



Slaa + van Asselt architecten BNA

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

datum

juli 2010

project

nieuwbouw woonhuis met bijgebouw
(functieverandering)
aan de Heetkamp 46 te Elspeet

projectnr.:

0921

onderwerp

ruimtelijke onderbouwing

INHOUD:

1. Inleiding
 - aanleiding
2. Plan
 - planomschrijving
3. Gebied
 - locatie
 - vigerend bestemmingsplan
4. Beleid
 - rijk
 - nota ruimte
 - provincie
 - streekplan 'Gelderland 2005'
 - regio
 - streekplanuitwerking functieverandering
 - kwalitatief woonprogramma 2005-2014
 - gemeente
 - integrale ruimtelijke toekomstvisie
 - woonvisie 2003-2015
5. Bestemmingsplanwijziging
6. Milieu + Planologie
 - bodem
 - bodemonderzoek 2010
 - asbestinventarisatie
 - waterhuishouding
 - besluit luchtkwaliteit 2005
 - archeologie en cultuurhistorie
 - Natuurtoets
 - Flora en faunawet
 - wet geluidhinder
 - hinderlijke bedrijven
 - infrastructuur
7. Ruimtelijke inpassing
 - ruimtelijke inpassing
 - groen / beplanting
8. Financiële paragraaf
 - economische uitvoerbaarheid.
 - planschade ex art. 6.4 Wro
9. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

bijlagen:

1. rapportage Verkennend bodemonderzoek
2. rapportage Asbestinventarisatie
3. rapportage Natuurtoets
4. rapportage Wet Geluidhinder
5. rapportage Erftransformatie

1. inleiding

Aanleiding

Dhr. A. Frens is eigenaar van het perceel met opstallen gelegen aan de Heetkamp 46 in Elspeek. Op het betreffende perceel ligt een agrarische bestemming met agrarisch bouwblok. De aanwezige bebouwing bestaat uit een bedrijfswoning met diverse agrarische opstallen. Het perceel Heetkamp 46 ligt in het bestemmingsplan Agrarische Enclave.

Door dhr. Frens is het voornemen opgevat om het overgrote deel van de agrarische gebouwen te slopen en in het kader van functieverandering een nieuwe woning aan de Heetkamp te bouwen en de bestaande woning Heetkamp 46 te splitsen in een dubbele woning.

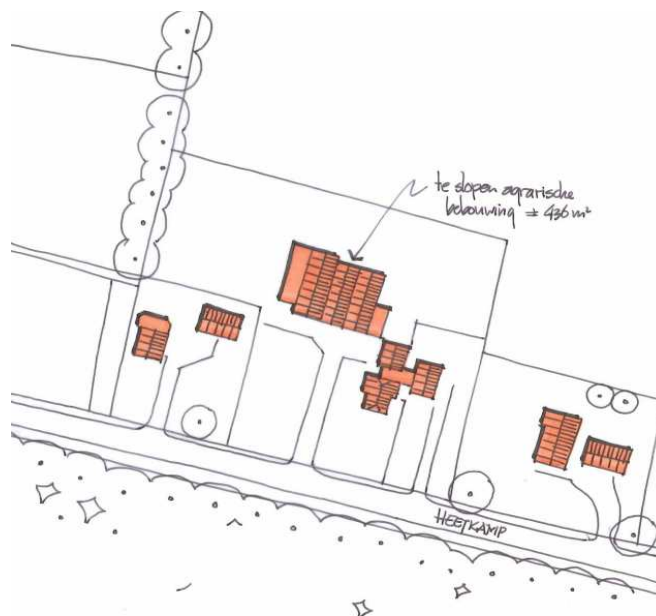
Dhr. A. Frens vraagt de gemeenteraad van de gemeente Nunspeet om planologische medewerking voor een bestemmingsplanwijziging in het kader van de nota functieverandering (streekplanuitwerking regio Noord-Veluwe) alsmede toekenning van een zelfstandige woonfunctie aan de bestaande wooneenheid Heetkamp 46a.

