



Nr. 14031762
Casenr. 2014-07033

Harderwijkerweg 132

Ruimtelijke onderbouwing

Inleiding

Initiatiefnemer wil de huidige agrarische bestemming wijzigen in een bedrijfsbestemming. De bestaande opstallen kunnen worden gesloopt en daarvoor in de plaats is nieuwe bedrijfsbebouwing mogelijk. Dit initiatief wordt ontsloten op de nieuw aan te leggen weg in het plangebied.

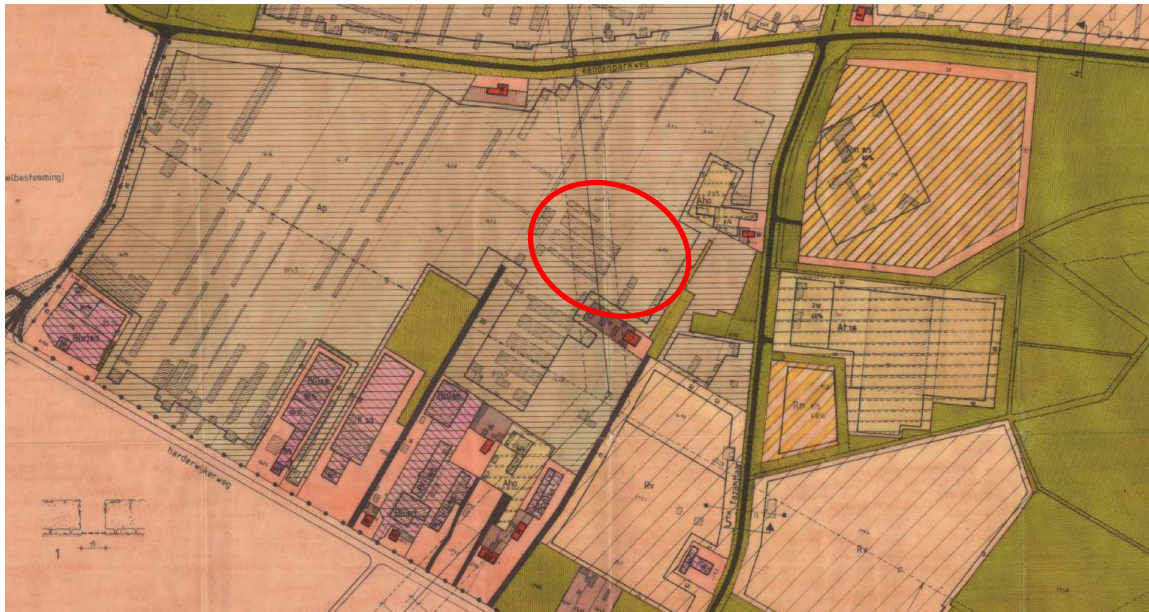
Ligging plangebied:

Het plangebied bestaat uit het perceel Harderwijkerweg 132, kadastraal bekend gemeente Ermelo, sectie E, nummers 2152, 3426, 3427, 3428 en 3429. Onderstaande afbeelding geeft globaal de ligging van het plangebied aan.



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. Niet agrarische bedrijvigheid is binnen dit bestemmingsplan niet toegestaan.

