



Slaa + van Asselt architecten BNA

Industrieweg 75
8071 CS Nunspeet
telefoon 0341 - 25 19 63
e-mail: info@slaavanasselt.nl

datum

14 Juni 2017

project

functieverandering recreatieterrein
naar woonbestemming
Schotweg 42 te Hulshorst

projectnr.:

1704

onderwerp

ruimtelijke onderbouwing

INHOUD:

1. INLEIDING
 - 1.1. Aanleiding
 - 1.2. Plangebied
 - 1.3. Vigerend bestemmingsplan
 - 1.4. Leeswijzer
2. HET PLAN
 - 2.1. Bestaande situatie
 - 2.2. Nieuwe situatie
 - 2.3. Landschappelijke inpassing
3. HAALBAARHEID
 - 3.1. Beleid
 - 3.1.1. