

Gemeente Ermelo

Herontwikkeling Klaverlaan

Ruimtelijke onderbouwing

Februari 2014

Kenmerk 0233-06-T01
Projectnummer 0233-06

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Projectgebied	1
1.3.	Vigerende regelingen	2
1.4.	Leeswijzer	3
2.	Beschrijving bestaande situatie	4
2.1.	Ontstaansgeschiedenis	4
2.2.	Ruimtelijke en functionele structuur	4
2.3.	Aanwezige functie	4
2.4.	Consequenties van de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid	5
3.	Beleidskader	6
3.1.	Rijksbeleid	6
3.1.1.	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	6
3.1.2.	Visie erfgoed en ruimte	6
3.2.	Provinciaal beleid	7
3.2.1.	Streekplan Gelderland 2005	7
3.2.2.	Ruimtelijke Verordening Gelderland	8
3.3.	Gemeentelijk beleid	9
3.3.1.	Structuurvisie gemeente Ermelo 2025	9
4.	Randvoorwaarden / onderzoek / verantwoording	10
4.1.	Milieu	10
4.1.1.	Flora en Fauna	10
4.1.2.	Luchtkwaliteit	11
4.1.3.	Akoestiek	11
4.1.4.	Geur	12
4.1.5.	Bodem	12
4.1.6.	Externe veiligheid	13
4.2.	Verkeer	14
4.3.	Kabels en leidingen	14
4.4.	Water	14
4.5.	Archeologie	16
5.	Projectbeschrijving	18
5.1.	Uitgangspunten voor wijziging	18
5.2.	Stedenbouwkundige en planologische afweging plangebied	18
5.3.	Vertaling naar de inrichting van het gebied	19

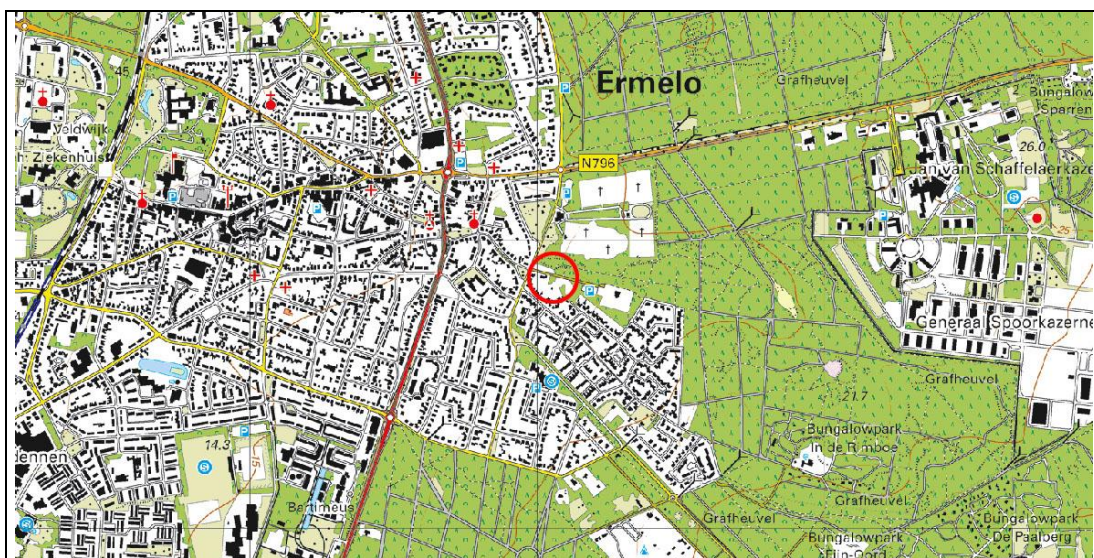
6.	Economische uitvoerbaarheid	20
7.	Overleg en inspraak	21
7.1.	Inspraak	21
7.2.	Overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening	21
8.	Consequenties van de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid	22

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Op 18 november 2010 heeft de gemeenteraad van Ermelo het bestemmingsplan Woningbouwlocatie Varenlaan (Taweb) vastgesteld. Dit bestemmingsplan¹ maakt de bouw van 25 woningen op het voormalige terrein van scoutingvereniging Taweb mogelijk. Inmiddels is het plan grotendeels gerealiseerd. Een viertal vrijstaande woningen dat in het westelijk plandeel was geprojecteerd, bleek ondanks zorgvuldig marktonderzoek in de huidige –snel veranderende- woningmarkt onverkoopbaar. Daarom heeft een herontwikkeling plaatsgevonden waarbij een achttal rijenwoningen wordt gebouwd. Het gaat hierbij om dezelfde woningen die ook elders in dit plangebied zijn gerealiseerd. Dit woningtype is wel marktconform gebleken.

Afbeelding 1: Situering plangebied.



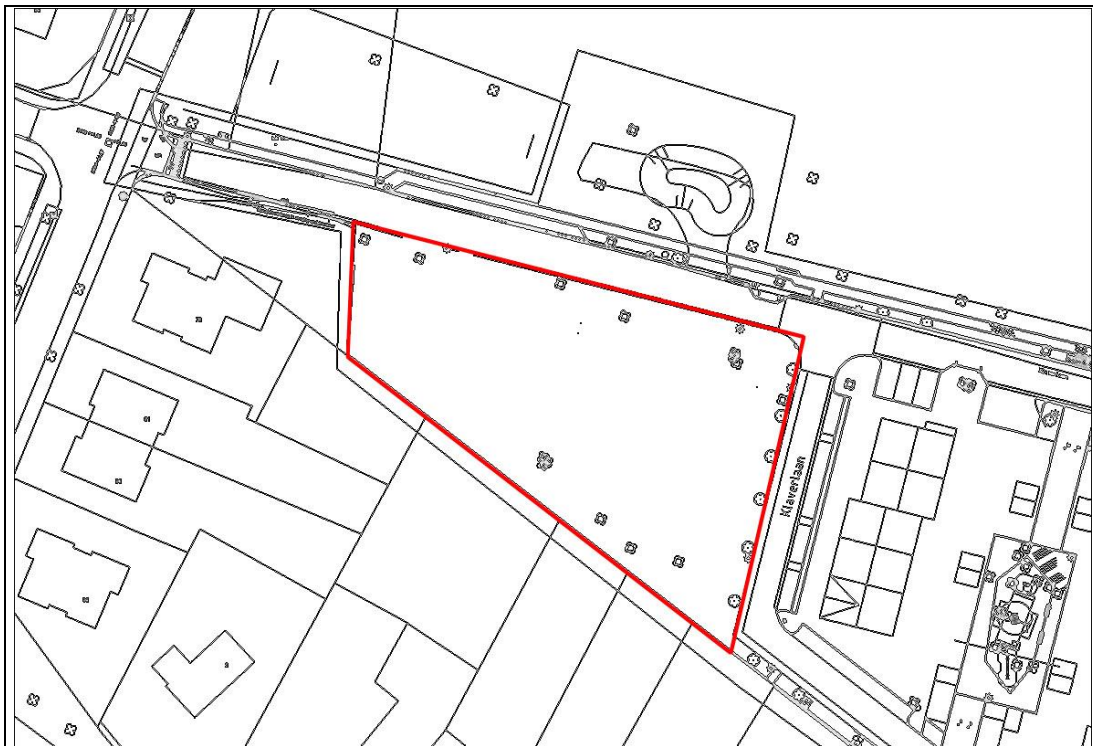
Deze herontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan Kom 2013. Gelet hierop is aan Burgemeester en Wethouders van de gemeente Ermelo worden verzocht op grond van artikel 2.1, lid 1, sub c in samenhang met artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van het vigerende bestemmingsplan. Deze rapportage omvat de noodzakelijke ruimtelijke onderbouwing voor deze procedure.

