

bestemmingsplan

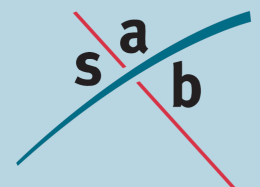
Nunspeet centrum

gemeente Nunspeet

5 april 2012

projectnummer 60928.10

ID: NL.IMRO.0302.BP01022-vg02



INHOUD

TOELICHTING

1	INLEIDING	1
1.1	AANLEIDING	1
1.2	LIGGING PLANGEBIED	1
1.3	GELDEND BESTEMMINGSPLAN	2
1.4	OPZET VAN HET BESTEMMINGSPLAN	2
2	HET PLAN	3
2.1	HISTORIE PLANGEBIED	3
2.2	RUIMTELIJKE STRUCTUUR	3
2.3	BEHEER VAN DE BESTAANDE RUIMTELIJKE SITUATIE	5
2.4	ONTWIKKELINGEN	8
3	HAALBAARHEID VAN HET PLAN	10
3.1	INLEIDING	10
3.2	BELEID	10
3.3	MILIEUASPECTEN	14
3.4	WATER	16
3.5	CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE	19
3.6	FLORA EN FAUNA	21
3.7	VERKEER EN PARKEREN	22
3.8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	22
3.9	HANDHAAFBAARHEID	22
4	WIJZE VAN BESTEMMEN	23
4.1	ALGEMENE PLANSYSTEMATIEK	23
4.2	DE BESTEMMINGEN	24
5	DE PROCEDURE	29
5.1	INSPRAAK	29
5.2	OVERLEG	29
5.3	ZIENSWIJZEN	29
5.4	AMBTSHALVE WIJZIGINGEN	29

BIJLAGEN

- Bijlage 1: Lijst van waardevolle en monumentale bomen
- Bijlage 2: Inspraaknota
- Bijlage 3: Zienswijzennota
- Bijlage 4: Nota van wijzigingen

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

De gemeente Nunspeet heeft besloten de bestemmingsplannen voor een groot deel van de kern Nunspeet te herzien. Aanleiding hiertoe is dat de geldende bestemmingsplannen voor dit gebied gedateerd zijn en er diverse bestemmingsplansystematieken worden gehanteerd. De vigerende plannen vormen geen actueel beleidskader meer en zijn gebaseerd op de destijds geldende inzichten voor wat betreft de regelgeving. Binnen de gemeente Nunspeet bestaat de wens te komen tot een beperkt aantal plannen met één systematiek. Dit komt de rechtsgelijkheid en werkbaarheid ten goede en maakt handhaving beter mogelijk. Het streven is om door middel van een integrale herziening uniformiteit in de regels en wijze van bestemmen aan te brengen. Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) ingevoerd. Bij de bestemmingsregeling in dit bestemmingsplan is rekening gehouden met de bepalingen van deze wet en met de Standard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2008.

Het bestemmingsplan "Nunspeet centrum" is een zogenaamd beheersplan. Dat wil zeggen dat het is gericht op het behouden en beheren van de bestaande ruimtelijke situatie. Nieuwe ontwikkelingen worden niet mogelijk gemaakt, tenzij de haalbaarheid daarvan in dit plan wordt aangetoond. Kleinschalige ontwikkelingen binnen de bestaande functies zijn mogelijk voor zover zij passen binnen de geformuleerde beleidslijnen. Voor het centrum gebied zijn dit de Integrale Ruimtelijke Toekomstvisie Nunspeet 2015, de Centrumvisie Nunspeet en de Beeldkwaliteitsnota centrumgebied Nunspeet. Deze beleidsstukken worden toegelicht in paragraaf 3.4 Beleid. Het betreft hier bijvoorbeeld ontwikkelingen als de uitbreiding van de bestaande bebouwing, het bouwen van aan- en bijgebouwen, het mogelijk maken van aan huis gebonden beroepen, het gebruik van bijgebouwen ten behoeve van de levensloopbestendigheid van woningen en het (her)inrichten van de openbare ruimte.

1.2 LIGGING PLANGEBIED

Het plangebied wordt globaal begrensd door de Gruppenderweg, Brinkersweg en Bosweg aan de noordzijde, de Winckelweg aan de westzijde, de spoorlijn Zwolle-Amersfoort aan de zuidzijde en Meidoornerv, Driestweg en Spoorlaan aan de oostzijde. Enkele gebieden binnen het plangebied zijn, vanwege lopende of op handen zijnde ontwikkelingen, buiten de grenzen van onderhavig plangebied gehouden. Voor deze gebieden wordt een separate planologische procedure doorlopen. Het betreft het gebied Driestweg 6-8 en het achterliggende terrein aan de Stationslaan, een gedeelte van het gebied Haverkamp, omgeving Lidl en de locatie van de bibliotheek aan de Laan. De navolgende afbeelding toont de globale ligging en begrenzing van het plangebied. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding bij dit bestemmingsplan.



globale ligging en begrenzing plangebied

1.3 GELDEND BESTEMMINGSPLAN

Voorliggend plan herzielt alle bestemmingsplannen die van kracht zijn in het plangebied alsmede alle partiele herzieningen, uitwerkingen en wijzigingen op die plannen alsmede alle gevoerde vrijstellingen ex artikel 19 WRO volgens de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO), zoals die gold tot 1 juli 2008.

1.4 OPZET VAN HET BESTEMMINGSPLAN

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De toelichting is opgebouwd uit vijf hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 "het plan" binnen het beheerskader aangegeven hoe het plangebied ruimtelijk-juridisch beheerst wordt en welke planologische afwegingen hieraan ten grondslag liggen. In hoofdstuk 3 wordt de haalbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond voor wat betreft het hogere overheidsbeleid, milieuaspecten, water, archeologie, ecologie en economische uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 4 volgt de wijze van bestemmen, waarin uiteen wordt gezet hoe het in hoofdstuk 2 beschreven plan juridisch is vertaald naar de verbeelding en de regels. Ten slotte komen in het vijfde en laatste hoofdstuk de resultaten van de procedure aan de orde.

2 HET PLAN

2.1 HISTORIE PLANGEBIED

De eerste bebouwing van Nunspeet is als een lint langs de Bovenweg (thans Harderwijkerweg – Hullerweg – Bovenweg) ontstaan. De Bovenweg was de doorgaande oost-west verbinding. Deze oost-west verbinding ligt op de 5 m+ NAP en volgt de hoogwaterlijn van de voormalige Zuiderzee.

De kern Nunspeet is enkele honderden meters in zuidelijke richting ontstaan. De eerste bebouwing is gevestigd aan de Laan en de Dorpsstraat, rondom de kerk. De bebouwing heeft zich in de loop van de 18^e, 19^e tot halverwege de 20^e eeuw rondom deze kern ontwikkeld.

De doorgaande route liep toen door het dorp over de Laan, de Dorpsstraat via de Harderwijkerweg. In 1920 werd de Zuiderzeestraatweg (nu Elburgerweg) aangelegd. In 1930 werd deze Zuiderzeestraatweg gereconstrueerd en werd een omleiding voor het verkeer om de kern Nunspeet aangelegd, de huidige Elburgerweg.

Ten zuiden van deze weg is tot begin tachtiger jaren van de 20^e eeuw gebouwd aan nieuwe woonwijken en een bedrijfsterrein. Daarna is aan de overzijde van deze weg gebouwd.

2.2 RUIMTELIJKE STRUCTUUR

bebouwingsstructuur

In het centrumgebied bevinden zich straten die van oudsher deel uit maken van de hoofdstructuur van het dorp Nunspeet, zoals de Dorpsstraat, Stationslaan, Spoorlaan en Laan. Met name de Spoorlaan heeft nog een oorspronkelijk karakter. De aanwezigheid van een aantal oude hotel-pensions draagt bij aan een beeld van het toeristische Nunspeet aan het begin van de vorige eeuw. De overige genoemde straten zijn deels getransformeerd naar winkelstraten, hetgeen gepaard is gegaan met ruimtelijke veranderingen. In andere delen is het karakteristieke beeld, dat wordt bepaald door vrijstaande villa-achtige bebouwing op ruime kavels, nog zichtbaar. De panden hebben veelal een eigen gezicht.

