

Ruimtelijke onderbouwing

**voor het perceel Blanckerserf 1 en 3 (project Op de Hagen)
te Hulshorst**

Opdrachtgever;

**Beheer- en Exploitiemij Bekhuis B.V
Hagslagen 119
7462KC Rijssen**

Datum; 29 maart 2013

INHOUDSOPGAVE;

- 1. Inleiding**
- 2. Aanleiding wijziging bestemmingsplan**
- 3. Situatie**
- 4. Effecten op de omgeving**
- 5. Randvoorwaardelijke en wettelijk kader**
 - 5.1.1 Verkeer / infrastructuur
 - 5.1.2 Bodem
 - 5.1.3 Geluid
 - 5.1.4 Luchtkwaliteit
 - 5.1.5 Water
 - 5.1.6 Externe veiligheid
 - 5.1.7 Flora & Fauna
 - 5.1.8 Archeologie & Cultuurhistorie
- 6. Economische uitvoerbaarheid**
- 7. Doelgroep**

Ruimtelijke onderbouwing

1. Inleiding

Voor u ligt de ruimtelijke onderbouwing inzake een bestemmingsplanwijziging voor de locatie Blanckerserf 1 en 3 te Hulshorst.

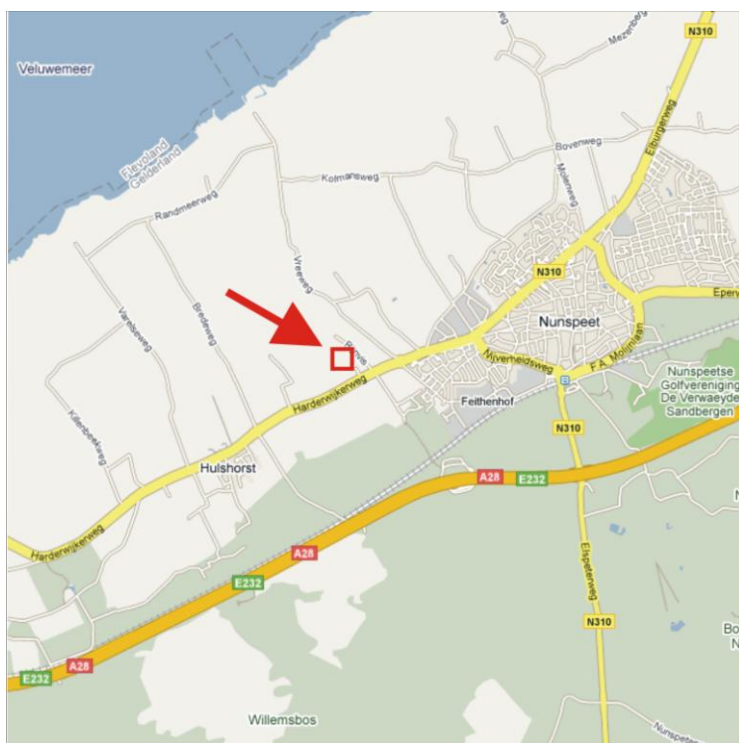
Een wijziging van een bestemmingsplan als deze wordt doorgevoerd bij een (bouw)voornemen dat ruimtelijk wenselijk wordt geacht, maar dat niet past binnen de planologische en juridische voorwaarden van het geldende bestemmingsplan.

Leeswijzer

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt een korte beschrijving gegeven van het inhoudelijke kader (wat is de aanleiding van de wijziging in het bestemmingsplan) in paragraaf 1.2

Daarna volgt een beschrijving van alle relevante randvoorwaardelijke aspecten en ruimtelijk relevante milieuaspecten die een rol spelen in de ruimtelijke planvorming (bodem, water, geluid, archeologie etc.)

In de paragrafen daarna worden de aspecten economische uitvoerbaarheid, inspraak en de beoogde doelgroep weergegeven.



