



Nr. 14040094
Casenr. 2014-07033

Harderwijkerweg 234 – 242

Ruimtelijke onderbouwing

Inleiding

Initiatiefnemer wil de bestaande bebouwing op het perceel Harderwijkerweg 234, 240 en 242 slopen en daarvoor in de plaats zeven woningen met beroep en bedrijf aan huis, een kantoorgebouw en een vrijstaande woning realiseren. Dit initiatief past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Daarom is een verzoek ingediend.

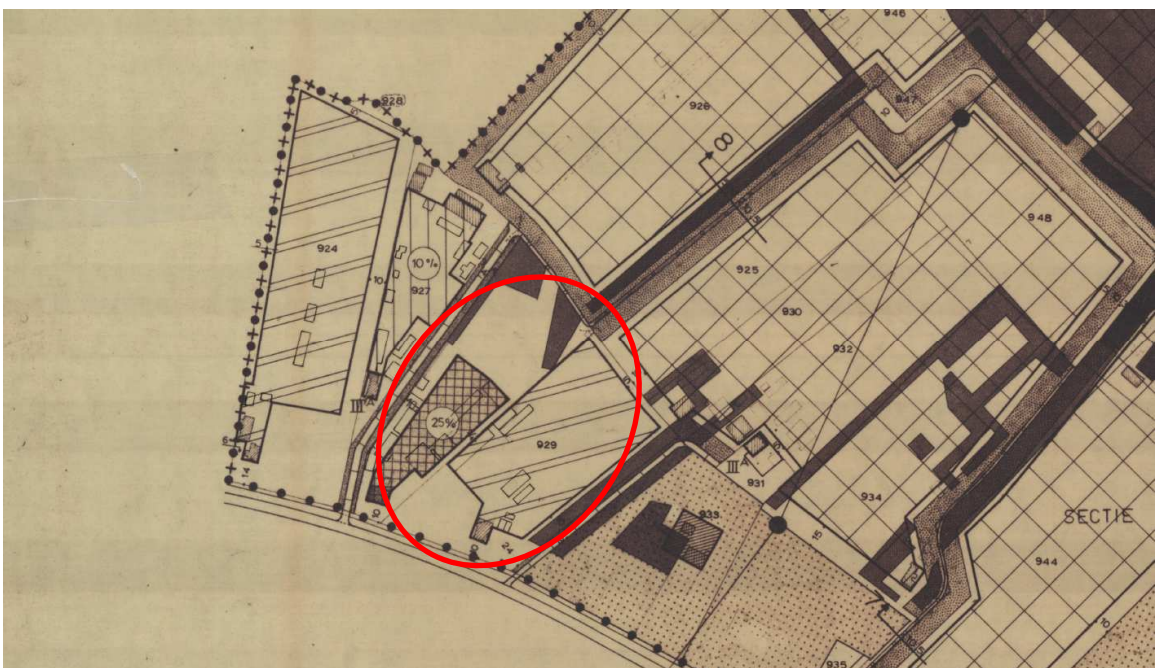
Ligging plangebied:

Het plangebied betreft de percelen Harderwijkerweg 240 en 242. Het betreffen de percelen kadastraal bekend gemeente Ermelo, sectie K, nummers 1015, 1317, 1442, 1443 en 1444.



Vigerend bestemmingsplan:

Het plangebied ligt in het bestemmingsplan het Tonselse Veld. Het plangebied heeft de bestemmingen Garagebedrijf, Pluimveebedrijf en Houtopstanden. De realisatie van woningen met en zonder beroep en bedrijf aan huis en een kantoorgebouw past niet binnen dit bestemmingsplan.



