

# Functieverandering Buitenbrinkweg Schaapsdijk te Ermelo



veluwse  
architecten

Concept

juli 2023



**Project**

Erftransformatie  
Buitenbrinkweg 81 Ermelo

**Opdrachtgever**

Dhr. en Mevr. Langelaan

**Projectnummer**

1948

**Samengesteld door**

Veluwse architecten  
Stationsstraat 36A  
3851 NJ Ermelo

**Auteur**

PW

**Datum**

27-07-2023



# Inhoudsopgave



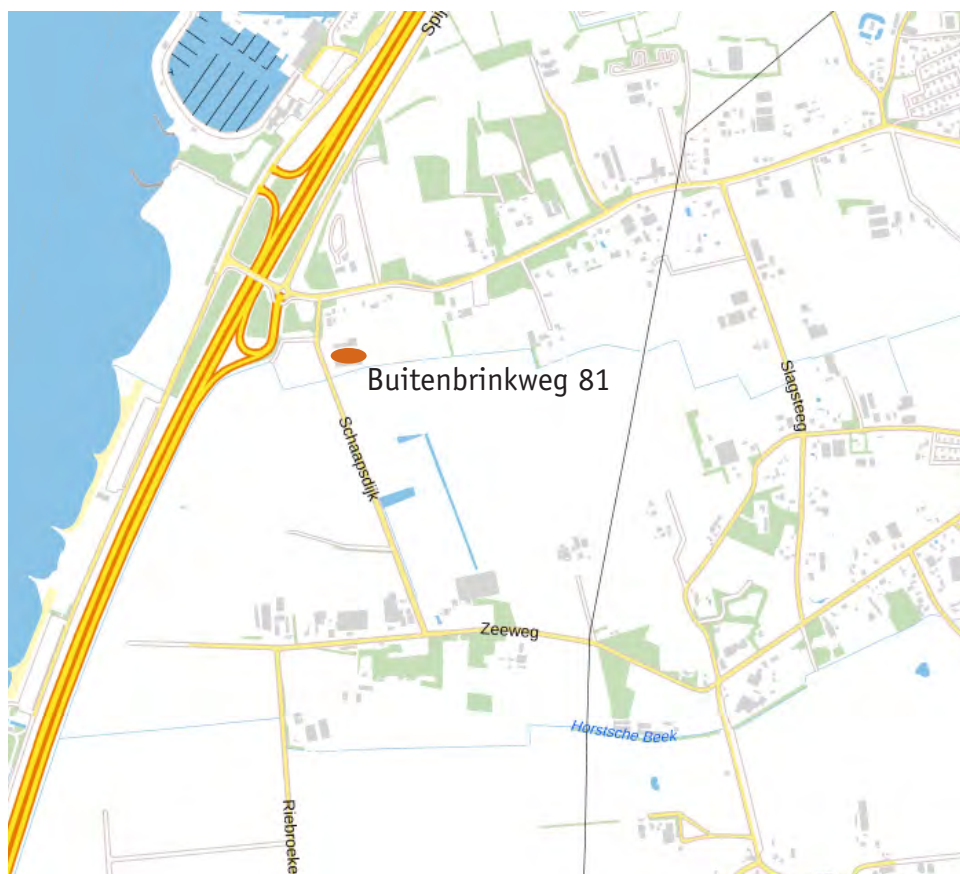
## **Inhoud**

|                              |    |
|------------------------------|----|
| - situatie bestaand          | 5  |
| - situatie nieuw             | 7  |
| - landschappelijke inpassing | 9  |
| - verantwoording sloopmeters | 11 |
| - beleid                     | 13 |
| - referenties                | 25 |
| - participatie               | 27 |

