



Nr. 14032555
Casenr. 2014-07033

Harderwijkerweg 182

Ruimtelijke onderbouwing

Inleiding

Op het perceel Harderwijkerweg 182 is een verzoek ingediend om bestaande bedrijfsbebouwing te slopen en een nieuwe woning terug te bouwen. Het perceel krijgt een uitstraling van een traditioneel erf. Dit initiatief is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan.

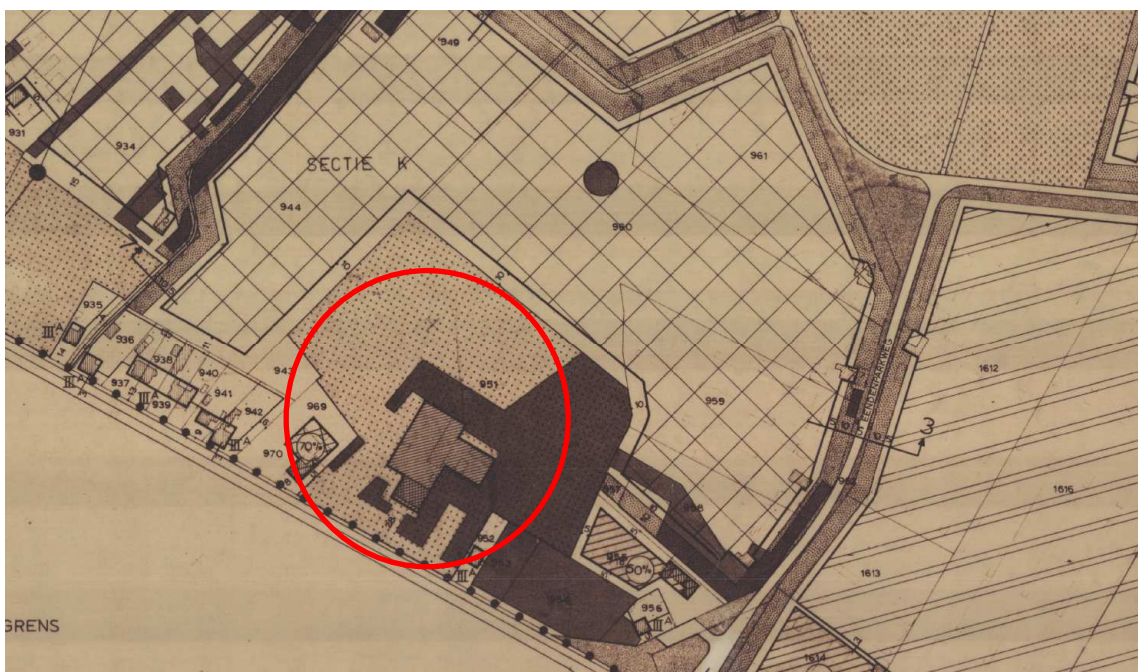
Ligging plangebied:

Het plangebied bestaat uit het perceel Harderwijkerweg 182. Het betreft de percelen kadastraal bekend gemeente Ermelo, sectie K, nummer 1823.



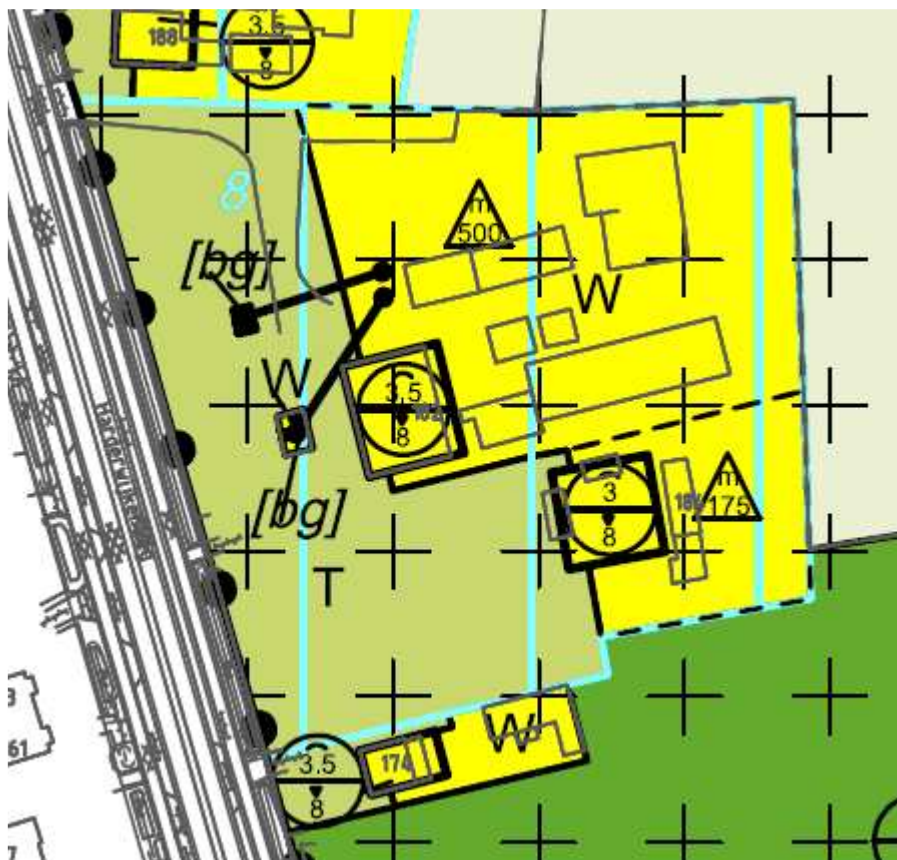
Vigerend bestemmingsplan:

Het plangebied ligt in het bestemmingsplan het Tonselse Veld (1975). Het plangebied heeft de bestemming Agrarische doeleinden I en II en Hippische doeleinden en ligt in een bouwblok. Een nieuwe burgerwoning is binnen deze bestemmingen niet toegestaan.



Gegevens over het ruimtelijk initiatief:

De voormalige boerderij(woning) betreft een gemeentelijk monument. Op dit perceel wordt functieverandering toegepast. Met dit plan wordt ongeveer 400 m² aan stallen en schuren gesloopt. Op het perceel wordt één vrijstaande woning met een ‘wagenschuur’ toegevoegd. Bij de nieuwe inrichting krijgt het perceel de uitstraling van een traditioneel erf, gebiedseigen erfbeplanting wordt toegevoegd en de beeldbepalende hoogstamboomgaard aan de Harderwijkerweg wordt hersteld. Het doorzicht vanaf de Harderwijkerweg naar het bestaande eikenbos en open weidepercelen wordt in stand gehouden. Tussen het perceel van Harderwijkerweg 174 en de nieuw te bouwen woning wordt een groenstrook van 2 meter gerealiseerd vanaf de voorzijde van de schuur tot de achterzijde van de woning op het perceel Harderwijkerweg 174. De ontsluiting van de nieuwe woning wordt wat betreft de inrit dus gescheiden. Beide woningen maken gezamenlijk gebruik van de reeds bestaande ontsluiting op de provinciale weg.



Beleid

Visie Tonselse Veld: In de visie Tonselse Veld is het plangebied aangewezen als extensief wonen in het open veld. Voorliggend plan voldoet hieraan.

Functieverandering: Op het perceel wordt voormalig agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt en daarvoor in de plaats wordt één woning teruggebouwd. Het perceel wordt landschappelijk ingepast. Hierdoor vindt in het plangebied een kwaliteitsverbetering plaats. Dit sluit aan bij het functieveranderingbeleid.