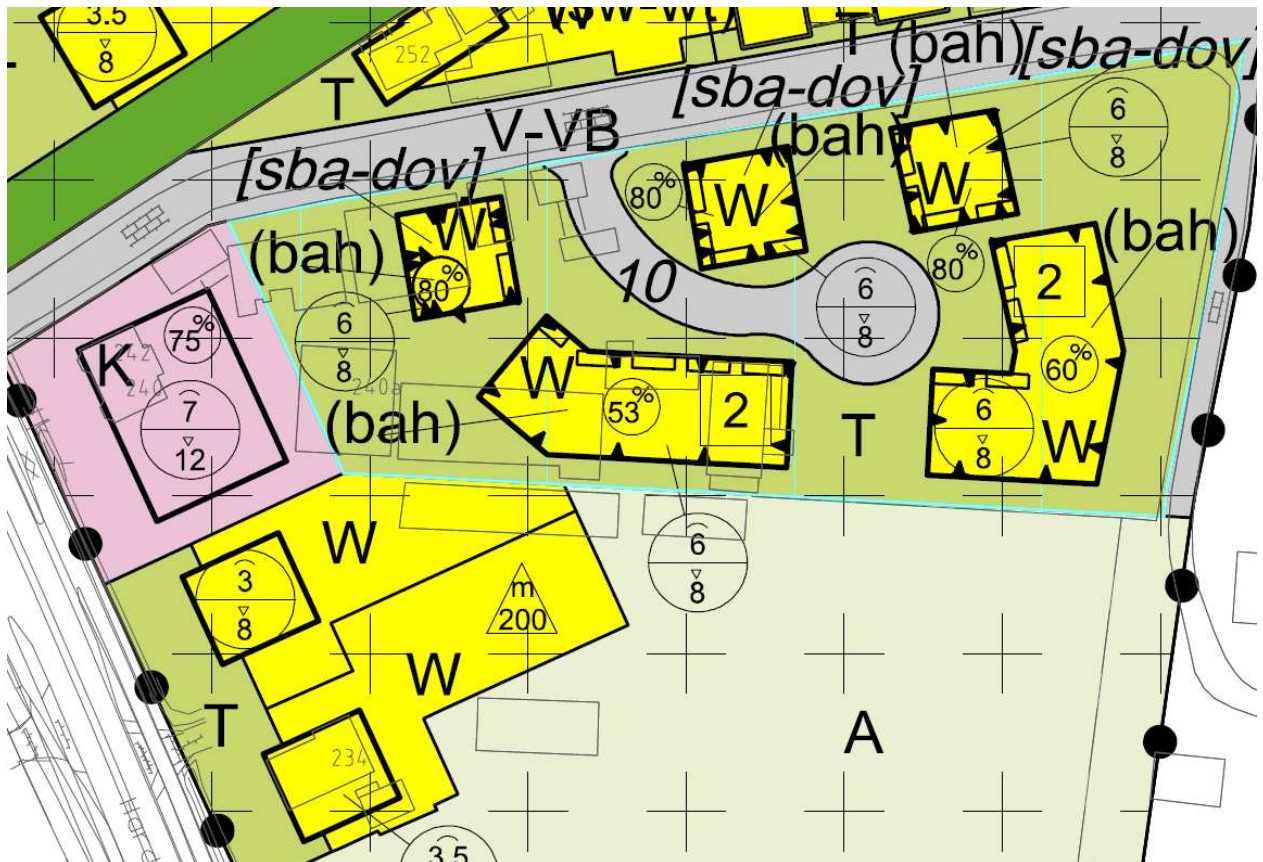
Gegevens over het ruimtelijk initiatief:

Ter plaatse is sprake van een gecombineerde ontwikkeling. In de huidige situatie is een bedrijfsbestemming aanwezig met een te bebouwen oppervlak van circa 1.500 m² en een agrarische bestemming met een maximaal te bebouwen oppervlakte van circa 6.600 m² opgenomen. Er zijn twee bedrijfswoningen aanwezig.

