



Slaa + van Asselt architecten BNA

Harderwijkerweg 36
8071 GA Nunspeet
telefoon 0341 - 25 19 63
fax 0341 - 25 19 29
e-mail: info@slaavanasselt.nl

datum

mei 2010

project

opdelen bestaande woonruimte
in 2 starters appartementen
aan de Laan 22 in Nunspeet

projectnr.:
0827

onderwerp

ruimtelijke onderbouwing

INHOUD:

1. Inleiding
 - aanleiding
2. Plan
 - planomschrijving
3. Gebied
 - locatie
 - vigerend bestemmingsplan
4. Beleid
 - rijk
 - nota ruimte
 - provincie
 - regionale structuurvisie
 - gemeente
 - integrale ruimtelijke toekomstvisie
 - woonvisie
5. Bestemmingsplanwijziging
6. Milieu + Planologie
 - bodem
 - bodemonderzoek 2007
 - waterhuishouding
 - besluit luchtkwaliteit 2005
 - archeologie en cultuurhistorie
 - vogel- en habitatrichtlijn
 - wet geluidhinder
 - hinderlijke bedrijven
 - infrastructuur
7. Ruimtelijke inpassing
 - ruimtelijke inpassing
 - groen / beplanting
8. Financiële paragraaf
 - economische uitvoerbaarheid.
 - planschade ex art. 49 WRO

bijlagen:

1. rapportage verkennend bodemonderzoek
2. rapportage afperkend onderzoek grond
3. akoestisch onderzoek

1. inleiding

Aanleiding

Dhr en mevrouw B. Timmer zijn de eigenaren van restaurant De Kromsteert aan de Laan 20 in Nunspeet.

Het naastgelegen helft van het dubbel woonhuis op nummer 22 is ook hun eigendom, en zij hebben het voornemen deze woning te splitsen in twee kleinere eenheden. De kleinere eenheden krijg een zodanige schaal dat ze uitstekend geschikt zijn voor starters.

Dhr B. Timmer heeft de gemeente Nunspeet om planologische medewerking voor een bestemmingsplanwijziging volgens de nieuwe Wet op de Ruimtelijke Ordening (Wro). Inmiddels is op deze vraag door de gemeente positief gereageerd.

Het betreffende perceel maakt deel uit van het bestemmingsplan '*kom Nunspeet*'. Het bestemmen van twee eenheden behoort niet tot de mogelijkheid. Daarom is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk.

2. plan

Planomschrijving

Het is de bedoeling om de bestaande woning op nummer 22 zodanig te splitsen dat twee eenheden ontstaan; één op de begane grond en één op de verdieping. Ten behoeve daarvan dient de bouwmassa naar de achterzijde iets te worden uitgebreid. Een buitentrap geeft toegang tot de eenheid op de verdieping.



linker zijgevel

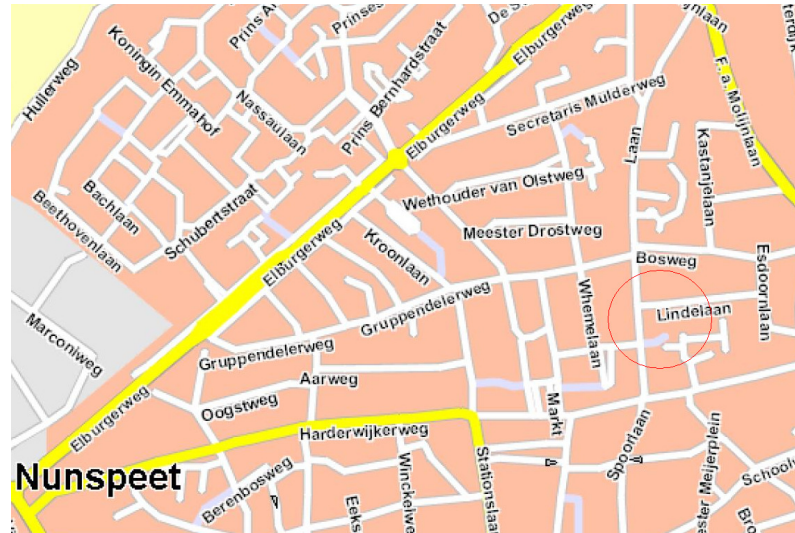
Ontwerptekening Slaa + van Asselt architecten BNA

3. gebied

Locatie

De betreffende locatie is gelegen aan de Laan, nummers 22.

Op onderstaande kaartuitsnede van de kern Nunspeet is het plangebied rood omcirkeld aangegeven.