Figuur 1: Globale aanduiding ligging plangebied

2. Aanleiding wijziging bestemmingsplan

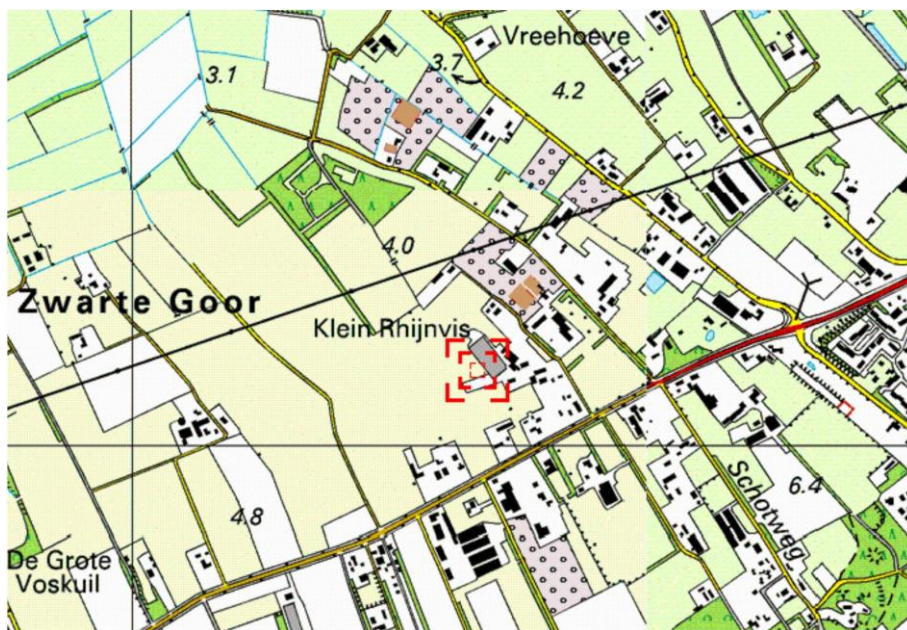
Begin 2010 is door de familie Van Klompenburg - Grootkarzijn, van Op de Hagen 15, 15a en 17 een procedure gevolgd voor bestemmingsplanwijziging ten behoeve van het realiseren van woningbouw op het perceel Op de Hagen 15, 15a en 17.

Aanleiding hiervan was het pilotproject; *“Bouwen buiten Nunspeet: functieverandering tussen Veluwe en Veluwemeer”*, geïnitieerd door meerdere instanties en uitgevoerd door landschapsbureau Zijaanzicht uit Arnhem. In dit pilotproject gaat het om een functieverandering, waarbij een uitgebreid stallencomplex, voorheen in gebruik als kalverenmesterij, en een tweetal permanent bewoonde noodwoningen plaatsmaken voor landschappelijke woningbouw, gelegen in het buitengebied.

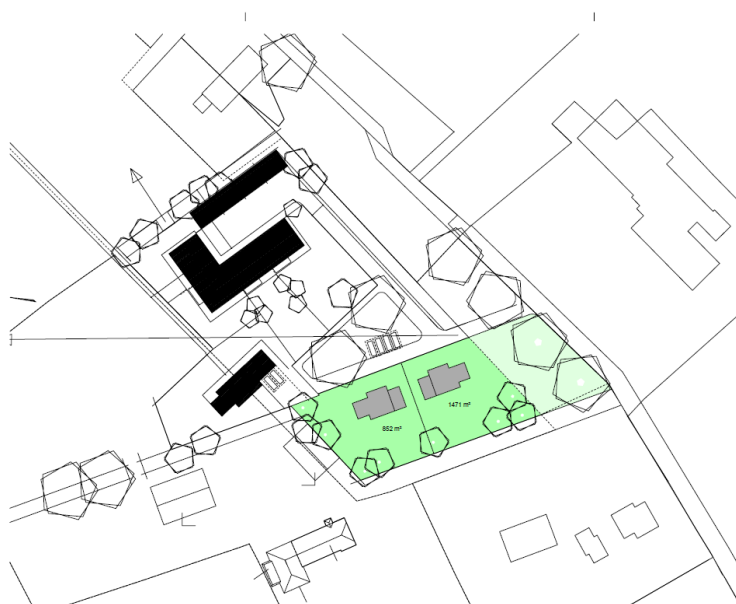
Het project is in een vergevorderd stadium. Reeds 5 van de 7 woningen in het project zijn verkocht en inmiddels bewoond. De twee kavels gelegen aan de Blanckerserf 1 en 3 zijn de laatste kavels in het nieuwbouwplan “Op de Hagen” welke nog in verkoop zijn. Na een aantal jaren van verkoop heeft de projectontwikkelaar moeten concluderen dat gezien de huidige marktomstandigheden er geen vraag is voor het product welke middels het huidige bestemmingsplan gerealiseerd kan worden.

