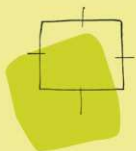


Bestemmingsplan Molenbeek



BügelHajema

Plek voor ideeën

Bestemmingsplan Molenbeek

Inhoud

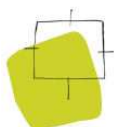
Toelichting en bijlagen

Regels

Plankaart

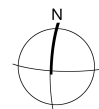
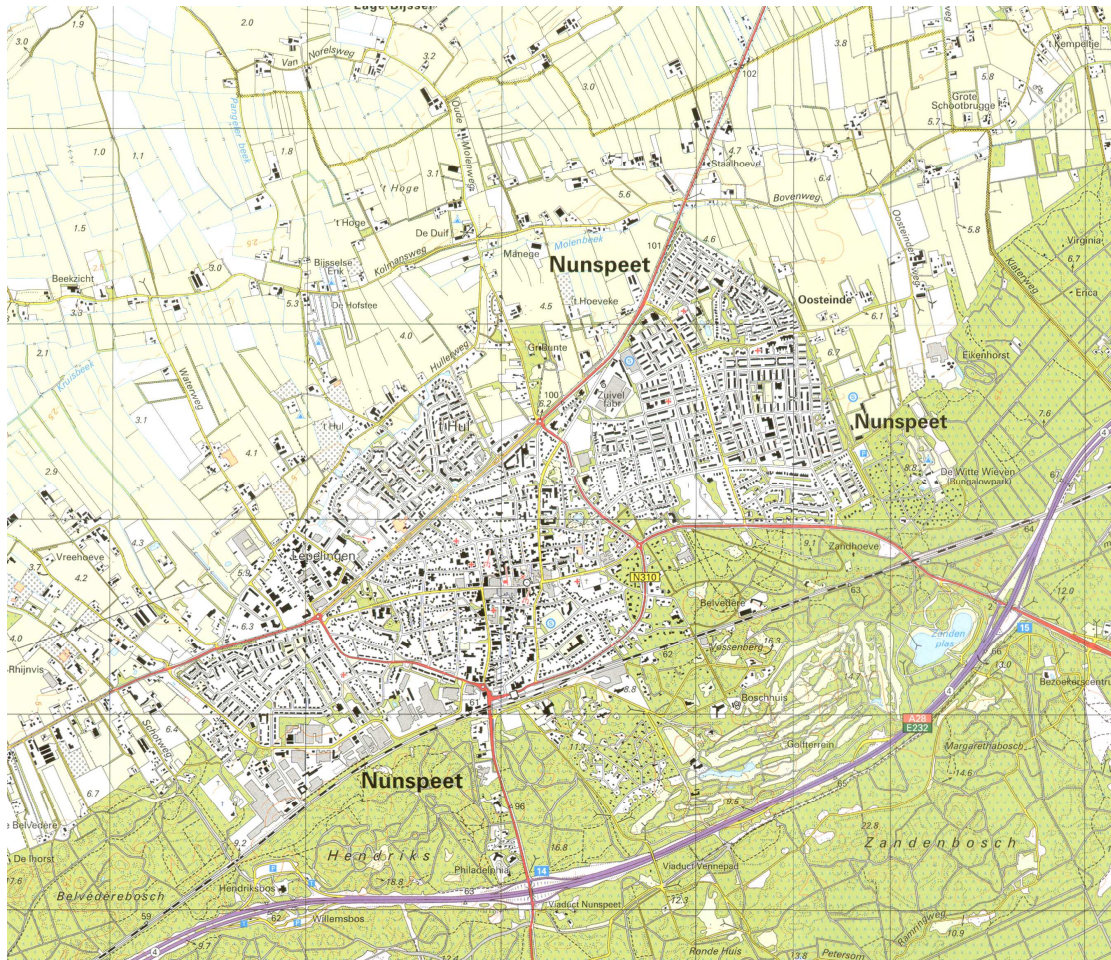
9 april 2009

Projectnummer 165.00.02.33.04



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	9
1.1	Een woongebied bij de Molenbeek	9
1.2	Planbegrenzing	9
1.3	Juridische hoofdpzset van het plan	10
1.4	Leeswijzer	11
2	Het plangebied	13
2.1	Historie	13
2.2	Cultuurhistorische en archeologische waarden	14
2.3	Landschap	15
2.4	Ruimtelijke karakteristiek	16
3	Planbeschrijving	17
3.1	Doelstelling en ontwikkelingen in hoofdlijnen	17
3.2	Stedenbouwkundig plan	18
4	Beleidskader	25
4.1	Europees beleid	25
4.2	Rijksbeleid	25
4.2.1	Nota Ruimte	25
4.2.2	Vierde Nota Waterhuishouding	25
4.2.3	Flora- en faunawet	26
4.2.4	Natura 2000	27
4.3	Provinciaal beleid	27
4.3.1	Streekplan Gelderland 2005	27
4.3.2	Woonvisie Gelderland	29
4.3.3	Derde Waterhuishoudingsplan 2005-2009	29
4.4	Regionaal beleid	30
4.4.1	Regiovisie Noord-Veluwe	30
4.4.2	Stroomgebiedsuitwerkingsplan Harderwijk - Nunspeet	31
4.4.3	Richtlijnen voor herinrichting van stedelijk water	31
4.5	Gemeentelijk beleid	32
4.5.1	Integrale Ruimtelijke Toekomstvisie Nunspeet	32
4.5.2	Woonvisie 2003-2015	34
4.5.3	Collegeprogramma 2006-2010	35
4.5.4	Structuurplan Molenbeek	35
4.5.5	Landschapsontwikkelingsplan Nunspeet	37
5	Uitvoerbaarheid	39
5.1	Verkeer	39
5.2	Milieu	41

	5.2.1	Geluidhinder	41
	5.2.2	Bodemverontreiniging	42
	5.2.3	Hindercirkels agrarische bedrijvigheid	43
	5.2.4	Externe veiligheid	43
	5.2.5	Transportleidingen	45
	5.2.6	Luchtkwaliteit	45
	5.2.7	Wegverkeer	46
	5.3	Molenbiotoop	46
	5.4	Cultuurhistorie en archeologie	48
	5.5	Natuur	49
	5.6	Water	53
6		Juridische vormgeving	57
	6.1	Algemeen	57
	6.2	De bestemmingen	57
	6.3	Inleidende en Algemene bepalingen	59
7		Inspraak en overleg	61
	7.1	Resultaten ter inzage legging voorontwerp	61
8		Economische uitvoerbaarheid	63

Bijlage

Inleiding



1.1

Een woongebied bij de Molenbeek

Aan de noordoostelijke kant van de kern Nunspeet ontwikkelt de gemeente een nieuwe woonwijk van ongeveer 650 woningen: "Molenbeek". Om de gemeente vitaal te houden, dienen er voldoende woningen in een aantrekkelijk woonmilieu te zijn.

In aanvulling op de meest recente uitbreidingen 'De Marsse', 'Het Hul' en 'De Bunte' vormt Molenbeek de logische afronding van de kern Nunspeet aan deze zijde.

Het doel van het woonbeleid voor de nieuwe wijk is, dat in overeenstemming met de gemeentelijke woonvisie een belangrijke bijdrage wordt geleverd aan de benodigde nieuwbouw voor Nunspeet, zowel voor wat betreft de aantallen als de te onderscheiden woningcategorieën.

In de 'Integrale Ruimtelijke Toekomstvisie Nunspeet 2015' (2003) is de nieuwe woonwijk reeds opgenomen.

In maart 2004 is het voorkeursrecht gevestigd op delen van het gebied. Dit geeft de gemeente het eerste recht van koop van de gronden. Daarnaast heeft de gemeente een deel van de gronden reeds in eigendom.

Mede in het belang van de bestendiging van het voorkeursrecht is het Structuurplan Molenbeek opgesteld. Dit Structuurplan is in 2006 door de gemeenteraad vastgesteld.

In dit bestemmingsplan zijn de uiteindelijke beslissingen vastgelegd. Voor de toelichting is gebruik gemaakt van de informatie uit het Structuurplan.

1.2

Planbegrenzing

De begrenzing van het plangebied komt grotendeels overeen met het gebied waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd. Het plangebied is echter ruimer dan het nieuwe woongebied. Hierdoor is het mogelijk om ook de context en inpassbaarheid van de toekomstige woningbouw weer te geven. Daarnaast is aan de noordzijde behoefte aan ruimte voor waterretentie in combinatie met een recreatieve inrichting. Uitgangspunt is om de bestaande elementen zo veel mogelijk te behouden.

De begrenzing van het plangebied wordt gevormd door de bestaande wegen die om het plangebied heen lopen: de Elburgerweg, de Bovenweg en de Molenweg. Binnen de plangrens liggen onder andere:

- het landgoed 'De Grote Bunte';
- enkele bestaande boerderijen en woonhuizen, waaronder de monumentale boerderij aan de Wezenland, worden ingepast in het nieuwe plan;
- de Molenbeek.



Plangebied

1.3

Juridische hoofdopzet van het plan

Het bestemmingsplan heeft een gemengd karakter. Enerzijds is het een globaal plan met uitwerkingsplicht. Daarnaast bevat het plan enkele gedetailleerde bestemmingen.

Bestaande bebouwing en gronden die binnen het plangebied vallen, maar niet onderhevig zijn aan wijzigingen, hebben een directe, gedetailleerde bestemming in dit bestemmingsplan, overeenkomstig de vigerende bestemmingsplannen.

Daar waar gekozen is voor een globale bestemming, is dit mede om het gevestigde gemeentelijk voorkeursrecht voor delen van het plangebied te bestendigen. Deze delen zijn grotendeels in particulier eigendom. Tevens ontstaat hiermee voor dit gebied een onteigeningstitel voor gronden die van belang zijn voor de planontwikkeling en niet minnelijk verworven kunnen worden.

Daar komt bij dat weliswaar een proefverkaveling voor de woonwijk is opgesteld, maar op detailniveau is de inrichting van de woonwijk nog niet bekend. Dit komt bij de uitwerkingsplannen aan de orde.

1.4

Leeswijzer

Het bestemmingsplan is zoals te doen gebruikelijk opgedeeld in drie delen, te weten de toelichting, de regels en de plankaart.

De toelichting bestaat uit de hoofdstukken 1 tot en met 8 en geeft de achtergronden, bedoelingen, motivering en gevolgen ten aanzien van het woongebied Molenbeek weer.

Een aantal van deze onderwerpen is reeds beschreven in het kader van het Structuurplan Molenbeek (vastgesteld 28 september 2006). Relevante delen uit dit structuurplan zijn, al dan niet in aangepaste en verder uitgewerkte vorm, overgenomen.

De hoofdstukken 2 en 3 bestaan uit een beschrijving van respectievelijk de huidige situatie ten aanzien van het plangebied en de stedenbouwkundige uitgangspunten.

In de hoofdstukken 4 en 5 komt de uitvoerbaarheid aan bod. Hoofdstuk 4 bestaat uit een beschrijving van het vigerende beleid en richtlijnen van de verschillende overheden en hoofdstuk 5 beschrijft de (milieu)technische uitvoerbaarheid van het plan. Hier komen thema's aan bod als verkeer, milieu, water, flora en fauna en archeologie.

De hoofdstukken 6 en 7 gaan in op de juridische en procedurele aspecten van het bestemmingsplan. Zo komen de resultaten de inspraak en overleg en de juridische vormgeving van de regels aan bod.

Het laatste hoofdstuk van de toelichting, hoofdstuk 8, bevat een verantwoording van de economische uitvoerbaarheid van Molenbeek.

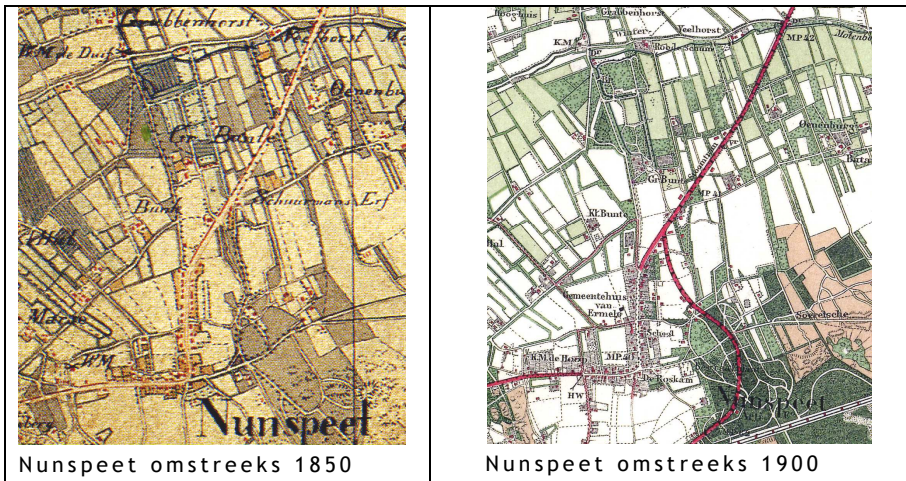
Het plangebied

2

2.1

Historie

De eerste vormen van bestuur op het grondgebied van Nunspeet dateren van even na het jaar 1000, toen het schoutambt Ermelo ontstond. Dit schoutambt besloeg het grondgebied van de huidige gemeenten Nunspeet, Ermelo en Harderwijk. De dorpen Elspeet en Vierhouten hoorden in deze periode overigens nog bij Barneveld.



De bevolking, die van oorsprong woonde aan de noord-zuid gerichte verbinding langs de Zuiderzee, groeide in de negentiende eeuw sterk; in 1832 waren er 1600 inwoners, eind negentiende eeuw was dit gegroeid tot 9000 inwoners en in 1912 waren het er al meer dan 10.000. Uiteindelijk groeide de bevolking tot ruim 26.500 nu.

De bevolkingsgroei had grote invloed op de vanouds sterk agrarische inrichting van de gemeente. Werkloosheid en armoede deden hun intrede. Een eerste echte aanzet om hier iets aan te doen, was de oprichting van de katoenfabriek met bijbehorende ververij aan de Laan in Nunspeet. Velen vonden hier werk. Ook door uitgebreide bebossingsprojecten van zowel het gemeentebestuur als particulieren, kwamen velen aan werk.

De aanleg van de Harderwijkerweg/ Eperweg in 1830 en de spoorlijn in 1863 hebben veel voor het dorp betekend. Vanaf die tijd tot de Tweede Wereldoorlog groeide de Nunspeetse bevolking gestaag.

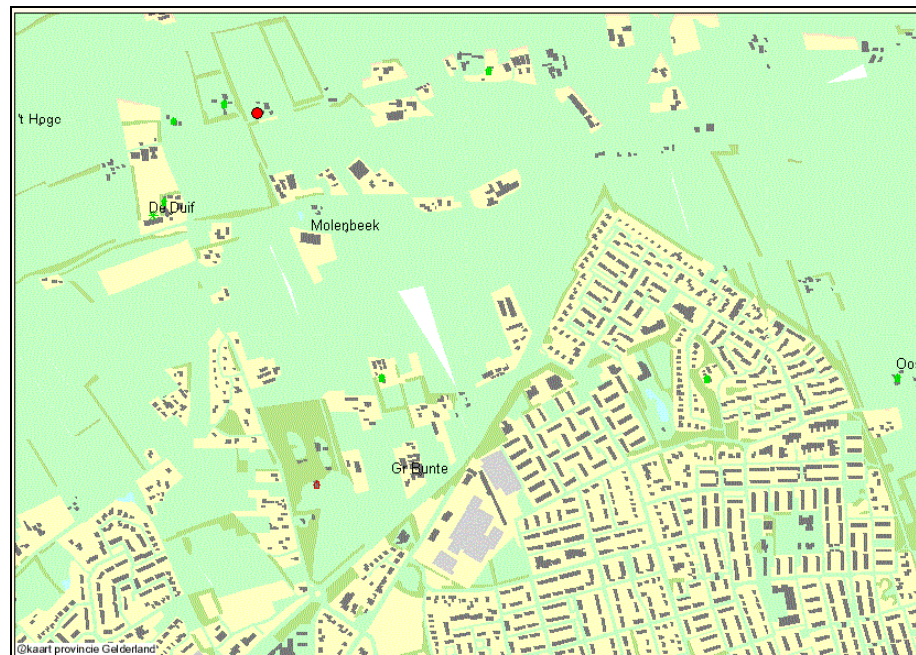
Een andere belangrijke bron van inkomsten was sinds de tweede helft van de negentiende eeuw het toerisme. Van tijdelijke bewoning in recreatiewoningen ontstond geleidelijk aan een permanente bewoning door mensen uit vele delen van het land.

Vele pensions werden geopend, waardoor een nieuwe vorm van werkgelegenheid ontstond. Ook veel kampeerders vonden hun vaste plaats in Nunspeet en omgeving.

2.2

Cultuurhistorische en archeologische waarden

De provinciale waardenkaart geeft een overzicht van de cultuurhistorische en archeologische waarden.



Uitsnede plangebied van de provinciale cultuurhistorische waardenkaart met aanwezige monumenten

Binnen het plangebied staat aan de Wezenland één Rijksmonument. Het betreft hier een monumentale hallehuisboerderij uit 1868, 't Hoeveke. Het woonhuis van de Grote Bunte is een gemeentelijk monument. Ten noorden van het plangebied liggen enkele hallehuisboerderijen en de windkorenmolen De Duif.



Boerderij aan de Wezenland ('t Hoeveke)



Het landhuis De Grote Bunte

De provinciale waardenkaart geeft lage archeologische verwachtingswaarden aan.

2.3

Landschap

De totale oppervlakte van de gemeente is ruim 12.800 ha. waarvan meer dan 8.000 ha. uit bossen, heide en zandverstuivingen bestaat.

De gemeente is van oost naar west landschappelijk in te delen in het gesloten bosgebied van de Veluwe met agrarische enclaves, een overgangszone en het open weidegebied richting de randmeren.

De Veluwe bestaat uit bossen en heidevelden. In de overgangszone liggen de oude erven waar nu nog vele oude boerderijen te vinden zijn. Het landgoed De Grote Bunte, gelegen in de zuidwesthoek van het plangebied, maakt ook deel uit van deze zone. Het open weidegebied aan de westzijde van de gemeente werd en wordt gebruikt als grasland.

Het plangebied ligt op de overgang tussen de hoger gelegen zandgronden van de Veluwe en de lager gelegen veen- en kleiafzettingen. Het landschap van de Veluwe is hoofdzakelijk gesloten met enkele open plekken. Het landschap van de veen- en kleiafzettingen wordt gedomineerd door de landbouw en heeft een open karakter.



Houtwallen, singels, poelen, essen en kampen in de overgangszone tussen Veluwe en weidegebied, zijn kenmerkend voor het oude Veluws cultuurlandschap.

Het plangebied behoort tot deze zone en wordt gekenmerkt door een halfopen karakter, grillige wegen en waterlopen. Open gras- en akkerbouwland wordt afgewisseld met laan- en rijke erfbeplantingen.

Zo is het landhuis De Grote Bunte nagenoeg 'ingepakt' terwijl andere bebouwing in het plangebied van grote afstand te herkennen is.

Er is in enige mate sprake van een herkenbare onregelmatige blokverkeveling. Sommige bebouwing staat, vanwege het van oorsprong natte karakter van het gebied, op verhoogde kavels. Vooral nabij de Molenbeek zijn van deze verhogingen enkele duidelijk zichtbaar in het landschap. De Molenbeek zelf is een smalle waterloop die zich niet duidelijk manifesteert in het landschap.

Een bijzonder element ten noorden van het plangebied is de Rug van Wessinge. Deze dekzandrug is als een verhoging in het landschap duidelijk herkenbaar. Vooral de combinatie met de openheid van het omliggende landschap maakt deze verhoging bijzonder.

2.4

Ruimtelijke karakteristiek

Het dorp is van oorsprong een agrarische gemeenschap. Vanaf halverwege de negentiende eeuw kregen de woon-, recreatieve- en industriële functie meer betekenis.

Het centrumgebied bestaat uit de ruimtelijke eenheid van het commercieel en historisch centrum (Markt, Dorpsstraat en delen van de Laan en de Stationslaan), het stationsgebied en het Veluwetransferium.

Het is ook aan de Dorpsstraat geweest waar de eerste 'serieuze' kernvorming plaats heeft gevonden, rondom de Nederlands Hervormde kerk.

Na de Tweede Wereldoorlog groeide, net als in vele plaatsen in Nederland, het aantal inwoners snel toen de uitbreidingswijken werden gebouwd. De eerste uitbreiding vond plaats aan de westzijde, de woonwijk Feithenhof.

De grote uitbreidingen tot en met de jaren zeventig van de vorige eeuw vonden vervolgens aan de oostzijde en de noordzijde plaats, respectievelijk de wijken Oenenburg, Oosteinde en de Brake.

De meest recente uitbreidingen vonden aan de overzijde van de Zuiderzeestraatweg (Harderwijkerweg) plaats. Dit zijn de woonwijken 't Hul, De Marsse en de De Bunte.

Plangebied

Ingeklemd tussen de Elburgerweg en de Molenbeek neemt het plangebied een bijzondere plaats in aan de rand van de bebouwde kom (zie de kaart in paragraaf 1.2).

Het gebied bestaat uit een afwisseling van open velden, akkers, laanbeplantingen en bossages. De huidige bebouwing staat veelal op de hogere delen van het landschap en is georiënteerd op de langs het plangebied lopende wegen. In beperkte mate staat de bebouwing verder van de wegen af. Er komen meerdere functies voor. Zo bevinden zich binnen het plangebied (voormalig) agrarische bedrijven, een manege, een kwekerij en een meubelwinkel.

Bijzondere elementen binnen het plangebied zijn het landgoed De Grote Bunte en de historische boerderij aan de Wezenland ('t Hoeveke). Deze complexen staan ingesnoerd met erfbeplantingen. Overige bebouwing bestaat uit veelal naoorlogse woningen behorende bij (voormalige) boerderijcomplexen.

Aan de zuid- en oostzijde van het plangebied ligt de kern Nunspeet. Direct aan het plangebied grenzen de woonwijk De Bunte, de zuivelfabriek Nestlé en de woonwijken van Nunspeet-Oost. Ten noorden van de Molenbeek en de rug van Wessinge ligt het open weidegebied.

Planbeschrijving

3

3.1

Doelstelling en ontwikkelingen in hoofdlijnen

De Integrale Ruimtelijke Toekomstvisie geeft de ambitie van de gemeente weer ten aanzien van de toekomstige inrichting. Vooral de thema's ontgroening en vergrijzing beginnen te spelen binnen de gemeente. De gemeente Nunspeet wil een vitale gemeente blijven, waarbij de ontwikkeling gericht moet zijn op een gevarieerd woon- en werkklimaat. De groei vindt plaats in relatie met de dorpse eigenheid en wordt mede bepaald door de landschappelijke kwaliteiten.

Behoud van een evenwichtige bevolkingssamenstelling binnen de gemeente is hierbij zeer belangrijk.

Deze ambitie is vertaald in het woonbeleid. Met de realisatie van Molenbeek als nieuwe uitbreidingswijk, worden voldoende mogelijkheden geboden voor de doelgroepen en hun specifieke woonwensen.

Een uitbreiding aan de noordzijde van de kern Nunspeet met circa 650 woningen maakt het mogelijk, om te sturen in de woningmarkt. Vooral het aanbieden van ééngezinswoningen brengt de doorstroming op gang.

De ontwikkeling vindt plaats aan de noordelijke rand van de kern, in aansluiting op de al gerealiseerde woonwijken De Marsse, 't Hul en De Bunte. Het gebied Molenbeek is geschikt voor woningbouw.

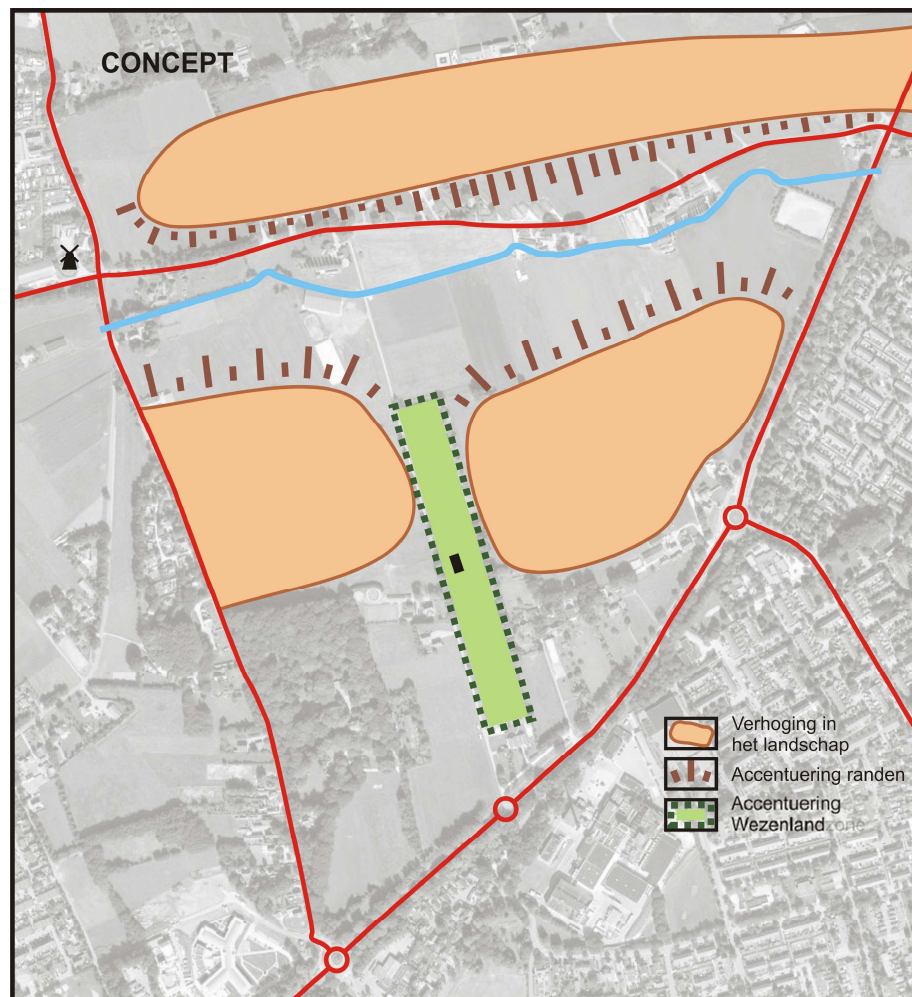
Essentieel is de zorgvuldige vormgeving van de randen van de toekomstige woonwijk. Zo verdienen de overgangen naar het landgoed De Grote Bunte, het open landschap aan de noordzijde en de presentatie van de wijk richting de Elburgerweg extra aandacht.

Dit globale bestemmingsplan legt de hoofdstructuur van het toekomstige woongebied en directe omgeving vast. Tijdens deze fase vinden studies plaats naar de inrichting van het plangebied.

In de uitwerkingsplannen zullen meer gedetailleerde inrichtingsaspecten worden vastgelegd.

3.2

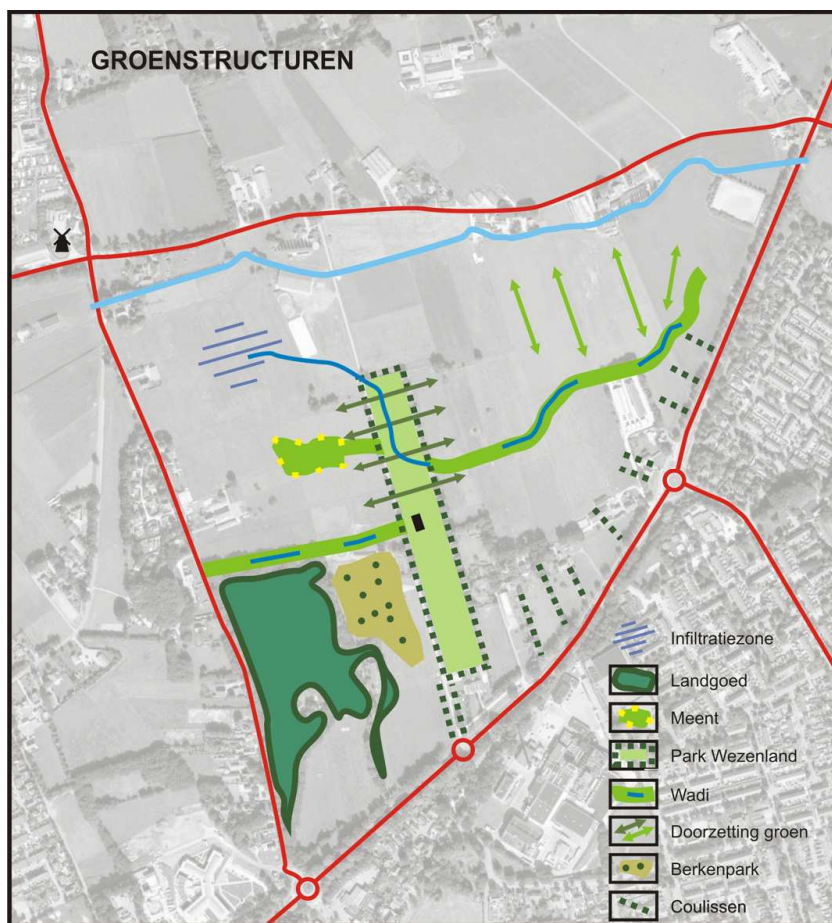
Stedenbouwkundig plan



Concept

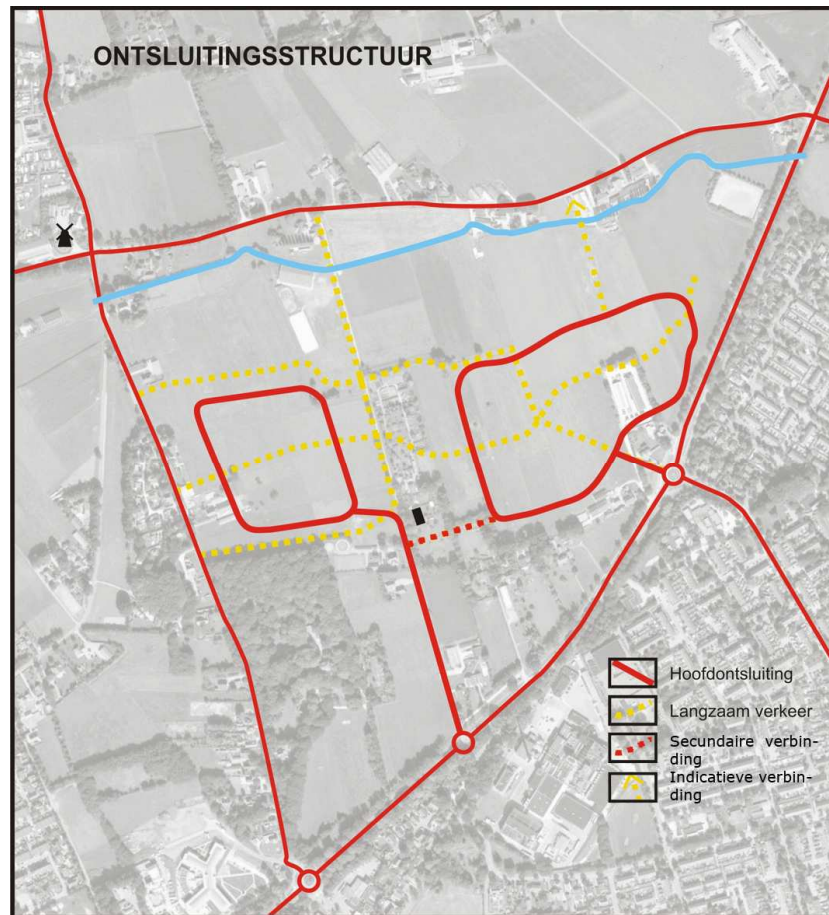
De structuur van de wijk Molenbeek is vanuit de ondergrond opgebouwd op basis van twee verhogingen in het landschap. Deze 'dekzandruggen' benadrukken door hun hoogte het open landschap, dat zich noordelijk van de wijk uitstrekt. Langs de Bovenweg, die aan de noordzijde van het plangebied loopt, begrenst een reeds in het landschap aanwezige dekzandrug, de Rug van Wessinghe, het open landschap rondom de Molenbeek. Op deze manier wordt de Molenbeek aan beide zijden ingebed door dekzandruggen.

Centraal in de wijk liggen de monumentale boerderij 't Hoeveke, en ten noorden daarvan, de met hoogopgaand groen omzoomde voormalige kwekerij. Ontsloten door de Wezenland, vormt deze groene zone het centrale park in de wijk, dat op de plaats van de kwekerij komt. De dekzandruggen en het park langs de Wezenland vormen de dragers voor de hoofdstructuur van de wijk Molenbeek.