1.2. Projectgebied

Het perceel ligt aan de oostkant van de bebouwde kom van Ermelo aan de zuidkant van de Klaverlaan.

¹ Het plangebied maakt inmiddels onderdeel uit van het bestemmingsplan Kom Ermelo dat op 31 januari 2013 is vastgesteld (zie paragraaf 1.3).

Afbeelding 2: Projectgebied.



Het plangebied bestaat uit het kadastrale perceel ERMELO G2872. Dit perceel is in eigendom van de gemeente Ermelo. Met de vergunningaanvrager is een samenwerkingsovereenkomst gesloten.

1.3. Vigerende regelingen

Op grond van het vigerende bestemmingsplan Kom Ermelo vastgesteld door de gemeenteraad van Ermelo op 31 januari 2013 heeft het plangebied de bestemmingen "Wonen", "Tuin" en "Groen". Daarnaast heeft het plangebied de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie Hoog". Ten slotte heeft een aantal bomen op het perceel de dubbelbestemming "Waarde - Waardevolle boom". Binnen de bestemming "Wonen" zijn bouwvlakken aangegeven; in elk bouwvlak mag één woning worden gerealiseerd. De bebouwing die in het kader van die herontwikkeling wordt gerealiseerd, past niet in de bouwvlakken. Daarnaast is door de andere stedenbouwkundige opzet ook een andere verdeling tussen de bestemmingen "Wonen" en "Tuin" noodzakelijk.

2. Beschrijving bestaande situatie

2.1. Ontstaansgeschiedenis

Ermelo bestaat tenminste 1150 jaar. Lang bleef Ermelo een onaanzienlijk dorp. Enkele boerderijen, een kerk, een molen, een herberg, huizen van de predikant en koster en die van ambachtslieden zoals de smid, de kleermaker en de bakker. In de 19e eeuw waren er twee belangrijke gebeurtenissen die bepalend zijn geweest voor de verder ontwikkeling. Ten eerste was dit de aanleg van de Zuiderzeestraatweg (de huidige N303) rond 1830, die er voor zorgde voor dat dit deel van de Veluwe beter werd ontsloten. Vanaf 1882 veranderde er nog meer. Ermelo kreeg een spoorweghalte. Deze lag echter op 1 kilometer afstand van het dorp. De toenmalige eigenaar van het landgoed Veldwijk schonk bijna al het benodigde geld voor het station, maar verbond daaraan de voorwaarde dat de gemeente voor een goede weg daarheen zou zorgen. Dat gebeurde en zo ontstond de Stationsstraat. Toen was dat nog een weg tussen korenvelden en aardappelvelden. Enkele jaren daarna veranderde het landgoed Veldwijk in wat nu een psychiatrisch ziekenhuis wordt genoemd. Nog later werd op het afgelegen landgoed 's Heeren Loo een tehuis voor verstandelijke gehandicapten gesticht. Deze instellingen brachten nogal wat bedrijvigheid en werkgelegenheid met zich mee. In de omgeving van het station werden wegen aangelegd en huizen gebouwd. Er ontstond een nieuw dorp dat toepasselijk "Nieuw-Ermelo" werd genoemd. Langzamerhand schoof de bebouwing in oostelijke richting. Ook het oude Ermelo groeide en breidde uit in westelijke richting. Rond 1920 groeiden Oud- en Nieuw-Ermelo aan elkaar.

Na de Tweede Wereldoorlog breidde Ermelo zich snel uit. De komst van veel defensiepersoneel en de overal heersende woningnood maakten de aanleg van nieuwe woonwijken noodzakelijk. Eerst werd de voormalige Ermelose Enk bebouwd; later volgden de bebouwing in Ermelo-Oost, Zuid en West en de bebouwing rond de voormalige Schoolweg in Oost. Het plangebied was in erfpacht uitgegeven aan de scoutingvereniging en de duivenclub. Na vertrek van de scoutingvereniging én de sloop van het clubgebouw is een gedeelte van het terrein braak komen te liggen. Inmiddels is het grootste deel recent bebouwd met woningen.

2.2. Ruimtelijke en functionele structuur

Het plangebied maakt onderdeel uit van het stedelijke gebied en grenst aan de groene uitloper van de Veluwe. Het plangebied is een boomrijk gebied, waartussen de voormalige functies (scoutingvereniging en duivenvereniging) waren gesitueerd. In het westen wordt het gebied begrensd door de Klaverlaan. Aan de zuidzijde bevindt zich de woonwijk Ermelo-Oost (Schoolweg). Ten noorden van het plangebied grenst het plangebied aan de ontsluitingsweg naar het tennisbanencomplex, daarachter bevinden zich de bossen en de begraafplaats. Aan de oostzijde van het plangebied ligt het tennisbanencomplex.

2.3. Aanwezige functie

Rondom het plangebied dat momenteel braak ligt nadat de bodem is gesaneerd en het bouwrijp is gemaakt, staan momenteel bouwhekken. De waardevolle bomen op de locatie zijn daarbij zoveel mogelijk behouden.

2.4. Consequenties van de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid

Het perceel heeft nu al een woonbestemming en dat blijft zo. Doordat er rijenwoningen worden gerealiseerd en omdat het aantal woningen toeneemt, zijn er meer parkeerplaatsen in het openbaar gebied noodzakelijk. Deze zullen op een vergelijkbare manier worden ingepast zoals dat bij de reeds gerealiseerde woningen is gebeurd. Omdat de woningen niet in de bouwvlakken van het vigerende plan passen en vanwege de verruiming van het openbaar gebied ten behoeve van de extra parkeergelegenheid, is een projectafwijkingsprocedure op grond van de Wabo noodzakelijk. De toepassing van de afwijkingsbevoegdheid heeft weinig consequenties voor het gebied.