Voor deze twee laatste twee kavels wordt daarom middels het indienen van een herziening van het bestemmingsplan welke het mogelijk maakt om twee vrijstaande woningen te bouwen.

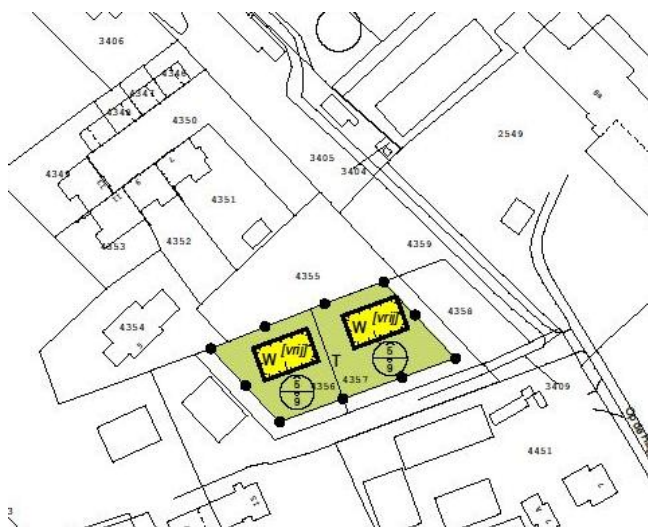
Het realiseren van de te bouwen woningen past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Dit maakt een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk.



Figuur 2: topografische kaart; ligging plangebied: Op de Hagen / Blanckerserf 1 en 3



Figuur 4: Huidige situatie Blanckerserf 1 en 3 Hiervoor heeft de Gemeente Nunspeet inmiddels de planologische medewerking verleend.



Figuur 5: Nieuwe situatie Blanckerserf 1 en 3 Bestemmingsplanwijziging voor twee vrijstaande woningen met stedenbouwkundige randvoorwaarden.

4. Effecten op omgeving

De effecten op de omgeving zullen met dit bouwvoornemen niets anders zijn dan in de huidige situatie. Het bouwvolume neemt niet toe en het heeft ook geen consequenties voor het vastgestelde landschapsplan.

Kwaliteit op de kavel

Gezien de ligging van het plan in het buitengebied is naast een aanvaardbaar Welstandsplan ook een landschapsplan opgesteld, om een aantrekkelijk landschap te krijgen met kwaliteit. Dit landschapsplan is in nauw overleg met de ervenconsulent van het Gelders Genootschap ontwikkeld.

5. Randvoorwaardelijk en wettelijk kader

5.1.1 Verkeer / Infrastructuur

Deze wijziging heeft geen invloed op het aantal verkeersbewegingen. Het aantal woningen neemt niet toe.

Parkeren

Voor nieuwbouwwoningen geldt een parkeernorm op basis van de publicatie van het kenniscentrum voor verkeer, vervoer en infrastructuur (CROW) van juni 2003. Dit is een wettelijke verplichting voortvloeiend uit de bouwverordening. Deze norm geeft voor een niet stedelijk overloopgebied aan dat per woning minimaal 1.8 of 2.0 parkeerplaatsen aanwezig dienen te zijn dan wel gerealiseerd dienen te worden. Aan deze parkeernormen wordt op deze locatie voldaan. In de nieuwe situatie komt er wellicht nog extra ruimte om een extra parkeerplaats te realiseren op eigen terrein.

5.1.2 Bodem

MOS grondmechanica heeft een bodemonderzoek uitgevoerd op de planlocatie. Het rapport is als bijlage bij de partiële bestemmingsplanherziening gevoegd voor de ontwikkeling van het plan Op de Hagen. Ten opzichte van de huidige bestemde situatie zal deze wijziging om de twee geschatte woningen los van elkaar te koppelen, geen invloed hebben op dit onderdeel.

Uit het rapport wordt het volgende geconcludeerd:

Op basis van het vooronderzoek en verkennend en nader onderzoek, de zintuiglijke beoordeling van grond- en grondwatermonsters en de resultaten van het chemisch-analytisch onderzoek zijn vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen bezwaren tegen de geplande bestemmingswijziging en herinrichting van het terrein.

