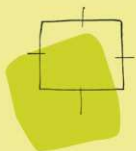


Bestemmingsplan 'Vierde kwadrant,
Elspeet, fase 1 en 2



BügelHajema

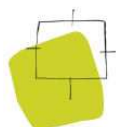
Plek voor ideeën

**Bestemmingsplan 'Vierde kwadrant,
Elspeet, fase 1 en 2**

Inhoud

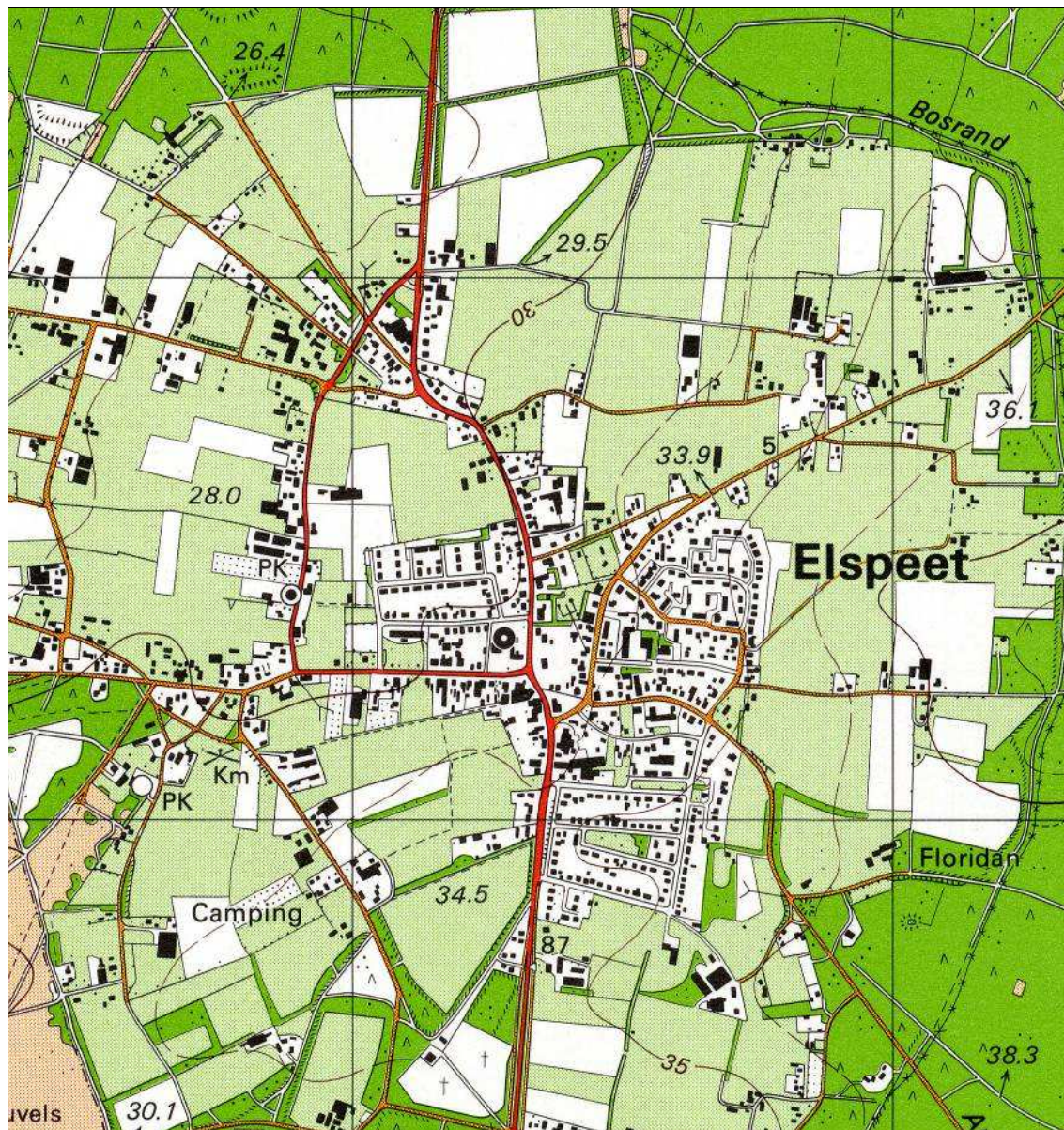
Toelichting
Regels
Plankaart

8 september 2009
Projectnummer 165.00.03.30.04

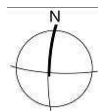


Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Gemeente Nunspeet, bron: Topografische Dienst



Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	9
1.1	Aanleiding	9
1.2	Opbouw	10
2	Nieuwbouw Vierde Kwadrant	11
2.1	Ligging en begrenzing van het plangebied	11
2.2	Stedenbouwkundig plan	13
2.3	Beeldkwaliteit	16
3	Beleidskader	19
3.1	Provinciaal beleid	19
3.2	Regionaal beleid	21
3.3	Gemeentelijk beleid	21
4	Uitvoerbaarheid	23
4.1	Water	23
4.2	Ecologie	24
4.2.1	Gebiedsbescherming	25
4.2.2	Soortenbescherming	25
4.3	Bodem	27
4.4	Geohydrologie	27
4.5	Archeologie en cultuurhistorie	28
4.6	Verkeer en parkeren	30
4.7	Milieuzonering	30
4.8	Geluid	31
4.9	Luchtkwaliteit	32
4.10	Externe veiligheid	33
4.11	Kabels en leidingen	33
5	Economische uitvoerbaarheid	35
6	Juridische vormgeving	37
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid en ambtshalve opmerkingen	41
7.1	Inspraak en Vooroverleg	41
7.2	Terinzagelegging	41
7.3	Ambtshalve wijzigingen	42

Bijlagen

Inleiding

1.1

Aanleiding

De gemeente Nunspeet heeft de ambitie om te groeien en tevens de leefbaarheid in de kernen te vergroten. Hiervoor zullen in de toekomst woningen worden gebouwd naar behoefte van de eigen bevolking. Hiermee krijgen de inwoners van Elspeet een vergrote kans om in hun kern te blijven wonen of terug te keren naar Elspeet.

Aan de rand van de kern Elspeet gaat de gemeente een woningbouwlocatie ontwikkelen van in totaal 52 woningen. De locatie ligt tussen de Staverdensedweg, de Uddelerweg en de Molenweg.

Deze locatie is al aangegeven als 'zoeklocatie woningbouw' in de gemeentelijke Integrale Ruimtelijke Toekomstvisie 2015. Met dit bestemmingsplan geeft de gemeente invulling aan het in de Toekomstvisie genoemde voornemen.



Woningbouwlocatie met straatnamen

In het vigerende bestemmingsplan zijn de gronden van het plangebied bestemd als Agrarisch gebied met landschapswaarden (openheid van het landschap, reliëfwaarden). Binnen deze bestemming is de ontwikkeling van een woonwijk niet mogelijk. Omdat deze ontwikkeling niet past binnen de huidige bestemming, dient voor het plangebied een nieuw bestemmingsplan te worden vastgesteld.

1.2

O p b o u w

De toelichting bestaat uit een overzicht van de achtergronden, de planbeschrijving en de planologische haalbaarheid.

In hoofdstuk 2 wordt een beknopte beschrijving gegeven van het plangebied en een meer uitgebreide beschrijving van het bouwplan.

In hoofdstuk 3 wordt de planologische haalbaarheid van het bouwvoornemen verwoord door middel van een beschrijving van het vigerende provinciale en gemeentelijke beleid.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan. Dit hoofdstuk geeft een beschrijving van de resultaten uit diverse onderzoeken (flora en fauna, geluid, lucht en dergelijke).

In hoofdstuk 5 wordt de economische uitvoerbaarheid van het plan toegelicht.

Hoofdstuk 6 bestaat uit de juridische planbeschrijving, die weergeeft hoe de stedenbouwkundige en planologische uitgangspunten hun plaats hebben gekregen in de juridisch bindende onderdelen van het bestemmingsplan, te weten de planregels en de plankaart.

In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de resultaten uit de inspraak en het gevoerde overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Na de toelichting volgen de planregels. De planregels zijn herkenbaar door de afwijking in kleur van de pagina's. De plankaart is separaat bijgevoegd.

Nieuwbouw Vierde Kwadrant



2.1

Ligging en begrenzing van het plangebied

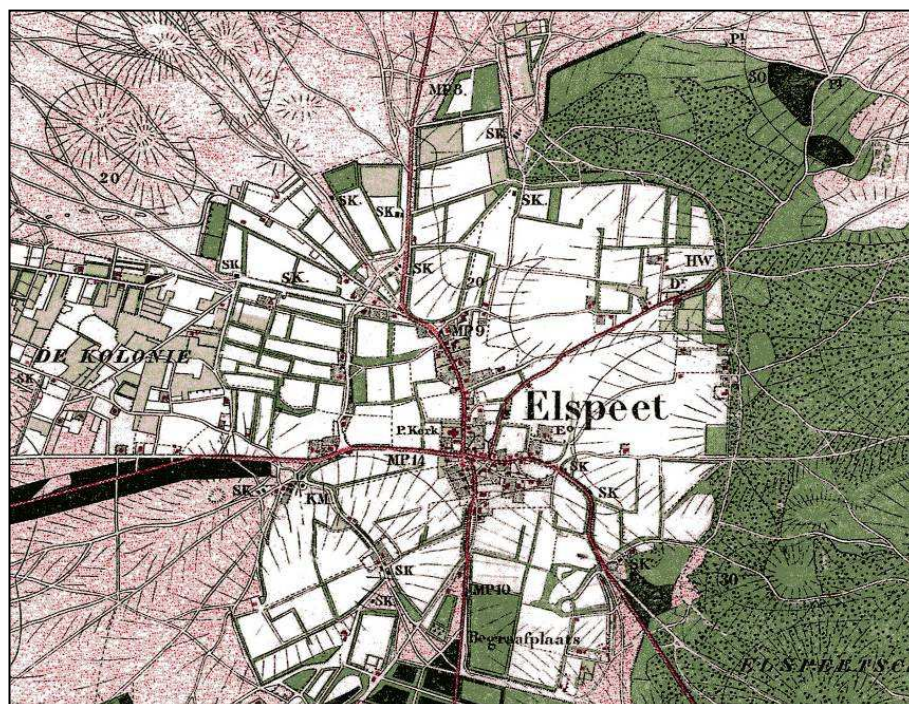
De woningbouwlocatie Vierde Kwadrant te Elspeet ligt aan de zuidwestzijde van de bestaande kern, tussen de Staverdenseweg en de Uddelerweg. In het verleden zijn de ruimten tussen de oude dorpslinten opgevuld met woningbouw, met uitzondering van het plangebied.

Ten oosten sluit de bebouwing in het plangebied aan op de bebouwing aan de Uddelerweg. Dit betreft een oud dorpslint met vrijstaande bebouwing op relatief grote kavels. De bebouwing is overwegend gemengd van karakter en ligt met de achterzijden naar het plangebied toe. Ten zuiden wordt het plangebied begrensd door een dwarslint welke aan de Uddelerweg is gelegen. In het westen ligt een groene open zone tussen het plangebied en de Molenweg. Aan de Molenweg is een agrarisch lint ontstaan waar de bebouwing verder uit elkaar is gelegen. In het noorden is tevens een groene open ruimte tussen de bebouwing aan de Staverdenseweg en het plangebied. De Staverdenseweg is ook een oud dorpslint met vrijstaande woningen.



Zicht op het plangebied

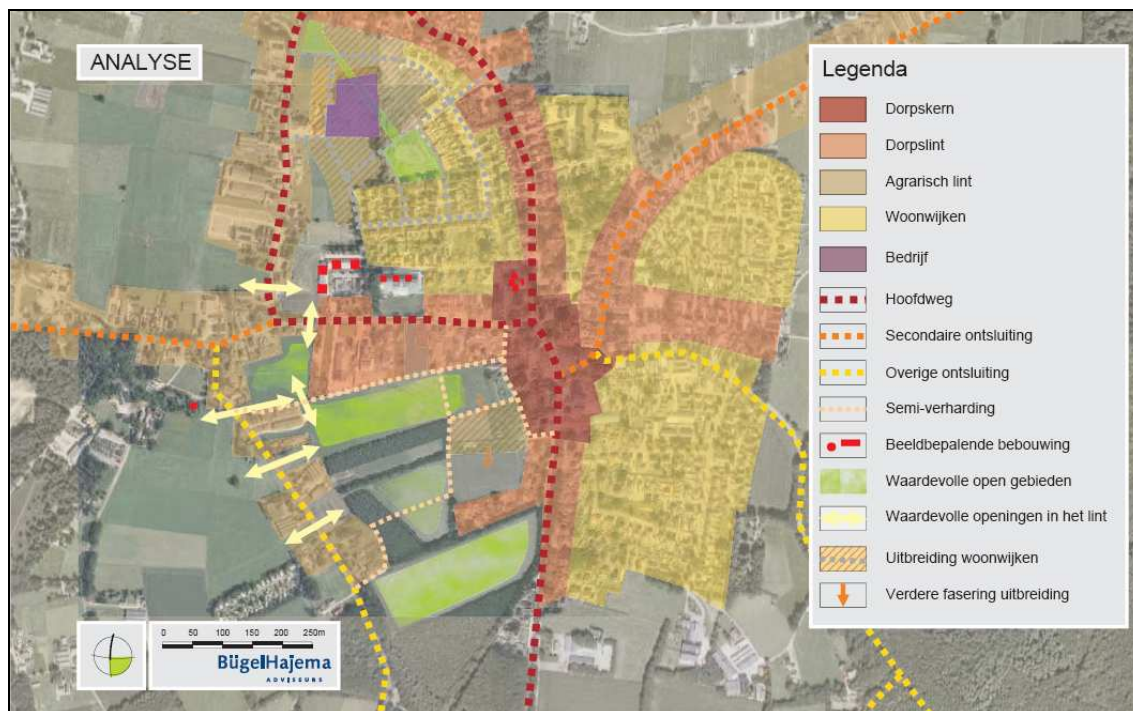
Het plangebied is grotendeels in gebruik als grasland. Ten westen en ten zuiden van het plangebied is een afwisseling van houtwallen, houtopstanden en bosschages te vinden, die de agrarische open ruimtes insluiten.