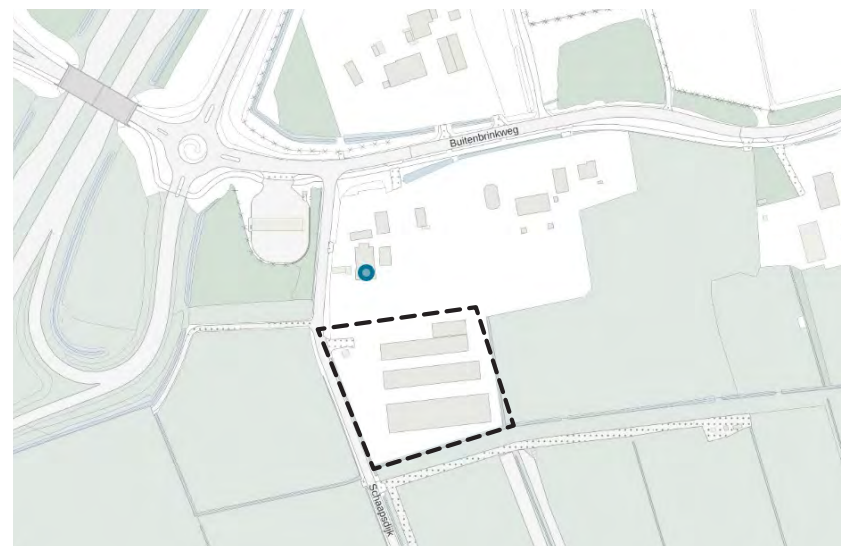




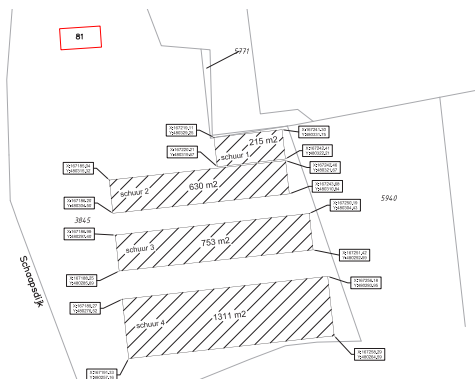
# Situatie bestaand



Het perceel ligt in het buitengebied van Ermelo, aan de kant van Strand Horst. De bebouwing zichtbaar in het locatievlak is inmiddels gesloopt. Het is nu een mooi objectvrij grasveld (de foto van het grasveld staat tussen de bestaande foto's op de volgende pagina).



# Foto's bestand



## Bestaande bebouwing

Het oorspronkelijke agrarische erf is aanwezig op Buitenbrinkweg 81, met hierop een boerderij (bedrijfswoning) met feestzaal op de 'deel' en bijgebouw. Voor dit deel van het erf hebben reeds bestemmingswijzigingen plaatsgevonden.

Het deel van het erf gelegen aan de Schaapsdijk is vrij van objecten. De vier varkensschuren die hier gesaneerd zijn, staan gelijk aan 2909m<sup>2</sup> agrarische bebouwing welk in aanmerking komt voor functieverandering.



## Situatie nieuw







# Landschappelijke inpassing

## **Toelichting landschappelijke inpassing**

Het vertrekpunt voor de landschappelijke inpassing is het vrijgekomen erf waarop de varkensstallen waren gepositioneerd aan de Schaapsdijk. Daarnaast heeft het bestaande erf behorend bij de huisnummers 77-81 geen samenhang door de verspreid staande bebouwing. Een sterke landschappelijke inpassing is hier gewenst om het landschap te herstellen en de bestaande bebouwing goed in te passen.

## **Erfclusters**

In de landschappelijke inrichtingstekening is ervoor gekozen om de bebouwing te ordenen in drie clusters. Het eerste cluster bestaat uit Buitenbrinkweg 77 en 79 met daarbij behorend de schaapskooi. Het tweede cluster bestaat uit Buitenbrinkweg 81 met daarbij de kapschuur en de bijbehorende gebouwen van het kinderdagverblijf. Het derde cluster bestaat uit het nieuw toegevoegde erf aan de Schaapsdijk. Dit cluster is in voorliggend document uitgewerkt.

## **Landschap**

De oude historische lijn in het landschap vormt de basis voor de lijn van de oprit van het nieuwe erf.

Het nieuwe erf aan de Schaapsdijk ligt in de overgang van het broekontginningslandschap naar het polderlandschap.

## **Erf**

Het erf wordt helder omkaderd door middel van een haag en het parkeren gebeurt uit het zicht. Het erf is ruimtelijk sterk door de positionering van de nieuwe woningen. Het erf wordt

landschappelijk ingepast door een cluster van bomen aan de noordzijde van de vrijstaande woningen en een combinatie van inheemse struiken en bomen op het achtererf. Hierdoor zijn de historische gebiedskenmerken gewaarborgd in een nieuw erf.