Groenstructuren

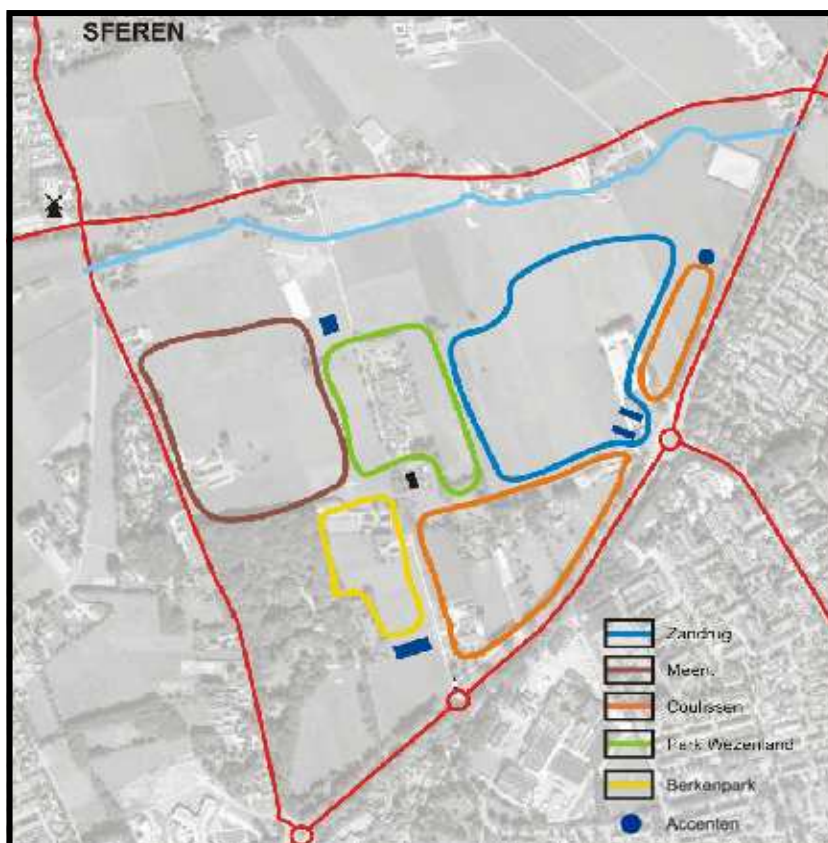
De groen- en waterstructuur van de wijk draagt in belangrijke mate bij tot de aanhechting aan het bestaande landschap. Zo is de begrenzing van het landgoed De Grote Bunte zorgvuldig vormgegeven, met oostelijk een parkachtige zone, aangeplant met losse groepjes berkenbomen. Zij vormen door hun transparantie een zorgvuldige inpassing van het bestaande landgoedbos, zonder dit geheel aan het zicht te onttrekken. Langs de Elburgerweg is gekozen voor continuïteit in de overgang naar de wijk, door de rand in te bedden in het bestaande coulissenlandschap en dit landschap te versterken, waar mogelijk, met toevoeging van loodrecht op de weg gerichte groensingels, op regelmatige afstanden van elkaar. Noordelijk van het landgoed is enige afstand geschapen met een wadi; een open parkachtige strook, die tevens zorgdraagt voor een goede waterhuishouding in dit deel van de wijk. Hier komt de gradiënt van gesloten landschap bij het landgoed, naar open landschap aan de noordzijde tot uitdrukking in de bebouwing door de aanleg van een "meent". Centraal boven op het zand is een groene open ruimte, waar de bebouwing zich omheen groepeerft. Deze dorpse ruimte komt uit op de centrale parkzone langs de Wezenland. In het verlengde hiervan strekt zich, aan de oostzijde van de Wezenland, in het midden van de dekzandrug een wadi uit. Alle wadi's komen uit op de centrale parkzone, waar het water zich verzamelt en in noordelijke richting naar een retentieplas wordt afgevoerd.



Ontsluitingsstructuur

De verkeersstructuur in de wijk kenmerkt zich door twee herkenbare elementen. De eerste is de hoofdontsluiting voor de auto, die op twee punten vanaf de Elburgerweg de wijk op het bestaande wegenpatroon aantakt. Vanaf de rotonde bij de Wezenland wordt de westelijke helft van de wijk ontsloten en vanaf de rotonde bij de Oenenburgweg de oostelijke helft. Beide wijkontsluitingen komen uit op een lusvormige structuur in een stelsel van woonstraten. De twee dekzandruggen zijn onderling uitsluitend verbonden door een secundair vormgegeven weg en enkele wandel- en fietspaden.

Het netwerk van langzaamverkeersroutes kenmerkt zich door de fijnmazigheid en de mogelijkheid om aan alle zijden de wijk binnen te komen of te verlaten. De voet- en fietspaden lopen zoveel mogelijk door de wadizones en het centrale park en vormen zo een samenhangende structuur van het groen en het omringende landschap. De wijk wordt door enkele wandel- en/of fietspaden verbonden met de aangrenzende landelijke wegen de Bovenweg en de Molenweg. Op deze manier is het eenvoudig het open landschap te benutten voor een ommetje.



Sferen

De stedenbouwkundige structuur deelt de wijk in verschillende buurten, met ieder een eigen sfeer. Deze sfeer is mede bepaald door het landschap ter plaatse, de hiervoor beschreven structuren van wegen en groen en zal ook tot uitdrukking komen in de architectuur van de woningen en de vormgeving van de buitenruimte.

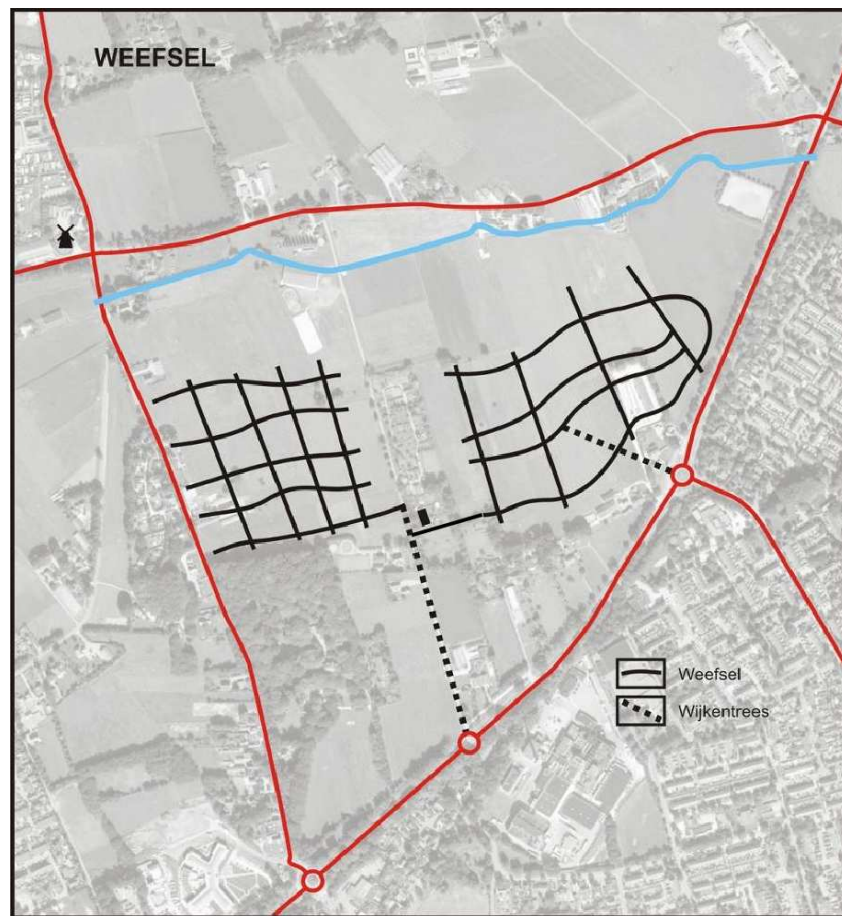
Op de 'Zandrug' oriënteren de woningen zich op het open landschap aan de noordzijde en is de sfeer tevens bepaald door de centrale wadi. Waar dit deel van de wijk uitkomt op de rotonde bij de Oenenburgweg, is een accent in de bebouwing voorzien, dat als poort naar de wijk zal functioneren.

Rondom de 'Meent' is de centrale open ruimte een belangrijke drager voor de sfeer, evenals vanzelfsprekend de randen, met ieder hun eigen overgang. Dit zijn de Molenweg, waar de lintbebouwing zich verdicht, het open landschap en het landgoed.

Langs de Elburgerweg strekt zich het 'Coulissenlandschap' uit, dat ook bepalend is voor de sfeer in dit deel van de wijk.

Het park langs de Wezenland biedt, behalve het centrale wijkgroen, ook extra woonkwaliteit voor de aangrenzende woningen.

Het 'Berkenpark' biedt tenslotte een bijzonder woonmilieu, met een eigen parkachtige sfeer in de onmiddellijke nabijheid van het landgoed, 't Hoeveke en de groen aangeplante Wezenland, die deel uitmaakt van het coulissenlandschap.



Weefsel

Een heldere vormgeving van het stedelijk weefsel vergroot de oriëntatiemogelijkheden en biedt ruimte om de hoofdstructuur van dekzandruggen door te vertalen naar een herkenbare en dorpse sfeer. Door in noord-zuidrichting het stratenpatroon in een stramien van uitwaaiende rechte lijnen neer te leggen, is het open landschap aan de noordzijde door de gehele wijk heen voelbaar. Alle wegen komen er als het ware op uit. Hierin is ook de strakke orthogonale verkaveling van het onderliggende landschap terug te kennen. Loodrecht daarop slingeren de straten zich, parallel aan de meanderende wadi's, over de dekzandruggen, waardoor juist een kleinschalige, besloten sfeer ontstaat.

Bebouwing

De nieuwe wijk Molenbeek heeft de potentie om ongeveer 650 woningen te bouwen. Om echter een hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit te waarborgen lijkt een aantal van niet meer dan 637 te bouwen woningen concreet haalbaar. Bij de uitwerkingsplannen zullen de aantallen woningen en de inrichting per deelplan aan de orde komen. Om een hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit in de wijk te verkrijgen, met een herkenbare structuur in de openbare ruimte en een kleinschalig karakter in de wijk, is het hoge aantal rijenwoningen in verschillende stedenbouwkundige typologieën ondergebracht.

De bebouwing past zo in de eerder beschreven sferen en kan op de juiste wijze reageren op de verschillende landschappelijke elementen langs de randen en in het plangebied zelf. Een voorbeeld hiervan ligt langs de noordostrand. Hier zorgt het hoogteverschil van de dekzandrug ervoor, dat er vanuit de wijk geen directe toegang is tot het agrarisch open landschap, waar de woonwijk op uitkomt. Wel is er een visuele relatie; door de richting van de bouwblokken loodrecht op de grens van de wijk te plaatsen, met de tuinen naar elkaar toe. Zo is het open landschap tot ver in het plangebied beleefbaar. De architectuur van de kopwoningen, die zich richten op het landschap, verdient hier extra aandacht. Op vergelijkbare wijze is de centrale parkzone verbreed. Ook hier zijn de woningen loodrecht op het groen geplaatst. De parkruimte loopt daarvoor ook tussen de bouwblokken door. Centraal op de oostelijke dekzandrug vormen de rijenwoningen juist een strakke wand langs het groen, om de meanderende groene zone te benadrukken.

Langs de andere randen van de wijk is de bebouwing ook zorgvuldig afgestemd op de omgeving. Aan de Elburgerweg, waar de woningen ook de toegang tot de bebouwde kom van Nunspeet markeren, zijn tussen de coulissen grote vrijstaande panden voorzien. Deze villa's kunnen tevens ruimte bieden aan bijvoorbeeld kantoren aan huis. De woningen geven de wijk een herkenbaar gezicht langs de uitvalsweg en geven met hun ruime kavels invulling aan het groene karakter van de Elburgerweg. Dit parkachtige karakter blijft ook zichtbaar ter hoogte van de Wezenland, waar de maatschappelijk voorziening op enige afstand van de weg komt te liggen. De ruimte ertussen blijft begroeid met gras. Zo blijft ook het zicht op de Grote Bunte vanaf de Elburgerweg onbelemmerd. Ook langs de Molenweg en in het zuidelijke deel van de wijk, tot aan 't Hoeveke bevinden zich voornamelijk vrijstaande of twee-onder-één-kap woningen. De dorps sfeer kan hierin optimaal tot uitdrukking komen. Deze sfeer komt ook terug rondom de 'meent' en langs de noordwestrand naar het open landschap. Hier presenteert de wijk zich op kleinschalige en informele wijze naar het aansluitende recreatieve gebied. De overgang van deze rand naar de centrale groenzone is, evenals de uiterste noordoostpunt van de wijk, gemarkeerd met een accent in de hoogte. Op beide plekken benadrukt een appartementengebouw de woonwijk Molenbeek als nieuwe, definitieve rand van Nunspeet.

Energiezuinig bouwen

De gemeente Nunspeet heeft de mogelijkheden onderzocht naar een energiezuinige gebouwde omgeving. De locatie heeft voldoende potenties om een energiezuinige woonwijk te realiseren.

Molenbeek is interessant als het gaat om energiebesparing en duurzame energie. Om de daadwerkelijke kansen in kaart te brengen moet het college achter een nader onderzoek (de energiescan) staan. De provincie Gelderland vraagt hiervoor om een intentieverklaring waaruit blijkt dat het college voor Molenbeek een EPL (Energie Prestatie op Locatie) van minimaal 7 wil halen. Daarnaast moet het college instemmen met de toepassing van een laagtemperatuursysteem voor de nieuw te bouwen woningen.

Het college heeft besloten:

- de intentie uit te spreken dat voor de wijk Molenbeek een EPL > 7 wordt gehaald;
- in te stemmen met de toepassing van een laag temperatuur verwarmingssysteem in Molenbeek.

Voor de locatie Molenbeek wordt een energiescan uitgevoerd (W/E Adviseurs, 2008).

Fasering

Het realiseren van de eerste 500 woningen in de wijk is gepland van 2010 tot en met 2015. Dit betekent dat het bouwtempo circa 100 woningen per jaar bedraagt. Met bouwen zal gestart worden in de noordoosthoek van het plangebied. Op deze manier is de nieuwe entree van Nunspeet vanaf de Elburgerweg direct zichtbaar. De ontsluiting van deze eerste fase vindt plaats vanaf de rotonde Elburgerweg/Oenenburgweg. In een later stadium kan de overlast voor nieuwe bewoners worden beperkt door bouwverkeer via de Wezenland te laten rijden en het woonverkeer via de rotonde Elburgerweg/Oenenburgweg.

4.1

Europees beleid

Op Europees niveau is sprake van een aantal richtlijnen en verdragen die direct van toepassing op de planvorming van Molenbeek. Deze regelgeving heeft onder andere tot gevolg dat onderzoek gedaan moet worden om bestaande en toekomstige waarden voldoende te beschermen en moet uiteindelijk gestalte krijgen in nationale wetgeving.

Op natuurgebied zijn dit de Vogel- en Habitatrichtlijn, gebundeld in het netwerk Natura 2000. Op het gebied van archeologie speelt het verdrag van Malta een grote rol en op het gebied van water de Kaderrichtlijn Water.

4.2

Rijksbeleid

4.2.1

Nota Ruimte

Het nationaal ruimtelijk beleid voor steden en netwerken richt zich op voldoende ruimte voor wonen, werken en mobiliteit en de daarbij behorende voorzieningen, groen, recreatie, sport en water. Daarbij kiest het rijk voor versterking van de concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden en borging van de veiligheid.

Samenwerking tussen gemeenten bij de uitvoering van het ruimtelijk beleid staat voorop.

4.2.2

Vierde Nota Waterhuishouding 4.2.2

Met de derde Nota waterhuishouding (NW3) is onder de noemer integraal waterbeheer een nieuwe strategie uitgezet. Een strategie die als uitgangspunt neemt dat de na te streven doelen voor het waterbeheer alleen door een integrale benadering kunnen worden bereikt. Integraal waterbeheer is een succes gebleken.

De vierde Nota waterhuishouding (NW4) gaat met volle kracht door op deze ingeslagen weg. De noodzaak tot versterking van de uitvoering, maar ook van verbreding en verdieping van het integraal waterbeheer is tijdens het open planproces duidelijk geworden.

