

1.	INLEIDING.....	2
1.1.	Aanleiding	2
1.2.	Ligging van het plangebied	2
1.3.	Bij het plan behorende stukken	2
1.4.	Het geldende bestemmingsplan	4
1.5.	Doel en inhoud van het plan	5
1.6.	Leeswijzer	5
2.	DE HUIDIGE SITUATIE	6
2.1.	Ruimtelijke structuur	6
2.2.	Functionele structuur	7
3.	BELEIDSKADER	8
3.1.	Rijksbeleid.....	8
3.2.	Provinciaal beleid.....	8
3.3.	Gemeentelijk beleid	9
4.	MILIEU-ASPECTEN.....	10
4.1.	Inleiding.....	10
4.2.	Bodem.....	10
4.3.	Geluid.....	10
4.4.	Luchtkwaliteit	11
4.5.	Externe Veiligheid.....	12
4.6.	Bedrijven en milieuzonering.....	12
4.7.	Archeologie en cultuurhistorie	12
4.8.	Ecologie	13
4.9.	Verkeer en parkeren	14
4.10.	Bezonningsstudie	14
5.	WATERPARAGRAAF.....	15
6.	PLANUITGANGSPUNTEN EN PLANBESCHRIJVING	16
7.	JURIDISCH BESTUURLIJKE ASPECTEN	18
8.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	20
9.	INSPRAAK EN VOOROVERLEG.....	21

Bijlagen

- verkennend bodemonderzoek Aveco de Bondt van 15 maart 2011
- verkennend bodemonderzoek P.J. Milieu B.V. van 9 augustus 2011
- partijkeuring menggranulaat P.J. Milieu B.V., kenmerk: 1135701G van 21 september 2011
- akoestisch onderzoek Aveco de Bondt (Plan Kroonlaan te Nunspeet, projectnummer 11.0237, referentie: BvD/186/11.0237 d.d. 4 maart 2011)
- definitief verkennend booronderzoek ADC ArcheoProjecten van 30 augustus 2011
- flora- en faunaonderzoek Aveco de Bondt/Buro Maerlant van maart 2011
- bezonningsstudie Gent & Monk van 3 mei 2011
- inspraaknota

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

In Nunspeet is de multifunctionele accommodatie (MFA) "Veluvine" gebouwd. Dit heeft tot gevolg dat er locaties vrijkomen voor woningbouw. Het betreft de locatie van de muziekschool aan de Kroonlaan, locatie Laan 44, de school voor voortgezet onderwijs aan de Brouwerskamp 15 en de dependance hiervan aan de Eeckelhagen. Voor de locaties Kroonlaan, Brouwerskamp en Eeckelhagen is het bestemmingsplan inmiddels onherroepelijk.

Op 5 november 2009 heeft de commissie Ruimte en Wonen ingestemd met de uitwerking van het alternatief uit de raad voor ontwikkeling van de locatie Laan 44 in combinatie met gedeeltelijke bebouwing van de parkeerlocatie Kroonlaan/Zeeweg ter vervanging van het oorspronkelijke plan voor bebouwing van de locatie Laan.

Deze locatie Kroonlaan-Zeeweg aan de noordzijde van het centrum van Nunspeet wordt tot op heden niet optimaal als parkeerterrein gebruikt. De gemeente Nunspeet, Bimo Bouw en Feekes & Colijn hebben gezamenlijk voor deze inbreidingslocatie een stedenbouwkundige plan opgesteld. Zij zijn ervan overtuigd dat deze herontwikkeling een waardevolle bijdrage levert aan de kwaliteit van het centrum van Nunspeet, zowel in ruimtelijke, architectonische als volkshuisvestelijke zin.

Om voor deze herontwikkeling omgevingsvergunningen te kunnen verlenen is een planologisch toetsingskader noodzakelijk. Daarom is dit bestemmingsplan opgesteld.

1.2. Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt ten noorden van het centrum van Nunspeet. Het terrein Kroonlaan-Zeeweg is globaal gelegen tussen de Brinkersweg, de Kroonlaan, de Parallelweg/Elburgerweg en de Zeeweg in Nunspeet. Op de afbeelding op de volgende pagina is de situering van het plangebied weergegeven.

