

2015

Gemeente Ermelo

De Driehoek

ruimtelijke onderbouwing



Veen Architecten bna bv

Fazantlaan 19
3852 AM Ermelo
0653 364 384
djveen@icloud.com

[herziening van het bestemmingsplan de Driehoek Ermelo]

Ruimtelijke onderbouwing voor een partiële planwijziging van het perceel Oude Nijkerkerweg
165 Ermelo

INHOUDSOPGAVE

- 1. TOELICHTING**
 - 1.1 Inleiding**
 - 1.2 Inhoudelijk kader**
 - 1.2.1 Aanleiding partiële herziening
 - 1.2.2 Achtergrond
 - 1.2.3 Vigerend plan
 - 1.2.4 Opzet van de herziening
 - 1.2.5 Ruimtelijke effecten
 - 1.2.6 Voorwaarden
 - 1.3 Beleidskader**
 - 1.3.1 Rijksbeleid
 - 1.3.2 Provinciaal beleid
 - 1.3.3 Gemeentelijke beleid
 - 1.4 Randvoorwaardelijke en wettelijk kader**
 - 1.4.1 Verkeer / infrastructuur
 - 1.4.2 Bodem
 - 1.4.3 Geluid
 - 1.4.4 Luchtkwaliteit
 - 1.4.5 Water
 - 1.4.6 Externe veiligheid
 - 1.4.7 Flora & Fauna
 - 1.4.8 Archeologie & Cultuurhistorie
 - 1.5 Locatie specifieke aspecten**
 - 1.6 Inspraak en overleg**

2. VOORSCHRIFTEN

PLANKAART

BIJLAGEN

PROCEDURE

Herziening van het bestemmingsplan De Driehoek

voor het perceel Nijkerkerweg 165 Ermelo

1. TOELICHTING

1.1 Inleiding

Voor u ligt de herziening van het bestemmingsplan “De Driehoek 1978” van de gemeente Ermelo, vastgesteld op 21 december 1978, voor het perceel Oude Nijkerkerweg 165 te Ermelo. Een herziening van een bestemmingsplan als deze wordt doorgevoerd bij een (bouw)voornemen die ruimtelijk wenselijk wordt geacht, maar die niet past binnen de planologische en juridische voorwaarden van het geldende bestemmingsplan.

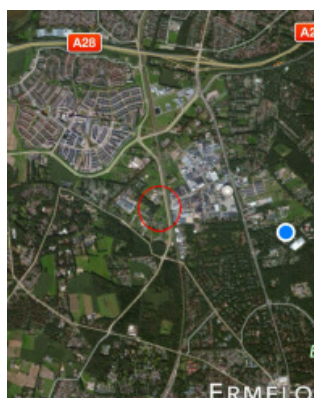
Bestemmingsplan

Een bestemmingsplan bestaat uit drie onderdelen. Dit zijn de toelichting, de regels en de verbeelding. In de toelichting wordt de aanleiding voor het maken van het bestemmingsplan beschreven, alsmede de kaders en de randvoorwaarden hierbij. Dit wordt de ruimtelijke onderbouwing genoemd. De regels bepalen hoe het perceel gebruikt mag worden en wat en hoeveel met welke maatvoering gebouwd mag worden. De verbeelding tenslotte is gekoppeld aan de regels en situeert en visualiseert het gestelde in de bouwvoorschriften. In tegenstelling tot de regels en de daaraan gekoppelde verbeelding heeft de toelichting geen rechtskracht.

Leeswijzer

Achtereenvolgens wordt er in de toelichting een beschrijving gegeven van het inhoudelijke kader (wat is de aanleiding van de bestemmingsplanherziening) in paragraaf 1.2, het beleidskader (wat is het geldend ruimtelijk beleid voor het plangebied) in paragraaf 1.3 en tenslotte de beschrijving van alle relevante randvoorwaardelijke aspecten en ruimtelijk relevante milieuaspecten die een rol spelen in de ruimtelijke planvorming (bodem, water, geluid, archeologie etc.) in paragraaf 1.4.

In de paragrafen 1.5 en 1.6 worden de procesmatige aspecten economische uitvoerbaarheid, inspraak en overleg behandeld.



Figuur 1: Globale verbeelding ligging plangebied

1.2 Inhoudelijk kader

Het inhoudelijk kader beschrijft het verzoek van de aanvrager op basis waarvan de herziening wordt opgestart, de achtergrond van het gebruik van het perceel, de huidige en de nieuwe planologische situatie, de effecten van het veranderde gebruik en de voorwaarden waaronder deze partiële herziening zou moeten plaatsvinden.

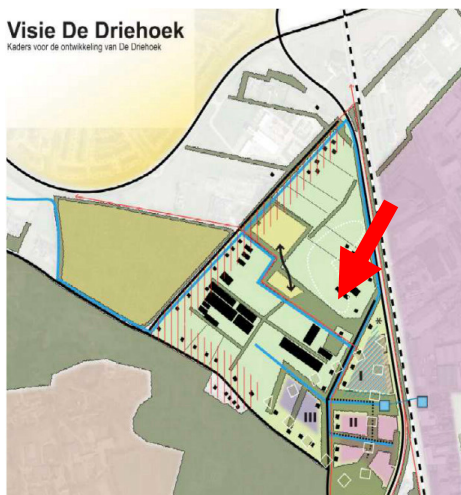
1.2.1 Aanleiding partiële herziening

De gemeente Ermelo heeft een visie opgesteld voor de herziening van bestemmingsplan De driehoek, hierin is aan de betrokken ondernemers gevraagd invulling te geven van hun wensen voor de plan herziening.

Het perceel Oude Nijkerkerweg ligt in het bestemmingsplan *De Driehoek uit 1978* en heeft de bestemming Agrarisch gebied, zone B. Qua gebruik past het bouwplan binnen deze bestemming, omdat Van Grevenhof een loonbedrijf heeft dat zich inzet voor agrarische bedrijven. Daarnaast voert Van Grevenhof een bomen kwekerij.

Doordat de agrarische sektor steeds meer inkrimpt wil Van Grevenhof de basis onder zijn bedrijf verbreden. Hiervoor is een aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Voor realisering van het plan wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de kaders uit de visie kaart van de gemeente Ermelo. Die een groen middengebied en groene kaders beoogd. Zodat er een “groen werklandschap” ontstaat.



Figuur 2: Kaart visie de Driehoek

1.2.2 Achtergrond

Het onderzoeksgebied ligt aan de Oude Nijkerkerweg

Op de onderzoekslocatie staat een woningen, een aanleunwoning en een aantal schuren, daarnaast is een omgevingsvergunning voor een nieuw te bouwen bedrijfshal. In de bestaande schuren wordt enerzijds de stalling van machines tbv het loonbedrijf geregeld en daarnaast is een deel in gebruik als kalvermesterij. Zie onderstaande specificatie.

Aanwezige bebouwing

a.	bedrijfsruimte in gebruik als kalvermesterij	675m ²
b.	bedrijfsruimte in gebruik voor opslag machines	160m ²
c.	bedrijfsruimte in gebruik voor reparatie en opslag	60m ²
d.	bedrijfsruimte opslag (omgevingsvergunning)	1.092m ²
e.	garage	75m ²
f.	een woonhuis	
g.	een aanleunwoning (mantelzorgwoning)	

Totaal aanwezige bedrijfsbebouwing is 2.062m². Dit is inclusief de nog te realiseren vergunde * bedrijfsruimte.

* voor deze bedrijfsruimte is in 2014 van rechtswege een omgevingsvergunning verleend.



Figuur 3: Locatie Oude Nijkerkerweg 165 met bestaande bebouwing en verleende omgevingsvergunning

1.2.3 Vigerend bestemmingsplan

De Oude Nijkerkerweg 165 ligt in het Bestemmingsplan De Driehoek, vastgesteld op 21 december 1978. De percelen hebben de bestemming Agrarisch gebied, zone B:

- Binnen het bouwperceel, mogen uitsluitend de ten behoeve van 1 bedrijf, noodzakelijke bouwwerken worden gebouwd;
- Maximaal 1 bedrijfswoning is toegestaan;
- Er is vrijstelling mogelijk voor een tweede bedrijfswoning;
- Buiten het bouwperceel mogen uitsluitend veldschuren, melkstallen en schuilgelegenheden worden gebouwd. De gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 50 m2.

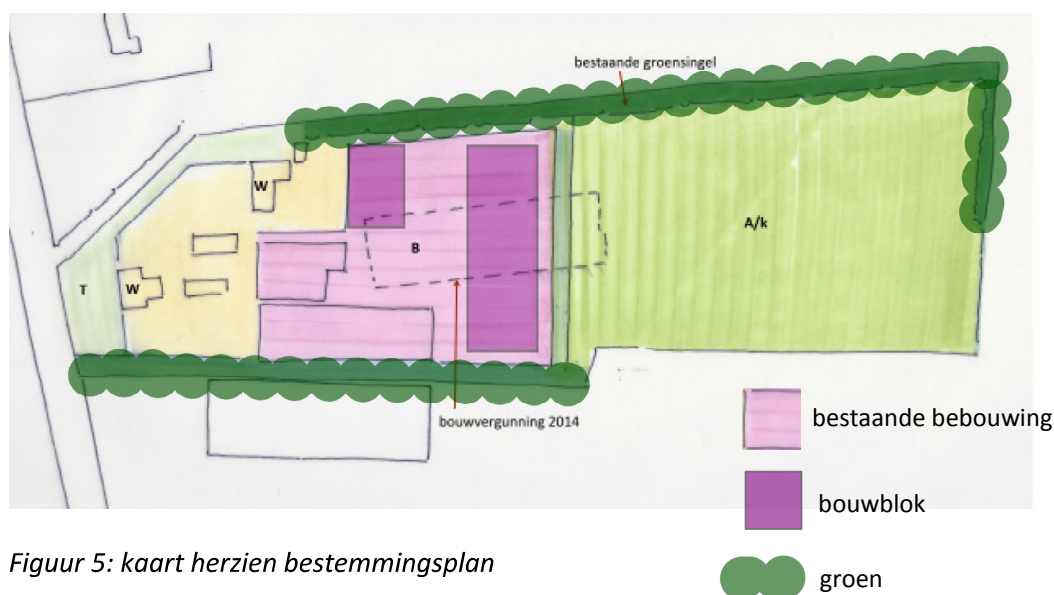
Het bouwvlak uit het geldend bestemmingsplan heeft een oppervlakte van circa 6425 m2.



Figuur 4: kaart Vigerend bestemmingsplan

1.2.4 Opzet van de herziening

De herziening is zo ontworpen dat de historische groenwal van inlandse eiken intact blijft. De bebouwing wordt gecentreerd in het middengebied. Door de kwekerij op het achtergebied te situeren zal deze bijdragen aan het groene karakter van het binnen gebied van de driehoek. Door een herziening van het bouwblok zal geen gebruik gemaakt worden van de bestaande omgevingsvergunning. De bestemming van Agrarisch gebied, zone B zal vervangen worden door "Bedrijvigheid". Het perceel wordt aan de voorzijde bestemd tbv wonen, het middengebied krijgt de bestemming bedrijvigheid en het achtergebied wordt bestemd als kwekerij.



Figuur 5: kaart herzien bestemmingsplan

In de nieuwe situatie worden de agrarische rechten, kalvermesterij, ingeleverd (675m²). De bestaande bedrijfbebouwing zal worden gerenoveerd en indien de economische ontwikkelingen het toestaan worden vervangen door nieuwbouw. De bebouwing zal worden gebruikt binnen de onderstaand aangegeven functies.

Gewenste Functies

Wonen

de voor wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Wonen (2 bedrijfswoningen)

Bedrijvigheid

de voor "bedrijvigheid aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Agrarisch hulpbedrijf
- b. Dienstverlening
- c. Montage en verkoop van tuinartikelen
- d. Verhuur opslagruimte
- e. Verhuur van materieel (machines e.d.)
- f. Machine reparatie en onderhoud
- g. Kantoor verkoop tbv de functie kwekerij

Het oppervlak van het bouwvlak bedrijvigheid bedraagt 4.950m²

Kwekerij

de voor kwekerij aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Het kweken en verkopen van bomen en struiken

Groen

de voor "Groen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. De versterking en bescherming van de groene waarden

Verkeer

de voor "verkeer" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. In- en uitritten van het perceel

1.2.5 Ruimtelijke effecten op omgeving

De effecten op de omgeving zullen ten gevolge van de planherziening zullen uitsluitend positief veranderen. Het opheffen van de kalvermesterij zal een zeer positieve invloed hebben. De nieuwe functies zijn geen van allen milieu belastend.

.

1.3 Beleidskader

Door gemeente

1.3.1 Rijksbeleid (Nota Ruimte)

Door gemeente

1.3.2 Provinciaal beleid

Door gemeente

1.3.3 Gemeentelijk beleid

Door gemeente

1.4 Randvoorwaardelijk en wettelijk kader

Door gemeente

1.4.1 Verkeer / Infrastructuur

De bestaande aansluiting op de Oude Nijkerkerweg van het perceel blijft gehandhaafd. Het plan heeft geen gevolgen voor verkeer en/of infrastructuur.

1.4.2 Bodem

Uit het (verkennend) bodemonderzoek blijkt dat er geen bodemverontreiniging op het perceel is.

1.4.3 Geluid

Een akoestisch onderzoek voor de herziening van het bestemmingsplan is niet nodig, omdat in de Wet de nieuwe functie niet is aangeduid als een geluidgevoelige bestemming. Ook lijkt er geen sprake te zijn van een zodanige verkeersaantrekkende werking, dat daarvoor onderzoek nodig is.

1.4.4 Luchtkwaliteit

Door gemeente

1.4.5 Water

Het project ligt in het landelijk gebied. Daar het om vervanging van een bestaande functie gaat, heeft het plan nauwelijks gevolgen voor en door het (grond)water in de omgeving ten opzicht van de huidige situatie. De oppervlakte van het verharde deel zal door deze verandering niet significant toe- of afnemen. De locatie bevindt zich tevens niet binnen enige Keurzone of binnen aangewezen locaties voor waterberging zoals deze staan weergegeven in het Streekplan.

Oppervlaktewater

In de directe omgeving van het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

Naar aanleiding van dit plan zal geen extra oppervlaktewater (in verbinding staand met het oppervlaktewatersysteem) gecreëerd worden. Ook zal er niet geloosd worden op het oppervlaktewater.

Natuur

Binnen en nabij het projectgebied komt geen waterafhankelijke natuur voor.

Waterafvoer

In het Gemeentelijk Afkoppel Plan is het beleid bepaald dat er geen afvoer van hemelwater door aansluiting op de riolering plaats zal vinden. Het hemelwater binnen het plangebied wordt diensgevolge niet afgevoerd naar de riolering maar ter plaatse boven- of ondergronds geïnfiltreerd. Door aandacht te besteden bij het verlenen van de bouwvergunning voor niet uitlopende materialen wordt voorkomen dat het te infiltreren hemelwater het grond- en/of oppervlaktewater verontreinigt.

Conclusie

Het gaat om een landelijk gebied. Het perceel valt buiten de Keurzones, het betreft geen HEN-water inclusief beschermingszone, er gaat niet geloosd worden op oppervlaktewater en het perceel valt buiten de zoekgebieden voor waterberging. Omdat het hier ook geen landgoed, weg(en), spoorlijn(en), Tracéwet, damwand(en), scherm(en), ontgrondingen et cetera betreft, valt het onder de “postzegelplannen” zoals Waterschap Veluwe deze vanuit het oogpunt van de watertoets heeft gedefinieerd. Dit betekent dat voor dit plan het “standaard wateradvies” geldt. Er zijn geen afwijkingen die beargumenteerd moeten worden in deze waterparagraaf.

1.4.6 Externe veiligheid

Door gemeente

1.4.7 Flora & Fauna

Door gemeente

1.4.8 Archeologie & Cultuurhistorie

Door gemeente

1.5 Locatie specifieke aspecten

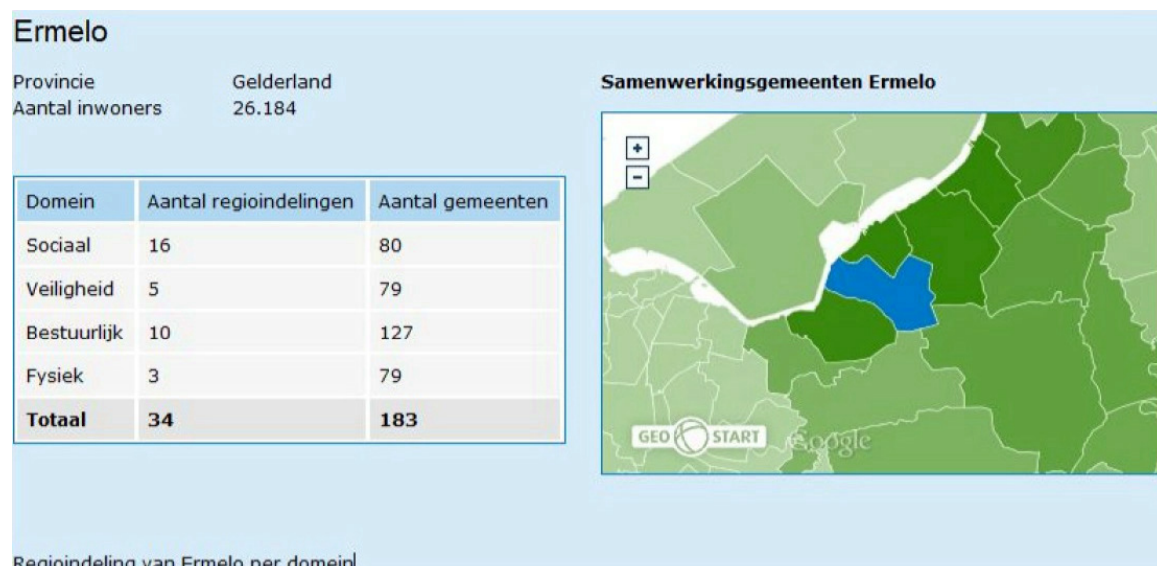
Trede 1

Wonen:

De woonbestemming voorziet in een tweetal bedrijfswoningen. Welke worden gebruikt tbv de huisvesting van de bedrijfvoerders.

Werken:

Het gebied ligt in de arbeidsmarkt Stedendriehoek en Noord West Veluwe



Figuur : kaart arbeidsmarkt Stedendriehoek en Noord West Veluwe

Door de verbreding van de bedrijfsvoering van agrarisch naar bedrijvigheid, ontstaat de mogelijkheid om de huidige bedrijfsvoering op een breder marktsegment te richten daarmee wordt ingespeeld op de regionale behoefte. Hiermee wordt het fundament onder het huidige bedrijf verstevigd.

Naast de verkoop van bomen zullen ook aanverwante artikelen aangeboden worden, hiermee wordt ingespeeld op de groeiende markt van buitenproducten.

Het opheffen van de varkensmesterij heeft een positieve invloed op de milieuhinder.

1.6 Inspraak en overleg

PM

2 REGELS

Door gemeente

BIJLAGEN

PROCEDURE

Vastgesteld d.d.:

Goedgekeurd d.d.:

Onherroepelijk: