



Herbestemming & hergebruik



Ruimtelijke onderbouwing Kolbaanweg (ongenummerd) te Ermelo





Ruimtelijke onderbouwing Kolbaanweg (ongenummerd) te Ermelo

Datum: 07-06-2023

Versie: 3

Opdrachtgever: Bergstaet Investments B.V.

Projectnummer: 2022-0192

Luc Trienen

Adviseur Ruimtelijke ordening

l.trienen@lycens.nl

M 06 499 360 37

Merijn van Hoek

Teamleider Ruimtelijke ordening

m.vanhoek@lycens.nl

M 06 839 230 05



Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
2. Beleidskader	9
3. Planbeschrijving	18
4. Milieu- en omgevingsaspecten	23
5. Uitvoerbaarheid.....	46
6. Conclusie.....	47
Bijlagen	48
Bijlage 1 – Verkennend bodemonderzoek.....	49
Bijlage 2 – Voortoets Wnb.....	50
Bijlage 3 – Quicksan flora en fauna	51
Bijlage 4 – Memo externe veiligheid.....	52
Bijlage 5 – Verslag informatiebijeenkomst	53

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

De initiatiefnemer is voornemens aan Oude Nijkerkerweg 169 te Ermelo een nieuw kantoorgebouw te realiseren. Het nieuwe kantoorgebouw biedt ruimte voor dienstverlening. Bij het kantoorgebouw wordt er een parkeerplaats aangelegd en bijpassend groen. In de bestaande situatie situeerde zich zuidelijk op het plangebied een gebouw, te beschouwen als hoofdgebouw. Ten noorden van dit hoofdgebouw lag een bijgebouw. In het kader van de beoogde ontwikkeling is deze bebouwing inmiddels gesloopt. Bestemmingsplan-technisch ligt het gebied in een landelijk landschap met stedelijke tinten. Ten oosten van het plangebied ligt industrieterrein Veldzicht. Verder wordt het plangebied omringd door een mix van woon-, bedrijfs- en natuurbestemmingen.

In het vigerende bestemmingsplan 'De Driehoek 2016' is de grond bestemd als 'Agrarisch'. De ontwikkeling is daarmee binnen het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk. Hierdoor is een afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Voorproces

In het kader van een potentieel nieuw kantoorgebouw in het plangebied is een aanvraag 'Vooroverleg omgevingsvergunning' bij de gemeente ingediend. In dit vooroverleg is aangegeven dat de realisatie mogelijk is maar dat er wel enkele randvoorwaarden zijn. Op basis van het vooroverleg is overeenstemming gezocht met de commissie omgevingskwaliteit van de gemeente. Deze hebben het voorstel positief beoordeeld mits de dakkapellen anders werden ingericht, dit verzoek heeft de initiatiefnemer ten harte genomen. Het college heeft met een besluit principeverzoek tevens positief gereageerd op de beoogde ontwikkeling. Het college heeft echter twee belangrijke voorwaarden gesteld met betrekking tot landschappelijke inpassing en verkeerskunde. Daarnaast heeft het college verzocht aan de raad om de beoogde ontwikkeling toe te voegen aan de Lijst met categorieën van gevallen waarvoor geen Verklaring van geen bedenkingen vereist is. Dit kan de procedure met ongeveer 14 weken verkorten, tevens werkt dit verlichtend voor de vergaderdruk van de gemeenteraad. Deze verklaring van geen bedenkingen is inmiddels officieel afgegeven.

Naast het contact met de gemeente heeft de initiatiefnemer ook contact gezocht met de omwonenden. Op 21 november 2022 is er een informatiebijeenkomst georganiseerd. Het verslag van deze informatiebijeenkomst is opgenomen in bijlage 5.

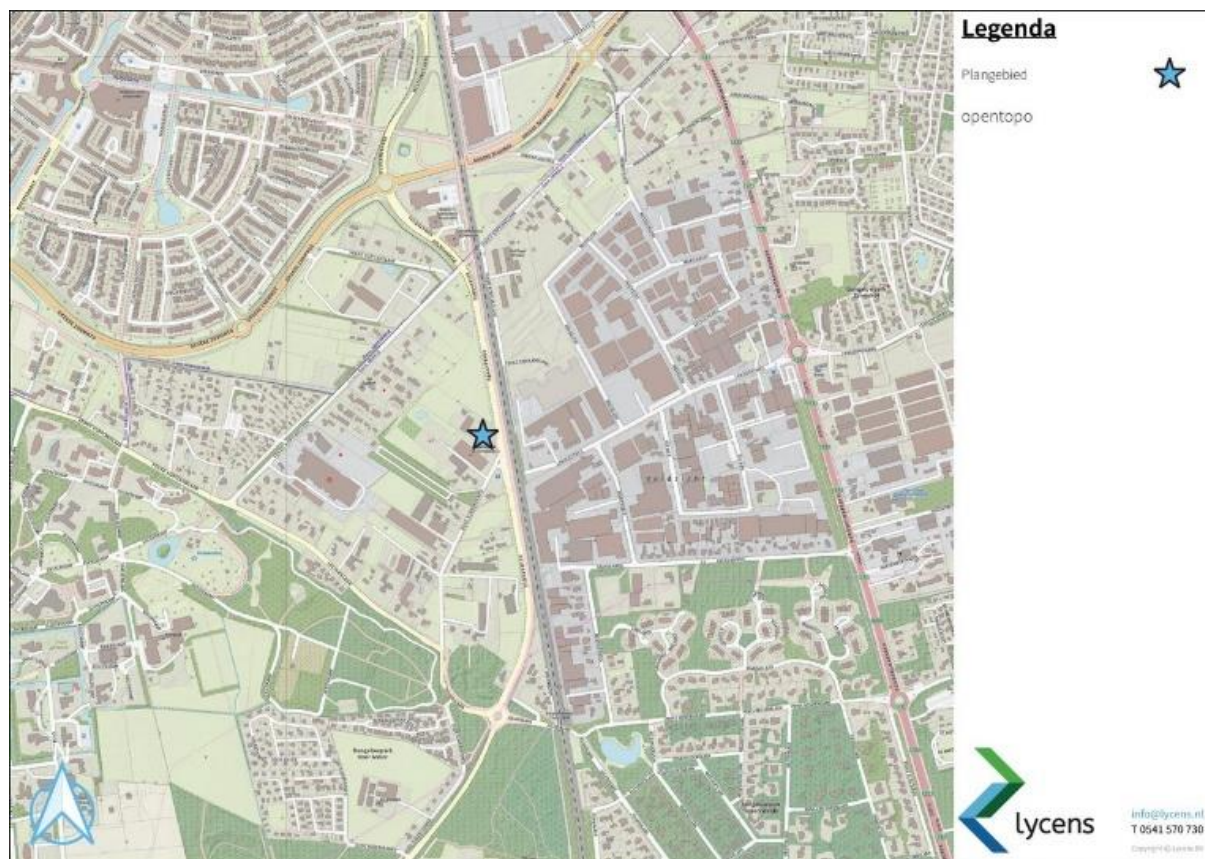
Omgevingsvergunning

Om de bouw van het voorgenomen kantoorgebouw mogelijk te maken is een omgevingsvergunning 'planologisch strijdig gebruik' op basis van artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 Wet Algemene bepalingen (Wabo) vereist. Deze aanvraag dient o.a. te bestaan uit een ruimtelijke onderbouwing waarin wordt gemotiveerd dat het besluit tot het afwijken van het bestemmingsplan in overeenstemming is met een 'goede ruimtelijke ordening'.

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing toont aan dat het planvoornemen in overeenstemming is met een 'goede ruimtelijke ordening' en vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

1.2. Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied is gelegen buiten de kern van Ermelo in de gemeente Ermelo. Figuur 1.1 laat de ligging van het plangebied in de omgeving zien. Het plangebied beperkt zich tot het kadastrale perceel gemeente Ermelo, sectie I, nummer 5807. Het plangebied heeft een oppervlak van circa 2.920m². Ten oosten grenst het plangebied aan een de Kolbaanweg met daarachter een treinspoor. Het treinspoor dient als verbinding tussen Amersfoort en Zwolle. Naast de Kolbaanweg en het treinspoor situeert zich het industrieterrein het Veldzicht. Ten Westen grenst het plangebied aan tuincentrum 'De Struukakkers'. Ten noorden grenst het plangebied aan enkele agrarische bestemmingen. Verder wordt het plangebied in westelijke zijde omringd door enkele bedrijvigheden, woonbestemmingen en groenbestemmingen. Figuur 1.2 laat de ligging en begrenzing van het plangebied zien.



Figuur 1.1 Ligging plangebied



Figuur 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

1.3. Vigerende planologische regimes

Bestemmingsplan 'De Driehoek'

Het vigerende planologische regime ter plaatse van het plangebied betreft het bestemmingsplan 'De Driehoek 2016'. Op basis van dit plan is de grond ter plaatse van het plangebied bestemd als 'Agrarisch' met de mogelijkheid van de realisatie van een bedrijfswoning. Conform artikel 3.1 van het bestemmingsplan zijn de voor 'Agrarisch' aangewezen gronden bestemd voor uitoefening van akkerbouwbedrijven en weidebouwbedrijven, het hobbymatig houden van dieren en telen van gewassen, behoud van de openheid van het landschap, landschappelijke beplanting, extensieve dagrecreatie. Het bouwen van een kantoorgebouw is middels de algemene regels van het plan niet mogelijk, het is derhalve noodzakelijk van het bestemmingsplan af te wijken. In figuur 1.3 is de ligging van het plangebied in het bestemmingsplan weergegeven.



Figuur 1.3 Uitsnede bestemmingsplan 'De Driehoek 2016'

Strijdigheden

Het bouwplan is getoetst aan het vigerende bestemmingsplan, uit deze toetsing blijkt dat het voorgenomen plan op de volgende punten strijdig is met de regels:

- Het te realiseren van een kantoorgebouw is niet mogelijk met een agrarische bestemming.
- Het realiseren van een kantoorgebouw van 8,5 meter is niet mogelijk binnen de vigerende bouwregels.

Om de bouw van het voorgenomen kantoorgebouw juridisch-planologisch te regelen wordt middels een omgevingsvergunning buitenplanse (project) afwijking afgeweken van het vigerende bestemmingsplan.

Bestemmingsplan 'Gerechtelijke uitspraak de Driehoek 2016'

Middels dit bestemmingsplan is een gerechtelijke uitspraak gedaan over enkele bezwaren. Deze bezwaren hebben geen directe invloed over het plangebied.

1.4. Leeswijzer

Hoofdstuk 2 gaat in op het geldende beleid waaraan getoetst wordt. De voorgenomen ontwikkeling wordt uiteengezet in hoofdstuk 3 middels een uitgebreide beschrijving van het planvoornemen waarin onder andere wordt ingegaan op de landschappelijke inpassing van het geheel. In hoofdstuk 4 worden de milieu- en omgevingsaspecten behandeld. De economische uitvoerbaarheid komt in hoofdstuk 5 aan de orde en tot slot de planologische procedure in hoofdstuk 6.