Topografische kaart van circa 1890

Beknopte analyse

Elspeet is ontstaan rondom een knooppunt van uitvalswegen. Het dorpscentrum concentreert zich aan dit knooppunt en van daaruit strekken zich langs alle uitvalswegen dorpslinten uit. Elspeet is van oudsher een agrarische enclave, omgeven door de Veluwe. De bosgebieden in het oosten en heidevelden in het westen komen tot dicht bij het dorp. Alleen het bouwland scheidt de Veluwe van het dorp. Kenmerkend voor deze locatie is de afwisseling van houtwallen, houtopstanden en bosschages die agrarische open ruimtes insluiten. Tegenwoordig wordt Elspeet nog steeds omgeven door de bosgebieden van de Veluwe. Tussen de dorpslinten zijn de openingen binnen de bebouwde kom bijna allemaal dichtgebouwd met woningen. Het Vierde Kwadrant is hierop een uitzondering. Op de locatie van het Vierde Kwadrant zijn nog schelpenpaden aanwezig, welke het dorps karakter en de kleine schaal van de plek versterken. Verder is er een aantal waardevolle open ruimten. Vanaf de Molenweg zijn diverse doorzichten aanwezig op deze open gebieden.



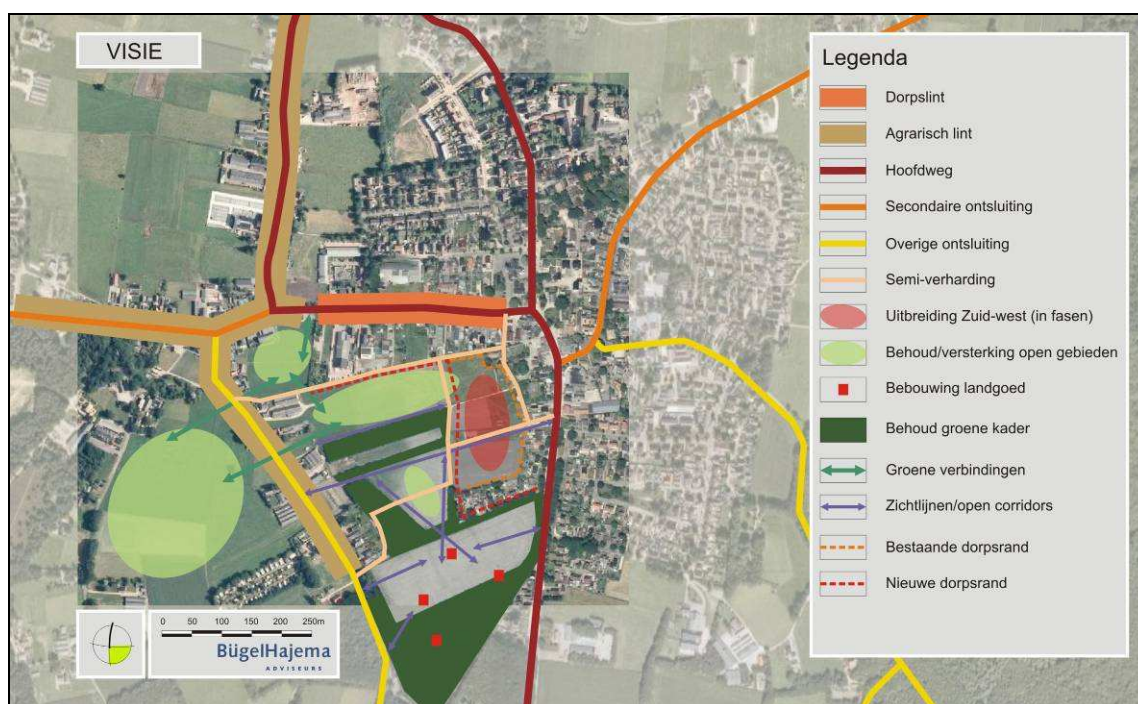
Ruimtelijke analyse van het plangebied

2.2

Stedenbouwkundig plan

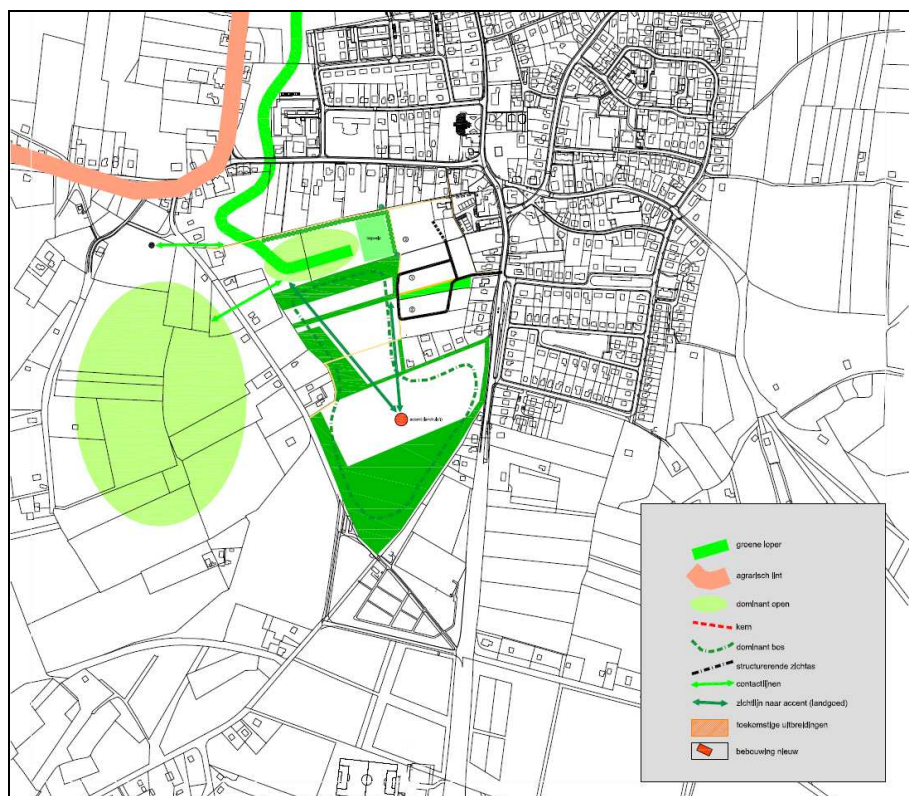
Visie en concept

De groene ruimtes, die de kern scheiden van het agrarische lint aan de Molenweg, vormen een belangrijke kwaliteit in het plangebied.



Visie op het plangebied

Uitgangspunt is daarom in het Vierde Kwadrant deze groene ruimtes als buffer te behouden, evenals de onderlinge verbindingen van deze groene ruimtes. Een deel van het stelsel van semi-verharde paden zal een nieuw leven als recreatief netwerk krijgen. Om dit te bereiken, kan dit stelsel te zijner tijd worden aangesloten op een nieuw te realiseren landgoedpark dat de beëindiging vormt van de serie groene ruimtes aan de zuidzijde van Elspeet.



Concept

Het plangebied zal vanuit de Uddelerweg worden ontsloten. Vanuit hier zal een soort lus het plangebied ingaan. Langs deze hoofdontsluiting zullen de woningen worden ontsloten.

Binnen het plangebied zal een groene parkzone oost-west worden georiënteerd, waardoor het contact met het buitengebied wordt behouden.

Verkaveling

Centraal in het plangebied ligt de groene as, welke zowel de entree als de zichtlijn richting de Molenweg begeleidt. In deze strook kan ruimte worden gevonden voor een speelvoorziening en voor het inzijsen van regenwater.

In de nabijheid van deze groen as liggen de woningen met kleinere kavels, zodat deze makkelijk gebruik kunnen maken van deze openbare groenvoorziening. Voor deze rijwoningen wordt uitgegaan van een parkeernorm van twee plaatsen per woning, welke alle zullen worden gerealiseerd in de openbare ruimte. Deze parkeerplaatsen zullen zich bevinden aan de hoofdsluiting welke als een lus door het gehele plangebied loopt.

Door middel van een padenstructuur zijn alle voordeuren van deze rijwoningen voor incidenteel gebruik bereikbaar met de auto. Tevens zorgen deze paden ervoor dat de openbare groenvoorziening makkelijk bereikbaar is.

Aan de centrale ontsluitingsweg zijn de overige woningen van het plangebied gesitueerd. Deze hebben overwegend een grotere kavel, waarmee wordt aangesloten bij de relatief grote bestaande kavels van de omgeving. Met betrekking tot de parkeernorm is er vanuit gegaan dat als een kavel groter dan 12 m is, er twee parkeerplaatsen op eigen erf zullen worden gerealiseerd en geen parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Voor de rijwoningen direct gelegen aan de hoofdontsluitingsroute, zullen de parkeerplaatsen aan de weg worden gerealiseerd.



Verkaveling en fasering

In het westen krijgen de groene ruimtes van het buitengebied een extra kwaliteit door de nieuwe woningen (aan de westkant) hierop te oriënteren. Hiermee wordt vorm geven aan een nieuwe dorpsrand, welke zich met de voorkanten naar het buitengebied richt. Zo is vanuit de gehele nieuwe wijk de nabijheid van het landelijke gebied beleefbaar.

Fasering

De woningbouw zal in twee fasen worden gebouwd. De eerste fase omvat 28 woningen. Voor deze fase zal een rechtstreekse bouwtitel gelden.

In de tweede fase worden nog eens 24 woningen gerealiseerd. Dit zal een uit te werken plan betreffen in het bestemmingsplan.

In totaal kunnen daarmee 52 woningen worden gerealiseerd, waarvan 19 rijtjeswoningen en 18 hoekwoningen, 10 woningen van het type twee-onder-een kap en vijf vrijstaande woningen. Tevens is de gemeente voornemens om een aantal woningen onder CPO (collectief particulier opdrachtgeverschap) te realiseren.

Rekening is gehouden met een beukmaat van 6 m.

2.3

Beeldkwaliteit

De locatie grenst aan de oost- en zuidzijde direct aan de bestaande bebouwing langs de Uddelerweg. Aan de westzijde sluit het gebied aan op het open landschap. Het buurtparkje, centraal in het plan, vormt een schakel tussen Elspeet en het buitengebied. Een zichtlijn vanaf de entree van het plan aan de Uddelerweg naar het westen versterkt de relatie met het landschap. Ook blijft de bestaande structuur van kerkepaden behouden.

De woning direct aan de ontsluiting, geeft de wijk een accent naar de Uddelerweg.

Direct aan het parkje liggen rijwoningen van anderhalve laag met kap, waardoor de landelijke sfeer de wijk wordt ingetrokken.

De randen van de wijk zijn genuanceerd. Aan de oostzijde bestaat de rijbebouwing voornamelijk uit twee lagen met kap, aangezien het achterliggend lint hier behoorlijk verdicht is. Ook staan aan de oostzijde nog drie villa's geprojecteerd, die uit twee lagen met kap mogen bestaan. Het woonblok in de noord-oosthoek zoekt daarentegen in massa juist aansluiting bij de bestaande nieuwbouw van 1 laag met kap en wordt uitgevoerd met een lagere goothoogte. Aan de noord- en zuidzijde kennen de vrijstaande woningen en de twee-onder-eenkappers eveneens een lagere goothoogte. Hierdoor ontstaat een goede aansluiting op het landschap en de achterliggende bebouwing. Bij woningen met een lagere goothoogte blijft het mogelijk een volwaardige eengezinswoning te realiseren, met dezelfde inhoud als bij woningen met twee bouwlagen en een kap. Optisch wordt de tweede verdieping van buiten echter verlaagd door de lagere goothoogte. De twee vrijstaande woningen aan de westzijde richten zich op het landschap door toepassing van serres aan deze zijde.

De bebouwing kent in het algemeen een langskap, waarmee een rustig straatbeeld ontstaat.

Op enkele plaatsen wordt gevarieerd op de langskap. Zo hebben de twee-onder-eenkapwoningen en enkele vrijstaande woningen een vrije kaprichting. De vrijstaande woning aan de zuid-oostzijde heeft een dwarskap om een goede afronding te geven van deze straathoek. Enkele rijtjes hebben speciale hoekoplossingen om de kleinschaligheid van het plan te benadrukken. Ieder blok van 4-5 woningen vormt een eenheid, maar onderling is er een verschil in detaillering en hoekoplossingen.