Vrijkomende grond

Grond die vrijkomt tijdens eventuele bouwwerkzaamheden dient ter plaatse verwerkt te worden. In de daarvoor af te geven bouwvergunning moet dit opgenomen worden. Is dit niet mogelijk dan zijn er twee alternatieven:

1. De grond wordt hergebruikt in een werk volgens het Bouwstoffenbesluit. De grond moet dan conform het bouwstoffenbesluit onderzocht worden (op basis van het schone grond protocol), 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.
2. De grond wordt hergebruikt als bodem volgens de Bodemkwaliteitskaart en Bodembeheerplan van de gemeente Nunspeet op basis van de vrijstellingsregeling van het Bouwstoffenbesluit. 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

5.1.3 Geluid

Naar aanleiding van de partiële bestemmingsplanwijziging voor het project Op de Hagen heeft Alcedo een akoestisch onderzoek uitgevoerd.

De woningen zijn gelegen binnen de geluidszone van de Harderwijkerweg. In dit onderzoek is de geluidsbelasting berekend ten gevolge van de Harderwijkerweg voor het peiljaar 2018. De uitkomst van het akoestisch onderzoek geeft aan dat het geluid geen invloed heeft op dit onderdeel.

Wegverkeerslawaaï

De overdrachtsberekening voor de weg is uitgevoerd overeenkomstig Standaard Reken Methode 1 van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006. De rekenhoogte bedraagt 5 meter. De afstand van de dichtst bij gelegen woning tot de wegas van de Harderwijkerweg bedraagt circa 120 meter. De overige woningen liggen op grotere afstand van de Harderwijkerweg. In de berekening wordt **geen** rekening gehouden met afscherming als gevolg van de tussenliggende bebouwing (worstcase situatie).

De etmaalintensiteit is conform opgave 8298 motorvoertuigen per etmaal voor teljaar 2008. Voor de bepaling van de etmaalintensiteit voor peiljaar 2018 dient te worden gerekend met een autonome groei van 2% per jaar. De toelaatbare rijsnelheid bedraagt maximaal 60 km/uur. De wegdekverharding bestaat uit een dicht asfalt beton (DAB). De verkeersgegevens zijn samengevat in tabel 1.

Tabel 1: Verkeersgegevens voor prognosejaar 2018

Straatnaam	Etmaal intensiteit [mvt/etm]	Periode	Lichte motorvoertuigen [mvt/uur]	Middelzware motorvoertuigen [mvt/uur]	Zware motorvoertuigen [mvt/uur]
Harderwijkerweg	10.040	Dag	494	128	22
		Avond	276	68	7
		Nacht	53	27	4

De geluidsbelasting van de gevel (invalend) is berekend inclusief aftrek conform artikel 110g van de Wet geluidhinder. Deze aftrek bedraagt voor de Harderwijkerweg 5 dB. De berekeningen zijn uitgevoerd voor peiljaar 2018 en zijn opgenomen in bijlage 2 achter deze brief.

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de geluidsbelasting op de gevels van de te bouwen woningen ten gevolge van wegverkeerslawaaï van de Harderwijkerweg maximaal $L_{den} = 48$ dB inclusief 5 dB correctie conform artikel 110g Wgh bedragen en overschrijdt hiermee de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet.

Opgemerkt dient te worden dat in de berekening geen rekening is gehouden met de afschermen- de werking van de tussenliggende bebouwing. De geluidsbelasting op de gevel van de woningen valt in werkelijkheid lager uit.

Voor de beide woningen aan de Blanckerserf 1 en 3 waarvoor middels deze ruimtelijke onder- bouwing een wijziging van het bestemmingsplan wordt aangevraagd zullen in de nieuwe situatie geen veranderende situatie met zich meebrengen. De woningen komen niet dicht bij de weg te liggen dan zoals in de huidige bestemde situatie.

5.1.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet milieubeheer uitgebreid met titel 5.2. Luchtkwaliteitseisen. Met deze wijziging zijn ook het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' vastgesteld. De strekking van het besluit en de regeling is dat projecten die minder dan 1% (vanaf inwerkingtreding NSL 3%) van de norm bijdragen aan de luchtkwaliteit, niet afzonderlijk op dit punt behoeven te worden getoetst. In de regelingen worden woningbouwprojecten tot 500 woningen (vanaf inwerkingtreding NSL 1500 woningen) genoemd als projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Aangezien dit plan aanmerkelijk kleiner is dan het aantal genoemde woningen, is geen nader onderzoek naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit uitgevoerd.

5.1.5 Water

Het bebouwd oppervlak zal niet toenemen ten op zichte van de huidige situatie daardoor zal het plan geen gevolgen hebben voor en door het (grond)water in de omgeving.

Grondwater

Het plangebied is relatief hoog gelegen. Het betreft een gebied met gedeeltelijk een grondwatertrap IV en gedeeltelijk een grondwatertrap VI. Het gemiddeld hoogste grondwaterpeil ligt tussen 40 en 80 cm onder het maaiveld en het gemiddeld laagste grondwaterpeil ligt tussen 120 en 160 cm onder het maaiveld, zij het met een minimaal gedeelte tussen de 80 en 120 cm. In en om het gebied is geen grondwateroverlast bekend. Doordat rechtstreeks ter plaatse zowel ondergronds als bovengronds kan worden geïnfiltreerd, zal het grondwater ten opzichte van de huidige situatie geen overlast veroorzaken. Hierdoor zal het plan 'grondwaterneutraal' worden ontwikkeld.

Oppervlaktewater

Naar aanleiding van dit plan zal geen extra oppervlaktewater (in verbinding staand met het oppervlaktewatersysteem) gecreëerd worden. Ook zal niet geloosd worden op het oppervlaktewater. Binnen en nabij het projectgebied komt geen waterafhankelijke natuur voor.

DWA en RWA

In het Gemeentelijk Afkoppel Plan is het beleid bepaald dat geen afvoer van hemelwater door aansluiting op de riolering plaats zal vinden. Het hemelwater binnen het plangebied wordt diensgevolge niet afgevoerd naar de riolering maar ter plaatse boven- of ondergronds geïnfiltreerd. Door aandacht te besteden bij het verlenen van de bouwvergunning voor niet uitlogende materialen wordt voorkomen dat het te infiltreren hemelwater het grond- en/of oppervlaktewater verontreinigt. Het rioolstelsel en de Rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI) zijn voldoende groot voor aansluiting van de woningen voor wat betreft droogweerafvoer (DWA).

Conclusie

Op dit onderdeel zal de situatie niet anders zijn dan in de huidige situatie.

5.1.6 Externe veiligheid

Bij de realisering van deze pilot is geen sprake van vestiging van een (brand)gevaarlijke functie. In de directe omgeving (op ca. 215 m1) is een (brand) gevaarlijke bedrijf gevestigd, het tankstation Gulf Jemie. Op de risicokaart van de provincie Gelderland is dit tankstation niet aangeduid als een risico voor de planlocatie, blijkens de daarbij behorende risicocontour.

5.1.7 Flora & Fauna

Faunaconsult heeft een flora- en faunaonderzoek uitgevoerd op de planlocatie. Het rapport is als bijlage bij de partiële bestemmingsplanherziening van het plan Op de Hagen gevoegd. Voor deze bestemmingsplanwijziging voor de beide woningen aan de Blanckerserf 1 en 3 zal geen veranderende situatie optreden dan in de huidige bestemde situatie.

5.1.8 Archeologie & Cultuurhistorie

De projectlocatie is gelegen in een gebied dat op basis van de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) aangewezen is als een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde. Op de Cultuur Historische Waardekaart van de provincie Gelderland heeft het plangebied een middelhoge archeologische verwachting. Het projectgebied is niet aangeduid als een terrein van betekenis op de Archeologische Monumenten Kaart (AMK).

Een archeologisch onderzoek zal, gezien de verwachtingskaarten, niet noodzakelijk zijn. Daarnaast betreft het onderhavige plan een verandering van het bouwvlak en geen toenemende bebouwing. De kans op archeologische vondsten op de locatie wordt dientengevolge niet hoog geacht. Deze gronden zijn grotendeels al verstoord door de voormalige bebouwing. Archeologisch onderzoek is derhalve niet vereist. Indien tijdens de grondverstorende werkzaamheden een vermoeden bestaat dat archeologische waarden in het plangebied aanwezig zijn, zal conform de Monumentenwet gehandeld worden.

6. Economische uitvoerbaarheid

Dit project is een particulier initiatief en heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen. Voor eventuele planschade wordt met betrokkene een overeenkomst inzake schade ex artikel 6 lid 24 Wet ruimtelijke ordening (Wro) gesloten.

7. Doelgroep

Qua doelgroep en prijsniveau zullen deze vrijstaande woningen niet in een hoger prijssegment in de markt worden gezet dan de huidige geschakelde woningen. Hierdoor zal een verhoging van het aanbod in een hoger marktsegment niet van toepassing zijn.