

Inhoudsopgave

Toelichting

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Wijziging naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State	3
1.3	Aanpassingen	3
1.4	Ligging plangebied	3
1.5	Vigerend bestemmingsplan	4
1.6	Leeswijzer	5
2	Het plan	6
2.1	Huidige situatie	6
2.2	Planbeschrijving	7
3	Haalbaarheid van het plan	9
3.1	Beleid	9
3.2	Milieuaspecten	10
3.3	Water	13
3.4	Flora en fauna	15
3.5	Archeologie	16
3.6	Cultuurhistorische waarde Villa Zonnestein te Nunspeet	17
3.7	Verkeer en parkeren	18
3.8	Economische uitvoerbaarheid	19
4	Wijze van bestemmen	20
4.1	Algemeen	20
4.2	Dit bestemmingsplan	21
5	Procedure	22

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Burgemeester en wethouders van de gemeente Nunspeet zijn voornemens medewerking te verlenen aan de uitbreiding van 'Villa Zonnestein' aan de F.A. Molijnlaan 131-133 in Nunspeet. Naast een fysieke uitbreiding betreft het ook een functionele uitbreiding door een kantoorfunctie en conferentieruimte/ruimte voor bijeenkomsten mogelijk te maken.

Voorname ontwikkeling is niet mogelijk op grond van het geldende bestemmingsplan. Een herziening van het geldende plan is noodzakelijk om de beoogde uitbreiding juridisch en planologisch mogelijk te maken.

1.2 Wijziging naar aanleiding van de uitspraak van Raad van State

Op 29 maart 2012 is het bestemmingsplan *F.A. Molijnlaan 131-133* door de gemeenteraad vastgesteld. Hiertegen hebben omwonenden om voorlopige voorziening verzocht en beroep ingediend. De voorzitter van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 19 september 2012 uitspraak gedaan en verklaart het ingediende beroep deels niet-ontvankelijk en deels gegrond en heeft het besluit van de raad van 29 maart 2012 tot vaststelling van het bestemmingsplan *F.A. Molijnlaan 131-133* vernietigd.

Uit de uitspraak valt af te leiden dat het vastgestelde bestemmingsplan *F.A. Molijnlaan 131-133* met de bestemming 'Dienstverlening' passend is in de omgeving, dat het woongenot voor de omwonenden niet wordt aangetast en dat de raad zich in redelijkheid op het standpunt heeft gesteld dat het gebruik van de villa voor dienstverlenende doeleinden van de aard en omvang die het plan mogelijk maakt, in de omgeving kan worden ingepast en geen onevenredige aantasting van het woongenot van de omwonenden betekent.

Uit de uitspraak van de voorzitter van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State valt ook af te leiden dat het behoud van de essentiële groene invulling in het vastgestelde bestemmingsplan *F.A. Molijnlaan 131-133* had moeten worden opgenomen.

De gemeenteraad heeft zich bij de vaststelling van het plan uiterlijk op het standpunt gesteld dat de groene en parkachtige omgeving van het gebied door het plan niet moet worden aangetast en het behoud van de groene invulling essentieel acht voor de ruimtelijke inpassing van de bestemming. Hiervoor is destijds een anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar gesloten. Het behoud van de essentiële groene invulling had niet alleen in een anterieure overeenkomst geregeld moeten worden, maar ook in het vastgestelde bestemmingsplan *F.A. Molijnlaan 131-133*, omdat dit ruimtelijk relevant is en een voorwaarde is om aan de plannen medewerking te kunnen verlenen.

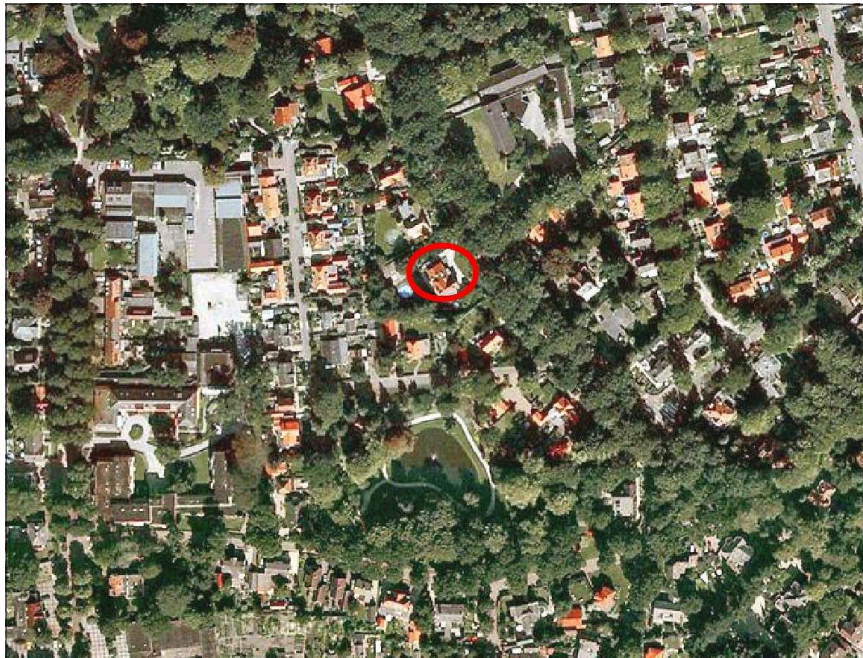
1.3 Aanpassingen

Om gevolg te geven aan de uitspraak van de voorzitter van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn de regels aangepast. In artikel 3.3 van de regels is bepaald dat het gebruik van Villa Zonnestein als kantoor en conferentieruimte/ruimte voor bijeenkomsten niet los staat van de ruimtelijke inpassing van de bestemming in de omgeving. Voor de ruimtelijke inpassing is een groeninrichtingstekening opgesteld, zodat de ontwikkeling goed in de groene en parkachtige omgeving wordt ingepast. Deze inrichtingstekening is als bijlage bij de regels gevoegd en maakt daarvan onderdeel uit. Voor het overige zijn geen wijzigingen aangebracht.

1.4 Ligging plangebied

Het plangebied ligt ten oosten van het centrum van Nunspeet. De locatie wordt aan de oostzijde begrensd door de F.A. Molijnlaan, aan de zuidzijde door de woningen aan de Acacialaan, aan de westzijde door de tuinen van de woningen aan de Kastanjelaan en aan de noordzijde door het perceel F.A. Molijnlaan 135.

Op onderstaande afbeelding is de ligging van het plangebied weergegeven. Voor de exacte ligging en begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding in de bijlage.

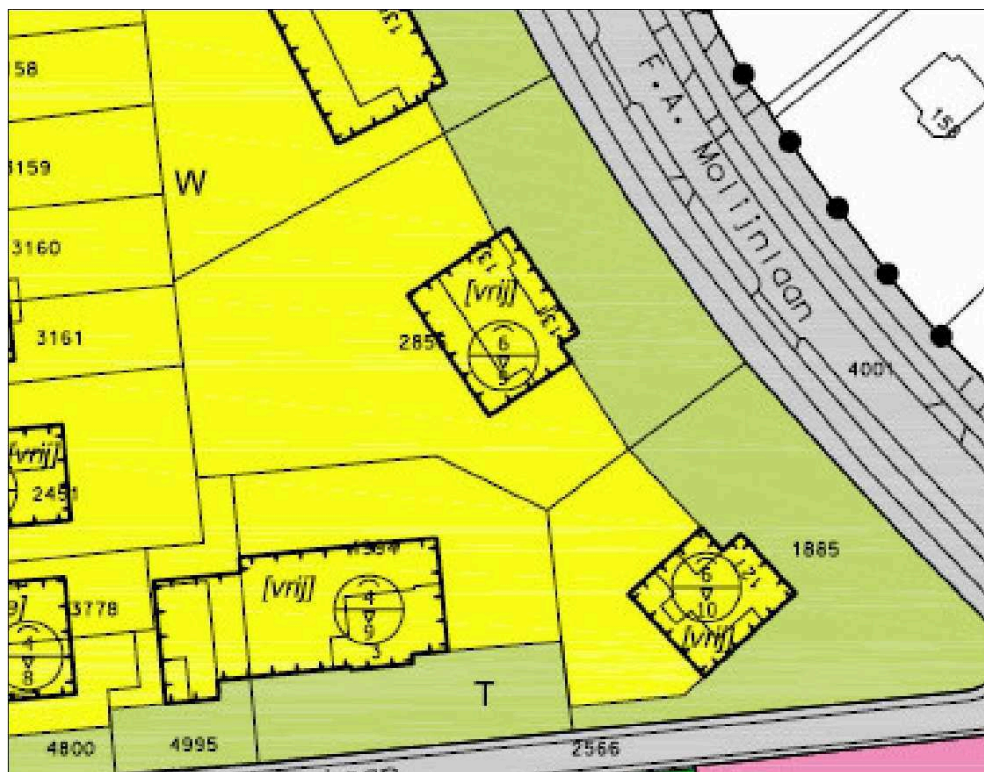


1.5 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan 'Nunspeet-Kom', zoals dat op 27 november 2008 is vastgesteld door de gemeenteraad van Nunspeet. Op grond van het geldende bestemmingsplan is aan de locatie de bestemming 'Wonen' toegekend.

Ter plaatse is een vrijstaande woning mogelijk, waarbij de woningen uitsluitend binnen de bouwvlakken mogen worden gebouwd.

Na vrijstelling is een gebruik als praktijkruimte toegestaan, waarbij geldt dat de gezamenlijke oppervlakte bij eenzelfde woning niet meer mag bedragen dan 50% van de gezamenlijke oppervlakte van de woning en bijbehorende gebouwen, en ten hoogste 75 m². Bijgaande afbeelding toont een uitsnede van de geldende bestemmingsplankaart.



Fragment geldende plankaart

Op grond van de regels uit het geldende bestemmingsplan is de beoogde ontwikkeling niet mogelijk. Een herziening van het geldende plan is noodzakelijk om het bouwplan mogelijk te maken.

1.6 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. Deze toelichting is opgebouwd uit vijf hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de bestaande ruimtelijke en functionele situatie in het plangebied beschreven. Daarnaast komen in dit hoofdstuk de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen aan bod door middel van een planbeschrijving. Hoofdstuk 3 gaat in op de haalbaarheid van het plan. Hier komen aspecten als beleid, milieu, flora en fauna en archeologie aan de orde. In hoofdstuk 4 wordt de opzet van het plan en de wijze van bestemmen behandeld. Hoofdstuk 5 tenslotte is gereserveerd voor de resultaten van de procedure.

2 Het plan

2.1 Huidige situatie

De locatie F.A. Molijnlaan 131-133 maakt deel uit van een parkachtig woongebied, dat is ontstaan tussen 1860 en 1940. Kenmerkend voor dit woongebied is de ruime opzet in een bosrijke setting. De bebouwing bestaat voornamelijk uit vrijstaande en halfvrijstaande bebouwing op relatief ruime kavels. Er is sprake van zowel monumentale bebouwing alsook meer recente bouwwerken. Door de lage bebouwingsdichtheid in het groen, alsmede de aanwezige laanbeplanting heeft het gebied het karakter van 'wonen in een park'. Villa Zonnestein wordt in de huidige situatie gebruikt als woning. De huidige villa bestaat uit één tot twee lagen met kap.



Plangebied in huidige situatie

2.2 Planbeschrijving

Het plan betreft de verbouw en uitbreiding van de bestaande Villa Zonnestein aan de F.A. Molijnlaan 131-133. Daarbij wordt een gedeelte van de bovenverdieping aangewend als woonappartement, terwijl de overige ruimten worden ingericht als kantoor.

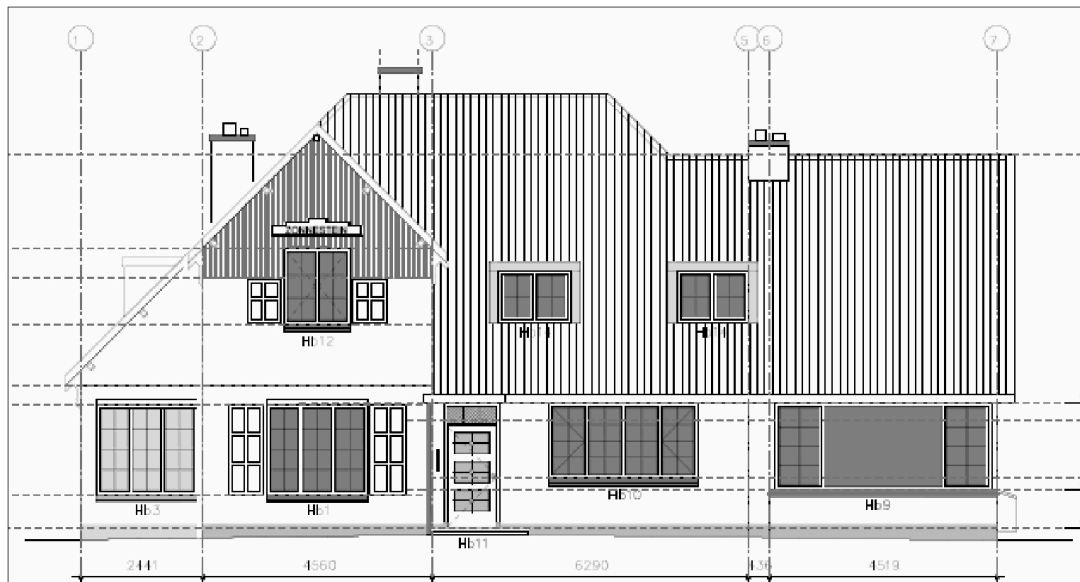
Hiertoe wordt de bestaande rechtersvoorgevel naar voren getrokken, in lijn met de linker voorgevel. Deze uitbreiding wordt voorzien van een erker. Ten slotte is aan de achterzijde van het pand een uitbreiding voorzien welke dienst zal doen als conferentieruimte en/of kantoor. In de nieuwe situatie is maximaal 30% van het pand in gebruik als bedrijfswoning en maximaal 70% als kantoorruimte. Het appartement bestaat uit een woonkamer met keuken, slaapkamer en badkamer. De oppervlakte (brutovloeroppervlakte) van het appartement is circa 64 m² (exclusief circa 5 m² op de begane grond ten behoeve van de opgang naar het appartement). De brutovloeroppervlakte aan kantoorruimte is circa 207,8 m² (exclusief ruimten voor bijeenkomsten zoals workshops op de begane grond en in de uitbreiding aan de achterzijde, dit is in totaal 86 m²).

De bestemming wordt Dienstverlening met 1 dienstwoning. Binnen het bebouwingsvlak mag maximaal 70% bebouwd worden.



Bovenstaande afbeelding toont de nieuwe situatie, met in donkergrijs aangegeven de beoogde uitbreidingen aan de woning en aan te leggen parkeerplaatsen.

Ten behoeve van de nieuwe functie worden op eigen terrein nieuwe parkeerplaatsen gerealiseerd. Om het aanzicht van het perceel zo groen mogelijk te houden worden deze zoveel mogelijk ingebed in het groen.



Indicatie bestaande voorgevel



Indicatie nieuwe voorgevel

3 Haalbaarheid van het plan

3.1 Beleid

3.1.1 Provinciaal beleid

Streekplan Gelderland 2005

In het provinciale beleid voor stedelijke ontwikkeling wordt onderscheid gemaakt tussen 'bestaand bebouwd gebied' en stedelijke uitbreiding.

Bestaand bebouwd gebied

Het accent van de provinciale beleidsambities ligt op de vernieuwing en het beheer en onderhoud van bestaand bebouwd gebied. Hiervoor zijn nodig:

- een verhoging van de kwaliteit van de leefomgeving en openbare ruimte door fysieke aanpassingen;
- het oplossen en voorkomen van milieuproblemen en knelpunten door een duurzame planontwikkeling;
- door kwalitatief woonbeleid bevorderen dat woonmilieus en de kwaliteit van de woningen aansluiten op de vraag van de inwoners van Gelderland;
- intensivering van het stedelijk grondgebruik, maar wel met behoud van karakteristieke elementen en zorgvuldig omgaan met open ruimten daarbinnen;
- optimalisering van het gebruik van het bestaand bebouwd gebied: meer gebruik van de verticale dimensie (hoogte, diepte) en van de tijdsdimensie (meervoudig gebruik van dezelfde gebouwde ruimte).

Uitbreidingen, herstructurering en transformatie

Het Gelders kwalitatieve woonbeleid richt zich zowel op bestaand bebouwd gebied (herstructurering, transformatie) als op nieuw stedelijk gebied (uitbreiding). Uit de navolgende uitsnede van de beleidskaart ruimtelijke structuur is waar te nemen dat de planlocatie is gelegen binnen bestaand bebouwd gebied binnen het regionaal centrum. Op basis van het streekplan is voorliggend plan daarom aan te merken als een inbreidingslocatie binnen bestaand bebouwd gebied.