NW4 pleit daarom voor meer samenhang tussen het beleid voor water, ruimtelijke ordening en milieu, gericht op de verschillende belangen zoals veiligheid, landbouw, natuur, drinkwatervoorziening, transport, recreatie en visserij, daarbij ruimte scheppend voor gebiedsgericht maatwerk: een combinatie van een geïntegreerde generieke aanpak voor de landelijke gemeenschappelijke doelen en een specifieke regionale uitwerking, rekening houdend met de lokale omstandigheden en mogelijkheden.

Hierbij spelen de thema's veiligheid, verdroging, emissies en waterbodems een centrale rol.

Per 2003 geldt het Besluit Ruimtelijke Ordening. Als verplicht proces is hierin de watertoets opgenomen. Het is een taak van het waterschap om de initiatiefnemer van ruimtelijk relevante plannen te informeren over waterhuishoudkundige aspecten, die hij in overweging moet nemen.

Als reactie op de wateroverlast van de afgelopen jaren hebben rijk, provincie, gemeenten en waterschappen het Waterbeleid 21ste Eeuw ontwikkeld (augustus 2000). Het doel is problemen als wateroverlast, watertekorten en onvoldoende waterkwaliteit nu en in de toekomst tegen te gaan.

4.2.3

Flora- en faunawet

Sinds 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Het soortenbeleid uit de Vogelrichtlijn van 1979 en de Habitatrichtlijn van 1992 van de Europese Unie is hiermee in de nationale wetgeving verwerkt.

In aanvulling op de bestemmingsplanprocedure moet voor de uitvoering van alle ruimtelijke plannen worden onderzocht welke natuurwaarden aanwezig zijn en of verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet worden overtreden.

ZORGPLICHT

Achter de Flora- en faunawet staat het idee van de zorgplicht voor in het wild levende dieren en planten (zowel beschermde als onbeschermde) en hun leefomgeving. Die zorgplicht houdt in ieder geval in dat iedereen die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen heeft voor flora of fauna, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten. Diegene moet alle maatregelen nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden verwacht, om die nadelige gevolgen te voorkomen, zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken (artikel 2).

Volgens de Flora- en faunawet is het verboden om beschermde planten te verwijderen of te beschadigen (artikel 8), beschermde dieren te doden, te verwonden, te vangen (artikel 9) of opzettelijk te verontrusten (artikel 10) en voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen te beschadigen (artikel 11). Ook het rapen of beschadigen van eieren van beschermde dieren is verboden (artikel 12).

4.2.4

Natura 2000 4.2.4

Natura 2000 is het samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden op het grondgebied van de lidstaten van de Europese Unie. Het omvat alle gebieden die beschermd zijn op grond van de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992). De gemeente moet bij al haar ruimtelijke besluiten rekening houden met de effecten die deze besluiten zullen hebben op de Natura 2000 gebieden. Onderzocht moet worden of de handelingen en activiteiten een verstorend effect of gevolg hebben op de Natura 2000 gebieden. Oftewel hebben de handelingen en activiteiten een significant effect op het Natura 2000 gebied.

De Veluwe is aangewezen als een Natura 2000 gebied. Dit betekent dat het beschermingsregime van de Natuurbeschermingswet 1998 op dit gebied van toepassing is. Het plangebied valt echter buiten de invloedssfeer van de Veluwe. De Natura 2000 gebieden liggen op voldoende afstand en zijn gescheiden van het plangebied door bestaande bebouwing en infrastructuur. Kortom, er is geen sprake van een significant effect.

4.3

Provinciaal beleid

4.3.1

Streekplan Gelderland 2005

Hoofddoel van het streekplanbeleid is het scheppen van ruimte voor de verschillende ruimtevrage functies op het beperkte oppervlak. Bundeling van verstedelijking aan/nabij infrastructuur en het organiseren in stedelijke netwerken, zijn de belangrijkste uitgangspunten.

Een essentiële beleidsuitspraak is dat het aandeel van de bevolkingsomvang in regionale centra, tenminste wordt gehandhaafd ten opzichte van de bevolkingsomvang van de provincie en de betreffende regio, met 1 januari 2000 als referentie. Harderwijk is aangeduid als het regionale centrum van de regio Noord-Veluwe.

Locaties voor stedelijke uitbreiding dienen te passen in het bundelingsbeleid en te zijn afgestemd op de uitgangspunten van infrastructuur, water en milieu. Stedelijke uitbreidingen moeten aansluiten bij de ruimtelijke structuur/kenmerken van de regio, met aandacht voor de actuele marktvraag.

De provincie wil erin voorzien, dat voldoende ruimte wordt gereserveerd voor de toekomstige behoefte aan woningen en arbeidsplaatsen, onder handhaving van de regionale spreiding over de verschillende delen van Gelderland per 1 januari 2000.

Voor de periode 2005-2015 is voor de regio Noord-Veluwe een woningbouwprogramma voorzien van in totaal 9500 woningen.

RUIMTELIJKE STRUCTUUR

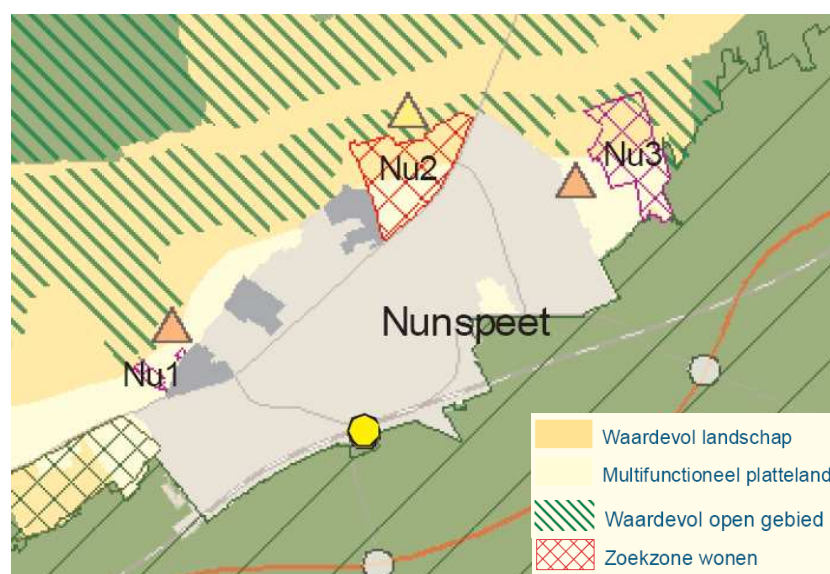
Het plangebied Molenbeek is grotendeels aangeduid als multifunctioneel gebied. De noordzijde van het beoogde plangebied is aangeduid als 'Waardevol landschap'/'karakteristieke veenweidegebieden' en is tevens aangeduid als waardevol open gebied. Waardevolle landschappen (donkergeel gebied) zijn gebieden met (inter)nationaal en provinciaal zeldzame of unieke landschapskwaliteiten van visuele, aardkundige en/of cultuurhistorische aard en in relatie daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. Ruimtelijk beleid ten aanzien van waardevolle landschappen is het behouden en versterken van de landschappelijke kernkwaliteiten. Voor het toevoegen van nieuwe woningbouwlocaties geldt de 'ja-mits'-benadering. De 'ja-mits'-benadering houdt in dat bepaalde ruimtelijke ingrepen zijn toegestaan mits recht wordt gedaan aan de kernkwaliteiten van de betreffende landschappen. Voorwaarde is dat de nieuwe bebouwing past binnen de door de regio vast te stellen of reeds bepaalde zoekzones voor verstedelijking en dat recht wordt gedaan aan de kernkwaliteiten van de betreffende landschappen.

Algemeen uitgangspunt van het woonbeleid is, dat gemeenten voorzien in een aanbod aan woningen, dat past bij de geconstateerde regionale kwalitatieve woningbehoefte. Het aanbod aan woningen en woonmilieus dient aan te sluiten bij de voorkeuren van de bewoners.

Streekplanuitwerking Zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking

Op 12 december 2006 hebben GS de streekplanuitwerking 'Zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking' goedgekeurd.

De locatie Molenbeek is in deze streekplanuitwerking aangewezen als 'zoekzone wonen'. De ontwikkeling is aldus passend binnen het provinciaal beleid.



Uitsnede beleidskaart Streekplanuitwerking Zoekzones

4.3.2

Woonvisie Gelderland

De woonvisie geeft het provinciale beleid weer op het gebied van wonen. De provincie geeft haar visie ten aanzien van verschillende thema's. Deze thema's zijn:

- keuzevrijheid en zeggenschap van de woonconsument;
- aansluiten van het aanbod bij de vraag;
- afstemming van wonen, zorg en welzijn;
- de identiteit van woning en woonomgeving;
- duurzaamheid;
- afstemming tussen en samenwerking van partijen.

De woonvisie formuleert hierbij drie centrale doelen van beleid:

- bewoners meer vrijheden en meer kansen bieden om hun woonwensen te realiseren;
- een aanbod aan woningen en woonmilieus, dat beter aansluit bij de voorkeuren van bewoners;
- de provincie optredend als partner in wonen: stimulerend, ondersteunend en in dialoog met andere actoren in het veld.

Het Kwalitatief WoonProgramma (KWP) 2000-2009 is onderdeel van de woonvisie en gaat inhoudelijk in op het aantal en het soort woningen dat gebouwd dient te worden tot 2010. Het KWP is door de gemeente doorvertaald in de woonvisie (zie 3.5.2).

4.3.3

Derde Waterhuishoudingsplan 2005-2009

Met het Derde Waterhuishoudingsplan 2005-2009 wordt richting gegeven aan de inrichting en het beheer van de waterhuishouding in Gelderland. Er is gekozen voor de invalshoek van integraal waterbeheer.

Het plangebied zal in de toekomst deel uitmaken van de functie 'stedelijk gebied'. De inrichting en het beheer van het waterhuishoudkundig systeem zijn in stedelijk gebied gericht op:

- het voorkomen of 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 (diepe) drainage en het voorkomen van instroming van oppervlaktewater op de riolering;
- het beperken van de vuilbelasting door riooloverstorten;
- het beperken van de invloed van bronbemaling.

Daarnaast kent het plangebied de aanduidingen 'blauwe motor' en 'industrie-onttrekking'.

De aanduiding 'blauwe motor' houdt in dat hier gewaakt moet worden voor cumulatie van effecten, waardoor benedenstrooms schade ontstaat door bijvoorbeeld vermindering van de kweldruk. Industrieonttrekking wil zeggen dat binnen het plangebied onttrekking van grondwater plaatsvindt ten behoeve van de industrie.

Algemeen beleid ten aanzien van onttrekkingen is dat niet meer onttrokken wordt dan strikt noodzakelijk is.

Het plangebied maakt deel uit van het risicogebied voor wateroverlast als gevolg van een toenemende fluctuatie van de grondwaterstand.

In de toekomst kan rondom de Veluwe stuwwal grondwateroverlast ontstaan. In bestaand stedelijk gebied moet hierop geanticipeerd worden, om problemen in de toekomst te voorkomen.

De Molenbeek is aangewezen als een waterloop die mogelijk verbreed kan worden voor het creëren van extra bergingsruimte.

4.4

Regionaal beleid

4.4.1

Regiovisie Noord-Veluwe

De Regionale structuurvisie 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'. Eén van de vijf sturingswensen van de regio is het oplossen van het spanningsveld op de woningmarkt, zodat er ruimte is voor met name jongeren en ouderen.

Het verstedelijkingsconcept, zoals de structuurvisie dat voorstelt, bestaat uit nederzettingen, intensieve en extensieve zwermgebieden, Veluwegemeenschappen en de centrale positie van Harderwijk. Voor de nederzettingen, waaronder Nunspeet, wordt een kwaliteitsimpuls voorgestaan, waarbij passende functieontwikkeling, herstructurering, bebouwing, openbare ruimte en verkeer, integraal worden benaderd.

Op de strategiekaart van de regiovisie ligt het plangebied in de bebouwde kern van Nunspeet. De grens van de kernen is zodanig getrokken, dat ook uitbreidingsgebieden waarover positieve besluitvorming is, hierbinnen vallen. Het beleid ten aanzien van nederzettingen is gericht op het behouden en versterken van de eigen stedelijke identiteit en op herstructurering en herontwikkeling.

4.4.2

Stroomgebiedsuitwerkingsplan Harderwijk - Nunspeet

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.

Met name het doel van vermindering van wateroverlast is voor het plangebied van belang, aangezien hier het watersysteem nog niet voldoet aan de gestelde NBW-norm (Nationaal Bestuursakkoord Water).

Waterschap Veluwe gaat op diverse plaatsen in de deelstroomgebieden waterberging- en retentiegebieden inrichten voor het tijdelijk opslaan en vasthouden van water en wateren verbreden. Dit gebeurt zoveel mogelijk in combinatie met het realiseren van andere waterdoelen voor bijvoorbeeld de landbouw, verbetering van de waterkwaliteit en ecologie of ruimtelijke ontwikkelingen zoals stedelijke uitbreidingen.

Een van de maatregelen uit dit plan is de verbreding van de Molenbeek en de Hoevenbeek. Hier zullen ook retentiemogelijkheden worden aangelegd. Het doel is het verminderen van de wateroverlast voor de landbouw door het verbreden van de watergang. Dit zal plaatsvinden over een lengte van 4,8 km (inclusief vervangen duikers en beschoeiing en aanleg retentie met een oppervlak van circa 1 ha). Deze maatregel komt voort uit het Waterhuishoudingsplan Gelderland, welke is gebaseerd op de uitgangspunten van de Normering Regionale Wateroverlast en daarnaast op de landbouwfunctie. Samenwerking vindt plaats met gemeente Nunspeet in verband met de uitbreiding van de woonwijk "Molenbeek" en het bedrijventerrein De Kolk.

4.4.3

Richtlijnen voor herinrichting van stedelijk water

Een belangrijk onderwerp van de waterkoersen zoals deze door het waterschap zijn verwoord, is de (her)inrichting van (stedelijk) water. Hiervoor zijn richtlijnen opgesteld. Gemeenten en initiatiefnemers dienen deze richtlijnen als handvat te gebruiken voor het (her)inrichten van (stedelijk) water.

Voorbeelden van dergelijke richtlijnen zijn o.a. de volgende:

- geen peilverlaging van het oppervlaktewater binnen het in te richten gebied;
- grondwaterneutrale inrichting, bijvoorbeeld door ophogen. Pas als grondwaterneutraal niet mogelijk is, kan gedacht worden aan draineren; minimaal de vereiste ontwateringsdiepte voor stedelijk gebied realiseren. In dat geval dient wel gemitigeerd/ te worden gecompenseerd;

- geen overkluizingen;
- geen verdrogingeffecten in het omliggende gebied;
- het bestaande waterstelsel is ontworpen om een zekere (maatgevende) afvoer mogelijk te maken.

Daarnaast zijn meerdere richtlijnen waarmee rekening dient te worden gehouden (zie voor een volledig overzicht: www.veluwe.nl).

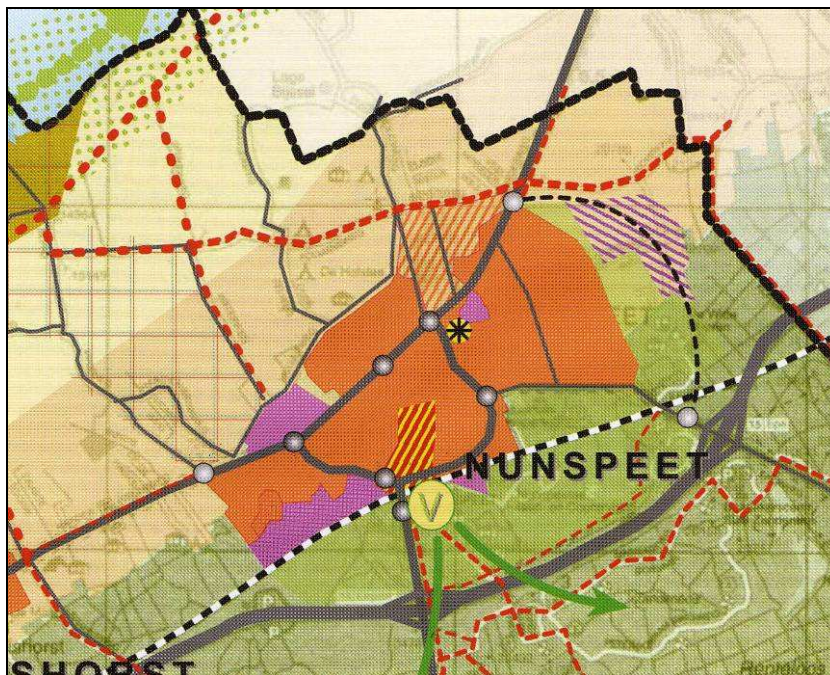
4.5

Gemeentelijk beleid

4.5.1

Integrale Ruimtelijke Toekomstvisie Nunspeet

De gemeentelijke Integrale Ruimtelijke Toekomstvisie Nunspeet 2015 (IRTV) is een gemeentelijke visie op de ruimtelijke toekomst van Nunspeet. Het beschrijft de visie ten aanzien van verschillende functies, zoals wonen, werken, toerisme, recreatie en natuur en voorzieningen. Daarnaast gaat het specifiek in op de kernen, het buitengebied en het centrumgebied van Nunspeet.