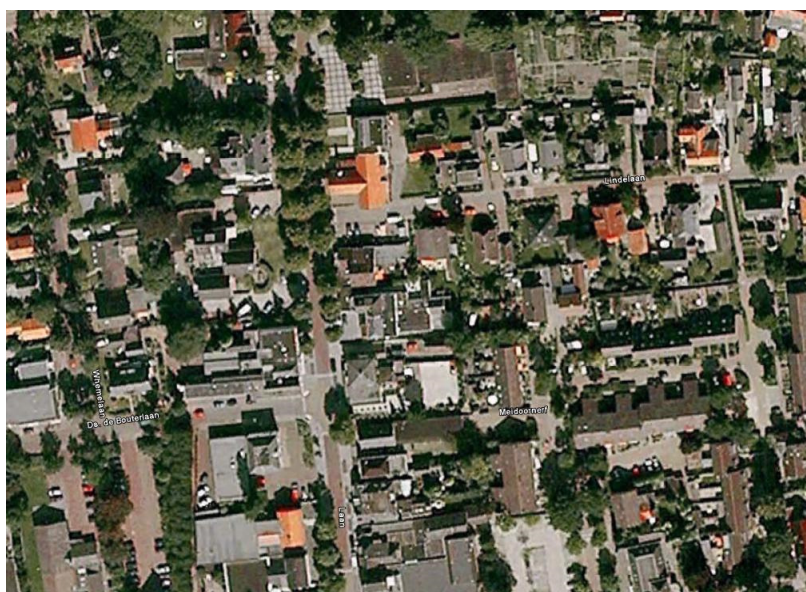
bron: www.routenet.nl

De woning op nummer 22 vormt een bouwmassa met het restaurant aan de rechterzijde. Aan de linkerzijde bevindt zich een winkelpand.

Op onderstaande foto's is het pand inclusief bebouwing in relatie tot de omringende bestaande bebouwing weergegeven.

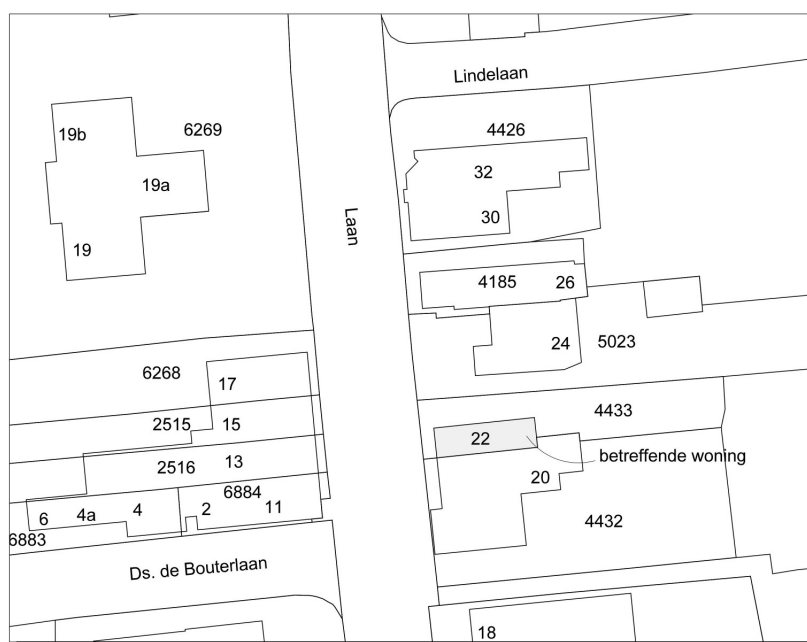


eigen foto Slaa + van Asselt architecten BNA



uitsnede luchtfoto (bron: Google earth)

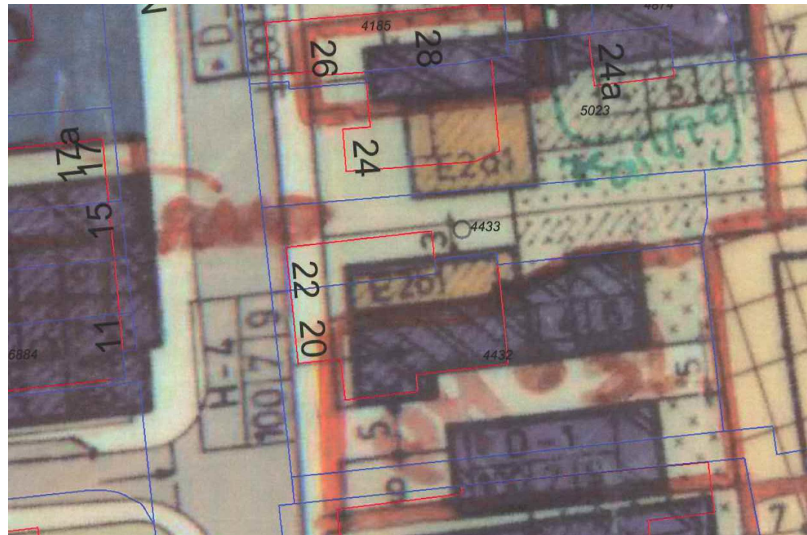
Het plangebied wordt gevormd door het perceel, kadastraal bekend Gemeente Nunspeet, sectie A, nummers 4433. Zie hiervoor onderstaande uitsnede van de kadastrale kaart.



