

Inhoudsopgave

1 Toelichting

- 1.1 Inleiding
- 1.2 Vigerend bestemmingsplan
- 1.3 Opzet van de herziening
- 1.4 Ruimtelijke effecten op omgeving

2 Beleidskader

- 2.1 Rijksbeleid
- 2.2 Provinciaal beleid
- 2.3 Gemeentelijk beleid
 - 2.3.1 IRTV
 - 2.3.2 Landschapsontwikkelingsplan
 - 2.3.3 Welstandsnota
 - 2.3.4 Woonvisie

3 Planologisch en milieukundige aspecten

- 3.1 Verkeer(afwikkeling)/Infrastructuur
- 3.2 Bodem
- 3.3 Geluid
- 3.4 Lucht
- 3.5 Water
- 3.6 Externe veiligheid
- 3.7 Flora & Fauna
- 3.8 Archeologie & Cultuurhistorie
- 3.9 Groen/beplanting

4 Economische uitvoerbaarheid

5 Privaatrechtelijke aspecten

6 Inspraak en overleg

Regels

BIJLAGEN:

- A. Bodemonderzoek
- B. Onderzoek lucht en geluid
- C. Plankaart

Ontwerp ter inzage d.d.:

Vastgesteld d.d.:

Onherroepelijk d.d.:

Partiële herziening van het bestemmingsplan ELSPEET - DORP 2000

voor Nachtegaalweg 23 - 25 - 27 in Elspeet

1. Toelichting

1.1 Inleiding

Aan de Nachtegaalweg 23-25-27 te Elspeet is het agrarisch bedrijf van de heer J. de Weerd gevestigd. Dit bedrijf heeft een vleesvarkens- en een vleeskalverenbedrijf met daarnaast koeien. Er is een milieuvergunning afgegeven voor 368 vleesvarkens, 252 vleeskalveren en 38 koeien. Het bedrijf heeft aan bedrijfsruimte circa 1350 m². Binnen het agrarisch bouwblok staat verder de oude bedrijfswoning, Nachtegaalweg 23-25-27 die thans dubbel bewoond wordt en de woning van de heer J. de Weerd, Nachtegaalweg 27, die eigenaar is van het agrarisch bedrijf. In het verleden heeft deze woning gefungeerd als 2^e bedrijfswoning. Het bedrijf had toentertijd een dermate grote omvang, dat zij in aanmerking kwamen voor een 2^e bedrijfswoning.

Het bedrijf ligt tegen de bebouwde kom aan van het dorp Elspeet en daarmee wordt de uitbreiding van woningbouw van het dorp in ernstige mate belemmerd. Door de grote milieucontour die het bedrijf veroorzaakt, kunnen geen woningen worden gebouwd ten oosten van de Nachtegaalweg. De heer De Weerd is bereid om met zijn bedrijf te stoppen en wil meewerken aan functieverandering.

Om dit te kunnen realiseren moeten een aantal zaken worden geregeld. De woning Nachtegaalweg 23-25 moet een dubbele woonbestemming krijgen, omdat deze nu ook al dubbel bewoond wordt. Verder krijgt de 2^e bedrijfswoning een burgerwoonbestemming en verdwijnt het agrarisch bouwblok in zijn geheel. De bedrijfsbebouwing circa 1350 m² wordt afgebroken en daarvoor in de plaats wil de heer De Weerd een twee-onder-één-kapwoning realiseren. Tenslotte wil de heer De Weerd nog wat hobbymatig rundvee houden waarvoor hij een nieuwe stal wil bouwen tot maximaal 250 m².

Zoals in het vorenstaande al is vermeld, heeft het perceel Nachtegaalweg 23-25-27 de bestemming 'Agrarisch gebied' met een agrarisch bouwblok met twee dienstwoningen.

Het bedrijf belemmert verdere uitbreiding van woningbouw en het is gewenst dat het verdwijnt. Elders een nieuw bedrijf beginnen ligt niet voor de hand, gelet op de toekomst. Daarom wordt gekozen voor functieverandering. Om dit te kunnen realiseren is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk.