Kaart IRTV met Molenbeek als zoeklocatie wonen

De ambitie ten aanzien van wonen is om door middel van nieuwbouw, herstructurering en stedelijke vernieuwing voldoende mogelijkheden te bieden voor de doelgroepen, om hun specifieke carrières te kunnen doorlopen. De laatste jaren heeft de gemeente namelijk te maken met een negatief migratiesaldo.

De doelgroepen zijn jongeren en starters, ouderen en gezinnen. In eerste instantie wil men bouwen voor de eigen inwoners en in mindere mate voor instromers uit de regio en woningzoekende van buiten de regio.

Eén van de manieren om deze groepen te kunnen bedienen is het realiseren van woningbouw op uitbreidingslocaties. Een betere afstemming van het aanbod op de vraag in kwalitatieve zin en een stabiel bouwtempo, bespoedigen de lokale doorstroming op de woningmarkt.

Molenbeek

Het woningbouwprogramma voor Nunspeet wordt deels gerealiseerd door uitbreidingslocaties. Molenbeek is de grootste uitbreidingslocatie en staat in deze visie genoemd als woningbouwlocatie voor de realisatie van circa 500 woningen.

Indicatief tracé oostelijke rondweg

De IRTV stelt de aanleg van een oostelijke rondweg voor. Deze is een nieuwe ontsluiting van het nieuwe bedrijventerrein De Kolk vanaf de Eperweg op de Elburgerweg. De kwaliteit van de woonomgeving in Nunspeet wordt door de aanleg van een nieuwe rondweg en reductie van het doorgaande (vracht)verkeer in de kern aanzienlijk verbeterd.

Deze omlegging heeft eveneens gunstige effecten voor het plangebied en overige woningbouw in de kern Nunspeet. Er zal sprake zijn van aanzienlijk lagere verkeersintensiteiten op de Elburgerweg, wat een lagere geluidsbelasting en een verbetering van de luchtkwaliteit met zich mee brengt.

Zoekgebied bedrijventerrein De Kolk

Ten noordoosten van de kern Nunspeet is een nieuw bedrijventerrein in voorbereiding. Dit terrein, De Kolk, omvat circa 30 ha. grond voor nieuwe bedrijven. Het zal worden ontsloten door de nieuw aan te leggen oostelijke rondweg. Het terrein dient een hoogwaardig en goed ontsloten bedrijventerrein te zijn, geconcentreerd rondom de reeds aanwezige Gecombineerde Pluimveeslachterij. Het bestemmingsplan voor het bedrijventerrein is vastgesteld op 24 april 2008.

Woningbouw De Bunte

Ten zuidwesten van de woningbouwlocatie Molenbeek is de woonwijk De Bunte gerealiseerd. In deze groene wijk aan de rand van Nunspeet zijn 185 woningen in een centrumdorps woonmilieu gebouwd.

De Bunte kent vrijstaande huizen, twee-onder-één-kap woningen en rijtjeshuizen, waterwoningen en appartementen die zowel in de koopsector als in de huursector gerealiseerd zijn.

Een prominent onderdeel van De Bunte is het creëren van een waterpartij centraal in de wijk. De wijk kent een ruime opzet met water en veel groen.

4.5.2

Woonvisie 2003-2015

De koers van de Woonvisie 2003-2015 is het inspelen op wensen van senioren, het bieden van kansen voor doorstroming van gevorderde gezinnen en het meer ruimte bieden voor jongeren en startende gezinnen. Deze koers heeft als belangrijke voorwaarde dat een voldoende aanbod voor huishoudens met een beperkt inkomen blijft, dat de koopsector makkelijker bereikbaar wordt en dat lokale kwaliteiten behouden en versterkt worden.

Een evenwichtig samengestelde bevolking, ook in de toekomst, vraagt om het tegengaan van de uitstroom en het bieden van kansen voor terugkeer. Daarbinnen legt Nunspeet de nadruk op jongeren en jonge gezinnen.

De woningmarkt van nu vraagt om aandacht voor de behoeften van de groeiende groep senioren en voor het verruimen van de mogelijkheden voor doorstroming van de vele 'gevorderde' gezinnen die in Nunspeet wonen en graag in deze gemeente een volgende stap in de wooncarrière willen zetten. Voorwaarde bij dit alles is dat er voldoende aanbod blijft voor huishoudens met een bescheiden inkomen (de aandachtsgroep).

Woonvisie Nunspeet 2020

Op 30 oktober 2008 heeft de gemeenteraad de Woonvisie Nunspeet 2020 vastgesteld. Deze woonvisie betreft een actualisatie van de Woonvisie 2003 - 2015 en voegt vijf jaren aan de visie toe. De bij de voorbereiding van het bestemmingsplan gevolgde lijn, namelijk dat de gewenste woningbouw tot 2015 in dit bestemmingsplan in gelijke verhoudingen is geëxtrapoleerd voor de bouwopgave na 2015, is gehandhaafd aangezien deze tegemoet komt aan de recent vastgestelde woningbehoefte.

Actualisatie Woonvisie 2005 voor Molenbeek

In mei 2005 heeft een actualisatie van de woonvisie plaatsgevonden op basis van de meest recente cijfers uit het woningbehoefteonderzoek. Uit deze actualisatie zijn twee aspecten van belang in relatie tot de ontwikkeling van de woningen in Molenbeek.

De functie van Molenbeek is met name om te voorzien in de resterende behoefte aan woningen voor de kern Nunspeet tot 2015. Er is een aanzienlijke behoefte aan betaalbare woningen, zowel in de huur- als de koopsector. Molenbeek heeft qua omvang de mogelijkheid om hierin te voorzien.

De verdeling van de woningen die tot 2015 zullen worden gebouwd is globaal gezien als volgt:

- aaneengebouwde woningen: 75%;
- tweekap/vrijstaand: 20%;
- (jongeren)appartementen: 5%.

Voor het plan Molenbeek zijn de percentages aaneengebouwde woningen berekend over de vastgelegde woningbouw zoals verwoord in de IRTV.

Hierin was de woningbouwlocatie Molenbeek aangeduid voor 500 woningen, waardoor het totaal voor aaneengebouwde woningen neerkomt op een aantal van 375 woningen.

Van de woningen die na 2015 worden gebouwd, zal de onderverdeling nader worden bepaald bij een toekomstige actualisatie van de woonvisie. Dit betreft naar schatting 100 tot 200 woningen.

4.5.3

Collegeprogramma 2006-2010

In het collegeprogramma voor de jaren 2006-2010 staat aangegeven dat de gemeente (collectief) particulier opdrachtgeverschap en cascobouw stimuleert. Hierdoor krijgt de koper van een woning meer invloed op het eindresultaat. De gemeente heeft hierbij een voorwaardenstellende en een toetsende rol. Tevens mag het resultaat niet afdoen aan de beeldkwaliteit.

4.5.4

Structuurplan Molenbeek

Het Structuurplan Molenbeek is vastgesteld door de gemeenteraad. Dit structuurplan is opgesteld in het belang van de bestendiging van het voorkeursrecht.



Plankaart Structuurplan Molenbeek

Op de structuurplankaart zijn de volgende gebieden vastgelegd:

- het toekomstige woongebied;
- ontsluitingspunten nieuwe woonwijk;
- bestaande en te behouden elementen: bebouwd gebied, buitengebied, waardevol opengebied.

In het Structuurplan is gekozen voor het "Zandrug-model".

Dit model gaat uit van het opwerpen van een viertal dekzandruggen waarop het toekomstige woongebied gerealiseerd wordt.

Deze licht verhoogde situering in het landschap refereert aan de bekende dekzandrug 'Rug van Wessinge' even ten noorden van het plangebied. Veel van de huidige bebouwing in en in de buurt van Molenbeek kenmerkt zich door een enigszins verhoogde ligging in het landschap.

Tussen de dekzandruggen slingeren zich de wadi's. Deze liggen verlaagd, zijn parkachtig ingericht en open van karakter in aansluiting op het open gebied aan de noordzijde van het plangebied. De wadi's bieden de benodigde ruimte voor waterberging en zijn naar het noorden toe meer watervoerend. De wadi's krijgen geen waterafvoerende functie. Langzaam-verkeersverbindingen zullen grotendeels door deze groenstructuur lopen. Dit model is verder uitgewerkt in het stedenbouwkundig plan zoals toegelicht in paragraaf 3.2.

Essentieel is de zorgvuldige vormgeving van de randen van de toekomstige woonwijk. Zo verdienen de overgangen naar het landgoed De Grote Bunte, het open landschap aan de noordzijde en de presentatie van de wijk richting de Elburgerweg extra aandacht.

Voorzover mogelijk zullen bestaande houtwallen, bijvoorbeeld aan de Wezenland, behouden blijven.

De structurerende uitspraken die in het structuurplan zijn genoemd, zijn:

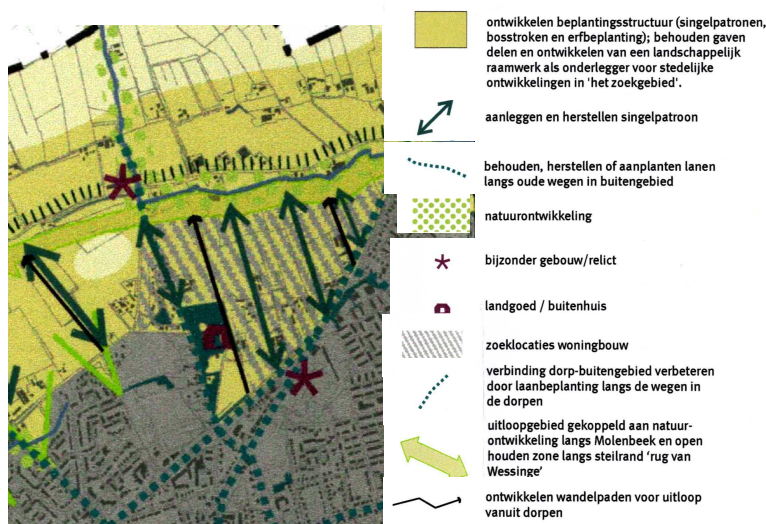
- belangrijk is de relatie met het omliggende landschap;
- er dient goed te worden aangesloten op bestaande routes, de verbindingen met de dorpskern en omliggende woonwijken;
- de begrenzing van het plangebied wordt gevormd door de Elburgerweg, de Bovenweg en de Molenweg;
- een groot deel van de bestaande bebouwing binnen het plangebied blijft behouden;
- tussen de Molenbeek en het toekomstige woongebied wordt gezorgd voor een zorgvuldig vormgegeven overgang met het waardevolle open gebied;
- gronden buiten het toekomstig woongebied zullen gevrijwaard blijven van nieuwe woonfuncties;
- het landgoed De Grote Bunte zal in de huidige vorm worden ingepast;
- binnen het woongebied is de belangrijkste functie 'wonen'. Nevenfuncties als wegen, water, groen en overige voorzieningen vallen hier eveneens onder. Eveneens is ruimte gereserveerd voor maatschappelijke voorzieningen;

- de wijk wordt op twee plaatsen ontsloten vanaf de Elburgerweg. De ontsluitingen worden middels rotondes aangetakt op de Elburgerweg. Er komen geen aansluitingen voor autoverkeer op de Bovenweg en de Molenweg.

4.5.5

Landschapsontwikkelingsplan Nunspeet

In het landschapsontwikkelingsplan van de gemeente Nunspeet is een beschrijving van het landschap gegeven met hieruit voortkomend een landschapvisie. Het plangebied staat al aangegeven als een zoeklocatie voor woningbouw. De basisstrategie voor het plangebied is gebaseerd op het ontwikkelen van beplantingsstructuren zoals singelpatronen, bosstroken en erfbeplanting. Voor het plangebied geldt tevens dat singelpatronen dienen te worden aangelegd en of versterkt en dat er wandelpaden ontwikkeld worden voor de uitloop vanuit de dorpen. Rondom de Molenbeek dient de bekenstructuur hersteld en ruimtelijk versterkt te worden. Hier is een uitloopgebied gekoppeld aan natuurontwikkeling.



Planuitsnede kaart Landschapvisie Nunspeet

In het bijbehorende Uitvoeringsprogramma 2007-2014 staat De Molenbeek apart als project benoemd. Hiervoor wordt aangegeven dat er een integraal ruimtelijk ontwerp zal worden gemaakt, met als belangrijkste uitgangspunten:

UITVOERINGSPROGRAMMA

- Het open houden van de zone tussen Nunspeet en de 'rug van Wessinge', om de beleving van deze landschappelijke waardevolle oude dekzandrug veilig te stellen.
- Natuurontwikkeling: natuurvriendelijke oevers, natte verbinding/ biotoop.
- Waterretenties en plaatselijke verbreding van de beek als oplossing voor wateroverlastproblemen in het (aangrenzende) gebied.
- Het creëren van een aantrekkelijk uitloopgebied voor de kern door de aanleg van wandelpaden, fietspaden en verblijfsplekken.

- Goede ruimtelijke/ landschappelijke aansluiting naar plan Molenbeek en de Kolk (randen).

Aangegeven wordt dat de beek momenteel niet meer dan een sloot met weinig belevingswaarde en geringe ecologische betekenis is. De toekomstige uitbreiding van Nunspeet in de vorm van plan Molenbeek (woningen), de Kolk (bedrijven) en de aanleg van een oostelijke rondweg vormen een directe bedreiging voor de Molenbeek. De gemeente wil samen met het Waterschap deze bedreiging om zetten in een kans de Molenbeek te herstellen en het direct aangrenzende gebied te ontwikkelen tot een zone die niet alleen de natuurwaarde verhoogd en het waterbergend vermogen van het gebied verbetert, maar die ook leidt tot een interessant recreatief uitloopgebied voor de kern.

Uitvoerbaarheid

5

5.1

Verkeer

Huidige situatie

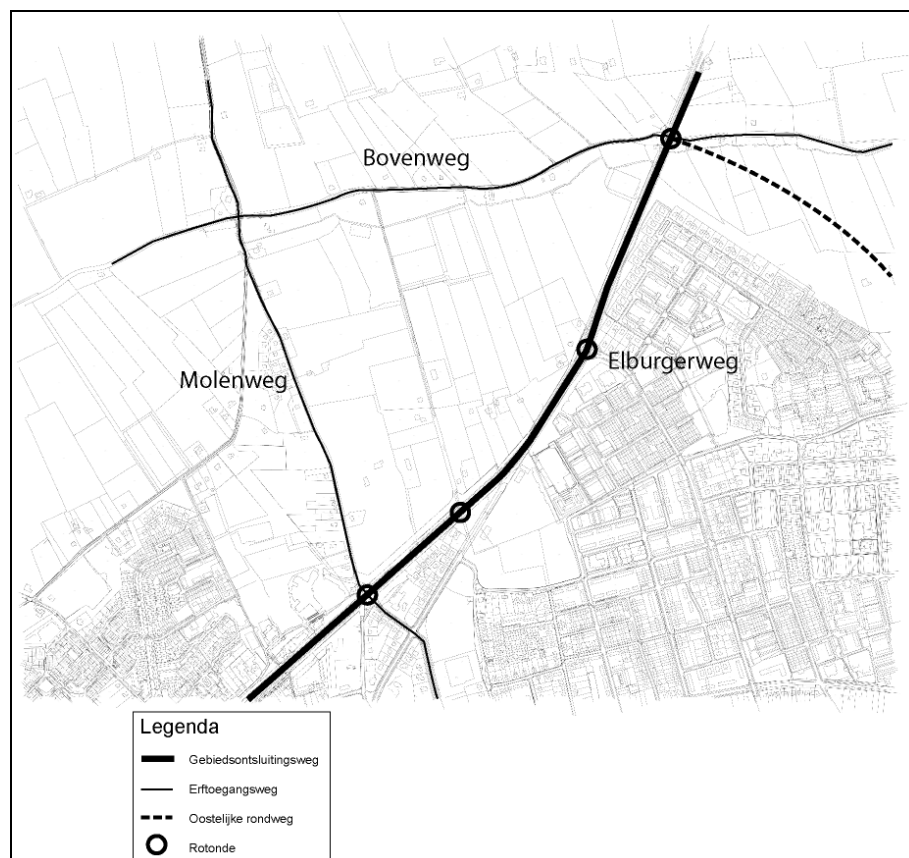
Binnen de gemeente Nunspeet lopen drie belangrijke routes nagenoeg evenwijdig aan elkaar. Het gaat hier om de zuidwest-noordoost lopende verbindingen Elburgerweg, de spoorlijn en de A28.