3.1.2 Gemeentelijk beleid

Integrale Ruimtelijke Toekomstvisie (IRTV)

De IRTV schetst de gewenste ruimtelijke inrichting van de gemeente Nunspeet op hoofdlijnen voor de lange termijn. In de IRTV wordt gesteld dat een evenwichtige bevolkingsopbouw zijn weerslag vindt in de uitbreiding en samenstelling van de woningvoorraad. De ambitie is om door middel van nieuwbouw, herstructurering en stedelijke vernieuwing voldoende mogelijkheden te bieden voor respectievelijk jongeren en starters, ouderen en gezinnen.

Wat betreft werkgelegenheid wil de gemeente de zakelijke dienstverlening stimuleren. Nunspeet ligt centraal in Nederland en is zeer goed bereikbaar met zowel het openbaar als eigen vervoer. De omgevingskenmerken en het karakter van de bestaande werkgelegenheid sluiten goed aan op een versteviging van de zakelijke dienstverlening in de sfeer van consultancybureau's, bedrijven in de ICTsector, accountancy, belastingadviseurs. Initiatieven in die richting wil de gemeente in principe positief benaderen.

Woonvisie Nunspeet 2003-2015

De woonvisie geeft de prioriteiten, en biedt een kader en uitgangspunten op basis waarvan besluiten over woningbouwprogramma's kunnen worden genomen en gemotiveerd. Ten aanzien van de ambitie met betrekking tot woonwensen hanteert de gemeente Nunspeet samengevat de volgende koers:

- inspelen op de woonwensen van senioren;
- kwaliteit bieden voor gevorderde huishoudens (doorstroming);
- kansen bieden aan startende gezinnen;
- meer ruimte bieden voor jongeren.

Voorwaarden hiervoor zijn het behoud van voldoende aanbod voor lagere inkomens en het versterken van de positie van starters op de koopmarkt.

Wat betreft bestaande bebouwing wordt de bestemming Dienstverlening met 1 dienstwoning.

Welstandsnota

Op grond van de welstandsnota behoort het plangebied tot het deelgebied 'parkachtige woongebieden'. Voor deze gebieden geldt dat de bereikbaarheid en omgevingskwaliteit vaak goed zijn, terwijl de gebouwen (villa's) veel ruimte bieden en representatief ogen. Om die reden vestigen zich graag kantoren en instellingen in dergelijke gebieden. Veel panden worden derhalve voorzien van een maatschappelijke of kantoorbestemming. Dit betekent een intensivering van het gebruik, dat parkeerruimte vraagt, die meestal op eigen terrein en ten kosten van de tuininrichting wordt gerealiseerd.

Het beleid voor deze deelgebieden is er dan ook op gericht de kwaliteit van het woongebied in stand te houden. Dit houdt in dat verandering van bestemming beperkt wordt tot de goed ontsloten randen van het gebied. Voorwaarde daarbij is dat het groene karakter van de tuininrichting en van de erfafscheiding behouden blijft. Aan- en uitbouwen mogen de openheid van het bebouwingskarakter niet aantasten.

Overigens is het onderhavige plan behandeld in de commissie Ruimte en Wonen van 3 juni 2009 waarin is gesteld dat functieverandering voor grote woonpanden als het onderhavige pand 'Villa Zonnestein' naar een kantoorbestemming voor de hand ligt, aangezien panden met dergelijke afmetingen voor een woonfunctie vaak moeilijk exploitabel blijken te zijn.

3.1.3 Conclusie

Het accent van de provinciale beleidsambities ligt op de vernieuwing en het beheer en onderhoud van bestaand bebouwd gebied. Hiervoor is het onder meer belangrijk dat het stedelijk grondgebruik wordt geïntensiveerd, maar wel met behoud van karakteristieke elementen en zorgvuldig omgaan met open ruimten daarbinnen. Met voorliggend plan wordt op een inbreidingslocatie bestaande bebouwing benut en deels uitgebreid. Het plan sluit hiermee aan bij het streekplan van de provincie Gelderland. Ten slotte past het plan in de visie uit de welstandsnota om veranderingen van bestemmingen (van wonen naar kantoor) uitsluitend toe te staan aan de goed ontsloten randen van het gebied. De locatie aan de F.A. Molijnlaan is aan te merken als een dergelijke goed ontsloten rand.

3.2 Milieuaspecten

3.2.1 Bodem

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

In onderhavige situatie acht de gemeente het uitvoeren van een bodemonderzoek niet noodzakelijk aangezien de uitbreiding een oppervlakte van minder dan 50 m² beslaat. Gesteld kan worden dat het aspect 'bodem' de uitvoering van onderhavig plan niet in de weg staat.

3.2.2 Geluid

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.

Gesteld kan worden dat het bouwplan de aangegeven bouwgrens in het geldende bestemmingsplan 'Nunspeet-Kom' aan de maatgevende weg, de F.A. Molijnlaan, niet overschrijdt. De bebouwing komt dus niet dichterbij de F.A. Molijnlaan te liggen dan in de huidige situatie reeds juridisch-planologisch mogelijk is, inclusief de in februari 2010 verleende buitenplanse ontheffing.

Op grond hiervan kan het uitvoeren van een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai in het kader van dit plan achterwege worden gelaten en kan worden gesteld dat het plan haalbaar is op het gebied van 'geluid'.

3.2.3 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit 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.

De wet- en regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke plannen. Een plan is klein als het slechts in geringe mate (ofwel niet in betekenende mate) leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Kleine plannen hoeven niet langer afzonderlijk te worden getoetst aan de grenswaarden, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. Grotere plannen kunnen worden opgenomen in het 'Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit' (NSL) mits overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat plan worden weggenomen door de maatregelen van het NSL; anders moet met plansaldering worden aangetoond dat de luchtkwaliteit per saldo verbetert of tenminste gelijk blijft. Het begrip 'niet in betekenende mate' is verder uitgewerkt in een gelijknamig AMvB. Deze treedt gelijk met de wet in werking. De grens van 'niet in betekenende mate' wordt gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof. Voor fijn stof en stikstofdioxide betekent dit een maximale toename van 1,2 Hg/m³. In de gelijknamige ministeriële regeling wordt de 3% norm gekwantificeerd voor veel voorkomende ruimtelijke functies als:

- woningen: 1.500 woningen met 1 ontsluitingsweg;
- kantoren: 10 hectare bruto vloeroppervlak (bvo) met 1 ontsluitingsweg;
- landbouwinrichtingen: akkerbouw of tuinbouw met open teelt, teelt van eetbare gewassen in een gebouw of onverwarmde glastuinbouw ongeacht de omvang en verwarmde opstanden van glas of kunststof van maximaal 2 hectare;
- kinderboerderijen.

Tijdens de interim periode (tot de derogatie door de EU mogelijk is) wordt een grens van 1% gehanteerd (een maximale toename van 0,4 Hg/m³).

Uiteraard moet niet alleen bij gevoelige bestemmingen, maar bij alle plannen sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. Uit dit oogpunt moet afgewogen worden of het aanvaardbaar is om een bepaald plan op een bepaalde plaats te realiseren.

Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het plan zelf niet of nauwelijks bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

In onderhavige situatie is sprake van de verbouw en uitbreiding van een bestaande villa die in gebruik is als woning, tot één appartement en circa 207 m² kantoorruimte (exclusief uitbreiding achterzijde).

Gesteld kan worden dat het plan op grond van de ministeriële regeling 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Het plan voldoet daarmee aan het gestelde in de Wet luchtkwaliteit.

3.2.4 Bedrijven en milieuzonering

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt.

Op korte afstand van de planlocatie zijn voornamelijk woningen gelegen. Wat betreft de overige functies in de omgeving kan worden gesteld dat dicht bij deze functies reeds woningen zijn gelegen, waarop de (bedrijfs)activiteiten dienen te zijn afgestemd.

Voorts is de nieuw toe te voegen kantoorfunctie op de locatie F.A. Molijnlaan 131-133 dermate weinig milieubelastend dat deze aanpandig aan de woonfunctie kan worden uitgevoerd.

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

3.2.5 Externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen, gasleidingen).

Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp (plaatsgebonden risico) en het aantal mogelijke slachtoffers (groepsrisico). Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen stationaire bronnen waarvan het invloedsgebied voor groepsrisico over het plangebied ligt.

De planlocatie is gelegen aan de F.A. Molijnlaan. Over deze weg worden naar verwachting in beperkte mate gevaarlijke stoffen vervoerd. Er zijn echter geen aanwijzingen dat het weggebruik invloed heeft op het groepsrisico en de bestrijdbaarheid en beheersbaarheid van risico's en de zelfredzaamheid van individuen in de omgeving. Daarnaast zijn geen spoortracés of waterwegen nabij het plangebied gelegen.

Geconcludeerd wordt dat vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.



Uitsnede risicokaart Gelderland

3.3 Water

3.3.1 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid ten aanzien van water is neergelegd in de Vierde Nota Waterhuishouding (1998). Hierin is aangegeven dat het waterbeheer in Nederland moet zijn gericht op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde duurzame watersystemen. Om dit te bereiken moet zoveel mogelijk worden uitgegaan van een watersysteembenadering en integraal waterbeheer. In de nota is onder andere aangegeven dat stedelijk water meer aandacht moet krijgen.

Volgens de nota Waterbeheer 21e eeuw moet aan het watersysteem meer aandacht worden gegeven om de natuurlijke veerkracht te benutten. Voorkomen van afwenteling door het hanteren van de drietrapsstrategie “vasthouden-bergen-afvoeren” staat hierbij centraal. Van belang is dat overtollig water zoveel mogelijk wordt vastgehouden in de “haarbaten” van het bestemmingsplangebied. Wanneer dit ontoereikend is moet worden gezocht naar bergingsmogelijkheden. Pas in laatste instantie is afvoer van overtollig water naar benedenstroomse gebieden aan de orde.

3.3.2 Provinciaal beleid

Ontwerp-Waterplan Gelderland 2010-2015

Het provinciaal beleid is verwoord in ontwerp Waterplan Gelderland 2010-2015. Hierin staat verwoord hoe de provincie wil zorgen voor voldoende schoon water én droge voeten. Het ontwerp Waterplan Gelderland 2010-2015 is op 9 december 2008 door Gedeputeerde Staten vastgesteld.

Het Waterplan wordt de opvolger van het huidige derde Waterhuishoudingsplan (WHP3). Het beleid uit WHP3 wordt grotendeels voortgezet. Het ontwerp Waterplan is tegelijk opgesteld met de ontwerp water(beheer)plannen van het Rijk en de waterschappen.

In het plan staan de doelen voor het waterbeheer, de maatregelen die daarvoor nodig zijn en van wie ze gaat uitvoeren. Voor oppervlaktewaterkwaliteit, hoogwaterbescherming, regionale wateroverlast, watertekort en waterbodems gelden provinciebrede doelen. Voor een aantal functies, zoals landbouw, natte natuur, waterbergingsgebieden en grondwaterbeschermingsgebieden, zijn specifieke doelen geformuleerd.

Voor de realisatie van bepaalde waterdoelen zijn ruimtelijke maatregelen nodig. Hiervoor krijgt het Waterplan op basis van de nieuwe Waterwet de status van structuurvisie en is beschreven welke instrumenten uit de Wet ruimtelijke ordening de provincie daarvoor wil inzetten.

“Water leeft in Gelderland” (WHP-3)

Het nieuwe Waterhuishoudingsplan “Water leeft in Gelderland” (WHP-3) is op 15 december 2004 vastgesteld. Het Waterhuishoudingsplan schetst de mogelijkheden om de kansen van water voor mens en natuur goed te benutten in Gelderland.

Naast kansen voor verbetering van de kwaliteit van onze leefomgeving zijn er ook maatregelen noodzakelijk om veiligheid te blijven bieden tegen overstroming met rivierwater en om wateroverlast na hevige regenval te voorkomen.

Voor 'stedelijk' gebied is de inrichting en het beheer van het waterhuishoudkundige systeem gericht op:

- het voorkomen of beperken van wateroverlast;
- de ontwikkeling en het behoud van de natuur in het stedelijk gebied;
- het voorkomen van zettingen;
- het herbenutten van ontwateringswater voor drink- en industriewatervoorziening of voor herstel van verdroogde natuur;
- het weren van (diepe) drainage en het voorkomen van instroming van oppervlaktewater op de riolering;
- het beperken van de vuilbelasting door riooloverstorten;
- het beperken van de invloed van bronbemaling.

Voor bestaand bebouwd gebied geldt dat bij inrichting en herstructurering waterneutraal wordt gebouwd en kansen worden aangegrepen om een eventuele bestaande afwenteling te verminderen. Bij herstructurering is voldoende infiltratie en waterberging een uitgangspunt. Voor waterbeheer in stedelijk gebied geldt voorts: 1) vasthouden, bergen en afvoeren van water, 2) niet vervuilen, zuinig gebruiken, hergebruik, schoonmaken van water.

3.3.3 Beleid Waterschap Veluwe

Het vigerende waterschapsbeleid is vastgelegd in de Stroomgebiedsuitwerkingsplannen (SUP). Voor Nunspeet geldt het SUP Harderwijk-Nunspeet. Het stroomgebied Harderwijk-Nunspeet kent een grote verwevenheid van landbouw en natuur. Met name in en langs de Hierdense Beek, waarvan het stroomgebied diep insnijdt in het Veluwemassief, betreft een groot aantal maatregelen verbreding en een robuuste inrichting van de beek, gericht op de verschillende functies en de stapeling van waterdoelen: beekherstel, verminderen wateroverlast voor de landbouw, goede waterkwaliteit en ecologie en verdrogingbestrijding. Tussen Harderwijk en Elburg wateren, door overwegend agrarisch gebied, tientallen kleinere beken en sloten af richting Veluwemeer. Maatregelen in dit gebied zijn in hoofdzaak gericht op de landbouwfunctie en/of op de aanwezige natuurfunctie. Voor het SUP Harderwijk-Nunspeet zijn in totaal negen hoofddoelen onderscheiden:

- doel 1: veilige dijken;
- doel 2: gewenste grond- en oppervlaktewaterstanden;
- doel 3: vermindering wateroverlast en water voor droge tijden;
- doel 4: goede waterkwaliteit;
- doel 5: herstel en behoud van bijzondere natuur;
- doel 6: stedelijk water: goede afstemming watersysteem en waterketen;
- doel 7: goede onderhoudsituatie;
- doel 8: brede kijk;
- doel 9: meten is weten.

De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met de uitgangspunten, zoals deze verwoord zijn in het SUP Harderwijk-Nunspeet.

3.3.4 Gemeentelijk beleid/situatie plangebied

Waterparagraaf

Algemeen

Het plan ligt aan de Molijnlaan 131-133 en valt binnen bestaand stedelijk gebied. Het betreft de verbouw van het 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. 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*
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 HENwater 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.

3.4 Flora en fauna

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening worden gehouden met de aanwezige natuurwaarden van het plangebied. Bescherming in het kader van de natuurwet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming zijn de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) van toepassing. Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen aangewezen worden als Europese Vogel- en/of Habitatrichtlijngebieden (Natura 2000). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden zijn in Nederland opgenomen in de Natuurbeschermingswet 1998. Hierin zijn de reeds bestaande staatsnatuurmonumenten ook opgenomen. Soortenbescherming komt voort uit de Flora en faunawet.

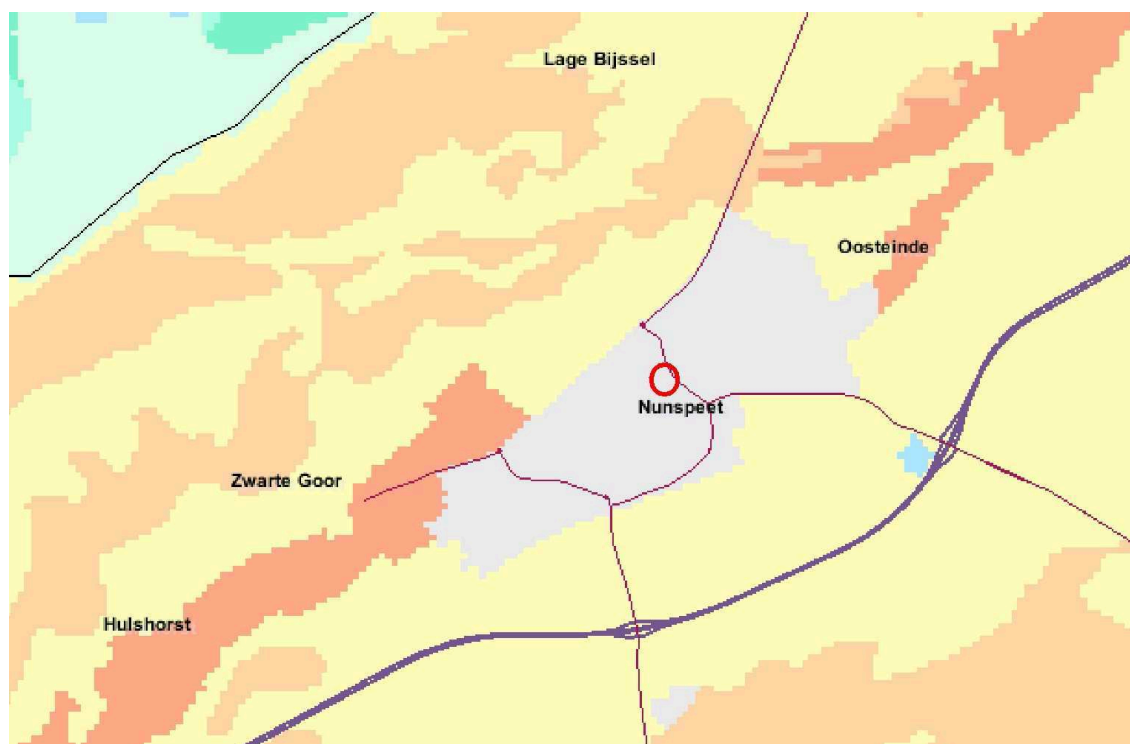
Gezien het feit dat onderhavige ontwikkeling uitsluitend gepaard gaat met een relatief geringe uitbreiding van een bestaand pand (waarvan het dak reeds deels is gesloopt en er derhalve reeds sprake is van verstoring), ter plaatse van een locatie die reeds intensief wordt gebruikt als gazon, is het uitvoeren van een flora- en faunaonderzoek achterwege gelaten. Tevens bevindt de locatie zich buiten gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998, de Ecologische Hoofdstructuur en/of Europese Vogel- en/of Habitatrichtlijngebieden.

De nog aanwezige bomen moeten behouden blijven, b.v. esdoorn aan de noordzijde van het perceel, dennen en sparren op de achtererfgrens, die overigens ook een functie hebben voor migratie van dieren, b.v. eekhoorn.

Op grond van het bovenstaande is de verwachting gerechtvaardigd dat het plan op het gebied van flora en fauna uitvoerbaar is.

3.5 Archeologie

Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. Archeologisch onderzoek zal moeten worden uitgevoerd indien sprake is van een hoge of middelhoge trefkans, of indien het plangebied niet is gekarteerd.



Op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden is het plangebied niet gekarteerd. In onderhavige situatie kan echter gesteld worden dat er geen sprake is van activiteiten waarbij de bodem ernstig wordt geroerd. Er is sprake van een geringe uitbreiding van het bestaande woonhuis, waar zich al een kelder bevindt. De verwachting is gerechtvaardigd dat eventueel aanwezige archeologische waarden al bij het bouwrijp maken van het perceel zijn aangetast. Onderhavige ontwikkeling draagt niet bij aan een verdere aantasting van eventueel aanwezige archeologische waarden. Om die reden kan het uitvoeren van een archeologisch onderzoek in het kader van dit bestemmingsplan achterwege worden gelaten.

3.6 Cultuurhistorische waarde Villa Zonnestein te Nunspeet (1909)



In 1909 is door de heer J.E. Schaap, directeur van de melkfabriek "De Veluwe" een villa gebouwd aan de F.A. Molijnlaan 131 te Nunspeet. Deze villa heeft vanaf het begin de naam Zonnestein gedragen.

De bouwstijl van Villa Zonnestein is een bescheiden versie van het traditionalisme dat na de diverse neostijlen uit de negentiende eeuw weer op de voorgrond trad. Rond de plaats Nunspeet zijn diverse mooie voorbeelden van deze bouwstijl, zoals Vakantieoord Dennendal, Pension Beuna Esperanze aan de Spoorlaan en Rusthuis Moria.



J.E. Schaap



Het traditionalisme is gebaseerd op een waardering voor de authenticiteit van de bouwwijze die veel gehanteerd werd voor boerderijen in het landschap. Het is een stroming in de architectuur die tegenover de meer radicale weg die Berlage voorstond een gematigd alternatief wilde formuleren. Beoefenaren van de traditionalistische ontwerpwijze maakten zich ook sterk voor het behoud van het karakter van het landschap en dorpsgezichten. Verschillende van hen waren actief bij (of zelfs oprichters van) de Heemschuts-beweging.

Villa Zonnestein werd in 1939 door de eerste eigenaar verbouwd door er een vleugel aan te bouwen. Helaas is dit onvakkundig ontworpen, waardoor het pand aan uitstraling ingeboet heeft. In de jaren 70 is er nogmaals een kleine uitbreiding gerealiseerd aan de voorzijde. Ook deze uitbreiding is cultuurhistorisch gezien weinig waardevol.



Om het pand esthetisch recht te doen en weer in balans te brengen met de uitgangspunten van de oorspronkelijke ontwerpstyl, heeft architect Middelkoop van SPATIA-architecten gekozen om bij de uitbreiding van 2011 een extra kopgevel te plaatsen, waardoor een symmetrie ontstaat die kenmerkend is voor veel andere Nunspeetse complexen in traditionele stijl. Hierbij is gekozen voor een wolfseind als kapbeëindiging voor de nieuwe gevel. Het door elkaar gebruiken van puntgevels en wolfseinden kwam rond 1900 veel voor.