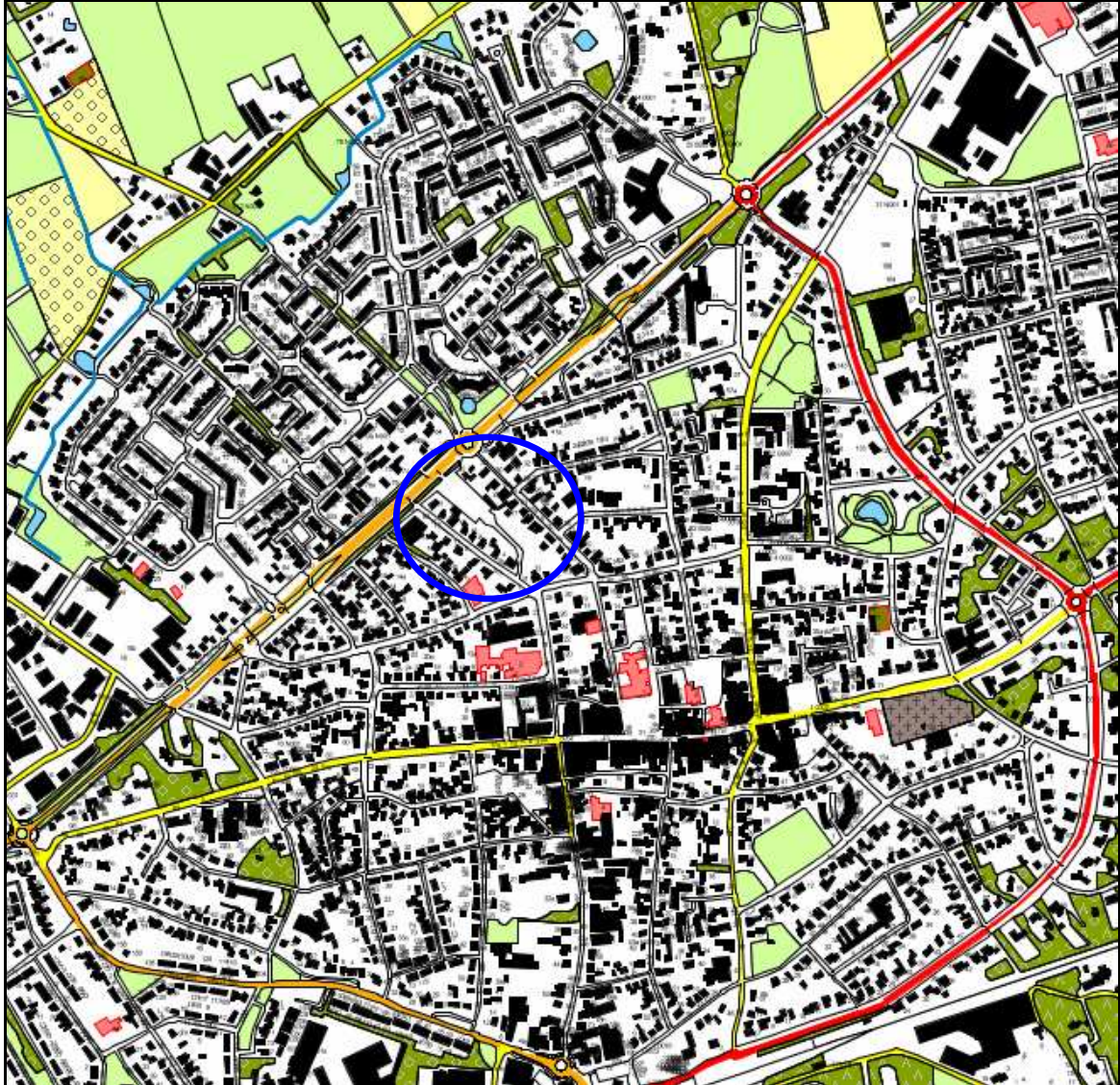
1.3. Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Kroonlaan-Zeeweg" bestaat naast deze toelichting uit de volgende stukken:

- De verbeelding;
- De regels;
- De bijlagen.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven. In de regels zijn regels opgenomen, welke noodzakelijk zijn om de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het plangebied zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van deze toelichting. Hierin zijn de aan het plan ten grondslag liggende onderzoeken en de planbeschrijving opgenomen.

Situering Plangebied



1.5. Doel en inhoud van het plan

Het doel van het voorliggende bestemmingsplan “Kroonlaan-Zeeweg” is om te voorzien in een planologisch toetsings- en afwegingskader voor de herontwikkeling van het parkeerterrein om de bouw van 10 seniorenappartementen, de bouw van 9 grondgebonden seniorenwoningen (3x3-variant) en de aanleg van een openbaar parkeerterrein in het plangebied te kunnen realiseren.

1.6. Leeswijzer

Deze toelichting geeft de onderbouwing van de gemaakte keuzes in de verbeelding en de regels en bevat de volgende hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 Inleiding
- Hoofdstuk 2 De huidige situatie
- Hoofdstuk 3 Beleidskader
- Hoofdstuk 4 Milieu-aspecten
- Hoofdstuk 5 Waterparagraaf
- Hoofdstuk 6 Planuitgangspunten en Planbeschrijving
- Hoofdstuk 7 Juridisch bestuurlijke aspecten
- Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid
- Hoofdstuk 9 Inspraak en Vooroverleg

In hoofdstuk 1 wordt de aanleiding van voor de bestemmingsplanherziening, de ligging en begrenzing van het plangebied en het geldende bestemmingsplan beschreven.

In de hoofdstukken 2, 3, 4 en 5 worden de huidige situatie (functioneel en stedenbouwkundig), het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid, randvoorwaarden, onderzoek en verantwoording, de milieu-aspecten en de waterparagraaf behandeld.

Vervolgens worden in de hoofdstukken 6, 7 en 8 de planuitgangspunten, de planbeschrijving, de juridisch bestuurlijke aspecten en de economische uitvoerbaarheid besproken.

Tenslotte zijn in hoofdstuk 9 de resultaten van de inspraak en het vooroverleg verwerkt.

2. DE HUIDIGE SITUATIE

2.1. Ruimtelijke structuur

Het plangebied is een parkeerterrein en is gelegen aan de noordzijde van het centrum van Nunspeet. Het terrein Kroonlaan-Zeeweg is globaal gelegen tussen de Brinkersweg, de Kroonlaan, de Parallelweg/Elburgerweg en de Zeeweg in Nunspeet. Ingevolge het geldende bestemmingsplan "Nunspeet-Kom" gelden voor de gronden in het projectgebied de bestemmingen "Verkeer" en "Groen" en wordt het gebruikt als parkeerterrein. Op het terrein kunnen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden opgericht. De onderstaande luchtfoto geeft een impressie van de locatie.

Luchtfoto locatie Kroonlaan-Zeeweg



2.2. Functionele structuur

Het terrein Kroonlaan-Zeeweg is tot op heden in gebruik als parkeerterrein, waarbij de woningen aan de Kroonlaan, Zeeweg en de Brinkersweg aan de achterzijde grenzen aan het terrein. Het terrein is deels verhard en voor het overige zijn er enige niet waardevolle groenelementen aanwezig. Het terrein wordt ontsloten via Kroonlaan en Parallelweg. Het terrein is op dit moment, mede gelet op de huidige staat, “rijp” voor de transformatie.