Rondom het winkelgebied dat deel uitmaakt van de hoofdstructuur van het dorp, bevinden zich in het centrum kleinschalige woongebieden met karakteristieke bebouwing. Door de geleidelijke groei van het woongebied is een grote diversiteit aan bouwstijlen aanwezig, met enkele historische boerderijen. Er is een afwisselend straatbeeld ontstaan door gevarieerd wegbehoor, individuele plaatsing van panden en verschillen in bouwstijl en functie. Met name langs de Stationslaan staat een aantal voorname en beeldbepalende panden. Deze staan in een betrekkelijk losse structuur in een groene omgeving. Vrijwel alle bebouwing in de woongebieden bestaan uit één of twee lagen met een forse kap en staat direct gericht naar de openbare ruimte.

groenstructuur

Het centrum van het dorp heeft een groen karakter door de bomenrijen langs de gebogen straten en lanen en de groene inrichting van de erven en openbare ruimten. In het plangebied bevinden zich waardevolle en monumentale bomen, die in het bestemmingsplan extra bescherming krijgen in die zin dat in de directe omgeving van deze bomen niet mag worden gebouwd. Deze bomen bevinden zich zowel in het openbaar gebied als in particuliere tuinen. Als bijlage 1 bij deze toelichting is de bomeninventarisatie opgenomen.

verkeersstructuur

Het straatprofiel en de geleding van de straten zijn in de winkelzone van het centrumgebied nog op de oude situatie afgestemd. Ze maken deel uit van de hoofdstructuur van het dorp en het karakter van een oorspronkelijk Veluwedorp is er nog in te herkennen. De Dorpsstraat is de enige autovrije winkelstraat. Vanuit genoemde hoofdstructuur hebben zich in de loop der jaren woongebieden ontwikkeld, waardoor invalswegen richting het centrum zijn ontstaan. Deze zijn met name tussen de Winkelweg en de spoorlijn herkenbaar.

functionele structuur*woonfunctie*

Buiten de Z-structuur (bestaande uit de Dorpsstraat en twee aangrenzende straatgedeelten), waar detailhandel de boventoon voert, is in het centrum wonen de belangrijkste functie. Het betreft een hooggewaardeerd woonmilieu dat aantrekkelijk is voor diverse doelgroepen. De kwaliteit van de woningen is zodanig dat er geen reden is voor grootschalige herstructurering. Onderzocht wordt in hoeverre wonen boven winkels plaatsvindt en of eventuele intensievere benutting van deze ruimten tot de mogelijkheden behoort.

voorzieningen

Het centrumgebied wordt getypeerd als een middelgroot kernverzorgend winkelcentrum, dat vooral gericht is op dagelijkse boodschappen. De winkels in het kernwinkelgebied zijn hoofdzakelijk gesitueerd aan de Dorpsstraat en twee aangrenzende straatgedeelten van de Stationslaan en de Laan, waardoor een Z-structuur is ontstaan. Aan de Dorpsstraat is de Markt gesitueerd, waar de weekmarkt en diverse evenementen plaatsvinden. Het winkelaanbod in het centrum omvat een aantal supermarkten en grootschalige winkels in de niet-dagelijkse sfeer. Winkels in het lage en middensegment, vooral in de modische sector en huishoudelijke artikelen, overheersen daarbij. Het stationsgebied in het zuiden van het plangebied biedt met name ruimte aan horeca en dienstverlening, waaronder een VVV kantoor. Ook is hier een Eerstelijns Centrum gevestigd. Daarnaast zijn verspreid over het plangebied enkele scholen, kerken, stichtingen, verenigingen, hotels en andere horecavoorzieningen aanwezig. Langs de Laan bevindt zich een apotheek, bejaardenwoningcentrum en verzorg- en verpleeghuis. Centraal in het plangebied, aan de Markt, is het gemeentehuis gevestigd.

bedrijvigheid / dienstverlening

Binnen het plangebied komt enige bedrijvigheid of dienstverlenende functies voor. Het betreft hier met name kleinschalige functies zoals een tankstation (zonder LPG) en enkele makelaarskantoren.

2.3 BEHEER VAN DE BESTAANDE RUIMTELIJKE SITUATIE

Het bestemmingsplan "Nunspeet centrum" is gericht op het behoud en beheer van de bestaande ruimtelijke en stedenbouwkundige structuur in het plangebied. Het plan voorziet niet in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die een wijziging in de bestaande structuur kunnen aanbrengen. Wel worden binnen bestaande functies in meer of mindere mate mogelijkheden geboden voor veranderingen ten aanzien van het gebruik of de bebouwing. In het navolgende worden deze mogelijkheden per functie beschreven.

Indien en voor zover zich binnen de planperiode van het bestemmingsplan "Nunspeet centrum" (circa 10 jaar) alsnog nieuwe ontwikkelingen aandienen, zal op dat moment bezien moeten worden of daarvoor een afzonderlijke procedure voor herziening van het bestemmingsplan of voor een projectbesluit kan worden gevolgd.

kernwinkelcentrum

centrum, winkels en horeca

Het centrum van Nunspeet heeft een kernwinkelgebied waar zich veel winkels, kantoren en horecapanden bevinden. Het gaat dan met name om het gebied rond de Dorpsstraat/Markt. Ook het stationsgebied fungeert als centrumgebied.

De winkels, lichte horeca en kantoren zijn in dit gebied bestemd als "Centrum". Binnen de bestemming Centrum is het, ten aanzien van de begane grond, mogelijk om functies te wisselen, van kantoor, naar winkel of reisbureau of iets dergelijks. Dit zorgt voor de gewenste dynamiek in dit deel van het dorp. De verdiepingen boven de centrumfuncties zijn bestemd voor wonen. De woonfunctie is hier gewenst in verband met de levendigheid en sociale veiligheid.

De horecafunctie is een belangrijke, maar ook erg diverse functie. Zo valt niet alleen een ijssalon onder horeca, ook een bar/dancing is te scharen onder horeca-activiteiten. De ruimtelijke uitstraling van beide voorbeelden verschilt eveneens. In voorliggend bestemmingsplan is bepaald wat de aard van de horeca op een bepaalde locatie mag zijn. Via de Wet Milieubeheer en de APV wordt het feitelijk functioneren van de horecagelegenheid vervolgens ingevuld.

In dit bestemmingsplan is de bestemming "Centrum" opgenomen. De bestemming "Centrum" is primair bestemd voor detailhandel, lichte horeca, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen. Wat onder lichte horeca verstaan moet worden is bepaald in de begripsbepalingen van de regels. Naast de primaire functies is secundair ook wonen als functie toegestaan. De bestemming Centrum heeft dan ook een ruime omschrijving van functies die het mogelijk maakt in de toekomst hierin passende ontwikkelingen toe te laten.

De aanwezige horecavoorzieningen in het plangebied die niet zijn te scharen onder het begrip 'lichte horeca', zoals restaurants, zijn voorzien van de bestemming 'horeca'. Zware horeca is in beide categorieën slechts toegestaan na afwijking. Wat onder lichte, 'middelzware' of zware horeca wordt verstaan is omschreven in de begripsbepalingen van de regels.

Daar waar nu reeds horeca voorkomt welke niet in de bestemmingsomschrijving past, is deze specifiek aangeduid. Dit geldt voor de discotheek aan de Stationslaan 19-21. Hier is sprake van zware horeca in de bestemming Centrum.

Met de flexibele bestemming Centrum wordt waar mogelijk toepassing gegeven aan de Centrumvisie Nunspeet alsmede de detailhandelsvisie. Wat betreft detailhandel en horeca wordt de nadruk gelegd op de Markt/Dorpsstraat. De uit te werken plannen in het kader van de Centrumvisie zijn gemakkelijker in te passen in een bestemming die meerdere functies toelaat.

buiten het kernwinkelcentrum

wonen en aan huis gebonden beroepen en bedrijven

Buiten het kernwinkelcentrum is de woonfunctie een belangrijke functie in het plangebied. Het bestemmingsplan is er op gericht de bestaande woningen te behouden. Wijziging van de woonfunctie in een andere functie is daarom niet toegestaan. Als gevolg van het beheersgerichte karakter van het bestemmingsplan wordt evenmin voorzien in toevoeging van nieuwe woningen. Wel mogen bestaande woningen worden uitgebreid of veranderd binnen stedenbouwkundig aanvaardbare grenzen. Voor een meer uitgebreide toelichting op de bebouwingmogelijkheden wordt verwezen naar hoofdstuk 4 (wijze van bestemmen).

In of bij elke woning is bij omgevingsvergunning de bouw van praktijkruimten toegestaan. Dit omdat hiermee tegemoet wordt gekomen aan de wens van velen om ook thuis enige activiteiten/werkzaamheden te ontplooiën, of om op deze manier een eerste start te maken met een eigen bedrijf. Daarnaast levert het toestaan van bescheiden praktijkruimten in een woonwijk levendigheid op, hetgeen ten goede komt aan de leefbaarheid van de wijk.

Van een praktijkruimte is sprake wanneer een niet voor bewoning bestemd gebouw of deel van een gebouw uitsluitend dienstbaar is aan de uitoefening van een vrij beroep, zoals dat van accountant, advocaat, architect, arts of kunstenaar. Detailhandel is uitdrukkelijk niet toegestaan.

Van een praktijkruimte kan verder uitsluitend sprake zijn indien de woonfunctie de overheersende functie in de woning blijft. Om dat te waarborgen mag de gezamenlijke vloeroppervlakte van praktijkruimten bij eenzelfde woning niet meer bedragen dan 50% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de woning en bijbehorende gebouwen, en ten hoogste 75 m².

Ten aanzien van andere beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten, dan vrije beroepsactiviteiten, is het bestemmingsplan meer terughoudend. Bedrijvigheid hoort in beginsel niet thuis in een overwegende woonomgeving. Daarom kunnen alleen kleinschalige bedrijfjes met een geringe ruimtelijke en milieuhygiënische uitstraling worden toegelaten als aan huis gebonden bedrijf in een woning of in een bijbehorend bijgebouw. Het gaat dan om bedrijfjes behorende tot ten hoogste categorie 1 uit de staat van bedrijfsactiviteiten, zoals is opgenomen in de bijlage, of hiermee gelijk te stellen bedrijvigheid. Het gebruik van woningen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen door dergelijke bedrijfjes kan in beginsel inpasbaar zijn in een woonwijk. Detailhandel, horeca en andere bedrijfsactiviteiten die in geen geval wenselijk zijn, zijn echter uitgesloten. Voorts geldt ook voor aan huis gebonden bedrijven dat deze ondergeschikt dienen te zijn aan de woonfunctie en dat voorzien dient te worden in parkeergelegenheid op eigen terrein. De bedrijfsruimte mag maximaal 25% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de woning met bijbehorende gebouwen beslaan, met een absoluut maximum van 45 m².

Om het karakter van de omgeving niet aan te tasten is buitenopslag niet toegestaan en mogen, behoudens in- en uitladen, geen bedrijfsmatige activiteiten in de openbare ruimte rond het bedrijf plaatsvinden. Om de inpasbaarheid in de omgeving te waarborgen zijn beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten, niet zijnde vrije beroepen, pas toegestaan nadat een omgevingsvergunning is verkregen. Bij het besluit om een omgevingsvergunning te verlenen wordt gedetailleerd gekeken naar de gevraagde activiteit in relatie tot de feitelijke omgeving.

bedrijfswoningen

In de bestemmingen Dienstverlening, Gemengd, Horeca en Maatschappelijk zijn bestaande bedrijfswoningen toegestaan (één bedrijfswoning per bedrijf). Voor bedrijfswoningen is een oppervlakte van maximaal 120 m² toegestaan.

Daarnaast zijn bedrijfswoningen binnen de bedrijfsbestemming toegestaan. Ook deze woningen zijn in de huidige situatie reeds aanwezig. Ook de bestemming Centrum biedt de mogelijkheid tot het wonen op de verdiepingen.

maatschappelijke voorzieningen

De maatschappelijke voorzieningen zijn van groot belang voor het dagelijkse functioneren en de leefbaarheid van een dorp. De voorzieningen die binnen het plangebied liggen zijn dan ook alle als zodanig bestemd.

Maatschappelijke voorzieningen, zoals een museum en scholen, zijn in het bestemmingsplan algemeen bestemd als maatschappelijke voorzieningen. Binnen het bouwvlak is een bebouwingspercentage aangegeven waarbij er vanuit gegaan wordt dat daarmee voldoende ruimte wordt geboden voor de planperiode van 10 jaar. Afhankelijk van de perceelsgrootte zijn in meerdere of mindere mate geringe uitbreidingen toegestaan.

detailhandel en dienstverlening

Deze functies komen op meerdere plaatsen in het plangebied voor. Deze bestemming is toegekend aan detailhandels- en/of zakelijke bedrijven. Aangezien in het centrumgebied van oorsprong reeds sprake is van gemengde functies wordt met deze bestemming mogelijk gemaakt dat op de plaats waar nu bijvoorbeeld een kantoor aanwezig is ook een winkel mag komen en vice versa.

Qua bouwregels biedt deze bestemming de mogelijkheid voor extra bebouwing, tenzij er al zeer veel aanwezig is, hetgeen onder andere afhankelijk is van de grootte van het perceel. Ook het gebruik is toegesneden op de wijze waarop deze bedrijven functioneren. Een accountant past, als voorbeeld, in ruimtelijk opzicht even goed als een architectenbureau. Forse veranderingen in bebouwing of gebruik zijn alleen na een herziening afwijking van het bestemmingsplan mogelijk.

horeca

De horecafunctie komt op een aantal plaatsen in het plangebied voor en is buiten het kernwinkelgebied, alsmede binnen het kernwinkelgebied wanneer sprake is van (middelzware) horeca als zodanig bestemd. Automatenhallen, dancings en discotheken zijn uitgesloten. Het beheerskader wat voor deze functie is opgenomen is vrij neutraal te noemen. Ook voor deze functie geldt dat er de mogelijkheid is voor extra bebouwing, tenzij er al zeer veel aanwezig is, hetgeen onder andere afhankelijk is van de grootte van het perceel.

bedrijven

Bestaande bedrijven binnen het plangebied zijn van een passende bestemming en van redelijk strakke bouwgrenzen voorzien, met een bebouwingspercentage van 80-90%. Grotere uitbreidingen zijn in beginsel niet toelaatbaar en kunnen slechts worden gerealiseerd door gehele of gedeeltelijke verplaatsing van de bedrijfsactiviteiten. Beperkte uitbreidingen in het kader van een gezonde bedrijfsvoering zijn wel mogelijk. Volgens vaste jurisprudentie is het volledig vastzetten van de functie niet toegestaan, tenzij daar zéér dringende redenen voor zijn. Dergelijke zeer dringende redenen zijn in het plangebied niet aanwezig. Naast de beperkte bouw mogelijkheden wordt via een nadere aanduiding de bedrijfsactiviteit verder ingeperkt tot het huidige gebruik. Hiermee wordt bereikt dat in het kader van het ruimtelijk spoor niet allerlei andere soorten bedrijven mogelijk zijn. Voorts geldt dat verandering van bedrijfstype of vestiging van een nieuw, andersoortig bedrijf slechts mogelijk is voor zover het nieuwe bedrijf of bedrijfstype behoort tot ten hoogste categorie 1 van de staat van bedrijfsactiviteiten, die als bijlage bij de regels is opgenomen.

verkeer, verblijf en groen

De bestaande wegenstructuur en groenvoorzieningen zijn in het bestemmingsplan vastgelegd. Voor wat betreft groen wordt onderscheid gemaakt tussen zogenaamd structureel groen en snippergroen. Tot het structureel groen behoren de grotere aaneengesloten groenvoorzieningen die bepalend zijn voor de groenstructuur van het plangebied als geheel. Structureel groen dient als zodanig behouden te blijven. Snippergroen is niet specifiek als groen bestemd. Ten aanzien van waardevolle en monumentale bomen is een inventarisatie uitgevoerd. Deze bomen zijn van belang voor de groene kwaliteit van het centrumgebied. Een lijst met de betreffende bomen is als bijlage 1 bij het bestemmingsplan opgenomen.

Om het verblijfskarakter van de Markt, de Dorpsstraat, een deel van de Laan en een deel van de Stationslaan/Brinkersweg tot uitdrukking te brengen is hieraan de bestemming Verkeer-Verblijf toegekend.

Ten aanzien van de inrichting van wegen, voet- en fietspaden met bijbehorende bermen, snippergroen, uitritten en waterlopen biedt het bestemmingsplan een grote mate aan flexibiliteit. Wegen zijn inclusief genoemde bijbehorende voorzieningen globaal bestemd.

In hoofdstuk 4, wijze van bestemmen, is aangegeven hoe bovengenoemde ontwikkelingen in dit bestemmingsplan juridisch zijn vastgelegd.

2.4 ONTWIKKELINGEN

beheersgericht karakter bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan is hoofdzakelijk beheersgericht. Binnen het beheerskader zijn er ontwikkelingen mogelijk zoals dat in de voorgaande paragraaf is beschreven. Daar waar echter ruimte geboden wordt, bijvoorbeeld de uitwisseling van functies binnen de bestemming Centrum, betreft dit enkel een continuering van de bestaande juridische regeling voor het gebied. Er worden in het voorontwerpbestemmingsplan geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die niet te scharen zijn onder het beheerskader.

Daar waar sprake is van ontwikkelingen, zoals het appartementengebouw aan de F.A. Molijnlaan en de realisatie van een Eerstelijns Centrum (gezondheidszorg) met daarboven woningen, is dit reeds in separate planologische procedures geregeld, waarin ook de haalbaarheid is aangetoond. Deze ontwikkelingen zijn in voorliggend plan dan ook direct bestemd.

Voor de Markt en de Dorpsstraat is een herinrichtingsplan opgesteld, waarbij de parkeerfunctie wordt verminderd ten gunste van de verblijfsfunctie en de ruimtelijke kwaliteit. Er zijn plannen voor vervangende parkeerruimte in voorbereiding.

Nieuwe ontwikkelingen die niet passen in het voorliggende bestemmingsplan worden in aparte bestemmingsplannen ondergebracht.

ontwikkelingen bestemmingsplan

De gemeente heeft de wens om alle monumentale/waardevolle bomen in het plangebied (zie bijlage 1 voor de lijst met monumentale en waardevolle bomen) op de verbeelding aan te duiden en in de regels te voorzien van een passende regeling ter bescherming van deze bomen. In onderhavig bestemmingsplan is hiertoe een regeling opgenomen.

3 HAALBAARHEID VAN HET PLAN

3.1 INLEIDING

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuw bestemmingsplan ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijk beleid op gemeentelijk niveau, maar ook dat van hogere overheden. Daarnaast speelt de uitvoerbaarheid op basis van milieuaspecten als geluid, bodem en hinder van bedrijven een rol, evenals water, archeologie en flora en fauna. Ten slotte moet aangetoond worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.

Ook het onderhavige bestemmingsplan is getoetst voor wat betreft de uitvoerbaarheid ervan op bovengenoemde aspecten. In dit hoofdstuk is aangegeven wat hiervan de resultaten zijn.

3.2 BELEID

provinciaal beleid

streekplan Gelderland 2005 (structuurvisie)

Het ruimtelijk beleid van de provincie Gelderland tot 2015 is vastgelegd in het Streekplan Gelderland 2005. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het streekplan Gelderland 2005 de status van structuurvisie gekregen. Dat betekent dat de inhoud van het streekplan voor de provincie de basis blijft voor haar eigen optreden in de ruimtelijke ordening.

Het dorp Nunspeet valt op basis van het streekplan onder het multifunctioneel gebied. Het multifunctioneel gebied beslaat het grootste deel van de provincie en omvat de steden, dorpen en buurtschappen buiten het Groen-Blauwe raamwerk, waardevolle landschappen en het multifunctioneel platteland. Vitaliteit van de multifunctionele gebieden wordt bevorderd door planologische beleidsvrijheid voor samenwerkende gemeenten, onder andere gericht op vitale steden en dorpen; elke regio heeft buiten een stedelijk netwerk of een regionaal centrum vele verspreid liggende steden, dorpen en buurtschappen die tezamen het voorzieningenniveau bepalen. In en bij deze bebouwde gebieden moet de regionale behoefte aan 'dorps' wonen geaccommodeerd kunnen worden, waarbij wordt gestimuleerd dat met dit ruimtelijke programma tegelijkertijd wordt geïnvesteerd in de ontwikkeling van de groene en recreatieve omgevingskwaliteit.

Het streekplan is echter niet of nauwelijks direct van invloed op het bestemmingsplan "Nunspeet centrum", aangezien dit bestemmingsplan hoofdzakelijk voorziet in het beheer van de bestaande ruimtelijke situatie en de bestaande ruimtelijke structuur. Nieuwe ontwikkelingen worden niet mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan voldoet voorts aan de inhoudelijke eisen die worden gesteld in de handreiking "Van streekplan naar bestemmingsplan" van de provincie Gelderland.

gemeentelijk beleid

woonvisie Nunspeet 2003-2020

De woonvisie geeft de prioriteiten, en biedt een kader en uitgangspunten op basis waarvan besluiten over woningbouwprogramma's kunnen worden genomen en gemotiveerd. Ten aanzien van de ambitie met betrekking tot woonwensen hanteert de gemeente Nunspeet samengevat de volgende koers:

- Inspelen op de wensen van de groeiende groep mensen met een zorgvraag;
- Voldoende aanbod voor lage inkomens;
- Meer kansen op de woningmarkt voor huishoudens met een middeninkomen;
- Kansen voor verhuizers (doorstromers);
- Binden van jonge huishoudens.

Voorwaarden hiervoor zijn het behoud van voldoende aanbod voor lagere inkomens en het versterken van de positie van starters op de koopmarkt.

Wat betreft bestaande bebouwing kan op het bovenstaande ingespeeld worden door het verbeteren van de doorstroming (bijvoorbeeld door de verkoop van huurwoningen) of door het aanpassen van de bestaande voorraad en deze geschikt te maken voor bewoning door senioren.

Ten slotte moet ook de samenstelling en de kwaliteit van de woningvoorraad zoveel mogelijk aansluiten bij de wensen van de huidige en toekomstige inwoners van de gemeente Nunspeet. Een oplossing voor bijvoorbeeld het overschot aan eengezinshuurwoningen en het tekort aan koopwoningen in een goedkope en betaalbare categorie. Tevens moeten bewoners de ruimte worden gegeven om de woning aan te passen en een deel van de huurwoningen te kopen¹.

Integrale Ruimtelijke Toekomstvisie voor Nunspeet 2015 (IRTV)

De IRTV schetst de gewenste ruimtelijke inrichting van de gemeente Nunspeet op hoofdlijnen voor de lange termijn. In de IRTV wordt gesteld dat een evenwichtige bevolkingsopbouw zijn weerslag vindt in de uitbreiding en samenstelling van de woningvoorraad. De ambitie is om door middel van nieuwbouw, herstructurering en stedelijke vernieuwing voldoende mogelijkheden te bieden voor respectievelijk jongeren en starters, ouderen en gezinnen.

Het streven naar een vitaal Nunspeet vertaalt zich in een concreet woningbouwprogramma: 100 woningen per jaar met een zekere verdeling over de kernen. Het woningbouwprogramma voor het dorp Nunspeet is vervolgens ruimtelijk vertaald in een aantal inbreidings- en uitbreidingslocaties.

Op de afbeelding 'inbreiding/uitbreiding' voor de kern Nunspeet zijn binnen het plangebied "Centrum Nunspeet" diverse inbreidingslocaties voor woningbouw aangegeven, variërend van 2 tot en met 40 woningen. In de visie wordt gesteld dat inbreidingslocaties en herstructureringsgebieden met name zullen worden benut om sociale woondoeleinden te bereiken. Dit alles in samenwerking met woningcorporaties. Definitieve aantallen, typen en inpassing in de omgeving komen in de uitwerking aan de orde.

Tevens wordt in de IRTV belang gehecht aan een kwaliteitsslag in het centrum van Nunspeet. Dit tracht men te bereiken door enerzijds het draagvlak voor voorzieningen te versterken en het aanbod van voorzieningen te verbeteren. Anderzijds wil men de kwaliteit van de openbare ruimte versterken, het betreft inrichting, veiligheid, bereikbaarheid en parkeergelegenheid.

¹ Actualisatie Woonvisie 2003-2015, Woonvisie Nunspeet 2003-2020, Gemeente Nunspeet, juli 2008 (concept).

Centrumvisie Nunspeet

De Centrumvisie is een uitwerking van de IRTV voor een gedeelte van de kern Nunspeet. De visie heeft als doel het centrum van Nunspeet te ontwikkelen tot een aantrekkelijk en levendig centrum met een herkenbare dorpse karakteristiek, waarbij de leefbaarheid wordt bevorderd, de bestaande ruimtelijke kwaliteit wordt behouden en waar nodig versterkt, de bereikbaarheid wordt verbeterd en nieuwe doelgroepen kunnen worden aangetrokken. De visie gaat in op een aantal locaties en onderdelen waarvoor plannen zullen worden uitgewerkt. De kwaliteit van het centrum wil men versterken op de locaties Markt en Dorpsstraat, de stationsomgeving en het gebied Winckelweg – Stationslaan. Daarnaast zijn nog een aantal verspreid liggende kleinschalige locaties aangewezen. Belangrijk bij deze ontwikkelingen is dat de karakteristiek van de bebouwing waar mogelijk behouden blijft. Tevens wil men op het gebied van detailhandel, verkeer en vervoer en kunst en cultuur visies of plannen uitwerken, die problemen die in het centrum van Nunspeet binnen deze onderdelen spelen aanpakken.

Detailhandelvisie Centrum Nunspeet, Nunspeet regionaal sterk

In deze visie staat de ambitie, om de (regio) positie van het centrum van Nunspeet ook voor de toekomst te behouden, centraal. De gewenste ruimtelijk-economische ontwikkeling van het kernwinkelapparaat in het centrum wordt omschreven en vertaald in concrete voorstellen voor beleid. Met betrekking tot het kernwinkelapparaat moet het aanbod compleet worden gemaakt via beperkte uitbreiding en waar mogelijk aanpassing van het bestaande assortiment. Tevens moet de algehele verblijfskwaliteit worden verbeterd en streeft men naar een compact centrumgebied. De visie geeft aan waar en in welke mate bepaalde vormen van detailhandel gewenst zijn.

Welstandsnota gemeente Nunspeet

Welstandstoetsing is gericht op architectuur in relatie tot de ruimtelijke context. De ruimtelijke context zelf wordt vastgelegd in bestemmingsplannen, stedenbouwkundige plannen en structuurplannen. Het bestemmingsplan vormt het kader waarbinnen welstandsadviesing zich kan bewegen. Thema's die te maken hebben met de context van een bouwwerk, zoals plaatsing op het erf, kunnen zowel in het bestemmingsplan als in de welstandsnota gereguleerd zijn. Bestemmingsplanregels prevaleren echter boven welstandscriteria. Bouwmogelijkheden die op grond van het bestemmingsplan mogelijk zijn kunnen niet door welstandscriteria teniet worden gedaan. Welstandscriteria kunnen een aanvullende werking hebben op het in het bestemmingsplan geregelde (of de bouwverordening of het bouwbesluit). De architectonische vormgeving van bouwwerken valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan en wordt exclusief door de welstandsnota geregeld.

De gemeente Nunspeet heeft een welstandsnota² vastgesteld waarin aan elk woon- of werkgebied binnen de gemeente een bepaald welstandsniveau is toegekend. Ook kan een welstandsniveau gelden voor een bepaalde groep van bouwwerken of een ruimtelijke structuur. In de gemeente Nunspeet worden vier welstandsniveaus onderscheiden: welstandsniveau 1: zware toetsing, welstandsniveau 2: reguliere toetsing, welstandsniveau 3: soepele toetsing en welstandsniveau 4: welstandsvrij.

Ten behoeve van het behoud van het oorspronkelijke historische karakter van het centrum van Nunspeet wordt een streng welstandstoezicht gevoerd, welstandsniveau 1 is hier van toepassing.

² Gelders Genootschap, Welstandsnota gemeente Nunspeet, juli 2004.

Beeldkwaliteitsnota kernwinkelgebied Nunspeet

Om op effectieve wijze sturing te kunnen geven aan de in gang gezette en op stapel staande ontwikkelingen in het centrumgebied en daarbij tevens de dorps eigenheid en kleinschaligheid van Nunspeet te behouden, is voor het kernwinkelgebied in Nunspeet een beeldkwaliteitsnota opgesteld. De beeldkwaliteitsnota geldt als toetsingskader voor bouwaanvragen en andere ontwikkelingen die de openbare ruimte betreffen. De beeldkwaliteitsnota moet in samenhang met de welstandsnota worden gezien. In de welstandsnota wordt naar de beeldkwaliteitsnota verwezen als richtlijn voor het kernwinkelgebied. De welstandscommissie zal in haar advisering de uitgangspunten en criteria uit de beeldkwaliteitsnota meewegen. Daarmee vormt de nota een aanvullende richtlijn voor ontwikkelingen in het kernwinkelgebied.