2. plan

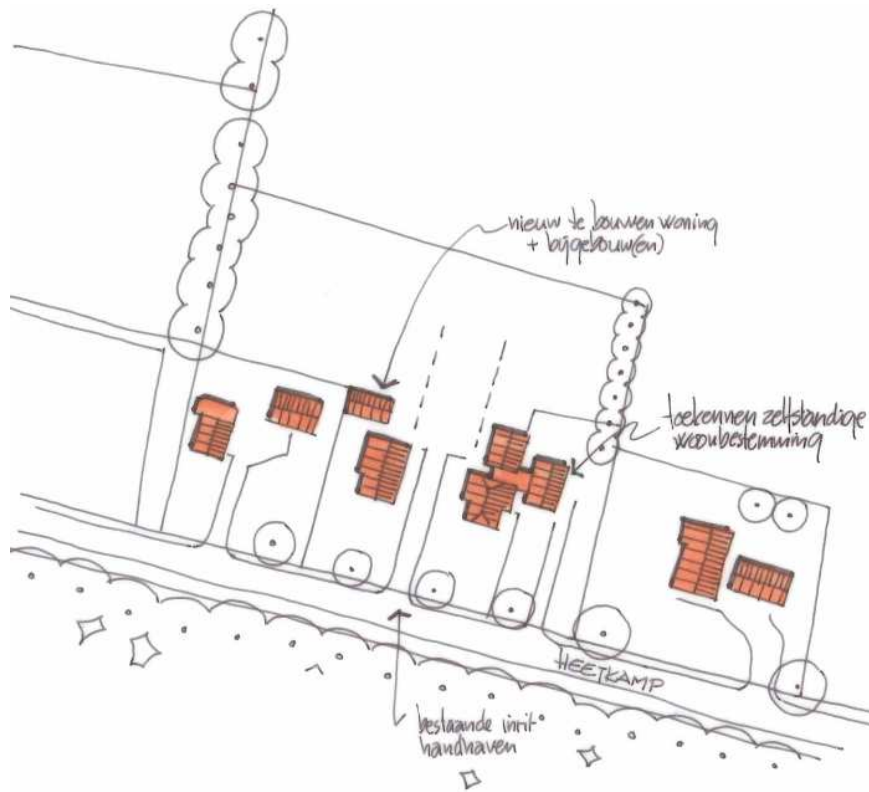
Planomschrijving

Het ligt in de bedoeling om op de betreffende locatie circa 436 m² aan bestaande agrarische gebouwen in het geheel te amoveren en te vervangen door één nieuwe vrijstaande woning met daarbij maximaal 75 m² aan bijgebouw(en). De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning en krijgt de mogelijkheid om 75 m² nieuw bijgebouw te bouwen als herbestemming van de te slopen garage welke onderdeel uitmaakt van de te slopen agrarische bebouwing. Daarnaast wordt een zelfstandige woonbestemming toegekend aan de bestaande woonfunctie Heetkamp 46a met een mogelijkheid tot het bouwen van maximaal 40 m² aan bijgebouwen.

De vormgeving en typologie van de nieuw te bouw woning is evenals de bestaande omgeving eenvoudig van opzet en zal door materiaal en kleurgebruik een samenhangend geheel gaan vormen. Uitgegaan dient te worden van een heldere vormgeving met een kaprichting haaks op de weg.



Bestaande situatie (tek.: Slaa + van Asselt architecten BNA)

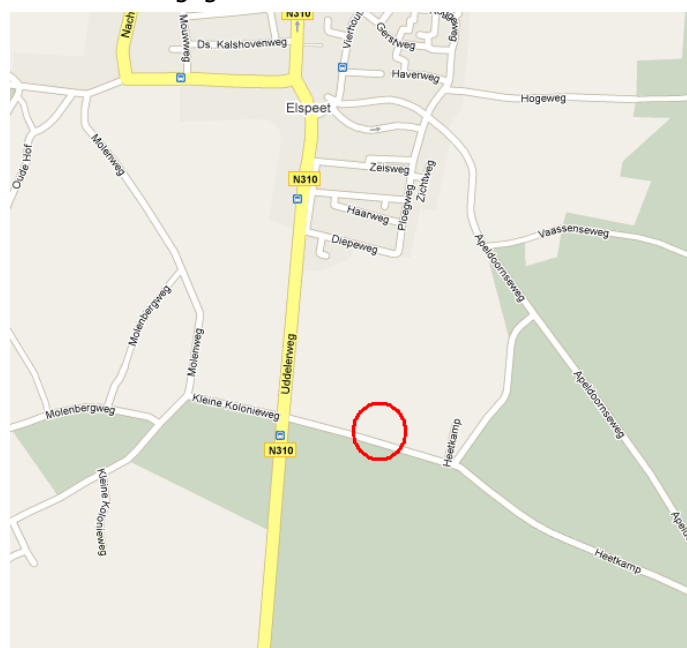


Nieuwe situatie (tek.: Slaa + van Asselt architecten BNA)

3. gebied

Locatie

De betreffende locatie is gelegen aan de Heetkamp, nummer 46 te Elspeet. Op onderstaande kaartuitsnede van de kern Elspeet is het plangebied rood omcirkeld aangegeven.

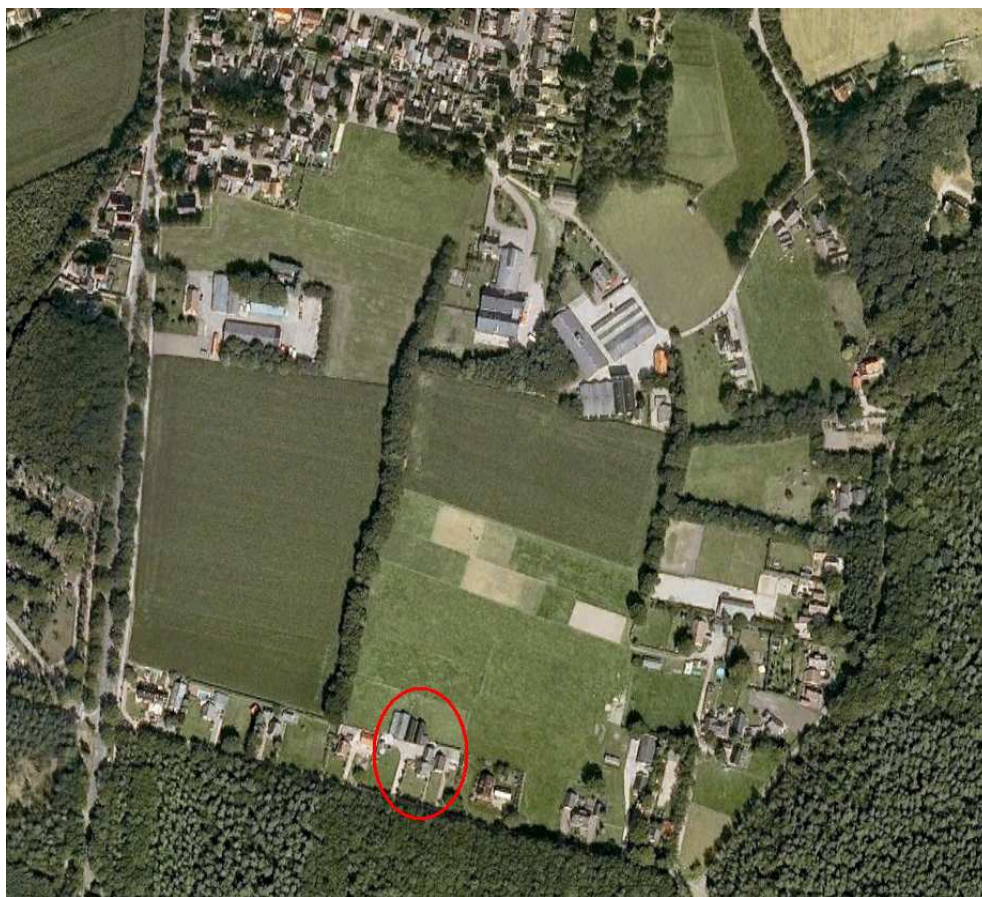


bron: stadindex.nl

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

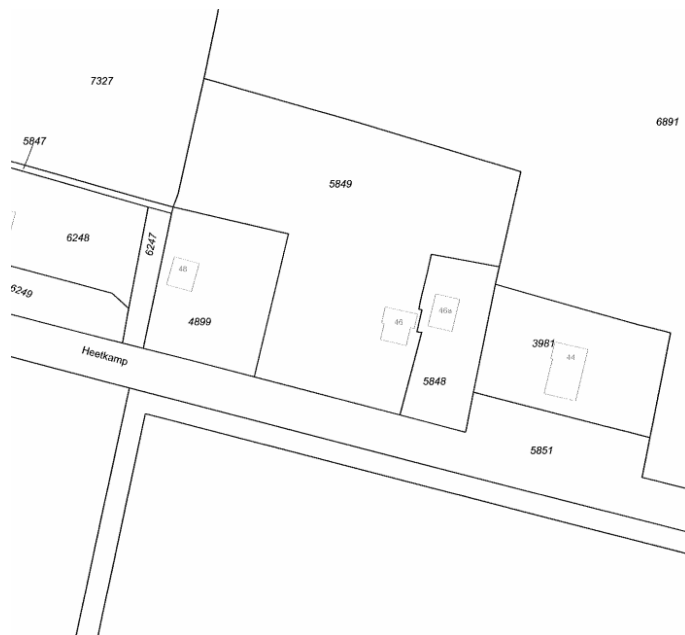


eigen foto Slaa + van Asselt architecten BNA



uitsnede luchtfoto (bron: Google earth)

Het plangebied wordt gevormd door de percelen, kadastraal bekend Gemeente Nunspeet, sectie F, nummer 5849 en kadastraal bekend Gemeente Nunspeet, sectie F, nummer 5848. Zie hiervoor onderstaande uitsnede van de kadastrale kaart.



Uitsnede kadastrale kaart

vigerend bestemmingsplan

Het perceel Heetkamp 46 ligt in het bestemmingsplan Agrarische Enclave. Op het onderhavige perceel ligt de bestemming "Agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarden" met een agrarisch bouwblok. Binnen het agrarisch bouwblok is bebouwing ten behoeve van de agrarische bestemming toegestaan met daarnaast maximaal één bedrijfswoning met een inhoud van maximaal 600 m³.



uitsnede bestemmingsplankaart (bron: gemeente Nunspeet)

Het betreffende perceel ligt aan de flank van de stuwwal van de Veluwe en het kenmerkende esdorpenlandschap rondom Elspeet. Door deze ligging zijn de betreffende gronden ook bestemd voor de instandhouding van de aanwezige landschaps- en natuurwaarden. Meer specifiek zijn deze gronden bestemd voor de instandhouding van het kleinschalige landschap, de openheid van het landschap en de aanwezige reliëfwaarden van de stuwwal.

4. beleid

Rijk

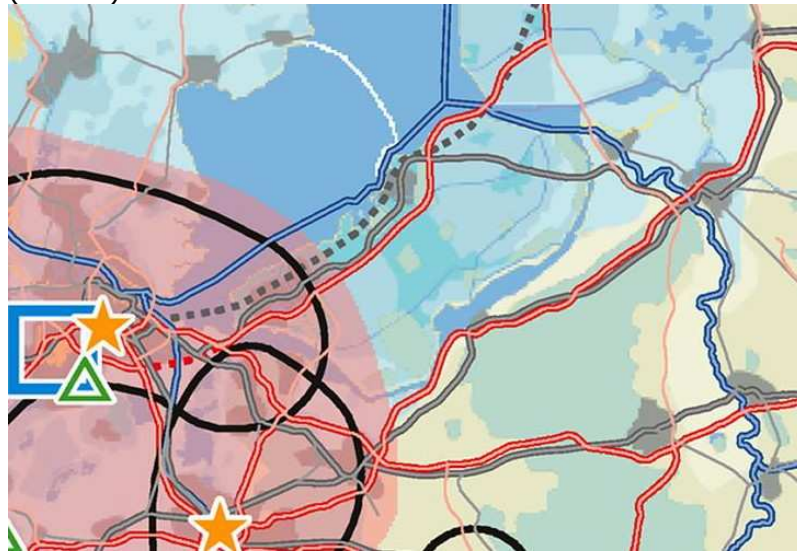
Nota Ruimte

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

Streekplan 'Gelderland 2005'

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

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.

Regio

Streekplanuitwerking Functieverandering

Het streekplan Gelderland 2005 geeft beleidskaders voor functieverandering van gebouwen in het buitengebied. In het streekplan geeft de provincie aan de regio's de mogelijkheid om in regionaal verband specifiek beleid te ontwikkelen voor functieverandering van gebouwen in het buitengebied.