3. BELEIDSKADER

3.1. Rijksbeleid

In 2006 is de Nota Ruimte in werking getreden. De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De nota bevat, in overeenstemming met het Hoofdlijnenakkoord van het kabinet, de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimte-vragende functies op het beperkte oppervlak dat ons in Nederland ter beschikking staat. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen: versterking van de internationale 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.

Stedelijke vernieuwing en herstructurering blijft dringend nodig om de leefbaarheid te vergroten. Ook in meer landelijke gebieden vraagt een aantal ontwikkelingen om een passend, deels ruimtelijk, antwoord. Het kabinet biedt in de Nota Ruimte de ruimtelijke voorwaarden voor een vitaal platteland.

De herontwikkeling van het terrein Kroonlaan-Zeeweg binnen bestaand stedelijk gebied draagt bij aan het bewerkstelligen van het voormelde Rijksbeleid zoals omschreven in de Nota Ruimte.

Het stedenbouwkundig plan voor de bouw van 10 seniorenappartementen, de bouw van 9 grondgebonden seniorenwoningen (3x3-variant) en de aanleg van een openbaar parkeerterrein is overeenkomstig de Vierde Nota Waterhuishouding, het Nationaal Waterplan en de Nota Mobiliteit. In dit Rijksbeleid is geen specifiek beleid voor het terrein Kroonlaan-Zeeweg geformuleerd.

3.2. Provinciaal beleid

(Bron: Streekplan provincie Gelderland, september 2005, www.streekplan.gelderland.nl)

Op 20 september 2005 is het Streekplan Gelderland 2005 in werking getreden. In het streekplan wordt het motto van de Nota Ruimte "decentraal wat kan, centraal wat moet" vertaald naar het provinciale niveau "lokaal wat kan, provinciaal wat moet".

Het streekplan kent een selectieve beleidsinzet op die zaken die van provinciaal belang zijn. Daarbij hoort een grotere beleidsvrijheid en eigen verantwoordelijkheid voor gemeenten voor die zaken die van lokaal belang zijn.

In het Streekplan kiest de provincie Gelderland voor versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Dat gebeurt door te sturen op kenmerken en waarden die van provinciaal belang worden geacht: water, natuur, landschap (groenblauwe raamwerk) en de ruimtelijke ontwikkelingen in het rode raamwerk van stedelijke functies en infrastructuur.

Ingevolge de bij het Streekplan behorende Beleidskaart ruimtelijke structuur valt de kern van Nunspeet in het multifunctionele gebied en zijn de gronden aangeduid als Bebouwd gebied 2000. In het Streekplan wordt gesteld dat het regionale netwerk van de Noord-Veluwe bestaat uit grotere dorpen en kleine historische steden met een goed voorzieningenniveau en een levendige lokale economie. Het netwerk draagt bij aan een aantrekkelijk toeristisch-recreatief product.

De ambitie voor deze regio is zorg te dragen voor leefbare gemeenschappen in een hoogwaardige omgeving, waarbij natuur en landschap en leefbaarheid vanuit wederzijds respect met elkaar

in evenwicht zijn. Om zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en stedelijke vernieuwing te stimuleren, geldt als uitgangspunt dat de regio's een aanzienlijk deel van het bouwprogramma voor wonen en werken accommoderen in bestaand stedelijk gebied.

Het stedenbouwkundig plan is overeenkomstig het Streekplan. In het Streekplan is geen specifiek beleid voor het terrein Kroonlaan-Zeeweg geformuleerd.

3.3. Gemeentelijk beleid

Integrale Ruimtelijke Toekomstvisie, Nunspeet 2015

De Integrale Ruimtelijke Toekomstvisie Nunspeet 2015 is op 15 april 2003 door de gemeenteraad vastgesteld. Het is een visie die aangeeft waar en hoe men in Nunspeet in de komende jaren wil wonen, werken en recreëren. 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. Om de vitaliteit in Nunspeet nu en in de toekomst te waarborgen, streeft de gemeente Nunspeet naar een jaarlijkse groei van het aantal inwoners. Groei van de bevolking draagt bij aan het behoud van het gemeentelijk voorzieningenniveau.

Inbreiding, uitbreiding, verdichting en herstructurering moeten bijdragen aan het behoud en waar mogelijk versterking van waardevolle stedenbouwkundige en landschappelijke kenmerken van de kernen, zoals de openheid en het groene karakter van de dorpen.

Vanuit deze IRTV heeft de gemeente Nunspeet het verder ontwikkelen van een gevarieerd woon- en leefmilieu tot prioriteit gesteld. Conclusie is dat de realisering van de voorgenomen ontwikkeling op het terrein Kroonlaan-Zeeweg hier goed bij aansluit.

Woonvisie

In juli 2008 heeft de gemeente Nunspeet de actualisatie Woonvisie 2003-2015 vastgesteld. Tussen 2003 (vastgestelde Woonvisie 2003-2015) en heden hebben de ontwikkelingen niet stil gestaan. Het gemeentebestuur heeft zich nadien uitgesproken voor een actualisatie van het woonbeleid. Op basis van een nieuwe woningmarktverkenning en van de actuele beleidsuitgangspunten, is de Woonvisie Nunspeet 2020 opgesteld. Deze actualisering is geen radicale verandering van het woonbeleid. Groei van de gemeente, met aandacht voor jonge huishoudens en senioren, is nog steeds een belangrijk accent.

Dat kan niet zonder aandacht voor de andere groepen woonconsumenten door:

- In te spelen op de wensen van de groeiende groep mensen met een zorgvraag.
- Voldoende aanbod voor lage inkomens.
- Meer kansen op de woningmarkt voor huishoudens met een middeninkomen.
- Kansen voor verhuizers (doorstroming).
- Het binden van jonge huishoudens.