De twee blokken aan de westzijde vormen een ensemble om een rustig beeld te creëren naar het landschap. Aan de oostzijde vormen twee blokken een ensemble, waardoor een rustige rand ontstaat voor het parkje.

Een deel van de vrijstaande woningen en tweekappers heeft een vrije nokrichting, waarmee ruimte ontstaat voor individuele onderscheid.

De daken zijn donkergrijs tot zwart en de gevels zijn van een genuanceerde rode en/of bruine baksteen, waardoor het geheel zich voegt in het straatbeeld van Elspeet. Het meest noordelijke blok vormt hier een uitzondering op met een rood pannendak, wat aansluiting zoekt bij de nieuwbouw achter De Zwaan.

De detaillering is rijk en kwalitatief van hoog niveau. Er wordt gebruik gemaakt van witte boeiboorden en dakoverstekken. De afwerking is van natuurlijke materialen.

De dakhelling van alle woningen is minimaal 35 graden, waardoor de kap samen met de boeiboorden en overstekken een belangrijk deel van de identiteit van de woningen vormt.

De woningen hebben aan de voorzijde een haag van ca. 1 m hoog, waardoor de overgang van privé naar openbaar verzacht wordt. Dit levert een bijdrage aan een groen en dorps straatbeeld. Kavels waarbij de achterkanten en/of zijkanten grenzen aan de openbare ruimte, hebben aan die zijden een haag van 2 m hoog. De ruime plantvakken van minimaal 5x5 m tussen de parkeerplaatsen dragen eveneens bij aan een rustig en dorps straatbeeld.



3.1

Provinciaal beleid

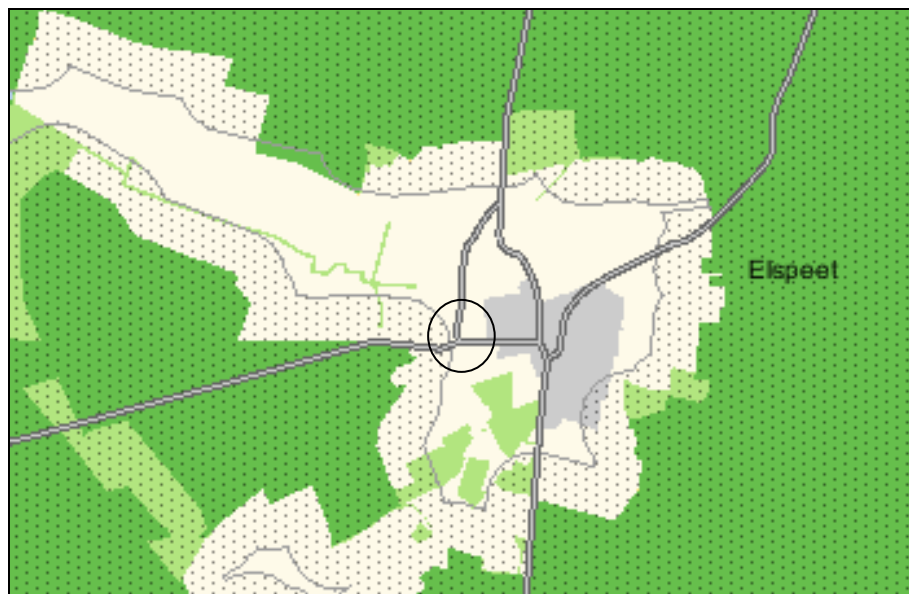
Het meest relevant voor de woningbouwlocatie Elspeet is het Streekplan Gelderland 2005 en het Kwalitatief Woonprogramma, dat een uitwerking is van het streekplan. Uitgangspunt van dit Gelders kwalitatief woonbeleid is dat gemeenten voorzien in een aanbod van woningen dat past bij de geconstateerde regionale kwalitatieve woningbehoefte. Dit kwalitatieve woonbeleid richt zich zowel op bestaand als op nieuw stedelijk gebied. De provincie heeft de afspraken vastgelegd in de streekplanuitwerking.

Het potentiële woningtekort in de regio Noord-Veluwe ligt met 5% boven het provinciaal gemiddelde (4%). Het tekort manifesteert zich vooral in de dorpse woonmilieus. Het regionale woningtekort aan koopwoningen tot 2010 ligt ver boven het provinciale gemiddelde. De woningvraag in Nunspeet bedraagt tot 2015 circa 1.300 woningen. Het aanbod aan woningtypen en woonmilieus dient aan te sluiten bij de behoefte van de bewoners.

Op de beleidskaart Ruimtelijke Structuur heeft het plangebied voor het grootste deel de aanduiding 'multifunctioneel platteland'. In het multifunctionele gebied gelden voor nieuw rood in meerdere eenheden nadrukkelijk de condities voor zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking. Voorwaarde is voorts dat de balans tussen de realisatie van gebiedsdoelen en het regionale kwalitatieve woonprogramma niet wordt verstoord door een te hoog bouwtempo of een te omvangrijk bouwvolume.

Net ten westen en ten zuiden van het plangebied heeft het gebied de aanduiding 'EHS-verweving'. EHS-verweving omvat landgoederen onder de Natuurschoonwet (daarop aanwezige grotere natuur- en bosgebieden zijn tot de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) gerekend), landbouwgebieden met natuurwaarden en landbouwgebieden met een hoge dichtheid aan natuur- en bouselementen.

BELEIDSKAART RUIMTELIJKE
STRUCTUUR

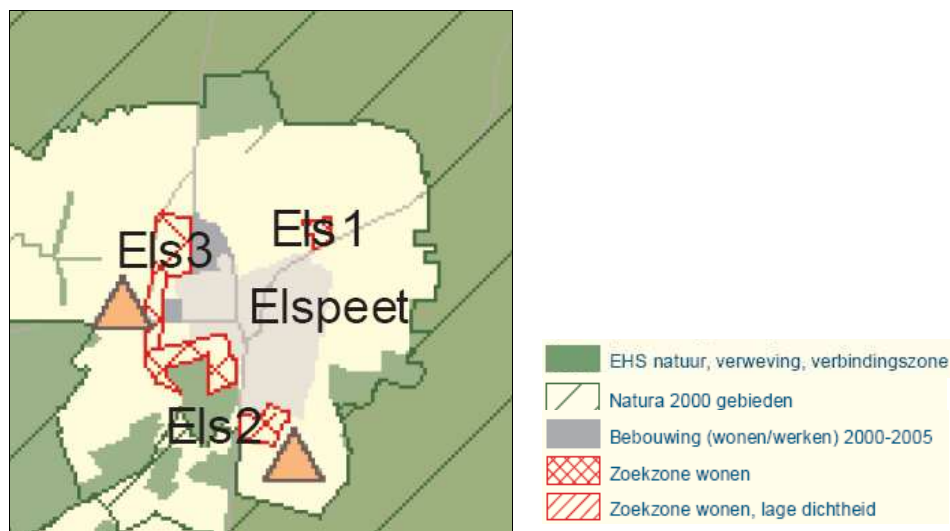


Beleidskaart Ruimtelijke Structuur

STREEKPLANUITWERKING ZOEKZONES

De provincie heeft in het streekplan het aantal woningen voor de regio op maximaal 9.500 gesteld. De zoekzones voor deze woningen zijn vastgelegd in de streekplanuitwerking 'Zoekzones voor stedelijke functies en landschappelijke versterking'. Hierin zijn op verzoek van de provincie de zoekzones tweemaal zo groot als nodig is om in de behoefte te voorzien.

Elspeet heeft in de streekplanuitwerking 'Zoekzones voor stedelijke functies en landschappelijke versterking' de aanduiding 'zoekzone wonen' gekregen. De woningbouwlocatie aan het Vierde Kwadrant past hierbinnen.



Beleidskaart Zoekzones Noord-Veluwe

3.2

Regionaal beleid

De Regiovisie Noord-Veluwe is in januari 2004 vastgesteld. Centrale doelstelling van deze visie is 'het zorgdragen voor leefbare gemeenschappen in een hoogwaardige omgeving, waarbij natuur en landschap en leefbaarheid, vanuit wederzijds respect, met elkaar in evenwicht zijn'. Een van de vijf sturingswensen van de regio is het oplossen van het spanningsveld op de woningmarkt zodat er ruimte is voor vooral jongeren en ouderen. De woningbouw in het plangebied is dan ook vooral toegespitst op de behoefte van de eigen bevolking en bevat veel rijwoningen, geschikt voor starters.

REGIOVISIE NOORD VELUWE

Op de Strategiekaart van de Regiovisie Noord-Veluwe ligt over het plangebied de aanduiding 'Veluwe gemeenschap'. Hieronder worden de van oorsprong agrarische nederzettingen verstaan die worden omringd door landbouwgronden waaromheen weer de 'woeste gronden' waren gelegen. Het beleid voor de Veluwe gemeenschappen is gericht op het erkennen van de eigenstandig geïsoleerde positie van de afzonderlijke dorpen. Daarbinnen wordt ruimte geboden voor dorpsspecifieke, op leefbaarheid gerichte ontwikkelingen. Er wordt niet specifiek ingegaan op woningbouw aan de rand van kernen.

3.3

Gemeentelijk beleid

In 2003 is de Integrale Ruimtelijke Toekomstvisie 2015 (IRTV) vastgesteld. Hierin is de ambitie verwoord om in 2015 te zijn doorgegroeid naar 30.000 inwoners. De gemeente wil voornamelijk jongeren en jonge (aanstaande) gezinnen de kans geven in hun eigen plaats te blijven wonen of een kans te bieden terug te keren. Hiertoe was de afgelopen jaren weinig kans vanwege de krappe woningbouwmogelijkheden.

Er is echter ook sprake van een groeiende groep senioren en doorstroming van 'gevoorderde' gezinnen die in Nunspeet willen blijven wonen. Een belangrijke voorwaarde bij het realiseren van een evenwichtig samengestelde bevolking is het huisvesten van huishoudens met een bescheiden inkomen (de aandachtsdoelgroep). De woningbouw in het plangebied is toegespitst op de behoefte van de eigen bevolking en bevat veel rijtjeswoningen.

Het woningbouwprogramma voor Elspeet is een afgeleide van het programma dat nodig is voor de hele gemeente. Het is geen procentuele vertaling naar rato van het inwoneraantal, omdat Elspeet eigen kenmerken heeft. Er moet zo goed mogelijk worden gebouwd voor de lokale behoefte. De demografische gegevens van Elspeet, de bestaande woningvoorraad en de economische kenmerken, zijn daarom bepalend geweest voor de vertaalslag die tot het feitelijke woningbouwprogramma heeft geleid dat is aangegeven aan het eind van hoofdstuk 2.

In het landschapsontwikkelingsplan van de gemeente Nunspeet is een beschrijving van het landschap gegeven met een visie hierop. Ter plekke van het plangebied in Elspeet is een smalle strook aangeduid als 'te behouden boscomplex'. Ten aanzien van het inpassen van nieuwe woongebieden wordt onderkend dat het van belang is dat de ruimte tussen dorp en bosrand open blijft. De karakteristieke landschapsstructuur en -elementen dienen behouden te blijven. Daarnaast moeten belangrijke zichtlijnen, bijvoorbeeld die op kerk, geïntegreerd worden, in de plannen worden vermeld.

Tevens gaat dit plan vergezeld van een uitvoeringsprogramma waarin projecten zijn genoemd. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen concrete plannen genoemd. Wel zijn er een aantal algemene projecten, zoals het stimuleren van streekeigen beplanting bij de inwoners en het uitbreiden van het wandelpaden- en kerkenpadennetwerk, rondom de kernen.

Uitvoerbaarheid



4.1

Water

In het plangebied zelf bevinden zich geen watergangen. Ook in de directe omgeving liggen geen waterlopen van groot belang. De wateropgave voor het gebied is dan ook relatief beperkt.

Bijna jaarlijks treedt wateroverlast op in de kern van Elspeet. Het water stroomt vanuit de hogere gedeelten van Elspeet naar het lager gelegen centrum. De wateroverlast wordt verergerd door uittredend rioolwater. Door het steeds meer verhardten van oppervlakken stroomt er meer water in het riool met als gevolg dat de maximum capaciteit van het rioolstelsel is bereikt. Voor de wateroverlast in Elspeet is een plan van maatregelen opgesteld. Basis van dit plan is het aanbrengen van een forse regenwaterleiding die het water uit de kern richting het buitengebied afvoert. Bij het ontwikkelen of herinrichtingen van nieuwbouwlocaties moet rekening worden gehouden met deze problematiek.

In het Stroomgebiedsuitwerkingsplan Harderwijk - Nunspeet voor de periode 2007-2010 staan als belangrijkste doelen vermeld:

- verminderen van wateroverlast en zorgen voor water in droge tijden;
- veilige dijken;
- schoon en gezond oppervlaktewater;
- afstemmen van het waterbeheer op de gebiedsfuncties;
- zorg voor de natuur en verdrogingbestrijding.

STROOMGEBIEDSUITWERKINGS-
PLAN

Het stroomgebied Harderwijk-Nunspeet kent een grote verwevenheid van landbouw en natuur. De Hierdensebeek is aangewezen als water van het hoogste ecologische niveau, een HEN-watergang. Vooral in en langs de Hierdense Beek, waarvan het stroomgebied diep insnijdt in het Veluwemassief, geldt een groot aantal maatregelen. Verbreding en een robuuste inrichting van de beek, gericht op de verschillende functies en de stapeling van waterdoelen: beekherstel, verminderen wateroverlast voor de landbouw, goede waterkwaliteit en ecologie, verdrogingbestrijding.

De Hierdensebeek is tevens aangeduid als oppervlaktewaterlichaam in het kader van de Europese Kaderrichtlijn Water. Er moeten maatregelen worden getroffen om de ecologische en chemische kwaliteit van de Hierdensebeek in een goede toestand te brengen en te houden. Deze maatregelen zijn verwoord in de keuzenota Rijn-Midden, die onderdeel gaat uitmaken van het Stroomgebiedbeheersplan voor de Rijn.

Als voorbereiding op dit bestemmingsplan heeft op 26 juni 2006 een water-overleg plaatsgevonden met het Waterschap Veluwe, waarbij enkele aandachtspunten zijn meegegeven:

- het plangebied heeft grondwatertrap VII, wat inhoudt dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand meer dan 80 cm onder maaiveld is en de gemiddelde laagste grondwaterstand meer dan 120 cm onder maaiveld;
- op de Veluwe komen 'schijngrondwaterspiegels' voor. Dit houdt in dat door kleilagen in de bodem grondwater op sommige plekken hoger ligt dan mag worden verwacht.

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. Binnen het plangebied moet bergings- en infiltratiecapaciteit worden gerealiseerd voor het verwerken van minimaal 35 mm neerslag (berekend over het totaal van verhard oppervlak en infiltratievoorzieningen aan het maaiveld). Er mag geen water van het plan afstromen naar de dorpskern van Elspeet. Door het toepassen van niet uitlopende materialen wordt voorkomen dat het te infiltreren hemelwater het grond- en/of oppervlaktewater verontreinigt.

Indien er infiltratieriool wordt aangebracht dient te worden bekeken of een overstortvoorziening kan worden aangebracht op het infiltratieriool in de Uddelerweg.

Het huishoudelijke afvalwater uit het gebied wordt onder vrijverval afgevoerd via het bestaande gemengde stelsel. Dit afvalwater wordt naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie Elburg afgevoerd. In het verzorgingsgebied van de rioolwaterzuiveringsinstallatie in Elburg wordt samen met de gemeenten een optimalisatiestudie van het afvalwatersysteem uitgevoerd. Het rioolstelsel dat in het plangebied wordt aangelegd moet ruimer gedimensioneerd worden dan strikt noodzakelijk voor inzameling en transport van afvalwater, zodat in het rioolstelsel extra berging wordt gecreëerd. Wanneer het riool niet onder vrijverval kan aansluiten, vervalt voorgaand.

4.2

Ecologie

In januari 2008 is een onderzoek met betrekking tot de Flora- en faunawet uitgevoerd (opgenomen in het separate bijlagenrapport als bijlage 1). De conclusies uit het rapport worden hieronder weergegeven. Aanvullend op deze rapportage is in de periode 2008-2009 nader onderzoek naar het voorkomen van das in de omgeving van het plangebied uitgevoerd ten behoeve van een ontheffingsaanvraag ex-artikel 75 Flora- en faunawet (opgenomen in het separate bijlagenrapport als bijlage 2 met een aanvulling hierop, opgenomen als bijlage 3). Daarnaast is een verslechterings- en verstoringstoets opgesteld ter onderbouwing van een vergunning ex art. 19d Natuurbeschermingswet Natura 2000 gebieden en Beschermde Natuurmonumenten voor mogelijke effecten op

de Veluwe (opgenomen in het separate bijlagenrapport als bijlage 4).

4.2.1

Gebiedsbescherming

Gebieden die zijn beschermd in het kader van de Natuurbeschermingswet liggen op geringe afstand van het plangebied en zijn hiervan gescheiden door bebouwing en infrastructuur. Gezien de aard van de ingrepen en de omvang van de ontwikkelingen zijn negatieve effecten op voorhand niet uit te sluiten. Uitbreiding van woningbouw kan (beperkte) effecten op het Natura 2000-gebied Veluwe hebben. Om de omvang en effecten hiervan in beeld te brengen is een zogenaamde verslechterings- en verstoringstoets opgesteld. Op basis van deze rapportage is vergunningverlening op grond van de natuurbeschermingswet aangevraagd.

Het plangebied valt buiten de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Door de ontwikkelingen vindt geen directe aantasting van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS-verweving) plaats door afname van areaal. De ontwikkeling is hiermee niet in strijd met het Streekplan Gelderland 2005.

4.2.2

Soortenbescherming

Ten aanzien van de soortenbescherming zijn vijf aspecten (van belang in de verdere procedure) in acht genomen:

- nadere inventarisatie;
- niet bedreigde waarden;
- bescherming vogels;
- vrijgestelde soorten;
- ontheffingen.

In de directe omgeving van het plangebied zijn dassenburchten aanwezig. In de periode 2008-2009 is naar de aanwezigheid van das in het plangebied en het gebruik van deze burchten nader onderzoek uitgevoerd. Op basis van dit onderzoek is bij LNV in het kader van de Flora- en faunawet een ontheffing aangevraagd.

DASSENBURCHT

Van de volgende soortengroepen worden geen verbodsbepalingen overtreden in het plangebied:

- vaatplanten;
- vleermuizen;
- reptielen;
- vissen;
- dagvlinders;
- libellen;
- overige ongewervelde soorten.

NIET BEDREIGDE WAARDEN

Alle vogelsoorten (uitgezonderd exoten) zijn beschermd. Bij uitvoering van werkzaamheden in het kader van ruimtelijke inrichting geldt vrijstelling van de verboden als wordt gehandeld volgens een goedgekeurde gedragscode.

Als er geen gedragscode is, moet worden nagegaan of verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet worden overtreden. Er zijn in of in de omgeving van het plangebied geen permanent bewoonde nesten of belangrijke rust- of foera-geergebieden van vogels aanwezig. Er broeden een aantal algemene broedvogels en mogelijk een enkele rode lijstsoort in en rond het plangebied.

Daarom kan men er in dit plangebied van uitgaan dat geen verbodsbepalingen worden overtreden, als buiten het broedseizoen wordt gewerkt of als de werkzaamheden voor het broedseizoen worden begonnen en continu voortduren. Doordat de werkzaamheden al voor het broedseizoen zijn begonnen, zullen broedvogels een rustiger broedplaats (op enige afstand) zoeken en niet door de werkzaamheden worden gestoord.

Voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd in het kader van de Flora- en faunawet. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Voor de meeste vogels geldt dat het broedseizoen van ongeveer 15 maart tot 15 juli loopt. In het plangebied is voor geen enkele soort de goede staat van instandhouding in het geding.

In het plangebied komen enkele beschermde soorten voor in de groepen amfibieën en zoogdieren, die worden verstoord door de werkzaamheden. Deze staan in tabel D. Voor deze soorten geldt bij ruimtelijke ontwikkeling een vrijstelling voor de artikelen 9 tot en met 12 van de Flora- en faunawet. Aan deze vrijstelling zijn geen aanvullende eisen gesteld. Voor verstoring van deze soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd. De verboden in de artikelen 9, 10 en 11 gelden niet voor mol, bosmuis en veldmuis.

Tabel 1. Soorten in het plangebied waarvoor een vrijstelling geldt

Nederlandse naam	Wetenschappelijke naam
Egel	<i>Erinaceus europaeus</i>
Gewone bosspitsmuis	<i>Sorex araneus</i>
Rosse woelmuis	<i>Clethrionomys glareolus</i>
Tweekleurige bosspitsmuis	<i>Sorex coronatus</i>
Huisspitsmuis	<i>Crocidura russula</i>
Bunzing	<i>Mustela putorius</i>
Hermelijn	<i>Mustela erminea</i>
Wezel	<i>Mustela nivalis</i>
Haas	<i>Lepus europaeus</i>
Gewone pad	<i>Bufo bufo</i>
Bruine kikker	<i>Rana temporaria</i>
Bastaardkikker	<i>Rana klepton esculenta</i>
Kleine watersalamander	<i>Triturus vulgaris</i>

Conclusie

Voor het verstoren van een dassenburcht is het noodzakelijk om een ontheffing ex artikel 75 van de Flora- en faunawet aan te vragen.

Deze ontheffingsaanvraag (FF/75C/2009/0257) is aangevraagd bij Dienst Regelingen als onderdeel van het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit. Deze zal naar verwachting onder voorwaarden van mitigerende- en compenserende maatregelen (o.a. dassentunnel) worden toegekend.

Op basis van de verslechterings- en verstoringstoets is vergunning aangevraagd op grond van de natuurbeschermingswet bij de provincie Gelderland. De provincie heeft aangegeven dat verwacht mag worden dat de vergunning verleend wordt.

4.3

Bodem

In september 2008 hebben twee verkennende bodemonderzoeken plaatsgevonden. Eén onderzoek betrof de kavels 5870, 5873 en 7211 (opgenomen in het separate bijlagenrapport als bijlage 5), het andere onderzoek de percelen 5532 en 5055 (opgenomen in het separate bijlagenrapport als bijlage 6). De resultaten van beide bodemonderzoeken waren identiek. Zij geven aan dat zowel in de boven- als in de ondergrond licht verhoogde gehalten Cobalt zijn aangetroffen.

De overige onderzochte parameters in de boven- en ondergrond, overschrijden de streefwaarden en/of detectiegrenzen niet. Het grondwater is vanwege de diepte (meer dan 5,0 m minus maaiveld) niet onderzocht. Met betrekking tot het voorgenomen gebruik van de onderzochte locatie, zijn milieutechnisch geen beperkingen aan te geven. De aangetroffen concentraties geven geen aanleiding tot aanvullend onderzoek.

4.4

Geohydrologie

In april 2008 is een geohydrologisch onderzoek uitgevoerd (opgenomen in het separate bijlagenrapport als bijlage 7). Uit dit onderzoek kan over de bodemopbouw en doorlatendheid worden geconcludeerd, dat de bodem bestaat uit goed doorlatend zand en dat de grondwaterstanden zich op grote diepte bevinden (> 80 cm -mv). Zowel de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) als de gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) liggen laag.

Om problemen met draagkracht, opvriezen en natte kruipruimtes te voorkomen, moet de ontwateringsdiepte voldoende zijn. De ontwateringsdiepte is het verschil in hoogte tussen het maaiveld en de GHG. Afhankelijk van het gebruik moet er een minimale afstand zitten tussen het maaiveldniveau en de GHG. Geadviseerd wordt om onderstaande ontwateringseisen te hanteren voor de verschillende gebruiksfuncties.

ONTWATERINGSEISEN

Tabel 2. Ontwateringseisen

Gebruik	Ontwateringsdiepte
Secundaire wegen	Ontwateringsdiepte van 0,7 m, waarbij een zandbed met minimale dikte van 0,5 m aanwezig moet zijn.
Primaire wegen	Ontwateringsdiepte van 1,0 m -mv. Het wegpeil ligt minimaal 0,2 m lager dan het vloerpeil.
Bebouwing	De ontwateringsdiepte onder en rondom bebouwing hangt af van het type gebouw. Voor woningen of gebouwen met een niet-waterdichte kruipruimte, die goed toegankelijk moet zijn, geldt een eis van 0,8 m -mv. De ontwatering dient zodanig te zijn dat zich geen grondwater in de kruipruimte bevindt. Als norm wordt vaak gehanteerd dat het grondwater tenminste 0,2 m beneden de vloer van de kruipruimte moet staan. Uitgaande van een 0,6 m hoge kruipruimte en een vloerdikte (woonvloer) van 0,2 m betekent dit een afstand van 1,0 m tussen de GHG (gemiddeld hoogste grondwaterstand) en de bovenzijde van de vloer. Afhankelijk van de uitvoering van de bodem van de kruipruimte zal een laag grof, leemarm zand, minimaal 0,2 m dik, moeten worden aangebracht om capillaire verzadiging tegen te gaan. Door kruipruimteloos te bouwen, kan de ontwateringsdiepte met 0,3 m worden verminderd.
Groenzones	Voor deze bestemming wordt een ontwateringsdiepte van 0,5 m geadviseerd. Een langdurige te hoge grondwaterstand beïnvloedt de beworteling nadelig. Daarnaast dient het vochtgehalte in de bodem voldoende gewaarborgd te blijven om verdroging te voorkomen.

Geconcludeerd wordt dat met de huidige maaiveldhoogten wordt voldaan aan de gestelde ontwateringseisen voor bebouwing, wegen en groen. Het maaiveld hoeft niet te worden opgehoogd ten behoeve van de ontwateringsdiepte. Wel wordt geadviseerd om groenzones lager aan te leggen dan wegen en paden en het vloerpeil van de woningen hoger aan te leggen dan het straatpeil.

INFILTRATIEADVIES

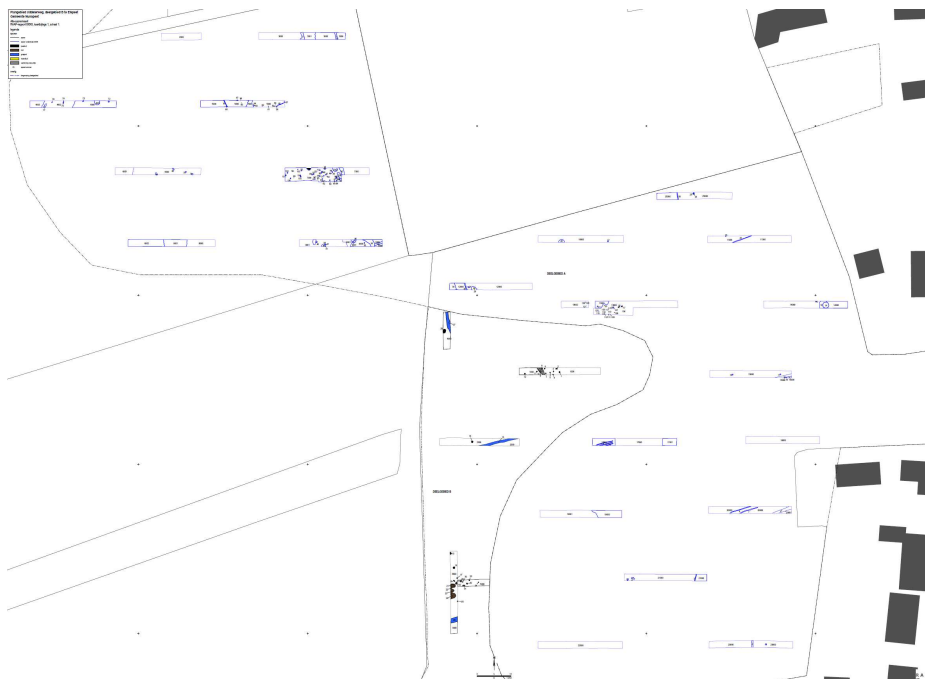
Op basis van de lage grondwaterstanden en de goede doorlatendheid van de bodem wordt geadviseerd hemelwater zoveel mogelijk te infiltreren in de bodem.

4.5

Archeologie en cultuurhistorie

ARCHEOLOGIE

Voor het plangebied heeft in mei 2005 en begin 2009 een proefsleuvenonderzoek plaatsgevonden (opgenomen in het separate bijlagenrapport als bijlage 8, 9 en 10). Conclusie van dit onderzoek is dat zich in (delen van) het plangebied behoudenswaardige archeologische resten bevinden.



Kaart met proefsleuven: Sporenkaart

Aanbevolen is te streven naar behoud in situ. Indien behoud niet mogelijk is, is aanbevolen de locaties waar zich archeologische resten bevinden, op te graven. Omdat behoud in situ door toekomstig gebruik voor woningbouw niet mogelijk is, is de vindplaats vlakdekkend onderzocht door middel van een definitief archeologisch onderzoek (opgraving), zodat de archeologische waarden ex situ kunnen worden behouden¹. Hierbij zijn de vondsten gedocumenteerd en bewaard.

De archeologische onderzoeken zijn goedgekeurd door een extern deskundige (opgenomen in het separate bijlagenrapport als bijlage 11).

In de omgeving van Elspeat staan vier monumenten. Het betreft de molen De Hoop aan de Molenweg 12 (rijksmonument), het pannenkoekenhuis (voormalige boerderij) aan de Staverdenseweg 3, de transformatorruimte PGEM aan de Staverdenseweg 11 en de voormalige herberg De Zwaan aan de Uddelerweg 6-8.

CULTUURHISTORIE

Rondom de korenmolen De Hoop bevindt zich een molenbiotop. Gevolg hiervan is dat beperkingen aan bouwhoogtes van gebouwen worden gesteld binnen een bepaalde afstand. Binnen een omgeving van 400 m van de molen worden volgens een formule (zie: www.molens.nl) eisen gesteld aan maximale bouwhoogtes van nieuwe bebouwing. Het plangebied ligt op circa 435 m van de molen en valt buiten de invloedsfeer van de molen. De nieuwbouw is niet van dien aard dat de hoogte belemmeringen oplevert voor de windvang van de molen.

¹ Plangebied Uddelerweg, deelgebied B te Elspeat, gemeente Nunspeet; Archeologisch vooronderzoek: een waarderend archeologisch onderzoek (proefsleuven), RAAP, RAAP-RAPPORT 1920, maart 2009

4.6

Verkeer en parkeren

Voor de Uddelerweg bedraagt het snelheidsregime deels 50 km/uur en deels 30 km/uur. De maximumsnelheid van de Staverdenseweg bedraagt 30 km/uur. De etmaalintensiteit op de Uddelerweg en Staverdenseweg bedragen respectievelijk 5.925 en 6.734 mvt/etmaal.

Elke extra woning brengt gemiddeld vijf tot zeven extra verkeersbewegingen per etmaal met zich mee. Voor de locatie Vierde Kwadrant betekent dit dat de 52 woningen maximaal 364 extra verkeersbewegingen met zich meebrengen. Ten aanzien van de verkeerssituatie is niet aannemelijk dat de komst van de woonwijk zal leiden tot congestie.

De ontsluiting van de nieuwe woonbuurt vindt primair via de Uddelerweg plaats. In Elspeet zal mogelijk in de toekomst een rondweg worden aangelegd. Indien deze er komt, zal deze in elk geval buiten de nieuwe woonbuurt moeten komen te liggen.

Voor parkeren is de gemeentelijke norm 1,8 parkeerplaats per woning. In dit plangebied wordt een parkeernorm van twee parkeerplaatsen per woning gehanteerd. Bij een totaal van 52 woningen dienen dus 104 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Deze komen voor de vrijstaande woningen op eigen erf te liggen.

4.7

Milieuzonering

Agrarische bedrijven

Rondom het plangebied Vierde Kwadrant liggen vier agrarische bedrijven met vergunde hindercirkels. Binnen deze cirkels zijn geen woningen toegestaan. Het plangebied valt buiten de hindercirkels van deze agrarische bedrijven.

Overige bedrijven

In de buurt van het plangebied zijn tevens vier bedrijven gevestigd met een hindercirkel. Geen van deze cirkels liggen over het plangebied.

Voor het plan is zowel de individuele contour van het bedrijf van belang, maar ook de gecumuleerde geurbelasting in het gebied. De gecumuleerde geurbelasting is berekend op basis van de vergunde veebezettingen en de feitelijke emissiepunten. De cumulatieve geurbelasting is zodanig dat er geen aanleiding is voor het opstellen van specifiek geurbeleid voor de omgeving van dit plan.

Er is van milieurechtelijke belemmeringen voor woningbouw geen sprake.



Milieuaspecten in nabijheid plangebied

4.8

Geluid

Volgens de Wet geluidhinder moet bij nieuwbouw van een geluidsgevoelige bestemming, gelegen binnen de geluidzones van één of meer verkeersbronnen, een akoestisch onderzoek plaatsvinden. De geluidsbelasting op de gevel ten gevolge van verkeerslawaaï wordt uitgedrukt in dB. en dient te worden getoetst aan de in de Wet geluidhinder genoemde grenswaarden. De voorkeursgrenswaarde bedraagt 48 dB voor wegverkeer, onafhankelijk van het type weg of een binnenstedelijk of buitenstedelijk gebied. De maximale ontheffingswaarde is situatieafhankelijk en bedraagt voor dit project 63 dB.

Toepassing Rekenmethode

In het kader van dit plan is in april 2007 een onderzoek naar de geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeerslawaaï voor het plangebied verricht. In maart 2009 is dit rapport aangepast aan een andere prognose (opgenomen in het separate bijlagenrapport als bijlage 12).

Voor het plangebied zijn de Uddelerweg en de Staverdenseweg van belang als gezoneerde wegen. De Uddelerweg is een provinciale weg en heeft aan weerszijden een geluidszone van 250 m.

De resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in navolgende tabel.

Tabel 3. Ligging geluidscontouren langs verkeerswegen (2015)

Verkeersweg	L _{den} in dB	
	48 dB contour	53 dB contour
Uddelerweg	65	29
Staverdenseweg	23	9

Buiten de 48 dB-contour is zonder meer bebouwing toegestaan. Het plangebied valt grotendeels buiten deze contouren, waardoor de geluidsbelasting geen consequenties heeft voor de woningbouw. Aangezien de Uddelerweg voor een deel een 30 km-zone betreft, hoeft er voor dat deel waar delen van woningen binnen de 48 dB-contour zijn gelegen, geen hogere grenswaarde aangevraagd te worden. Het binnenniveau in de woningen moet voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit. Hiertoe zullen maatregelen aan de gevel van de woningen worden getroffen. Gedeeltelijk heeft de Uddelerweg ter hoogte van het plangebied een regime van 50 km/uur. Dit gedeelte ligt echter ter hoogte van de uitwerkingsverplichting. In de uitwerkingsverplichting wordt als voorwaarde gesteld dat de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting op de gevels van de woningen 48 dB is. Op basis daarvan is een hogere grenswaarde ook voor dit plandeel niet nodig.

4.9

Luchtkwaliteit

Op 1 augustus 2009 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden.

Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm.

In de AMvB-nibm is vastgelegd dat een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 0,4 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekenende mate' geldt.

Een verslechtering van de luchtkwaliteit van 3% of minder sluit goed aan bij de uitspraken van de Raad van State. Voor de komende jaren wordt door het Milieu- en Natuurplanbureau een daling van de relevante achtergrondconcentraties van zowel PM₁₀ als NO₂ met circa 0,4-0,6 µg/m³ per jaar verwacht als gevolg van (internationaal) bronbeleid. Uitgaande van het criterium van de Raad van State, dat nieuwe ontwikkelingen niet mogen leiden tot het overschrijden of niet bereiken van de grenswaarden, acht het kabinet, dat 3% aan de bestaande concentraties toevoegen aanvaardbaar.

De reden hiervoor is dat deze 3% binnen een jaar zal worden gecompenseerd door de trendmatige verbetering van de luchtkwaliteit, zodat per saldo geen verslechtering optreedt.

Het plan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van 52 woningen. Op basis van de CROW-publicatie nummer 256 'Verkeersgeneratie woon- en werkgebied-

den' (oktober 2007) mag worden uitgegaan van een ritproductie van zeven ritten per woning. Dit betekent op de omliggende wegen een maximale toename van 364 mvt/etmaal.

Indien de toename van het verkeer op de weg groter zou zijn dan ongeveer 700 mvt/etmaal, kan de grens van 3% (een toename van 0,4 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) worden overschreden.

De toename vanwege het plan is echter lager dan 700 mvt/etmaal en daarmee de 3%-norm. Het plan kan daarom worden beschouwd als een nibm-project.

4.10

Externe veiligheid

Begin augustus 2005 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen richt zich primair op inrichtingen die risico's met zich meebrengen voor de in de omgeving gelegen risicogevoelige objecten.

De provinciale kaart Externe Veiligheid geeft geen objecten aan die een belemmering kunnen vormen voor de woningbouw. Het plangebied ligt niet binnen een risicocontour voor het plaatsgebonden risico of het invloedsgebied voor het groepsrisico van een risicobron. Externe veiligheid levert geen belemmering op voor het plan.

4.11

Kabels en leidingen

Binnen het plangebied liggen geen kabels en leidingen die een belemmering kunnen vormen voor de woningbouw.

E c o n o m i s c h e u i t v o e r b a a r h e i d



Op basis van de in dit bestemmingsplan gepresenteerde ruimtegebruikverdeling van Elspeet is een vertaling gemaakt naar de financiële haalbaarheid. Deze financiële vertaling is neergelegd in een afzonderlijk exploitatieplan. Dit exploitatieplan geeft inzicht in de kosten en opbrengsten van de realisatie van het Vierde Kwadrant en toont aan dat onderhavig plan financieel haalbaar is. Voor meer informatie over dit onderwerp wordt verwezen naar het 'Exploitatieplan Vierde Kwadrant Elspeet'.

Het exploitatieplan zal gelijktijdig met het onderhavige bestemmingsplan worden vastgesteld.

Juridische vormgeving



Algemeen

Het bestemmingsplan Elspeet Vierde kwadrant is een gedetailleerd plan. Het plan wordt echter wel in fases uitgevoerd. Fase 1 is gedetailleerd bestemd. Fase 2 wordt mogelijk gemaakt door middel van een uitwerkingsplicht voor burgemeester en wethouders op grond van artikel 3.6, lid 1, sub b van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Wat betreft de bestemmingsplanmethodiek is aansluiting gezocht bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008). Deze standaarden worden wettelijk verankerd in de ministeriële regeling standaarden ruimtelijke ordening, die op 1 juli 2009 van kracht wordt.

Bestemmingsregels

In deze paragraaf is in het kort aangegeven welke doeleinden per bestemming worden nagestreefd. Het gaat om de volgende bestemmingen:

- Wonen.
- Wonen - Uit te werken.
- Groen.
- Verkeer.

Een groot deel van het plangebied is bestemd voor het wonen. Aan huis gebonden beroepen zijn in de bestemming begrepen, evenals groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en voet- en fietspaden. Voor de gronden die op de plankaart zijn aangeduid als 'ontsluiting', dient de inrichting te zijn gericht op de ontsluiting van aangrenzende percelen.