De spoorlijn en de snelweg A28 lopen ten zuiden van de kern Nunspeet en vormen beiden de verbinding tussen Amersfoort en Zwolle.

Door de kern loopt een aantal belangrijke doorgaande routes. De belangrijkste route binnen de kern is de verbinding met de snelweg A28 over de N310/Elspeterweg. Deze route takt als een rondweg (Nijverheidsweg en F.A. Molijnlaan) aan op de Harderwijkerweg en de Elburgerweg, welke de verbinding vormt met Harderwijk en Elburg.

De Elburgerweg (N310), die de zuidgrens van het plangebied vormt, is de verbinding met Harderwijk en Elburg. Op deze route geldt een 80 km/uur snelheidslimiet. Na overdracht van het deel van de weg dat binnen de bebouwde kom ligt, zal de maximumsnelheid 50 km/uur zijn.

Daarnaast lopen aan de randen van het plangebied nog twee wegen, namelijk de Bovenweg aan de noordzijde en de Molenweg aan de westzijde.



Wegenstructuur omgeving plangebied

De Molenweg is een route naar het nabijgelegen recreatiepark en de recreatieve route tussen de Veluwe en het weidegebied en de randmeerkust. Vooral in de zomer kan het op deze verbindingroute vrij druk zijn met vooral fietsverkeer. De Bovenweg is een erfontsluitingsweg en krijgt een 60 km/uur regime. Op de Molenweg geldt deels een 30 km/uur regime.

Wegen binnen het plangebied zijn te typeren als erftoegangswegen. De enige verbindingsweg door het plangebied is de Wezenland.

Gevolgen voor het plan

De huidige intensiteiten op de Elburgerweg zijn circa 9.900 mvt/etmaal ter hoogte van de Bovenweg en circa 11.000 mvt/etmaal ter hoogte van de Nestlé-fabriek (gegevens gemeente).

Berekend is dat de toekomstige verkeerssituatie, dus na afronding van Molenbeek, een etmaalintensiteit kent van 12.500 motorvoertuigen (gedeelte Oenenburgweg- Bovenweg). De avondspits bedraagt gedurende twee uur 2.550 motorvoertuigen. Bij deze berekening is rekening gehouden met de aanleg van de oostelijke rondweg, welke de intensiteit in grote mate beïnvloedt. Vanaf de aansluiting oostelijke rondweg- Elburgerweg zal, omdat dit deel binnen de bebouwde kom komt te liggen, de maximum snelheid 50 km/uur bedragen.

Uitgaande van de komst van maximaal 650 woningen genereert de nieuwe woonwijk Molenbeek ongeveer 4900 verkeersbewegingen extra. Een belangrijk deel hiervan zal gebruik maken van de Elburgerweg.

Om het nieuwe woongebied te ontsluiten kan aangesloten worden op de bestaande rotondes Elburgerweg/ Molenweg en de Elburgerweg/ Oenenburgweg. Een derde rotonde is gepland ter hoogte van de Nestléfabriek, bij de Wezenland.

Oostelijk van het plangebied is eveneens een rotonde gepland voor de nieuwe rondweg. Deze is mede van belang voor de ontsluiting van de wijk.

Voor parkeren geldt een norm van 2,0 parkeerplaats per woning. Het bouwplan zal aan deze norm getoetst worden.

5.2

Milieu

Binnen en in de directe omgeving van het buitengebied bevinden zich verschillende bronnen waarmee bij de planvorming rekening moet worden gehouden. De in deze paragraaf genoemde bronnen en hun (ruimtelijke) consequenties zijn, indien mogelijk, samengevat op de 'Belemmeringenkaart'. Na ontvangst van de onderzoeksresultaten wordt de kaart aangepast.

5.2.1

Geluidhinder

De Elburgerweg is een gezoneerde weg. Dit wil zeggen dat, indien binnen 200 m activiteiten plaatsvinden, geluidsonderzoek moet worden uitgevoerd.

In april 2008 is het onderzoek 'Plan Molenbeek, onderzoek geluid en lucht' verschenen, welke is opgenomen in het bijlagenrapport. Dit onderzoek bestaat uit een luchtkwaliteits- en akoestisch onderzoek naar de geluidbelastingen op de gevels van de nieuwbouwwoningen, een appartementencomplex en een maatschappelijke voorziening die zullen worden gebouwd.

In de Wet geluidhinder wordt voor wegverkeer een voorkeursgrenswaarde aangehouden van 48 dB. Wanneer deze waarde wordt overschreden, zal moeten worden nagegaan welke maatregelen kunnen worden getroffen om deze overschrijding te niet te doen. Deze maatregelen kunnen bestaan uit maatregelen aan de bron (i.c. het verkeer, de verharding) en maatregelen in de overdracht zoals geluidschermen en dergelijke.

In het geval van het plan Molenbeek zijn dergelijke maatregelen goed mogelijk: door het toepassen van een stiller wegdek en het optimaliseren van het verkavelingsplan kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Het door gemeente Nunspeet voorgestelde wegdek is ZSA - SD (zeer stil asfalt). Dit wegdektype zal op de gehele Elburgerweg worden toegepast, ook op de rotondes die zich in deze weg bevinden.

Uit de resultaten blijkt dat bij toepassing van ZSA - SD op de gehele Elburgerweg, ook op de rotondes, de geluidbelasting op de gevels van de nieuwbouwwoningen, het appartementencomplex en de school ten gevolge van het weg-

verkeer op de Elburgerweg in 2018, maximaal 48 dB bedraagt. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB ten gevolge van het wegverkeer op de Elburgerweg in 2018, wordt op de gevels van de gebouwen in verkavelingsplan Molenbeek niet overschreden. Alle woningen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde, er hoeven geen hogere waarden te worden aangevraagd. De voorgestelde verkaveling van het plan Molenbeek te Nunspeet voldoet derhalve aan de grenswaarden zoals gesteld in de Wet geluidhinder.

5.2.2

Bodemverontreiniging

Uit een locatiekeuzetoets is gebleken, dat zich binnen het plangebied Molenbeek, voor zover bekend, acht potentieel ernstig verontreinigde locaties bevinden. Dit betreffen zes locaties met boven- of ondergrondse brandstoftanks, een metaalconstructiebedrijf en een benzine-servicestation. In de omgeving zijn nog zes potentieel ernstig verontreinigde locaties aanwezig, die bodemverontreiniging binnen het plangebied (hebben) kunnen veroorzaken.

Het te bebouwen deel van de locatie Molenbeek zal moeten worden onderzocht volgens het protocol van de 'grootschalig onverdachte locaties'.

In mei 2006 is het onderzoek 'Uitbreiding "Molenbeek" te Nunspeet, Verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740" verschenen.

Tijdens de veldwerkzaamheden zijn plaatselijk op de bebouwde percelen bodemvreemde materialen als puin en kolengruis aangetroffen. Op een tweetal plaatsen is asbestverdacht materiaal aangetroffen op het maaiveld. Ter plaatse van het agrarisch gebied zijn nagenoeg geen bodemvreemde materialen aangetroffen.

Plaatselijk zijn in de bovengrond licht verhoogde gehalten aan koper, lood, PAK, EOX of minerale olie aangetroffen. Geen van de verhoogde gehalten in de grond geeft aanleiding voor aanvullend onderzoek.

In het grondwater is plaatselijk een sterk verhoogde concentratie aan nikkel en arseen gemeten. Daarnaast is plaatselijk een matig verhoogde concentratie aan chroom, koper en nikkel gemeten. In het gehele plangebied zijn licht verhoogde concentraties aan zware metalen gemeten.

Formeel gezien geven de matig en sterk verhoogde concentraties aan arseen, chroom, koper en nikkel aanleiding tot het verrichten van nader bodemonderzoek. De aangetroffen verhoogde concentraties met arseen, chroom en nikkel worden echter vaker gemeten op locaties waar (ijzer) oer in de bodem wordt aangetroffen. Voor koper kan de verhoogde concentratie mogelijk door bemesting zijn veroorzaakt.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek moet de hypothese (grootschalig) 'onverdachte locatie' worden verworpen omdat in grond en grondwater verhoogde concentraties zijn gemeten.

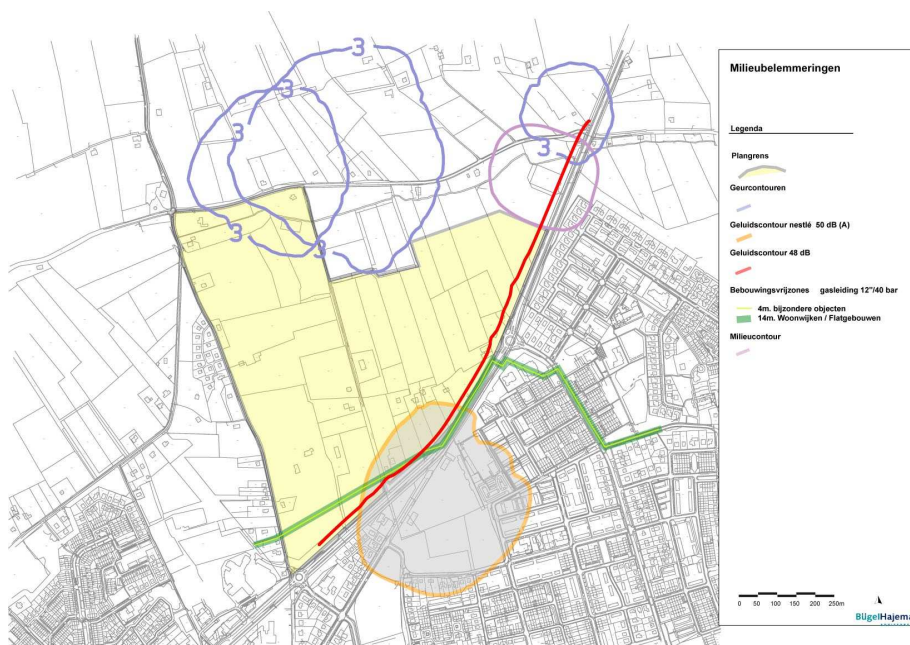
De gemeten gehalten en concentraties in de bovengrond, ondergrond en in het grondwater vormen geen belemmering voor bestemmingsplanwijziging, de afgifte van bouwvergunningen en de voorgenomen ontwikkeling van de locatie.

Vrijkomende grond van de locatie die elders, in een werk moet worden toegepast dient te worden onderzocht conform de richtlijnen van het bouwstoffenbesluit.

5.2.3

Hindercirkels agrarische bedrijvigheid

In en rondom het plangebied ligt een aantal agrarische bedrijven die een (stank)hindercirkel om zich hebben. Op de bijgevoegde kaart staan ze aangegeven. De hindercirkels van bedrijven waarvan zeker is dat ze hun activiteiten beëindigen, zijn niet op de kaart gezet. Derhalve zijn nu drie stankcirkels op de kaart opgenomen.



Ligging stankcirkels agrarische bedrijven

Binnen de aangegeven stankcirkels rondom agrarische bedrijvigheid is geen woningbouw gepland. Van belemmeringen voor de woningbouw zal daarom geen sprake zijn.

5.2.4

Externe veiligheid

Ten zuiden/zuidoosten van het plangebied zijn de zuivelfabriek Nestlé en het zwembad (De Brake) gelegen. In deze fabriek vindt de productie en de verpakking plaats van wei-predominante baby- en kindervoeding. Volgens het handboek 'Bedrijven en milieuzonering' valt het bedrijf in de categorie 'overige zuivelproductenfabrieken' (SBI-code: 1551, 5).

Hierbij hoort een milieucategorie 4, met 300 m als grootste afstand voor de component geluid. Voor de overige categorieën, zoals gevaar, gelden afstanden van 50 m.

De provinciale risicokaart geeft aan dat op het terrein van het bedrijf Nestlé, een koel- of vriesinstallatie aanwezig is. In deze koel- en vriesinstallaties wordt ammoniak als koelmiddel gebruikt. Ammoniak is een oud koelmiddel, dat bij een ramp vrij kan komen als giftig gas.



Uitsnede van de provinciale risicokaart

De zoneringsafstanden voor het plaatsgebonden risico (PR) in 2010 vallen niet binnen het plangebied.

Ten aanzien van het groepsrisico is in oktober 2008 onderzoek verricht naar de bedrijven 'Nestlé Nederland B.V.' en het zwembad bij sportcentrum 'De Brake'. Hierbij zijn de mogelijk relevante risico's tegen het licht gehouden. Dit onderzoek is opgenomen in het bijlagenrapport. Uit dit onderzoek blijkt dat gezien de uitgangspunten, activiteiten en mogelijke effecten, er geen belemmeringen zijn voor het ontwikkelen van plan Molenbeek. Er is geen sprake van een groepsrisico. Gezien de huidige geldende afstanden en de nieuwe afstanden valt het plangebied 'Molenbeek' buiten de risicocontouren van Nestlé en is een aanvullende verantwoording niet noodzakelijk.

Voor het sportcentrum De Brake worden enkele aanbevelingen gedaan.

Bij implementatie en toepassen van de aanbevelingen wordt de interne veiligheid nog beter op orde gebracht en worden de eventuele kansen op en gevolgen van ongevallen die effecten hebben buiten de inrichting, tot een minimum beperkt.

5.2.5

Transportleidingen

Aan de zuidzijde van het plangebied loopt een regionale aardgastransportleiding deels door het plangebied. Deze leiding heeft een werkdruk van 40 bar, een diameter van 300 mm en een wanddikte van 7,5 mm (12"- leiding). Rondom gastransportleidingen gelden bebouwingsvrije afstanden.

In oktober 2008 is onderzoek verricht naar deze aardgasleiding, opgenomen in het bijlagenrapport. Uit de rapportage blijkt dat het Plaatsgebonden Risico 0 is. Het Groepsrisico is eveneens bepaald en valt ruim onder de oriënterende waarde. Dit is de grens waarboven mogelijk maatregelen nodig zijn en een afweging over het groepsrisico noodzakelijk is.

De aanwezigheid van de leiding heeft dus geen consequenties voor de realisatie van plan Molenbeek. Wel worden enkele aandachtspunten meegegeven. Voor de leiding geldt namelijk de 'Belemmerde Strook' van 4 meter aan beide zijden van de leiding. Ter waarborging van een veilig en bedrijfszeker gas-transport en ter beperking van gevaar voor personen en goederen in de directe omgeving van de leiding(en), zijn diverse activiteiten in de Belemmerde Strook niet toegestaan zonder schriftelijke toestemming van de leidingbeheerder. Deze strook is in het bestemmingsplan doorvertaald door hier een dubbelbestemming neer te leggen.

5.2.6

Luchtkwaliteit

In 2007 is het onderwerp Luchtkwaliteit in de Wet Milieubeheer opgenomen. Kern van de Wet Luchtkwaliteit hiervan is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Er is vooralsnog geen aanpassing van de normen ten opzichte van het Besluit Luchtkwaliteit.

De waarden voor verschillende stoffen (stikstofdioxide en zwevende deeltjes/fijn stof, zwaveldioxide, koolmonoxide, benzeen en lood) dienen te worden berekend in zowel de huidige situatie als de toekomstige situatie.

Voor het plangebied zijn de concentraties fijn stof als gevolg van autoverkeer en bedrijvigheid (Nestléfabriek) van belang.

In april 2008 is het onderzoek 'Plan Molenbeek, onderzoek geluid en lucht verschenen. De conclusies van dit onderzoek zijn hieronder kort weergegeven. Voor meer informatie wordt verwezen naar het rapport.

5.2.7

Wegverkeer

De totale planbijdragen ten gevolge van de woningbouwlocatie Molenbeek blijft in 2008 en alle toekomstige jaren binnen de wettelijk aangegeven (tijdelijke) nibm-grens van 1% van de jaargemiddelde grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀ (0,4 µg/m³). Dit geldt voor zowel de jaargemiddelde NO₂ concentratie, als voor de jaargemiddelde PM₁₀ concentratie.