kadastrale kaart (Slaa + van Asselt architecten BNA)

vigerend bestemmingsplan

Op de betreffende locatie is het bestemmingsplan 'Nunspeet Centrum' van toepassing. Op de locatie ligt de bestemming woondoeleinden overeenkomstig de bestemmingsplankaart voorzien van de code E2b1; twee-onder-een-kap eengezinshuizen met een goothoogte tussen 2,50m en 6m, een maximale nokhoogte van 10m, een voorgevel breedte van minimaal 4,50m.



uitsnede bestemmingsplankaart (bron: gemeente Nunspeet)

4. beleid

Rijk

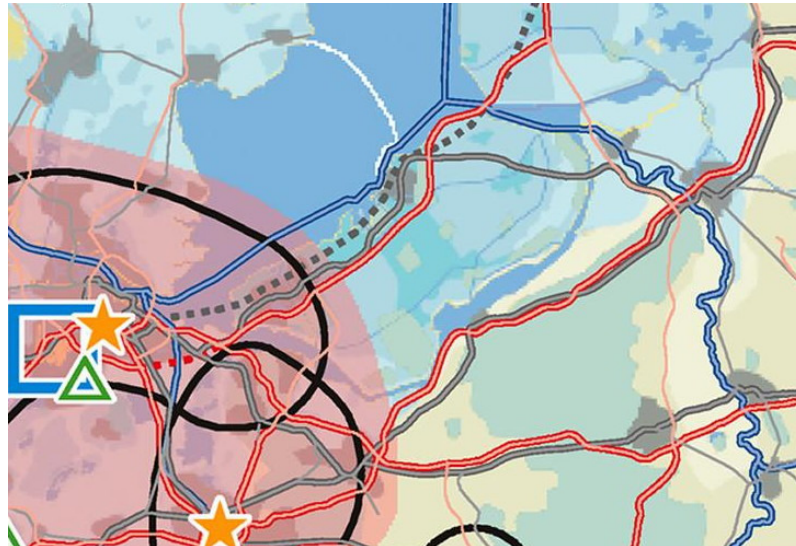
Nota Ruimte

De nota Ruimte stelt onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', ruimte voor ontwikkeling' centraal'.

Deze nota geeft ondersteuning aan gebiedsgerichte, integrale ontwikkelingen waarin alle betrokkenen deelnemen. Het accent verschuift van 'toelatingsplanologie' naar 'ontwikkelingsplanologie'. 'Ruimte voor ontwikkeling' betekent ook dat het rijk voor ruimtelijke waarden van nationaal belang waarborgen creëert om die te kunnen behouden en ontwikkelen.

Voor heel Nederland wordt een beperkt aantal generieke regels gehanteerd onder de noemer 'basiskwaliteit': dat zorgt voor een heldere ondergrens op het gebied van bijvoorbeeld veiligheid, milieu, verstedelijking, groen en water. Een aantal ruimtelijke structuren en netwerken dat in belangrijke mate ruimtelijk structurerend is voor Nederland als geheel, vormt samen de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur. Opgebouwd vanuit deze twee invalshoeken, bevat deze nota de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land

Het betreffende plangebied behoort niet tot de nationale ruimtelijke hoofdstructuur. In samenspraak met de provincie mogen de gemeenten hier de gewenste ruimtelijke invulling aan geven, uiteraard binnen de door de rijksoverheid gestelde (beleids-)kaders.



uitsnede kaart Ruimtelijke hoofdstructuur (bron: www.vrom.nl)

Provincie

Met het Streekplan 'Gelderland 2005' kiest de provincie voor de versterking van de ruimtelijke kwaliteit in Gelderland.

In het Streekplan 'Gelderland 2005' leggen Provinciale Staten de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen voor het provinciale grondgebied op hoofdlijnen vast.

Op provinciaal niveau richt men zich op kenmerken en waarden die van provinciaal belang worden geacht. Deze kenmerken en waarden zijn: natuur en water in het 'groenblauw raamwerk', en ruimtelijke ontwikkelingen in het 'rode raamwerk' van stedelijke functies en infrastructuur.