Kort samengevat wordt het perceel landschappelijk opgedeeld in drie erven, waardoor structuur en herkenbaarheid ontstaat. Er wordt een nieuw erf (het derde) toegevoegd aan de Schaapsdijk, die de landschappelijke waarden versterkt en aansluit op de bestaande en nieuw te planten groenstructuren waaronder die van het bestaande zonneveld.



bestaande situatie



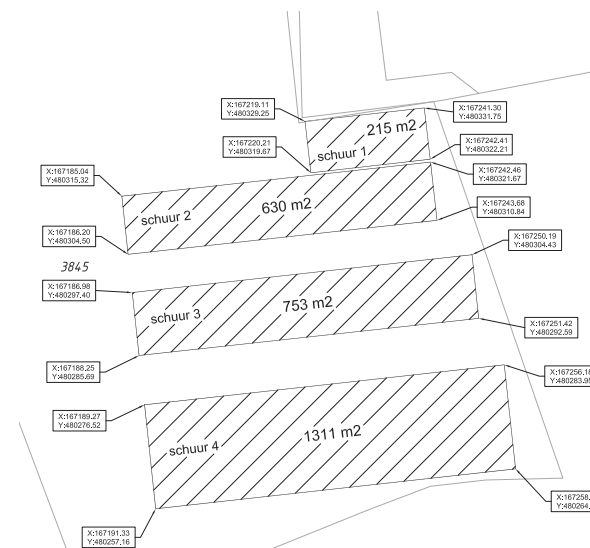
nieuwe situatie



varkensstallen, totaal ca. 2909m<sup>2</sup>;  
reeds geamoveerd.

twee-onder-één-kap

vrijstaande woning



|                                     |                           |
|-------------------------------------|---------------------------|
| schuur 1                            | 215 m <sup>2</sup>        |
| schuur 2                            | 630 m <sup>2</sup>        |
| schuur 3                            | 753 m <sup>2</sup>        |
| schuur 4                            | 1311 m <sup>2</sup> +     |
| <b>Sloop m<sup>2</sup>'s totaal</b> | <b>2909 m<sup>2</sup></b> |



# Verantwoording sloopmeters

## Berekening sloopmeters

Het voornemen ligt om de agrarische functie te verkleuren naar 'Wonen'

- Voor het toevoegen van twee vrijstaande woningen geldt een sloopopgave van 1500m<sup>2</sup>;
- Voor het toevoegen van de twee-onder-één-kap woning geldt een sloopopgave van 500 m<sup>2</sup>.

In totaal is er 2909m<sup>2</sup> aan reeds gesaneerde bedrijfsbebouwing aanwezig. Voor het bestemmingsplan buitenbrinkweg 81 is 687 m<sup>2</sup> benut, zie de berekening hiernaast. Blijft over 2909- 687 = 2222 m<sup>2</sup>.

Voor de ontwikkeling is 1500 + 500 = 2000 m<sup>2</sup> aan sloopmeters benodigd. Er resteert na deze ontwikkeling nog 222 m<sup>2</sup>.

|                                    | Oppervlakte (m <sup>2</sup> ) | Terugbouw-<br>percentage functie-<br>veranderings-beleid | Benodigde sloopmeters<br>(Oppervlakte/ terugbouw-<br>percentage =m <sup>2</sup> ) | Sloopmeters (m <sup>2</sup> ) |
|------------------------------------|-------------------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Oppervlakte gesloopte<br>opstallen |                               |                                                          |                                                                                   | 2909                          |
| Bestaand kinderdagverblijf         | 210                           | 75%                                                      | 280                                                                               |                               |
| Uitbreiding<br>kinderdagverblijf   | 210                           | 75%                                                      | 280                                                                               |                               |
| Bijgebouw                          | 95                            | 75%                                                      | 127                                                                               |                               |
| Subtotaal                          |                               |                                                          | 687                                                                               | 687                           |
| <b>Restant</b>                     |                               |                                                          |                                                                                   | <b>2222</b>                   |





# Beleid



Bestemmingsplan Buitenbrinkweg 77 (vigerend) en 81 (in ontwerp)



Buurtplan Horst en Telgt



## Bestemmingsplan Buitengebied Midden West

Het plangebied ligt in het buitengebied, ten westen van de kern Ermelo aan Buitenbrinkweg 81.

De huidige bestemming is 'Agrarisch'. Het bestemmingsplan laat het bouwen van een woning niet toe. Een wijziging in het plan is noodzakelijk.

Hier kan de rood-voor-rood-regeling worden benut, zodat elders compensatie (sloop en sanering) voor de te relaiserende woningen plaatsvindt.

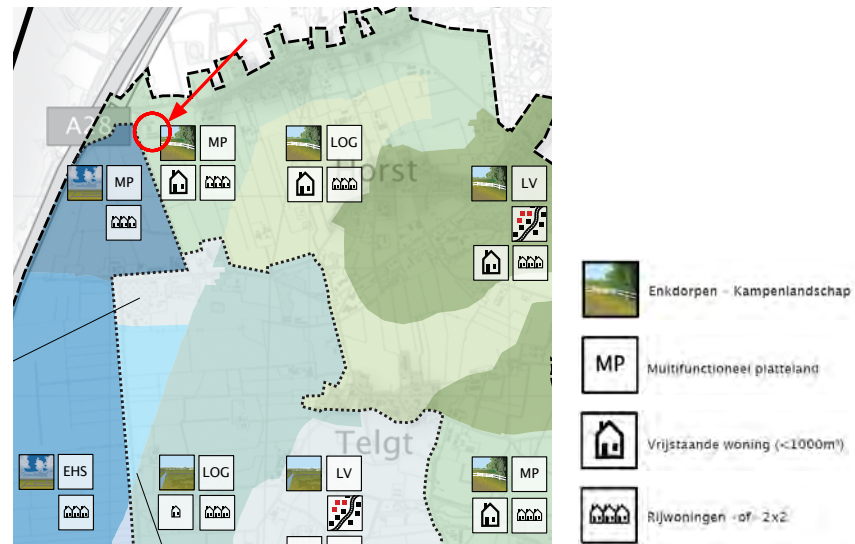
## Buurtplan Horst en Telgt

In het Buurtplan Horst en Telgt ligt het perceel in het afwegingsgebied ontwikkelingen. Binnen dit afwegingsgebied is onder andere ruimte voor nieuwe woonclusters. Ook functieverandering van bestaande (agrarische) bedrijven is hier toegestaan. Het perceel grenst aan waardevol open landschap. Hier zal rekening mee gehouden moeten worden bij de toekomstige inrichting.

## Structuurvisie functieverandering

Het plangebied ligt in het gebiedstype Multifunctioneel Platteland. Hierin is functieverandering naar wonen mogelijk. Daarnaast ligt het plangebied in het gebiedstype Enkdoorp en- Kampenlandschap. In het type landschap zijn vrijstaande woningen toegestaan, alsmede 2 x twee-onder-één-kapwoningen.

Voor het bouwen van een vrijstaande woning is een sloop opgave van tenminste 800m<sup>2</sup> benodigd. Voor twee-onder-één-kapwoningen geldt een terugbouwpercentage van 45%.





## Zonneveld Horst

Recent is het 'Zonneveld Horst' gerealiseerd. Het betreft een zonnepark van ca. 3,75 ha. Dit zonneveld is gelegen ten zuiden van het erf.

Voor zonnenvelden geldt in principe een richtafstand van 30 meter, hoewel er ook geldende jurisprudentie is dat tien meter voldoende afstand tot een zonnepark of transformatorhuisje kan zijn.

In de ruimtelijke onderbouwing van de vergunning is rekening gehouden met een afstand van 30 meter.

Het zonneveld levert geen beperking op voor de functiewijziging naar wonen op de Buitenbrinkweg 81.



# Geluid

## Geluid

Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) moet bij de vaststelling van ruimtelijke plannen rekening gehouden worden met verschillende geluidsbronnen, zoals wegverkeers-, railverkeers- en industrielawaai.

Omdat de voorgenomen ontwikkeling even dicht, zo niet dichter, op de A28 plaatsvindt is een overschrijding van de grenswaarde te verwachten.

