



Nr. 14032525
Casenr. 2014-07033

Harderwijkerweg 138

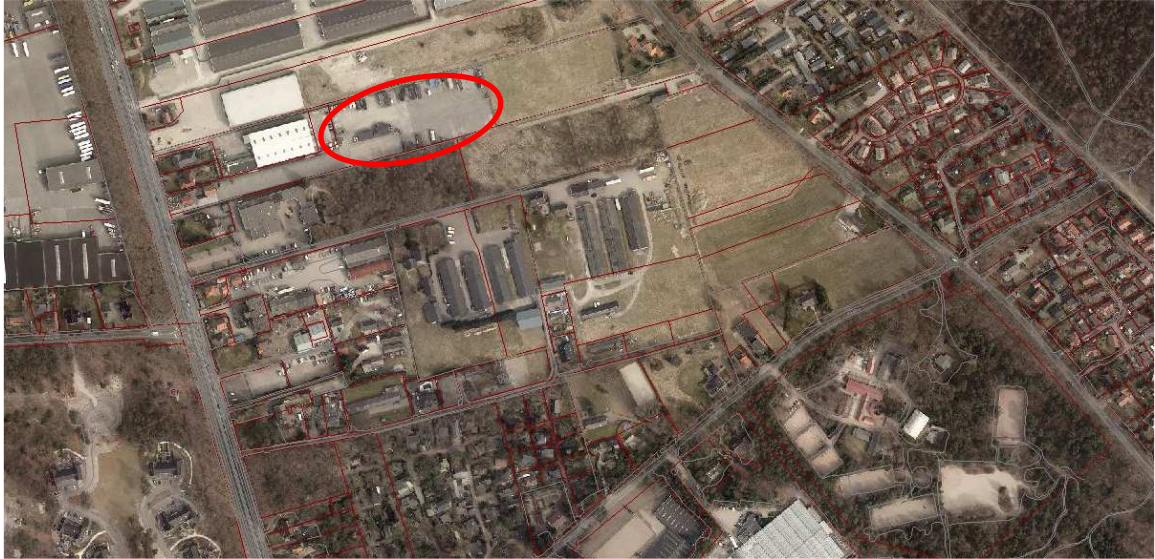
Ruimtelijke onderbouwing

Inleiding

Achter op het perceel aan de Harderwijkerweg 138 is een verzoek ingediend om een bedrijfshal en een bedrijfswoning te realiseren. Dit initiatief is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan.

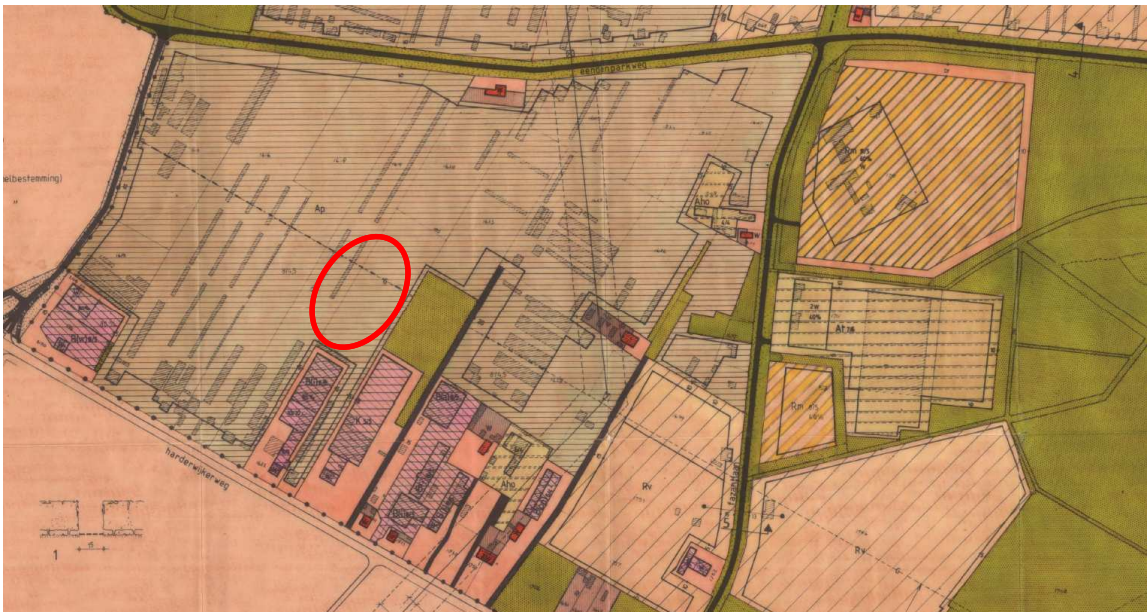
Ligging plangebied:

