



Nr. 14027953
Casenr. 2015-00205

Eendenparkweg 25

Ruimtelijke onderbouwing

Inleiding

Initiatiefnemer wil op het perceel Eendenparkweg 25, drie vrijstaande woningen realiseren en de bedrijfswoning krijgt een woonbestemming. Om dit mogelijk te maken, worden alle bestaande opstallen gesloopt en de agrarische bestemming met bouwblok verwijderd.

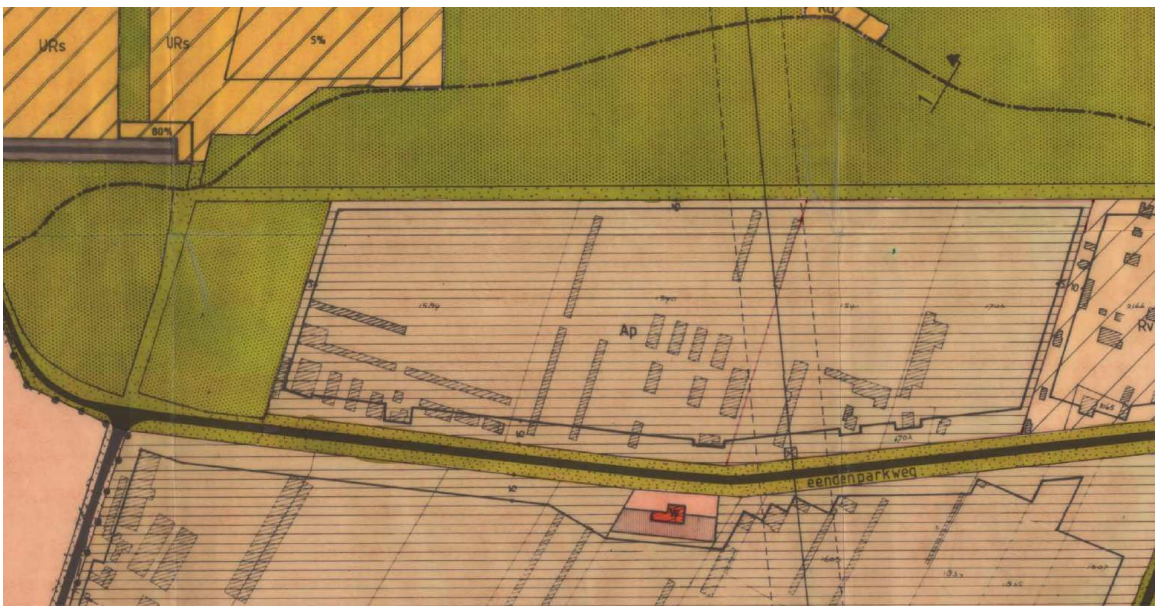
Ligging plangebied:

Het plangebied betreft het perceel Eendenparkweg 25 en wordt gevormd door de percelen kadastraal bekend gemeente Ermelo, sectie E, nummers 3421 en 3422.



Vigerend bestemmingsplan:

Het plangebied ligt in het bestemmingsplan het Tonselse Veld 1987. Het plangebied heeft de bestemming Pluimveebedrijf en ligt in een bouwblok. De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor de exploitatie van pluimveebedrijven. De realisatie van nieuwe woningen past niet binnen deze bestemming.



Gegevens over het ruimtelijk initiatief:

Het plan wordt uitgevoerd in lijn met het functieveranderingsbeleid. De agrarische bestemming verdwijnt en de opstallen worden gesloopt (ongeveer 2478,5 m² aan voormalig agrarische opstallen). Daarvoor in de plaats worden 3 nieuwe vrijstaande woningen gerealiseerd en krijgt de bestaande woning ook een woonbestemming. Het plan wordt landschappelijk ingepast. Een houtwal accentueert de ruimtelijke structuur van deze omgeving. Het perceel wordt ingericht als zijnde 1 erf. De achterzijde, de zijde langs het bosgebied de Veluwe, blijft open.



Beleid

- Visie Tonselse Veld; In de visie is het plangebied aangewezen als zoekzone landschappelijk wonen. Met voorliggend plan wordt hier invulling aan gegeven.
- Functieveranderingbeleid; op het perceel wordt ongeveer 2478,5 m² gesloopt en in ruil daarvoor komen drie vrijstaande woningen. Dit past in de gedachte van het functieveranderingbeleid.

Milieuaspecten:

Voor het bestemmingsplan het Tonselse Veld 2014 heeft een brede toetsing plaatsgevonden naar de uitvoerbaarheid van het plan. Onderstaande aspecten zijn specifiek voor dit plan uitgevoerd. Voor de overige haalbaarheidsonderzoeken, wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan.

Archeologie en cultuurhistorie

Op de gemeentelijke archeologische beleidskaart heeft het plangebied een hoge verwachting. Dit houdt in dat archeologisch onderzoek bij een bodemverstoring van dieper dan 0,30 m en groter dan 100 m² uitgevoerd moet worden.