De gemeente voelt zich verantwoordelijk voor goed wonen met een verscheidenheid aan woonmilieus, waar diverse woonconsumenten hun plek vinden. Met de invulling van het terrein Kroonlaan-Zeeweg is door de gemeente, Bimo Bouw en Feekes & Colijn invulling gegeven aan de woonvisie.

4. MILIEU-ASPECTEN

4.1. Inleiding

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening maakt een toelichting deel uit van een (ontwerp)bestemmingsplan. In de toelichting worden voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het plangebied belangen gewogen en onderzoeken verricht. In dit hoofdstuk zullen de (milieu-)onderzoeken worden behandeld, waarbij in hoofdstuk 8 en 9 de financieel-economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan bod komt.

4.2. Bodem

Voordat een bestemmingsplan wordt vastgesteld moet aangetoond zijn dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

Door Aveco de Bondt is op 15 maart 2011 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt het volgende:

Milieuhygiënische kwaliteit

Het verkennend bodemonderzoek geeft aan dat in de bovengrond een verhoogd PAK en lood gehalte aanwezig is. De plaatselijke puinlaag is onderzocht op de aanwezigheid van asbest, maar is verder niet analytisch onderzocht. Hergebruik van de puinlaag volgens het Besluit bodemkwaliteit is dan ook niet mogelijk.

De oliemorsingen, die door de gemeente zijn aangegeven, zijn tijdens het veldwerk organoleptisch niet meer waargenomen. Er is geen analytische verificatie van de oliemorsingen uitgevoerd. In de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aangetroffen. In het grondwater zijn barium, koper en zink verhoogd aangetroffen. Het huidige bodemonderzoek is onvolledig voor hergebruik van de puinlaag en geeft geen uitsluitsel over de oliemorsingen. Nader bodemonderzoek dient plaats te vinden.

Het onderzoeksrapport is als bijlage bijgevoegd.

Nader bodemonderzoeken zijn uitgevoerd en als bijlagen bijgevoegd:

- verkennend bodemonderzoek P.J. Milieu B.V. van 9 augustus 2011;
- partijkeuring menggranulaat P.J. Milieu B.V., kenmerk: 1135701G van 21 september 2011.

Hieruit blijkt, dat er geen beperkingen zijn voor de herontwikkeling van het parkeerterrein om de bouw van 10 seniorenappartementen, de bouw van 9 grondgebonden seniorenwoningen (3x3-variant) en de aanleg van een openbaar parkeerterrein in het plangebied te realiseren.

4.3. Geluid

Wegverkeerslawaaai bij geluidgevoelige bestemmingen binnen de zone

Wanneer in een plan nieuwe geluidsgevoelige ruimten, zoals woningen worden gerealiseerd, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek uit te voeren naar de geluidsbelasting op de nieuwe woningen ten gevolge van omliggende wegen. Deze geluidsbelasting mag de 48 dB niet overschrijden. Bij het vaststellen van een bestemmingsplan of van een wijzigings- of uitwerkingsplan dat betrekking heeft op gronden binnen een zone vanwege een weg, moet de grenswaarde in acht worden genomen.

Om de geluidbelasting op de geplande locaties van de toekomstige geluidgevoelige bestemmingen te bepalen moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd. In het kader van voorliggend plan is door Aveco de Bondt een akoestisch onderzoek uitgevoerd (Plan Kroonlaan te Nunspeet, projectnummer 11.0237, referentie: BvD/186/11.0237 d.d. 4 maart 2011).

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidbelasting vanwege de Elburgerweg op de gevels van het appartementengebouw 55 dB bedraagt (inclusief aftrek art. 110 g Wet geluid hinder). Deze ontwikkeling is daarom alleen mogelijk na de vaststelling van een hogere grenswaarde. Hiervoor moet worden getoetst aan het Beleidskader geluid in bestemmingsplannen (2007). De voorwaarde die het beleidskader stelt aan het vaststellen van deze hogere grenswaarde is dat elke woning tenminste één geluidluwe gevel moet hebben. Daarnaast dient tenminste 30% van het aantal verblijfsruimten of 30% van het oppervlakte van het verblijfsgebied aan de geluidluwe zijde worden gesitueerd. Als deze woningen beschikken over een buitenruimte, moeten deze aan de geluidluwe zijde zijn gesitueerd. Tenslotte moet de karakteristieke geluidwering van de gevel ($G_{A,k}$) minimaal $60-33=27$ dB bedragen. Om dit aan te tonen moet bij de omgevingsvergunning-aanvraag voor de activiteit bouwen een akoestisch onderzoek worden overlegd.

Bij wegen waar de maximum toegestane snelheid lager is dan 50 km/h, is volgens de Wet geluidhinder geen zone aanwezig. De Wet geluidhinder is in deze situaties geen toetsingskader. Uit jurisprudentie blijkt echter dat er in het kader van een goede ruimtelijke ordening wel onderzocht moet worden of er een goed akoestisch woon- en leefklimaat wordt gerealiseerd. In het Beleidskader geluid in bestemmingsplannen (2007) is daarom opgenomen in welke situaties langs 30 km/h wegen akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd en bij welke geluidbelasting nog sprake is van een goed woon- en leefklimaat. In het akoestisch onderzoek is de geluidbelasting vanwege de Zeeweg bepaald. De geluidbelasting bedraagt 42 dB, de akoestische kwaliteit is zeer goed.

Parallel aan de bestemmingsplanprocedure zal een hogere grenswaarde procedure worden gevoerd.

Het onderzoeksrapport is als bijlage bijgevoegd.

Spoorweglawaai

Het plangebied ligt niet binnen de zone van het spoor en vormt spoorweglawaai daarom geen beletsel voor uitvoering van dit plan.