2. Beleidskader

2.1. Rijksbeleid en regelgeving

2.1.1. Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee moet ingespeeld worden op de grote uitdagingen die te wachten staan. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste op regionaal niveau worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. In de NOVI benoemt het Rijk 21 nationale belangen voor het omgevingsbeleid, inclusief de opgaven en de rol van het Rijk in het realiseren van deze opgaven. Deze opgaven komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie.
- Duurzaam economisch groeipotentieel.
- Sterke en gezonde steden en regio's.
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is om combinaties te maken en win-win situaties te creëren. In sommige gevallen moeten belangen worden afgewogen en scherper keuzes worden gemaakt. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte.
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere.
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Doorwerking in het onderhavige plan en conclusie

In voorliggend plan is sprake van een lokale ontwikkeling waarmee geen Rijksbelangen zijn gemoeid. Het plan is dan ook niet in strijd met het Rijksbeleid zoals verwoord in de NOVI.

2.1.2. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. De SVIR biedt een integraal kader voor het ruimtelijk beleid en het mobiliteitsbeleid op rijksniveau. Het Rijk schetst in de SVIR zijn ambities voor 2040 om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden. Deze ambities zijn in de SVIR als volgt vertaald in (rijks)doelen, -belangen en -opgaven voor de middellange termijn tot 2028:

- Het vergroten van de concurrentiekracht door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk verplaatst in de SVIR bevoegdheden op het gebied van ruimtelijk beleid en mobiliteitsbeleid naar de provincie en de gemeenten, bijvoorbeeld voor wat betreft verstedelijking, landschap en natuur. In de SVIR is vastgelegd dat provincies en (samenwerkende) gemeenten verantwoordelijk zijn voor programmering van verstedelijking. De gemeenten zorgen voor (boven)lokale afstemming van woningbouwprogrammering passend binnen provinciale kaders. Ook zijn gemeenten verantwoordelijk voor de uitvoering van de woningprogramma's. In de SVIR geeft het Rijk aan dat provincies en gemeenten beter op de hoogte zijn van de situatie op regionaal niveau evenals de behoeften van bewoners, bedrijven en maatschappelijke organisaties. Daardoor zijn zij beter in staat om regionale beleidsafwegingen te maken.

Doorwerking in het onderhavige plan en conclusie

Het initiatief heeft geen betrekking op één van de rijksbelangen die zijn opgenomen in de SVIR. Het initiatief past dan ook binnen de beleidskaders van de SVIR.

2.1.3. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. Deze vorm van normstelling sluit aan op de vroegere planologische kernbeslissingen (pkb's) met concrete beleidsbeslissingen en beslissingen van wezenlijk belang die ook van betekenis waren voor de lagere overheden.

De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Doorwerking in het onderhavige plan en conclusie

Het Barro bevat geen regels die van toepassing zijn voor het onderhavige plan. Het Barro heeft dan ook geen invloed op de beoogde ontwikkeling.

2.1.4. Besluit ruimtelijke ordening

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), artikel 3.1.6., tweede lid, zijn eisen opgenomen waaraan een bestemmingsplan moet voldoen als dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen, zoals een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen kunnen ingrijpende gevolgen hebben voor de omgeving.

In oktober 2012 is het besluit aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op rijkswegen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, de EHS, de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor hoogwater, maximering van de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer en is het onderwerp duurzame verstedelijking in regelgeving opgenomen. Per 1 juli 2016 zijn er nog enkele wijzigingen van de Barro van kracht geworden. Deze wijzigingen hebben geen directe invloed op het voorliggende plan. Wel is de term 'Ecologische Hoofdstructuur' gewijzigd in 'Natuurnetwerk Nederland' ('NNN').

Daarom is het noodzakelijk dat in een bestemmingsplan, maar ook in een inpassingsplan van rijk of provincie of bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van een bestemmingsplan, nadrukkelijk wordt stilgestaan bij de vraag of er behoefte is aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Ruimtebeslag

Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Inmiddels heeft jurisprudentie reeds bepaald bij welke minimale omvang sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Conform jurisprudentie is bij 11 woningen geen sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921) en bij 12 woningen wel sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' (ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953).

Doorwerking in het onderhavige plan en conclusie

In het voorliggende plan wordt één kantoorgebouw gerealiseerd. Dit is te interpreteren als minder dan de ontwikkeling van 11 woningen. Blijkens jurisprudentie wordt een dergelijke kleinschalige ontwikkeling niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de Bro.

2.1.5. Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

- bestaand stedelijk gebied: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.
- stedelijke ontwikkeling: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

Doorwerking in het onderhavige plan en conclusie

De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Inmiddels heeft jurisprudentie reeds bepaald bij welke minimale omvang sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Conform jurisprudentie is bij 11 woningen geen sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921) en bij 12 woningen wel sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' (ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953).

Voorliggend initiatief betreft de realisatie van één kantoorgebouw, dit is te interpreteren als minder dan 11 woningen en er is derhalve geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in het kader van Ladder voor duurzame verstedelijking. De laddertoets is daarmee niet van toepassing.

2.1.6. Conclusie Rijksbeleid

Voorliggend plan voorziet niet in ruimtelijke ontwikkelingen waarmee Rijksbelangen gemoeid zijn, of belemmerd worden.

2.2. Provinciaal beleid

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie en de bijbehorende Omgevingsverordening vastgesteld. In de visie staan de hoofdlijnen van het beleid en in de verordening de regels en afspraken om de opgaven uit de visie te realiseren. De beleidskaders zijn allebei op 1 maart 2019 in werking getreden. De Omgevingsvisie en –verordening zijn dynamische instrumenten. Doordat wetten veranderen of door de komst van nieuwe initiatieven, kijkt de provincie 2 keer per jaar of de plannen moeten worden aangepast. De meest recente aanpassing is van 31 maart 2021.

2.2.1. Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

De wereld is continu aan verandering onderhevig waardoor er veel op de inwoners van Gelderland afkomt. Denk hierbij aan het energievraagstuk, klimaatverandering, uitputting van grondstoffen, kwetsbare biodiversiteit, digitalisering, internationalisering. Deze onderwerpen vragen stevige antwoorden en oplossingen als investering in de toekomst. Met de schaarse ruimte en de vele uiteenlopende belangen en inzichten gaat dit niet vanzelf. Er moeten keuzes worden gemaakt over de voorliggende vraagstukken en de betekenis daarvan voor de inrichting van Gelderland. In onderling overleg zoeken naar synergie, samenhang en uitruilmogelijkheden biedt hierbij uitkomst. Daarom zet de provincie een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal.

Om Gelderland aantrekkelijk te houden voor inwoner en bedrijf is de kwaliteit van de leefomgeving van groot belang. Denk hierbij aan:

- > goed bereikbare voorzieningen;
- > aansprekende evenementen;
- > unieke cultuurhistorie;
- > inspirerende culturele voorzieningen;
- > mooie natuur;
- > goed woonklimaat.

Gelderland heeft een unieke ligging op de oostwest-as en de noordzuid-as van ons land; een strategische en aantrekkelijke positie te midden van andere sterke regio's – Amsterdam (Randstad), Brussel (Vlaamse Ruit), Keulen (Rheinland). Juist door de bijzondere kwaliteiten en veelzijdigheid van Gelderland – haar natuur, groene steden op menselijke schaal, kennisinfrastructuur, cultuur, recreatie en toerisme en sport – kan zij zich verder ontwikkelen als ideale vestigingsplek en uitvalslocatie om te werken. De provincie streeft naar een gevarieerd aanbod aan goed ontsloten, kwalitatief hoogwaardige, duurzame werklocaties. concentreren van economische activiteiten heeft daarbij onze voorkeur, boven versnippering. En: het omvormen van bestaande en leegstaande bedrijvenlocaties gaat boven de aanleg van nieuwe terreinen.

Doorwerking in het onderhavige plan en conclusie

Onderhavig plan betreft de realisatie van een kantoorgebouw op een braakliggend terrein met een, inmiddels gesloopt, leegstaand gebouw. Hiermee wordt leegstand voorkomen en wordt er gebouwd binnen een gebied waar al enige stedelijkheid aanwezig is. De gemeente heeft tevens aangegeven dat het kantoor qua voorziening past binnen de omgeving. Hiermee sluit dit plan aan bij het voornemen van de provincie om onder andere

samenhang in de fysieke omgeving te bewerkstelligen. Onderhavig plan is niet strijd met de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland.

2.2.2. Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsverordening vormt de juridische doorwerking in regels van het beleid uit de Omgevingsvisie. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen. De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en bodem.

De omgevingsverordening bevat ook artikelen met betrekking tot bestemmingsplan kantoren.

➤ Artikel 2.9 (nieuwe zelfstandige kantoren)

1. Een bestemmingsplan maakt zelfstandige kantoren alleen mogelijk voor zover deze ontwikkeling past binnen het vigerende Regionaal programma werklocaties.
2. Als een ontwikkeling niet past binnen het vigerende Regionaal programma werklocaties, kan een bestemmingsplan vooruitlopend op de eerstvolgende actualisatie zelfstandige kantoren toch mogelijk maken onder de volgende voorwaarden:
 - er wordt voldaan aan de eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking;
 - er heeft aantoonbaar regionale afstemming plaatsgevonden over deze ontwikkeling, en
 - Gedeputeerde Staten stemmen in met deze ontwikkeling.
3. Als in overeenstemming met artikel 2.6, eerste lid, is aangegeven dat geen regionale afspraken over zelfstandige kantoren nodig zijn, kan een bestemmingsplan zelfstandige kantoren met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.000 vierkante meter alleen mogelijk maken na regionale afstemming over deze ontwikkeling. Regionale afstemming is niet verplicht als het gaat om zelfstandige kantoren met een lokaal vestigingsgebied.

Doorwerking in het onderhavige plan en conclusie

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van een kantoorpand in het stedelijk gebied van Ermelo. De ladder voor duurzame verstedelijking is niet van toepassing. De ontwikkeling past wel binnen het meest actuele provinciale beleid. Daarnaast wordt voor dit plan afstemming gezocht met de veiligheidsregio Noord- en Oost-Gelderland, dit staat nader beschreven in hoofdstuk 4. Daarom wordt gesteld dat voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de voorwaarden zoals gesteld in artikel 2.9 omgevingsverordening Gelderland. Onderhavig plan is niet in strijd met Omgevingsverordening Gelderland.

2.2.3. Conclusie Provinciaal beleid

Voorliggend plan voorziet niet in ruimtelijke ontwikkelingen waarmee provinciale belangen belemmerd worden.

2.3. Gemeentelijk beleid

2.3.1. Omgevingsvisie Ermelo

De Omgevingsvisie Ermelo is vastgesteld op 26-01-2022 en biedt een brede toekomstvisie voor Ermelo. De omgevingsvisie bevat een nieuw ruimtelijk perspectief met een integrale ontwikkelingsvisie voor Ermelo. De omgevingsvisie gaat uit van gemeentelijk- en regionaal beleid zoals de Groenvisie, de Woonvisie en de Mobiliteitsvisie. Belangrijke meerwaarde van de omgevingsvisie is het in samenhang brengen van al het beleid rondom de leefomgeving en een concretisering daarvan voor de verschillende gebieden. In de omgevingsvisie komen de ambities op de volgende hoofdlijnen terug:

- Leefbaar, zorgzaam en gezond;
- groen, natuurlijk en met kwaliteit;
- duurzaam, energieneutraal en klimaatadaptief;
- economisch vitaal;
- ontspannen, verblijven en recreëren;
- bereikbaar en toegankelijk

Het plangebied ligt in het deelgebied Tonsel & Veldzicht. De grootse opgaven voor dit gebied zijn:

- Het tegengaan van versnippering en het optimaliseren van het ruimtegebruik leidend tot een kwaliteitsimpuls en beperking van de hinder.
- Toewerken naar een klimaat- en energieneutraal gebied.

Doorwerking in het onderhavige plan en conclusie

Onderhavig plan voorziet in de realisatie van een kantoorpand op een nu onbenut stuk grond. Hiermee draagt onderhavig plan bij aan het optimaliseren van het ruimtegebruik, een belangrijke opgave binnen het omgevingsgebied. Daarnaast staat in de omgevingsvisie weergegeven dat er mogelijkheden worden onderzocht voor (lichte) bedrijvigheid met aandacht voor landschappelijke aspecten. Onderhavig plan sluit ook aan bij deze ambitie. Daarom wordt gesteld dat het onderhavige plan niet in strijd is met de omgevingsvisie Ermelo.

2.3.2. Beeldkwaliteitsparagraaf De Driehoek

De beeldkwaliteitsparagraaf is als instrument ontwikkeld om de ruimtelijke kwaliteit van het gebied te behouden en te versterken. De beeldkwaliteitsparagraaf is één van de middelen om een kwaliteitsimpuls tot stand te brengen. Gelijktijdig kan de beeldkwaliteitsparagraaf ook een communicatie-instrument zijn om initiatiefnemers en potentieel gegadigden op 1 lijn te krijgen. De beeldkwaliteitsparagraaf beschrijft de beoogde ruimtelijke kwaliteit van het gebied De Driehoek in woord en beeld. Het geeft richting aan de samenhang en identiteit van het gebied. De beeldkwaliteitsparagraaf moet richting geven aan de hand van beeldkwaliteitsrichtlijnen.

Onderdeel van de visie op de Driehoek is onder andere ruimte voor herontwikkeling en programmatische kaders voor innovatief werk/waterlandschap; Boskamer; Veldschuur; Nieuwe paden. De beeldkwaliteitsparagraaf voorziet ook in enkele regels en richtlijnen voor bebouwing.

Doorwerking in het onderhavige plan en conclusie

Onderhavig plan voorziet in de herontwikkeling van een perceel. Hiermee sluit de ontwikkeling aan bij de visie van de beleidskwaliteitsparagraaf. Daarnaast wordt het gebouw zo ontwikkeld dat deze in grote lijn strookt met de gegeven bouwregels in de beeldkwaliteitsparagraaf. Onderhavig plan is niet in strijd met de Beeldkwaliteitsparagraaf De Driehoek.

2.3.3. Conclusie gemeentelijk beleid

Voorliggend plan voorziet niet in een ruimtelijke ontwikkeling welke strijdig, dan wel belemmerend voor het gemeentelijk beleid is.

3. Planbeschrijving

3.1. Bestaande situatie

Ermelo maakt deel uit van de gemeente Ermelo. De gemeente Ermelo bestaat uit de kernen De beek, Drie, Horst, Houtdorp, Leuvenum, Speuld, Staverden, Telgt, Tonsel en Ermelo. Het plangebied is gelegen in het buitengebied nabij de kernen van Ermelo en Horst.

In het plangebied stond één hoofdgebouw met een klein bijgebouw, deze bebouwing is in het kader van de beoogde ontwikkeling inmiddels gesloopt. Het plangebied ligt met een in- en uitrit verbonden de Koolbaanweg. Het ‘open’ gedeelte van het plangebied is ten tijde van de onderstaande luchtfoto ingericht met enkele verharding, braakliggend terrein en twee bomen, gras en enkele struiken. Figuur 3.1 toont de voormalige landschappelijke invulling. Figuur 3.2 toont de huidige landschappelijke invulling.



Figuur 3.1 Landschappelijke invulling plangebied voorgaande situatie

Het plangebied ligt ten Noorden van de kern van Ermelo. Het plangebied is onderdeel van de omgeving De Driehoek. De Driehoek is te typeren als een verstedelijkt landschap met gemengd landschappelijke en stedelijke functies, waarin het gebruik varieert van wonen, recreatieterreinen, horeca tot bedrijvigheid. Het plangebied wordt dan ook omringd door verschillende bedrijfsbestemmingen, woningen en enkele groene gebieden.



Figuur 3.2 Huidige situatie plangebied

3.2. Beoogde situatie

In de beoogde situatie wordt een nieuw kantoorgebouw gerealiseerd. De begane grond beslaat circa 630 m² bruto vloeroppervlak (bvo) en de eerste verdieping beslaat circa 460 m² bvo. Het gebouw zal circa 9 meter in de hoogte boven het maaiveld zijn. Naast het kantoorgebouw wordt er een bijpassende parkeerplaats gerealiseerd. De ontwikkeling wordt landschappelijk ingepast om te komen tot een kwalitatief hoogstaande werkvoorziening. Onderstaand wordt de ontwikkeling per aspect beschreven. Figuur 3.2 toont de inrichting van het plangebied in de toekomstige situatie. Figuur 3.4 en figuur 3.5 geven impressies weer van de toekomstige situatie.

Landschappelijke inpassing

Ten behoeve van een goede ruimtelijke inpassing wordt rekening gehouden met de wensen van het college en de raad die zijn aangedragen in het voorproces. Zo zijn de geplande gevels aan de voorzijde al aangepast op aanwijzing van de gemeente. Het kantoorgebouw zal als resultaat een groen aanzicht vormen bekeken vanaf de weg.

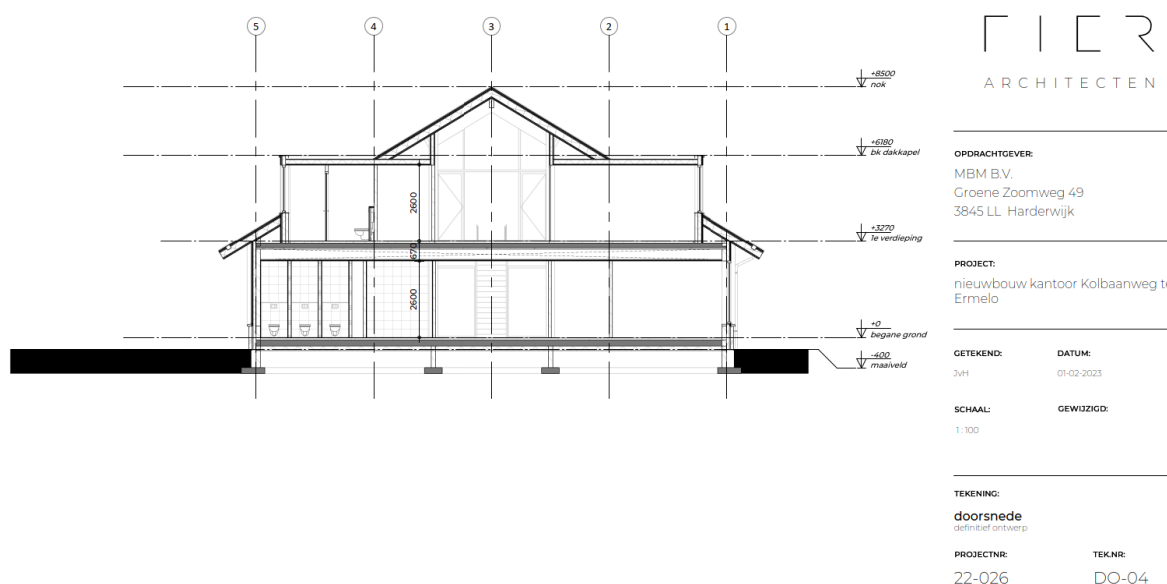
Te zien op figuur 3.2 is dat er ook ruimte zal zijn voor groenstructuren. Een groot deel van het plangebied is bedoeld voor gazon. Daarnaast blijft er ook wat groen behouden ten opzichte van de huidige situatie. Zo blijft de boom op het zuidelijke deel van het plangebied behouden, evenals de groene beplanting op de westelijke erfgrens. Groenstructuren zorgen ten tijde van hitte voor verkoeling door verdamping. Daarnaast komen de groenstructuren de kwaliteit van de leefomgeving en biodiversiteit ten goede. Al met al is de klimaatadaptiviteit van het initiatief grotendeels geborgd in de landschappelijke inpassing.



Figuur 3.4 Impressie achterzijde met aanzicht op de Koolbaanweg



Figuur 3.5 Impressie vanaf de Koolbaanweg



Figuur 3.6 Impressie dwarsdoorsnede

Parkeren

Parkeerplaatsen dienen op eigen terrein, binnen het plangebied, te worden gerealiseerd. Vanwege de toevoeging van een werkvoorziening neemt de behoefte aan parkeerplaatsen toe. In hoofdstuk 4.14 wordt nader ingegaan op de parkeerbehoefte, hieruit blijkt dat het plan voldoet aan de gemeentelijke parkeernormen en de potentiële parkeerbehoefte. Naast de parkeerplaatsen voor auto's worden er ook 2 parkeervoorzieningen voor fietsen gerealiseerd. Enerzijds een fietsenparkeerplaats voor personeel en anderzijds een fietsenparkeerplaats voor bezoekers. De fietsparkeerplaatsen zijn zichtbaar op figuur 3.2.

Waterberging

Met betrekking tot waterberging zijn er twee mogelijke opties die kunnen worden aangewend, dan wel een combinatie van beiden. Zo bestaat er de mogelijkheid om wadiachtige verlagingen in het groen oppervlak aan te brengen. Daarnaast is het ook mogelijk om infiltratiekratten onder de parkeerplekken te plaatsen. De initiatiefnemer zal afwegen wat de beste optie zal zijn om de waterberging en -infiltratie zo optimaal mogelijk te regelen.

4. Milieu- en omgevingsaspecten

4.1. Algemeen

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt in dit hoofdstuk een beschrijving opgenomen van de wijze waarop de milieu- en omgevingsaspecten bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de in dit kader van belang zijnde milieu- en omgevingsaspecten.

4.2. Archeologie

4.2.1. Algemeen

In de Wet op de archeologische monumentenzorg (2007) zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta (1992) binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen, waarbij in beginsel geldt: "de veroorzaker betaalt". Het belangrijkste doel van de wet is het behoud van het bodemarchief "in situ" (ter plekke), omdat de bodem de beste garantie biedt voor een goede conservering van de archeologische waarden. Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor overweging van archeologie vriendelijke alternatieven.

Sinds 1 juli 2016 bundelt de Erfgoedwet bestaande wet- en regelgeving voor het behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Samen met de toekomstige Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. Zolang de Omgevingswet nog niet in werking is getreden, vallen de artikelen waarin de omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving zijn vastgelegd, nog in de overgangsregeling van de Erfgoedwet.

4.2.2. Onderzoek

De gemeente Ermelo heeft in 2012 een archeologische beleidskaart opgesteld, het beleid voortvloeiend uit deze beleidskaart geldt voor de gehele gemeente. Onderstaande figuur 4.1 toot een uitsnede van de beleidskaart. Voor het plangebied geldt de archeologische waarde 'lage verwachting'.

Met deze archeologische waarde geldt dat bij ruimtelijke ontwikkelingen met een verstoringsoppervlak groter dan 5000m² en die dieper gaan dan 30 centimeter beneden maaiveld, archeologisch onderzoek verplicht is. Voor deze werkzaamheden is een aanlegvergunning benodigd. Deze grenswaarden worden niet overschreden, de beoogde ontwikkeling doet geen afbreuk aan het aspect archeologie.



Figuur 4.1 Archeologische beleidskaart Gemeente Ermelo

4.2.3. Conclusie

Vanuit het aspect archeologie bestaan er geen belemmeringen voor de ontwikkeling die met deze ruimtelijke onderbouwing wordt mogelijk gemaakt.

4.3. Cultuurhistorie

4.3.1. Algemeen

In de visie erfgoed en ruimte 'Kiezen voor karakter' (juni 2011) zet het Rijk uiteen hoe cultureel erfgoed wordt geborgd in de ruimtelijke ordening voor de periode 2011-2015. De moderne monumentenzorg is ontwikkelings- en gebiedsgericht. Bovendien vindt het Kabinet samenwerking met publieke en private partijen van belang.

In de visie wordt het karakter van Nederland gevat in vier kenmerkende eigenschappen: waterland, stedenland, kavelland en vrij land. De gebiedsgerichte omgang met erfgoed vergt dat deze karakteristieken worden verbonden met opgaven uit andere sectoren en dat de economische, sociaal-culturele en ecologische kracht van het erfgoed beter wordt uitgebaat.

Veranderingen in de monumentenzorg en de ruimtelijke ordening geven burgers en bedrijven meer ruimte en geven decentrale overheden meer vrijheden en verantwoordelijkheden. Iedere overheidslaag staat voor de taak

zijn belangen zo veel mogelijk vooraf kenbaar te maken en waar nodig met regels te borgen. Het rijk is daarnaast verantwoordelijk voor een goed functionerend stelsel. Provincies krijgen een centrale rol in de gebiedsgerichte belangenafweging en gemeenten verbinden gevolgen aan een gebiedsgerichte analyse van erfgoedwaarden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Het Rijk heeft gekozen voor vijf prioriteiten van het gebiedsgerichte erfgoedbeleid in de komende jaren:

1. werelderfgoed: de samenhang borgen en de uitstraling vergroten;
2. eigenheid en veiligheid: zee, kust en rivieren;
3. herbestemming als (stedelijke) gebiedsopgave: met focus op groei en krimp;
4. levend landschap: synergie tussen erfgoed, economie en ecologie;
5. en wederopbouw: het tonen van een tijdperk.

Cultuurhistorische Waardenkaart Gelderland

De provincie Gelderland heeft een cultuurhistorische waardenkaart waarin de belangrijke archeologische en cultuurhistorische objecten en structuren van de provincie zijn weergegeven. De provincie beoogt hiermee de identiteit van de Gelderse regio's te behouden door cultuurhistorische elementen herkenbaar te maken en in stand te houden. Daarnaast zet ze in op een constante ontwikkeling van de aanwezige cultuurhistorische waarden door uitvoering te geven aan programma's en projecten.

4.3.2. Onderzoek

Uit de verwachtingskaart erfgoed van Provincie Gelderland blijkt dat in het plangebied geen rijksmonumenten of gemeentelijke monumenten aanwezig zijn. In het plangebied vindt een herinrichting plaats met revitalisatie van aanwezige waarden en karakteristieken van de omgeving. Voorliggend plan zorgt dan ook niet voor een aantasting van bestaande cultuurhistorische waarden in het plangebied en omgeving.

4.3.3. Conclusie

Vanuit het aspect cultuurhistorie bestaan er geen belemmeringen voor de ontwikkeling die met deze ruimtelijke onderbouwing wordt mogelijk gemaakt.

4.4. Bedrijven en milieuzonering

4.4.1. Algemeen

Milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) in de directe omgeving van zogenoemde milieuhinder gevoelige bestemmingen (zoals wonen) kunnen hinder veroorzaken vanwege geur, stof, geluid, gevaar en dergelijke. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, zoals dat uitgangspunt is van de Wro, dient te worden aangetoond dat ter plaatse van milieuhinder gevoelige bestemmingen sprake is van een 'goed woon- en leefklimaat'.

VNG-publicatie “Bedrijven & milieuzonering”

Om niet alle ontwikkelingen bij voorbaat te onderwerpen aan een onnodig langdurig en kostbaar onderzoek is door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uitgebracht. Deze uitgave maakt gebruik van het principe 'functiescheiding'. Door voldoende afstand aan te houden tussen nader bepaalde milieubelastende activiteiten en milieugevoelige bestemmingen kan eenvoudigweg in veel gevallen worden aangetoond dat sprake is een 'goed woon- en leefklimaat'. De VNG-publicatie betreft zgn. pseudowetgeving (geen wetgeving maar een algemeen door de rechter aanvaarde methode).

De VNG-publicatie maakt gebruik van een basiszoneringslijst waarin voor nader gedefinieerde bedrijfscategorieën richtafstanden zijn bepaald. Een richtafstand wordt beschouwd als de minimaal aan te houden afstand tussen een milieubelastende activiteit en de milieuhinder gevoelige bestemming waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van milieubelastende (bedrijfs)activiteiten betreffende geluid, geur, stof en gevaar redelijkerwijs kan worden uitgesloten. De genoemde maten zijn indicatief; met een goede motivering kan hiervan worden afgeweken.

Naast de gegeven richtafstanden hanteert de VNG-publicatie twee omgevingstypen, namelijk: een rustige woonwijk/buitengebied en een gemengd gebied. In een rustige woonwijk of buitengebied (omgevingstype 1) wordt functiescheiding nagestreefd. Tussen milieuhinder gevoelige functies en bedrijven dient de minimaal aan te houden 'richtafstand' in acht te worden genomen. In geval van een gemengd gebied (omgevingstype 2), waar sprake is van functiemenging, kan een verkleinde richtafstand worden gehanteerd. In tegenstelling tot rustige woongebieden worden in dergelijke levendige gebieden milieubelastende activiteiten op kortere afstand van milieuhinder gevoelige functies acceptabel geacht. De richtafstand mag in deze gebieden met één afstandsstap worden verkleind (10 meter behorende bij milieucategorie 1 wordt 0 meter, 30 meter van milieucategorie 2 wordt 10 meter van milieucategorie 1, etc.).

Relatie tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk en buitengebied	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Tabel 4.1: Milieucategorieën en bijhorende richtafstanden

De gegeven richtafstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn.

Vanuit milieuoogpunt kan een bepaalde afstand tussen een milieubelastende activiteit en een milieugevoelig object noodzakelijk zijn. Deze afstand heeft als doel bijvoorbeeld om ter plaatse van een 'gevoelig' object, zoals woningen, een aanvaardbaar geur-, geluid- of veiligheidsniveau te realiseren. Deze afstand wordt een milieuzonering genoemd. Een milieuzonering vormt het indirecte ruimtegebruik van een milieubelastende activiteit. In de uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging Nederlandse Gemeenten zijn richtafstanden opgenomen, waarmee rekening moet worden gehouden ten opzichte van gevoelige functies. Het gaat daarbij zowel om de invloed van omliggende milieubelastende activiteiten op nieuwbouwplannen, als om invloed van eventuele nieuwe milieubelastende activiteiten op milieugevoelige bestemmingen in de omgeving.

4.4.2. Onderzoek

In het vigerende bestemmingsplan is het plangebied onderdeel van een 'gemengd gebied'. Met de toevoeging van één kantoor zal deze aanduiding niet worden aangepast. In de omgeving liggen verschillende bestemmingen met milieubelastende activiteiten. In figuur 4.2 staat de variëteit aan de verschillende bestemmingen in de omgeving van het plangebied weergegeven.

Ten oosten van het plangebied ligt het bedrijventerrein Veldzicht. Op het bedrijventerrein zijn geen bedrijven gesitueerd boven milieucategorie 3.2. Bij gemengd gebied geldt bij deze categorie een minimale richtafstand van 50 meter. De werkelijke afstand vanaf de perceelsgrens tot het dichtstbijzijnde bedrijf bedraagt 64m, waardoor er geen belemmeringen zijn voor het realiseren van de beoogde ontwikkeling met betrekking tot de milieuzonering van bedrijventerrein Veldzicht.

Ten zuiden van het plangebied ligt een tankstation met de milieucategorie 2, het tankstation is namelijk geen LPG tankstation. De grootste richtafstand is daarmee 30 meter, het tankstation bevindt zich op ruim 40 meter van het plangebied. De milieuzonering wordt hierbij ruimschoots niet overschreden. Naast het tankstation grenst het plangebied aan een tuincentrum. Hierbij dient een afstand van 10 meter te worden gehanteerd, deze richtafstand wordt tevens niet overschreden. In zuidoostelijke richting bevindt zich een kalvermesterij. Deze kalvermesterij wordt gecategoriseerd als milieucategorie 3.2. Hierbij dient een afstand 50 meter te worden gehandhaafd. De kalvermesterij bevindt zich op circa 170 meter van het plangebied, ook hier wordt de gegeven richtafstand ruimschoots niet overschreden.

Ten noorden van het plangebied zijn meerdere woningen nieuw bestemd, definitieve vaststelling heeft plaatsgevonden op 19 mei 2022. Vanuit deze richting zijn geen belemmeringen met betrekking tot milieuzonering.

De beoogde ontwikkeling zelf is in de VNG uitgave “Bedrijven & Milieuzonering” geassocieerd als milieucategorie 1, onder ‘overige zakelijke dienstverlening: kantoren’. De richtafstand van 10 meter met betrekking tot omliggende functies wordt niet overschreden. Daarmee kan geconcludeerd worden dat zowel de externe als interne milieuzonering niet wordt overschreden.



Figuur 4.2 Uitsnede bestemmingsplannen omgeving plangebied

4.4.3. Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.5. Geur

4.5.1. Algemeen

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) bevat het beoordelingskader voor geurhinder van veehouderijen die vergunningplichtig zijn op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en Wet milieubeheer (Wm). Het beoordelingskader is als volgt:

- voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) geldt een maximale geurbelasting op een geurgevoelig object;
- voor andere diercategorieën geldt een minimale afstand voor veehouderijen ten opzichte van geurgevoelige objecten.

Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen concentratiegebieden (conform Reconstructiewet) en niet-concentratiegebieden en tussen situaties binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom. De wet beschrijft in artikel 3 de maximale norm voor geurbelasting van een veehouderij ten opzichte van een gevoelig object (zoals een kantoorgebouw) in vier situaties, deze zijn weergegeven in de volgende tabel.

	binnen bebouwde kom	buiten bebouwde kom
concentratiegebieden	3,0 (in ou/m ³)	14,0 (in ou/m ³)
niet concentratiegebieden	2,0 (in ou/m ³)	8,0 (in ou/m ³)

Tabel 4.2: Geurnormen Wet geurhinder en veehouderij

Voor veehouderijen met diercategorieën waarvoor geen emissiefactor is vastgesteld geldt op grond van artikel 4 van de wet een minimumafstand ten opzichte van een geurgevoelig object. Binnen de bebouwde kom is deze minimumafstand 100 meter en daarbuiten 50 meter. Voor geurgevoelige objecten die onderdeel uitmaken van een andere veehouderij gelden niet de maximale geurbelastingen, maar gelden ook deze minimumafstanden.

Verder moet op grond van artikel 5 van de Wgv een minimale afstand tussen de gevel van een geurgevoelig object en de gevel van het dierenverblijf worden aangehouden. Deze afstand bedraagt ten minste 50 m voor objecten binnen de bebouwde kom en ten minste 25 m voor objecten buiten de bebouwde kom.

4.5.2. Onderzoek

Het te ontwikkelen kantoorgebouw betreft een geurgevoelig object. Er is namelijk een sprake van een gebouw dat bestemd is voor (langdurig) verblijf. Er dient derhalve te worden beoordeeld of in de omgeving aanwezige agrarische bedrijven in de bedrijfsvoering worden belemmerd als gevolg van het nieuwe kantoorgebouw. Andersom dient ook beoordeeld te worden of ter plaatse van het kantoorgebouw een goed leefklimaat gegarandeerd kan worden. Het plangebied bevindt zich buiten de grens van een bewoningslint en wordt omringd door meerdere openruimtes. In de omgeving van het plangebied is een agrarisch bedrijf en een slachterij aanwezig die bepalend zijn voor de locatie. Mede op basis hiervan is het gebied aan te duiden als 'buiten bebouwde kom'.

Aan de Oude Nijkerkerweg 159 ligt een kalvermesterij. Op dit bedrijf worden dieren gehouden van een diercategorie waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld. Dit betekent dat een norm van geurbelasting van toepassing is. Volledigheidshalve dient daarbij te worden opgemerkt dat het hier gaat om een inrichting type B (een meldingsplichtig bedrijf) en dat dan de geurregels uit het Activiteitenbesluit milieubeheer op dit bedrijf van toepassing zijn. Deze regel komen overeen met de regels uit de Wgv.

De minimale afstand tussen de milieubelastende instelling en het geurgevoelige object moet derhalve 50 meter bedragen. De feitelijke afstand tussen de dichtstbijzijnde stal en de hoek van de nieuwe bestemming bedraagt circa 170 meter. Op basis van die afstand kan bepaald worden dat het kantoorgebouw geen geurhinder zal ondervinden van de kalvermesterij.

Ten zuiden van het plangebied gelegen aan de Oude Nijkerkerweg 117 bevindt zich een varkenshouderij. Hierbij dient een minimale afstand van 200 meter gehanteerd te worden. Het plangebied bevindt zich op 800 meter, deze varkenshouderij vormt daarmee geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

Ten westen van het plangebied ligt aan de F. Kortlanglaan 116 een eendenslachterij. Deze slachterij betreft een vergunningplichtige inrichting (type C). Het bedrijf is gebonden aan de voorschriften uit haar vergunning. Dit geldt ook voor het voorkomen van geurhinder op omliggende woningen. De minimale afstand tussen de milieubelastende instelling en het geurgevoelige object moet derhalve 50 meter bedragen. De feitelijke afstand tussen de dichtstbijzijnde bedrijfshal en de hoek van de nieuwe kantoorbestemming bedraagt circa 300 meter. Op basis van die afstand kan bepaald worden dat het geurgevoelige object geen hinder van elkaar zal ondervinden.

4.5.3. Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.6. Rail- en wegverkeerslawaaai en industrielawaaai

4.6.1. Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaaai en industrielawaaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

Wegverkeerslawaaai

Met betrekking tot geluid veroorzaakt door het wegverkeer is in de Wet geluidhinder de verplichting opgenomen tot het verrichten van onderzoek naar de geluidsbelasting op de gevels van (nieuw geprojecteerde) woningen en andere geluidgevoelige objecten. Op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) hoofdstuk VI, afdeling 1 bevindt zich aan weerszijden van een weg een zone. Als in deze zone geluidgevoelige bebouwing wordt geprojecteerd dan dient akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. De breedte van deze zone is afhankelijk van:

- de ligging van de weg in stedelijk of buitenstedelijk gebied;
- het aantal rijstroken.

In stedelijk gebied worden twee typen wegen onderscheiden, met aan weerszijden van de weg de volgende zonebreedtes:

- wegen met een of twee rijstroken: 200 meter;
- wegen met drie of meer rijstroken: 350 meter.

In buitenstedelijk gebied worden drie typen wegen onderscheiden, met aan weerszijden van de weg de volgende zonebreedtes:

- wegen met een of twee rijstroken: 250 meter;
- wegen met drie of vier rijstroken: 400 meter;
- wegen met vijf of meer rijstroken: 600 meter.

De volgende wegen hebben op grond van artikel 74 Wgh geen zone:

- wegen gelegen in een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen met een maximum snelheid van 30 km/uur.

Spoorweglawaaai

Spoorwegen hebben een zone, waarvan de breedte afhankelijk is van de hoogte van het geluidsproductieplafond. In artikel 1.4 van het Besluit geluidhinder is de breedte van de zone aangegeven. De zonebreedte varieert van 100 tot 1.200 meter. Bij ontwikkelingen rond geluidsgevoelige bestemmingen in de zone of wijzigingen aan de spoorlijn moet akoestisch onderzoek worden gedaan. Op basis van de uitkomsten kunnen zo nodig maatregelen worden overwogen.

De voorkeursgrenswaarde en maximaal toegestane geluidsbelasting bedragen respectievelijk 55 en 68 dB (Lden), afhankelijk van de situatie.

Industrielawaai

Rondom industrieterreinen waarop de mogelijkheid aanwezig is tot vestiging van zogenaamde grote lawaaimakers, is op grond van art. 41 van de Wgh een geluidszone vastgesteld. In geval van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen binnen de zone of een wijziging aan het industrieterrein of de geluidszone is een akoestisch onderzoek vereist. Op basis van de uitkomsten kunnen zo nodig maatregelen worden overwogen.

De voorkeursgrenswaarde en maximaal toegestane geluidsbelasting bedragen respectievelijk 50 en 65 dB(A) (Letm), afhankelijk van de situatie. Buiten de zone mag de geluidsbelasting nooit meer dan 50 dB(A) (Letm) bedragen. Er dient te worden gewaarborgd dat deze waarde, en de eventuele vastgestelde hogere grenswaarden niet worden overschreden. Middels zogenaamd zonebeheer wordt daarvoor continu de totale vergunde geluidsbelasting vanwege het industrieterrein beheerd.

4.6.2. Onderzoek

Met de beoogde ontwikkeling wordt een kantoor gerealiseerd. Op basis van de Wet geluidhinder is een kantoor geen geluidsgevoelig object. Het aspect geluid vormt daarom geen belemmering voor deze ontwikkeling.

4.6.3. Conclusie

Vanuit het aspect geluid zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.7. Bodem

4.7.1. Algemeen

Bij de verkenning van mogelijkheden om nieuwe functies in een gebied te realiseren dient de bodemkwaliteit te worden betrokken. Inzicht in eventuele beperkingen aan het bodemgebruik (i.v.m. milieuhygiënische risico's voor mens, plant en dier) is noodzakelijk om te beoordelen of de grond geschikt is voor de beoogde functie. Er mogen namelijk geen nieuwe gevoelige functies op een zodanig verontreinigd terrein worden gerealiseerd, dat schade is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. Bovendien dient een bodemonderzoek uitgevoerd te worden indien gebouwen worden gerealiseerd voor menselijk verblijf.

4.7.2. Onderzoek

Voor de beoogde ontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek en asbest in puin onderzoek uitgevoerd door Grondvitaal BV. De rapportage behorende bij het uitgevoerde bodemonderzoek is opgenomen in bijlage 2. Onderstaand staan in dit hoofdstuk de conclusies met betrekking tot deze onderzoeken weergegeven.

De status van de grond- en grondwatermonsters is heel strikt genomen niet te beschouwen als onverdacht. Formeel gesproken is de kwalificatie verdacht van toepassing. De aangetroffen concentraties zijn echter van minieme aard en geven geen aanleiding tot aanvullend onderzoek. De invloed hiervan op de volksgezondheid en het milieu is nihil.

Met betrekking tot asbest is formeel gezien is een 'nader asbest in puin onderzoek' noodzakelijk. Het gewogen asbestgehalte van 60 mg/kg.ds van inspectiegat G03 wordt echter veroorzaakt door de twee aangetroffen stukjes

asbesthoudend materiaal. In geen van de overige gaten is asbest aangetroffen, tevens zit in het monster van de fijne fractie slechts 1,8 mg/kg.ds asbest. In de overige puinmonsters is geen asbest aangetroffen. Tevens valt het inspectiegat G03 buiten het bouwblok. Derhalve is geconcludeerd dat een nader onderzoek 'asbest in puin' niet noodzakelijk is.

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd dat de milieu-hygiënische kwaliteit van de grond geen belemmering vormt voor de geplande planologische procedure, aanvraag omgevingsvergunning en de geplande herinrichting van de locatie.

4.7.3. Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.8. Externe veiligheid

4.8.1. Algemeen

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport ervan. Op basis van de criteria zoals onder andere gesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) worden bedrijven en activiteiten geselecteerd die een risico op zware ongevallen met zich mee (kunnen) brengen. Daarbij gaat het vooral om de grote chemische bedrijven, maar ook om kleinere bedrijven als LPG-tankstations en opslagen van bestrijdingsmiddelen. Daarnaast zijn (hoofd)transportassen voor gevaarlijke stoffen, zoals buisleidingen, spoor-, auto-, en waterwegen, ook als potentiële gevarenbron aangemerkt.

Het externe veiligheidsbeleid heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken zijn gemeenten en provincies verplicht om bij besluitvorming in het kader van de Wet milieubeheer en de Wet op de ruimtelijke ordening de invloed van een risicobron op zijn omgeving te beoordelen. Daartoe wordt binnen het werkveld van de externe veiligheid veelal het plaatsgebonden risico en het groepsrisico gehanteerd.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans dat een persoon die zich gedurende een jaar onafgebroken onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico wordt per bedrijf en transport vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen deze kans 1×10^{-6} (één op de miljoen) bedraagt.

Het groepsrisico (GR) is een berekening van de kans dat een groep personen binnen een bepaald gebied overlijdt ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De oriëntatiewaarde geeft hierbij de indicatie van een aanvaardbaar groepsrisico. Indien een ontwikkeling is gepland in de nabijheid van een risicobron geldt afhankelijk van de ontwikkeling een verantwoordingsplicht voor het toelaten van gevoelige functies.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Voor bepaalde risicovolle bedrijven geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Hierin zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd.

Transport van gevaarlijke stoffen (water, spoor, weg)

Voor de beoordeling van de risico's vanwege transport van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), met als uitvloeisel het zogeheten Basisnet en de bijbehorende regeling Basisnet.

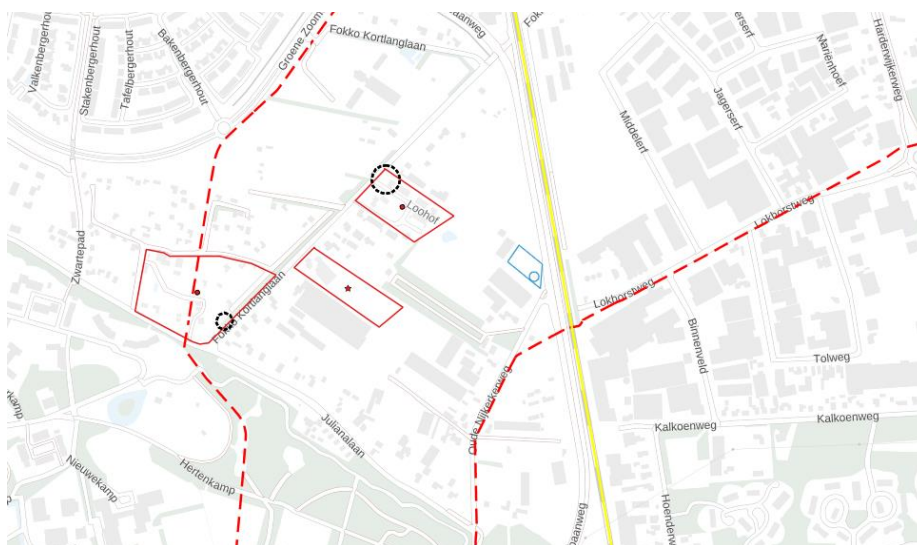
Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Voor de beoordeling van de risico's van transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Naast de toetsing aan het plaatsgebonden risico en het groepsrisico is hierin vastgelegd dat aan weerszijden van een buisleiding een bebouwingsvrije afstand moet worden aangehouden voor beheer en onderhoud aan de buisleidingen.

4.8.2. Onderzoek

In bijlage 3 is een memo toegevoegd over externe veiligheid. Onderhavig plan voorziet in de realisatie van een nieuw beperkt kwetsbaar object, te weten kantoorgebouw. Voor de ontwikkeling zijn de spoorlijn Amersfoort – Zwolle en de aardgasbuisleiding N-570-20 relevante risicobronnen. Onderstaande figuur 4.3 toont een uitsnede van de Risicokaart, hierin zijn het plangebied en de dichtstbijzijnde risicobronnen weergegeven. De linker aardgasbuisleiding, te definiëren als A-510, heeft gezien de afstand geen significante invloed op het plangebied. Deze is daarom ook buiten beschouwing gelaten in dit hoofdstuk. De rechter aardgasbuisleiding, N-570-20, heeft een uitwendige diameter van 316 millimeter en een maximale werkdruk van 4000 kPa. De spoorlijn is gecategoriseerd als 'basisnet spoortraject met PAG-indicatie'. Het plasbrandaandachtsgebied (PAG) is het gebied tot 30 meter aan weerszijden van het spoorlijn waarin, bij de realisering van (kwetsbare) objecten, rekening dient te worden gehouden met de effecten van een plasbrand. De 30 meter voor het PAG wordt gemeten vanaf het buitenste spoorstaaf van het buitenste doorgaande spoor.

In het afstemmingsoverleg is aangegeven dat het groepsrisico volledig verantwoord zal moeten worden op niveau 1. In hoofdstuk 4 van de beleidsvisie externe veiligheid regio Noord-Veluwe staat beschreven waar de verantwoording aan zal moeten voldoen. Deze verantwoording zal tot stand komen als gevolg van een nauwe samenwerking tussen de veiligheidsregio Noord-Veluwe en de initiatiefnemer.



Figuur 4.3 Uitsnede risicokaart omgeving plangebied

Transport over het water

Het plangebied bevindt zich niet binnen een invloedsgebied van een waterweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De risico's als gevolg van transport over het water vormen geen aandachtspunt voor de planvorming waardoor een verantwoordingsplicht niet aan de orde is.

Transport over de weg

In of in de directe omgeving van het plangebied liggen geen wegen waarover transport met gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Transport over het spoor

Op circa 33 meter ten oosten van het plangebied bevindt zich de spoorlijn Amersfoort - Hattem. Deze spoorlijn is opgenomen in het Basisnet spoor. Het plangebied ligt buiten de plaatsgebonden risicocontour 10-6 (1-6 m) en het plasbrandaandachtsgebied (30 m), maar ligt wel binnen het invloedsgebied groepsrisico (4.000 m) van spoorlijn Amersfoort - Hattem. Een deel van het plangebied is gelegen binnen 200 meter van de spoorlijn.

Dit houdt in dat het plaatsgebonden- en groepsrisico, ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de spoorlijn Zwolle - Amersfoort, verantwoord moet worden. Ook hier geldt dat deze tot stand zal komen als gevolg van samenwerking tussen de veiligheidsregio Noord-Veluwe en de initiatiefnemer.

Overige bronnen

In westelijke richting bevindt zich een vuurwerkopslag en een propaantank. Beiden bevinden zich op ruim meer dan 200 meter van het plangebied. Deze liggen niet binnen de aangegeven risicocontouren met betrekking tot deze bronnen.

4.8.3. Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.9. Luchtkwaliteit

4.9.1. Algemeen

Door de uitstoot van uitlaatgassen van onder andere de industrie en verkeer komen schadelijke stoffen in de lucht. Vooral langs drukke wegen kunnen de concentraties van verschillende stoffen zo hoog zijn dat deze de gezondheid kunnen aantasten. Om te voorkomen dat de gezondheid wordt aangetast door luchtverontreiniging dient bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden te worden met de luchtkwaliteit ter plaatse. De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in hoofdstuk vijf (luchtkwaliteitseisen) van de Wet milieubeheer (Wm). Het doel is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. De implementatie van de kaderrichtlijn en dochterrichtlijnen is primair gericht op het voorkomen van effecten op de gezondheid van mensen. De grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, zwevende deeltjes, lood, koolmonoxide en benzeen geven het kwaliteitsniveau van de buitenlucht aan, dat op een gegeven tijdstip moet zijn bereikt.

Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna te noemen: Wet luchtkwaliteit), het Besluit niet in betekenende mate en het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) stellen grenzen aan de concentraties van luchtverontreinigende stoffen. De meest kritische stoffen ten gevolge van het verkeer zijn stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀).

De Wet luchtkwaliteit en het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) stellen dat ruimtelijke plannen doorgang kunnen vinden indien:

- de luchtkwaliteit ten gevolge van de plannen per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft;
- de plannen niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de concentratie van NO₂ en PM₁₀ in de buitenlucht. Vanaf het in werking treden van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit op 1 augustus 2009 wordt onder een NIBM bijdrage een bijdrage van minder dan 3% verstaan;
- de plannen niet leiden tot het overschrijden van een grenswaarde;
- gevoelige bestemmingen (waaronder woningen, scholen en zorginstellingen) niet binnen 300 meter van een rijksweg en 50 meter van een provinciale weg worden gerealiseerd (of indien binnen deze zones geen sprake is van een (dreigende) overschrijding).

Het Besluit NIBM heeft een aantal NIBM-grenzen vastgesteld, waarvan met zekerheid kan worden gesteld dat de 3%-grens niet wordt overschreden, te weten:

1. Woningbouw: 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en = 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling;
2. Kantoorlocaties: = 100.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en = 200.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

In alle overige gevallen of combinaties van bovenstaande grenzen moet middels een berekening worden aangetoond of de bijdrage niet in betekenende mate is of dat de grenswaarden niet worden overschreden. Tevens is in het Besluit NIBM een anticumulatie bepaling opgenomen, die zegt dat de effecten van beoogde ontwikkelingen in de omgeving van het projectgebied moeten worden meegenomen in de beoordeling van het betreffende plan. Hiermee wordt voorkomen dat verschillende NIBM-projecten samen toch in betekenende mate bijdragen aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.9.2. Onderzoek

Het initiatief betreft de realisatie van één kantoorgebouw van 1.090 m² bvo. Dit betekent dat de ontwikkeling ruim onder de NIBM-grenzen valt en dus niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.9.3. Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.10. Besluit milieueffectrapportage

4.10.1. Algemeen

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een ruimtelijke plan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan); Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3); Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4); Er ontstaat een m.e.r.- (beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of bestemmingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevaldefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). In het geval dat een activiteit wel genoemd staat in de D-lijst maar onder de genoemde drempelwaarde blijft, is een vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig.

4.10.2. Onderzoek

Drempelwaarden Besluit m.e.r.

In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. Wel is sprake van een activiteit die is opgenomen in onderdeel D van het Besluit m.e.r., namelijk: 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'.

Daarom dient te worden getoetst of er sprake is van m.e.r.-beoordelingsplicht. Hier is sprake van indien de activiteiten de volgende drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Gezien de drempelwaarden wordt geconcludeerd dat voor deze ruimtelijke onderbouwing geen sprake is van een m.e.r. beoordelingsplicht. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Gelet op de aard- en omvang van de voorgenomen ontwikkeling is het de vraag of er sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' als bedoeld in onderdeel D 11.2 van het Besluit milieueffectrapportage. Uit jurisprudentie (ABRvS 15 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:694) volgt dat het antwoord op deze vraag afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene ontwikkeling moet worden beoordeeld of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Niet relevant is of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r., de verwachte milieuhinder en cumulatie met andere projecten), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen significante nadelige milieugevolgen optreden. Eén en ander is tevens bevestigd in de in hoofdstuk 4 opgenomen milieu- en omgevingsaspecten en de daarvoor, indien van toepassing, uitgevoerde onderzoeken. Hoofdstuk 4 wordt in dit geval beschouwd als vormvrije m.e.r.-toets.

4.10.3. Conclusie

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing is niet m.e.r.-plichtig. Tevens zijn geen significante nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de beoogde ontwikkeling.

4.11. Flora en Fauna

4.11.1. Algemeen

Bij ruimtelijke planvorming moet aandacht worden besteed aan de natuurwetgeving. Per 1 januari 2017 is de Wet Natuurbescherming van kracht. Deze wet vormt het belangrijkste juridische kader voor natuurbescherming en regelt de bescherming van flora en fauna, gebieden en bossen. Ook geeft de wet invulling aan de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn via de aanwijzing van Natura 2000-gebieden. In de nieuwe Wet

Natuurbescherming zijn drie bestaande wetten samengevoegd, te weten de Flora- en Faunawet, de Natuurbeschermingswet en de Boswet.

Gebiedsbescherming

Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling dient te worden onderzocht of het plangebied in of bij een speciale beschermingszone (sbz) als bedoeld in de Wet Natuurbescherming ligt. Hierbij wordt uitvoering gegeven aan de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. De kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten mogen niet worden aangetast. Er is nagegaan of het plangebied zich in, of in directe omgeving van, beschermd natuurgebied bevindt.

Soortbescherming

Een ander doel van de Wet Natuurbescherming is het in stand houden van in het wild voorkomende plant- en diersoorten. Beschermde diersoorten zijn onder andere bijna alle zoogdieren, vogels, amfibieën en reptielen die van nature in het wild in Nederland voorkomen. De bescherming wordt geregeld op drie manieren. Ten eerste via het verbieden van handelingen die de instandhouding van soorten direct in gevaar kunnen brengen. Ten tweede kunnen kleine objecten (bijv. grot, fort) of terreinen worden aangewezen als beschermd gebied als het gebied van groot belang is voor het voortbestaan van een soort. En ten derde moet voor ingrepen, waarbij soorten of objecten zijn betrokken die vallen onder de Wet Natuurbescherming, een ontheffing worden aangevraagd.

Bescherming houtopstanden

De oude Boswet kende twee belangrijke instrumenten: meldingsplicht en herplantplicht. Wie (een deel van) een houtopstand velt, moet dit tevoren melden en heeft de plicht om hetzelfde areaal te herplanten. Dit instrumentarium blijft behouden. Provincies gaan bepalen welke gegevens bij een melding moeten worden aangeleverd. De herplantplicht vervalt voor het vellen van een houtopstand in verband met realisatie van een Natura 2000-doel.

4.11.2. Onderzoek

Gebiedsbescherming

Inzake gebiedsbescherming is een voortoets Wet natuurbescherming uitgevoerd door Craeft advies, het onderzoek zit in bijlage 2. Op grond van de uitgevoerde Aeries-berekeningen blijkt dat zowel in de aanlegfase als gebruiksfase geen sprake is van stikstofdepositie op het Natura 2000 gebied Veluwe (en/of andere gebieden).

Soortenbescherming

Habitat Ecologie heeft een quickscan flora en fauna uitgevoerd voor het onderdeel soortenbescherming, deze is opgenomen in bijlage 3. De conclusies zijn hieronder overgenomen. Het onderzoek is als bijlage bij de omgevingsvergunning toegevoegd. Op basis van de uitgevoerde QuickScan kunnen de onderzoeksvragen t.a.v. soortenbescherming worden beantwoord:

S1. Welke WNB-beschermde soorten maken (mogelijk) gebruik van de planlocatie? *Konijn en bosmuis (vrijgesteld in de provincie Gelderland, alleen algemene zorgplicht)*

S2. Wat zijn de effecten van de voorgenomen werkzaamheden op deze beschermde soorten? *Door terrein ongeschikt te maken zijn er geen nadelige effecten voor de soort.*

S3. Is aanvullend ecologisch onderzoek naar één of meerdere soorten noodzakelijk? *Nee.*

S4. Welke voorzorgsmaatregelen dienen te worden uitgevoerd om negatieve effecten op beschermde soorten te voorkomen of te beperken? *Geen.*

S5. Is het noodzakelijk om voor de voorgenomen werkzaamheden een ontheffing van de Wet natuurbescherming aan te vragen? *Nee.*

Houtopstanden

De te rooien bomen worden niet beschermd op gronden van de Wet natuurbescherming. Er hoeft geen (omgevings-)vergunning te worden aangevraagd en de voorgenomen activiteiten leiden niet tot wettelijke consequenties in het kader van houtopstanden.

4.11.3. Conclusie

Uit het bovenstaande blijkt dat de ontwikkeling geen afbreuk doet aan het bepaalde in de Wet Natuurbescherming. Vanuit het oogpunt van de Wet Natuurbescherming bestaan er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.12. Water

4.12.1. Onderzoek

Het plangebied een oppervlakte van 2.887 m². Van deze oppervlakte bestaat 1.874m² uit bebouwing, terras en parkeerplaatsen, ofwel verharding. 1.013m² bestaat uit groen. De verharding ten opzichte van de vorige situatie neemt toe. De onverharde grond in het plangebied heeft van nature een gunstig effect op infiltratie van hemelwater in de bodem. Groenstructuren zorgen daarnaast ten tijde van hitte voor verkoeling door verdamping.

Met betrekking tot waterberging zijn er twee opties die worden afgewogen. Zo bestaat er de mogelijkheid om via wadiachtige verlagingen in het groene oppervlak te brengen en is het mogelijk om infiltratiekratten onder de parkeerplaatsen aan te leggen. De initiatiefnemer zal in samenwerking met de gemeente en het waterschap tezamen komen tot de beste optie met betrekking tot waterberging. Verder zal met de beoogde ontwikkeling het beleid en de visie van het waterschap Vallei en Veluwe in acht worden genomen.

4.12.2. Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.13. Leidingen

4.13.1. Algemeen

In het kader van de ruimtelijke onderbouwing dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van ondergrondse planologisch relevante leidingen (hoofdtransportleidingen). Indien daartoe aanleiding bestaat dient rondom een leiding een zone te worden aangegeven waarbinnen mogelijke beperkingen gelden.

4.13.2. Onderzoek

Aardgastransportleidingen

Nabij het plangebied ligt de hogedruk aardgasleiding N-570-20. De aardgasleiding situeert zich op circa 100 meter van het plangebied. In hoofdstuk 4.8 Externe veiligheid staat dit onderdeel nader beschreven. Gezien de afstand vormt deze aardgastransportleiding geen belemmering voor de ontwikkeling.

Hoogspanningsleidingen

In het plangebied of in de nabijheid hiervan bevinden zich geen hoogspanningsleidingen.

Rioolleidingen

De rioolleidingen leiden voor dit plan leidt dit niet tot enige belemmering

Watertransportleidingen

In het plangebied of in de nabijheid hiervan bevinden zich geen watertransportleidingen.

Straalverbindingen

In het plangebied of in de nabijheid hiervan bevinden zich geen straalverbindingen.

Kabels en niet planologisch relevante leidingen

Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning wordt de wettelijk verlichte KLIC-melding uitgevoerd. Een dergelijke melding zorgt ervoor dat netwerkbeheerders van kabels en leidingen een melding krijgen van geplande werkzaamheden in de ondergrond. Aan de hand van de melding sturen netwerkbeheerders tekeningen naar de aanvrager. De tekeningen kunnen vervolgens gebruikt worden om na te gaan of er kabels en leidingen aanwezig zijn op de plaats waar gegraven gaat worden. Tijdens het bouwrijp maken van het plangebied worden deze bestaande kabels en leidingen verwijderd dan wel omgelegd.

4.13.3. Conclusie

Nabij het plangebied is één planologisch relevante leiding aanwezig, deze vormt echter geen belemmering voor de ontwikkeling. Bij graafwerkzaamheden op het terrein dient wel rekening te worden gehouden met eventueel aanwezige kabels en niet-planologische leidingen.

4.14. Verkeer en parkeren

4.14.1. Algemeen

Om te bepalen of het plan geen negatieve effecten heeft op omliggende wegen en de parkeersituatie, worden in deze paragraaf de effecten beschreven van het plan op het verkeer en de parkeersituatie. Voor parkeren wordt getoetst aan de voor het plangebied geldende parkeernormen. Benadrukt moet worden dat bij de berekening van verkeersgeneratie en parkeerbehoefte is uitgegaan van een worst-case scenario. Dat wil zeggen dat de daadwerkelijk aantallen naar verwachting aanzienlijk lager zullen uitvallen.

4.14.2. Onderzoek

Verkeer

Om de verkeersgeneratie te berekenen is gebruik gemaakt van kencijfers van de CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren (381, december 2018)'. Het beoogde kantoorgebouw zal voor een toename van het aantal verkeersbewegingen leiden. De verkeersgeneratie zal hoofdzakelijk bestaan uit verkeersbewegingen vanaf het kantoorgebouw richting woonbestemmingen in de regio.

Het kantoor valt onder de CROW categorie 'commerciële dienstverlening (kantoor met baliefunctie)'. Het plangebied valt onder de categorie 'buitengebied', daarnaast is de gehele gemeente Ermelo aan te duiden als 'weinig stedelijk'. Er zijn weliswaar verschillende bedrijfsbestemmingen en woonbestemmingen aanwezig, echter wordt het plangebied ook nog omringd door groene open gebieden. De verkeersgeneratie wordt op basis van het CROW berekend per 100m² bvo, hierbij is het gemiddelde als uitgangspunt genomen. Dit resulteert in een totale verkeersgeneratie van 180,94 vervoersbewegingen per etmaal.

In het voorproces heeft de gemeente aangegeven om eventuele nieuwe opties aan te wenden voor ontsluiting van het verkeer. Als meest geschikte optie is gekozen de bestaande inrit te verkleinen en te uniformiseren. Het verkeer kan via deze inrit worden ontsloten van het plangebied. Het verkeer wordt direct ontsloten op de koolbaanweg. Gezien de inrichting van deze weg als ontsluitingsweg gaat het verkeer hier direct op in het heersende verkeersbeeld.

Parkeren

Met de realisatie van een kantoorgebouw neemt ook het aantal auto's dat in het plangebied parkeert, ofwel de parkeerbehoefte, toe. In het vigerende bestemmingsplan 'De Driehoek 2016' staat beschreven dat met betrekking tot parkeren alle initiatiefnemers op eigen terrein moeten voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de geldende parkeernormen van de gemeente Ermelo. In het kader van parkeren hanteert de gemeente Ermelo de 'Nota Parkeernormen Ermelo'. Deze nota is opgesteld op basis van de CROW publicatie 317 'Kerncijfers parkeren en verkeersgeneratie'. In onderstaande figuur 4.6 staan de parkeernormen uit deze nota voor de 'Hoofd functie werk' weergegeven.