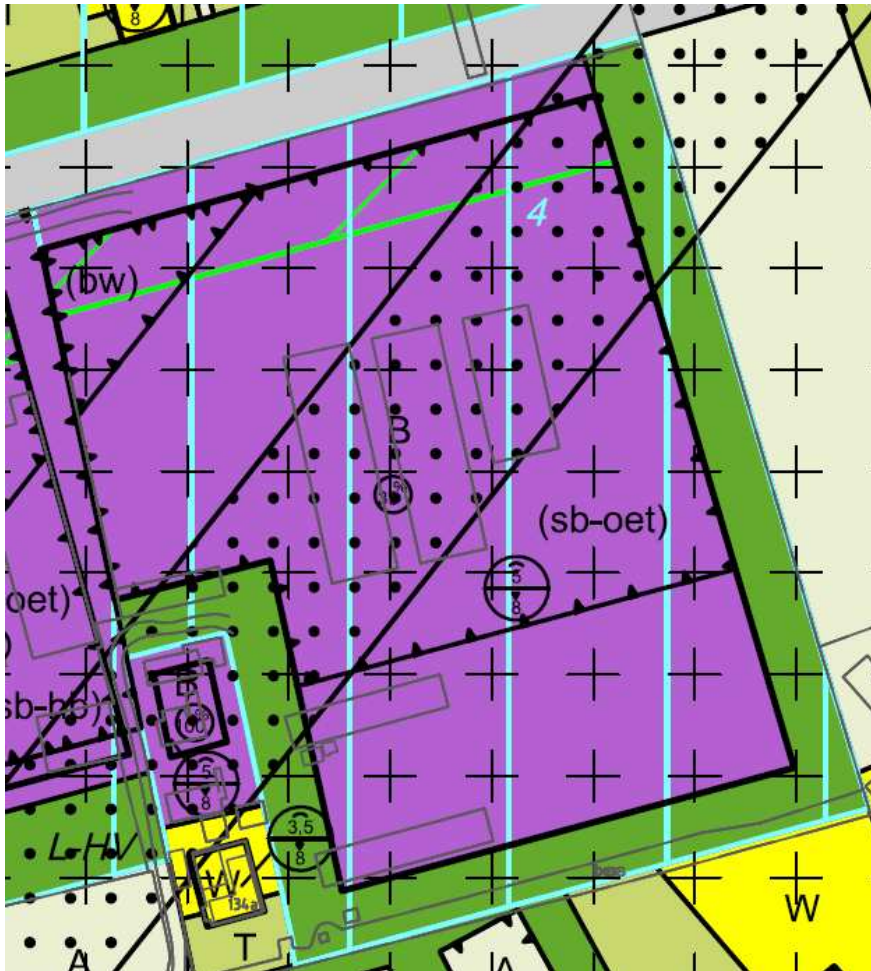


Gegevens over het ruimtelijk initiatief:

Initiatiefnemer wil de huidige agrarische bestemming (Pluimveehouderij) wijzigen in een bedrijfsbestemming conform de feitelijke situatie (opslag en transportactiviteiten). Verplaatsing van de bestaande activiteiten naar een bedrijventerrein is onhaalbaar gebleken (zie ook de toelichting van het bestemmingsplan paragraaf 3.1.2). Gelet op de ligging ten opzichte van (burger)woningen en natuurgebieden is handhaving van een agrarische bestemming niet mogelijk en wenselijk. Door de ligging ten opzichte van omliggende bedrijfsmatige activiteiten en de hoogspanningsleiding zijn (extensieve) woningbouw of andere gevoelige functies niet mogelijk.

Voor dit perceel is derhalve een plan ontwikkeld waarbij de bestaande voormalig (en in verval geraakte) agrarische bebouwing van ongeveer 4.000 m² wordt gesloopt. Kwalitatief hoogwaardige herontwikkeling vindt plaats op het perceel, waarbij de mogelijkheid wordt opgenomen om 6.900 m² bebouwing op te richten ten behoeve van de reeds aanwezige bedrijvigheid (opslag en transport). Dit is minder bebouwing dan reeds op grond van het geldende bestemmingsplan is toegestaan (30% van 21.000 m²). Daarnaast wordt de aanwezige buitenopslag (circa 1.500 m²) inpandig onder gebracht. Voor de ontwikkeling wordt een tegenprestatie geleverd in vorm van een robuuste landschappelijke inpassing en investering in de ontsluitingsstructuur.

Het perceel wordt landschappelijk ingepast, zodat de bebouwing (samen met perceel Harderijkerweg 134C) conform de Visie Tonselse Veld in een groene kamer ligt. De bosstrook moet minimaal 13 meter breed worden. Aan de zijde langs de nieuwe ontsluitingsweg ligt op de verbeelding een strook met de aanduiding beeldkwaliteit. Bebouwing binnen deze strook, moet van dergelijke kwaliteit zijn, dat vanaf de nieuwe weg een mooi aanzicht op het perceel is.



Beleid

- Visiekaart Tonselse Veld: Het middengebied waar dit perceel in ligt, is op de visiekaart aangewezen voor bedrijvigheid. De bosstrook rond het perceel sluit aan bij werken in groene kamers. Dit plan maakt de ontwikkeling van de nieuwe weg mogelijk, deze nieuwe ontsluiting is opgenomen in de visie Tonselse Veld.

Milieuaspecten:

Voor het bestemmingsplan Het Tonselse Veld heeft een brede toetsing plaatsgevonden naar de uitvoerbaarheid van het plan. De onderzoeken die specifiek voor dit plan zijn uitgevoerd, zijn hierna beschreven.

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 de bodem tot diep in de C-horizont verstoord. De verwachting is dat er geen intacte archeologische resten meer aanwezig zijn. Er wordt geen archeologisch vervolgonderzoek aanbevolen. 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 gevoeligere bestemming krijgen. Bijvoorbeeld agrarisch naar wonen, agrarisch naar bedrijfsbestemming met bedrijfswoning. Verder is ook onderzoek gedaan naar die (deellocaties) 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 ontwerpnorm. 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 R026-1222119DSB-bdv-V02-NL; Verkennend asbestonderzoek Harderwijkerweg 132 te Ermelo van 25 september 2014 opgesteld door Tauw, zijn de resultaten van het onderzoek weergegeven. Op de locatie zijn in kader sanering Asbestwegen 3e fase (Sanas3) ook een onderzoek en een sanering uitgevoerd. In het onderzoek van Tauw is hier, zo ver mogelijk, rekening mee gehouden. Uit de resultaten van het onderzoek van Tauw blijkt dat op diverse deellocaties bodemverontreinigingen met asbest aanwezig zijn in het onderzochte gebied. Na sanering in kader Sanas3 is in de bodem geen restverontreiniging achtergebleven.

De aangetoonde asbestverontreinigingen vormen geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingswijziging. Asbest is wel een aandachtspunt bij bouwen en graven op locatie. In kader Besluit Asbestwegen dan wel Wet bodembescherming en voorafgaand aan bouw/herinrichting zal bodemonderzoek, nader asbest in bodemonderzoek en sanering asbest moeten plaatsvinden. Het grootste deel van het perceel Harderwijkerweg 132 is niet onderzocht omdat de bestemming van agrarische bedrijfsbestemming naar bedrijfsbestemming gaat en de bedrijfswoning reeds aanwezig is. Het gebied met bedrijfsbestemming is echter wel (asbest)verdacht. Aangezien er nog geen concrete bouwplannen zijn, wordt bodemonderzoek in kader van de bouw in dit gebied op dit moment nog niet zinvol geacht.

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

Als gevolg van de aanleg van de nieuwe ontsluitingsweg is de geluidsbelasting op de bedrijfswoning berekend. De blijkt 49dB te zijn. De geluidbelasting voldoet niet aan de ten hoogste toelaatbare waarde van 48dB uit de Wet geluidhinder. Op grond van het gemeentelijk geluidbeleid is sprake van een aanvaardbare geluidbelasting. Voor deze woning wordt een hogere waarde procedure doorlopen waarbij als voorwaarde geldt dat het binnenniveau moet voldoen aan 33dB. De kosten van de maatregelen die verband houden met de reconstructie van de weg komen voor rekening van de wegaanlegger.

Lucht

Met dit plan wordt het mogelijk nieuwe opslagmogelijkheid te realiseren. 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.

Geluid

Het betreft hier een transportbedrijf waarvan de activiteiten op het eigen terrein hoofdzakelijk beperkt zijn tot opslag. Op het terrein worden activiteiten tot en met categorie 2 toegestaan. Op grond van de uitgave Bedrijven en Milieuzonering moet voor geluid een afstand aangehouden worden van 30 meter. Omdat er sprake is van gemengd gebied, mag de afstand ingekort worden tot 10 meter.

Rond het bedrijf liggen geluidgevoelige bestemmingen. Het betreft de woning Harderwijkerweg 134a, de nieuw geplande woningen Eendenparkweg 42, en de woningen Fazantlaan 27 en 27a.

De afstand van 10 meter vanaf de rand van het bouwblok van het transportbedrijf (tevens de perceelsgrens) tot de rand van het bouwblok van Harderwijkerweg 134a wordt gehaald. Ten opzichte van de woningen Harderwijkerweg 42 (woningen Ten Hove) is de afstand rond 30 meter. Dat geldt ook voor de woningen aan de Fazantlaan.

Overige milieuaspecten

Geur, stof en externe veiligheid leveren op grond van de uitgave Bedrijven en Milieuzonering geen belemmeringen op voor de bouwvlakvergroting.

Natuur

In de rapportage opgesteld door Groenewold Adviesbureau voor Milieu & Natuur en opgenomen in de bijlagen van het bestemmingsplan zijn de effecten van het plan op de natuur onderzocht en beschreven. Uit dit onderzoek blijkt dat er geen beschermde soorten zijn aangetroffen. Op basis van de bevindingen en de beoordeelde plannen wordt nader onderzoek voor de Flora- en Faunawet niet nodig geacht, behoudens mogelijk een check op vleermuizen met de batdetector vlak voor uitvoering van het plan. Er zijn geen negatieve effecten te verwachten op Natura2000 gebied Veluwe en EHS. Nader onderzoek voor de Natuurbeschermingswet en de EHS zijn niet nodig.

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

Verkeer

Dit plan maakt de ontwikkeling van de nieuwe ontsluitingsweg mogelijk. De nieuwe ontsluitingsweg is wenselijk omdat deze weg ervoor zorgt dat een aansluiting op de Harderwijkerweg minder intensief wordt gebruikt. Verkeer van de bedrijven en woningen aan de nieuwe ontsluitingsweg, rijden via de Eendenparkweg met een rotonde op de Harderwijkerweg. Dit zorgt voor een verkeersveiliger situatie.