3. Beleidskader

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

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

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

3.1.2. Visie erfgoed en ruimte

In de Nota 'Kiezen voor karakter, Visie erfgoed en ruimte' schetst het kabinet haar visie op het borgen van onroerend cultureel erfgoed in de ruimtelijke ordening. Om dit te bewerkstelligen is

op 1 januari 2012 artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd. Deze wijziging verplicht gemeenten nu om het aspect cultureel erfgoed expliciet mee te wegen bij de vaststelling van een bestemmingsplan.

De planlocatie ligt momenteel braak en is al bouwrijp gemaakt. Er zijn geen opstallen aanwezig. Het perceel heeft al een woonbestemming. Vanuit het oogpunt van cultuurhistorie hebben de ontwikkelingsmogelijkheden van dit bestemmingsplan daarom geen negatieve invloed.

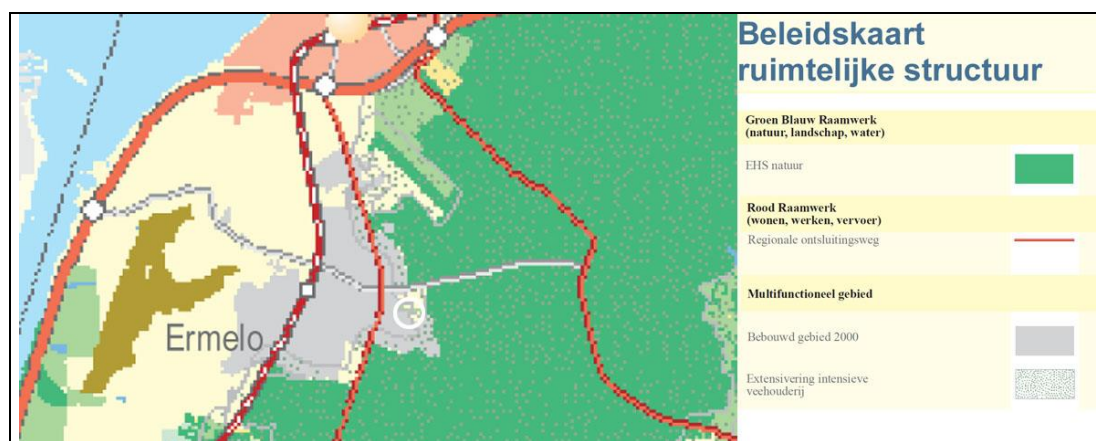
3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Streekplan Gelderland 2005

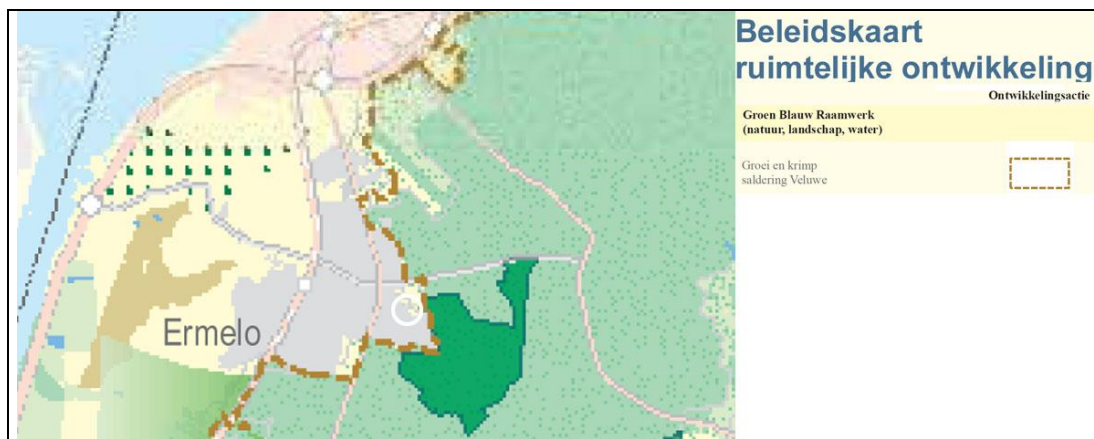
Provinciale Staten van Gelderland hebben op 29 juni 2005 het Streekplan Gelderland 2005 vastgesteld. De nieuwe Wet ruimtelijke ordening kent geen streekplannen meer, maar een structuurvisie, met een zelfbindende werking. Dat wil zeggen dat ze geen juridische status hebben en geen rechtstreekse doorwerking naar gemeentelijke plannen. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het streekplan Gelderland 2005 de status van structuurvisie gekregen.

Op de streekplankaart is Gelderland onderverdeeld in een 'groenblauw' raamwerk, een 'rood' raamwerk en een multifunctioneel gebied.

Afbeelding 4: Fragment streekplankaart 'Beleidskaart Ruimtelijke Structuur'.



Afbeelding 5: Fragment streekplankaart 'Beleidskaart ruimtelijke ontwikkeling'.

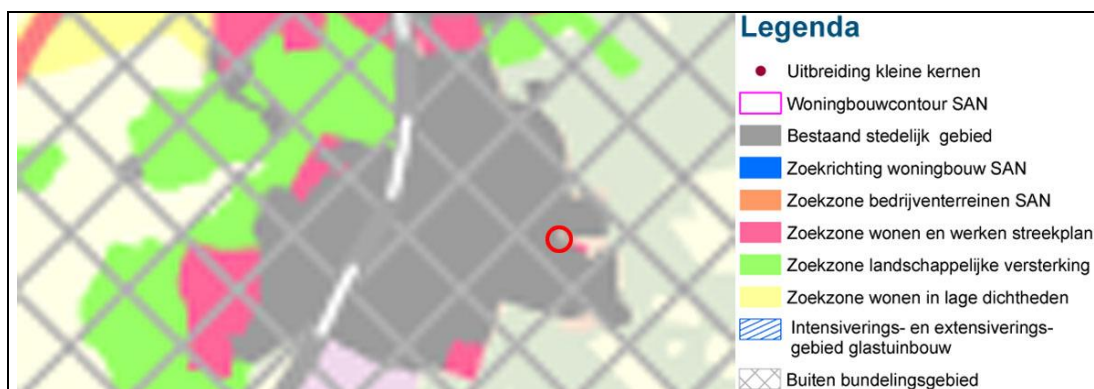


Op de streekplankaart 'Ruimtelijke Structuur' ligt het plangebied binnen het rode raamwerk en heeft het de aanduiding 'Bebouwd gebied 2000'.

3.2.2. Ruimtelijke Verordening Gelderland

In de Ruimtelijke Verordening Gelderland, tweede herziening die op 19 december 2012 door Provinciale Staten is vastgesteld, stelt de provincie regels aan bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan wordt afgeweken ten behoeve van een project van lokaal ruimtelijk belang. De provincie richt zich hierbij op onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, natuur, nationale landschappen, water en glastuinbouw. Op de kaart 'Verstedelijking' die bij de verordening hoort, is het plangebied aangegeven als 'Bestaand stedelijk gebied'. Woningbouw is hier toegestaan.