De Regio Noord-Veluwe heeft van deze mogelijkheid gebruik gemaakt door een Streekplanuitwerking Functieverandering uit te werken. Hiermee kan in een specifiek aangeduide regio in afzonderlijke gebieden maatwerk worden geleverd zodat de ruimtelijke en sociale kwaliteit van dat gebied nu en in de toekomst zo veel mogelijk gewaarborgd blijft. Het voorliggend plan is zo'n plan waar maatwerk moet worden toegepast.

Om te voorkomen dat het buitengebied verrommelt en de leefbaarheid van het landelijk gebied achteruit zal gaan, worden mogelijkheden geboden voor hergebruik van de vrijgekomen (agrarische) bebouwing via het opstarten van nevenactiviteiten of functieverandering naar werken of wonen.

Wonen is een geschikte vorm van (her)gebruik van vrijgekomen gebouwen in het buitengebied. Gezien de aard, constructie, situering en dergelijke van de bestaande agrarische bebouwing is hergebruik van de deze bebouwing vaak niet mogelijk (onder meer bij kalverstallen, kippenschuren en varkensstallen). Sloop en herbouw zijn dan gewenst.

Door middel van functieverandering kan tegemoet gekomen worden aan de vraag naar landelijk wonen, zonder dat hiervoor nieuwe bouwlocaties in het buitengebied toegevoegd moeten worden.

Bij functieverandering naar wonen kan in principe maximaal 50% van de bebouwing worden gebruikt voor wonen, waarbij in basis een minimale sloopgrens van 500 m² geldt. Uitgangspunt (basisregel) hierbij is het realiseren van meerder woningen onder één dak. Naast de hiervoor genoemde basisregel is het mogelijk om onder aanvullende voorwaarden twee woongebouwen of één enkele vrijstaande woning te bouwen. Onder aanvullende voorwaarden kan onder andere worden verstaan het realiseren van een extra ruimtelijke kwaliteitsimpuls, zoals extra landschappelijke versterking. De exacte invulling is afhankelijk van de omgevingskwaliteit, het bestaande ensemble en het woningprogramma.

De plangebied ligt binnen het multifunctioneel gebied – multifunctioneel landschap. Verder grenst het direct aan de Ecologische Hoofdstructuur en Natura 2000-gebied de Veluwe. Door deze situering valt er door het verdwijnen van een agrarisch bedrijf op deze locatie extra milieuwinst te behalen.

Kwalitatief Woonprogramma 2005-2014 (KWP2)

Om tot uitvoering te komen van het regionaal gedifferentieerd woonbeleid heeft de provincie Gelderland afspraken gemaakt met de regio's en de daarin samenwerkende gemeenten en de woningcorporaties over de realisering van het regionaal kwalitatief woonprogramma.

Dit regionaal afsprakenpakket over de ambities en opgaven op het gebied van wonen is voor de eerste keer vastgelegd in het Kwalitatief Woonprogramma Gelderland 2000-2009 (KWP1), het derde deel c van de Woonvisie. De delen b en c van de Woonvisie zijn in april 2004 vastgesteld door het College van Gedeputeerde Staten.

Anderhalf jaar na de vaststelling van deel c van de Woonvisie Gelderland is deze geactualiseerd voor de periode 2005-2014. Met de vaststelling van het Kwalitatief Woonprogramma 2005-2014 (kortweg KWP2 genoemd) is het KWP1 vervallen.

In paragraaf 5.5 van het Kwalitatief Woonprogramma wordt aangegeven dat met de gemeente Nunspeet is afgesproken dat zij zich extra inspant om in het buitengebied het woonmilieu landelijk wonen primair te realiseren door functieverandering, hergebruik bestaande gebouwen en woningsplitsing (ambitie-indicatie voor de regio 90%), en secundair door nieuwbouw (in de vorm van uitbreiding van kernen);

Verder zal de gemeente Nunspeet zich in regionaal verband extra inspannen om mee te werken aan het *in de periode 2005 tot en met 2014 in de regio Noord-Veluwe realiseren van 9.500 woningen netto*.

Gemeente

Integrale Ruimtelijke Toekomstvisie (IRTV)

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 IRTV geeft een aantal kaders voor de toekomst van het wonen in Nunspeet:

- Een aantrekkelijke woongemeente met een gevarieerd woonklimaat, passend binnen het landelijk karakter van de kernen.
- Een levendige en vitale woongemeente met voldoende kansen op de woningmarkt voor de eigen inwoners om een wooncarrière te doorlopen.
- Faciliteren van een geleidelijke bevolkingsgroei van 26.500 inwoners in 2002 naar 30.000 inwoners in 2015.
- Benutten van de kansen die de groene omgeving biedt voor dure woningen in het groen.

Woonvisie Nunspeet 2003 - 2015

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.

In de woonvisie wordt aangegeven dat de gemeente vitaal wil blijven en streeft naar groei. Ze wil daarbij: *specifiek ruimte bieden aan gezinnen in de leeftijdscategorie 25-40 jaar. Het gaat daarbij om startende en gevorderde gezinnen. De laatste groep stelt hogere eisen aan kwaliteit van de woning en laten zich daarnaast in hun woonvoorkeuren ook leiden door sfeer, identiteit van de woonomgeving.*

In paragraaf 3.3. staat onder 'aanpak' verwoordt: *Om tegemoet te komen aan de vraag naar meer kwaliteit van vooral gevorderde gezinnen is in het nieuwbouwprogramma ruimte voor uitbreiding van de voorraad luxere koop (twee-onder-een-kap en vrijstaand). Daarbij wordt veel aandacht besteed aan de identiteit van de woonomgeving. De uitbreiding moet passen binnen de bestaande karakteristieken van de kernen.*