1.2 Vigerend bestemmingsplan

Het perceel Nachtegaalweg 23-25-27 in Elspeet is gelegen in het bestemmingsplan *Elspeet – dorp 2000*. Het bestemmingsplan *Elspeet – dorp 2000* is vastgesteld door de gemeenteraad op 29 juni 2000 en is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland op 31 maart 2001. Het desbetreffende perceel heeft de bestemming Agrarisch gebied en is voorzien van een agrarisch bouwblok.

Op grond van de regels zijn deze gronden bestemd voor agrarische doeleinden en mag voor dit agrarisch bedrijf binnen het bouwblok ten hoogste twee dienstwoningen aanwezig zijn. Het wijzigen van de agrarische bestemming in een woonbestemming en het realiseren van een twee-onder-éénkap woning past niet binnen de doeleindenomschrijving van de huidige bestemming.



Figuur 1. Topografische kaart omgeving Nachtegaalweg 23-25-27

1.3 Opzet van de herziening

Voor de wijze van bestemmen is aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan *Elspeet-dorp 2000*. De voormalige oude boerderij, de oorspronkelijke dienstwoning, heeft een dermate grote omvang dat deze bestemd wordt als een dubbele woning, mede ook omdat deze al dubbel bewoond wordt. De voormalige deel, waarop in het verleden de koeien stonden, kan verbouwd worden als woongedeelte. De goot- en nokhoogte mogen respectievelijk 3 m en 9 m bedragen. Ruimtelijk bestaan hiertegen geen overwegende bezwaren.

De 2^e bedrijfswoning waarin de heer J. de Weerd woont, wordt ook bestemd als een burgerwoning. De goot- en nokhoogte mag hier ook respectievelijk 3 m en 9 m bedragen.

Op de locatie van één van de schuren wordt een bouwblok gecreëerd voor de bouw van een dubbele woning. Het is nog niet duidelijk wat voor soort woning wordt gebouwd op deze locatie, doch deze dubbele woning moet in ieder geval passen op het erf van de voormalige boerderij en daarbij op een goede harmonieuze manier aansluiten. Gedacht kan worden aan een kapschuur model, die aan de wegzijde (de Nachtegaalweg) een hoge goothoogte heeft van bijvoorbeeld 4,5 á 5 m en aan de achterzijde gericht naar het open landschap een goothoogte heeft van 3 m. De nokhoogte kan 9 m bedragen. In de regels is dan ook een ontheffing opgenomen om deze afwijking, die bedoeld is om meer ruimtelijke kwaliteit mogelijk te maken. Verder wordt bij de vrijstaande woning een bijgebouw toegestaan tot 250 m² in de lijn van de streekplanuitwerking Regio Noord-Veluwe. In deze regeling is opgenomen dat voor hobbymatig boeren minimaal een oppervlakte van 5000 m² naast het woonperceel of in de directe omgeving aanwezig moet zijn. In het voorliggende geval is die mogelijkheid aanwezig. De heer De Weerd wil hobbymatig nog wat agrarische activiteiten voortzetten op de grond die achter zijn perceel ligt.

1.4 Ruimtelijke effecten op omgeving

Het (voormalige) agrarische perceel van betrokkenen is niet gelegen in eventuele hindercirkels voor wat betreft stank, geluid en/of gevaarhinder, die belemmerend werken. Verder heeft de functiewijziging van een agrarische bedrijfsbestemming naar een woonbestemming geen (nadelige) effecten op de omgeving.

2 Beleidskader

2.1 Rijksbeleid (Nota Ruimte)

Ruimtelijke ordening draait om de verdeling en invulling van de schaarse ruimte. Deze 'strijd om de ruimte' is al decennialang gaande. In de loop der tijd zijn steeds hardere claims op de ruimte gelegd. Claims die uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening worden neergelegd, maar tevens andere gebruiksmogelijkheden beperken.

