



Nr. 14043668
Casenr. 2014-07033

Harderwijkerweg 136

Ruimtelijke onderbouwing

Inleiding

Op het perceel Harderwijkerweg 136 staat een kantoorgebouw. In dit kantoorgebouw worden ook af en toe bijeenkomsten georganiseerd. Dit vraagt om een uitbreiding van het gebouw met twee gebouwen van elk ongeveer 720 m² en het aantal parkeerplaatsen. De uitbreiding van het kantoorgebouw en de uitbreiding van het parkeerterrein past niet binnen het vigerende bestemmingsplan.

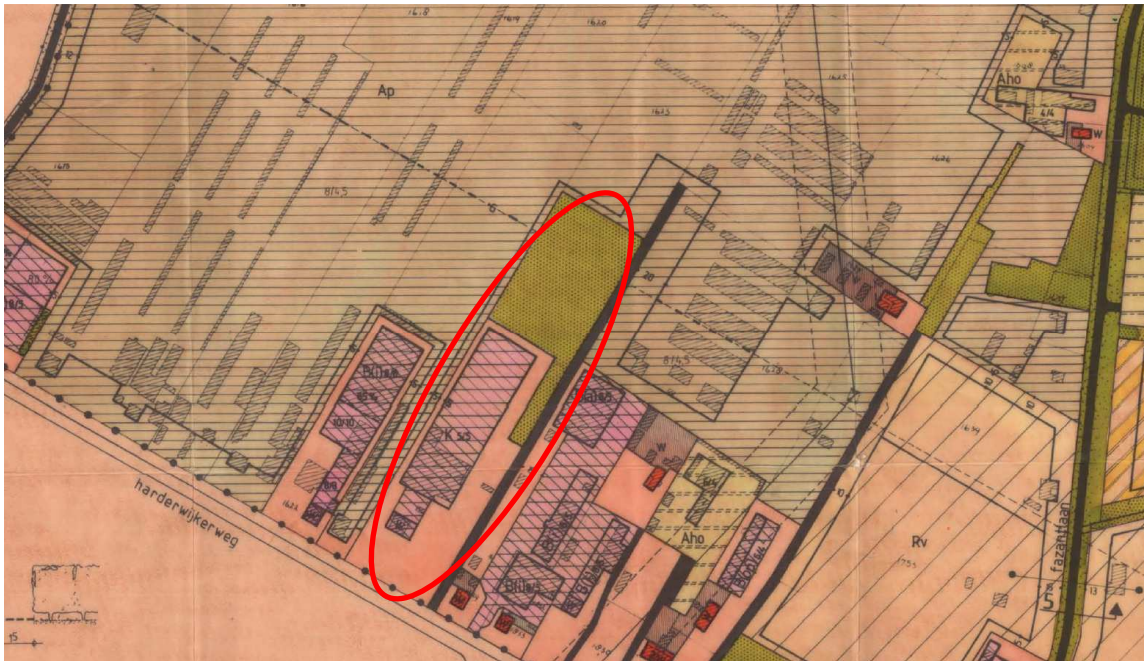
Ligging plangebied

Het plangebied betreft het perceel Harderwijkerweg 136 waarop het kantoorgebouw staat en achterop ligt een bosperceel. Het perceel is kadastraal bekend gemeente Ermelo, sectie E, nummer 3281.



Vigerend bestemmingsplan:

Het plangebied ligt in het bestemmingsplan het Tonselse Veld 1987. Het plangebied heeft de bestemming Kantoor en achter op het perceel de bestemming Bosbouwdoeleinden. De uitbreiding van het Kantoorpand met de twee gebouwen ligt deels buiten het bouwblok. Parkeren in het bos is binnen het vigerende bestemmingsplan niet toegestaan.



Gegevens over het ruimtelijk initiatief

Op het perceel staat één kantoorgebouw en een voormalige bedrijfswoning. Initiatiefnemers wensen dit kantoorgebouw uit te breiden. De uitbreiding bestaat uit twee losstaande kantoorgebouwen. De bestemming kantoor wordt uitgebreid, daarnaast wordt parkeren in het bos toegestaan. Hiervoor worden zo min mogelijk bomen gekapt. Het parkeren vindt plaats tussen de bomen. Om het parkeren mogelijk te maken vindt boscompensatie plaats. De ontsluiting van het parkeerterrein vindt plaats op de nieuw aan te leggen ontsluitingsweg. Voor deze ontwikkeling wordt een tegenprestatie geleverd in vorm van een bijdrage aan de nieuw aan te leggen ontsluitingsweg.



Beleid

- Visiekaart Tonselse Veld: In de visie is dit plangebied aangewezen als Werkvillia's en gemengd representatief aan de Harderwijkerweg. Het kantoorgebouw en de uitbreiding van het kantoorgebouw past binnen de visie.

Milieuaspecten:

Voor het bestemmingsplan Het Tonselse Veld 2014 heeft een brede toetsing plaatsgevonden naar de uitvoerbaarheid van het plan. De onderzoeken die specifiek voor dit plan zijn uitgevoerd, worden hierna beschreven.