Voor het plangebied is uitgegaan van 'Buitengebied'. Een kantoor (met baliefunctie) commerciële dienstverlening genereert een parkeerbehoefte van 3,6 per 100m² bvo. Dit resulteert in een totale parkeerbehoefte van 39,3.

	Eenheid	Centrum Ermelo	Rest bebouwde kom + Dorpskern	Buitengebied	Aandeel bezoekers
kantoor (zonder baliefunctie)	100 m2 bvo	1,9	2,6	2,6	5%
kantoor (met baliefunctie) commerciële dienstverlening	100 m2 bvo	2,5	3,6	3,6	20%
bedrijf arbeidsintensief/ bezoekersextensief (bijv. industrie)	100 m2 bvo	1,6	2,4	2,4	5%
bedrijf arbeidsextensief/ bezoekersextensief (bijv. loods)	100 m2 bvo	0,7	1,1	1,1	5%
bedrijfsverzamelgebouw	100 m2 bvo	1,4	2,0	2,0	5%

Figuur 4.6 Parkeernormen 'Nota Parkeren Ermelo'

Met onderhavig plan worden 35 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Gesteld wordt dat gelet op onderstaande aspecten voorzien deze parkeerplaatsen in de volledige parkeerbehoefte.

- Het bedrijf beschikt over circa 25 werknemers. Bij een huidige 100% bezetting zijn er nog 10 parkeerplaatsen beschikbaar.
- Werknemers zullen niet altijd tegelijk aanwezig zijn.
- Een aandeel werknemers zal per fiets reizen. Voor deze fietsen wordt ook parkeerplek gerealiseerd. Tevens voor bezoekers wordt deze mogelijkheid aangeboden.
- Werknemers en bezoekers zullen niet altijd tegelijk aanwezig zijn.

4.14.3. Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.15. Trillingen

4.15.1. Algemeen

Met betrekking tot schade aan gebouwen, wordt gebruik gemaakt van de in 2002 (in 2017 herzien) door de Stichting Bouwresearch (SBR) gepubliceerde richtlijn deel A. Dit deel gaat over het meten en beoordelen van trillingen met het oog op mogelijke schade aan een gebouw. Onder schade wordt niet alleen het (gedeeltelijk) instorten van een bouwwerk verstaan, maar ook een vermindering van draagkracht van een bouwwerk of vermindering van de economische waarde door bijvoorbeeld scheurvorming in afwerkklagen. De richtlijn is bedoeld om een trillingssterkte (verkregen door meting) te beoordelen. De sterkte van de trilling wordt uitgedrukt in de trillingssnelheid, waarbij met name de hoogste trillingssnelheid in de tijd (V_{top} in mm/s) een belangrijke rol speelt. Daarnaast is ook het bepalen van de dominante frequentie van belang.

Ondanks het gebruik van goede meetapparatuur blijft er altijd een bepaalde onzekerheid bestaan over het meetresultaat. In deel A is hiermee rekening gehouden door het toepassen van veiligheidsfactoren op zowel het meetresultaat als op de toetswaarden. Door toepassing van een veiligheidsfactor op het meetresultaat wordt het type meting in rekening gebracht. Bij een indicatieve meting (één meetpunt voor een hele belending) bestaat namelijk een grotere kans dat niet de maximale trillingssterkte van een bouwwerk is gemeten dan bij een beperkte meting (minimaal 2 meetpunten) of uitgebreide meting (veel meetpunten). Het meetresultaat van een indicatieve meting wordt daarom met een factor 1,6 vermenigvuldigd, alvorens een beoordeling kan plaatsvinden.

Ook bij de grenswaarden geldt een veiligheidsfactor. Deze factor brengt het type trilling in rekening. Er bestaat onderscheid tussen kortdurende trillingen (botsingen of explosies), herhaald kortdurende trillingen (heiwerkzaamheden en passages door rail- en wegverkeer) en continue trillingen (intrillen damwanden en hoogfrequente machines).

De grenswaarde wordt gedeeld door de veiligheidsfactor. De veiligheidsfactor is voor verwerking van de meetresultaten automatisch ingesteld. In de getoonde grafieken zijn alle veiligheidsfactoren verwerkt. De grenswaarden zijn niet voor alle gebouwen hetzelfde. Er bestaat onderscheid tussen de constructiewijze en staat van het bouwwerk. Categorie 1- bouwwerken (gewapend beton en hout) kennen de hoogste grenswaarden, omdat deze gebouwen het sterkst zijn. Categorie 2 bouwwerken (metselwerk en niet gewapend beton). Bij beide categorieën wordt vervolgens nog onderscheid gemaakt op basis van de staat van het pand: niet gevoelig, gevoelig en/of monumentaal.

De grenswaarde is verder afhankelijk van de frequentie van de trillingen. Over het algemeen geldt: hoe lager de frequentie, hoe lager de grenswaarde. Hoe hoger de frequentie, hoe hoger de grenswaarde.

Overschrijding van de grenswaarde hoeft per definitie niet tot schade te leiden. Pas bij een zekere mate van overschrijding neemt de kans op daadwerkelijke schade toe. Als de grenswaarde niet wordt overschreden, is de kans op schade aanvaardbaar klein (minder dan 1%).

4.15.2. Onderzoek

In November 2021 heeft Jantril BV een trillingenonderzoek uitgevoerd ter hoogte van Fokko Kortlanglaan 152 te Ermelo. Dit onderzoek is opgenomen in de bijlagen van het bestemmingsplan 'Fokko Kortlanglaan 150-152'. Het doel van het onderzoek is om de trillingsniveaus afkomstig van het nabij gelegen treinspoor in kaart te brengen op de meetlocaties voor nieuwe woonbestemmingen.

Het trillingenonderzoek is uitgevoerd in een open veld. Conform de geldende SBR-richtlijn deel B (hinder voor personen) zijn er gedurende de meetperiode geen overschrijdingen gemeten van de streefwaarden op basis van de trillingen afkomstig van het treinverkeer. Conform de richtlijn, en gezien de gemeten waarden, is de kans op hinder als gevolg van de trillingen van het treinverkeer aanneemelijk klein voor het plangebied van het bestemmingsplan 'Fokko Kortlanglaan 150-152'.

Gelet op de resultaten van het onderzoek en de vergelijkbare afstand van het plangebied tot het treinspoor zijn de conclusies van dit onderzoek te extrapoleren naar onderhavig plan. Daarnaast is op basis van het uitgevoerde onderzoek geconcludeerd dat bebouwing van een bepaalde massa minder beïnvloedbaar zijn voor trillingen dan open gebied. De te realiseren huizen uit het bestemmingsplan 'Fokko Kortlanglaan 150-152' zijn van dusdanige massa dat de trillingen in de woningen aanneemelijk lager zullen zijn dan gemeten resultaten. Met onderhavig plan wordt een nieuw kantoorgebouw gerealiseerd, dit gebouw bevat meer massa dan een woning. Daarom kan in dit geval dan gesteld worden dat de trillingen in het gebouw lager zullen uitvallen dan eventueel gemeten resultaten. Geconcludeerd kan worden dat de trillingen als gevolg van het treinverkeer geen significant negatieve hinder veroorzaken in het plangebied van onderhavig plan.

4.15.3. Conclusie

Het aspect trillingen vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5. Uitvoerbaarheid

5.1. Financiële uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ruimtelijke procedure dient op grond van artikel 3.1.6 lid f van het Bro onderzoek plaats te vinden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan.

Met de inwerkingtreding van de Wro op 1 juli 2008 is de gemeente verplicht, op grond van artikel 6.12 lid 1 van die wet, tot kostenverhaal bij grondexploitatie. Deze verplichting houdt in dat als de gemeente er bij een ruimtelijke ontwikkeling niet in slaagt met alle particuliere eigenaren in het gebied een overeenkomst te sluiten over grondexploitatie, de gemeente publiekrechtelijk de kosten moet verhalen bij alle eigenaren in het exploitatiegebied waarmee niet is gecontracteerd. Gemaakte kosten (limitatief opgesomd in artikelen 6.2.3 tot en met 6.2.5 van het Bro) zoals plankosten, onderzoekskosten, kosten van inrichting van de openbare ruimte etc. kunnen worden verhaald door middel van een exploitatieplan dat gelijktijdig met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

De toepassing voor het afdwingbare kostenverhaal richt zich op bouwplannen. De definitie van wat onder een bouwplan wordt verstaan is opgenomen in artikel 6.2.1 Bro (o.a. bouw van 1 of meer woningen, bouw van 1 of meer hoofdgebouwen). Het bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van één hoofdgebouw. Deze ontwikkeling maakt daarmee een bouwplan mogelijk in de zin van artikel 6.2.1 Bro.

De gemeente Ermelo en de initiatiefnemers sluiten een anterieure overeenkomst met betrekking tot de financiële afhandeling van het plan. In de overeenkomst worden afspraken gemaakt aangaande de realisatie van de plannen en het verhalen van ambtelijke kosten. Het vaststellen van een exploitatieplan is derhalve niet meer nodig; het kostenverhaal is namelijk anderszins verzekerd.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor het aanvragen van een omgevingsvergunning, waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan, wordt de uitgebreide procedure uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) gevolgd. De procedure hiervoor is opgenomen in artikel 2.12 eerste lid sub a onder 3 van de Wabo. Binnen zes maanden na ontvangst van de aanvraag moet het college van burgemeester en wethouders beslissen over het verlenen van de vergunning. Tijdens deze periode moet de aanvraag zes weken ter visie worden gelegd, waarbij de mogelijkheid aan een ieder wordt geboden voor het indienen van zienswijzen. Na de bekendmaking van het besluit kan door belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend beroep worden ingesteld.

In het kader van participatie is een informatiebijeenkomst georganiseerd voor de omwonenden. Middels deze informatiebijeenkomst hebben omwonenden de kans gekregen om te worden ingelicht met betrekking tot de beoogde ontwikkeling. De omwonenden reageerden positief met betrekking tot het uiterlijk van het beoogde kantoorgebouw en de reeds voltooide sloop van de oude bebouwing. Het verslag van de informatiebijeenkomst is opgenomen in bijlage 5.

6. Conclusie

In voorliggende ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat er vanuit beleidsmatig- (hoofdstuk 2), stedenbouwkundig en landschappelijk- (hoofdstuk 3) en milieu- en omgeving (hoofdstuk 4) oogpunt geen belemmeringen zijn voor de ontwikkeling van een kantoorgebouw aan de Oude Nijkerkerweg 169 te Ermelo. Het initiatief is in overeenstemming met een 'goede ruimtelijke ordening' en vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord.

Bijlagen

Bijlage 1 – Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 2 – Voortoets Wnb

Bijlage 3 – Quicksan flora en fauna

Bijlage 4 – Memo externe veiligheid

Bijlage 5 – Verslag informatiebijeenkomst