Industrielawaai

De realisatie van de woningen en appartementen vormen geen beperking voor inrichtingen in de omgeving van het plangebied, omdat er gevoelige bestemmingen dicht bij deze inrichtingen zijn gelegen. Anderzijds zijn de inrichtingen in de omgeving van het plangebied qua Industrielawaai geen beletsel voor uitvoering van dit plan.

4.4. Luchtkwaliteit

De luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Dit hoofdstuk staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Op grond van art 5.16 Wm moeten bestuursorganen nagaan welke gevolgen besluiten op grond van de Wet ruimtelijke ordening hebben voor de luchtkwaliteit. In de algemene maatregel van bestuur Niet in betekenende mate bijdragen (Besluit NIBM) en de bijbehorende ministeriele regeling (Regeling NIBM) zijn uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. In de regeling is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit worden uitgevoerd. Hieronder vallen onder anderen projecten met minder dan 1500 nieuwe woningen met één ontsluitingsweg.

Het voorliggende plan betreft tien appartementen en negen grondgebonden seniorenwoningen. Deze woningen worden allen ontsloten via één ontsluitingsweg. Daarnaast is er ruimte voor circa

29 parkeerplaatsen die ook gebruikt kunnen worden voor bezoekers aan het centrum van Nunspeet. Deze parkeerplaats is bedoeld voor langparkeerders en zorgt daarmee voor een beperkt aantal parkeerbewegingen. Het plan is hiermee 'Niet in betekende mate' bijdragend aan de luchtkwaliteit. Onderhavig plan blijft ruimschoots onder voormelde drempelwaarde, zodat zonder verdere toetsing gesteld kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen met zich meebrengt.

4.5. Externe Veiligheid

In of dichtbij het terrein Kroonlaan-Zeeweg zijn na raadpleging van de Risicokaart van de Provincie Gelderland geen lpg-tankstations en bedrijven en opslagplaatsen met chemische stoffen aanwezig. Ook is geen sprake van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de aangrenzende wegen dan wel de aanwezigheid van hoofdtransportleidingen. De bebouwing is overeenkomstig de gestelde eisen 5 meter uit de hogedrukgasleiding gesitueerd. In april 2011 is een Klic-melding uitgevoerd, waaruit geen beletselen blijken voor de uitvoering van dit plan.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit plan.

4.6. Bedrijven en milieuzonering

Bij realisatie ruimtelijke plannen dient gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemming(en) gerealiseerd wordt. Hierbij speelt een rol:

- past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
- laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

Getoetst moet worden of de nieuwe functie mogelijk belemmeringen veroorzaakt voor bestaande functies in de omgeving en of de nieuwe functie mogelijk belemmeringen ondervindt als gevolg van de milieuhinder van naburige bedrijven en/of bedrijvigheid in het plangebied. Met behulp van de bedrijvenlijst uit de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" kan deze toets plaatsvinden. In de VNG-uitgave „Bedrijven en Milieuzonering (editie 2009)” zijn indicatieve aan te houden afstanden vermeld van hinderveroorzakende bedrijven tot hindergevoelige objecten. Deze afstanden zijn gebaseerd op de ligging in een „rustige woonwijk”.

De bestaande en nieuwe hindergevoelige en hindergevende functies zowel binnen het plangebied als in de omgeving staan de realisatie van de bouw van (bedrijfs-)woningen op het terrein Kroonlaan-Zeeweg toe overeenkomstig de VNG-uitgave „Bedrijven en Milieuzonering (editie 2009)”. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

4.7. Archeologie en cultuurhistorie

Door ADC ArcheoProjecten is een Inventariserend Veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek op 30 augustus 2011 definitief uitgebracht met de volgende samenvatting:

“In opdracht van Gemeente Nunspeet heeft ADC ArcheoProjecten een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd voor het plangebied Kroonlaan in Nunspeet. In het plangebied zal nieuwbouw plaatsvinden. Er zullen 19 woningen gerealiseerd worden in de vorm van drie maal drie rijtjeswoningen en een appartementencomplex. De bodem zal tot ca. 80 cm –mv verstoord worden. Het onderzoek is uitgevoerd in het kader van een projectprocedure ten behoeve van een wijziging in het bestemmingsplan en was noodzakelijk om te bepalen of bij de voorgenomen activiteiten de kans bestaat dat archeologische resten in de ondergrond worden aangetast.

Door dhr. M.H. Wispelwey is in 2011 de volgende verwachting opgesteld:

“Enken zijn in de Middeleeuwen ontstaan door ophoging met potstalmest. Door bemesting ontstonden bolle akkers die soms wel een dikte hadden van meer dan 1 meter. De enk van Nunspeet is gelegen op een oude dekzandrug die altijd als een verhoogde rug in het landschap heeft gelegen. Hier had men droge voeten, terwijl men richting het noordwesten de nattigheid inging. Het spreekt voor zich dat deze verhoogde ligging een prima uitgangspunt was voor bewoning. Diverse vondsten wijzen op bewoning vanaf de prehistorie. Door de ontwikkeling van dikke enken zijn oude bewoningssporen onbereikbaar geworden voor de ploeg en liggen derhalve vaak nog goed geconserveerd in de bodem (afgedekt door de enk). Onlangs zijn er bij Elspeet (4e Kwa-drant) onder de enk sporen van boerderijen gevonden uit de Brons- en IJzertijd. Sporen uit deze prehistorische tijden zijn te verwachten, maar ook recentere sporen. Te denken valt aan Romeinse sporen of vroeg middeleeuwse sporen. Hoewel de bodemkaart voor de bebouwde kom geen informatie geeft, is het duidelijk dat de planlocatie op de enkeerdgrond ligt die zich op de dekzandrug heeft ontwikkeld.”

Teneinde deze verwachting te toetsen werd in het plangebied een verkennend booronderzoek uitgevoerd.