Afbeelding 6: Fragment kaart verstedelijking (Ruimtelijke Verordening Gelderland).



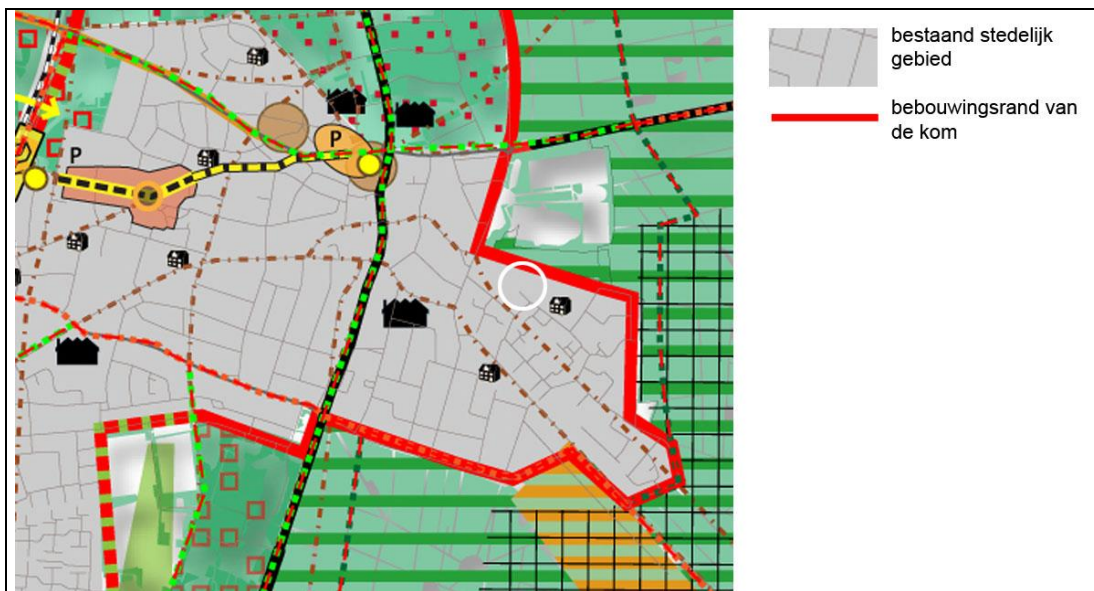
3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Structuurvisie gemeente Ermelo 2025

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

Op de plankaart van de structuurvisie is de locatie aangeduid binnen de aanduiding 'bestaand stedelijk gebied'.

Afbeelding 7: Fragment structuurvisiekaart.



Relevante punten uit de structuurvisie zijn:

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

4. Randvoorwaarden / onderzoek / verantwoording

4.1. Milieu

In het kader van de totstandkoming van het bestemmingsplan Woningbouwlocatie Varenlaan (Taweb) is divers onderzoek (zie bijlage 1) uitgevoerd om te bepalen in hoeverre er belemmeringen waren voor de planontwikkeling. Voor de meeste onderwerpen is dat onderzoek nog actueel. Voor andere aspecten zoals flora & fauna, geluid en archeologie is het onderzoek geactualiseerd (zie bijlage 2). De samenvattingen van die onderzoeken zijn in deze paragraaf opgenomen. Daarnaast zijn voor de overige aspecten de meest relevante conclusies uit het eerder verrichte onderzoek in deze paragraaf vermeld.

4.1.1. Flora en Fauna

De natuur in Nederland wordt beschermd vanuit twee invalshoeken: bescherming van gebieden en bescherming van soorten. De gebiedsbescherming is geregeld via de Natuurbeschermingswet (Natura2000-gebieden en Beschermde natuurmonumenten) en het Streekplan (onder andere Ecologische Hoofdstructuur (EHS), weidevogelgebieden en ganzenfoerageergebieden). De soortbescherming is geregeld door middel van de Flora- en faunawet. De verschillende natuurwetgevingen in Nederland hebben als belangrijk component het zorgplichtbeginsel, dat van elke initiatiefnemer verlangt dat hij zich vooraf op de hoogte stelt van eventuele schadelijke effecten op voorkomende planten en dieren en hun leefomgeving. Derhalve is een ecologische quickscan² uitgevoerd.

Gebiedsbescherming

In het noorden grenst het plangebied aan een uitloper van het Natura 2000-gebied De Veluwe. De begrenzing van de Ecologische Hoofdstructuur loopt zo'n 200 meter ten oosten van het plangebied. Het plangebied maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied of een beschermd Natuurmonument. Het gebied maakt ook geen onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur. De wettelijke gebiedsbescherming vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Soortenbescherming

In de Flora- en faunawet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde plant- en diersoorten. Naast een aantal in de wet (en daarop gebaseerde besluiten) vermelde specifieke mogelijkheden om ontheffing te verlenen van in de wet genoemde verboden, geeft de wet een algemene ontheffingsbevoegdheid aan de minister van LNV (artikel 75, lid 3).

Het plangebied heeft geen betekenis voor (strikt) beschermde soorten van tabel 2/3 van de Flora- en faunawet. Een ontheffing van de Flora- en faunawet wordt daarom niet noodzakelijk geacht. De werkzaamheden kunnen zonder beperkingen worden uitgevoerd. In het kader van de WABO en het aanvragen van de omgevingsvergunning betekent dit dat u het onderdeel 'Han-

² Bureau Waardenburg BV, Quick scan locatie Varenlaan van Klavertje 4 te Ermelo ,13-458/13.03368/GerSm, Culemborg, 10 juli 2013

delingen met gevolgen voor beschermde plant- en diersoorten' niet aan de aanvraag hoeft te worden toegevoegd.

4.1.2. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit samen met de AMvB "Niet in betekenende mate bijdragen" (NIBM), de ministeriële regeling NIBM, de ministeriële regeling Projectsaldering en de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit in werking getreden.

Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor fijn stof en NO₂. Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1.500 woningen.

Het aantal woningen neemt toe van 4 naar 8 en draagt derhalve niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Op grond van deze redenering kan worden geconcludeerd dat uit het oogpunt van het 'Wet luchtkwaliteit' er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

4.1.3. Akoestiek

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs een aantal wegen geluidzones, waarbinnen in het geval van nieuwe situaties onderzoek moet worden gedaan naar de geluidbelasting. In een aantal gevallen is het echter niet nodig akoestisch onderzoek uit te voeren, namelijk:

- woonerven;
- 30 km/uur gebieden;
- wegen waarvan op grond van een door de gemeenteraad vastgestelde geluidsniveaukaart vaststaat dat de geluidbelasting op 10 meter uit de as van de meest nabij gelegen rijstrook minder dan 48 dB bedraagt.

In dit geval zijn alle wegen omliggende ,wegen met een maximum snelheid van 30 km/uur, te weten de Varenlaan, de Hulstlaan en de Klaverlaan. Het beleid van de gemeente Ermelo is er echter op gericht om ook in 30 km/uur gebieden toetsen of er uit akoestisch oogpunt sprake is van een goede ruimtelijke ordening (goed woon- en leefklimaat, zoals opgenomen in het Bouwbesluit). Daarom wordt bij 30 km zones onderzocht of wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB of de hoogste toelaatbare geluidsbelasting (63 dB voor binnenstedelijk gebied) op de gevel.

In verband met de herontwikkeling is het akoestisch onderzoek³ daarom geactualiseerd. Uit de geluidberekening blijkt dat op de gevels van de nieuw te bouwen woningen wordt voldaan aan de ten hoogste toelaatbare waarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder. Daarmee is sprake van

³ Omgevingsdienst Noord-Veluwe, Woningbouw Taweb-terrein Actualisatie geluid onderzoek, Z-13-01046, Harderwijk, 9 juli 2013

een goede ruimtelijke ordening. Vanuit het aspect geluid bestaan geen bezwaren tegen de herontwikkeling.

4.1.4. Geur

Het algemeen uitgangspunt van het geurbeleid is het zoveel mogelijk beperken van geurhinder en het voorkomen van nieuwe hinder. Dit uitgangspunt vormt samen met het toepassen van Beste Beschikbare Technieken (BBT) de kern van het geurbeleid. Onderdeel van het geurbeleid is dat de lokale overheden de uiteindelijke lokale afweging moeten maken zodat zij rekening kunnen houden met alle relevante belangen om tot een duurzame kwaliteit van de leefomgeving te komen. Het geurbeleid bestaat uit de volgende beleidslijnen:

- als er geen hinder is, zijn maatregelen niet nodig;
 - als er wel hinder is, worden maatregelen op basis van BBT afgeleid;
 - voor bepaalde branches is het hinderniveau bepaald en in een bijzondere regeling vastgelegd;
 - de mate van hinder die nog acceptabel is, wordt vastgesteld door het bevoegd gezag.
- het landelijk geurbeleid is opgenomen in de Nederlandse emissierichtlijn lucht (NeR = De NeR wordt wel beschouwd als een belangrijke richtlijn met betrekking tot emissies naar de lucht).

In de omgeving van de planlocatie komen geen bedrijven voor die geur of geuroverlast veroorzaken op de planlocatie.

4.1.5. Bodem

In artikel 2.4.1, lid 1 van de Bouwverordening is bepaald dat een omgevingsvergunningsplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. In artikel 2.1.5 leden 1 en 2 van de Bouwverordening is het voorschrift gegeven dat bij het indienen van een aanvraag om omgevingsvergunning een bodemonderzoeksrapport overlegd moet worden, dat bestaat uit de resultaten van een recent verkennend onderzoek volgens NEN 5740.

In het kader van het bestemmingsplan Woningbouwlocatie Varenlaan (Taweb) is in 2010 een bodem- en asbest onderzoek (Tauw, 22 juni 2010) uitgevoerd. Naar aanleiding van asbestvondsten is na de sloop van de bebouwing op de herontwikkelingslocatie in 2012 een aanvullend asbest- en bodemonderzoek uitgevoerd. In 2012 is een deel van het terrein gesaneerd in verband met de aanwezigheid van asbest. Bij het bouwrijpmaken in 2012 van het gehele Taweb-terrein zijn diverse stortplekken aangetroffen. Naar aanleiding hiervan is de bovengrond van de gehele locatie (buiten het reeds gesaneerde) gezeefd. Eventueel stortmateriaal in de ondergrond is eveneens ontgraven. De ondergrond en de gezeefde grond is vervolgens gekeurd. Uit de evaluatierapporten van de asbestsanering en de zeefwerkzaamheden blijkt dat, op de herontwikkelingslocatie, in de bodem geen verontreinigingen zijn achtergebleven. Derhalve zijn er geen belemmeringen voor de bouw van de woningen.

4.1.6. Externe veiligheid

Bij de externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van een risico-opleverende activiteit met gevaarlijke stoffen. Het kan daarbij gaan om industriële activiteiten, transportroutes of buisleidingen.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) van 27 oktober 2004 en de hierin opgenomen Regeling externe veiligheid inrichtingen, geeft aan welke activiteiten/bedrijven risicocontouren kennen, waarmee rekening dient te worden gehouden bij het verlenen van vergunningen in het kader van de Wet milieubeheer en bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Het BEVI heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in bedrijven tot het aanvaarde maximum te beperken. Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en effect van een ernstig ongeval vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen. Het doel wordt in het BEVI vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

- **Plaatsgebonden risico (PR):**
Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.
- **Groepsrisico (GR):**
Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

In het BEVI zijn de risiconormen wettelijk vastgelegd. Deze normen zijn niet effectgericht maar gebaseerd op een kansberekening. Tevens geven de risiconormen alleen de kans weer om als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen te overlijden. Gezondheidsschade en de kans op verwonding of materiële schade zijn daarin niet meegenomen. Er is in het BEVI geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Er is voor gekozen om de norm voor het groepsrisico als oriëntatiewaarde te handhaven, zij het met een nadrukkelijke verantwoordingsplicht.

Om het aspect externe veiligheid te beoordelen is de risicokaart van de provincie Gelderland geraadpleegd. Door de afwezigheid van risicovolle activiteiten met gevaarlijke stoffen in de directe omgeving van het bouwplan, voldoet de ontwikkeling aan de eis voor het plaatsgebonden risico (artikel 5 van het BEVI).

Op en in de omgeving van de planlocatie is geen sprake van risicovolle inrichtingen, zoals opslag van gevaarlijke stoffen. Zowel binnen als buiten het plangebied zijn geen inrichtingen aanwezig die van invloed zijn op ontwikkelingen binnen het plangebied.

Het onderhavige plangebied ligt derhalve buiten de invloedsgebieden van de verschillende risicobronnen. Het aspect externe veiligheid is geen beperkende factor voor het onderhavige plangebied.

4.2. Verkeer

Door de uitbreiding van het aantal woningen neemt de verkeersaantrekkende werking marginaal toe.

De parkeerbehoefte kan worden herleid uit de Parkeernota 2004 van de gemeente Ermelo. Deze nota bevat kengetallen voor de verwachte parkeerbehoefte per toegenomen functie. Op basis van die kengetallen is een parkeerbalans gemaakt waarin de oude verkaveling wordt vergeleken met de nieuwe verkaveling (zie afbeelding 8). Hier uit blijkt dat door de herontwikkeling de parkeerbehoefte met 6 plaatsen toeneemt van 48 tot 54. Door de planontwikkeling vervallen er 4 parkeerplaatsen op eigen terrein. Daarvoor komen 11 bij (10 parkeerplaatsen in het openbaar gebied en 1 op eigen terrein). Het saldo bedraagt derhalve +1. Op basis van deze berekening kan worden geconcludeerd dat na de herontwikkeling in het plangebied voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn.