De Nota Ruimte kiest een nieuwe koers. Hierin wordt aangegeven dat ruimtelijke kwaliteit en dynamiek niet lijnrecht tegenover elkaar staan, maar juist van nut kunnen zijn. In de Nota Ruimte is gekozen voor een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid. 'Toelatingsplanologie' maakt plaats voor 'ontwikkelingsplanologie', doordat men niet langer alleen beperkingen wil stellen, maar juist ontwikkelingen wil stimuleren. Ontwikkelingsplanologie werkt vanuit een gebieds-gerichte aanpak, met als doel de ruimtelijke kwaliteit van het gebied vanuit verschillende deelbelangen te verbeteren.

De verantwoordelijkheid voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit legt het ministerie van VROM bij de betrokken partijen. De lokale overheden moeten zich opstellen als partner van ondernemende mensen en bedrijven en op die manier de dynamiek versterken. De Nota Ruimte biedt hiermee veel ruimte voor decentrale afwegingen. Anderzijds betekent dit ook dat de lokale overheid, meer dan in het verleden, zelf waakzaam moet zijn dat de kwaliteiten en waarden behouden blijven. Locaties gelegen in de nationale hoofdstructuur worden hiervan uitgezonderd.

Het onderhavige plangebied behoort niet tot de nationale ruimtelijke hoofdstructuur. Gemeenten mogen hier samen met de provincie de gewenste ruimtelijke invulling bepalen, binnen de beleidsdoelen en -regels die het Rijk heeft gesteld.

2.2 Provinciaal beleid

In het Streekplan Gelderland 2005 wordt de lijn uit de Nota Ruimte gevolgd. Gedeputeerde Staten van Gelderland hebben beleid opgesteld inzake functieverandering van gebouwen in het landelijk gebied. De inrichting van een locatie in het landelijk gebied moet zo goed mogelijk aansluiten bij de kwaliteiten van de locatie zelf en/of die van de directe omgeving. Een functieverandering moet bijdragen aan de leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit van de directe omgeving.

Het generieke beleid van het Streekplan Gelderland is van toepassing op het perceel. Het perceel valt in een gebied dat is aangemerkt als Multifunctioneel Gebied, met als nadere aanduiding Multifunctioneel platteland. Inmiddels is er een streekplanuitwerking Functieverandering Regio Noord-Veluwe vastgesteld door de negen Veluwe gemeenten en goedgekeurd door de provincie.

In het voorliggende geval gaat het om een functieverandering van agrarische bedrijfsgebouwen in het buitengebied. In het Streekplan 2005 wordt gesteld dat wonen een geschikte vorm van (her)gebruik van vrijgekomen gebouwen in het buitengebied is. Functieverandering van gebouwen in het buitengebied moet bijdragen aan een impuls voor de leefbaarheid, vitaliteit en ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Door het slopen van ruim 1350 m² aan agrarische bedrijfsruimte op het perceel Nachtegaalweg 23-25-27 ontstaat er een aanmerkelijke landschappelijke verbetering. Op deze manier is er doorzicht mogelijk vanaf de Nachtegaalweg naar het achterland. Door de bouw van een dubbele woning in de vorm van een kapschuurmodel, kan er een erfachtig ensemble ontstaan.

In de streekplanuitwerking Functieverandering Regio Noord-Veluwe is opgenomen dat bij functieverandering naar wonen binnen Multifunctioneel Platteland maximaal 50% van de bebouwing mag worden gebruikt voor wonen in één hoofdgebouw waarbinnen meerdere wooneenheden gerealiseerd kunnen worden. Bij een functieverandering naar wonen kan zowel hergebruik van bestaande bedrijfsgebouwen plaatsvinden als sloop en vervangende nieuwbouw. Hergebruik van de aanwezige gebouwen is in dit geval niet mogelijk. In dit geval wordt 1350 m² aan bebouwing gesloopt en mag daarvoor 675 m² worden teruggebouwd voor de nieuwe ontwikkeling. In de praktijk zal er minder worden teruggebouwd. Het gaat om het realiseren van een twee-onder-éénkapwoning van 140 m² en daarbij 2 keer de mogelijkheid van bijgebouwen van 60 m². Daarnaast door het legaliseren van de tweede bedrijfswoning als een twee-onder-éénkapwoning mag bij de ene helft van de woning een nieuw bijgebouw van 60 m² gerealiseerd worden. Bij de bestaande vrijstaande woning mag een schuur worden gerealiseerd van 250 m². In totaal wordt er aan 570 m² teruggebouwd. Bij functieverandering naar wonen dient minimaal 500 m² aan voormalige bedrijfsgebouwen te worden gesloopt. In dit geval wordt meer dan 500 m² aan bebouwing gesloopt. Het plan past binnen de regionale streekplanuitwerking Noord-Veluwe.