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 er bij één van de boringen een plaggendek is aangetroffen van 30 cm dikte. Hieronder bevindt zich een 5 cm dikke, oude ploeglaag met hieronder de C-horizont. Aangezien het plaggendek hier nog intact is, zijn eventuele afgedekte archeologische resten waarschijnlijk behouden gebleven. Aangezien op de Veluwe in veel gevallen een zeer lage vondstdichtheid geldt onder plaggendekken, is een karterend booronderzoek in dit geval weinig geschikt voor het opsporen van archeologische resten (persoonlijke mededeling dhr. M. Wispelwey, regio-archeoloog Regio Noord Veluwe). In het onderzoek van RAAP wordt aanbevolen om aanvullend archeologisch onderzoek te laten verrichten ter plaatse van boring 65, indien de bodem tot meer dan 20 cm – Mv vergraven wordt. Geadviseerd wordt om dit vervolgonderzoek te laten plaatsvinden in de vorm van een karterende en waarderende fase, bestaande uit proefsleuvenonderzoek. In het overige deel van het plangebied wordt geen nader onderzoek aanbevolen. Een proefsleuvenonderzoek (IVO-P) behoort conform de KNA versie 3.3 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.

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 R001-1222119DSB-bdv-V02-NL; Verkennend bodem- en asbestonderzoek Harderwijkerweg 182 te Ermelo van 24 september 2014 opgesteld door Tauw, zijn de resultaten van het onderzoek weergegeven. Op de locatie zijn in kader sanering Asbestwegen 3^e fase (Sanas3) ook onderzoek en 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 geen bodemverontreinigingen aanwezig zijn in het onderzochte gebied. Na saneringen in kader Sanas3 zijn in de bodem restverontreinigingen achtergebleven. Deze zijn nu niet saneringsplichtig. In het niet onderzocht gebied is ook onderzoek en sanering uitgevoerd in kader Sanas3. Hierbij zijn geen restverontreinigingen achtergebleven.

De aanwezige 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 verontreiniging is nu niet saneringsplichtig vanwege de afdekking van de restverontreinigingen.

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 geluidbelasting op de nieuwe woning hoger is (52 dB) dan de ten hoogste toelaatbare waarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder. Op grond van het gemeentelijk geluidbeleid is realisatie van de woning niet wenselijk tenzij voor een ontwerp wordt gekozen waarmee een geluidluwe gevel wordt gecreëerd. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om voor een dergelijk ontwerp te kiezen en daarmee aan het beleid te voldoen. Daarnaast wordt het woonklimaat voldoende geacht om indien noodzakelijk af te wijken van het beleid. Bronmaatregelen zijn niet (meer) mogelijk. Er ligt reeds stiller asfalt op de Harderwijkerweg en de maximum snelheid verlagen is niet wenselijk op de Harderwijkerweg. Overdrachtsmaatregelen (scherm of vergroten afstand tot de weg) is niet wenselijk of haalbaar. Voor deze woning wordt een hogere waarde procedure doorlopen.

Lucht

Met dit plan wordt een woning 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 noordelijk gelegen aannemingsbedrijf krijgt ook een woonbestemming. Op grond daarvan staat Harderwijkerweg 188 de ontwikkeling van harderwijkerweg 182 niet in de weg. Bedrijven liggen op grote afstand. De bestemmingswijziging naar wonen levert geen belemmeringen op.

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 de te slopen opstallen ongeschikt zijn als vaste verblijfplaats voor vleermuizen. Mogelijk dat in één van de oude schuurtjes huismussen broeden (nu niet aangetroffen). Nesten van de huismus zijn jaarrond beschermd. Als door de sloop dergelijke nesten verdwijnen dient hiervoor compensatie plaats te vinden. Dat kan bijv. door het ophangen van een zogenaamde mussenflat. Formeel is hiervoor dan een ontheffing op grond van de Flora- en faunawet vereist. Geadviseerd wordt te slopen buiten de broedtijd, dus bij voorkeur tussen half augustus en maart. De boomgaard met fruitbomen wordt opgeknapt en uitgebreid. De bedoeling is het hobbymatig houden van dieren (pony's/paarden) mogelijk te maken. De suggestie is gedaan om steenuilenkasten op te hangen. Er zijn geen negatieve effecten op Natura2000 gebied Veluwe en de EHS. Op basis van de bevindingen en de beoordeelde plannen wordt nader onderzoek voor de Flora en Fauna-wet of de Natuurbeschermingswet niet nodig geacht.