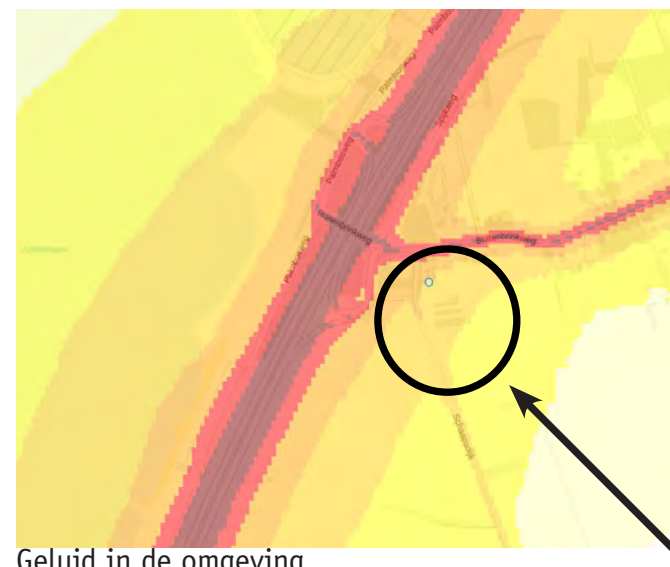
In het ontwerp is het verstandig om rekening te houden met een geluidsluwe zijde en mogelijk een dove gevel.

## Project windmolenpark langs A28

Prowind en Veluwe-Energie hebben plannen om op het grondgebied van de gemeenten Ermelo en Putten 7 windmolens te realiseren. De projectie van de meest noordelijke windmolen is gelegen op een afstand van ongeveer 400 m van de bouwlocatie aan de Schaapsdijk. Tijdens een hierover in gang gezet mediation-traject heeft Prowind tegenover de initiatiefnemer van deze bouwlocatie en de gemeente schriftelijk verklaard dat de ontwikkelingen van woningen aan de Buitenbrinkweg 81 geen invloed hebben op de ontwikkelingen van het windpark.

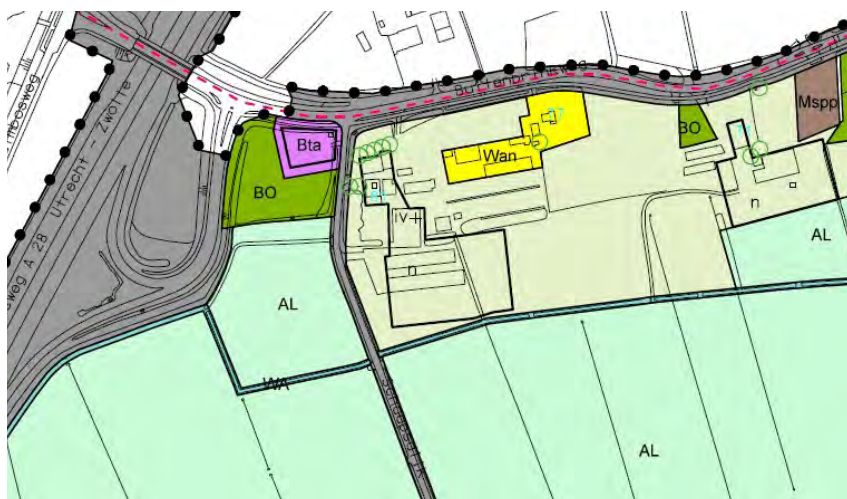


Uitsnede wegenkaart



Geluid in de omgeving

# Luchtkwaliteit / geur



bestemmingsplan Buitengebied Midden-West



bestemmingsplan Horst-Noord

## Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer. Hierin is van bepaalde projecten getalsmatig vastgelegd dat ze “niet in betekenende mate” (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van projecten (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Dit plan beslaat in totaal 4 woningen. De woningen zullen geen negatief effect hebben op de luchtkwaliteit ter plaatse.

## Geur

In de nabije omgeving zijn geen geurproducerende bedrijven aanwezig. Er worden geen andere bedrijven belemmerd.

# Beoordeling watersituatie

Het perceel is aan drie zijden begrensd door oppervlaktewater (sloten). De (historische) Schaapsdijkbeek aan de zuidzijde is het meest van belang.

In het plan wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van duurzame waterberging.

Hemelwater:

Hemelwater afkomstig van daken en wegverhardingen wordt gescheiden ingezameld en verwerkt. Hemelwater wordt naar bestaande sloten of wadi's geleid.

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.