Als toegevoegde waarde kan worden vermeld dat door het verdwijnen van de milieucontour er woningen kunnen worden gebouwd in Elspeet-Noordwest. Hier is sprake van meer dan alleen een win-win-situatie. De oude bebouwing wordt opgeruimd waardoor een beter doorzicht komt naar het erachter liggende landschap en door het verdwijnen van de milieucontour komen er mogelijkheden voor woningbouw. Deze woningbouwlocatie van Elspeet-Noordwest ligt binnen de zoekzone stedelijke functies.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Integrale Ruimtelijke Toekomst Visie (IRTV)

Integrale Ruimtelijke Toekomst Visie Nunspeet

In het beleidsdocument Integrale Ruimtelijke Toekomst Visie Nunspeet (IRTV) wordt de ambitie van de gemeente Nunspeet verwoord en de koers geschetst waarop de gemeente Nunspeet zich op de middellange termijn wil richten. Voorop staat dat de ontwikkeling gericht moet zijn op een gevarieerd woon- en werkklimaat.

Hierin is eveneens een streefbeeld voor vrijkomende agrarische bebouwing opgenomen. Er zijn diverse hergebruikmogelijkheden, waaronder het gebruik van de (voormalige) bedrijfswoning als burgerwoning (omzetten agrarisch bouwperceel in een woonbestemming). Woningsplitsing is een mogelijkheid. In de praktijk blijkt dat veel van de vrijkomende agrarische gebouwen zijn verouderd en daarom geen directe waarde meer hebben voor hergebruik. Het plan past binnen het streefbeeld van de IRTV en daarom bestaan hiertegen vanuit gemeentelijk beleid geen bezwaren.

2.3.2 Landschapsonwikkelingsplan (LOP)

Met het opstellen van het LOP wil de gemeente de aandacht en het draagvlak vergroten voor het in stand houden en ontwikkelen van landschapskwaliteiten binnen de gemeente.

Het perceel ligt aan de rand van het dorp Elspeet in het agrarisch gebied. Dit gebied wordt gekenmerkt als een open agrarisch gebied. Getracht moet worden het huidige agrarische karakter te behouden of te verbeteren. Door de sloop van een groot aantal bedrijfsgebouwen wordt het landschap vanaf de Nachtegaalweg beter ervaren, omdat er doorzichten worden gecreëerd en er op deze manier meer lucht komt tussen de bouwmassa's. Bebouwing en herbouw van een twee-onder-één-kap woning past binnen het LOP. Het voorliggend plan is dan ook niet in strijd met het LOP.

2.3.3 Welstandsnota

In de Welstandsnota valt het gebied onder welstandsniveau 2. Dit zijn de gebieden die vanuit het perspectief van de gehele gemeente geen zware toetsing nodig hebben, maar waar wel aanleiding is om alert te blijven op de ontwikkelingen van de ruimtelijke kwaliteit. Met name de bebouwing langs de doorgaande wegen vallen in dit welstandsniveau. De welstandsbeoordeling richt zich op het handhaven of gericht veranderen en verbeteren van de basiskwaliteit van het gebied. Nieuwe toevoegingen moeten ten minste in kwaliteitsniveau vergelijkbaar zijn met de basiskwaliteit. In het voorliggende geval gaat het om het opruimen van oude agrarische bedrijfsbebouwing. Daarvoor in de plaats komt een dubbele woning terug passend bij de voormalige boerderij. De verandering is dan ook niet in strijd met de Welstandsnota.

2.3.4 Woonvisie

Vanuit de woonvisie bestaan tegen dit plan geen bezwaren.

3 Planologische en milieukundige aspecten

3.1 Verkeer(afwikkeling)/ Infrastructuur

De bestaande aansluiting van het perceel blijft gehandhaafd. Het plan heeft geen gevolgen voor verkeer en/of infrastructuur.

3.2 Bodem

Door adviesbureau KBBL Milieu is een bodemonderzoek verricht. Onderstaand is een korte opsomming gegeven van het onderzoek. Voor uitgebreide gegevens wordt verwezen naar het bijgevoegde onderzoek.

Milieuhygiënische kwaliteit:

Geconcludeerd wordt geconcludeerd dat in één van de zes bovengrond mengmonsters (0-0,5 m - mv) een licht verhoogde concentratie aan PAK is gemeten. De overige gemeten concentraties in de bovengrond zijn onder de streefwaarden en/of detectiegrenzen gemeten.

In de ondergrond zijn bij twee van de vier ondergrond mengmonsters licht verhoogde concentraties aan EOX gemeten. Van de overige onderzochte parameters zijn geen concentraties gemeten welke de streefwaarden en/of detectiegrenzen overschrijden.

In het grondwater op de locatie zijn licht verhoogde concentraties aan zware metalen gemeten. De overige onderzochte parameters in het grondwater overschrijden de streefwaarden en/of detectiegrenzen niet.

Asbestonderzoek

Uit het uitgevoerde bodemonderzoek wordt geconcludeerd dat in de bodem van de onderzochte locaties licht verhoogde concentraties aan asbest aanwezig zijn. De gewogen waarden liggen beneden het niveau van de interventiewaarde.

Conclusie

Het huidige bodemonderzoek ter plaatse van de onderzoekslocatie vormt op basis van de onderzoeksresultaten geen belemmering voor de voorgenomen bouw van een dubbele woning en de bestemmingsplanwijziging. De bodemkwaliteit onder de aanwezige gebouwen is niet in beeld gebracht.

De gemeten concentraties in de bodem zijn dusdanig dat risico's voor de volksgezondheid en het milieu niet zijn te verwachten. Opgemerkt wordt dat de gemeten concentratie aan zware metalen in het grondwater een vaker voorkomend verschijnsel is. Op basis van de verhoogd gemeten concentraties aan zware metalen in het grondwater, kan worden gesteld dat het gebruik van het grondwater voor consumptie(dierlijke) en/of voor besproeiing van consumptiegewassen moet worden afgeraden.

Vrijkomende grond

In de bouwvergunning moet opgenomen worden dat de grond die vrijkomt tijdens de bouwwerkzaamheden ter plaatse verwerkt kan worden. Is dit niet mogelijk dan zijn er twee alternatieven:

1. De grond wordt hergebruikt in een grootschalige bodemtoepassing volgens het Besluit bodemkwaliteit. De grond moet dan conform die Besluit onderzocht worden, omdat de resultaten van dit bodemonderzoek niet dienen voor kwaliteitsbepaling van de grond. Dit kan als partijbemonstering uitgevoerd worden of in-situ, voor aanvang van de graafwerkzaamheden. Na beoordeling van deze resultaten kan de grond van het terrein elders worden verwerkt. Meer informatie hierover kunt u verkrijgen bij team Bouwen.
2. de grond wordt hergebruikt als bodem volgens de Bodemkwaliteitskaart en Bodembeheerplan van de gemeente Nunspeet op basis van de vrijstellingsregeling van het Besluit bodemkwaliteit. Meer informatie hierover kunt u krijgen bij team Milieu. Voorwaarde hierbij is dat bodem als bodem hergebruikt wordt binnen gebieden met een vergelijkbare bodemkwaliteit en dat er melding van het grondverzet gedaan moet worden.

Grondwater

Omdat het grondwater enkele zware metalen bevat wordt geadviseerd om dit grondwater niet te gebruiken voor consumptie of voor besproeiing van consumptiegewassen.

Algemeen

Dit bodemonderzoek geeft slechts een indicatie van de bodemkwaliteit. Dit onderzoek kan en mag niet gebruikt worden als wettig bewijsmiddel voor het Besluit bodemkwaliteit of de overgangsregeling uit dit Besluit.