Archeologie en cultuurhistorie

Op de gemeentelijke archeologische beleidskaart heeft het plangebied een hoge verwachting. Dit houdt in dat archeologisch onderzoek bij een bodemverstoring van dieper dan 0,30 m en groter dan 100 m² uitgevoerd moet worden.

In de rapportage d.d. 1 oktober 2014, opgesteld door RAAP Archeologisch Adviesbureau B.V. en opgenomen in de bijlagen van het bestemmingsplan, zijn de resultaten van het archeologisch onderzoek weergegeven. Hieruit blijkt dat de bodem is verstoord tot diep in de C-horizont, tot gemiddeld ca. 100 cm -Mv. Hieronder bevindt zich ongestoord dekzand. Aangezien de bodem diep verstoord is, wordt verwacht dat er geen intacte archeologische resten meer aanwezig zijn.

Een archeologisch vervolgonderzoek is niet noodzakelijk. Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht toch archeologische resten worden aangetroffen, dan is dan is conform artikel 53 en 54 van de Monumentenwet 1988 (herzien in 2007) aanmelding van de desbetreffende vondsten bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed verplicht (vondstmelding via ARCHIS). Archeologie vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoering van voorliggend plan.

Bodem

In kader bestemmingsplanwijziging Tonselse Veld zijn bodem- en asbest in bodemonderzoeken uitgevoerd. Hierbij zijn alleen die locaties onderzocht die een gevoeligere bestemming krijgen. Bijvoorbeeld agrarisch naar wonen, agrarisch naar bedrijfsbestemming met bedrijfswoning. Verder is ook onderzoek gedaan naar die (deel)locaties waar het (agrarisch) bouwblok verdwijnt. Dit omdat de betreffende bouwblokken over het algemeen (asbest)verdacht zijn.

Op het perceel Harderwijkerweg 136 is geen bodemonderzoek uitgevoerd omdat de bestemming van bos naar parkeren in het groen gaat. Deze toevoeging levert geen gevoeligere bestemming op. In rapport R014-122219DSB-bdv-V03-NL; Verkennend bodemonderzoek Harderwijkerweg 136A te Ermelo van 1 oktober 2014 opgesteld door Tauw, zijn de resultaten van historisch onderzoek weergegeven voor geheel perceel Harderwijkerweg 136. Hieruit en uit aanvullend historisch onderzoek van topografische kaarten blijkt dat perceel Harderwijkerweg 136 plaatselijk asbestverdacht is.

De verdenking vormt geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingswijziging. Asbest is wel een aandachtspunt bij graven op locatie. In geval van herinrichting zal bodem- en asbest in bodemonderzoek moeten plaatsvinden.

Externe veiligheid

Op de risicokaart is aangegeven dat in de omgeving van het plangebied geen risicobronnen aanwezig zijn. Anderzijds maakt dit plan ook geen risicobron mogelijk. Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoering van voorliggend plan.

Geluid

Er wordt geen nieuwe geluidgevoelige bestemming op grond van de Wet geluidhinder mogelijk gemaakt. De Wet geluidhinder is niet van toepassing.

Lucht

Met dit plan worden twee kantoorunits aan het perceel toegevoegd. Deze ontwikkeling draagt niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging. De luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van voorliggend plan.

Industrieel geluid, geur en externe veiligheid

In de rapportage opgesteld door Omgevingsdienst Noord-Veluwe en opgenomen in de bijlagen van het bestemmingsplan, is onderzocht wat de invloed is van industrieel geluid, geur en externe veiligheid rond bedrijven en ontwikkelingen in het gebied. Hieronder zijn de onderzoeksresultaten weergegeven.

Voor kantoorfuncties speelt op grond van de uitgave Bedrijven en Milieuzonering alleen geluid een rol van betekenis. De afstand die hierbij als richtafstand moet worden aangehouden is 10 meter. Op grond van “gemengd gebied” mag die afstand zelfs terug gebracht worden tot 0 meter. Dat betekent dat deze bestemming voor de omliggende geluidgevoelige objecten geen belemmering oplevert.

Natuur

In de rapportage opgesteld door Groenewold Adviesbureau voor Milieu en Natuur en opgenomen in de bijlagen van het bestemmingsplan, zijn de effecten van het plan op de natuur beschreven. Er zijn geen negatieve effecten op Natura2000 gebied Veluwe en de EHS. Op basis van de bevindingen en de beoordeelde plannen wordt nader onderzoek voor de Flora en Faunawet of de Natuurbeschermingswet niet nodig geacht.

Kappen en verwijderen van bomen zal moeten gebeuren buiten het broedseizoen. Voor het te kappen bosgebied is boscompensatie noodzakelijk.

Verkeer

Dit plan draagt bij aan de ontwikkeling van de nieuwe ontsluitingsweg. De nieuwe ontsluitingsweg is wenselijk omdat deze weg ervoor zorgt dat een aansluiting op de Harderwijkerweg minder intensief wordt gebruikt. Vrachtverkeer voor het bedrijf rijdt via de Eendenparkweg met een rotonde op de Harderwijkerweg. Dit zorgt voor een verkeersveiligere situatie.