Natuur:

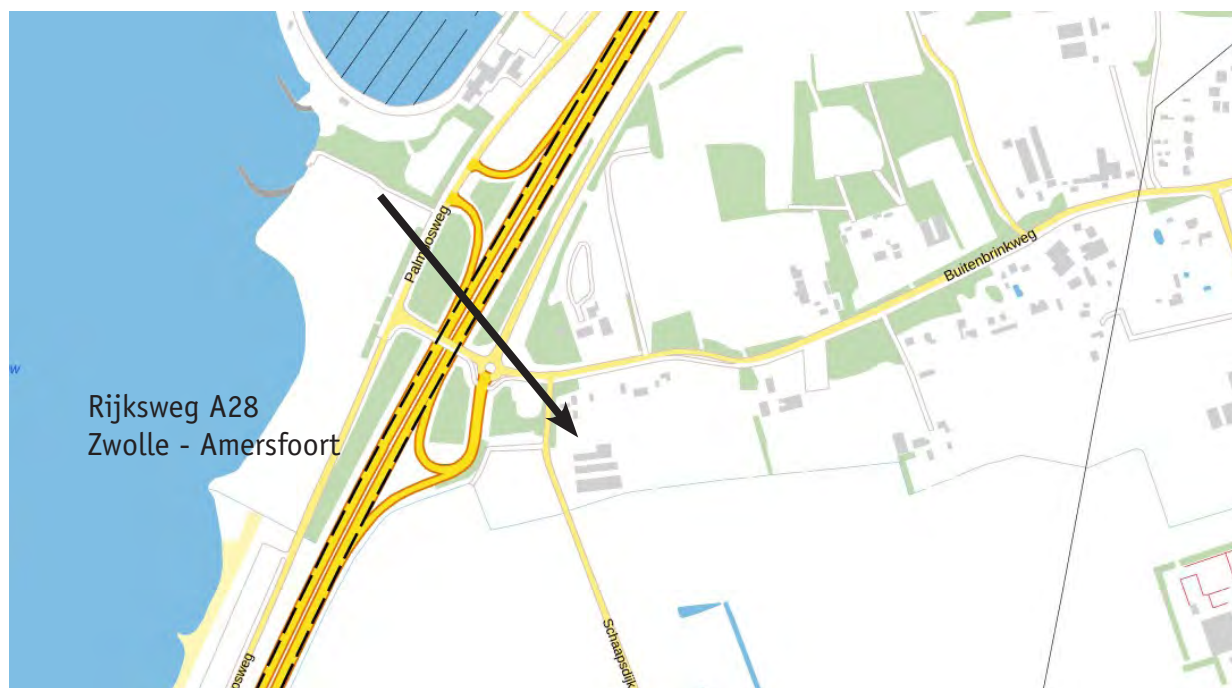
Het plan heeft geen nadelige gevolgen voor waterafhankelijke natuur. De bestaande sloten blijven bestaan.



overzicht oppervlaktewater



# Externe veiligheid



risicokaart

Bijlage I. Tabel Basisnet weg

| 1                         | 2                                          | 3                              | 4                              | 5                         | 6                                               | 7                                                                                           |
|---------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|---------------------------|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Aanwijzing Basisnetroutes |                                            | Risicoplafonds                 |                                | Plasbrand-aandachtsgebied | Vervoersgegevens t.b.v. berekening Groepsrisico | Bijzonderheden                                                                              |
| Wegvak (nr.)              | Naam Basisnetweg (wegnummer: van - tot)    | PR plafond                     | GR plafond                     |                           | Vervoershoeveelheden (in aantallen tankauto's)  | Tc = tunnelcategorie<br>Wt = wegtype<br>indien afwijkend<br>P-H = parallel- en hoofdrijbaan |
|                           |                                            | PR 10 <sup>-6</sup><br>contour | PR 10 <sup>-7</sup><br>contour |                           | Stofcategorieën                                 |                                                                                             |
|                           |                                            | (afstand in meters)            |                                |                           | GF3                                             |                                                                                             |
| G60                       | A28: afrit 12 (Ermelo) - afrit 9 (Nijkerk) | 16                             |                                | JA                        | 6902                                            |                                                                                             |

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Voor inrichtingen is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) het relevante beleidskader, voor buisleidingen is dit het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) met de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb).