Het plangebied bestaat uit het voormalig agrarische bedrijf aan de Harderwijkerweg 138. Het betreft de percelen kadastraal bekend gemeente Ermelo, sectie E, nummer 3298. 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

Op het perceel Harderwijkerweg 138 is een transportbedrijf gevestigd en achter op het perceel staan stacaravans en steigermateriaal opgeslagen. Initiatiefnemers willen een bedrijfshal voor het transportbedrijf en als opslagruimte voor de stacaravans en het steigermateriaal.

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 zijn (extensieve) woningbouw of andere gevoelige functies niet mogelijk.

Met het bestemmingsplan Tonselse Veld krijgt dit perceel een bouwmogelijkheid voor een bedrijfshal van 3.000 m² en een mogelijkheid voor het realiseren van een bedrijfswoning achter op het perceel. De oppervlakte hiervan is gelijk aan de bebouwing die reeds op grond van het geldende bestemmingsplan is toegestaan (30% van 10.000 m²). Voor de ontwikkeling wordt een tegenprestatie geleverd in vorm van een robuuste landschappelijke inpassing en investering in de ontsluitingsstructuur.

De vrachtwagens van het transportbedrijf kunnen het perceel vanaf de Harderwijkerweg oprijden en via de nieuwe ontsluitingsweg verlaten. De bedrijfswoning kan aan de zijde van de nieuwe ontsluitingsweg worden gerealiseerd, zodat ook hier toezicht op het perceel is. Aan de oostzijde van het perceel wordt bos aangeplant ten behoeve van de boscompensatie voor de ontsluitingsweg.



Beleid

- Visiekaart Tonselse Veld: Het middengebied waar dit perceel in ligt, is op de visiekaart aangewezen voor bedrijvigheid. De groenstrook 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 2014 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.

Het perceel is momenteel geheel voorzien van oppervlakteverharding. Voor deze locatie kon daardoor geen veldonderzoek uitgevoerd worden. Bij een toekomstige bouwontwikkeling dient de oppervlakteverharding verwijderd te worden en dient het perceel alsnog onderzocht te worden door middel van een booronderzoek.

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 R015-1222119WDO-bdv-V02-NL; Verkennend bodem- en asbestonderzoek Harderwijkerweg 138 te Ermelo van 23 september 2014 opgesteld door Tauw, zijn de resultaten van het onderzoek weergegeven. De locatie van de bedrijfswoning was op moment van onderzoek nog niet bekend, derhalve is het gehele bouwblok onderzocht. Uit de resultaten van het onderzoek van Tauw blijkt dat geen bodemverontreinigingen zijn aangetoond. In sleuven 1506, 1507, 1508, 1511 en 1512 is een gehalte van 61 mg/kg.ds aangetroffen. Dit betekent dat ter plaatse nader onderzoek nodig is.

De mogelijk aanwezige asbestverontreiniging vormt 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 nader onderzoek en mogelijk sanering asbest moeten plaatsvinden.

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. Aangezien de exacte locatie van de bedrijfswoning nog niet bekend is, is de geluidbelasting op de randen van het bouwblok waar de bedrijfswoning gerealiseerd mag worden berekend. Hieruit blijkt dat de geluidbelasting voldoet aan de ten hoogste toelaatbare waarde van 48dB uit de Wet geluidhinder. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

Lucht

Met dit plan worden een bedrijfshal en bedrijfswoning 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.

Het nieuwe bouwvlak ligt praktisch tegen de grens van de eendenhouderij aan de Harderwijkerweg 144.

