

## Raadsvoorstel



Nr. e220034011

Casnr. 22e0001722

Onderwerp : VVGB Realisatie kantoorgebouw Oude Nijkerkerweg 169  
Datum voorstel : 27 september 2022  
Portefeuillehouder : H.R. van Veen  
Behandelend ambtenaar : G.J. Janssen, telefoon 0341 56 71 25

### Voorstel

1. In te stemmen met het voornemen voor de realisatie van een kantoorgebouw aan de Oude Nijkerkerweg 169 en deze ontwikkeling toe te voegen aan de lijst van categorieën van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen noodzakelijk is.

### Inleiding

Op 21 maart 2022 heeft het vorige college ingestemd met de realisatie van een kantoorgebouw voor een bedrijf in de financiële dienstverlening aan de Oude Nijkerkerweg 169.

De locatie bevindt zich binnen het deelgebied De Driehoek en ligt aan de Kolbaanweg naast het tuincentrum De Struukakkers. In de huidige situatie verkeert het perceel in een sterk verpauperde situatie. De oude bedrijfswoning is niet meer bewoond en raakt te verkrotten.

### *Bestemmingsplan*

Het plangebied bevindt zich in het bestemmingsplan De Driehoek en heeft een agrarische bestemming met bouwvlak. Het is niet aannemelijk dat hier een agrarisch bedrijf gaat starten.

Binnen dit bestemmingsplan is een visiekaart opgenomen met de gewenste ruimtelijke inrichting van het gebied De Driehoek. Voor deze locatie is een pijl aangegeven die openheid voorstelt. De is niet geheel conform de verbeelding van het bestemmingsplan, het perceel heeft namelijk een bouwblok die bijna geheel het perceel omvat.

### *Het plan*

Het voornemen is om de bestaande bedrijfswoning te amoveren en hiervoor in plaats een nieuw kantoorgebouw voor een bedrijf in de financiële dienstverlening realiseren. Het gebouw heeft een oppervlakte van ca. 650 m<sup>2</sup>, dit komt overeen met wat is toegestaan vanuit het bestemmingsplan. De totale bruto vloeroppervlakte van het kantoorgebouw bedraagt 1025 m<sup>2</sup>, dit vraagt om 30 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen zijn op eigen perceel gesitueerd en voldoet daarmee aan de parkeernota. De ontsluiting van het perceel vindt plaats via de Kolbaanweg



IMPRESSIE VANAF STRAAT  
mogelijke uitstraling bedrijfsgebouw



IMPRESSIE ACHTERZIJDE  
mogelijke uitstraling bedrijfsgebouw

### Beoogd effect

Uitgebreide omgevingsvergunning onder de Wabo en realisatie van het kantoorgebouw

### Argumenten

*1.1 Deze ontwikkeling past niet binnen de lijst van categorieën van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen noodzakelijk is.*

Deze ontwikkeling past niet binnen de door uw raad vastgestelde lijst van categorieën van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen noodzakelijk is. Hierdoor dient u formeel een verklaring van geen bedenkingen af te geven. U behoudt uw instemmingbevoegdheid ten aanzien van de ontwikkeling. Aan een formele VVGB-procedure kleven echter nadelen: u dient twee keer een formeel besluit te nemen, waardoor de in de Wabo gestelde termijn van 26 weken niet wordt gehaald. Door de lijst van categorieën van gevallen aan te vullen, wordt u eenmalig bij het besluitvormingsproces betrokken, waarna wij, onder voorbehoud van instemming, de vergunning kunnen afgeven.

*1.2 Met dit plan wordt een ruimtelijke kwaliteitsslag gemaakt voor dit perceel*

De locatie vormt met een verpauperde bedrijfswoning inclusief een verwaarloosde buitenruimte een storend en rommelig beeld aan de Kolbaanweg. Deze locatie is goed zichtbaar vanaf de Kolbaanweg en het spoor (Zwolle-Amersfoort). Met de komst van een nieuw kantoorgebouw krijgt deze locatie een duurzame invulling die wenselijk is voor de aanwezige beeldkwaliteit

*1.3 Er zijn geen ruimtelijke bezwaren aan het omzetten van de bestemming*

Het plan is in het afstemmingsoverleg voorgelegd aan alle adviseurs. Hieruit kwam naar voren dat er geen ruimtelijke bezwaren zijn tegen het plan. Een eerste scan geeft aan dat voor bepaalde aspecten onderzoeken nodig is. De volgende onderzoeken zijn voor dit plan noodzakelijk; natuuronderzoek inclusief aerius-berekening, verkennend bodem- en asbestonderzoek, onderzoek naar externe veiligheid en een verkeersonderzoek.

**Kantttekeningen**

Niet van toepassing

**Communicatie**

De initiatiefnemer wordt op gebruikelijke wijze geïnformeerd over uw besluit.

Initiatiefnemer zal zorgdragen voor de communicatie rond zijn initiatief in de directe omgeving van de Driehoek. Er zijn gesprekken gevoerd met de directe burens, de Struukakkers en de bewoners van de Oude Nijkerkerweg 171.

**Financiële gevolgen en dekking**

De gemeente draagt niet financieel bij aan de ontwikkelingen die op particuliere gronden mogelijk worden gemaakt, zodat de initiatiefnemers/eigenaren zelf de kosten moeten dragen. Voorafgaand dient een (anterieure) overeenkomst te worden gesloten waarin de betaling van de kosten wordt overeengekomen.

**Planning**

Nadat u heeft ingestemd met dit plan en deze op de lijst van categorieën van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen noodzakelijk is, zal initiatiefnemer een aanvraag voor een uitgebreide omgevingsvergunning indienen. Dit zal voor het einde van dit jaar gebeuren. Initiatiefnemer wil graag de procedure onder de bestaande Wabo voeren.

**Evaluatie**

Niet van toepassing

Het college van burgemeester en wethouders van Ermelo,

A.M. Weststrate,  
secretaris,

dra. Th.A.J. Burmanje,  
burgemeester,



Uitnodigen belang- : N.v.t.  
hebbende(n)