige parkeersituatie weergegeven.

In- en uitrit constructie

- Voor de toegang naar de woonerven moet gebruik worden gemaakt van een uitritconstructie. In verband met de onoverzichtelijkheid bij in- en uitrijden als gevolg van geparkeerde auto's moet de uitritconstructie direct tegen de kantweg aangelegd te worden;
- De uitwegen moeten voldoende breedte hebben. Daarom moeten de parkeerplaatsen aansluitend aan uitwegen worden gerealiseerd;
- Ter herkenning van uitritconstructie moet de trottoirverharding doorlopen.

3.8 Economische uitvoerbaarheid

Het ingediende bouwplan is een initiatief van de woningcorporatie UWoon en wordt door de ontwikkelaar bekostigd. Zoals gebruikelijk bij wijzigingen / afwijkingen van het bestemmingsplan wordt met de aanvrager een planschade overeenkomst gesloten. Tussen de gemeente en de ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst gesloten, waardoor het kostenverhaal verzekerd is. Tevens zijn in de overeenkomst locatie-eisen gesteld en is een fasering aangebracht in de uitvoering van het project. Het opstellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk.

4. Procedure

4.1 Inspraak en vooroverleg

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro is de concept onderbouwing voorgelegd aan de betreffende overleginstanties. De door de gemeente gemaakte op- en aanmerkingen zijn verwerkt in deze ruimtelijke onderbouwing.

Vooroverleg met het waterschap is wettelijk verplicht op basis van art. 5.20 Wabo en artikel 3.1.6 en 3.1.1 Bro. Het Waterschap Vallei en Eem en Veluwe is middels een digitale watertoets (www.dewatertoets.nl) op de hoogte gebracht van de planvorming. Hieruit blijkt dat in het plangebied geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde primaire of A- watergangen), waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging liggen. Dit betekent dat dit plan geen essentiële waterbelangen raakt. Op basis daarvan is door het waterschap voor het onderhavige plan een positief wateradvies gegeven.

Ook heeft er een informatieavond plaatsgevonden waarbij alle directe omwonenden aan de Kampvelderweg, de Gelreweg en de Kozakkenkamp waren uitgenodigd. Bij deze informatieavond (11 september 2012) is het onderhavige project besproken en zijn ook de tekeningen en impressie beelden getoond.

4.2 Zienswijzen

P.M.

Bijlage 1: Bodemonderzoek

Bijlage 2: Akoestisch onderzoek

Bijlage 3: Ecologisch onderzoek en ecologisch werkprotocol

Bijlage 4: Archeologisch onderzoek

Bijlage 5: Inrichtingsplan en parkeersituatie