Gelet op de ligging ten opzichte van (burger)woningen en natuurgebieden is handhaving van een agrarische bestemming en bedrijfsbestemming niet mogelijk en wenselijk. Voor dit perceel is derhalve een plan ontwikkeld waarbij een kwalitatief hoogwaardige herontwikkeling plaats vindt op de percelen. Ter plaatse wordt voorzien in een functieverandering/ herontwikkeling bestaande uit:

- zeven nieuwe woningen met de mogelijkheid voor kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten (kantoor, praktijkruimte, werkplaats, atelier) te realiseren tot een oppervlakte van maximaal 150 m². De maximaal te bebouwen oppervlakte bedraagt in totaal 1.260 m² ten behoeve van de woon-werkunits.
- Aan de zijde van de Harderwijkerweg wordt voorzien in een bouwmogelijkheid van circa 400 m² ten behoeve van kantoren/ dienstverlening.
- De woning Harderwijkerweg 234 blijft in de huidige vorm gehandhaafd. Naast deze woning wordt voorzien in de realisatie van één nieuwe vrijstaande woning.

Dit is minder bebouwing dan reeds op grond van het geldende bestemmingsplan is toegestaan. Voor de ontwikkeling wordt tevens een tegenprestatie geleverd in vorm van een robuuste landschappelijke inpassing.



Beleid

- Visie Tonselse Veld: In de visie Tonselse Veld is het plangebied aangewezen voor werkvilla's. Met voorliggend verzoek wordt hier invulling aan gegeven.
- Functieverandering: Op het perceel wordt voormalig bedrijfsbebouwing gesloopt en daarvoor in de plaats worden nieuwe woningen teruggebouwd. Hierdoor vindt in het plangebied een kwaliteitsverbetering plaats. Dit sluit aan bij het functieveranderingbeleid.

Milieuaspecten:

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

Archeologie en cultuurhistorie

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

In de rapportage d.d. 30 mei 2008, opgesteld door Arcadis Nederland B.V. en opgenomen in de bijlagen van het bestemmingsplan, zijn de resultaten van het archeologisch onderzoek weergegeven. Hieruit blijkt dat het esdek in 4 boringen intact is. Waarschijnlijk is bij het aanleggen van de es de top van de C-horizont verstoord. Eventuele archeologische waarden in de top van het dekzand zijn hiermee verloren gegaan. Archeologische indicatoren zijn in geen van de boringen aangetroffen. Een archeologisch vervolgonderzoek is niet noodzakelijk. Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht toch archeologische resten worden aangetroffen, dan is dan 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 gevoeliger 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.

In het bodemonderzoek zijn alleen die locatiedelen onderzocht die verdacht zijn en waar geen recent onderzoek heeft plaatsgevonden. Bij de beoordeling van de asbestonderzoeken is getoetst aan de ontwerp-norm. Deze sluit aan bij de praktijkervaring met asbestonderzoeken in Ermelo. Bij asbestconcentraties van 0 tot 50 mg/kg.ds (gewogen) geen vervolg nodig. Bij concentraties van 50 tot 100 mg/kg.ds is nader asbest in bodemonderzoek nodig. Bij concentraties van 100 mg/kg.ds en hoger is sanering noodzakelijk

Harderwijkerweg 234

Betreft wijzigen bestemming agrarisch naar wonen en tuin en vervallen agrarisch bouwblok.

In rapport R008-1222119DSB-bdv-V03-NL; Verkennend en nader asbestonderzoek Harderwijkerweg 234 te Ermelo van 1 oktober 2014 opgesteld door Tauw, zijn de resultaten van het onderzoek weergegeven.

Ter plaatse van een gierput en een zinkput is bodemonderzoek uitgevoerd. Het nader asbestonderzoek betreft afbakening van asbestverontreinigingen aangetroffen in voorgaand bodemonderzoek.

Uit de resultaten van het onderzoek van Tauw blijkt dat plaatselijk 3 bodemverontreinigingen met asbest aanwezig zijn. De verontreinigingen zijn afgebakend.

De asbestverontreinigingen vormen geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingswijziging.

Asbest is wel een aandachtspunt bij bouwen en graven op locatie. In kader Besluit Asbestwegen dan wel Wet bodembescherming en voorafgaand aan bouw/herinrichting zal sanering asbest moeten plaatsvinden.