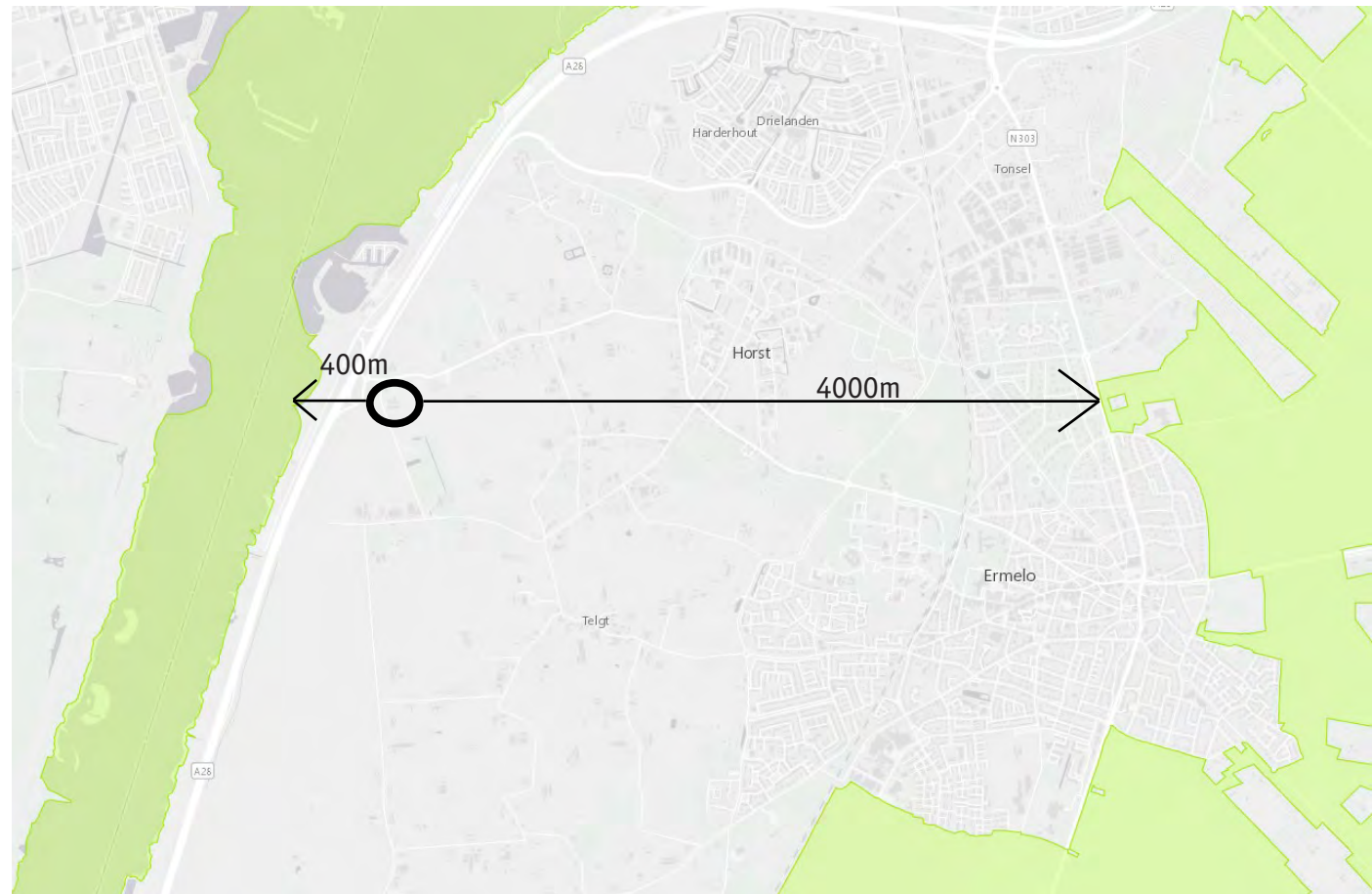
In de nabije omgeving van de locatie zijn geen bedrijven aanwezig die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

Het plangebied ligt op ca. 250m van de rijksweg A28 Zwolle Amersfoort.

# Gelders Natuur Netwerk (GNN), Natura-2000 gebied

Het plangebied valt buiten de begrenzing van het GNN en ligt ook niet in het Natura-2000 gebied.