In de rapportage d.d. 1 oktober 2014, opgesteld door RAAP Archeologisch Adviesbureau B.V. en opgenomen in de bijlagen van het bestemmingsplan, zijn de resultaten van het archeologisch onderzoek weergegeven. Hieruit blijkt dat in het dekzand geen bodemhorizonten (meer) zijn aangetroffen.

Aangenomen wordt dat het gaat om zogenaamde opgestoven gebieden, waar na erosie van de oorspronkelijke bodem weer overstuiving heeft plaatsgevonden. De verwachting is dat een groot deel van het dekzand door verstuiving verdwenen is. De archeologische waarde is bij gebrek aan oorspronkelijke context laag te noemen. Een archeologisch vervolgonderzoek is niet noodzakelijk. Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht toch archeologische resten worden aangetroffen, dan is dan conform artikel 53 en 54 van de Monumentenwet 1988 (herzien in 2007) aanmelding van de desbetreffende vondsten bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed verplicht (vondstmelding via ARCHIS). Archeologie vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoering van voorliggend plan.

Bodem

In kader bestemmingsplanwijziging Tonselse Veld zijn bodem- en asbest in bodemonderzoeken uitgevoerd. Hierbij zijn alleen die locaties onderzocht die een gevoeliger bestemming krijgen. Bijvoorbeeld agrarisch naar wonen, agrarisch naar bedrijfsbestemming met bedrijfswoning. Verder is ook onderzoek gedaan naar die (deel)locaties waar het (agrarisch) bouwblok verdwijnt. Dit omdat de betreffende bouwblokken over het algemeen (asbest)verdacht zijn. In het bodemonderzoek zijn alleen die locatiedelen onderzocht die verdacht zijn en waar geen recent onderzoek heeft plaatsgevonden. Bij de beoordeling van de asbestonderzoeken is getoetst aan de ontwerp-norm. Deze sluit aan bij de praktijkervaring met asbestonderzoeken in Ermelo. Bij asbestconcentraties van 0 tot 50 mg/kg.ds (gewogen) geen vervolg nodig. Bij concentraties van 50 tot 100 mg/kg.ds is nader asbest in bodemonderzoek nodig. Bij concentraties van 100 mg/kg.ds en hoger is sanering noodzakelijk.

In rapport R027-1222119DSB-bdv-V04-NL; Verkennend bodem- en asbestonderzoek Eendenparkweg 25 te Ermelo van 14 november 2014 opgesteld door Tauw, zijn de resultaten van het onderzoek weergegeven. Op de locatie zijn in kader sanering Asbestwegen 3e fase (Sanas3) ook diverse onderzoeken en saneringen uitgevoerd. In het onderzoek van Tauw is hier, zo ver mogelijk, rekening mee gehouden. Uit de resultaten van het onderzoek van Tauw blijkt dat noordwesthoek van het perceel een zinkverontreiniging aanwezig is. Na saneringen in kader Sanas3 zijn in de bodem restverontreinigingen achtergebleven. Waaronder één in de noordwesthoek van het perceel. De sanering van een deel van de nu saneringsplichtige restverontreinigingen is in uitvoering.

De aanwezige zink- en asbestverontreinigingen vormen geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingswijziging. Asbest is wel een aandachtspunt bij bouwen en graven op locatie. Met name de nu niet saneringsplichtige restverontreinigingen van Sanas3. De verontreinigingen zijn nu niet saneringsplichtig vanwege de diepte en/of afdekking van de restverontreiniging. In kader Besluit Asbestwegen dan wel Wet bodembescherming en voorafgaand aan bouw zal nader onderzoek en mogelijk sanering asbest en zink moeten plaatsvinden in de noordwesthoek van de locatie. De resultaten van de lopende asbestsanering kunnen ook nog aanleiding geven voor nader onderzoek dan wel sanering.

Externe veiligheid

Op de risicokaart is aangegeven dat in de omgeving van het plangebied geen risicobronnen aanwezig zijn. Anderzijds maakt dit plan ook geen risicobron mogelijk. Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoering van voorliggend plan.

Geluid

In de rapportage opgesteld door Omgevingsdienst Noord-Veluwe en opgenomen in de bijlagen van het bestemmingsplan, is de geluidsbelasting berekend. Hieruit blijkt dat de geluidsbelasting op de drie nieuw te bouwen woningen voldoet aan de ten hoogste toelaatbare waarde van 48dB uit de Wet geluidhinder. Bij de voormalig agrarische bedrijfswoning is de geluidsbelasting hoger en bedraagt 53dB. Besloten is om bij de aanleg van het nieuwe wegprofiel op de Eendenparkweg gebruik te maken van stiller asfalt. Hierdoor wordt de geluidsbelasting op de woning 49dB. Op grond van het gemeentelijk

geluidbeleid is sprake van een aanvaardbare geluidbelasting en zijn overdrachtsmaatregelen niet wenselijk. Voor deze woning wordt een hogere waarde procedure doorlopen.