De verontreiniging onder de inrit is op dit moment niet saneringsplichtig vanwege de afdekking van deze verontreiniging.

Harderwijkerweg 242

In rapport R021-1222119DSB-bdv-V03-NL; Verkennend bodem- en asbestonderzoek Harderwijkerweg 240/242 te Ermelo van 1 oktober 2014 opgesteld door Tauw, zijn de resultaten van het onderzoek weergegeven. Op de locatie zijn in kader sanering Asbestwegen 3^e fase (Sanas3) ook diverse onderzoeken en saneringen uitgevoerd. In het onderzoek van Tauw is hier, zo ver mogelijk, rekening mee gehouden. Uit de resultaten van het onderzoek van Tauw blijkt dat plaatselijk (sleuf 2137) een bodemverontreiniging met asbest aanwezig is. In sleuven 2126, 2127, 2128, 2129 en 2130 is een gehalte van 92 mg/kg.ds aangetroffen. Dit betekent dat ter plaatse nader onderzoek nodig is. Na saneringen in kader Sanas3 is in de bodem geen restverontreiniging achtergebleven.

De aanwezige asbestverontreiniging vormt geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingswijziging. Asbest is wel een aandachtspunt bij bouwen en graven op locatie. In kader Besluit Asbestwegen dan wel Wet bodembescherming en voorafgaand aan bouw/herinrichting zal nader asbest in bodemonderzoek en sanering asbest 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

In de rapportage opgesteld door Omgevingsdienst Noord-Veluwe en opgenomen in de bijlagen van het bestemmingsplan, is de geluidsbelasting berekend. Hieruit blijkt dat de geluidbelasting op de woning aan de Harderwijkerweg ten noorden van 234 met 59 dB hoger is dan de ten hoogste toelaatbare waarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder. Op grond van het gemeentelijk geluidbeleid is realisatie van de woning niet wenselijk tenzij voor een ontwerp wordt gekozen waarmee een geluidluwe gevel wordt gecreëerd. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om voor een dergelijk ontwerp te kiezen en daarmee aan het beleid te voldoen. Daarnaast wordt het woonklimaat voldoende geacht om indien noodzakelijk af te wijken van het beleid. Bronmaatregelen zijn niet (meer) mogelijk. Er ligt reeds stiller asfalt op de Harderwijkerweg en de maximum snelheid verlagen is niet wenselijk op de Harderwijkerweg. Overdrachtsmaatregelen (scherm of vergroten afstand tot de weg) is niet wenselijk of haalbaar. Voor deze woning wordt een hogere waarde procedure doorlopen.

Voor de woningen op het perceel Harderwijkerweg 240-242 achter het kantoor geldt dat geen van de 7 woningen voldoet aan de ten hoogste toelaatbare waarde van 48dB uit de Wet geluidhinder. Tevens wordt voor een drietal woningen (woning 1, 2 en 3) de maximale hogere waarde van 53dB overschreden die geldt voor buitenstedelijk gebied (zone snelweg A28). Voor deze woningen kan geen hogere waarde worden verleend. In het bestemmingsplan wordt een dove gevel voor deze woningen opgenomen.

Op grond van het gemeentelijk geluidbeleid is realisatie van de woningen 2, 5, 6 en 7 niet wenselijk tenzij voor een ontwerp wordt gekozen waarmee een geluidluwe gevel wordt gecreëerd. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om voor een dergelijk ontwerp te kiezen en daarmee aan het beleid te voldoen. Daarnaast wordt het woonklimaat voldoende geacht om indien noodzakelijk af te wijken van het beleid. De woningen 1, 3 en 4 beschikken wel over een geluidluwe gevel.

Bronmaatregelen zijn niet (meer) mogelijk. Er ligt reeds stiller asfalt op de Harderwijkerweg en de maximum snelheid verlagen is niet wenselijk op de Harderwijkerweg. Overdrachtsmaatregelen (scherm of vergroten afstand tot de weg) is niet wenselijk of haalbaar. Voor alle woningen wordt een hogere waarde procedure doorlopen.