Geluid

Uitgaande van stalling en opslag is de aan te houden richtafstand voor geluid beperkt op 30 meter. Het bestemmingsplan staat maximaal categorie 2 toe mits de activiteiten die in de hal worden uitgevoerd niet geurigevoelig zijn. Uitgaande van “gemengd gebied” mag deze afstand terug gebracht worden tot 10 meter. Ten aanzien van geluid levert de bouw van de loods ten opzichte van geluidgevoelige bestemmingen daarom geen belemmeringen op. De dichtstbijgelegen woningen zijn de nieuw te realiseren woningen aan de Eendenparkweg 42. Die woningen liggen buiten de afstand van 10 meter.

Geur

De locatie ligt direct naast de eendenhouderij aan de Harderwijkerweg 144. Om die reden is het van belang om te beoordelen in hoeverre de nieuwe loods een nieuw geurigevoelig object is. Voor de eendenhouderij is op het moment van het schrijven van dit rapport een nieuwe omgevingsvergunning in procedure voor de bouw van 4 nieuwe loodsen met een herverdeling van de eenden over het totaal aan loodsen. Deze nieuwe aanvraag voor Harderwijkerweg 144 is beschouwd als vergund recht en gehanteerd als uitgangspositie voor de vraag welke geurbelasting dit oplevert op de omliggende geurigevoelige locaties.

De nieuwe loods is als geurigevoelig object ingevoerd in het rekenmodel (zie bijlage 1 bij deze rapportage). Uit de geurberekening blijkt dat de belasting op de gevel van de nieuwe loods 4 odour is. Daarmee wordt de grenswaarde van 3 odour zoals die geldt voor “bebouwde kom” overschreden (definities vanuit de Wet geurhinder en veehouderij). Dat betekent dat de nieuw te bouwen loods niet als geurigevoelig object aangemerkt kan worden. In de omschrijving in het bestemmingsplan is dit als voorwaarde opgenomen.

Een object is een geurigevoelig object als er gedurende een langere periode van de dag personen aanwezig zijn. Daarvan mag in dit geval geen sprake zijn. Dat beperkt de mogelijkheden die er ontstaan voor een dergelijke loods. Uit jurisprudentie blijkt dat er al sprake is van een geurigevoelig object wanneer er in een object kantoor wordt gehouden of wanneer er een werkplaats aanwezig is.

Worden in de loods toch activiteiten ontplooid die er toe leiden dat de loods een geurigevoelig object wordt, dan werkt de loods belemmerend op de naastgelegen eendenhouderij. Dergelijke activiteiten zullen derhalve geen doorgang kunnen vinden tenzij op grond van een veranderde situatie op de eendenhouderij de grenswaarde van 3 odour niet overschreden wordt. Ten aanzien van de bedrijfswoning geldt dat deze buiten de grens van 3 odour ligt. De geurbelasting op deze woning zal lager zijn dan 3 odour en vormt daarmee voor de eendenhouderij geen belemmering. Dat betekent dat de geurbelasting van de naastgelegen eendenhouderij de planlocatie voor de bedrijfswoning niet in de weg staat.

Natuur

In de rapportage opgesteld door Groenewold Adviesbureau voor Milieu en 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 op basis van de bevindingen en de beoordeelde plannen geen negatieve effecten op Natura2000 gebied Veluwe en de EHS worden verwacht. Er zijn geen beschermde soorten op grond van de Flora- en faunawet aangetroffen of te verwachten. Nader onderzoek voor de Flora en Faunawet of de Natuurbeschermingswet wordt niet nodig geacht. De aanleg van de weg op de ontsluitingsweg moet buiten het broedseizoen plaats vinden.

Verkeer

Dit plan draagt bij aan de ontwikkeling van de nieuwe ontsluitingsweg. De nieuwe ontsluitingsweg is wenselijk omdat deze weg ervoor zorgt dat een aansluiting op de Harderwijkerweg minder intensief wordt gebruikt. Verkeer van de bedrijven aan de nieuwe ontsluitingsweg, rijden via de Eendenparkweg

met een rotonde op de Harderwijkerweg. Het vrachtverkeer verlaat dit perceel via de nieuwe ontsluitingsweg in plaats van direct op de Harderwijkerweg. Dit zorgt voor een verkeersveiligere situatie.