De nota is tevens bedoeld als communicatiemiddel over de (gewenste) ruimtelijke kwaliteit van de gebouwde (winkel)omgeving, waaronder begrepen de beeldbepalende reclame-uitingen die zich manifesteren in/aan de openbare ruimte.

De nota beeldkwaliteit gaat hoofdzakelijk in op de bebouwing in het gebied van de Z-structuur zoals genoemd in de Detailhandelsvisie Centrum Nunspeet.

Binnen deze Z-structuur is een viertal fasen in de bebouwingsgeschiedenis te onderscheiden (zie onderstaande afbeelding). Het gebied rond de Dorpsstraat is in de loop der jaren uitgegroeid van belangrijkste doorgaande route door het dorp tot de hoofdwinkelstraat van Nunspeet. De Dorpsstraat, Stationslaan en Laan maken van oudsher deel uit van de hoofdstructuur van het dorp. Ze zijn in verschillende tijdsperiodes ontstaan en hebben daardoor een verschillend karakter. Deze verschillen komen tot uitdrukking in de stedenbouwkundige structuur als ook in de architectuur.

Aan de hand van de te handhaven en/of te versterken kenmerken van de verschillende fasen zijn de toetsingscriteria opgesteld.



verschillende fasen in de bebouwingsgeschiedenis van het kernwinkelgebied

Bron: beeldkwaliteitsnota kernwinkelgebied Nunspeet

3.3 MILIEUASPECTEN

bodem

In het kader van dit bestemmingsplan is geen verkennend bodem- en grondwateronderzoek uitgevoerd. Het bestemmingsplan staat geen nieuwe milieuhindergevoelige functies toe, maar legt de bestaande situatie vast.

Bij eventuele bebouwingsuitbreidingen, welke binnen de beheerskaders van dit bestemmingsplan mogelijk zijn, wordt via de bouwverordening in het kader van verlening van de omgevingsvergunning voor het bouwen zorg gedragen voor een goede bodemkwaliteit. Binnen het plangebied zijn overigens geen vervuilde locaties bekend.

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig bestemmingsplan.

geluid

De mate waarin het geluid veroorzaakt door het (spoor) wegverkeer het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Voor wegverkeer stelt de wet dat in principe de geluidsbelasting op geluidsgevoelige functies de voorkeurgrenswaarde van 48 dB niet mag overschrijden. Voor spoorwegverkeer mag de voorkeurgrenswaarde van 55 dB niet worden overschreden. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegevoegd, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van alle (spoor) wegen op een bepaalde afstand van de geluidsgevoelige functie(s).

Omdat het bestemmingsplan geen nieuwe geluidgevoelige functies toelaat, is geen akoestisch onderzoek verricht.

Voor bestaande situaties in het plangebied wordt de toegestane geluidsbelasting voor binnenniveaus geregeld via de bouwverordening. Indien derhalve een bestaande woning of een ander geluidgevoelig object een uitbreiding wenst te realiseren wordt via verlening van de omgevingsvergunning voor het bouwen in een aanvaardbaar binnenniveau van het geluid voorzien.

Ook het milieuaspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM10 (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht worden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen.

Projecten die in betekende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Projecten die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

In het kader van dit bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen of uitbreidingen mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan is beheersgericht. Om die reden is een onderzoek naar de luchtkwaliteit niet noodzakelijk.

bedrijvigheid

De bestaande juridische situatie wordt vastgelegd en van een ruimtelijk-juridisch kader voorzien en daarmee integraal beheerst. Hierdoor komt het voor dat bedrijven en woningen die vlak bij elkaar zijn gelegen overeenkomstig zijn bestemd, ondanks het feit dat zij op grond van de ruimtelijke milieuregelgeving (bijvoorbeeld de richtlijnen van de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering") verder van elkaar af dienen te zijn gesitueerd.

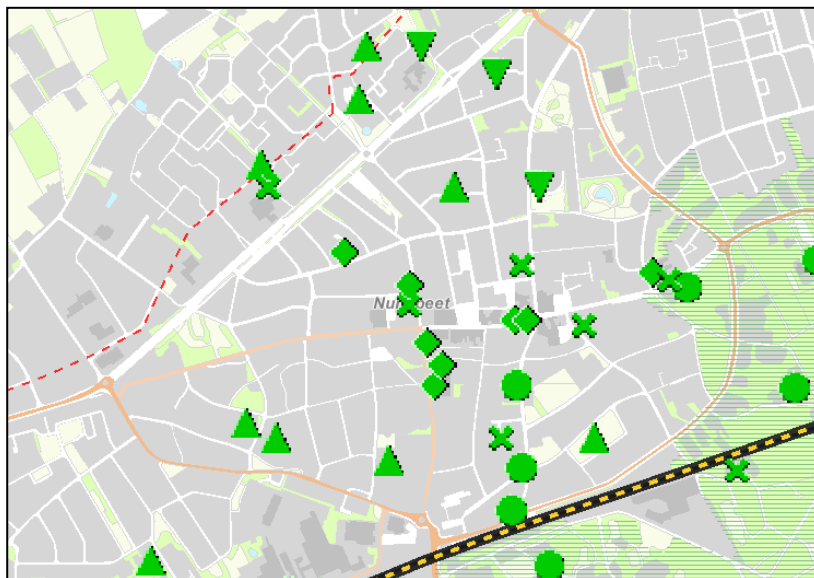
Via de Wet milieubeheer wordt ervoor gezorgd dat er een mate van hinder ontstaat die we in Nederland aanvaardbaar vinden. Het bestemmingsplan is echter in eerste aanleg het instrument om aan te geven welke functie op welke locatie passend en/of gewenst is. In het plangebied komen op het gebied van de milieuzonering en de mogelijkheden in het kader van de Wet milieubeheer geen onoverkomelijke problemen voor. Ook worden er geen vanuit ruimtelijke ordening ongewenste situaties gelegaliseerd.

externe veiligheid

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van risico's bij onder meer de productie, opslag, transport, en gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten leggen beperkingen op aan de omgeving. Door maatregelen kunnen de afstanden worden verkleind.

Er wordt onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde; voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. De grenswaarde mag niet worden overschreden. Voor de oriënterende waarde en richtwaarde geldt dat afwijken alleen mogelijk is met een deugdelijke motivering. In Nederland zijn weinig locaties waar conflicten zijn met het plaatsgebonden risico. Vooral in dichtbevolkte en intensief gebruikte gebieden zoals stadscentra kan er spanning zijn tussen de aanwezigheid van (beperkt) kwetsbare objecten en het groepsrisico.

Het plangebied van voorliggend plan bestaat uit een deel van het bebouwde gebied van de kern Nunspeet. Bijgaand fragment van de risicokaart toont aan dat er geen bedrijven in de nabijheid van het plangebied liggen waarbinnen gevaarlijke stoffen worden toegepast of opgeslagen. De externe veiligheid wordt niet door bedrijven beïnvloed.



fragment risicokaart

bron: www.risicokaart.nl

Aan de zuidzijde van het plangebied bevindt zich het spoorwegtracé Amersfoort – Zwolle. Over dit spoor worden gevaarlijke stoffen vervoerd. In het kader van dit bestemmingsplan worden echter geen nieuwe ontwikkelingen of uitbreidingen mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan is beheersgericht. Om die reden kan worden gesteld dat het aspect 'externe veiligheid' geen beperkingen oplevert voor de uitvoering van dit plan.

3.4 WATER

beleid en waterhuishoudkundige functies

Rijksbeleid (Nationaal Waterplan)

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen.

Provinciaal beleid (Waterplan Gelderland)

Het Waterplan Gelderland 2010-2015 is de opvolger van het derde waterhuishoudingsplan Gelderland (WHP3). Het Waterplan krijgt op basis van de nieuwe Waterwet de status van structuurvisie. In het waterplan is beschreven welke instrumenten uit de Wet ruimtelijke ordening de provincie wil inzetten voor de realisatie van specifieke waterdoelen.

Het beleid uit WHP3 wordt grotendeels voortgezet in het waterplan. In het waterplan staan de doelen voor het waterbeheer, de maatregelen die daarvoor nodig zijn en wie ze gaan uitvoeren. Voor oppervlaktewaterkwaliteit, hoogwaterbescherming, regionale wateroverlast, watertekort en waterbodems gelden provinciebrede doelen.

Voor een aantal functies, zoals landbouw, natte natuur, waterbergingsgebieden en grondwaterbeschermingsgebieden, zijn specifieke doelen geformuleerd. In het waterplan heeft het plangebied grotendeels de functie 'stedelijk gebied'.

Zowel in nieuw als in bestaand stedelijk gebied streeft de provincie naar een duurzaam watersysteem. Nadelige effecten op de waterhuishouding moeten in beginsel voorkomen worden. Hierbij wordt het water in de stad met het omringende watersysteem als één geheel beschouwd. De inrichting en het beheer van het waterhuishoudkundige systeem zijn in stedelijk gebied gericht op:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van wateroverlast;
- de ontwikkeling en het behoud van de natuur in het stedelijk gebied;
- het voorkomen van zettingen;
- het herbenutten van ontwateringswater voor drink- en industriewatervoorziening of voor herstel van verdroogde natuur;
- het weren van de riolering van (diepe) drainage en instromend grond- en oppervlaktewater;
- het beperken van de vuilbelasting door riooloverstorten en hemelwateruitlaten;
- het beperken van de invloed van bronbemaling;
- het realiseren van de basiskwaliteit voor oppervlaktewater.

beleid Waterschap Veluwe

Het Waterschap Veluwe kiest in haar beleid (Waterbeheersplan 2010-2015) voor het inspelen op ontwikkelingen als het veranderende klimaat en duurzaamheid. Het waterschap wil daarbij niet alleen beschermen tegen het water, maar er ook voor zorgen dat mensen op verantwoorde wijze aan het water kunnen wonen, op het water kunnen recreëren en bij het water kunnen ondernemen.