De rest van de provincie, het 'multifunctioneel gebied', wordt meer dan in het verleden het domein van de gemeenten. Zij werken daarvoor samen in regionaal verband. De bemoeienis van de provincie met dit multifunctioneel gebied is beperkt.

Op 29 juni 2005 hebben de Provinciale Staten van Gelderland het Streekplan vastgesteld. Dit is het eerste streekplan in Nederland dat is gebaseerd op de Nota Ruimte van het Rijk. Het streekplan is in nauw overleg met gemeenten, maatschappelijke organisaties, waterschappen en het Rijk opgesteld.

Binnen de kernen van de Noordwest-Veluwe kan de regionale behoefte aan woningbouw en bedrijventerreinen worden gerealiseerd.

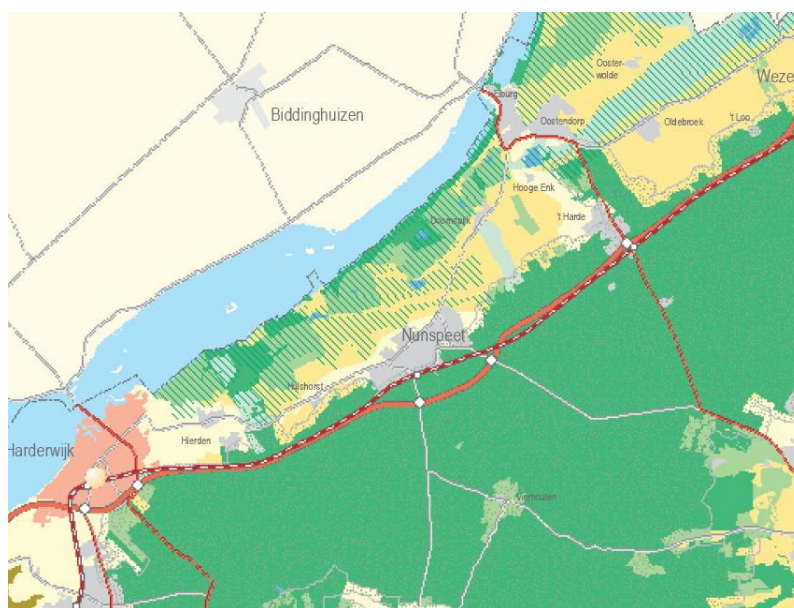
Het Gelders woonbeleid richt zich zowel op bestaand bebouwd gebied (herstructurering, transformatie) als op nieuw stedelijk gebied (uitbreiding). Eén van de belangrijkste ruimtelijke beleidsaccenten is:

*Het aanbod aan woningen en woonmilieus moet beter aansluiten bij de voorkeuren van bewoners. **Om deze reden bevordert de provincie vooral de realisatie van woningen voor ouderen en starters en van de woonmilieus centrum-stedelijk en landelijk wonen.** Voorts wil de provincie een versnelling bevorderen van herstructurering en transformatie van bestaand bebouwd gebied, het aanpakken van de stagnerende (nieuwbouw)productie, het vergroten van het aanbod aan levensloopbestendige woningen en wijken en het versterken van verscheidenheid en identiteit.*

Regionale structuurvisie

De regio Noord Veluwe bestaat uit de gemeenten Putten, Ermelo, Harderwijk, Nunspeet, Elburg, Oldebroek, Hattem, Heerde en Epe. De regio grenst aan de noord-westzijde aan de Randmeren met de provincie Flevoland aan de overkant, aan de oostzijde grotendeels aan de IJssel, tevens de grens met de provincie Overijssel en de zuidgrens van de regio loopt over het noordelijk deel van het Veluwemassief.

Het projectplan is gelegen in de kern Nunspeet. Op de beleidskaart ruimtelijke structuur, behorend bij het streekplan "Gelderland 2005", wordt de kern Nunspeet aangeduid als bebouwd gebied 2000, en is gelegen tussen enerzijds multifunctioneel gebied (noord, noord-west) en anderzijds Ecologische Hoofdstructuur (EHS) natuur (overige zijden).



uitsnede beleidskaart ruimtelijke structuur (bron: [www. Gelderland.nl](http://www.gelderland.nl))

De samenwerkende gemeenten in de regio Noord Veluwe hanteren in hun regionale structuurvisie voor de Noord-Veluwe ("Regionale structuurvisie Noord-Veluwe", januari 2004) de volgende hoofddoelstelling: "zorg dragen voor leefbare gemeenschappen in een hoogwaardige omgeving, waarbij natuur en landschap en leefbaarheid vanuit wederzijds respect met elkaar in evenwicht zijn". Deze doelstelling komt voort uit het breed verstaan van het begrip 'rentmeesterschap'. In het verlengde van de hoofdpogave wordt veel waarde gehecht aan sociale cohesie en participatie in sociale structuren van de kernen.