Afbeelding 8: Parkeerbalans.

woningtype	pp/woning	oude verkaveling		nieuwe verkaveling	
		aantal woningen	pp	aantal woningen	pp
goedkoop	1,7	6	10,2	6	10,2
middelduur	1,9	15	28,5	23	43,7
duur	2,2	4	8,8	0	0,0
totaal		25	47,5	29	53,9

4.3. Kabels en leidingen

In het plangebied bevinden zich geen straalpaden, hoogspanningslijnen of aardgastransportleidingen.

4.4. Water

In de "Watertoetsprocedure voor postzegelplannen" van het Waterschap Veluwe⁴ van Augustus 2005 zijn postzegelplannen gedefinieerd als: (partiële) herzieningen en vrijstellingen ex artikel 19 WRO binnen en buiten stedelijk gebied welke betrekking hebben op minder dan 10 woningen of de introductie van minder dan 1.500 m² extra verhard oppervlak. Op deze algemene normering is een aantal uitzonderingen opgenomen.

Algemeen

Het plangebied ligt in bestaand stedelijk gebied. Het plangebied bevindt zich niet binnen enige Keurzone en niet binnen de zoekgebieden voor waterberging die de provincie Gelderland in het

⁴ Sinds 1 januari 2013 is het Waterschap Veluwe gefuseerd met het Waterschap Vallei en Eem tot het Waterschap Vallei en Veluwe

streekplan heeft aangegeven. Het plan heeft geen nadelige gevolgen voor en door (grond)water in de omgeving.

Grondwater

Het plangebied heeft grondwatertrap VII (bron: Waterplan Ermelo). Er is in en om het gebied geen grondwateroverlast bekend. Het gebied ligt niet in de grondwaterfluctuatietoneelzone zoals provincie Gelderland deze heeft gedefinieerd. Door de diepe ligging zal grondwater geen overlast veroorzaken in dit plan en niet structureel afgevoerd worden. Hierdoor zal het plan 'grondwater-neutraal' worden ontwikkeld. Hemelwater zal binnen het plangebied worden geïnfiltrerd. Er zullen geen uitlogende bouwmaterialen worden toegepast, derhalve is er hier sprake van afvoer van schoon hemelwater van daken, dus wordt voorkomen dat het te infiltreren hemelwater de bodem en het grondwater verontreinigt. Ingrepen voortkomend uit dit plan zullen geen bodemlagen aantasten als gevolg waarvan het grondwatersysteem verandert.

Oppervlaktewater

In de directe omgeving van het plangebied komt geen oppervlaktewater voor. Wel ligt er tegenover het bouwplan een wadi die ruim voldoende capaciteit heeft. Door dit plan ontstaat geen extra oppervlaktewater. Er zal niet geloosd worden op het oppervlaktewater. Dit plan heeft derhalve geen nadelige gevolgen voor de kwaliteit van het oppervlaktewater.

Natuur

In en om het plangebied komt geen waterafhankelijke natuur voor. Het plan heeft derhalve geen nadelige gevolgen voor de waterafhankelijke natuur.

DWA en RWA

Het regenwater van daken en terreinverhardingen mag niet afgevoerd worden naar de riolering. Het gemeentelijk beleid is erop gericht om bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen de afvoer van hemelwater niet op de riolering aan te sluiten. In de Bouwverordening is bepaald dat het hemelwater dat afkomstig is van daken en verhardingen in de bodem moet worden geïnfiltrerd door middel van een infiltratievoorziening van voldoende capaciteit op eigen terrein.

Het DWA-aanbod van deze 4 extra woningen is zo minimaal dat deze geen invloed heeft op het functioneren van het RWZI. De capaciteit van het huidige rioolstelsel is ruim voldoende voor het beperkte aanbod van afvalwater.

Procedures

Door de planvorming neemt het verhard oppervlak met minder dan 1.500 m² toe. Het plangebied ligt niet in een Keurzone of in een zoekgebied voor waterberging. Het plan betreft geen HEN-water (inclusief beschermingszone), landgoed, weg, spoorlijn, damwand, scherm, ontgronding et cetera. Bovendien zal er niet meer dan de landelijke afvoernorm geloosd gaan worden op het oppervlaktewater. Daarom is dit plan in het kader van de watertoets een postzegelplan als omschreven door Waterschap Veluwe. Voor het plan geldt dan ook het standaard wateradvies. Afwijkingen van dit standaard wateradvies zijn gemotiveerd aangegeven. Bij negatie-

ve gevolgen voor het watersysteem is aangegeven hoe deze gemitigeerd dan wel gecompenseerd worden.

Aangezien het plan zich binnen stedelijk gebied bevindt, zal het zoals afgesproken wel in het kader van vooroverleg aan Waterschap Veluwe worden voorgelegd. Eventueel benodigde vergunningen worden niet met deze waterparagraaf geregeld en zullen via daarvoor bedoelde procedures verkregen moeten worden.

4.5. Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Dit is een herziening van de Monumentenwet 1988. Met deze herziening zijn de belangrijkste bevoegdheden aangaande de archeologie bij de gemeente neergelegd. De gemeenteraad is op grond van de Monumentenwet verplicht bij het verlenen van omgevingsvergunningen om af te wijken van een bestemmingsplan rekening te houden met de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden. Om dit te kunnen onderbouwen dient de gemeente er voor te zorgen dat de archeologische waarden en verwachtingen binnen het gemeentelijk grondgebied bekend zijn.

In april 2006 heeft een bureau- en inventariserend veldonderzoek plaatsgevonden. Doel van dit onderzoek was eventueel aanwezige archeologische resten op te sporen en, voor zover mogelijk, een eerste indruk te geven van de kwaliteit (gaafheid en conservering), aard, datering, omvang en diepteligging ervan.

Tijdens het inventariserende veldonderzoek is een archeologische vindplaats aangetroffen in het plangebied. Er zijn in vijf boringen archeologische indicatoren waargenomen in het zand. Het betreft waarschijnlijk een nederzettingsterrein met een minimale omvang van 0,7 hectare. Mogelijk gaat het om een nederzetting uit de Vroege en/of Late Middeleeuwen. De aanwezigheid met prehistorische resten valt eveneens niet uit te sluiten. De gaafheid en conservering van de vindplaats lijken redelijk te zijn. Behoud van de archeologische vindplaats bij een niet-aangepaste uitvoering van de huidige plannen is gezien de geringe diepteligging en de kwetsbaarheid van de archeologische resten vermoedelijk niet mogelijk.