De kerntaken van het waterschap blijven veiligheid, waterkwaliteit en waterkwantiteit. Het waterschap Veluwe heeft de volgende doelen gesteld:

- doel 1: veilige dijken;
- doel 2: gewenste grond- en oppervlaktewaterstanden;
- doel 3: vermindering wateroverlast en water voor droge tijden;
- doel 4: goede onderhoudssituatie;
- doel 5: herstel en behoud van bijzondere natuur;
- doel 6: goede waterkwaliteit;
- doel 7: stedelijk waterbeheer;
- doel 8: transport en zuivering van afvalwater;
- doel 9: brede kijk.

Om te kunnen beoordelen of ons watersysteem voldoet aan de eisen van de normering wateroverlast (vasthouden-bergen-afvoeren) is voor het gehele beheersgebied met behulp van een computermodel het watersysteem doorgerekend en getoetst. Hiervoor is gebruik gemaakt van de in 2000 gepubliceerde klimaatscenario's van het KNMI (midden-scenario 2050). Per 1 oktober 2009 voldeed 650 hectare van het beheersgebied nog niet aan de normering. Voor stedelijke gebieden geldt een norm van één keer per 100 jaar.

Waterschap Veluwe is ook in het stedelijk gebied, waar het plangebied "Nunspeet centrum" deel vanuit maakt, verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van alle oppervlaktewateren. Dit betekent dat het stedelijk watersysteem 'op orde' moet zijn voor wat betreft de effecten van de klimaatsverandering en dat het watersysteem zowel fysisch-chemisch als ecologisch van goede kwaliteit is.

Water heeft ook in de stad de ruimte nodig. Op basis van de huidige inzichten is er in het beheergebied van waterschap Veluwe geen overlast vanuit het oppervlaktewater die urgent is en maatregelen op korte termijn vraagt. Dat geldt eveneens voor de overlast vanuit het grondwater en vanuit de riolering waarvoor de gemeenten verantwoordelijk zijn. De ruimteclaim voor de wateropgaven wordt in 2012 opnieuw bepaald aan de hand van de dan geldende klimaatscenario's.

Afkoppelen van relatief schoon hemelwater van het riool is een belangrijke maatregel om overbelasting van het riool en een te snelle afvoer te voorkomen. Dit mag niet leiden tot verontreiniging van het oppervlaktewater, het grondwater, de bodem of negatieve effecten op beschermde flora en fauna.

gemeentelijk beleid

Door de gemeenteraad is in 2003 een beleidsnotitie vastgesteld welke handelt over het duurzaam omgaan met het hemelwater in de bestaande kernen van de gemeente Nunspeet. Op basis van de uitgangspunten en de gebiedskenmerken is bepaald welke methoden van behandeling van hemelwater na afkoppelen geschikt zijn in welk deelgebied.

situatie plangebied

Het plangebied van het bestemmingsplan "Nunspeet centrum" valt ingevolge het waterschapsbeleid binnen het hoofdstroomgebied Veluwemeer en ligt in het stroomgebied "Molenbeek Nunspeet". Voor dit gebied geldt de 'gele waterkoers'. Voor de gele waterkoers gelden de volgende ruimtelijke ontwikkelingen:

"Binnen de gele waterkoers is het watersysteem sterk door de mens beïnvloed. Het sluit nog maar weinig aan op de oorspronkelijke dynamische processen. In principe geldt dat er geen verslechtering van het huidige veerkrachtniveau mag plaatsvinden (stand-still beginsel). De nadruk ligt op de economische gebruiksfuncties. Door een mix van technische en ruimtelijke oplossingen wordt invulling gegeven aan het streven naar een veerkrachtiger watersysteem."

Uit de door DHV opgestelde "beleidsnotitie duurzaam omgaan met hemelwater in de bestaande kernen van de gemeente Nunspeet" blijkt dat het plangebied valt in het deelgebied "Nunspeet de Kom". Voor dit gebied geldt dat zowel ondergrondse infiltratie als bovengrondse infiltratie geschikte afkoppelmethode zijn voor het plangebied. Het afvoeren naar oppervlaktewater is daarentegen niet geschikt als afkoppelmethode voor dit deelgebied.

Binnen het plangebied bevinden zich geen watergangen die voorzien zijn van een beschermingszone.

Het voorontwerp-bestemmingsplan zal overigens in het kader van het artikel 10-overleg worden toegezonden naar het Waterschap Veluwe. De resultaten van dit overleg zullen te zijner tijd in het ontwerp-bestemmingsplan worden opgenomen.

3.5 CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE

cultuurhistorie



Rijks- (rood) en gemeentelijke (groen) monumenten

Monumenten

bron: www.gelderland.nl

bron: Welstandsnota Nunspeet, januari 2004

Uit bovenstaande afbeeldingen blijkt dat binnen het plangebied verschillende monumenten aanwezig zijn. Het zijn in de meeste gevallen gemeentelijke monumenten en ze bevinden zich met name langs de Spoorlaan, Dorpsstraat, Stationslaan en Laan. Langs de Spoorlaan en de Brinkersweg betreffen het villa's uit de periode eind 19^e en begin 20^{ste} eeuw. Aan de Laan bevinden zich een voormalige pastorie, postkantoor en gemeentehuis uit genoemde periode. Een voormalige school uit het begin van de 20^{ste} eeuw is gevestigd aan de Stationslaan, evenals een villa uit genoemde periode. Aan de Dorpsstraat is een Nederlands Hervormde Kerk uit 1857 gesitueerd, waarvan de toren een rijksmonument betreft en uit de 16^e eeuw dateert.

Binnen de plangrenzen van onderhavig bestemmingsplan zijn de volgende rijksmonumenten aanwezig:

- Dorpsstraat 12: toren Nederlands Hervormde Kerk, 16^e eeuw, spits van 1858

Binnen de plangrenzen van onderhavig bestemmingsplan zijn de volgende gemeentelijke monumenten aanwezig:

- Brinkersweg 28-30: dubbel woonhuis, circa 1919
- Dorpsstraat 12: Nederlands Hervormde Kerk en toren, circa 1857
- Laan 9: voormalige pastorie, circa 1860
- Laan 21-23: voormalig postkantoor, 1905-1906
- Laan 27: voormalig gemeentehuis, 1908
- Laan 50: voormalig pension De Klokkenberg, 1901
- Marktstraat 17-19: boerderij Ossenburg, 1863
- Stationslaan 13-13a: winkelpand met woning, 1900-1910
- Spoorlaan 16, Villa Veldhorst, circa 1903

- Spoorlaan 38: woonhuis Oostenburg, circa 1910
- Stationslaan 28-30: voormalige school en bovenmeesterswoning, 1904
- Stationslaan 32-34: villa, 1900



Villa Veldhorst, Spoorlaan 16

Het behoud van de cultuurhistorische waarde van de panden is gewaarborgd doordat de bouwvlakken ter plaatse van deze panden redelijk strak langs de bestaande bebouwing zijn getrokken. Daarnaast zijn de panden voorzien van een bestemming conform feitelijk gebruik, maar die in voorkomende gevallen tevens strekt tot een zo breed mogelijke exploitatie van de panden, waarmee behoud wordt ondersteund.

Voorts kan worden gesteld dat voorliggend bestemmingsplan voornamelijk consoliderend van aard is. De huidige bebouwing is van een actuele juridische regeling voorzien en ook het huidige stratenprofiel en – geleding blijft ongewijzigd. Bij het toekennen van enige flexibiliteit in het centrumgebied (door het toestaan van een maximale bouwhoogte tot 12 meter binnen het gebied met de 'specifieke bouwaanduiding – hoogte') is rekening gehouden met de handhaving van het dorpse karakter door hierbij wel noodzakelijke variatie in hoogte af te dwingen. In de regels is hier rekening mee gehouden.

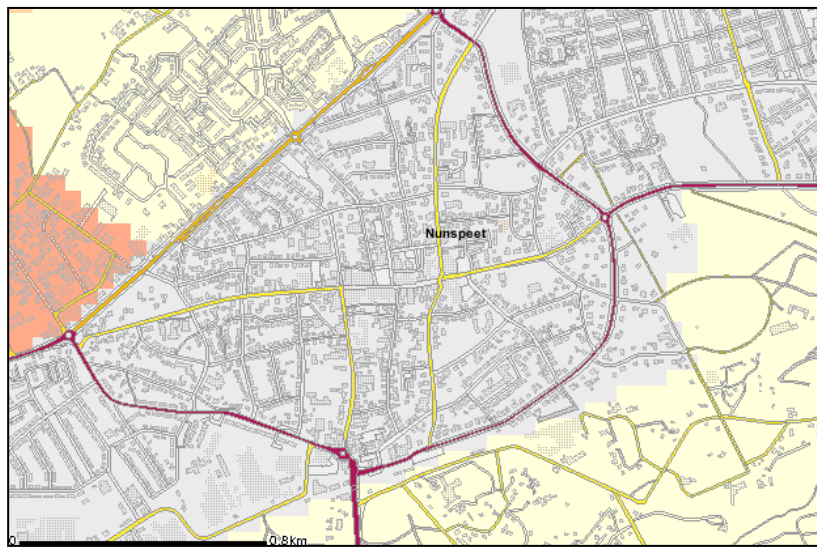
Bescherming van de monumenten vindt overigens plaats via de gemeentelijke monumentenverordening.