3.3 Geluid

In artikel 74 van de Wet Geluidhinder (Wgh) is bepaald dat iedere weg een zone moet hebben waarin de maximaal toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB wordt aangegeven. Deze zones moeten zowel voor binnenstedelijke als buitenstedelijke wegen worden vastgelegd. Bij ruimtelijke ingrepen waarvoor een bestemmingsplan wordt gemaakt of herzien ten behoeve van de bouw van woningen of de aanleg of reconstructie van een weg dient rekening gehouden te worden met de geluidszones. Deze zonering is niet van toepassing voor woonerven en wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/u geldt. Voorts is de breedte van de zone afhankelijk van het aantal rijstroken. De Nachtegaalweg is een doorgaande éénrichtingsweg bedoeld voor plaatselijk en doorgaand verkeer met een maximum snelheid van 50 km per uur. De dichtst bijzijnde nieuw te bouwen woning ligt op 29 m uit het hart van de Nachtegaalweg. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat er een geringe overschrijding van de voorkeursgrenswaarde is. Voor deze overschrijding moet een verhoogde grenswaarde worden aangevraagd, omdat er geen andere reële mogelijkheden zijn. Voor de vaststelling van het plan wordt een hogere grenswaarde vastgesteld.

3.4 Lucht

Op 15 november 2007 is de Wet milieubeheer uitgebreid met titel 5.2. Luchtkwaliteitseisen. Met ingang van 1 augustus 2009 is het Nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit van kracht. De Wet milieubeheer is hiervoor aangepast. Met deze wijziging is c.q. wordt ook het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' vastgesteld. De strekking van het besluit en de regeling is dat projecten die minder dan 3% van de norm bijdragen aan de luchtkwaliteit, niet afzonderlijk op dit punt behoeven te worden getoetst. In de regelingen worden woningbouwlocaties tot een maximaal aantal woningen van 500 met één ontsluitingsweg genoemd als projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Aangezien dit plan aanmerkelijk kleiner is dan het genoemde vloeroppervlak, is geen nader onderzoek naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit uitgevoerd. Zie ook het bijgevoegde rapport over luchtkwaliteit.

3.5 Water

Algemeen

Het plan ligt aan de Nachtegaalweg 23-25-27 in Elspeet en valt binnen het landelijk gebied, aan de rand van het toekomstige stedelijke gebied. Het is circa. 0,7 ha groot. Het bevindt zich niet binnen enige Keurzone of binnen de zoekgebieden voor waterberging zoals deze staan weergegeven in het Streekplan. Het plan heeft geen nadelige gevolgen voor en door (grond)water in de omgeving.

Grondwater

In het plangebied is grondwatertrap VII* aanwezig. Het gemiddeld hoogste grondwaterpeil ligt lager dan 120 cm onder het maaiveld en het gemiddeld laagste grondwaterpeil ligt onder de 140 cm onder het maaiveld. Er is in en om het gebied geen grondwateroverlast bekend. Het gebied ligt niet in de grondwaterfluctuatietoneelzone zoals provincie Gelderland deze heeft gedefinieerd. Door de lage grondwaterstand zal grondwater geen overlast veroorzaken in dit plan en niet structureel afgevoerd worden. Hierdoor zal het plan 'grondwaterneutraal' worden ontwikkeld. Hemelwater zal binnen het plangebied worden geïnfiltreerd. Door niet uitlogende materialen toe te passen wordt voorkomen dat het te infiltreren hemelwater de bodem en het grondwater verontreinigt.

Ingrepen voortkomend uit dit plan zullen geen bodemlagen aantasten als gevolg waarvan het grondwatersysteem verandert.

Oppervlaktewater

In de nabije omgeving van het plangebied bevindt zich een watergang die afwatert in de Grote Koloniebeek (SED-beek), een aantal kilometer verder gaat deze over in de Hierdense beek (een HEN-beek en een waterlichaam in het kader van de Europese Kaderrichtlijn water). Op de Grote Koloniebeek bevindt zich ook een overstort van het gemeentelijk riool.

Naar aanleiding van dit plan zal geen extra oppervlaktewater (in verbinding staand met het oppervlaktewatersysteem) gecreëerd worden. Ook zal er niet geloosd worden op het oppervlaktewater. Door niet uitlogende materialen toe te passen heeft het plan geen nadelige gevolgen voor de oppervlaktewaterkwaliteit. Het plan veroorzaakt geen nadelige gevolgen voor of door het oppervlaktewatersysteem in de omgeving.

Natuur

Binnen en nabij het plangebied komt geen waterafhankelijke natuur voor.

DWA en RWA

Het afvalwater wordt onder vrij verval geloosd op het bestaande DWA-stelsel in Elspeet. Het afvalwater wordt via een persriool verpompt naar het stelsel in Nunspeet van waaruit het onder vrijverval doorstroomt naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie te Elburg.

Binnen het plangebied moet bergings- en infiltratiecapaciteit worden gerealiseerd voor het verwerken van een maatgevende bui T=10; 35 mm neerslag (berekend over het totaal van verhard oppervlak en infiltratievoorzieningen aan het maaiveld). De overstorten vanuit de bergings- en infiltratievoorzieningen mogen niet op het rioolstelsel of op het oppervlaktewater worden aangesloten. Bij het ontwerp van het plangebied moet rekening worden gehouden hoe er met neerslagoverstorten bij (zeer) intensieve buien wordt omgegaan.

Door het toepassen van niet uitlogende materialen wordt voorkomen dat het te infiltreren hemelwater het grond- en/of oppervlaktewater verontreinigt.

Procedures

Doordat dit plan kleiner dan 10 woningen is, buiten Keurzones valt, het geen HEN-water inclusief beschermingszone betreft, er niet meer dan de landelijke afvoernorm geloosd gaat worden op oppervlaktewater, buiten de zoekgebieden voor waterberging valt, geen landgoed, weg(en), spoorlijn(en), Tracéwet, damwand(en), scherm(en), ontgrondingen et cetera betreft, valt het onder de "postzegelplannen" zoals Waterschap Veluwe die vanuit het oogpunt van de watertoets heeft gedefinieerd. Dit betekent dat voor dit plan het "standaard wateradvies" geldt.

3.6 Externe veiligheid

Het plan heeft geen betrekking op vestiging van een brandgevaarlijke bestemming. Verder zijn er in de directe omgeving geen routes aanwezig die gevaarlijke stoffen vervoeren. Ook zijn er geen andere bedrijven in de directe omgeving die van invloed kunnen zijn op de veiligheid.

3.7 Flora & Fauna

Het projectgebied ligt niet in een Natuurbeschermingswetgebied dan wel Vogel- en Habitatrichtlijngebied of Natura 2000-gebied. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

3.8 Archeologie & Cultuurhistorie

Het plan is gelegen in een gebied dat op basis van de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) aangewezen is als een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde. De nieuw te bouwen twee-onder-éénkap woning is gepland op een gedeelte waar nu kalveren- en varkensschuren staan met daaronder gierkelders. Deze gierkelders zijn dieper dan de nieuw aan te leggen fundering van de geplande woningen. De nieuwe te bouwen schuur voor hobbymatig gebruik zal gesitueerd worden binnen het voormalige agrarische bouwblok en er is geen sprake van nieuwe bodemverstoring. Verder is het plangebied niet aangeduid als een terrein van betekenis op de Archeologische Monumenten Kaart (AMK). Nader onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

3.9 Groen & Bepanting

De erfbeplanting zorgt ervoor dat het plan passend is in de omgeving.

4 Economische uitvoerbaarheid

Het plan is een particulier initiatief.

5 Privaatrechtelijke aspecten

Het plan is een particulier initiatief.

6 Inspraak en overleg

Het plan heeft voor de inspraak vanaf 18 maart 2008 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen inspraakreacties ingediend.

Het plan is in artikel 3.1.1 Bro (voorheen artikel 10 BRO) overleg geweest. De inspecteur Ruimtelijke Ordening deelt mee geen opmerkingen te hebben.