Op grond van de resultaten van het booronderzoek is een inventariserend veldonderzoek⁵ uitgevoerd. Tijdens het veldonderzoek is er één proefsleuf aangelegd. In de zuidelijke helft hiervan zijn verstoringen aangetroffen. Deze zijn het gevolg van de aanwezigheid van een verenigingsgebouw. Tevens is over een groot deel van het onderzochte gebied de bovengrond verwijderd, waarbij ook het grondsporenniveau deels is afgegraven. Desondanks is in de noordelijke helft van de proefsleuf een aantal kuilen en paalkuilen vastgesteld. Ook zijn er vondsten verzameld. Deze duiden op een (niet nader dateerbare) prehistorische en een middeleeuwse bewoningsfa-

⁵ RAAPArcheologisch Adviesbureau BV, Plangebied Varenlaan (westelijk deel) te Ermelo, gemeente Ermelo Archeologisch vooronderzoek: een inventariserend veldonderzoek (proefsleuven), RAAP-RAPPORT 2297, Weesp, 25 augustus 2011

se. Vermoedelijk betreft het een (onderdeel van een) nederzettingsterrein. Aangenomen wordt dat ook onder de verstoringen in de zuidelijke helft van de proefsleuf nog archeologische grondsporen aangetroffen kunnen worden. Er wordt derhalve aanbevolen om ter hoogte van het onderzoeksgebied een vervolgonderzoek plaats te laten vinden in de vorm van een opgraving.

Geadviseerd wordt om dit vervolgonderzoek ook buiten de grenzen van de bouwputten uit te voeren. Omdat er weinig bekend is over de aanwezigheid en aard van de archeologische resten ter hoogte van het bos wordt voorgesteld om hier het onderzoek gefaseerd te laten uitvoeren, waarbij in eerste instantie één of meer (proef)putten gegraven worden. Op basis van de resultaten hiervan kan dan besloten worden of het noodzakelijk is om ook dit deel van het gebied geheel op te graven.

Een opgraving behoort in dat geval plaats te vinden op basis van een Programma van Eisen (PvE). Dit PvE dient voor aanvang van het onderzoek te worden opgesteld door een senior-archeoloog.

Indien ten behoeve van de nieuwbouw bomen gekapt worden, wordt geadviseerd om de wortels van de bomen niet te verwijderen, aangezien hierbij archeologische resten worden verstoord en ongedocumenteerd blijven. De wortels zouden dan tijdens het vervolgonderzoek in het bijzijn van een archeoloog verwijderd kunnen worden.

Sinds de uitvoering van het inventariserend veldonderzoek zijn de gronden bouwrijp gemaakt. Indien er ten behoeve van de nieuwbouw nog wortels (stobben) gerooid worden, dient ook dit onder archeologische begeleiding plaats te vinden. Hieraan voorafgaand dient een PvE te worden opgesteld ter voorbereiding van archeologische begeleiding.

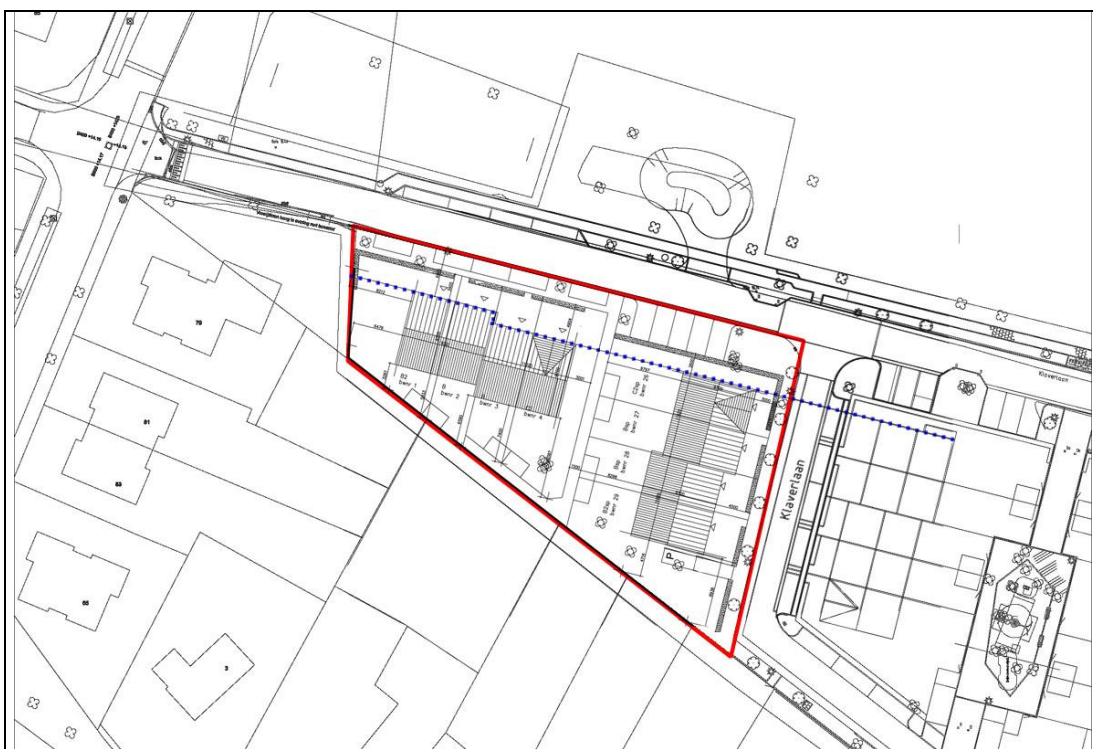
5. Projectbeschrijving

5.1. Uitgangspunten voor wijziging

Het oorspronkelijke stedenbouwkundige plan voor de Taweb-locatie bevatte 25 woningen, waarvan 21 rijwoningen en 4 (semi)vrijstaande woningen. De rijwoningen zijn inmiddels verkocht en bewoond. Door een teruglopende huizenmarkt zijn de vier (semi)vrijstaande woningen onverkocht gebleven. Op korte termijn wordt geen herstel in de markt voor duurdere woningen verwacht. Daarom heeft de ontwikkelaar de keuze gemaakt om deze percelen te herontwikkelen naar tweemaal vier rijwoningen. Op grond van het principe verzoek heeft de gemeente Ermelo stedenbouwkundige uitgangspunten geformuleerd voor die herontwikkeling die zijn gebruikt bij de nadere uitwerking.

Gelet op de huidige marktomstandigheden en het belang van een afronding van de wijk is het gemeentebestuur van mening dat de voorgestelde herontwikkeling een gewenste ontwikkeling is.

Afbeelding 9: : Impressie bouwplan.