Naast bebouwing vertegenwoordigt ook de groenstructuur in Nunspeet een aanzienlijke cultuurhistorische waarde. Om die reden zijn zowel de monumentale bomen als de waardevolle bomen in het plangebied van een beschermende regeling (i.c. aanlegvergunningstelsel) voorzien.

archeologie

Op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden van de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek (zie IKAW-kaart) is het plangebied niet gekarteerd. Dit houdt in dat, indien nieuwe bouwmogelijkheden mogelijk worden gemaakt, het uitvoeren van een IVO (Inventariserend Veldonderzoek) noodzakelijk is.

Overigens is in het kader van het opstellen van dit bestemmingsplan geen archeologisch bodemonderzoek uitgevoerd omdat met dit bestemmingsplan niet direct nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Wel is een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen. Dit ter bescherming van de eventueel aanwezige archeologische waarden in het plangebied.



Uitsnede IKAW-kaart

bron: www.kich.nl

3.6 FLORA EN FAUNA

Het plangebied bevindt zich niet in of in de buurt van een speciale beschermingszone als bedoeld in de Vogel- en/of Habitatrichtlijn of in de buurt van de ecologische hoofdstructuur of andere natuurgebieden. Gebiedsbescherming is daarom niet aan de orde.

Wat betreft soortsbescherming is de Flora- en Faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd. Omdat in voorliggend plan geen sprake is van nieuwe ontwikkelingen en het bestaande groen ter plaatse niet wordt aangetast, kan er geen sprake zijn van negatieve effecten op eventueel voorkomende soorten. Noodzaak tot een nader ecologisch onderzoek is hier dan ook niet aan de orde. Ook zijn er gezien vanuit flora en fauna geen beperkingen voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

3.7 VERKEER EN PARKEREN

De bestaande infrastructuur wordt in dit plan conform het huidige gebruik van de gronden bestemd. Wat betreft verkeer en parkeren doen zich geen problemen voor die voorliggend plan onuitvoerbaar maken.

openbaar vervoer

Door het plangebied lopen enige buslijnen. Nunspeet ligt aan de spoorlijn Amersfoort – Zwolle en beschikt over een eigen station. Gesteld kan worden dat de verkeersbestemming de mogelijkheid tot het gebruik door het openbaar vervoer niet in de weg staat.

3.8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

In voorliggend bestemmingsplan wordt de bestaande situatie vastgelegd. Daarom brengt de ontwikkeling van dit bestemmingsplan voor de gemeente alleen plankosten met zich mee. Hiervoor staan fondsen uit de algemene middelen ter beschikking. Eventuele toekomstige particuliere plannen komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee geacht voldoende te zijn aangetoond.

3.9 HANDHAAFBAARHEID

Het opstellen van één eenduidig bestemmingsplan met voor iedereen dezelfde (on)mogelijkheden maakt handhaving makkelijker; de rechtsgelijkheid is op deze manier namelijk goed verzorgd.

De regels die voor het plangebied zijn opgesteld zijn flexibel en ruim waar mogelijk en zijn stringent en strak gesteld waar nodig. Bij de opzet van deze beheersregels is ook een motivering opgenomen die in de dagelijkse praktijk goed is uit te leggen.

4 WIJZE VAN BESTEMMEN

4.1 ALGEMENE PLANSYSTEMATIEK

algemeen

Het bestemmingsplan "Nunspeet centrum" bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding (voorheen plankaart) en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

verbeelding

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien en voor zover deze daaraan in de regels wordt gegeven. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen enkele betekenis en is uitsluitend op de verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid van die kaart (bijvoorbeeld kadastrale lijnen, topografische symbolen en huisnummers).

de regels

De regels zijn ondergebracht in vier hoofdstukken:

- hoofdstuk 1 (inleidende regels), met daarin begripsbepalingen en de wijze van meten die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de regels in de overige hoofdstukken.
- hoofdstuk 2 (bestemmingsregels), met per bestemming een bestemmingsomschrijving, bouwregels, specifieke gebruiksregels, afwijkingsbevoegdheden en eventueel bepalingen omtrent een omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden zijn opgenomen.
- hoofdstuk 3 (algemene regels), waarin een anti-dubbeltelbepaling en algemeen geldende bouw- en gebruiksregels, afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden zijn opgenomen. In dit hoofdstuk is in de algemene aanduidingsregels een regeling opgenomen voor de geluidszone als gevolg van het nabijgelegen motorcrossterrein.
- hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregels), waarin een aantal gebruikelijke slotbepalingen, waaronder het overgangsrecht en de slotregel.

wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Het doel van deze wet is om te komen tot een samenhangende beoordeling in één procedure van verschillende activiteiten die invloed hebben op de fysieke leefomgeving.

De Wabo heeft tot gevolg dat verschillende vergunningen worden verleend in één besluit, de omgevingsvergunning. Ook vergunningen en ontheffingen op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) vallen onder de Wabo.

Voor het bestemmingsplan heeft dit gevolgen voor de gebruikte terminologie. Termen als 'aanlegvergunning', 'sloopvergunning', 'ontheffing' en 'bouwvergunning' zijn vervangen door 'omgevingsvergunning ten behoeve van...'.

Dit bestemmingsplan heeft de volgende opzet:

- Aan de gebruiker van gronden en opstallen worden zo veel mogelijk vrijheden gegeven om zijn eigen beleid te voeren, zonder dat de overheid daarin regels stelt. Deze vrijheden worden zonder beperking als recht in het plan geformuleerd.
- Indien een mogelijke beschadiging van de belangen van andere burgers wordt verwacht, geeft het plan als recht iets beperktere mogelijkheden. Voor uitzonderings-situaties biedt het plan in dat geval wel verruimde mogelijkheden, maar deze zijn voorwaardelijk in het plan opgenomen, in de vorm van een afwijkingsbevoegdheid of, voor zwaardere gevallen, een wijzigingsbevoegdheid. In dit soort situaties is het niet goed mogelijk om vooraf te bepalen onder welke voorwaarden en in welke situatie deze extra mogelijkheid zal kunnen worden toegekend dan wel de extra beperking noodzakelijk zal zijn.

4.2 DE BESTEMMINGEN

4.2.1 *bedrijf*

zonering van bedrijfsactiviteiten: bedrijvenlijst

De bestemming "bedrijf" is er op gericht dat er voor nabijgelegen functies een in milieuhygiënisch opzicht aanvaardbare situatie wordt gegarandeerd. Om milieuoverlast voor de nabijgelegen woningen te voorkomen, heeft een nadere zonering van bedrijfsactiviteiten plaatsgevonden, door middel van het gebruik van een bedrijvenlijst, de zogenaamde "Staat van Bedrijfsactiviteiten" (als bijlage bij de voorschriften opgenomen).

De "Staat van Bedrijfsactiviteiten" legt een koppeling tussen de aard van de bedrijven en de milieubelasting. Per milieufactor (geur, stof, geluid en/of gevaar) wordt voor de verschillende bedrijven een afstand genoemd, welke tot de dichtstbijzijnde woonbebouwing in acht moet worden genomen. De indeling in milieucategorieën is afgeleid van de voor dat bedrijf geldende "grootste afstand" tot woonbebouwing.

Bedrijvigheid uit milieucategorie 1 is toegestaan. Bij recht mag binnen de bestemming willekeurig elk bedrijf uit die categorie zich vestigen. Náást bedrijvigheid uit milieucategorie 1 is ter plaatse van de aanduiding sb-1 ook een garage met showroom toegestaan, ter plaatse van de aanduiding sb-7 een drukkerij en ter plaatse van de aanduiding sb-22 een loodgietersbedrijf. Tevens is er een verkooppunt voor motorbrandstoffen, zonder lpg, toegestaan ter plaatse van de aanduiding vm. Dit zijn de huidige, bestaande bedrijven. Omdat deze bedrijven niet voorkomen in milieucategorie 1, zijn ze positief bestemd door middel van een nadere aanduiding op de plankaart.

Door middel van een afwijking zijn bedrijven uit één hogere milieucategorie toelaatbaar, mits ze voldoen aan de afstandsmaten die behoren bij de als recht toegestane milieucategorie. De hoogste milieucategorie die daarmee in het plan (met afwijking) wordt toegestaan, is milieucategorie 2. Om die reden zijn in de bijlage de bedrijven, die vallen in de (zwaardere) milieucategorieën 6 weggelaten.

Tevens kan omgevingsvergunning worden verleend ten behoeve van bedrijven die niet in de bijlage "staat van bedrijfsactiviteiten" zijn genoemd, maar daar naar aard, omvang en/of intensiteit wel mee te vergelijken zijn.

Behalve bedrijfsbebouwing is ter plaatse van de bedrijfsbestemmingen per bedrijf één bedrijfswoning met daarbij behorende bijgebouwen toegestaan. De maximale goothoogte, bouwhoogte, het bouwvlak en het bebouwingspercentage zijn op de plankaart aangegeven.