WONEN

De hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd. In het plangebied zijn alleen aaneen gebouwde woningen toegestaan. Alleen op de gronden die zijn aangeduid met de aanduiding 'vrijstaande woningen' zijn vrijstaande woningen toegestaan. Op deze gronden is maximaal één vrijstaande woning toegestaan. De afstand tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder bedragen dan 3 m. Deze afstand geldt uitsluitend voor vrijstaande woningen. De goothoogte en de bouwhoogte van alle woningen mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 6 m en 9 m.

De ruimtelijk ondergeschikte gebouwen mogen op ten minste 3 m achter de voorgevelrooilijn worden gebouwd. De maximale gezamenlijke oppervlakte van deze gebouwen mag ten hoogste 60 m² bedragen, mits niet meer dan 50% van het achtererf en de zijerven wordt bebouwd.

De goot- en bouwhoogte van deze gebouwen zijn bij recht gemaximeerd op respectievelijk 3 m en 5 m.

WONEN - UIT TE WERKEN

De aangewezen gronden voor Wonen - Uit te werken zijn bestemd voor hetzelfde gebruik en doeleinden als de bestemming Wonen, maar in deze bestemming is een uitwerkingsplicht opgenomen. De vereisten waaraan burgemeester en wethouders moeten voldoen bij de uitvoering van deze bevoegdheid, zijn opgesomd in lid 6.2 van artikel 6 van de planregels. Er moeten minimaal 24 woningen worden gebouwd. Ook deze woningen moeten aaneen worden gebouwd met uitzondering van de woningen op de gronden met de aanduiding 'vrijstaande woningen'. Daarnaast moeten de woningen binnen het bouwvlak worden gebouwd. Vervolgens wordt bij de uitwerkingsplicht een parkeernorm van 1,8 parkeerplaatsen per woning aangehouden. De goothoogte en de bouwhoogte van de woningen mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 6 m en 9 m. Gedeeltelijk heeft de Uddelerweg ter hoogte van het plangebied een regime van 50 km/uur. De 48 dB-contour ligt net over het plangebied. In de uitwerkingsverplichting wordt als voorwaarde gesteld dat de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting op de gevels van de woningen 48 dB is. In artikel 6, lid 6.3 van de planregels is een bouwverbod opgenomen voor de periode dat de uitwerking op basis van de uitwerkingsplicht nog niet onherroepelijk is geworden.

CATEGORIËN WONINGEN

In de bestemmingen 'Wonen' en 'Wonen - uit te werken' wordt de categorie 'sociale huur- en/of koopwoningen' onderscheiden. Deze categorie sluit aan bij de categorie sociale huur- en koopwoningen die in artikel 1.1.1. van het Bro worden gedefinieerd. Daarnaast wordt de categorie 'particulier opdrachtgeverschap' gehanteerd. Het bestemmingsplan 'Vierde kwadrant, Elspeet, fase 1 en 2' moet voor deze kern voor een belangrijk deel voorzien in de behoefte aan sociale woningbouw. Op grond van artikel 3.1 lid 1 van de Wro kunnen woningcategorieën uitsluitend worden gerelateerd aan percentages in het plangebied. De gemeente Nunspeet wil graag dat woningen in de sociale sector als 'te woon' worden aangeboden, inhoudende dat de vraag in de praktijk bepaald in welke verhoudingen de categorieën sociale huur, sociale koop en marktkoop worden gerealiseerd. Dit vraagt om een bepaalde marge. Om die reden is in de regels het percentage sociale woningbouw voor het gehele bestemmingsplan vastgelegd, dat tussen de 30% en 40% moet liggen. In het exploitatieplan wordt dit uitgewerkt door middel van een mogelijkheid voor burgemeester en wethouders om het streefpercentage van 40 naar rato van de feitelijk gebleken behoefte te verminderen. Overigens betreffen het afgeronde percentages die betrekking hebben op gehele woningen c.q. woningrijen. In de uitwerking voor de eerste fase zijn deze percentages anders, omdat fase 1 en 2 geen identiek woningbouwprogramma hebben. Ook voor particulier opdrachtgeverschap wordt gewerkt met een bandbreedte teneinde deze categorie zo goed mogelijk op de feitelijke behoefte te laten aansluiten. In particulier opdrachtgeverschap wordt grotendeels in de eerste fase voorzien.

GROEN

Binnen de bestemming Groen mogen geen gebouwen worden gebouwd. In de planregels is een aanlegvergunningvereiste opgenomen voor het uitvoeren van werkzaamheden.

De gronden in de bestemming Verkeer zijn bestemd voor wegen, straten, paden, voet- en fietspaden en groenvoorziening.

VERKEER

Op deze gronden mag niet worden gebouwd, tenzij dit nodig is ten behoeve van de geleiding van het verkeer. De bouwhoogte van deze bouwwerken mag niet meer dan 6 m bedragen.

Inleidende regels, algemene regels en overgangs- en slotregels

Het plan voorziet in inleidende regels die nodig zijn om het plan op de juiste wijze te kunnen hanteren: artikel 1, met daarin een verklaring van de in het plan gehanteerde specifieke begrippen en artikel 2, de wijze van meten.

Voorts omvat het plan de algemene regels, zoals de verplichte antidubbeltelregel op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en een algemene ontheffingsregel.

Daarnaast is ook het verplichte overgangsrecht op grond van het Bro opgenomen en de slotregel op grond van de SVBP 2008.

M a a t s c h a p p e l i j k e u i t v o e r b a a r h e i d e n a m b t s h a l v e o p m e r k i n g e n

7.1

Inspraak en Vooroverleg

Vanaf 19 november 2008 heeft het Voorontwerp Bestemmingsplan Vierde Kwadrant Elspeet gedurende zes weken ter inzage gelegen. De volgende instanties en personen hebben gereageerd:

1. Gasunie, mw. G. Nijhoff - van Vliet;
2. Gemeentelijke Brandweer Nunspeet;
3. VAC Nunspeet, A.M.C. Romeyn - Swarttouw;
4. KPN BV, F.J.H. van Mierle;
5. Vitens, J.B. ten Brinke;
6. Provincie Gelderland, W.S.G. Meijer;
7. VROM-Inspectie, mr R.J.M. van den Bogert.

Voor het plan zijn verder twee inspraakreacties ontvangen.

Naar aanleiding van de vooroverlegreacties is de paragraaf betreffende ecologie en het ecologisch onderzoek aangepast. De archeologische rapporten zijn goedgekeurd door een externe archeologisch deskundige, die is ingehuurd door de gemeente.

Het verslag van de informatieavond in Elspeet is opgenomen in bijlage B van deze toelichting. Tevens is hier het complete eindverslag met betrekking tot het vooroverleg en inspraak terug te vinden in bijlage A van deze toelichting.

7.2

Terinzagelegging

Tijdens de terinzagelegging van 13 mei tot 23 juni 2009 zijn geen zienswijzen ingediend.

7.3

Ambtshalve wijzigingen

Ambtshalve zijn de volgende aspecten aangepast:

- artikel 2 na f: uitgebreid met goot- en bouwhoogte en hiervoor is een bepaling opgenomen dat deze met niet meer dan 0,5 m mag worden overschreden;
- in artikel 5.1 is de woningbouwprogrammering aangepast voor wat betreft percentages particulier opdrachtgeverschap;
- artikel 5.2.b.2: regeling aangevuld met 'dan wel binnen het bouwvlak', anders mogen ze daar geen deel van een bijgebouw realiseren;
- artikel 5.3.b - overkappingen verwijderd in aansluiting op het gemeentelijk beleid;
- artikel 5.4 en 6.4 (specifieke gebruiksregels) verwijderd;
- artikel 6.2.b aangepast wat betreft woningbouwprogrammering (percentage particulier opdrachtgeverschap);
- artikel 7 - tekstueel gewijzigd in 'dubbeltelregel';
- thans artikel 5.4 sub c en artikel 6.4 sub c: Bed & Breakfast regeling aangepast aan gemeentelijk beleid (voorheen artikel 5.5 sub b en artikel 6.5 sub c);
- procedureregulering voor ontheffing en wijzigingsbevoegdheden toegevoegd (thans artikel 9.1);
- aan de toelichting zijn enkele onderzoeken toegevoegd, namelijk archeologisch onderzoek, een ontheffingsaanvraag voor de das en een verslechterings- en verstoringstoets. Het separate bijlagenrapport is op basis hiervan ook aangevuld;
- in de toelichting is in hoofdstuk 6 'bijgebouwen' veranderd in 'bebouwing';
- pagina 19 (voorheen pagina 18), 2e alinea is gewijzigd: het aanbod moet aansluiten bij de behoefte van bewoners. 'voorkeuren' vervangen door 'behoefte';
- paragraaf 4.9 is aangepast aan de huidige wetgeving. NSL is vanaf 1 augustus 2009 van kracht geworden, de norm is van 1% naar 3% gegaan.
- pagina 37 "bijgebouwen" vervangen door "gebouwen".
- pagina 38, 2e alinea: toegevoegd: "In particulier opdrachtgeverschap wordt grotendeels in de eerste fase voorzien".
- in hoofdstuk 7 zijn de paragrafen genummerd.
- bijlagen zijn genummerd.
- aan de toelichting zijn enkele onderzoeken toegevoegd, te weten archeologisch onderzoek, een ontheffingsaanvraag voor de das en een verslechterings- en verstoringstoets. Het separate bijlagenrapport is op basis hiervan aangevuld.

B i j l a g e n

Bijlage A

Gemeente Nunspeet

Voorontwerp Bestemmingsplan Vierde Kwadrant Elspeet

Eindverslag Vooroverleg en inspraak concept d.d. 26 maart 2009

Reacties vooroverleg:

1. Gasunie, mw. G. Nijhoff - van Vliet.
2. Gemeentelijke Brandweer Nunspeet.
3. VAC Nunspeet, A.M.C. Romeyn - Swarttouw.
4. KPN BV, F.J.H. van Mierle.
5. Vitens, J.B. ten Brinke.
6. Provincie Gelderland, W.S.G. Meijer, postbus 9090, 6800 GX Arnhem.
7. VROM-inspectie, mr R.J.M. van den Bogert, postbus 136, 6800 AC Arnhem.

Inspraakreacties:

8. Stichting Natuurschoon Nunspeet en omstreken, W. de Leeuw en H. Batenburg.
9. Ing. L. Polinder, Glindeweg 19, 8085 SN Doornspijk, namens K. de Weerd.

VOOROVERLEG

1. **Gasunie, mw. G. Nijhoff - van Vliet, Postbus 19,
9700 MA Groningen**

De Gasunie heeft geen aanvullende op- of aanmerkingen.

Antwoord gemeente
Voor kennisgeving aangenomen.

De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

2. Gemeentelijke Brandweer Nunspeet

De brandweer vraagt aandacht voor:

- a. toegankelijkheid grote brandweervoertuigen;
- b. bluswatervoorziening plan waterleiding bedrijf.

Antwoord gemeente

Ad.2.a.

De wegen zijn 5,5 m breed. De woningen aan het park zijn voor noodgevallen bereikbaar via het park. Het blokje met vier woningen in het noorden is van

twee zijden bereikbaar, namelijk via de nieuwe wijk en via het bestaande buurtje.

Ad.2.b.

Dit wordt niet vastgelegd in de planregels.

De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

3. VAC Nunspeet, A.M.C. Romeyn - Swarttouw, Postbus 275, 8070 AG Nunspeet

De VAC vraagt zich af:

- a. of de lus noodzakelijk is, aangezien het veel ruimte kost aan de westzijde;
- b. of de voorkanten van de rijwoningen in het centrum van het plan die uitkijken op de bijgebouwen van de andere rijwoningen, niet anders opgelost kan worden;
- c. waar de speelvoorziening is gedacht.

Antwoord gemeente

Ad.3.a.

Deze is inderdaad noodzakelijk aangezien het plan anders teveel doodlopende wegen bevat welke niet voldoen aan de eisen gesteld vanuit de brandweer.

Ad.3.b.

Dit is aangepast en in het nieuwe plan zijn twee blokjes van vier woningen een kwartslag gedraaid.

Ad.3.c.

De speelvoorziening is gesitueerd in het oostelijke deel van de groenstrook, centraal in het plangebied. Op de bestemmingsplankaart valt de speelvoorzieningen onder de Bestemming Groen en Functieaanduiding Groen en wordt niet apart bestemd.

De reactie 3.b. heeft naar aanleiding van de bewonersavond tot een aanpassing geleid. De overige reacties hebben niet tot aanpassing van het plan geleid.

4. KPN BV, F.J.H. van Mierle, Postbus 16300, 3500 CH Utrecht

KPN geeft indirect aan geen op- of aanmerkingen te hebben. Wel wordt de gemeente verzocht bij nadere uitwerking van het plan rekening te houden met het reserveren, creëren, handhaven, vrijhouden van tracés. Daarnaast wordt verzocht om in overleg ruimte beschikbaar te stellen voor plaatsing van kabelverdeelkasten, en het vrijhouden van straalverbindingspaden.

Antwoord gemeente

De straalpaden lopen buiten het plangebied, conform email van KPN Vaste Net, d.d. 20 januari 2009.

De overige opmerkingen zijn voor kennisgeving aangenomen.