De regio hecht grote waarde aan een goede aansturing van de menselijke activiteiten, met respect voor de ruimtelijke kwaliteiten. De regio heeft, middels de regionale structuurvisie, vijf sturingswensen opgesteld, die de komende jaren veel aandacht zullen vragen bij het bereiken van de regionale hoofddoelstelling.

Eén van deze sturingswensen in de regionale structuurvisie luidt:

"Het spanningsveld op de woningmarkt dient opgelost te worden zodat er ruimte is voor met name jongeren en ouderen. Dit zal zoveel mogelijk de sociale participatie in de dorpen ondersteunen".

Gemeente

Integrale Ruimtelijke Toekomstvisie

De gemeente Nunspeet heeft in 2003 de Integrale Ruimtelijke Toekomstvisie 2015 (IRTV) vastgesteld.

Nunspeet manifesteert zich hierin als “een vitale gemeenschap in een gevarieerde woonomgeving. Het is een groene parel aan de rand van de Veluwe. Vanuit het organisch gegroeide en het historisch geworden wordt gestreefd naar het zijn en blijven van een levendige en gezonde gemeenschap. In dat kader wordt gestreefd naar het verhogen van het voorzieningenniveau”.

Vanuit deze IRTV heeft de gemeente Nunspeet het verder ontwikkelen van een gevarieerd woon- en leefmilieu tot prioriteit gesteld.

Het realiseren van woningen voor de doelgroep starters past geheel binnen deze uitgangspunten.

Woonvisie

In de Integrale Ruimtelijke Toekomstvisie (IRTV) wordt de visie op de ruimtelijke toekomst van de gemeente verwoordt.

Onder het motto “wonen in Nunspeet = wonen in een vitale gemeente” heeft de gemeente de uit de IRTV voortvloeiende inspanningen met betrekking tot het beleid op het gebied van wonen verwoordt in de woonvisie 2003-2015.

De huidige situatie wordt in de woonvisie als volgt omschreven:

In de huidige, gespannen woningmarktsituatie staat de positie van starters en in het bijzonder die van jongeren in Nunspeet onder druk. Doordat het puntensysteem is gebaseerd op een aantal maanden woonduur of inschrijfduur, hebben starters een achterstand ten opzichte van mensen die al een tijdje in de huidige woning wonen. Daarnaast staan in Nunspeet weinig woningen die specifiek bedoeld zijn voor startende jongeren met een bescheiden inkomen, zoals HAT-eenheden. In totaal bestaat slechts 3 procent van de Nunspeetse woningvoorraad uit meergezinswoningen in de goedkope huursector.

Als ambitie stelt de gemeente in de woonvisie:

Het vergroten van kansen voor jongeren heeft voor de gemeente een zeer hoge prioriteit. Nunspeet is traditioneel een kinderrijke gemeente. De laatste jaren heeft Nunspeet echter te kampen met een gering vertrekoverschot, dat deels wordt veroorzaakt door vertrek van jongeren.

En:

Het streven is om het aantal jongeren dat vanwege de slechte kansen op de woningmarkt vertrekt te beperken, door deze groep een kans te geven in Nunspeet een woning te vinden.

Verder stelt de gemeente:

Een deel van het tekort kan worden opgevangen door de bouw van specifieke jongerenhuisvesting. Dit komt tegemoet aan de alleen staande jongeren met een bescheiden inkomen. Deze jongeren zullen doorstromen op het moment dat de huishoudenssituatie verandert of ze genoeg verdienen om in een ruimere of luxere woning te gaan wonen. Met name locaties nabij voorzieningen en openbaar vervoer zijn aantrekkelijk voor jongeren.

Het voorliggende plan is specifiek bedoeld voor de jongeren of starters op de woningmarkt. De wooneenheden hebben een zodanige inhoud dat de woonkosten laag kunnen worden gehouden en de gewenste doorstroming een natuurlijk verloop zal krijgen. Kortom; het plan past exact op de woonvisie van de gemeente Nunspeet.

De raadscommissie ruimte en wonen van de gemeente Nunspeet heeft inmiddels in haar vergadering van 8 oktober 2009 positief op het verzoek geadviseerd.

5. bestemmingsplanwijziging

De gemeente Nunspeet is gevraagd om planologische medewerking te verlenen middels een procedure tot partiële herziening van het bestemmingsplan voor het bestemmen van de bestaande woning als twee starters eenheden.

Met de gemeente Nunspeet is inmiddels meerder malen overleg geweest over het voorstel. Zowel de welstandscommissie als de planoloog van de gemeente Nunspeet hebben positief gereageerd. Inmiddels heeft de gemeente aangegeven te willen meewerken aan het verzoek.

6. Milieu + planologie

Bodem

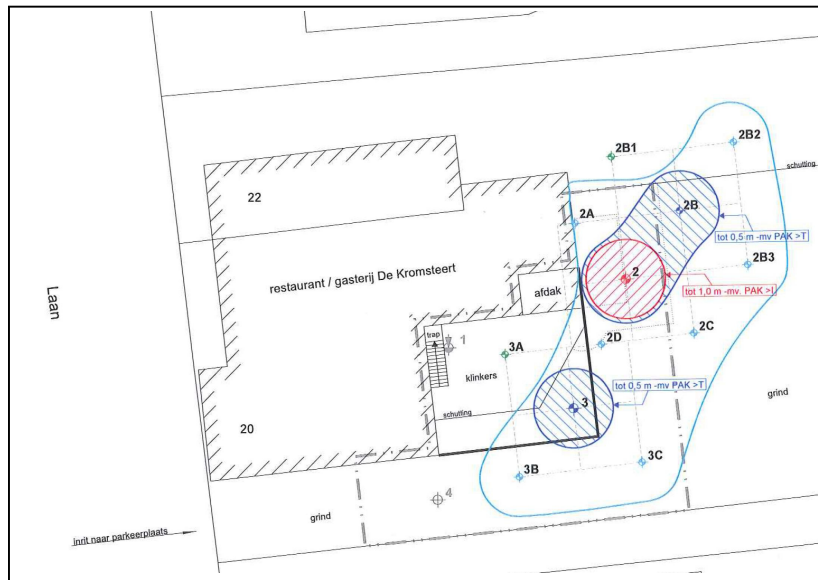
De mogelijkheid tot het eventueel aanwezig zijn van bodemverontreiniging kan van invloed zijn op de (financiële) haalbaarheid en uitvoerbaarheid van het project. Bij nieuwbouw of bij een herziening van het bestemmingsplan dient dan ook onderzoek gedaan te worden naar de aard van eventueel aanwezige verontreinigingen in relatie tot de hiervoor geldende normen en richtlijnen.

Bodemonderzoek 2007

In 2007 is het naastgelegen restaurant uitgebreid.

Door dhr B. Timmer is destijds aan de firma Grondvitaal Bodemonderzoek / Asbestinventarisatie uit Putten opdracht verstrekt voor het uitvoeren van een aantal milieutechnische bodemonderzoek op het onderhavige terrein. De volgende rapporten zijn daarvan het resultaat:

- verkennend bodemonderzoek d.d. 13 december 2006
- afperkend onderzoek grond d.d. 12 april 2007
- plan van aanpak sanering vaste bodem



overzicht boorpunten afperkend onderzoek (bron: Grondvitaal)

CONCLUSIES

Op bovenstaand boorpuntenoverzicht uit het afperkend onderzoek is te zien dat er twee boringen zijn verricht op het betreffende perceel ten tijde van de uitbreiding op nummer 20.

Met name boring zB1 ligt het dichtst bij de achteruitbreiding van nummer 22. op het overzicht staat de boring groen aangegeven wat betekent dat de grond ter plekke niet verontreinigd is.

In hetzelfde onderzoeksrapport staat aangegeven onder 1.4:

De analyseresultaten van de separate grondmonsters uit boring 2B1, 2B2, 2B3 (van 0 tot 0,5), boring 2B (van 0,5 tot 1,0) en boring 2 (van 1,0 tot 1,5m) geven geen aanleiding meer tot voortzetting van de afperking.

In hetzelfde onderzoeksrapport staat aangegeven onder 1.7:

De analyseresultaten van de monsters uit boring 3A en 2B1 geven geen overschrijding van de streefwaarde (PAK) te zien.

AANBEVELING

Overwegende dat:

- op het betreffende perceel sinds het aangehaalde onderzoek slechts woonactiviteiten hebben plaatsgevonden,
- de boringen op het betreffende perceel geen enkele aanleiding geven tot het verdenken van de grond,
- de geplande uitbreiding slechts circa 11 m² bedraagt

lijkt het niet zinvol een verkennend bodemonderzoek uit te voeren omdat de uitslag daarvan al min of meer vast staat

Asbest:

Tijdens visuele inspectie van terrein en woonhuis zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen.