4.2.2 **bedrijventerrein**

Deze bestemming is gelegd op een tweetal klein perceeltjes aan de zuidwestzijde van het plangebied. Her eerste perceel behoort bij het bedrijf Industrieweg 8 dat buiten het plangebied is gelegen. Het tweede perceel behoort bij het bedrijfsperceel Industrieweg 12 dat eveneens buiten het plangebied is gelegen. Er is voor gekozen dezelfde bestemming en regeling als het perceel Industrieweg 12 aan te houden.

4.2.3 **centrum**

De functies in het kernwinkelgebied zijn voorzien van de bestemming Centrum. Een centrumgebied wordt gekenmerkt door een snelle opeenvolging van ontwikkelingen. Deze bestemming is dan ook bedoeld om hier een flexibele uitwisseling tussen de verschillende functies mogelijk te maken. Primair is het gebied bedoeld voor detailhandel en lichte horeca. Secundair zijn ook dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Daarnaast is, uitsluitend op de verdiepingen, ook de woonfunctie toegestaan. Woningen die op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan op de begane grond zijn gesitueerd kunnen daar gehandhaafd blijven. Het begrip 'lichte horeca' is verklaard in de begripsbepalingen. De maximale goot- en bouwhoogte van gebouwen, alsmede het maximale bebouwingspercentage is op de verbeelding aangegeven.

4.2.4 **dienstverlening**

(Uitsluitend) dienstverlenende functies zijn als zodanig bestemd. De term 'dienstverlening' is nader omschreven in een begripsbepaling in artikel 1. Bedrijfswoningen zijn aangeduid op de verbeelding. Daarnaast zijn bijbehorende voorzieningen als tuinen en parkeervoorzieningen toegestaan.

De maximale goot- en bouwhoogte van gebouwen, alsmede het maximale bebouwingspercentage is op de verbeelding aangegeven.

4.2.5 **gemengd**

Deze bestemming is toegekend aan die percelen buiten het centrum waar meerdere functies voorkomen. Een onderscheid is gemaakt in Gemengd en Gemengd -1. In de bestemming Gemengd zijn zowel detailhandel als dienstverlening toegestaan, in de bestemming Gemengd -1 zijn maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening en horeca mogelijk. Deze bestemmingen zijn dus enigszins flexibeler dan een bestemming met uitsluitend één functie.

De maximale goot- en bouwhoogte van gebouwen, alsmede het maximale bebouwingspercentage is op de verbeelding aangegeven.

4.2.6 **groen**

Voor zover er in het gebied groenvoorzieningen voorkomen, die niet beschouwd kunnen worden als groenstroken, behorende bij de wegen, zijn deze groenvoorzieningen als Groen bestemd.

4.2.7 **horeca**

De aanwezige horecavoorzieningen in het plangebied die niet zijn te scharen onder het begrip 'lichte horeca', uit de bestemming Centrum, zoals restaurants, zijn voorzien van de bestemming Horeca.

Daar waar nu reeds horeca voorkomt welke niet in de bestemmingsomschrijving past, is deze specifiek aangeduid. Zware vormen van horeca zijn uitgesloten. Per horecavestiging is één bedrijfswoning toegestaan.

4.2.8 **maatschappelijk**

Alle bestaande maatschappelijke voorzieningen hebben de bestemming Maatschappelijk gekregen. Verschillende soorten van maatschappelijke voorzieningen kunnen op deze manier onderling tegen elkaar uitgewisseld worden.

De maximale goothoogte, bouwhoogte en het bebouwingspercentage van gebouwen is op de kaart aangegeven.

4.2.9 **tuin**

De voortuinen van de woningen zijn bestemd als Tuin. Binnen deze bestemming zijn gebouwen niet toegestaan. Op grond van de regels is het onder voorwaarden toegestaan om af te wijken voor het bouwen van aan- en uitbouwen, zoals erkers, aan de woningen. Met dien verstande dat deze aan- en uitbouwen uitsluitend voor de voorgevel aan de voorkant van woningen zijn toegestaan.

4.2.10 **verkeer**

De (spoor-)wegen in het plangebied (buiten het kernwinkelgebied) zijn, inclusief de daarvan deel uitmakende groenstroken, trottoirs, fiets- en voetpaden, speel- en groenvoorzieningen en parkeerplaatsen, aangewezen als Verkeer. Aan eventuele herinrichting van die elementen worden in het plan in principe geen beperkingen opgelegd. In het bestemmingsplan wordt in algemene zin uitgegaan van de voor Nunspeet geldende weg-categorisering en de verkeerskundige principes als verwoord in het landelijk programma Duurzaam Veilig Verkeer. Voor de infrastructuur zijn geen omvangrijke herinrichtingen opgenomen.

4.2.11 **verkeer - verblijfsgebied**

Het openbaar gebied in het kernwinkelcentrum is voorzien van de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied. Dit om de verblijfsfunctie op deze locatie te benadrukken. Tevens is bepaald dat evenementen als weekmarkten en kermis binnen deze bestemming zijn toegestaan.

4.2.12 **wonen**

bouwvlak

Alle woningen in het plangebied zijn bestemd tot Wonen. Elk perceel is voorzien van een "bouwvlak". Binnen dit bouwvlak mag de bebouwing gesitueerd worden. Vanzelfsprekend betekent dit dat buiten het bouwvlak in principe niet gebouwd mag worden. De voortuinen en in sommige gevallen ook de zijtuinen zijn gelegen buiten het bouwvlak. Tevens is in de bouwvlakken middels een aanduiding aangegeven welke woningsoort binnen dat bouwvlak gebouwd mag worden.

bijgebouwen

De bijgebouwen mogen uitsluitend op 3 m achter de voorgevel van de woning mogen worden gebouwd. Deze regel is opgenomen om een duidelijk onderscheid te maken tussen de hoofdbebouwing en de bijgebouwen in het straatbeeld. Voorkomen dient te worden dat één lange straatwand ontstaat. De goothoogte en bouwhoogte van bijgebouwen is beperkt tot 3,5 respectievelijk 5,5 m. Ook aan de oppervlakte van de te bouwen bijgebouwen is een maximum verbonden. Maximaal 50% van de gronden binnen de bestemming 'wonen', niet meegerekend die binnen het bouwvlak, mag worden bebouwd. Hiervoor geldt een maximum van 60 m².

Een omgevingsvergunning ten behoeve van een afwijking kan worden verleend tot een maximum van 75 m², wanneer de oppervlakte van de bij de betreffende woning behorende gronden meer dan 600 m² bedraagt.

beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis

Aan huis verbonden beroep en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteit zijn via de specifieke gebruiksregels bij recht toegestaan. Maximaal 40% van de gebouwen tot een maximum van 50 m² mag worden gebruikt voor deze activiteiten. De uitstraling als woning moet intact blijven. Daarnaast zijn enkele specifieke voorwaarden opgenomen zoals een verbod op detailhandel, reclame-uitingen en opslag.

mantelzorg, bed & breakfast en inwoning

Afwijkingsbevoegdheden zijn opgenomen om in of bij een woning mantelzorg, bed & breakfast en inwoning mogelijk te maken. Er zijn diverse voorwaarden opgenomen.

De mogelijkheden voor beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis, mantelzorg, bed & breakfast en inwoning zijn ook opgenomen bij de bestemmingen waar een bedrijfswoning is toegelaten.

4.2.13 **monumentale en waardevolle bomen**

Door middel van de dubbelbestemmingen Waarde – Monumentale bomen en Waarde – waardevolle bomen zijn de monumentale en waardevolle bomen in het plangebied voorzien van een beschermingsregeling. In afwijking van de andere ter plaatse geldende bestemming mag niet worden gebouwd. Door middel van een afwijkingsbevoegdheid is het bouwen alsnog mogelijk. Dan moet wel worden aangetoond dat de boom geen schade ondervindt. Ook kunnen voorwaarden worden gesteld. Ook voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden is een vergunningplicht opgenomen.

4.2.14 *Archeologische waarden*

Ter bescherming van eventuele aanwezige archeologische waarden zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde – Archeologie 3' opgenomen.

In de dubbelbestemmingen is geregeld dat voor bepaalde ingrepen de aanvrager van een omgevingsvergunning een rapport moet overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

5 DE PROCEDURE

5.1 INSPRAAK

Het voorontwerpbestemmingsplan Nunspeet Centrum heeft met ingang van 13 april 2011 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn 15 inspraakreacties ingediend. Voor een samenvatting en beantwoording van de inspraakreacties wordt verwezen naar bijlage 2.

5.2 OVERLEG

In het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro is het voorontwerp bestemmingsplan Nunspeet Centrum toegezonden aan diverse overleginstanties. Deze instanties hebben alle aangegeven geen op- of aanmerkingen ten aanzien van het voorontwerp te hebben.

5.3 ZIENSWIJZEN

Het ontwerpbestemmingsplan Nunspeet Centrum heeft met ingang van 14 december 2011 gedurende zes weken ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn 10 zienswijzen ingediend. Voor een samenvatting en beantwoording van de zienswijzen wordt verwezen naar bijlage 3.

5.4 AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Naast wijzigingen als gevolg van ingekomen zienswijzen zijn er een aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Een overzicht hiervan is opgenomen in bijlage 4: nota van wijzigingen.