De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

5. Vitens, J.B. ten Brinke, Postbus 2137, 6802 CC Arnhem

Ten aanzien van dit plan als zodanig zijn er geen op- of aanmerkingen. Wel attendeert Vitens op de drinkwaterleidingen die in de nabijheid van de planbegrenzing drinkwaterleidingen van Vitens bevinden. Verzocht wordt om stroken openbare grond waarin leidingen zijn gelegen, ofwel waarin deze dienen te worden aangelegd, hiervoor te reserveren.

Antwoord gemeente

Kennis wordt genomen van de reactie. Normaal gesproken wordt ter bescherming van bestaande waterleidingen geen regeling opgenomen in het bestemmingsplan. Ditzelfde geldt voor de reservering van toekomstige leidingen in het plangebied.

Bij ontwikkelingen wordt, door in een vroeg stadium in overleg te treden, rekening gehouden met de belangen van Vitens. Daarnaast gelden de eerder gemaakte afspraken tussen Vitens en gemeente Nunspeet.

De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

6. Provincie Gelderland, W.S.G. Meijer, postbus 9090, 6800 GX Arnhem

Natura 2000

- a. Onderhavige planlocatie is gelegen op ca. 150 meter afstand van Natura2000-gebied Veluwe. In het natuuronderzoek, behorende bij onderhavig plan, wordt gesteld dat er geen effecten zullen zijn op de natuurwaarden van voornoemd Natura2000 gebied. Dit is echter onvoldoende onderbouwd. Door de beoogde woningbouw neemt de verstoring door menselijke aanwezigheid op de Veluwe toe. In voornoemd onderzoek is niet aangegeven hoe deze additionele verstoring zich verhoudt tot de draagkracht van het gebied, de reeds aanwezige verstoring en tot cumulatieve effecten. Voornoemde aspecten dienen nader te worden onderbouwd.
- b. In voornoemd natuuronderzoek wordt de conclusie getrokken dat er geen vergunning vereist is op grond van de Natuurbeschermingswet omdat er geen effecten te verwachten zouden zijn. De provincie kan niet instemmen met deze conclusie aangezien effecten niet op voorhand uit te sluiten zijn, met name ook gezien de geringe afstand tot Natura2000 gebied. Er is derhalve een vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet vereist.

- c. Uit de aanbevelingen van het natuuronderzoek volgt dat onderzoek naar het leefgebied van de das wenselijk is. Uit onderhavig plan blijkt niet of dit onderzoek heeft plaatsgevonden en wat daarvan de uitkomsten zijn. Indien het leefgebied van de das wordt aangetast dient een ontheffing te worden aangevraagd op grond van de Flora- en faunawet.

Archeologie

- d. Uit het IVO-P, bijgevoegd bij onderhavig plan, volgt als advies dat behoud in situ gewenst is door middel van technische maatregelen of door opgraving. Dit is echter niet planologisch verankerd in het plan. Het verdient ten zeerste aanbeveling archeologische waarden planologisch te beschermen tegen bodemverstorende werkzaamheden door een archeologische dubbelbestemming op de plankaart op te nemen met bijbehorend aanlegvergunningstelsel.
- e. Tot slot komt het archeologisch onderzochte gebied niet overeen met het plangebied. Het verdient aanbeveling het archeologisch onderzoek plangebieddekkend te laten uitvoeren.

Digitalisering

- f. De diensten constateren dat zij voorliggend bestemmingsplan niet digitaal, conform de landelijke standaarden hebben ontvangen. De verplichting om volledig digitaal volgens de standaarden te gaan werken zal per 1 juli 2009 ingaan. Geadviseerd wordt om gezamenlijk te bezien hoe voorliggend plan, dan wel toekomstige plannen conform de vereisten digitaal gemaakt en aangeleverd kunnen worden.

Antwoord gemeente

Ad.6.a en b.

In nader overleg met de provincie (13 maart 2009) is duidelijkheid verkregen over de noodzakelijke aanpassingen. Ontheffing op grond van de natuurbeschermingswet is noodzakelijk. Een passende beoordeling en PlanMER is niet aan de orde.

Uit oogpunt van de natuurbeschermingswet wordt het rapport in Bijlage 1 nader onderbouwd om een ontheffing op grond van genoemde wet mogelijk te maken. Er wordt een verstorings- en verslechteringsstoets gedaan, gerelateerd aan de effecten van de toekomstige woningbouw in het Vierde kwadrant. Het vast te stellen plan zal te zijner tijd worden aangevuld met deze gegevens.

Ad.6.c.

Er wordt een ontheffing aangevraagd.

Ad.6.d.

Voordat het bouwrijpmaken start, zullen archeologische opgravingen plaatsvinden. Een archeologische dubbelbestemming is dan niet meer noodzakelijk, aangezien een aanlegvergunning dan geen nut meer heeft.

Ad.6.e.

Het archeologisch onderzoek is inmiddels plandekkend uitgevoerd.

Ad.6.f.

Dit wordt voor kennisgeving aangenomen

De reactie leidt wat betreft archeologie en ecologie tot aanpassing van het plan.

7. VROM-inspectie, mr R.J.M. van den Bogert, postbus 136, 6800 AC Arnhem

Het voorontwerpbestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Antwoord gemeente

Dit wordt voor kennisgeving aangenomen.

De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

INSPRAAK

8. Stichting Natuurschoon Nunspeet en omstreken, W. de Leeuw en H. Batenburg, Postbus 496, 8070 AL Nunspeet

Enkele opmerkingen worden gemaakt:

- a. verzocht wordt het archeologische onderzoek uit te voeren voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld en tevens een adequaat compensatieplan op te stellen;
- b. in verband met de waargenomen cobalt verontreiniging wordt geadviseerd om voor met name de toekomstige locaties van tuinen een risico-analyse te laten uitvoeren als het gaat om de teelt van gewassen die geconsumeerd worden;
- c. het is een groot gemis dat aan de westzijde van het plangebied geen opgaande houtwal is opgenomen die een 'drager' kan vormen voor de noord-zuid verbindingen in het gebied;
- d. onduidelijkheid over het geohydrologische onderzoek. Niet duidelijk is of zich in de ondergrond grondwaterafsluitende klei- en/of leemlagen voordoen, gezien de opzet van een infiltratiesysteem voor het neerslagwater zou hiervoor alsnog onderzoek moeten plaatsvinden;
- e. betreurd dat het bestemmingsplan niet mede aanleiding is om geplande bouwwerken te integreren in het plangebied;
- f. bij de situering van de nieuwbouw is niet duidelijk rekening gehouden met een optimale ligging ten opzichte van de zon, in verband met eventuele zonnepanelen;
- g. geadviseerd wordt om een aparte ontsluitingsweg voor fietsers en voetgangers te overwegen aan de westzijde van het plangebied.

Antwoord gemeente

Ad.8.a.

Archeologisch vervolgonderzoek zal plaatsvinden conform de wettelijke regeling. Voor een deel van het plangebied zal een opgraving plaatsvinden. Archeologische resten worden zo nodig opgegraven.

Ad.8.b.

Uit het bodem onderzoek blijkt dat er sprake is van een lichte verontreiniging van cobalt in een deel van het plangebied. De concentraties zijn niet van een omvang waardoor de volksgezondheid of het milieu mogelijk schade zal worden toegebracht. Met betrekking tot het voorgenomen gebruik van de onderzochte locatie, zijn milieutechnisch geen beperkingen aan te geven. Deze locatie is geschikt bevonden voor de bestemming wonen, waar tuinen ook onder vallen.

Ad.8.c.

Gekozen is voor het zichtbaar houden van de dorpsrand.

Ad.8.d.

Wij zijn op de hoogte dat deze lagen in Elspeet voorkomen. Voor de grootte van het plangebied zijn 2 boringen voldoende om de gehele situatie te kunnen beoordelen. Ter plaatse van deze 2 boringen zijn geen afsluitende klei- of lemlagen aangetroffen. Hier kan het regenwater goed geïnfiltreerd worden. Het onderzoek sluit niet uit dat de afsluitende laag niet in het plangebied voorkomt. Mocht zo'n afsluitende laag toch nog worden aangetroffen zal het niet veel effect hebben op het te infiltreren water, het zal naar de 'zijanten' van de versturende laag wegstromen en alsnog wegzakken. Mocht tijdens uitvoering blijken dat het ernstiger is dan verwacht kunnen er alsnog maatregelen getroffen worden.

Ad.8.e.

Voor kennisgeving aangenomen.

Ad.8.f.

Gezorgd is voor een goede stedenbouwkundige inpassing. Voor circa de helft van de woningen is het qua ligging en oriëntatie mogelijk om desgewenst zonnepanelen aan te brengen.

Ad.8.g

De bestaande route aan de westzijde blijft gehandhaafd.

De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

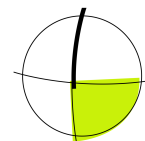
**9. Ing. L. Polinder, Glindeweg 19, 8085 SN Doornspijk,
namens K. de Weerd, Molenweg 36, 8075 PA Elspeet**

Indiener exploiteert een agrarisch bedrijf en vraagt om in het ontwerpplan inzichtelijk te maken hoe de geurcontouren zijn bepaald.

Antwoord gemeente

Voor het plan is zowel de individuele contour van het bedrijf van belang, maar ook de gecumuleerde geurbelasting in het gebied. De gecumuleerde geurbelasting is berekend op basis van de vergunde veebezettingen en de feitelijke emissiepunten. De cumulatieve geurbelasting is zodanig dat er geen aanleiding is voor het opstellen van specifiek geurbeleid voor de omgeving van dit plan.

De reactie leidt tot aanpassing van het plan.



Verslag:	Informatieavond	voorontwerp	bestemmingsplan
	Vierde kwadrant, Elspeet		
Datum:	maandag 10 november 2008		
Locatie:	Amicitia, Elspeet		

1. Opening

Jan Oosterkamp van het adviesbureau BügelHajema Adviseurs (BHA) opent de informatieavond over het voorontwerp bestemmingsplan Vierde Kwadrant en heet een ieder welkom.

2. Presentatie Elma van Beek (BHA) op hoofdlijnen

Elma van Beek presenteert het verkavelingsplan. Vanuit een historische analyse wordt aangegeven dat Elspeet is ontstaan als een agrarische enclave op de Veluwe. Vanuit het centrum, gelegen bij een knooppunt van wegen groeide de kern met lintbebouwing langs deze uitvalswegen. In de loop der tijd zijn de ruimten tussen de linten volgebouwd, waarbij nu het 'Vierde Kwadrant' aan de beurt is. Ten zuiden van het dorp liggen boscomplexen. Buiten de kern om liggen agrarische linten, die met groene ruimtes zijn gescheiden van de kern. De visie op het gebied bestaat uit het behouden van het agrarische lint aan de Molenweg door groene ruimtes als buffer te behouden. Bij de uitbreiding is het belangrijk dat de landschappelijke lijnen en zichtlijn worden doorgezet in het patroon. Met de nieuwbouw zal een nieuwe afronding van het dorp plaatsvinden, welke de bestaande achterkanten kan wegwerken. In het zuiden zal een landgoed kunnen worden ontwikkeld.

Het concept dat voor de woonwijk is opgesteld bestaat uit een interne woonstraat in de vorm van een lus, die voor een heldere verkeersstructuur zorgt en zal aansluiten op de Uddelerweg. Tevens is er een groene as in het plangebied waarmee contact met het buitengebied wordt gehouden. In het midden bij de groene as zal een parkje met speelvoorzieningen worden voorzien. Hierlangs zal een karakteristiek schelpenpad lopen.

Het gebied zal in drie fases worden ontwikkeld. Aan de hand van de verkavelingstekening wordt aangegeven dat er in de eerste twee fases 52 woningen zullen worden gebouwd, waarvan vijf vrijstaande, tien twee-onder-één kapers, 19 rijwoningen, 16 hoekwoningen en twee extra ruime hoekwoningen.

De bestemmingsplankaart wordt getoond, waarop bouwvlakken zijn aangegeven die enige flexibiliteit in zich hebben.

Het beleid wordt kort behandeld. Vanuit de provincie is een zoekzone voor woningbouw aangegeven op de locatie. Vanuit het gemeentelijk beleid is het van belang dat er betaalbare woningen worden gebouwd. In het Landschapsontwikkelingsplan wordt aangegeven dat de schelpenpaden van belang zijn.

Ten aanzien van de uitvoerbaarheid van het plan zijn voor diverse aspecten onderzoek uitgevoerd, namelijk water, ecologie, bodem, geohydrologie, archeologie en cultuurhistorie, verkeer en parkeren, milieuzonering, geluid,

luchtkwaliteit, externe veiligheid en tot slot naar kabels en leidingen. Ten aanzien van ecologie is er een oude dassenburcht gevonden. Deze is echter verlaten en heeft geen verdere gevolgen voor het plan. In een deel van het plangebied zijn archeologische vondsten gevonden, welke zullen worden meegenomen in de planvorming. Ten aanzien van parkeren wordt uitgegaan van een parkeernorm van twee parkeerplaatsen per woning.