Lucht

Met dit plan worden acht woningen aan het perceel toegevoegd, waarvan zeven in combinatie met werken. En daarnaast een kantoorpand. 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.

Harderwijkerweg ten noorden van 234

Geluid

De dichtstbijgelegen bedrijfslocaties is de ontwikkeling van het perceel 242. Op dit perceel wordt een werkvilla (kantoor) gerealiseerd en op het achterterrein worden 7 woningen mogelijk gemaakt met bedrijf aan huis. Dit resulteert in lage milieucategorisering waardoor de aan te houden afstanden ook beperkt zijn tot 10 meter. Gelet op het karakter van de werkvilla en de op het achter terrein te realiseren woningen leidt dit niet tot belemmeringen vanuit het milieuthema geluid.

De uitgave Bedrijven en Milieuzonering geeft op grond van SBI-code 63, 69 tm 71, 73, 74, 77, 78 en 80 tm 82, "overige dienstverlening, kantoren" een richtafstand voor geluid van 10 meter. Omdat het hier qua volume om een relatief beperkte kantooromvang gaat kan op voorhand worden gesteld dat akoestiek vanuit dit kantoor niet tot problemen zal leiden bij de woning op Harderwijkerweg 234. De harderwijkerweg zal hier bovendien akoestisch gezien bepalend zijn.

Het feit dat het hier gaat om kantoor en "bedrijf aan huis" resulteert in een lage milieucategorisering waardoor de aan te houden afstanden beperkt zijn tot 10 meter. Gelet op het karakter van de werkvilla en de op het achter terrein te realiseren woningen leidt dit niet tot belemmeringen vanuit het milieuthema geluid of de andere milieuthema's geur, stof of externe veiligheid.

Ook ten aanzien van de noordelijk gelegen gastinrichting aan de Harderwijkerweg 252 hoeven geen belemmeringen te worden verwacht. De gastinrichting is een bedrijfstype die nog het best te vergelijken is met wonen. Milieuthema's die van invloed zouden kunnen zijn op de nieuw te realiseren woningen zijn niet aan de orde.

Harderwijkerweg 242

Het feit dat het hier gaat om kantoor en "bedrijf aan huis" resulteert in een lage milieucategorisering waardoor de aan te houden afstanden beperkt zijn tot 10 meter. Gelet op het karakter van de werkvilla en de op het achter terrein te realiseren woningen leidt dit niet tot belemmeringen vanuit het milieuthema geluid of de andere milieuthema's geur, stof of externe veiligheid.

Ook ten aanzien van de noordelijk gelegen gastinrichting aan de Harderwijkerweg 252 hoeven geen belemmeringen te worden verwacht. De gastinrichting is een bedrijfstype die nog het best te vergelijken is met wonen. Milieuthema's die van invloed zouden kunnen zijn op de nieuw te realiseren woningen zijn niet aan de orde.

Natuur

In de rapportage opgesteld door Groenewold Adviesbureau voor Milieu & Natuur en opgenomen in de bijlagen van het bestemmingsplan zijn de effecten van het plan op de natuur onderzocht en beschreven. Er zijn huismussen in het gebied aangetroffen. Nesten zijn in de te slopen gebouwen niet aangetroffen. Op basis van de bevindingen en de beoordeelde plannen wordt bij slopen nader onderzoek voor de Flora- en faunawet geadviseerd (nesten huismus en verblijfplaatsen vleermuizen). 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. Op grond van de Flora- en faunawet moet het slopen en bouwrijp maken van de gronden buiten het broedseizoen plaatsvinden.

Verkeer

De zeven nieuwe woningen in combinatie met werken en het kantoorgebouw worden allen samen via één uitrit op de Eendenparkweg ontsloten. Dit is een bestaande in/uitrit. Er wordt geen nieuwe in/uitrit aan de Harderwijkerweg toegevoegd.