Bij alle nieuwe toevoegingen is ervoor gekozen om de cultuurhistorische waarde van de oorspronkelijke detaillering te handhaven, zodat de overgang tussen bestaand en nieuw nauwelijks waarneembaar is. Ook in het interieur is dit uitgangspunt gehandhaafd, waarbij de hal extra cachet gekregen heeft door de plaatsing van een flamboyante trappartij.



3.7 Verkeer en parkeren

Door de toevoeging van de kantoorfunctie op deze locatie zal het aantal verkeersbewegingen in relatief geringe mate toenemen. Werknemers, bewoners en bezoekers kunnen gebruik maken van de bestaande in- en uitrit. Het extra verkeer als gevolg van deze ontwikkeling kan zonder problemen worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld op de F.A. Molijnlaan. De capaciteit van deze weg is voldoende om de (geringe) toename als gevolg van dit plan op te vangen.

Ten behoeve van het benodigde aantal parkeerplaatsen wordt voor deze ontwikkeling op deze locatie (uitgaande van de CROW-normering) het volgende aantal parkeerplaatsen noodzakelijk geacht:

- | | |
|--|-----------------------------------|
| - kantoren zonder baliefunctie (matig stedelijk gebied): | 1,5-2,1 pp/100 m ² bvo |
| - woning goedkoop: | 1,5 pp |
| - bijeenkomsten (geven workshops): | 0,5-1 pp per deelnemer |

Uitgaande van een bruto vloeroppervlakte ten behoeve van de kantoorfunctie van 207,8 m², één woning en maximaal 25 cursisten per bijeenkomst betekent dit dat er met 20 parkeerplaatsen zeker voldaan wordt aan de uitgangspunten van de CROW-normering. Op eigen terrein is hiervoor voldoende ruimte beschikbaar.

Langs de Molijnlaan staat een dubbele rij bomen, ter plaatse van het perceel zullen door de gemeente enkele nieuwe bomen worden geplaatst, omdat er enkele bomen ontbreken. Hiermee moet bij de vormgeving van de in- en uitrit rekening gehouden worden.

Het is absoluut ongewenst dat tussen de bomen in de berm van de F.A. Molijnlaan wordt geparkeerd; er moet worden voorzien in voldoende parkeerruimte op het perceel met behoud van bomen.

Bij de inrichting ten behoeve van parkeren wordt rekening gehouden met de beplanting op het perceel langs de perceelsgrenzen. In verband met het voorkomen van parkeeroverlast in de omgeving van het pand worden enkele extra parkeerplaatsen in (groene) halfverharding aangelegd.

3.8 Economische uitvoerbaarheid

Het plan wordt op particulier initiatief gerealiseerd. De kosten in verband met de realisatie komen voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten voor het volgen van de procedure zullen via de gemeentelijke legesverordening aan de initiatiefnemer worden doorberekend.

Via een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer zijn de kosten anderszins verzekerd en is het opstellen van een exploitatieplan niet aan de orde.

De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee geacht voldoende te zijn aangetoond.

4 Wijze van bestemmen

4.1 Algemeen

4.1.1 Wat is een bestemmingsplan

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder, et cetera) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft uit te oefenen. Dit houdt in dat:

1. de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
2. de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (het overgangsrecht is hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (bouwvergunning) en regels voor het verrichten van 'werken' (aanlegvergunning).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

1. het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen); en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
2. het bebouwen van de gronden;
3. het verrichten van werken (aanleggen).

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels, zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet Milieubeheer en de bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van het ruimtelijke beleid.

4.1.2 Overbestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in het bijhorende regel worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

1. Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regel van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.
2. Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding dat betrekking heeft op een vlak op die kaart. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld.

Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

4.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

1. Inleidende regels
In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).

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 en, eventueel, ook een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn, worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsbepalingen.

Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen ontheffingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel een aanlegvergunningstelsel en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen.

Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsbepalingen ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo is een volledig beeld te verkrijgen van het geen is geregeld.

3. Algemene regels
In dit hoofdstuk zijn bepalingen opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een antidubbeltelbepaling, algemene bouwregels (zo worden de bouwwerken die afwijken van de regeling in het bestemmingsplan 'positief' bestemd), algemene gebruiksregels, algemene ontheffings- en wijzigingsregels en algemene procedureregels (deze laatste bepaling hangt samen met de ontheffingsregels en nadere eisen in het bestemmingsplan).
4. Overgangs- en slotregels
In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

4.2 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan.

De voorzijde van het perceel, maar ook een groot deel van de achterzijde van het perceel is als tuin bestemd, om te voorkomen dat hier bouwwerken kunnen worden opgericht, hier alleen tuin, parkeren en groen, behoudens 60 m² ruimte voor bijgebouwen in de noordwesthoek van het perceel. Verder zal het appartement aangemerkt worden als bedrijfswoning.

De gebouwen en de gronden ten behoeve van de onder lid 3.1 genoemde doeleinden mogen alleen in gebruik worden genomen en als zodanig in gebruik zijn als de inrichting en landschappelijke inpassing van het terrein in overeenstemming is met de daartoe opgestelde groeninrichtingstekening. Deze tekening is als bijlage bij de regels van dit bestemmingsplan gevoegd.

5 Procedure

Om aan de uitspraak van de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State tegemoet te komen, is een nieuw bestemmingsplan F.A. Molijnlaan 131-133 opgesteld. Dit plan wordt volgens de wettelijke procedure als ontwerp ter visie gelegd, waartegen eenieder voor een periode van zes weken eventueel zijn zienswijze op het bestemmingsplan kenbaar kan maken.

Naar aanleiding hiervan kunnen wijzigingen in het bestemmingsplan worden verwerkt. Het plan wordt daarna door de raad vastgesteld.