De gemeten grondwaterstand op het terrein ligt op 1,90 m onder het maaiveld.

ALGEHELE CONCLUSIE

Met betrekking tot het voorgenomen gebruik van de onderzochte locatie, zijn milieutechnisch geen beperkingen aan te geven.

Hoewel het merendeel van de boringen van het onderzoek bij nummer 20 staan, geeft dit onderzoek voldoende indicatie voor de bodemkwaliteit op nummer 22. Daarbij gaat het slechts om een uitbreiding van ±11 m². In dit geval is een bodemonderzoek voor de bouwvergunning niet noodzakelijk.

De volledige rapportage van het verkennend bodemonderzoek is als bijlage bijgevoegd.

Waterhuishouding

Algemeen

Het plan ligt aan de Laan 22 en valt binnen bestaand stedelijk gebied. Het betreft een lichte uitbreiding van een bestaand gebouw. 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. 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.

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

Oppervlaktewater

In de omgeving van dit plan bevindt zich geen oppervlaktewater. 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

In de nabijheid van het plangebied bestaat het riool uit een gemengd stelsel. Het rioolstelsel en de RWZI zijn voldoende groot voor aansluiting van de uit dit plan voortkomende extra afvoer.

Procedures

Doordat dit plan kleiner dan 10 woningen is, buiten Keurzones valt, het geen HEN-water inclusief beschermingszone betreft, 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.

Besluit Luchtkwaliteit 2005

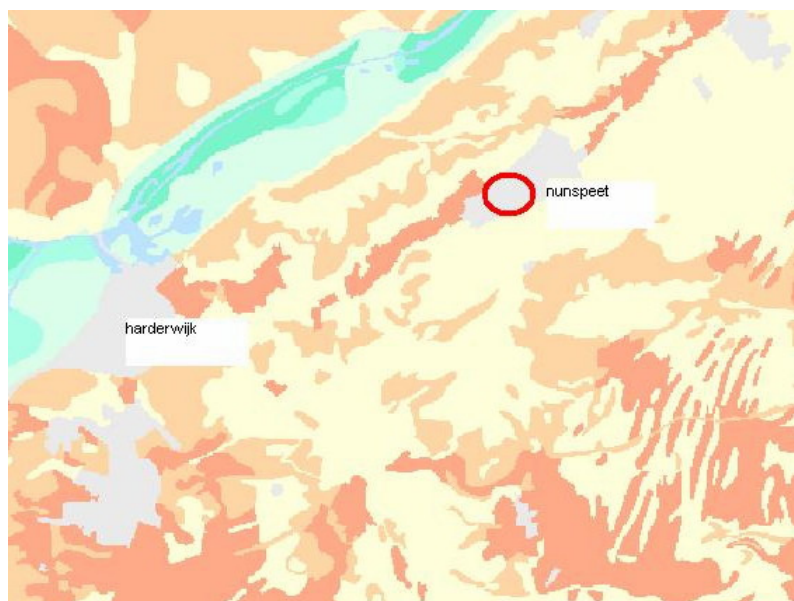
Volgens de nieuwe Wet luchtkwaliteit die op 15 november 2007 in werking is getreden is geen afzonderlijke toets nodig op de grenswaarde. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit uit 2005 en is een implementatie van de Europese kaderrichtlijn luchtkwaliteit en de vier dochterrichtlijnen, waarin onder andere grenswaarden voor de luchtkwaliteit ter bescherming van mens en milieu zijn vastgesteld.

Nederland kan in 2010 niet overal voldoen aan de Europese grenswaarden voor fijn stof en stikstofdioxide, waardoor de realisatie van grote ruimtelijke ontwikkelingen onder druk staat. Het doel van de Wet luchtkwaliteit is het verbeteren van de luchtkwaliteit, zodat in 2015 aan de Europese eisen wordt voldaan en huidige belemmeringen voor gewenste ontwikkelingen zo veel mogelijk worden weggenomen. De kern van de Wet is het 'Nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit'. Dit instrument wordt door de Rijksoverheid gecoördineerd en bevat de ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit 'in betekenende mate' verslechteren en maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

Projecten die 'niet in betekenende mate' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit, hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet langer afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. Per 1 augustus 2009 ligt de grens van 'niet in betekenende mate' bij 3% van de grenswaarde van een stof. Met behulp van de NIBM-tool is gemakkelijk aan te tonen dat het plan kan worden aangemerkt als NIBM.

Archeologie en Cultuurhistorie.