Het Waterschap wijst op de ligging van een zogenaamde SED-watergang aan de zuidwest zijde van het plangebied. Dit is een watergang met een Specifiek Ecologische Doelstelling. Vanwege deze doelstelling vraagt het Waterschap directe lozing van het hemelwater op deze watergang te voorkomen door het hemelwater binnen het plangebied zelf zo veel als mogelijk te infiltreren in de bodem. In de toelichting is opgenomen dat het hemelwater binnen het plangebied zal worden geïnfiltreerd. Door niet uitlozende materialen toe te passen wordt voorkomen dat het te infiltreren hemelwater de bodem en het grondwater verontreinigt.

Daarnaast merkt het Waterschap op dat voor deze watergang de Keur van Waterschap Veluwe van toepassing is. Dit betekent dat een Keurontheffing moet worden aangevraagd indien werkzaamheden zijn voorzien nabij de watergang binnen een zone van 5 meter vanuit de insteek. Binnen een zone van 5 meter zal niet gebouwd worden. De waterparagraaf is aangepast en de standaardparagraaf is opgenomen.

De provinciale diensten merken op dat in het plan niet wordt aangegeven wat de locatie wordt voor de nieuw te bouwen schuur voor hobbymatig gebruik. Wanneer dit buiten het terrein is waar zich momenteel de schuren met daaronder de gierkelders bevinden, is er sprake van nieuwe bodemverstoring. Wanneer dit het geval blijkt, dient de gemeente haar verantwoording te nemen aangaande de bescherming van het bodemarchief en conform de Wet op de Archeologische Monumentenzorg d.d. 1 september 2007 archeologie volwaardig mee te wegen in de ruimtelijke planvorming. De nieuwe schuur is gepland binnen het (voormalige agrarische) bouwblok en er is geen sprake van nieuwe bodemverstoring.

De provinciale diensten merken op dat de provincie als adviseur betrokken wenst te blijven bij ontwikkelingen binnen de molenbiotoop, met name bij de toepassing van een vrijstelling dient daarover schriftelijk advies ingewonnen te worden bij een molendeskundige van de provincie Gelderland. Het artikel is, zoals genoemd, al opgenomen in het door Gedeputeerde Staten van Gelderland bij besluit van 31 maart 2001 goedgekeurde bestemmingsplan *Elspeet-Dorp 2000*. Het plangebied ligt buiten de molenbiotoop, namelijk op een afstand van meer dan 400 meter. De molenbiotoop komt niet in het geding door het plan.

Daarnaast merken de provinciale diensten op dat het oppervlak van bijgebouwen in combinatie met de bebouwing ten behoeve van de hobbyboer niet conform de afspraken is die zijn gemaakt in het kader van de streekplanuitwerking functieverandering Noord-Veluwe.

Weliswaar voldoet de mogelijkheid van realisatie van een schuur voor hobbyboer niet aan de regeling zoals deze is opgenomen in artikel 5.2 van de Streekplanuitwerking door een overschrijding van 50 m², maar het plan voldoet in het geheel aan de gestelde voorwaarden in paragraaf 5.2 en verwezen wordt naar paragraaf 2.2 van de toelichting in dit plan. Paragraaf 2.2. is gedeeltelijk herschreven. De bestaande schuur, welke verplaatst gaat worden, staat vanuit ruimtelijk oogpunt op een zeer ongelukkige plaats. Daarom wordt deze schuur opnieuw opgebouwd op een planologische acceptabel plaats achter de vrijstaande woning en zal hobbymatig door de hobbyboer gebruikt worden. Deze oppervlakte is 50 m² meer dan de gewenste oppervlakte van 200 m². Dit kan dan ook worden gezien als maatwerk.

De provinciale diensten adviseren de bestemmingsplanvoorschriften ten aanzien van de molenbiotoop aan te vullen en het plan dient in overeenstemming gebracht te worden met de regeling voor functieverandering en adviseert het plan met inachtneming van de opmerkingen verder in procedure te brengen. Het plan is voor zover van toepassing aangepast.