3. Presentatie Frits van Voorst (gemeente Nunspeet) op hoofdlijnen

Deze presentatie gaat in op de term CPO, collectief particulier opdrachtgeverschap. Hierbij is er niet één koper of particulier, maar een groep van kopers (vereniging). Deze vereniging ontwikkelt gezamenlijk, maar onder eigen verantwoordelijkheid, een bouwproject. Een professioneel bureau kan het begeleiden. Voordelen zijn dat je zoveel mogelijk de eigen keuzes kan realiseren. Het is een gezamenlijk project, dus er is een goede binding met de buurt. Het ontwikkelen valt onder de eigen verantwoordelijkheid en het zal een intensief proces zijn. Risico is dat niet ieders wensen kunnen worden gerealiseerd. Financiële verschillen kunnen ontstaan en het risico van uitstappers tijdens het proces blijft bestaan. Het is een tijdrovend proces en soms kunnen er (te) hoge verwachtingen zijn.

De rol van de gemeente zal zijn dat zij de grond aanbiedt en helpt bij de start. Mogelijk ook financiële hulp (bijvoorbeeld startkapitaal als voorschot) en zij zal het bestemmingsplan en bouwvergunning vaststellen. Ook de provincie heeft een subsidiemogelijkheid (75% van de begeleidingskosten tot € 25.000,-).

Het gemeentebestuur is voorstander van het ontwikkelen onder CPO. Vanuit het bestemmingsplan worden enige eisen gesteld, namelijk drie tot zes woningen per blok, goothoogte maximaal 6 meter en nokhoogte maximaal 9 meter. Er is ruimte voor bijvoorbeeld vier blokken van drie woningen. Het ontwikkelen is open voor iedereen, starters, doorstromers en/of senioren. Wellicht kan de buurtvereniging een rol spelen in de selectie en organisatie. Meer informatie hierover is te vinden op www.iceb.nl.

Bouwen onder CPO zal voor de tweede fase mogelijk zijn. Het punten systeem is niet van toepassing op CPO.

De tweede presentatie gaat over startersleningen. Dergelijke leningen overbruggen het verschil tussen het bedrag dat iemand als hypotheek nodig heeft en wat hij/zij op grond van de normen kan lenen. Dit geldt alleen voor de eerste koopwoning en de overbrugging is maximaal € 35.000,-.

Op de starterlening zijn de normen van de Nationale Hypotheekgarantie van toepassing. Voorwaarde is dat het budget toereikend moet zijn en de gemeente moet het project hebben aangewezen. De benodigde lening kan maximaal € 265.000,- bedragen.

De eerste drie jaren is de lening (maximaal € 35.000,-) vrij van rente en aflossing. Voor het vierde jaar vindt een onderzoek plaats naar het inkomen. Als het inkomen het toelaat, moet vanaf dat moment rente en aflossing worden betaald. Op de lening is Nationale Hypotheekgarantie (NHG) van toepassing. Het is dus een risicovrije lening.

4. Presentatie Ton Hoogendoom (Omnia) op hoofdlijnen

Vervolgens wordt een presentatie gegeven over de sociale woningen. Aangegeven wordt dat Omnia de huurwoningen zal ontwikkelen. Aangegeven wordt dat er door de bewoners zelf bepaald kan worden of de woningen te koop of te huur zullen worden aangeboden. De woningen zullen worden voorzien van een huurprijs, koopprijs en een koop goedkoop prijs. Bij de inschrijving voor een woning kan dan zelf worden gekozen voor een van de drie opties. Via het puntensysteem zal het recht op een woning worden bepaald. Aan de hand van percentages gekozen voor huur of koop zal dit worden doorberekend naar hoeveelheid woningen die te koop en te huur worden aangeboden. De aantallen koop en huur zullen worden afgerond per woningblokje.

Ook wordt het concept koop goedkoop uitgelegd. Dit houdt in dat je het huis koopt, maar dat de grond wordt gepacht. Over de pacht van de grond wordt het eerste jaar 10% betaald, het tweede jaar 20% enzovoorts. Deze regeling kan met name voor starters interessant zijn. Te zijner tijd zal hierover folder-materiaal verschijnen.

Vanuit Omnia komt nog een vraag aan de bewoners, of met name de starters kunnen aangeven aan welke type woningen zij behoefte hebben. Moet Omnia eengezinswoningen realiseren die groter maar duurder zijn, of juist wat kleiner en goedkoper.

5. Vragenronde

Tot slot vond er een vragenronde plaats waarin kon worden gereageerd op de diverse presentaties. De antwoorden op de vragen zijn cursief weergegeven.

1. Veel inwoners zijn verbaasd dat er pas in 2010 kan worden gebouwd, gezien eerder de verwachting voor 2009 was geschept.
Het vaststellen van een bestemmingsplan is gebonden aan procedures. Zeer binnenkort zal het voorontwerp bestemmingsplan gedurende zes weken ter inspraak liggen. De inspraak zal worden beoordeeld en verwerkt.. In het voorjaar 2009 zal het ontwerp ter inzage worden gelegd, waartegen zienswijzen kunnen worden ingediend. Naar verwachting kan het bestemmingsplan in het najaar van 2009 worden vastgesteld. Na het opstellen van een inrichtingsplan kunnen in de loop van 2010 de vereiste bouwvergunningen worden afgegeven, waarna de bouw van start kan gaan. Het streven is 2009, maar de realiteit gebiedt te zeggen dat het ook 2010 kan worden..
2. Afgevraagd wordt wat de prijzen zijn voor de woningen.
Over de exacte prijzen van de woningen zijn nog geen besluiten genomen. Pas na het definitieve ontwerp kan het gehele plaatje worden doorgerekend. Er staat al wel vast dat de prijs voor de betaalbare sector onder de €200.000,- zal liggen.
3. Onduidelijkheid bestaat over het aantal starterswoningen en in hoeverre dit aantal toereikend zal zijn.
Alleen het Vierde Kwadrant zal niet voldoende starterswoningen hebben. In Elspeet Noord zullen echter wel veel starterswoningen worden ge-

bouwd. Hier is de bouwopgave in zijn geheel ook groter. Voor deze locatie worden voldoende starterswoningen ontwikkeld voor de behoefte tot 2015. Aangezien bij Noord de grondverwerving moeizaam verloopt en er diverse milieubeperkingen zijn, loopt het plan Vierde Kwadrant nu sneller dan Elspeet Noord. De twee plannen samen voldoen ruim in de vraag naar starterswoningen.

4. Waarom worden er vijf vrijstaande woningen gebouwd bij woningnood?
Twee van de vijf woningen zijn onvermijdelijk, aangezien hier al afspraken over zijn gemaakt met de verkoper van de grond. De andere drie woningen vormen de afronding van het dorp op de hoeken, waar stedenbouwkundig vrijstaande woningen goed passen. Het betreft overigens maar enkele woningen op het totaal van 52 dat gebouwd gaan worden.
5. In de buurt van het plangebied heeft de gemeente 2 ha grond in eigendom. Waarom worden daar geen starterswoningen gebouwd?
Door belemmerende milieucirkels van een landbouwbedrijf is bouwen in dit gebied uitgesloten.
6. Bij vorige bouwprojecten werd ook vaak beloofd dat woningen onder de twee ton gebouwd zouden worden, maar het gevoel bestaat dat hieraan feitelijk niet is voldaan.
De prijs van de woningen is gebaseerd op de grondprijs. Op de woningen zelf wordt geen winst gemaakt. De woningen worden dus zo goedkoop mogelijk aangeboden. Hierbij zal de prijs voor een 'koop goedkoop' woning op circa 1,5 ton uitkomen, 2 ton zal de totaalprijs voor een goedkope woning zijn. Gestreefd wordt om zo veel mogelijk onder deze prijs te zitten. Dit zal wellicht voor de hoekwoningen niet mogelijk zijn, maar voor de tussenwoningen zal dit zeker gelden.
7. Er worden veel eengezinswoningen gebouwd, waarom niet meer kleinere woningen voor alleenstaanden?
Omnia doet hiervoor een oproep aan de inwoners van Elspeet om aan te geven of zij liever een grote ruime woning of een kleinere, goedkopere woning zouden willen. In Elspeet Noord is wel een deel van de woningbouw voor alleenstaanden voorzien. Indien dit gemist wordt in het plan, kan altijd een inspraakreactie worden gestuurd over dit onderwerp.
8. Hoe wordt er met het puntensysteem omgegaan in het kader van het puntensysteem?
Voor alle woningen geldt het puntensysteem. Bij de CPO woningen kan de vereniging ook zelf anders beslissen.

9. Waarom wordt CPO voorgesteld, als het een moeizaam en langdurig proces is?

Wethouder Westerbroek geeft aan dat er veel behoefte is om zelf woningen te ontwikkelen. Het Rijk stimuleert ook het zelf bouwen. Dit kan financieel worden gestimuleerd en ondersteund.

10. Gaat het bij CPO om gezamenlijk het gehele plan ontwikkelen of slechts een deel hiervan?

Een vereniging kan opgericht worden per blokje woningen, welke afhankelijk is van de grootte per blok (bijvoorbeeld 2 of 4). Men moet het per blok samen eens worden over diverse zaken. Tevens moet wel ontwikkeld worden binnen gestelde randvoorwaarden.

11. In fase 2 kan casco gebouwd worden, is dit ook al mogelijk voor fase 1?

In fase 1 zal met name Omnia Wonen gaan ontwikkelen. Hierbij is geen mogelijkheid voor casco bouw. In fase 2 kan in het kader van CPO ook casco gebouwd worden, hier kan de vereniging over beslissen.

12. Kunnen de vrijstaande woningen ook zelf worden gebouwd?

Dit is per eigenaar te bepalen, maar betreft geen verplichting. Zelf bouwen of met behulp van een aannemer is mogelijk, mits wordt voldaan aan de eisen/randvoorwaarden vanuit het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan.

13. De intentie is om mogelijkheden voor starters te creëren. Is CPO ook mogelijk voor starters?

Ja, er kunnen ook verenigingen door starters worden opgericht en dit kunnen zij als kans zien. De gemeente zal eventueel een keuze moeten maken tussen de verenigingen. Of starters hierbij voorrang zullen krijgen zal later worden bezien.

14. Wat is de verhouding tussen het puntensysteem en de CPO vereniging?

De vereniging zal hier zelf over moeten nadenken. Zij moeten beslissen of de selectie voor CPO eerlijk is. Aangegeven wordt dat als er puur naar het puntensysteem wordt gekeken er wellicht mensen bovenaan staan die niet gemotiveerd zijn en omgekeerd. Bij het wisselen van systemen zijn er altijd winnaars en verliezers.

Tot slot heeft wethouder Westerbroek nog enkele aanvullingen op deze avond:

- De wethouder heeft goede hoop dat de bouw van fase 1 al volgend jaar kan starten. Hij benadrukt hierbij dat inspraakreacties niet tot vertraging zullen leiden, het indienen van zienswijzen eventueel wel. De start van fase 2 zal afhankelijk van de belangstelling zijn en kan direct na fase 1 starten.
- Ten aanzien van de prijzen wordt aangegeven dat de meeste woningen, starterswoningen, tussen de 1,5 en 2 ton zullen kosten. Voor de tussenwoningen zal de grond circa € 36.000,- kosten.

De dubbele en vrijstaande woningen kunnen de prijzen van de tussenwoningen laag houden.

- Over starters en doorstromers wordt aangegeven dat minimaal de helft gebouwd wordt voor starters. Bij overweldigende belangstelling kan dit zelfs nog worden verhoogd.
- Fase 3, ten noorden van fase 1 en 2, kan wellicht in de toekomst ook worden bebouwd.
- In Elspeet Noord zullen circa 100 woningen worden gerealiseerd, waarbij de bouw vanaf 2010 zal starten. In Noord zullen veel eengezinswoningen worden gerealiseerd.
- Voor eenpersoonshuishoudens kan ook een woning worden gekocht door de koop goedkoop regeling en de startersleningen.
- CPO is uitsluitend voor mensen die gebonden zijn aan het puntensysteem, dus minimaal de helft zal voor starters in aanmerking komen. Iedereen zal hierdoor dezelfde kansen hebben.

Naar aanleiding van de aanvullingen van de wethouder, worden nog enkele vragen aan de wethouder gesteld:

- Grote starterswoningen belemmeren de goedkope prijs en de doorstroom.
De wethouder is van mening dat er niet te klein gebouwd moet worden. Je moet de vrijheid kunnen hebben om, als je een gezin wil stichten, in je woning te kunnen blijven. Tevens kan elke alleenstaande met een goed inkomen en gebruik makend van de benoemde regelingen, een dergelijk huis kopen.
- Geldt er voor de 2^e fase verplichtingen met een bouwonderneming of kan er ook zelf gebouwd worden?
Vanuit de nieuwe Wet ruimtelijke ordening is het verplicht om een exploitatieplan op te stellen waarin de verevening van kosten wordt vastgelegd. Hierin kunnen ook eisen aan type woningen worden gesteld. Zodra het exploitatieplan rond is kan een aannemer gevonden worden die vervolgens precies zal bouwen wat de gemeente wil. Zij zullen in de percentages CPO, huur, en dergelijke bouwen die de gemeente hen heeft opgelegd.
- Is er op de woningen een anti-speculatie beding van toepassing?
Ja.

6. Sluiting

Om 21.45 wordt de informatieavond gesloten.