Tijdens het booronderzoek is vastgesteld dat de kans op intacte archeologische waarden gering is. In alle boringen in het plangebied is de bodem verstoord tot in de C-horizont. Naar verwachting is in het grootste deel van het plangebied de bovenste 50 cm van het dekzand omgewerkt. De enige boringen met een intact esdek liggen buiten het plangebied. Verwacht wordt dat ter plaatse van de voormalige parkeerplaats (noordwesten van het plangebied) de es is afgegraven en een zand/puinpakket is opgebracht. In het zuidoosten van het plangebied is de bodem eveneens omgewerkt tot in de C-horizont. Bovendien is binnen 1 km rondom het plangebied slechts één archeologische waarneming in Archis bekend. Dit betreft een losse vondst van een Romeinse munt.

ADC ArcheoProjecten adviseert daarom om het terrein vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Het is echter niet volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied toch nog archeologische resten voorkomen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 53 van de Monumentenwet.”

Het onderzoeksrapport is als bijlage bijgevoegd.

Op basis van voormeld onderzoeksrapport wordt een negatief selectiebesluit genomen, wordt geen vervolgonderzoek noodzakelijk geacht en wordt het plangebied vrijgegeven.

Cultuurhistorie

Op grond van 3.1.6 lid 2 onder b van het Besluit ruimtelijke ordening dient in nieuwe bestemmingsplannen aandacht te worden geschonken aan de cultuurhistorische waarden in bestemmingsplannen. Dit betekent dat naar deze waarden onderzoek moet worden verricht en moet worden aangegeven hoe met deze waarden in het plan wordt omgegaan.

Binnen of in de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen bestaande cultuurhistorische waarden. Dit blijkt ook uit de provinciale atlas cultuurhistorische waarden. Hiernaast betreft het plan de herontwikkeling van het parkeerterrein om de bouw van 10 seniorenappartementen, de bouw van 9 grondgebonden seniorenwoningen (3x3-variant) en de aanleg van een openbaar parkeerterrein in het plangebied te kunnen realiseren. Er kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van de versterking van cultuurhistorische waarden.

4.8. Ecologie

Door Aveco de Bondt in samenwerking met Buro Maerlant is in maart 2011 een flora- en fauna-onderzoek uitgevoerd waarbij de consequenties van de ruimtelijke ingreep op de aanwezige natuurwaarden getoetst zijn aan de Flora- en faunawet.

Uit de toetsing aan de Flora- en faunawet blijkt dat bij uitvoering van de ingreep mogelijk negatieve effecten te verwachten zijn op:

Vogels

Indien bewoonde nesten worden ontzien tijdens de werkzaamheden, conflicteren de werkzaamheden niet met de Flora- en faunawet. In de praktijk betekent dit dat de werkzaamheden buiten het broedseizoen dienen te worden uitgevoerd. Omdat echter ook daarbuiten bewoonde nesten aanwezig kunnen zijn, dienen deze te worden opgespoord indien de werkzaamheden in de buurt van het broedseizoen worden uitgevoerd.

Gebiedsbescherming

Omdat het plangebied op ongeveer één kilometer verwijderd van een Natura 2000-gebied en de Ecologische hoofdstructuur ligt, worden hierop, geen significant negatieve effecten van de werkzaamheden verwacht. Bovendien ligt het plangebied midden in de bebouwde kom van Nunspeet, zodat potentieel versturende effecten (geluidhinder, verlichting, e.d.) teniet gedaan worden. Met deze twee beschermingsaspecten behoeft dan ook geen rekening te worden gehouden.

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Het onderzoeksrapport is als bijlage bijgevoegd.

4.9. Verkeer en parkeren

Verkeer

Het (plan)gebied krijgt aansluiting en wordt ontsloten op de bestaande wegenstructuur van Nunspeet met een goede verkeersveilige oplossing voor fietsers, wandelaars en auto's. De Kroonlaan maakt onderdeel uit van een belangrijke fietsverbinding richting het centrum van Nunspeet en er wordt toegang geboden aan bestemmingsverkeer. Het appartementenblok en de grondgebonden woningen zijn voor gemotoriseerd verkeer bereikbaar vanaf de Parallelweg. Er komt geen verbinding voor het gemotoriseerde verkeer tussen de Elburgerweg en Brinkersweg. De verkeersstructuur heeft verder geen invloed op het te ontwikkelen gebied.

Het plangebied zelf wordt grotendeels als woonerf ingericht en bevat een zone welke door verkeersluwe, fysieke maatregelen wordt gemarkeerd en bewerkstelligd in het straatprofiel. In deze zone mag stapvoets worden gereden.

Parkeren

Aan de zuid-oostzijde van de Kroonlaan worden parkeerplaatsen voor algemeen gebruik aangelegd. Bij de woningen en het appartementencomplex zijn voldoende parkeerplaatsen aanwezig. Het aantal parkeerplaatsen in het plangebied voldoet aan de CROW-norm.

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

4.10. Bezonningsstudie

Door Gent & Monk is op 3 mei 2011 een bezonningsstudie uitgevoerd. Uit de schaduwtekeningen blijkt, dat er voor de woningen aan de Kroonlaan geen schaduwgevolgen zijn en dat er voor de woningen aan de Zeeweg nagenoeg geen schaduwgevolgen zijn door realisatie van het plan.

Het aspect schaduwwerking vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

De bezonningsstudie is als bijlage bijgevoegd.