De ontwikkeling hoeft niet getoetst te worden aan grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit, omdat er voldaan is aan art. 5.16 lid 1 onder c van de Wet luchtkwaliteit. De ontwikkeling van de woningbouwlocatie Molenbeek in Nunspeet draagt niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Nestlé-fabriek

De provincie Gelderland heeft in december 2004 verspreidingsberekeningen van de Nestlé-fabriek uitgevoerd (ADV-04-26). Op grond van de berekeningen (worst-case scenario) blijkt dat de maximale concentratie voor fijn stof wordt bereikt op een punt gelegen op circa 320 m ten noordoosten van de bron. De maximale concentratie voor stikstofdioxide wordt bereikt op circa 420 m ten noordoosten van de bron.

De jaargemiddelde immissieconcentraties voor fijn stof en stikstofdioxide voldoen in beide situaties aan de grenswaarde voor het jaargemiddelde voor 2010. Geconcludeerd kan dan ook worden dat wordt voldaan aan de grenswaarden van het (voorheen) Besluit Luchtkwaliteit.

5.3

Molenbiotoop

Ten noordwesten en net buiten het plangebied staat aan de Molenweg de molen De Duif. Deze korenmolen uit 1886 is aangewezen als Rijksmonument. De vrije windgang en het zicht op de molen moeten voldoende gegarandeerd zijn. Deze garantie wordt geboden door het vaststellen van de molenbiotoop. Anno 2008 kunnen in Nederland in bestemmingsplannen beschermende regels worden opgenomen met betrekking tot molenbiotopen. Hoewel een molenbiotoop in theorie tot op een oneindige afstand van de molen doorloopt, vindt juridische doorvertaling plaats tot op een afstand van 400 m van de molen. Dit is de zogenaamde zone van de molenbiotoop.

De molenbiotoop heeft betrekking op de hele omgeving van een molen, voor zover die van invloed is op het functioneren van die molen als maalwerktuig én als monument. Naast windvang dient dan ook te worden gelet op de beleevingswaarde van de molen. Gebouwen en bomen kunnen de molenbiotoop aantasten.



Molen De Duif

Een molenbiotoop levert enkele voorwaarden op voor de bebouwing in de omgeving. Deze zijn vastgelegd in de Gelderse Molenverordening en de hierop volgende Uitvoeringsregeling Gelderse Molenverordening uit november 2007. In deze laatste staat aangegeven dat met betrekking tot nieuw op te richten of te wijzigen obstakels, in ieder geval de bestaande situatie niet mag verslechteren.

In de Gelderse Molenverordening staat vermeld dat beoordeling van de toelaatbare hoogte van nieuw op te richten of te wijzigen obstakels in verhouding met de afstand tot de windmolen plaatsvindt op grond van de uitkomst van de toepassing van de formule: $H_x = (X/n) + c \cdot z$

Hierbij zijn de waarden van de formule als volgt beschreven:

H_x : de toelaatbare hoogte van een obstakel in meters op een afstand x uit de molen.

X : de afstand in meters vanaf het obstakel tot de wieken van de molen;

n : de ruwheidscoëfficiënt wordt bepaald volgens de ruwheidsklassentabel van Wieringa en geeft de ruwheid van het terrein aan waarover de wind naar de molen toestroomt. In deze tabel wordt onderscheid gemaakt tussen: open, ruw en gesloten gebieden. Bij elke klasse hoort een waarde n , de ruwheidscoëfficiënt.

c : de windreductiecoëfficiënt constante = 0,2;

z : de askophoogte in meters, dit is de hoogte van het centrisch middelpunt van de molenwieken tot de begane grond van de molen.

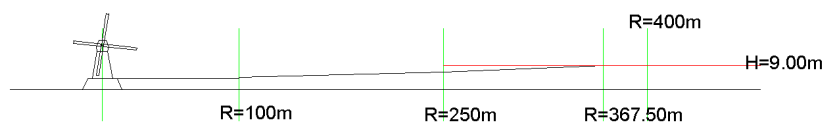
De ruwheidscoëfficiënt voor molen De Duif wordt als volgt gesteld: tussen de 100 en 250 m geldt een ruwheidscoëfficiënt 'ruw' landschap en tussen de 250 en 400 m geldt de ruwheidscoëfficiënt 'gesloten'.

Uit de database van De Hollandsche Molen is de bestaande molenbiotoop van De Duif gekenmerkt als 'matig'. Dit is gebaseerd op:

- halverwege (180°) ingebouwd of ingegroeid;
- de molen kan nog werken maar bijvoorbeeld vanaf 100 m zijn er teveel obstakels;

- zeilslag en onregelmatig lopen van de molen.

Uitgaande van een wisselende ruwheidscoëfficiënt en een askophoogte van 16,50 m, gelden voor bebouwing en andere objecten in de molenbiotoop van De Duif het volgende profiel:



Rondom de molen dient een vrije ruimte van honderd meter aanwezig te zijn. Deze ruimte is benodigd voor het herstel van de aanstromende wind. Daarbuiten loopt de lijn van de toelaatbare obstakelhoogte van laag naar hoog. Bij onder andere beltmolens geldt, dat een obstakel is toegestaan indien de hoogte daarvan lager is dan het niveau van de stelling of het niveau van de kruin van de belt, over een uit de formule te berekenen afstand tot de molen, met een minimumafstand van honderd meter. Voor beltmolen De Duif geldt een belt van 4,2 m.

In de planregels is voor de woningbouw zonder kap een maximale bouwhoogte van 9 m opgenomen. Uit het profiel is af te lezen dat de 9 m grens bereikt wordt bij 367,50 m vanaf de molen. Dit houdt in dat voor een deel van het plangebied een beperkte bouwhoogte zal ontstaan tussen de 6,65 m en 9,00 m. Bij de uitwerking van dit gedeelte zal hier rekening mee worden gehouden.

De molenbiotoop rondom molen De Duif levert derhalve geen belemmeringen op voor de woningbouw op de locatie Molenbeek.

5.4

Cultuurhistorie en archeologie

Binnen het plangebied liggen twee monumenten, een historische boerderij aan de Wezenland (rijksmonument) en het voormalige landhuis van De Grote Bunte (gemeentelijk monument). Deze bebouwing zal zorgvuldig worden ingepast in de woonwijk Molenbeek, er wordt voldoende afstand bewaard tussen de bestaande en nieuwe bebouwing en het landgoed.

In februari 2007 is een Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek door middel van boringen uitgevoerd, om vast te stellen of zich archeologische waarden in de bodem (kunnen) bevinden. De resultaten hiervan zijn vastgelegd in het rapport 'Molenbeek te Nunspeet, gemeente Nunspeet' (rapportnummer V241). In het onderstaande is alleen de conclusie overgenomen. Voor meer informatie wordt verwezen naar het genoemde rapport.

Het plangebied ligt volgens de IKAW-kaart in een gebied met een deels lage en deels middelhoge verwachting op archeologische waarden. Het booronderzoek toonde aan dat het oorspronkelijke archeologische landschap voor het grootste gedeelte verstoord was. Er zijn in bodemonster geen aanwijzingen aangetroffen voor menselijke aanwezigheid.

Er behoeft geen nader archeologisch onderzoek plaats te vinden. Wel dienen eventuele vondsten bij bouwwerkzaamheden gemeld te worden.

5.5

Natuur

Huidige situatie

Met behulp van de gegevens van de Provincie Gelderland, waarnemingen tijdens een eigen verkennend veldbezoek en twee vleermuisinventarisaties is een inschatting gemaakt van de aanwezige natuurwaarden op locatie Molenbeek.

Flora

De meeste weides worden intensief begraaasd en hier staan soorten als Engels raaigras, grote vossenstaart, gewoon struisgras en gladde witbol. Langs de sloten en greppels staan korte singels van zwarte els, riet, greppelrus en grote brandnetel. Er bevinden zich hier geen botanische waarden van belang.

In het bos bij het landgoed 'de Grote Bunte' in de zuidwesthoek van het plangebied, staan enkele zeer oude beuken en eiken. In de ondergroei komen hulst, gewone vlier en wilde lijsterbes voor. Ook staan hier enkele stinzenplanten, zoals gewone salomonszegel en lelietje-der-dalen, wat erop duidt dat dit een oude buitenplaats betreft.

Fauna

Het terrein en de gebouwen van de Grote Bunte zijn belangrijke verblijfs- en foerageergebieden van verschillende diersoorten. Vleermuisonderzoek uit 2003 heeft uitgewezen dat er zeven vleermuissoorten voorkomen: gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger, rosse vleermuis, watervleermuis, grootoorvleermuis en enkele niet nader gedetermineerde vleermuizen (vermoedelijk franjestaart). Tijdens vleermuisonderzoeken in augustus 2007 en mei 2008 (BügelHajema 2008) zijn rosse vleermuis, gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger en gewone grootoorvleermuis waargenomen in het plangebied. Het gebied heeft met name een functie als foerageergebied voor gewone dwergvleermuis en laatvlieger en in mindere mate voor rosse vleermuis. Gewone grootoorvleermuis is waargenomen nabij de Grote Bunte. Waargenomen vleermuizen maken gebruik van de in het plangebied aanwezige groenstructuren om langs of nabij te foerageren. Er zijn echter geen waarnemingen, die duiden op de aanwezigheid van een belangrijke vliegroute. Het is waarschijnlijk dat er van gewone dwergvleermuis verblijfplaatsen in de te slopen bebouwing aanwezig zijn. Ook verblijfplaatsen van ruige dwergvleermuis en laatvlieger zijn niet geheel uit te sluiten.

Het terrein van de Grote Bunte kan door spechten en roofvogels worden gebruikt om te nestelen en te foerageren. De sperwer en de grote bonte specht nestelen op het terrein van de Grote Bunte. In het plangebied zijn soorten als steenuil, kneu, goudvink en ringmus aangetroffen als broedgeval. Verder maken de havik, grote bonte specht, boomklever, boomkruiper en appelvink gebruik van het plangebied vanuit de Grote Bunte. Deze soorten zullen echter niet in het plangebied nestelen maar in de nabijgelegen bosgebieden.

Reeën, hazen en muizen zullen op de weilanden voorkomen en kunnen in verruigde stukken (vaste) verblijfplaatsen vinden. Steenmarter kan in de gebouwen verblijfplaatsen hebben en het plangebied vormt een goede jachtbiotoop. Vos zal ook in het plangebied jagen, maar heeft zijn vaste verblijfplaats in meer beschutte delen van het landschap.

De weides bieden broedgelegenheid voor algemenere weidevogelsoorten, zoals Kievit en scholekster.

Voor de meeste reptielsoorten is dit gebied te open en te grootschalig. Er is een oude waarneming van een reptielsoort in of in de omgeving van het plangebied. Het zal vermoedelijk gaan om een ringslang of hazelworm. Ringslang zou in het plangebied voor kunnen komen.

In de sloten zullen vermoedelijk slechts algemeen voorkomende amfibieën en vissen voorkomen.

In de ruimere omgeving komen kleine watersalamander, gewone pad, bruine kikker, heikikker en poelkikker voor ten noorden van Molenbeek.

Voor (beschermde) dagvlinders en libellen is intensief beheerd agrarisch grasland niet interessant. Deze soortengroep verliest bij bebouwing geen belangrijke leefgebied.

Gevolgen woningbouw

Op 7 juni 2006 is het 'Flora- en faunaonderzoek Globaal bestemmingsplan Molenbeek' verschenen. In juli 2008 is dit aangevuld met nadere vleermuisinventarisaties.

In het onderstaande worden alleen de conclusies weergegeven. Voor meer informatie wordt verwezen naar het rapport.

Gebiedsbescherming

Beschermde gebieden liggen op voldoende afstand van het plangebied en zijn hiervan gescheiden door bestaande bebouwing en infrastructuur. Gezien de aard en omvang van de ingrepen zijn er geen negatieve effecten te verwachten. Voor de activiteit is daarom geen vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet nodig. De activiteit is daarnaast op dit punt niet in strijd met het Streekplan Gelderland.

Soortbescherming

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.

Vleermuizen

Voordat er bomen worden gerooid en gebouwen worden gesloopt dient er nader onderzoek uitgevoerd te worden naar vleermuizen. De bomen en gebouwen kunnen mogelijk als verblijfplaats dienen voor vleermuizen.

NADERE INVENTARISATIE

Steenmarter

Er is geen nader onderzoek naar steenmarter nodig als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- het slopen van de gebouwen moet buiten het voortplantingsseizoen (maart-juni) gebeuren;
- voordat het gebouw wordt gesloopt, moet deze van binnen worden opgeruimd;
- de sloop moet vanaf één kant van het gebouw plaatsvinden.

Op deze manier wordt de verstoring van de eventuele steenmarter zo klein mogelijk. Indien dit om een bepaalde reden niet mogelijk is, moet nader onderzoek de aan- of afwezigheid van de soort aantonen.

Eekhoorn

De tabel 2-soort eekhoorn (*Sciurus vulgaris*) komt in het plangebied voor. In de bomen in het te ontwikkelen gebied zijn geen nesten van deze soort aangetroffen. Het is niet geheel uit te sluiten, dat in de tussenliggende tijd in te kappen bomen, een nest zal worden gebouwd. Voor de kap van een boom met een bewoond eekhoornnest zal een ontheffing moeten worden aangevraagd.

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

NIET BEDREIGDE WAARDEN

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

Alle vogelsoorten (uitgezonderd exoten) zijn beschermd. In het plangebied is een permanent bewoonde nestplaats van steenuil aanwezig. De broedplaats en een deel van het jachtgebied liggen niet in het te ontwikkelen gebied. Doordat bebouwing aan de noordzijde nabij de broedlocatie komt te liggen en een groot deel van het jachtgebied zal worden bebouwd, zal de broedplaats echter op termijn wel verloren gaan. Hierdoor zal er een ontheffing moeten worden aangevraagd, waarbij een compensatie- en mitigatieplan zal moeten worden opgesteld.

BESCHERMING VOGELS

Voor de overige vogels kan men er in dit plangebied van uitgaan dat er geen verbodsbepalingen worden overtreden, als er buiten het broedseizoen wordt gewerkt of als er per deelontwikkeling voor het broedseizoen wordt begonnen en de werkzaamheden continu voortduren. Bij de tweede optie zal in ieder geval het te verwijderen opgaand groen buiten het broedseizoen moeten zijn verwijderd en zijn begonnen. Als de werkzaamheden voor het broedseizoen worden gestart en continu voortduren, zullen broedvogels een rustiger broedplaats (op enige afstand) zoeken en niet door de werkzaamheden worden gestoord. Voor het broedseizoen wordt in het kader van de Flora- en faunawet geen standaardperiode gehanteerd. 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.

VRIJGESTELDE SOORTEN

In het plangebied komen enkele beschermde soorten voor in de groepen amfibieën en zoogdieren, die worden verstoord door de werkzaamheden. Deze staan in tabel A. Voor deze soorten geldt bij ruimtelijke ontwikkeling een vrijstelling voor artikel 9 t/m 12 van de Flora- en faunawet. Aan deze vrijstelling zijn geen aanvullende eisen gesteld. Voor verstoring van deze soorten hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden.

Tabel A: Soorten in het plangebied waarvoor een vrijstelling geldt

Nederlandse naam	Wetenschappelijke naam
Aardmuis	<i>Microtus agrestis</i>
Bosmuis	<i>Apodemus sylvaticus</i>
Bunzing	<i>Mustela putorius</i>
Egel	<i>Erinaceus europaeus</i>
Gewone bosspitsmuis	<i>Sorex araneus</i>
Haas	<i>Lepus europaeus</i>
Hermelijn	<i>Mustela erminea</i>
Huisspitsmuis	<i>Crocidura russula</i>
Rosse woelmuis	<i>Clethrionomys glareolus</i>
Tweekleurige bosspitsmuis	<i>Sorex coronatus</i>
Vos	<i>Vulpes vulpes</i>
Wezel	<i>Mustela nivalis</i>
Gewone pad	<i>Bufo bufo</i>
Bruine kikker	<i>Rana temporaria</i>
Kleine watersalamander	<i>Triturus vulgaris</i>

ONTHEFFINGEN

Vleermuizen

Uit het onderzoek naar vleermuizen blijkt dat er zeer waarschijnlijk verblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis in het te ontwikkelen plangebied aanwezig zijn. Daarnaast kunnen verblijfplaatsen van ruige dwergvleermuis en laatvlieger niet geheel worden uitgesloten. Zoals hierboven reeds is genoemd zal, voordat er bomen worden gerooid en gebouwen worden gesloopt, nader onderzoek moeten worden uitgevoerd. Indien uit dit onderzoek naar voren komt dat er verblijfplaatsen aanwezig zijn, zullen de objecten moeten worden ingepast of zal een ontheffing moeten worden aangevraagd. Aangezien in het te ontwikkelen gebied alleen kleine aantallen van algemeen voorkomende soorten zijn aangetroffen en grootschalige woningbouw als groot maatschappelijke

lijk belang wordt gezien, is het waarschijnlijk dat er een ontheffing zal worden verleend. Het plan is hierdoor op dit punt uitvoerbaar.