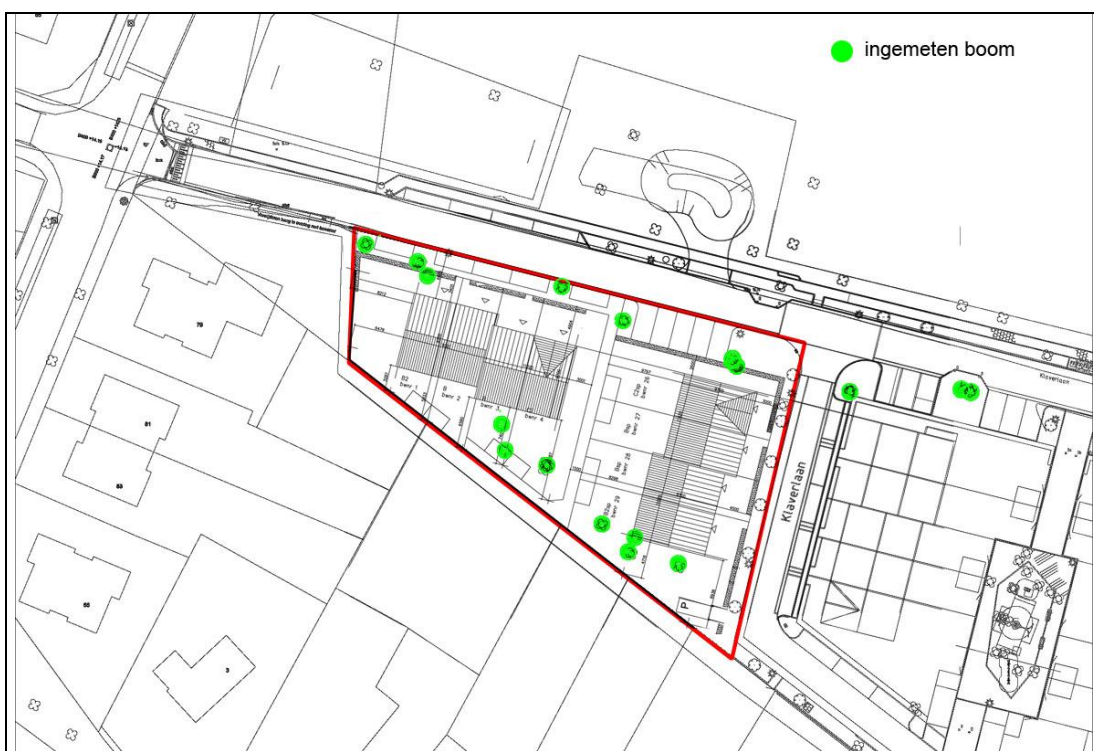
5.2. Stedenbouwkundige en planologische afweging plangebied

De voorgestelde herontwikkeling leidt tot een beperkte verdichting door woningbouw van het gebied. De rijwoningen zijn wat betreft bouwvlak niet groter dan de huidige (semi)vrijstaande woningen. Doordat eenzelfde woningtype wordt gerealiseerd als in het reeds bestaande plan-deel sluit de onderhavige ontwikkeling naadloos hierbij aan.

5.3. Vertaling naar de inrichting van het gebied

De door de gemeente geformuleerde uitgangspunten zijn als uitgangspunten voor de herontwikkeling gebruikt. In de blokken is een verspringing gemaakt, zoals die ook in de andere -reeds gerealiseerde- blokken in het plan zit. De door de gemeente voorgestelde rooilijn is door middel van een blauwe stippellijn in afbeelding 9 aangegeven. De nieuwe bebouwing staat zodoende in lijn met de andere blokken in het plan waardoor een logische vloeiende rooilijn ontstaat. In deze oplossing is rekening gehouden met de monumentale bomen evenals het reguliere bomenbestand zoals aangegeven in afbeelding 10.

Afbeelding 10: Bomen.



Voor de woningen die met hun voorgevel gericht zijn op de Klaverlaan worden vier langspaarkeerplaatsen aangelegd. Op de kop van het nieuwe bouwblok haaks op de Klaverlaan worden haakspaarkeerplaatsen gerealiseerd. Uit de parkeerbalans in paragraaf 4.2 blijkt dat er hierdoor in de herontwikkeling in voldoende mate ruimte is voor parkeren.

6. Economische uitvoerbaarheid

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

De economische uitvoerbaarheid komt volledig voor de rekening van de initiatiefnemer. De gemeente Ermelo zal met de initiatiefnemer een anterieure exploitatie-overeenkomst aangaan, waarin een planschade-overeenkomst wordt opgenomen. De kosten zijn hiermee anderszins verzekerd. Het plan heeft derhalve geen financiële gevolgen voor de gemeente. Het plan is daarmee dan ook economisch uitvoerbaar.

7. Overleg en inspraak

7.1. Inspraak

In het kader van de afwijkingsprocedure wordt belanghebbenden de mogelijkheid geboden tegen het plan een zienswijze in te dienen. De gemeente zal vervolgens de verschillende belangen tegen elkaar afwegen.

7.2. Overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

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

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

8. Consequenties van de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid

De voorgestelde herontwikkeling biedt de ontwikkelaar de mogelijkheid om zonder verdere verliezen het project Taweb af te ronden. De gemeente krijgt door deze herontwikkeling een snelle oplevering van de wijk, waarbij de woningtypen meer aansluiten bij de huidige woningbouwbehoefte en er geen concessies worden gedaan aan de ruimtelijke kwaliteit van het project Taweb. Ook wordt voorkomen dat een gedeelte van het project Taweb gedurende langere tijd onbebouwd blijft.

Uit onderzoeken blijkt dat er geen belemmeringen zijn om het aantal woningen aan de Klaverlaan uit te breiden.

Bijlage 1: Onderzoeken Bestemmingsplan Woningbouwlocatie Varenlaan (Taweb)

Verkennd bodemonderzoek Varenlaan 29a en 31 te Ermelo (juni 2010)

Verkennd bodemonderzoek Tawebterrein te Ermelo (maart 2004)

Akoestisch onderzoek BP woningbouw TAWEB terrein (januari 2010)

Archeologisch vooronderzoek een bureau- en inventariserend veldonderzoek (april 2006)

Beoordeling beschermde soorten Taweb Ermelo (mei 2007)

Quick-Scan natuurwaarden Taweb en Korenbloem Ermelo (april 2004)

Veldonderzoek natuurwaarden Taweb terrein in Ermelo (december 2004)

Veldonderzoek natuurwaarden Taweb terrein in Ermelo (november 2006)

Bijlage 2: Onderzoeken Ruimtelijke onderbou- wing Herontwikkeling Klaverlaan

Bureau Waardenburg BV, Quick scan locatie Varenlaan van Klavertje 4 te Ermelo ,13-458/13.03368/GerSm, Culemborg, 10 juli 2013

Omgevingsdienst Noord-Veluwe, Woningbouw Taweb-terrein Actualisatie geluid onderzoek, Z-13-01046, Harderwijk, 9 juli 2013

RAAPArcheologisch Adviesbureau BV, Plangebied Varenlaan (westelijk deel) te Ermelo, gemeente Ermelo Archeologisch vooronderzoek: een inventariserend veldonderzoek (proefsleuven), RAAP-RAPPORT 2297, Weesp, 25 augustus 2011