Hoofdstuk 4 geeft aan dat de kwaliteit van wonen niet alleen bepaald wordt door de woning zelf maar zeker zo veel door de omgeving, het woonmilieu. Juist het unieke samenspel van woningen, omgevingskenmerken en bewoners

maakt van een woongebied een succes of niet. *Veranderingen in de woningvoorraad moeten de landschappelijke en cultuurhistorische karakteristieken van de kernen intact laten en waar mogelijk versterken.*

Over de gevorderde wooncarrière schrijft de woonvisie: *Binnen Nunspeet woont ook een groot aantal huishoudens dat al wat verder in de leeftijd en wooncarrière is gevorderd. De financiële mogelijkheden en kwaliteitswensen van deze groep woonconsumenten zijn vaak behoorlijk ruim bemeten. De wens gaat uit naar meer ruimte en luxe. Het belang van een karakteristieke woonomgeving neemt toe. Nunspeet heeft alle eigenschappen in de woonomgeving, maar een te klein aanbod luxere woningen om deze huishoudens te kunnen verleiden te verhuizen.*

CONCLUSIE BELEID.

Aan de hierboven in zowel de streekplanuitwerking functieverandering, het kwalitatief woonprogramma KWP, de Integrale Ruimtelijke Toekomstvisie IRTV als Woonvisie Nunspeet 2003-2015 genoemde aandachtspunten komt het onderhavige plan aan de Heetkamp tegemoet. Het past daarmee binnen de diverse beleidsuitgangspunten van de gemeente Nunspeet.

5. bestemmingsplanwijziging

De gemeente Nunspeet is gevraagd om planologische medewerking te verlenen middels een procedure tot partiële herziening van het bestemmingsplan Agrarische Enclave voor het bestemmen van de bestaande bedrijfswoning als burgerwoning en de bouw van een nieuwe vrijstaande woning met bij iedere woning maximaal 75 m² bijgebouwen, alsmede de toekenning van een zelfstandige woonfunctie aan de bestaande wooneenheid Heetkamp 46a met maximaal 75 m² aan bijgebouw(en).

Over het voorliggende plan is reeds overleg geweest met de gemeente Nunspeet. Door het college van Burgemeester en Wethouders is middels een schrijven reeds medewerking tot gevraagde wijziging toegezegd. Hierbij is met name ook rekening gehouden met de in hoofdstuk 4 onder streekplanuitwerking functieverandering benoemde extra te behalen milieuwinst door de ligging van het plangebied direct aan de Ecologische hoofdstructuur en Natura 2000-gebied de Veluwe.

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 2010

In opdracht van dhr. A. Frens is door het bureau Grondvitaal bodemonderzoek/asbestinventarisatie een verkennend bodemonderzoek binnen het betreffende plangebied uitgevoerd. Het onderzoek is uitgevoerd conform NEN 5740. De uitkomsten hiervan zijn vastgelegd in een rapportage met het projectnummer: 916151 met de datum 25 januari 2010.



overzicht boorpunten verkennend bodemonderzoek (bron: Grondvitaal)

BOORPUNTEN

Op bovenstaand boorpuntenoverzicht uit de rapportage van verkennend bodemonderzoek is te zien dat er in totaal acht boringen zijn verricht op het betreffende perceel. In het onderzoek is ook het gebied rondom het verwijderde leidingwerk (actie Tankslag) meegenomen.

CONCLUSIES

A. Gehele terrein.

In de boven en ondergrond is geen overschrijding van de achtergrondwaarden aangetroffen.

B. Leidingwerk en ondergrondse tank.

In het boven- en ondergrondmengmonster is geen overschrijding van de achtergrondwaarden aangetroffen. Ook heeft de grondboring ter plaatse van de ondergrondse tank geen aanwijzingen voor een bodemverontreiniging opgeleverd.

Grondwater.

Het grondwaterpeil bevond zich ten tijde van de monsternamen op een grotere diepte dan 5,0 m beneden het maaiveld. Overeenkomstig de voorschriften is het nemen van een grondwatermonster achterwege gelaten.

Asbest:

Tijdens visuele inspectie van terrein en de monsternamen van de grond zijn geen asbestverdachte materialen op of in de bodem aangetroffen.

ALGEHELE CONCLUSIE

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

RAPPORTAGE.

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

Asbest

Op 4 november 2009 is in opdracht van dhr. Frens door Grondvitaal BV Asbestinventarisatie/bodemonderzoek uit Putten een volledige asbestinventarisatie conform SC-540 en aanverwante normen en richtlijnen uitgevoerd ten behoeve van de sloop van de aanwezige agrarische bebouwing op de perceel Heetkamp 46. De uitkomsten hiervan zijn vastgelegd in een rapportage met het projectnummer: AS09172 met de datum 18 november 2009.

ANALYSE

Uit de visuele inspectie en monsternamen van de diverse te slopen bebouwingen op het perceel komt naar voren dat met name op de daken van de betreffende bebouwing asbesthoudende materialen zijn aangetroffen. Een kort overzicht wordt hieronder weergegeven:

- dak schuur: asbestcement golfplaten
- daken stallen: asbestcement golfplaten (dakvlakken, verhoogde nokken, nokstukken) en vlakke asbestcementplaat (ventilatiekoker)
- dak garage: asbestcement golfplaten.

Zie voor een volledig overzicht van de onderzoekresultaten de bijgevoegde rapportage.

De aangetroffen asbesthoudende onderdelen zijn op basis van het gevalideerde systeem SMA-rt geclassificeerd en ingedeeld in risicoklasse 2.

AANBEVELING

Gezien de risicoklasse indeling van de aangetroffen asbesthoudende onderdelen moeten de te verrichten sloopwerkzaamheden ten allen tijde worden opgedragen aan een erkend en SC-530 gecertificeerd sloopbedrijf. Tijdens het uitvoeren van de sloopwerkzaamheden dient het uitvoerende sloopbedrijf de resultaten van zoals omschreven in de volledige asbestinventarisatie als leidraad te nemen. Bij twijfel over samenstelling van asbestverdachte materialen dienen deze eerst onderzocht te worden alvorens tot verwijdering hiervan wordt overgegaan.

RAPPORTAGE.

De volledige rapportage van de volledige asbestinventarisatie is als bijlage bijgevoegd.

Waterhuishouding

ALGEMEEN

Het plan ligt aan de Heetkamp 46 in Elspeet en valt buiten bestaand stedelijk gebied. 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. 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. In het kader van de verlening van de bouwvergunning zal hieraan de nodige aandacht worden besteed. 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. 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. 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 vuilwater (DWA) wordt door middel van drukriolering afgevoerd. Op dit riool mag geen hemelwater (RWA) worden aangesloten. Het hemelwater binnen het plangebied zal niet afgevoerd worden naar de riolering, maar zal binnen het plangebied worden geïnfiltreerd. Door aandacht te besteden bij het verlenen van de bouwvergunning voor het niet toepassen van uitlogende materialen wordt voorkomen dat het te infiltreren hemelwater het grond- en/of oppervlaktewater verontreinigt.

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.

Eventueel benodigde vergunningen worden niet met deze waterparagraaf geregeld en zullen via daarvoor bedoelde procedures verkregen moeten worden.

Besluit Luchtkwaliteit

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. Conform de Handreiking Luchtkwaliteit NIBM ligt de grens van 'niet in betekenende mate' volgens de gelijknamige AmvB bij 1% van de grenswaarde van een stof. Voor fijn stof en stikstofdioxide betekent dit een maximale toename van 0,4 Sg/m³. Hiervan is volgens de ministeriële regeling sprake bij de realisatie van woningbouwprojecten tot 500 woningen met één ontsluitingsweg of bij 1000 woningen met twee ontsluitingswegen of bij 3,3 hectare b.v.o kantoren.

Archeologie en Cultuurhistorie.

Gezien de beperkte omvang van het plan, de projectie van een deel van de bebouwing bouwen op reeds bestaande schuren, bodemverstoring ter plaatse en de locatie is een archeologisch onderzoek weinig zinvol is. Dit onderzoek is derhalve dan ook achterwege gelaten.

Natuurtoets.

Flora- en Faunawet.

Door het slopen van een aantal agrarische gebouwen en nieuwbouw van een vrijstaande woning binnen het plangebied, welke direct grenst aan het Natura 2000-gebied de Veluwe, vallen negatieve effecten van de te verrichten handelingen niet op voorhand uit te sluiten.

In het kader hiervan is aan buro Bakker opdracht verstrekt tot het uitvoeren van een quickscan om na te gaan of, en zo ja welke mogelijk negatieve effecten er op zouden kunnen treden. Door de ligging direct aan het Natura 2000-gebied de Veluwe is, alhoewel het plangebied buiten de begrenzing van dit gebied ligt, het bos tegenover de projectlocatie tot ongeveer 150 meter afstand vanaf de locatie onderzocht.

ONDERZOEK.

Op de betreffende locatie is onder andere onderzoek gedaan in het kader van:

- de Flora- en Faunawet
- Natuurbeschermingswet 1998 en Natura 200-gebied de Veluwe
- Ecologische Hoofdstructuur

CONCLUSIES en CONSEQUENTIES

Vleermuizen.

De mogelijkheid voor verblijfplaatsen van vleermuizen op projectlocatie kan niet worden uitgesloten. Het uitvoeren van een nader onderzoek naar verblijfplaatsen van vleermuizen wordt daarom noodzakelijk geacht.

Broedvogels.

De opstallen zijn in principe geschikt voor de boerenwaluw. Er zijn echter geen bewijzen van recente bewoning aangetroffen. Wanneer de sloop in het broedseizoen, periode van eind april tot en met juli, plaatsvindt dienen de te slopen opstallen voor aanvang van de werkzaamheden gecontroleerd te worden op aanwezigheid van broedende boerenwaluwen. Bij aanwezigheid van broedende vogels dienen de werkzaamheden ten allen tijde buiten het genoemde broedseizoen plaats te vinden. Bij afwezigheid van broedvogels ontbreekt de noodzaak om met het broedseizoen rekening te houden.

Natuurbeschermingswet 1998 en Natura 2000-gebied de Veluwe.

Uit een onderzoek in het gebied vallend onder de invloedssfeer van de projectlocatie kan geconcludeerd worden dat een uitgebreide toetsing aan de Natuurbeschermingswet niet noodzakelijk is. Mogelijke effecten op natuurwaarden, waarvoor Natura 200-gebied de Veluwe is aangewezen, kunnen worden uitgesloten.

Ecologische Hoofdstructuur.

Negatieve effecten op het functioneren van de EHS, als gevolg van de plannen, kunnen worden uitgesloten. De plannen worden uitgevoerd binnen een lint van bestaande bebouwing en de invloed van de bebouwing op de aangrenzende EHS zal door de geplande sloop en nieuwbouw niet veranderen.

RAPPORTAGE.

De volledige rapportage van de uitgevoerde natuurtoets is als bijlage bijgevoegd.

Wet Geluidhinder

Bij het wijzigen en/of vaststellen van een bestemmingsplan geldt de wettelijke verplichting dat voor iedere weg een zone aangegeven moet worden waarbinnen de voorkeursgrenswaarde van de maximale geluidbelasting van 48 dB op de gevel(s) van de woning(en) niet wordt overschreden.