Daardoor mag worden aangenomen dat er geen effecten zijn te verwachten op de wezenlijke waarden en kenmerken van het GNN en Natura 2000. Specifieke maatregelen of aanvullend onderzoek zijn daarom niet te verwachten.



afstand tot Natura-2000

# Groen- en natuurinclusief bouwen



Renvooi

|  |                                                                 |  |                           |  |                    |
|--|-----------------------------------------------------------------|--|---------------------------|--|--------------------|
|  | woon/tuin bestemming                                            |  | nieuwe boom               |  | bebouwing nieuw    |
|  | groen bestemming                                                |  | inheemse boom             |  | bebouwing bestaand |
|  | weiland bestaand                                                |  | bestaande boom indicatief |  |                    |
|  | indicatie bijgebouw                                             |  | inheemse struik           |  |                    |
|  | inheems bosje > 50m² en kleiner dan 100 m²                      |  | haag                      |  |                    |
|  | bloemrijk grasland en/of kruidenrijke randen kleiner dan 100 m² |  | inheemse haag             |  |                    |
|  | nestplaats voor vogels                                          |  |                           |  |                    |
|  | nestkast voor vlinders                                          |  |                           |  |                    |
|  | inrichting tuin/erf afgestemd op kleine zoogdieren              |  |                           |  |                    |
|  | insectenstenen of insectenhotel                                 |  |                           |  |                    |

## Groen- en natuurinclusief bouwen puntensysteem

| punten | omschrijving                                                                                   |
|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1      | insectenstenen of insectenhotel                                                                |
| 1      | nestkast voor vlinders                                                                         |
| 3      | nestplaats voor vogels (o.a. zwaluw, mus, enz.)                                                |
| 1      | het hele jaar is er voedsel voor vogels in tuin/erf beschikbaar                                |
| 1      | inrichting tuin/erf afgestemd op kleine zoogdieren (o.a. egel)                                 |
| 1      | drie inheemse bomen                                                                            |
| 1      | vijf inheemse struiken                                                                         |
| 2      | de vegetatie op het terrein heeft elk seizoen inheemse bloeiende planten                       |
| 1      | inheemse haag > 10 meter                                                                       |
| 1      | bloemrijk grasland en/of kruidenrijke randen kleiner dan 100 m²                                |
| 1      | inheems bosje > 50m² en kleiner dan 100 m²                                                     |
| 2      | natuurvriendelijke oever > 10 meter                                                            |
| 1      | ecologische wadi                                                                               |
| 17     | punten aanwezig                                                                                |
| 16     | grootschalige projecten oppervlakte tussen 2.000m² en 10.000 m²<br>16 punten minimaal benodigd |

Het gaat hier om een grootschalig project met een oppervlakte tussen 2.000 m² en 10.000 m², hiervoor zijn minimaal 16 verplicht te behalen punten benodigd. Dit is op de naastgelegen afbeelding verwerkt en inzichtelijk gemaakt.





# Verkeer en parkeren



Voorliggend plan betreft de bouw van twee vrijstaande woningen en één twee-onder-een-kapwoning aan de Schaapsdijk. Voor woningen geldt een gemiddelde van zeven motorvoertuigbewegingen per dag. Dit betekent dat de nieuwe woningen zorgen voor circa 28 motorvoertuigbewegingen per dag. Deze toename is zeer kleinschalig van omvang en vormt daarmee geen belemmering.

Volgens de parkeernorm gemeente Ermelo, geldt een norm van 2,4 parkeerplaatsen per vrijstaande woning en 2,2 parkeerplaatsen voor een twee-onder-één-kap woning. Deze kunnen ruimschoots op eigen terrein worden gerealiseerd. Daarnaast is het plan om extra parkeergelegenheid aan te brengen aan de eigen toegangsweg op het erf. Er zijn volgens de parkeernorm 9,2 parkeerplaatsen benodigd. Er zijn tien parkeerplaatsen aangegeven binnen dit plan waarvan vier parkeerplaatsen voor bezoekers.





# Referenties

---

Een beeldkwaliteitsplan is vereist als het programma uit het nieuwbouwplan meer dan vier woningen omvat of als het bouwplan een omvang heeft dat groter is dan 500 m<sup>2</sup>.

Het initiatief betreft vier woningen. Een apart beeldkwaliteitsplan is dan niet nodig. Ter referentie zijn een aantal voorbeelden opgenomen die passen binnen de Nota Omgevingskwaliteit, zoals deze door de gemeente Ermelo is opgesteld.



# Participatie

---

De initiatiefnemer heeft alle bewoners (buren) die grenzen aan dit perceel persoonlijk uitleg en een toelichting gegeven. Zij waren positief over het initiatief.





Veluwse architecten  
Stationsstraat 36A  
3851 NJ Ermelo  
t 0341 - 55 48 27  
e [info@veluwsearchitecten.nl](mailto:info@veluwsearchitecten.nl)