Het plangebied ligt in de kern Nunspeet. Op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) staat de kern Nunspeet als niet gekarteerd.



uitsnede indicatieve kaart archeologische waarden (bron: rijksdienst voor archeologie, cultuurlandschap en monumenten)

De bestemmingsplanwijziging heeft betrekking op het wijzigen van een bestaand pand. De uitbreiding is slechts circa 11m² groot. Een archeologisch onderzoek lijkt daardoor niet zinvol en is derhalve achterwege gelaten.

Vogel- en Habitatrichtlijn.

De vogelrichtlijn en de habitatrichtlijn zijn in respectievelijk 1979 en 1992 door de Europese Gemeenschap resp. Europese Unie opgesteld. Momenteel lopen de procedures om beide richtlijnen samen te vatten (Natura-2000). De habitatrichtlijn beoogt de biologische diversiteit te waarborgen, door het in stand houden van de natuurlijke en halfnatuurlijke leefgebieden en de wilde flora en fauna. De vogelrichtlijn regelt bescherming, beheer en de regulering van vogelsoorten in Europese landen.

Het terrein, gelegen in de kern van Nunspeet, valt zowel buiten het habitatrichtlijngebied als buiten het vogelrichtlijngebied. Zowel de habitatrichtlijn als de vogelrichtlijn zijn op het terrein niet van toepassing en er behoeft om die reden geen nader onderzoek in het kader van één van beide richtlijnen plaats te vinden.

Wet Geluidhinder

Adviesburo van der Boom heeft een akoestisch onderzoek gedaan naar de geluidbelasting van het wegverkeer en de geluidwerende voorzieningen en daarvan gerapporteerd in een verslag d.d. 15 april 2010.

Conclusie

De geluidbelasting is maximaal 56 dB (exclusief aftrek ex. art 110 g Wgh) ofwel 51 dB inclusief aftrek ex. art 110g Wgh) en de akoestische kwaliteit is redelijk te noemen. Alhoewel het hier een iets hogere waarde betreft is toch een goed leefbaar woonklimaat gerealiseerd, mede gezien de zeer gunstige ligging van de woningen nabij het centrum met alle bijbehorende voorzieningen, aan een lommerrijke laan. Bovendien betreft het een bestaand pand dat al vele jaren als woning heeft gefunctioneerd. De woonfunctie verandert niet. De geluidwering van de gevel moet wel voldoen aan het bouwbesluit zoals in het rapport is omschreven (aandachtspunt hierbij is vooral de ventilatievoorzieningen).

Hinderlijke bedrijven

De mogelijke hinder van het naastgelegen restaurant 'Gasterij de Kromsteert' is onderzocht. Daarbij is gekeken naar aspecten van geluid en geur. Na onderzoek ter plaatse en navraag bij buurtbewoners is gebleken dat er geen belemmeringen zijn die van invloed kunnen zijn op het plan voor nummer 22. er is dan ook geen reden om aanvullende maatregelen te nemen. Verder zijn geen mogelijk hinderlijke bedrijven in de omgeving te vinden.

Infrastructuur

Voor de wooneenheden ligt de CROW parkeernorm op minimaal 1,5 p.p. per appartement. Op het terrein naast de eenheden is voldoende plaats voor 4 te parkeren auto,s waardoor in voldoende mate aan de norm wordt voldaan.

7. Ruimtelijke inpassing

Ruimtelijke inpassing

De geplande verbouwing vindt voor het overgrote deel plaats binnen de bestaande bebouwing.

Verder is de geplande uitbreiding gering. Deze steekt aan de achterzijde niet voorbij het naastgelegen restaurant en heeft daardoor nauwelijks invloed op de ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing.

Het plan is in met het Gelders Genootschap (welstandadvisering) besproken en inmiddels van een positief welstandadvies voorzien.

Groen / beplanting

Omdat de voorgevel van de bebouwing aan de straat ligt is er geen ruimte voor groen langs de Laan. De situatie blijft wat begroeiing betreft als bestaand.

8. Financiële paragraaf

Economische uitvoerbaarheid.

Het betreffende plan is een initiatief van een zelfstandige persoon. Voor de Gemeente Nunspeet heeft het betreffende plan dan ook geen financiële consequenties. Er behoeven geen specifieke infrastructurele of andere voorzieningen, buiten de normale aansluitingen zoals riolering etc., te worden aangelegd.

Planschade ex. Art 6.1 Wro

Met betrekking tot eventuele planschade ex. Art 6.1 Wro zal door de ontwikkelaar met betrokkene(n) een planschadeovereenkomst worden gesloten.

Bijlage 1
rapportage verkennend bodemonderzoek en
afperkend onderzoek grond

Bijlage 2

akoestisch onderzoek