Deze verplichting is niet van toepassing op woonerven en wegen waarop een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

De gemeente kan overeenkomstig de wet geluidhinder (Wgh) art. 83, lid 1 en 2 voor woningen een hogere grenswaarde vaststellen, in principe, tot:

- 53 dB in buitenstedelijk gebied
- 63 dB in stedelijk gebied.

In december 2010 is in opdracht van dhr. Frens door adviesburo Van der Boom uit Zutphen een onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting op de gevels van de nieuw te bouwen woning aan de Heetkamp 46 te Elspeet.

ONDERZOEK.

De nieuw te bouwen woning ligt binnen de wettelijk vastgestelde invloedssfeer van zowel de Heetkamp als de Uddelerweg (N310).

Op basis van weg- en verkeersgegevens, verkeerstellingen en overig benodigde gegevens afkomstig van de provincie Gelderland en de gemeente Nunspeet is met behulp van een rekenmodel, volgens het Reken- en Meetvoorschrift Geluidhinder 2006, de invallende geluidbelasting bepaald.

CONCLUSIE.

Uit de gemaakte berekeningen komt naar voren dat:

- de geluidbelasting op de gevels door de Uddelerweg (N310) 42 dB bedraagt en daarmee de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden.

- De geluidbelasting op de gevels door de Heetkamp ten hoogste 48 dB bedraagt en daarmee de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden.
- Bij een totale invallende geluidbelasting, van alle wegen samen, van 53 dB dient de karakteristieke geluidwering van de gevel ten minste 20 dB(A) te bedragen.

Samenvattend kan worden gesteld dat kan worden volstaan met standaard voorzieningen en er geen aanvullende geluidwerende voorzieningen nodig zijn.

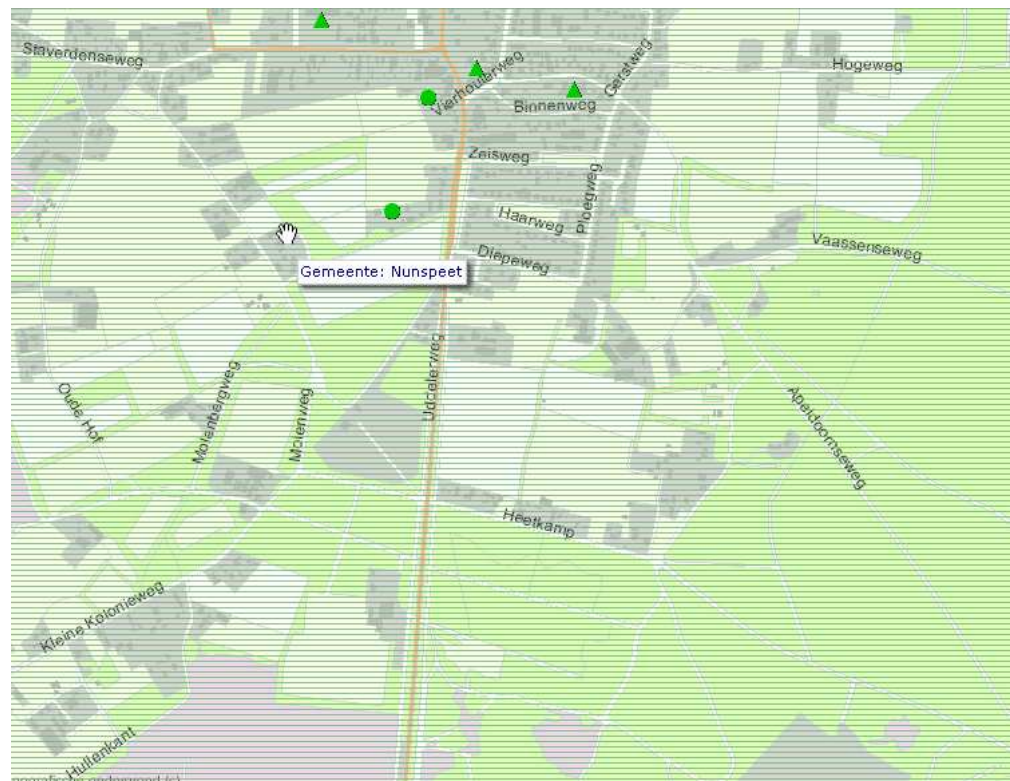
RAPPORTAGE.

De volledige rapportage van het uitgevoerde onderzoek geluidbelasting wegverkeer is als bijlage bijgevoegd.

Hinderlijke bedrijven

Na raadpleging van de Riscokaart van de Provincie Gelderland kan worden geconcludeerd dat in of dichtbij het plangebied geen lpg-tankstations en bedrijven en opslagplaatsen met chemische stoffen aanwezig zijn.

Nader onderzoek naar het aspect externe veiligheid is derhalve dan ook achterwege gelaten.