Steenuil

Voor het verstoren van het aanwezige broedpaar steenuilen zal een ontheffing moeten worden aangevraagd. Hiervoor zal een compensatie- en mitigatieplan moeten worden opgesteld. Vooralsnog is onbekend of deze ontheffing verleend zal worden.

Voor de verplaatsing en voedselvoorziening van dieren en dan met name voor eekhoorn en steenuil zijn de aanwezige boomsingels van groot belang. Met name de boomsingel ten noorden van het bebouwde gebied binnen het plangebied, vormt een belangrijk onderdeel. Indien deze houtsingel zal worden versterkt en door zal worden getrokken tot de Grote Bunte, zal deze een duidelijke meerwaarde krijgen. Daarnaast zullen de houtsingels niet te schoon moeten worden gehouden. Door niet te veel ondergroei op te ruimen en takken en bladeren te laten liggen, kunnen veel dieren, zoals insecten, kleine zoogdieren en amfibieën schuilplaatsen vinden en kan de biodiversiteit vrij eenvoudig worden verhoogd.

AANBEVELINGEN

5.6

Water

Het water binnen het plangebied is grotendeels afkomstig van het infiltratiegebied Veluwe. In de overgangszone komt het water als kwel aan de oppervlakte en verlaat het gebied via een fijn stelsel van beken en sprengen.

Oppervlaktewater¹

Juist ten zuiden van de noordelijke grens van het plangebied stroomt de Molenbeek, een A-watgang. De Molenbeek is circa 2 m breed en wordt gevoed door kwel vanaf de Veluwe. In het plangebied is de beek ongeveer een kilometer lang. De Molenbeek heeft een vrij rechte loop, met steile taluds (schatting 1:1). De beek is in het verleden plaatselijk rechtgetrokken. De beek is permanent watervoerend, de stroomsnelheid en het oppervlaktewaterpeil kunnen sterk variëren. Deze variatie hangt niet alleen af van de seizoenen - 's winters wordt er meer water afgevoerd dan 's zomers - maar ook van een langere opvolging van natte en droge jaren.

De Molenbeek stroomt van oost naar west, voor de rug van Wessinge langs, waarop de Bovenweg loopt. In de noordwestelijke hoek van het plangebied, bij de molen De Duif, voegt zich een tak vanuit het zuiden bij de Molenbeek, en 'breekt' de beek door de dekzandrug heen. De Molenbeek stroomt dan verder naar het noorden, richting het Veluwerandmeer.



De Molenbeek

Naast de Molenbeek stromen nog twee beken in het plangebied, een beek langs de Molenweg, de westelijke grens van het plangebied en één langs de Wezenland.

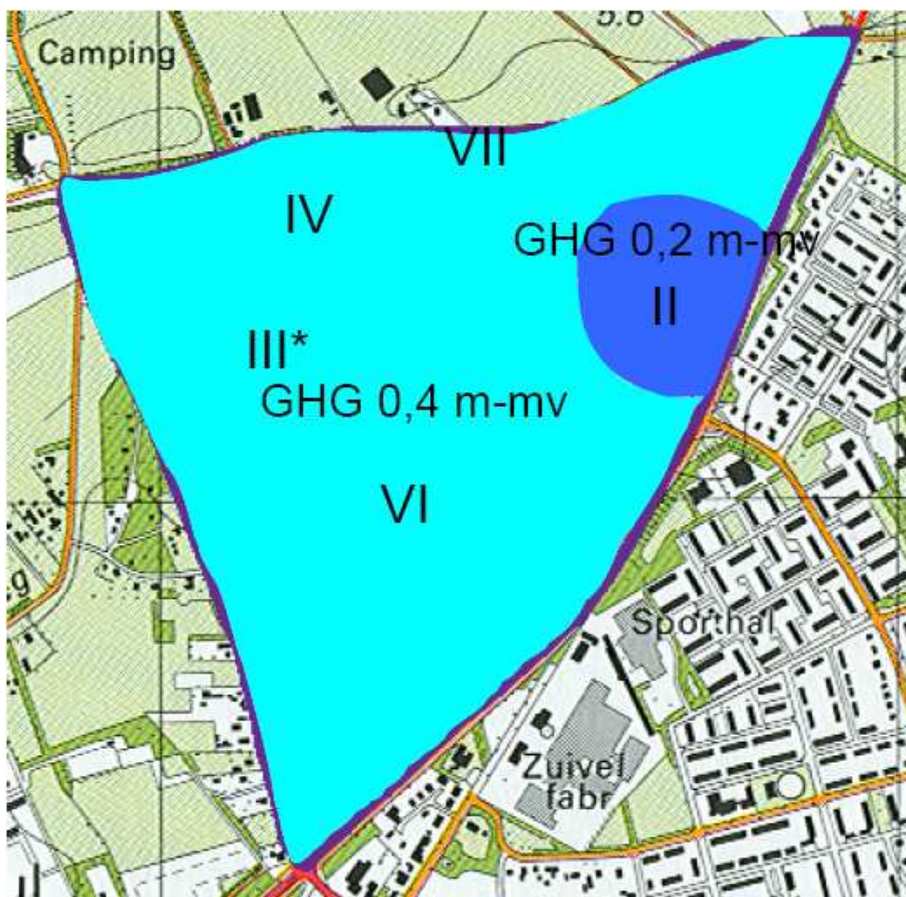
Er is ook een detailontwateringsstelsel aanwezig, bestaande uit sloten. Ook deze lopen voornamelijk zuid-noord, maar zijn incidenteel verbonden door een oost-west lopende sloot.

Grondwater

In augustus 2006 is het rapport 'Molenbeek - Geohydrologisch onderzoek en advies' verschenen. De resultaten geven informatie over de bodemgesteldheid en grondwaterstanden in het plangebied. Dit rapport is opgenomen in het bijlagenrapport.

Het plangebied ligt in de grondwaterfluctuatietoneel van het Veluwemassief, wat betekent dat er een verhoogd risico op het optreden van grondwateroverlast is. Hierdoor is het niet mogelijk om zonder ophogen te bouwen.

De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) is ingeschat tussen 0,2 en 0,8 m -mv. Het plangebied ligt in de overgangstoneel van een diep en traag watersysteem (de Veluwe) naar een oppervlakkig systeem (de polders). Regenwater infiltreert in de Veluwe en stroomt zeer langzaam af in de richting van de polders, de randmeren en de IJsselmeerpolders. In de polders en de randmeren kwelt het water. Zowel de aanvoer vanuit de Veluwe, als de drainage in de polders en de randmeren bepalen zodoende de grondwaterstanden in Molenbeek.



Grondwaterstanden in het plangebied; Grondwatertrap VI staat voor een grondwaterstand van 0,8 m-mv

Bij de inrichting van het plangebied zal rekening worden gehouden met de eisen die aan de bouw van een uitleglocatie gesteld worden, zoals een gescheiden rioleringsstelsel en het afkoppelen van regenwater. Daarnaast dienen negatieve invloeden op de kwaliteit en de kwantiteit van het grond- en oppervlaktewater te worden voorkomen.

Het rapport wordt afgesloten met een geohydrologisch advies en een geotechnisch advies.

Ontwatering

In het rapport wordt voor wegen geadviseerd een ontwateringsdiepte aan te houden van 0,7 m, waarbij een zandbed met minimale dikte van 0,5 m aanwezig moet zijn.

De ontwateringsdiepte onder en rondom bebouwing hangt af van het type gebouw. Bij gebouwen met niet-waterdichte kruipruimtes geldt een eis van 0,8 m minus maaiveldniveau. 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. Bij woningen zonder kruipruimte is de ontwateringseis 0,5 m ten opzichte van

het maaiveldniveau. Overigens dient de begane grondvloer water- en dampdicht te worden afgewerkt indien kruipruimteloos wordt gebouwd.

Voor groenzones is een ontwateringsdiepte van 0,5 m geadviseerd.

Met de huidige maaiveldhoogte wordt niet voldaan aan de ontwateringseisen voor bebouwing, wegen en groen. Ophogingen en eventueel aanvullende drainage zijn vereist.

Infiltratieadvies

Infiltratie van hemelwater in de bodem is goed mogelijk. Er is geadviseerd om gebruik te maken van bovengrondse infiltratievoorzieningen in de vorm van wadi's en/of greppels. Op de kaart 'schets hoofdstructuur' in de regels zijn de wadi's weergegeven.

Afgeraden is om ondergrondse voorzieningen aan te brengen. Ook het toepassen van uitlogende bouwmaterialen wordt afgeraden.

Waterstructuurplan

In oktober 2008 is een Waterstructuurplan opgesteld, tevens opgenomen in het Bijlagenrapport. Hierin wordt op hoofdlijnen de waterhuishouding beschreven. Dit waterstructuurplan is de waterhuishoudkundige onderbouwing bij het bestemmingsplan. Het waterstructuurplan wordt in een later stadium uitgewerkt tot een afwaterings- en rioleringsplan, waarbij gedetailleerd wordt aangegeven wat de water- en bouwpeilen zijn, hoe de waterhuishoudkundige voorzieningen worden ingericht en wat het ontwerp van de riolering is.

Juridische vormgeving



6.1

Algemeen

Het bestemmingsplan zal deels een uit te werken plan zijn en deels een plan met gedetailleerd vastgelegde bestemmingen.

De te behouden bouwwerken en gebieden worden voorzien van een gedetailleerde bestemmingsregeling. Er wordt daarbij enige mate van flexibiliteit geboden, om ruimte te bieden aan kleine aanpassingen. De bestemmingsregeling die nu van toepassing is, zal hierbij zo veel mogelijk worden overgenomen. Bestaande rechten zullen hierbij niet worden beperkt.

Voor het toekomstig woongebied voorziet het voorliggende bestemmingsplan in een uit te werken bestemming. In dat verband wordt de ruimtelijke hoofdstructuur vastgelegd, middels het aangeven van randvoorwaarden en uiterste bebouwingsgrenzen.

In een latere fase zullen uitwerkingsplannen worden opgesteld. Deze uitwerkingsplannen concretiseren de eerder geformuleerde regelingen.

Voor wat betreft de bestemmingsplanmethodiek is aansluiting gezocht bij 'Op de digitale leest' en de 'Praktijkrichtlijn Digitale bestemmingsplannen'.

6.2

De bestemmingen

Agrarisch (A)

Uitsluitend het grondgebonden agrarisch bedrijf is toegestaan. De toegestane bebouwing dient binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak te worden gesitueerd.

Bedrijf (B)

De bestaande rioolbergingsinstallatie is opgenomen in het bestemmingsplan.

Bos (BO)

De langs de Molenweg gelegen bospercelen en houtwallen vallen onder deze bestemming.

Een aanlegvergunningstelsel voorziet in de bescherming van de betrokken waarden.

Detailhandel (DH)

Deze bestemming is opgenomen voor de aan de Elburgerweg gevestigde meubeltoonzaal. Op het bedrijf is één bedrijfswoning bestemd.

Groen (G)

De aan de Wezenland gelegen gemeentekwekerij zal worden ingericht als het centrale parkgebied van Molenbeek. In dat kader zijn de betrokken gronden als 'groen' bestemd. In de regels is een aanlegvergunningvereiste opgenomen voor het uitvoeren van werkzaamheden.

Maatschappelijk (M)

Een deel van het terrein en de bebouwing van de Grote Bunte heeft een maatschappelijke bestemming gekregen.

Recreatie (R)

Het noordelijke uitloopgebied is bestemd met de bestemming Recreatie. Op deze gronden zijn functies ten behoeve van extensieve dagrecreatie toegestaan. Daaronder worden verstaan wandelen, fietsen, picknicken en dergelijke. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegestaan.

Sport - Manege (R-M)

De bestaande manegehal, gelegen in het noordelijke uitloopgebied, is specifiek bestemd.

Tuin (T)

De onbebouwde (voor)erven van de bestaande woningen zijn bestemd als 'tuin'.

Verkeer (V)

De Molenweg en de Elburgerweg zijn in het plangebied opgenomen. Voor het overige zijn wegen en paden in de overige bestemmingen begrepen.

Water (WA)

De Molenbeek langs het agrarische bedrijf en het uitloopgebied betreft een A-watergang en is bestemd als 'water'.

Wonen (W)

De bestaande woningen in het gebied vallen onder de bestemming 'wonen'. Naast het hoofdgebouw is erfbouw toegestaan binnen het bestemmingsvlak van de woning.

Wonen uit te werken (W-U)

Het grootste deel van het plangebied betreft de bestemming 'wonen uit te werken'.

In deze bestemming worden circa 650 woningen gerealiseerd. Bij de aangegeven stedenbouwkundige accenten is een hogere bouwhoogte toegestaan. Deze accenten zijn met een aanduiding op de kaart aangegeven.

Aan de zuidkant is binnen de bestemming een nadere aanduiding opgenomen, om maatschappelijke voorzieningen ter plaatse mogelijk te maken.
Voorzien wordt in twee ontsluitingen van het gebied op de Elburgerweg.

Leiding - Gas (L-G) (dubbelbestemming)

De aanwezige aardgastransportleiding is als zodanig bestemd door middel van een dubbelbestemming. Een verbod op bebouwing en een aanlegvergunningstelsel zijn opgenomen ter bescherming van de desbetreffende leiding.

6.3

Inleidende en Algemene bepalingen

Het plan voorziet in bepalingen die nodig zijn om het plan op de juiste wijze te kunnen hanteren: de begripsbepalingen met daarin een verklaring van de in het plan gehanteerde specifieke begrippen en de wijze van meten.

Voorts omvat het plan de nodige algemene bepalingen, zoals de gebruiksbepaling (verbod op gebruik in strijd met de bestemming, waaronder ook seksinrichtingen en raam- en straatprostitutie vallen), enkele algemene vrijstellingsbepalingen en de gebruikelijke overgangsbepalingen.

Inpraak en overleg



7.1

Resultaten ter inzage legging voor- ontwerp

Verwezen wordt naar het Eindverslag inspraak en vooroverleg art. 10 Bro
(thans art. 3.1.1. Bro)

Economische uitvoerbaarheid



Op basis van de in dit bestemmingsplan gepresenteerde ruimtegebruikverdeling van Molenbeek 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 Molenbeek en toont aan dat onderhavig plan financieel haalbaar is. Voor meer informatie over dit onderwerp wordt verwezen naar het 'Exploitatieplan Molenbeek'.

Het globale exploitatieplan is gelijktijdig met het onderhavige ontwerpbestemmingsplan voor een ieder ter inzage gelegd en is samen met het bestemmingsplan door de gemeenteraad vastgesteld.

B i j l a g e

Bij dit bestemmingsplan is een separaat bijlagenrapport opgesteld. Deze ligt samen met dit bestemmingsplan ter inzage. De volgende documenten zijn in het bijlagenrapport gevoegd:

- Locatieonderzoek Molenbeek, onderzoek naar de geschiktheid van locatie de Molenbeek voor woningbouw, april 2005, DHV.
- Advies Flora- en faunawet Globaal bestemmingsplan Molenbeek, 20 september 2007, BügelHajema Adviseurs.
- Verslag overleg 'Waterberging plan Molenbeek / Voortgang', 16 april 2008.
- Plan Molenbeek Onderzoek geluid en lucht, april 2008, DHV.
- Molenbeek te Nunspeet, gemeente Nunspeet, Een Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek (IVO) door middel van boringen, 5 februari 2007, Vestigia.
- Molenbeek Geohydrologisch onderzoek en Advies, augustus 2006, DHV;
- Uitbreiding "Molenbeek" te Nunspeet Verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740, mei 2006, DHV.
- Memo Grondwaterfluctuatietoneel, 3 januari 2007, DHV.
- EV-paragraaf Plan Molenbeek, 8 oktober 2008, gemeente Nunspeet.
- Waterstructuurplan Molenbeek - Nunspeet, Inrichting van water op hoofdlijnen, oktober 2008, DHV.