5. WATERPARAGRAAF

Algemeen

Het plan ligt aan de Kroonlaan-Zeeweg en valt binnen bestaand stedelijk gebied. Het betreft de bouw van 9 woningen en een appartementencomplex bestaande uit 10 wooneenheden. 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 tussen de 80-120 cm onder het maaiveld en het gemiddeld laagste grondwaterpeil ligt onder de 120 cm onder het maaiveld. Er is in en om het gebied geen grondwateroverlast bekend. Het gebied ligt deels in de bufferstrook van de grondwaterfluctuatietoneelzone zoals provincie Gelderland deze heeft gedefinieerd. Echter door de huidige lage grondwaterstanden wordt er in de toekomst geen overlast door stijgende grondwater verwacht. Er hoeven hierom geen maatregelen te worden getroffen. Hierdoor zal het plan 'grondwaterneutraal' worden ontwikkeld. Hemelwater zal binnen het plangebied worden geïnfiltreerd.

Door het niet toepassen van uitlogende materialen 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 omgeving van dit plan bevindt zich geen oppervlaktewater.

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. Het hemelwater binnen het plangebied zal niet afgevoerd worden naar de riolering. Binnen het plangebied moet bergings- en infiltratiecapaciteit worden gerealiseerd voor het verwerken van een maatgevende bui T=10; 36 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 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 het plan groter is dan 10 woningen is het voorgelegd aan het waterschap Veluwe. Eventuele opmerkingen van het waterschap zijn in deze waterparagraaf meegenomen.

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

6. PLANUITGANGSPUNTEN EN PLANBESCHRIJVING

Inleiding

In het stedenbouwkundig plan voor de bouw van 10 seniorenappartementen, de bouw van 9 grondgebonden seniorenwoningen (3x3-variant) en de aanleg van een openbaar parkeerterrein in het plangebied is en wordt het brede scala van stedenbouw, architectuur, inrichting en kwaliteit verweven. Buitenruimten, inrichting van straten, parkeervakken, groen, spelen en straatmeubilair, inclusief lichtmasten, zijn en worden in het plan meegenomen. In dit hoofdstuk worden het bouwplan en de herinrichting van de omgeving beschreven.

Bouwplannen

Aan de zijde van de Parallelweg/Elburgerweg in het plangebied is het appartementencomplex voor 10 seniorenappartementen gesitueerd, welke qua uitstraling en massa passen bij de belangrijke verbindingsweg de Elburgerweg. Op het middenterrein zijn de 9 grondgebonden seniorenwoningen (3x3-variant) zorgvuldig stedenbouwkundig ingepast. Tenslotte wordt er in het zuidelijk gedeelte van het plangebied een openbaar parkeerterrein ingericht.

Parkeren

In het plangebied worden voldoende parkeerplaatsen aangelegd, waarbij een deel van de parkeerplaatsen dient voor algemeen gebruik. Het aantal parkeerplaatsen in het plangebied voldoet aan de CROW-norm.

Welstand

Nunspeet streeft naar behoud en versterking van haar fraaie leefomgeving. De zorg voor ruimtelijke kwaliteit ziet ze als een verantwoordelijkheid van gemeente en burgers samen. Daarbij richt de gemeente haar aandacht bij de uitvoering van haar welstandsbeleid primair op gebieden, structuren en onderwerpen, die bepalend zijn voor de kwaliteit van de karakteristiek van de gemeente Nunspeet als geheel. Voor het karakteristieke van Nunspeets bouwen wordt verwezen naar het gemeentelijke beeldonderzoek 'Nunspeets eigen?!'. Dit beeldonderzoek is een aanzet om te kijken of de huidige Nunspeetse bebouwing voldoende potentie heeft, zonder te vervallen in clichématige vertalingen. Deze karakteristieken kunnen ingezet worden als uitgangspunten voor het plan.

-Welstandsniveau, aandachtsvelden bij de beoordeling van een bouw aanvraag

Het welstandsniveau geeft aan hoeveel welstands-aandacht de gemeente aan een gebied zal geven en in welke mate de gemeente welstand zal inzetten om er de ruimtelijke kwaliteit te bevorderen.

Zo geldt voor de locatie Kroonlaan-Zeeweg een zware welstandstoets. Dit welstandsniveau geldt voor structuren, gebieden en objecten, die van wezenlijk belang zijn voor het totaalbeeld van de dorpen en het landschap.

Welstandscriteria voor gebieden en objecten worden daarom ingedeeld naar drie aandachtsvelden; 'relatie met de omgeving', 'bouwwerk op zichzelf' en 'detaillering'.

-Beleid met betrekking tot beoordelen van plannen

Bij ontwikkelingsgebieden gaat het niet alleen om toetsing aan de criteria, maar vooral ook om het scheppen van voorwaarden in het planproces om de kwaliteit te bevorderen. De gemeente zal dit stimuleren en waar gewenst faciliteren, daarom zal de welstandscommissie vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planproces worden betrokken.

Het welstandsbeleid is gericht op het handhaven, herstellen en versterken van gewaardeerde of gewenste de ruimtelijke karakteristieken en de samenhang binnen het gebied of object. In beheersituaties gebeurt dit vooral via regels en toetsing, terwijl in ontwikkelingssituaties het accent ligt op het faciliteren en stimuleren van kwaliteit. Zware toetsing houdt in dat over plannen voor een reguliere vergunning en enkele plannen met een lichte vergunning advies wordt gevraagd aan de welstandscommissie. Daarbij wordt gelet op zowel de relatie tussen het bouwwerk en de omgeving, het bouwwerk op zichzelf en de detaillering van het bouwwerk. Verwezen wordt naar de beoordelingscriteria van de gemeentelijke Welstandsnota (2009) zie hoofdstuk 4.1-2 en de gebiedsomschrijving deelgebied 2 'woongebied rondom het centrum van Nunspeet' met beleids-uitgangspunten welstand.

-Het plan

Een belangrijk uitgangspunt voor het ontwerp is een goede inpassing van het nieuwe woongebied in haar omgeving. Groen en bebouwing zijn hier onlosmakend met elkaar verbonden. Bij de uiterlijke verschijningsvorm wordt gestreefd naar een wijk met een Nunspeetse uitstraling. Op het niveau van de woning speelt variatie, individualiteit en herkenbaarheid een belangrijke rol. Er wordt gestreefd naar een samenhangende architectuurstijl van de woningen en het appartementenblok. Dit kan bereikt worden door een eenheid op hoofdlijnen en een verscheidenheid op kleinere schaal, zoals het toevoegen van individuele accenten als topgevels, balkons, erkers en kleur- en materiaalvariatie in detailelementen. Ter stimulering van het groenkarakter van de wijk en omgeving wordt geadviseerd de manier van erf afscheiden met groene hagen te verwezenlijken.

7. JURIDISCH BESTUURLIJKE ASPECTEN

Inleiding

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen moeten in onderlinge samenhang worden toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en gebruiksregels gekoppeld.

In dit hoofdstuk zal de juridische systematiek van het bestemmingsplan worden toegelicht, alsmede een beschrijving per bestemming.

Juridische systematiek

In dit plan wordt een bestemmingsregeling beoogd waarbij de rechtszekerheid gewaarborgd is. Uitgegaan is van positieve bestemmingen, waarbij de ontwikkeling van nieuwbouw of verbouw mogelijk is nadat een omgevingsvergunning is verleend.

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

1. Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt en de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels.
2. Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels opgenomen.
3. Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn bepalingen opgenomen met een algemeen karakter. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelbepaling, algemene gebruiksregels en algemene afwijkings- en wijzigingsregels.
4. Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht en een slotregel opgenomen.

De hoofdstukindeling van de regels ziet er als volgt uit:

1. Hoofdstuk 1: "Inleidende regels", omvat de volgende artikelen:
 - a. Begrippen;
 - b. Wijze van meten.
2. Hoofdstuk 2: "Bestemmingsregels", bevat de bestemmingen, die per artikel (indien van toepassing) het volgende opzet hebben:
 - a. Bestemmingsomschrijving;
 - b. Bouwregels: regels over bouwregels;
 - c. Nadere eisen;
 - d. Afwijking van de bouwregels;
 - e. Specifieke gebruiksregels;
 - f. Afwijking van de gebruiksregels.
3. Hoofdstuk 3: "Algemene regels", bevat:
 - a. Anti-dubbeltelregel;
 - b. Algemene gebruiksregels;
 - c. Algemene afwijkingsregels.
4. Hoofdstuk 4: "Overgangs- en slotregels", bevat:
 - a. Overgangsrecht;
 - b. Slotregel.

Beschrijving per bestemming

In dit bestemmingsplan zijn de bestemmingen "Tuin", "Verkeer" en "Wonen" opgenomen. Daarnaast is er de dubbelbestemming "Leiding-Gas".

Tuin: Deze bestemming is van toepassing op het voorste deel van het perceel direct aan de weg waar aan- en uitbouwen aan het hoofdgebouw zijn toegestaan.

Verkeer: Gronden met deze bestemming mogen worden gebruikt als groenvoorzieningen, pleinen, sport-, speel- en verblijfsvoorzieningen, voet- en rijwielpaden en nutsvoorzieningen. Ook bij deze functie behorende elementen als bouwwerken of bermen zijn toegestaan. De maximale bouwhoogte van de toegestane bouwwerken is aangegeven in de regels.

Wonen: Deze gronden zijn bestemd voor maximaal 10 seniorenappartementen en 9 grondgebonden seniorenwoningen (3x3-variant), ruimten ten behoeve van uitoefening van aan huis verbonden beroepen, parkeervoorzieningen, tuinen, erven, groenvoorzieningen en water. Gebouwen in de bestemming worden binnen de aangegeven bouwvlakken gebouwd. Het bouwvlak, de maximale goot- en bouwhoogte en de functieaanduidingen gestapeld (appartementen) en aaneengebouwd (grondgebonden woningen) staan aangeduid op de verbeelding.

Leiding-Gas: Gronden met deze dubbelbestemming zijn naast de reguliere bestemming bestemd voor een gasleiding met bijbehorende beschermingsstrook.

Algemene regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene afwijkingen en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

8. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

In gevolg van art. 6.12 Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. Onder bouwplan wordt volgens het Besluit ruimtelijke ordening onder andere verstaan de bouw van één of meer woningen. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan kan de gemeenteraad besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, indien het verhaal van de kosten voor de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd, het bepalen van een tijdsvak of fasering niet nodig is en het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels niet noodzakelijk is.

De realisering van het bouwproject is in particuliere handen en alle gronden zijn in eigendom van de gemeente. De gemeente heeft met de Bimo een planschade- en exploitatieovereenkomst afgesloten, waardoor het plan financieel uitvoerbaar is. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan hoeft daarom door de gemeenteraad geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

9. INSpraak EN VOOROVERLEG

Inspraak

In het kader van de betrokkenheid van burgers en maatschappelijke organisaties is het plan vanaf 24 februari 2010, gedurende 6 weken ter inzage gelegd, waarbij ingezetenen en belanghebbenden de gelegenheid is geboden schriftelijk dan wel mondeling reacties op dit plan te geven. Tevens is op 24 februari 2010 in het gemeentehuis een informatiebijeenkomst gehouden. De ingekomen inspraakreacties zijn verwerkt in een inspraaknota.

De inspraakreacties en het overleg met de afvaardiging van de omwonenden hebben aanleiding gegeven om bij de verdere uitwerking van het plan het plan aan te passen overeenkomstig de bijlage "Uitkomst overleg afgevaardigdenbuurt november 2010". Bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan zijn de vereiste onderzoeken uitgevoerd.

De inspraaknota is als bijlage bijgevoegd.

Vooroverleg

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het ontwerpbestemmingsplan aan een aantal instanties toegezonden. Het Waterschap Veluwe deelt mee geen op- of aanmerkingen te hebben.