Uitsnede riscokaart (bron: Provincie Gelderland)

Infrastructuur

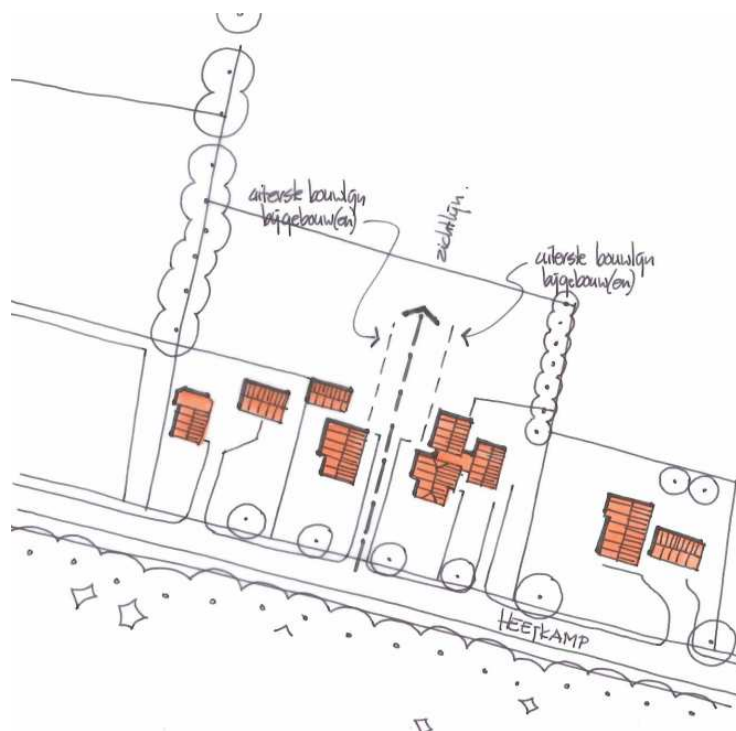
Het betreffende plangebied grenst aan bestaande infrastructuur (Heetkamp). Er wordt voor de beide woningen (bestaand en nieuw) gebruik gemaakt van één bestaande toegang aan de Heetkamp. De infrastructurale voorzieningen, die invloed zouden kunnen hebben op de omgeving, blijven beperkt tot een eventuele kleine aanpassing van de bestaande inrit. De invloed hiervan op de verkeersveiligheid is nihil.

Voor de woningen ligt de CROW parkeernorm op minimaal 1,6 p.p. per eenheid, de gemeente Nunspeet gaat uit van een parkeernorm van 2 per eenheid. Voor de gevraagde parkeerplaatsen bij de beide woningen bestaan ruimschoots mogelijkheden op het eigen terrein en zal dan ook als zodanig worden opgelost.

7. Ruimtelijke inpassing

Ruimtelijke inpassing

De te bouwen woning is gepland in het verlengde van de bestaande bebouwing langs de Heetkamp, dus geplaatst in dezelfde voorgevelrooijlijn. Door het plaatsen van de woning met de kaprichting haaks op de weg ontstaat een korrelgrootte die aansluit bij de bestaande aan de Heetkamp georiënteerde woningen. Verder zal de nieuwbouw uitgevoerd worden in materialen en kleurstelling die aansluit op de kenmerkende bebouwing in het buitengebied van Elspeet. Voor wat betreft architectuur zal er een zekere mate van terughoudendheid plaats moeten vinden en zal de kwaliteit van de bebouwing met name gezocht moeten worden in eenvoudige maar zorgvuldige detailleringen. De plaatsing van bijgebouwen bij de nieuwbouw zal achter de woning moeten geschieden tot maximaal het verlengde van de rechter zijgevel. Voor nieuw te bouwen bijgebouwen bij de bestaande woning(en) geldt dezelfde maatregel. Hierdoor ontstaat tussen de beide woningen een relatief brede open en onbebouwde ruimte met een mooie doorkijk naar het achterliggende landschap.



Ruimtelijke inpassing (tek.: Slaa + van Asselt architecten BNA)

Groen / beplanting

Het project heeft geen nadelige consequenties voor het groen en / of beplanting op het perceel of de directe omgeving.

Integendeel, in afwijking van de huidige situatie waar het zicht op de achterliggende gronden, de kamp, geheel geblokkeerd wordt door de aanwezige stalbebouwing ontstaat er nu een extra zichtlijn naar dit achterliggende gebied. Hoewel de mogelijkheden voor landschappelijke versterking op het eigen terrein relatief beperkt zijn, zou met name langs het achterste gedeelte van de oostgrens de mogelijkheid bestaan om een (klein) gedeelte van de kenmerkende houtsingels

om de kampen, te herstellen / aan te planten. Verder kunnen eventueel aan te brengen scheidingen tussen de woningen uitgevoerd worden in streekeigen beplanting.

Door de ervenconsulent van het Gelders genootschap is voor betreffend plangebied een Nota uitgangspunten en Randvoorwaarden Erftransformatie Heetkamp 46 opgesteld. Deze Nota zal als uitgangspunt dienen voor het op te stellen landschapsplan.

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 6.4 Wro

Met betrekking tot eventuele planschade ex. Art 6.4 Wro zal door de ontwikkelaar met betrokkene(n) een planschadeovereenkomst worden gesloten.

9. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Inspraak en overleg

Voor dit plan met een beperkt effect is geen inspraak gehouden. Het betreft een plan dat volgens de inspraakverordening van de gemeente is aangemerkt als postzegelplan. Op basis van de gemeentelijke inspraakverordening hoeft voor postzegelplannen als onderhavig plan geen inspraak te worden verleend.

Overleg

Op basis van artikel 3.1.1 Wro dient (voor)overleg gepleegd te worden met gemeentes, waterschappen, provincie of de Vrom-inspectie, indien sprake is van belangen die door deze partners behartigd worden welke naar redelijke en objectiveerbare maatstaven in het geding zijn bij de bestemmingsplanherziening. Nationale belangen worden met onderhavig plan niet doorkruist. Bij de planologische medewerking is getoetst aan het functieveranderingsbeleid dat in samenspraak met provincie Gelderland is opgesteld. Qua wateraspecten zijn geen noemenswaardige aspecten in het geding. Onderhavig plan betreft derhalve een plan van lokale aard. Derhalve is afgezien van het 'formele' vooroverleg en is de planologische procedure gestart middels het ter visie leggen van een ontwerpbestemmingsplan.