Lucht

Met dit plan worden drie woningen aan het perceel toegevoegd. Deze ontwikkeling draagt niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging. De luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van voorliggend plan.

Industrieel geluid, geur en externe veiligheid

In de rapportage opgesteld door Omgevingsdienst Noord-Veluwe en opgenomen in de bijlagen van het bestemmingsplan, is onderzocht wat de invloed is van industrieel geluid, geur en externe veiligheid rond bedrijven en ontwikkelingen in het gebied. Hieronder zijn de onderzoeksresultaten weergegeven.

Geur

Op grond van de uitgave Bedrijven en Milieuzonering moet een richtafstand worden aangehouden van 200 meter voor geur. De afstand voor geur wordt niet gehaald. Zeker niet wanneer wordt uitgegaan van de afstand rand bouwblok – rand bouwblok.

De nieuwe woningen komen op een perceel dat een agrarische bestemming had. De "milieuvergunning" van Eendenparkweg 25 is nog in stand. Dat betekent dat de bestaande en de nieuwe woningen moeten worden gezien als "ruimte voor ruimte" woningen die vallen binnen artikel 14 van de Wet geurhinder. In dat geval geldt er geen geurnorm maar een minimale afstand van 50 meter, gemeten vanaf het emissiepunt van de stal tot de gevel van het geurgevoelige object. Aan die afstandseis wordt voldaan.

Geluid

Wanneer wordt uitgegaan van de 50 meter voor geluid op grond van de uitgave Bedrijven en milieuzonering, dan blijven de ingetekende stallen buiten de 50 meter. Het uitgangspunt voor dit centrale deel van het Tonselseveld is "gemengd gebied", waardoor voor geluid een afstand van 30 meter aangehouden moet worden. De insteek is dat de bouwvlakgrens strak langs de gebouwen komt te liggen. De meest noord-oostelijke stal in de vigerende vergunning van de eendenhouderij aan de Harderwijkerweg 144 komt in de in procedure zijnde aanvraag niet terug. Daarmee vervalt de enige stal dit binnen de grens van 50 meter ligt. Omdat daarmee ruim wordt voldaan aan de minimaal aan te houden afstand van 30 meter, bestaat er geen noodzaak meer voor het uitvoeren van akoestisch onderzoek.

Stof

Voor stof geldt eveneens dat de afstand van 50 meter op grond van Bedrijven en milieuzonering gereduceerd mag worden naar 30 meter. De werkelijke afstand tot de nieuwe woningen op het perceel Eendenparkweg 25 is groter waardoor op voorhand geen belemmeringen aanwezig zijn ten aanzien van fijnstof.

Daarnaast geldt dat zowel in de bestaande als in de nieuwe situatie Eendenparkweg 25 een fijnstof-gevoelig object is. In het beoordelingskader treden derhalve geen wijzigingen op. Op grond van de vergunde aantallen eenden op het perceel Harderwijkerweg 144 hoeft bovendien op voorhand op grond van ervaringscijfers niet gevreesd te worden voor een overschrijding van normen voor fijnstof op grond van de "Wet luchtkwaliteit".

Externe veiligheid

Op de eendenhouderij aan de Harderwijkerweg 144 zijn twee propaantanks aanwezig met een waterinhoud van 5000 liter per stuk. De propaantanks liggen op ruime afstand van de nieuw geprojecteerde woningen aan de Eendenparkweg 25. Deze afstand levert geen belemmeringen op voor de nieuwe woningen.

Natuur

In de rapportage opgesteld door Groenewold Adviesbureau voor Milieu en Natuur en opgenomen in de bijlagen van het bestemmingsplan, zijn de effecten van dit plan op de natuur weergegeven. Hieruit blijkt dat op basis van de bevindingen en de beoordeelde plannen nader onderzoek voor de Flora- en Faunawet niet nodig wordt geacht. Langs de rand van het weiland is een houtwal gepland. De aanplant hiervan kan de aansluiting met de EHS versterken.

Op grond van de Flora- en faunawet moet het slopen en bouwrijp maken van de gronden buiten het broedseizoen plaatsvinden.

In de rapportage opgesteld door Ecogroen is een uitgebreide voortoets uitgevoerd. Het perceel Eendenparkweg 25 grenst aan de oostzijde aan het GNN en GO. Onderzocht is of de kernkwaliteiten van het GNN worden beïnvloed door de voorgenomen ontwikkeling. De aanleg van een houtwal tussen de percelen versterkt de aansluiting met het bestaande GNN en zorgt voor meer variatie, schuil- en trekroutes voor verschillende (beschermde) soorten. De inrichting versterkt de kwaliteiten van het gebied. Uitstralend licht richting achterliggend natuurgebied wordt voorkomen. De uitbreiding heeft geen negatieve effecten op de abiotische omstandigheden. De ontwikkeling tast de kernkwaliteiten en (potenties voor) ontwikkelingsdoelen voor het GNN niet aan. De ontwikkelingen op het perceel hebben ook geen (significant) negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebied.