

Ruimtelijke onderbouwing

Marconiweg 8 – 10 te Nunspeet

Op verzoek van:

Autobedrijf Van de Bunte BV
De heer H. van de Bunte
Marconiweg 8
8071 RA Nunspeet

Gemeente Nunspeet
G. de Vries
27 maart 2013

1. Inleiding

1.1 *Aanleiding*

De heren H. van de Bunte van Autobedrijf van de Bunte, Marconiweg 8, en W.A. Wiarda van Autoservice de Jager, Marconiweg 10, hebben meerdere verzoeken ingediend om een strook grond nabij deze percelen te mogen kopen. In 2011 is aan Autobedrijf van de Bunte een strook grond met het kadastrale nummer 08951 verkocht zodat de heer van de Bunte zijn verbouwplan kon realiseren.

Het bedrijf van Van de Bunte grenst aan het bedrijf Autoservice De Jager. De heer Wiarda van dit laatste bedrijf heeft te kennen gegeven ook een strook grond aan te willen kopen. De reden van dit verzoek is het al langer bestaande parkeerprobleem op dit deel van het bedrijventerrein Lepelingen. In het kader van de revitalisering van het bedrijventerrein Lepelingen is het een goede gelegenheid om dit parkeerprobleem op te lossen.

De grond die verkocht kan worden is deels in eigendom van Rijkswaterstaat en deels bij de gemeente. Afsproken is dat Rijkswaterstaat hun deel in eigendom overdraagt aan de gemeente. Vooruitlopend daarop heeft Rijkswaterstaat toestemming gegeven de strook eerst in gebruik te geven. Op het moment dat de gemeente eigenaar is van het gehele perceel kan deze vervolgens in eigendom worden overgedragen. Met de beide verzoekers is overeengekomen dat de heer Wiarda de gehele strook in eigendom krijgt. Vervolgens verkoopt de heer Wiarda een klein strookje aan de heer van de Bunte voor het realiseren van een uitrit. De heren van de Bunte en Wiarda hebben hierover overeenstemming bereikt.

1.2 *Planbeschrijving*

Het project bestaat uit het wijzigen van de bestemming Groen in de bestemming Bedrijventerrein (onbebouwd).

1.3 *Plangebied*

Het plangebied is gelegen achter de percelen Marconiweg 8 en 10 en tegen de beplanting langs het fietspad van de Elburgerweg.

1.4 *Strijdigheid met het bestemmingsplan*

De percelen Marconiweg 8 en 10 zijn gelegen in het bestemmingsplan *Bedrijventerrein Lepelingen* en hebben daarin de bestemming **Bedrijventerrein**. Het perceel grond wat aan de heer Wiarda wordt verkocht heeft de bestemming **Groen**. De bestemming van dit perceel moet worden gewijzigd in de bestemming **Bedrijventerrein** (onbebouwd). In de vergadering van 13 maart 2012 heeft het college besloten dat een bufferstrook gehandhaafd moet blijven. Om de strook effectief te kunnen onderhouden is een breedte van 3 meter noodzakelijk.

Het bestemmingsplan kent geen mogelijkheden om ontheffing te verlenen. Een wijziging van het bestemmingsplan is daarom noodzakelijk.

1.5 *Ruimtelijke effecten op de omgeving*

Het ruimtelijk effect van de wijziging van de bestemming op de omgeving is gering. Op het aangrenzende onbebouwde deel van de bestemming Bedrijven wordt in de praktijk ook vaak geparkeerd. De strook is gelegen achter de percelen Marconiweg 8 en 10 en wordt vanaf de Elburgerweg grotendeels aan het zicht onttrokken door de te handhaven groenstrook.

2. Beleidskader

2.1. Rijks- en provinciaal beleid

Zowel het rijks- als provinciaal planologisch beleid is op het plan niet van toepassing.

2.2. Gemeentelijk beleid

Met de revitalisering van Lepelingen I is de verkeersoverlast door ongewenst parkeergedrag langs de Marconiweg aangepakt. Hierbij zijn met de verzoekers meerdere gesprekken gevoerd om aan die vermindering een bijdrage te leveren. Om een optimaal gebruik te kunnen maken van hun percelen hebben verzoekers gevraagd de strook grond met de bestemming Groen te mogen kopen.

3. Omgevingsaspecten

Voor een juiste beoordeling van de gevolgen van de planherziening moeten de omgevingsaspecten van het plan worden beoordeeld.

Gelet op de beperkte planologische ingreep en het feit dat er niet wordt gebouwd zijn er twee omgevingsaspecten die moeten worden beoordeeld. Dat zijn de aspecten bodem en water.

3.1. Bodem

In januari 2012 is door Grondvitaal B.V. uit Putten een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek is gebleken dat er geen belemmeringen bestaan tegen de wijziging van de bestemming. Dit rapport is als bijlage bij deze plantoelichting gevoegd.

Uit de rapportage blijken wel verhoogde gehalten, maar deze vormen geen belemmering voor de gevraagde wijziging van het bestemmingsplan.

Milieuhygiënische kwaliteit

Het verkennend bodemonderzoek geeft aan dat in de bovengrond verhoogde gehalten met PCB's en PAK zijn aangetroffen. In de ondergrond en het grondwater zijn geen verhoogde gehalten aangetroffen. De verhoogde gehalten in de bovengrond vormen geen reden voor nader onderzoek. Het huidige bodemonderzoek vormt geen belemmering voor de voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan. Wel zijn er gebruiksbependingen voor hergebruik van de grond.

Vrijkomende grond

De grond die vrijkomt tijdens graafwerkzaamheden moet ter plaatse verwerkt worden. Is dit niet mogelijk dan zijn er twee alternatieven:

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

3.2. Water

Er mag geen afvoer van hemelwater aangesloten worden op het gemengde rioolstelsel. Ook mag het hemelwater van dit plan niet ondergronds geïnfiltreerd worden. Het terrein dient zo aangelegd te worden dat het water oppervlakkig afstroomt richting de nog aanwezige groenstrook. Het water mag daarbij geen overlast veroorzaken. Bij uitzondering wordt toegestaan dat water van particulier terrein mag afvoeren richting openbaar terrein. Onder het te verkopen perceel ligt riolering. Het verharderen met klinkers verdient daarom de voorkeur. Met het oog op onderhoud en vervanging moet een erfdienstbaarheid worden gevestigd.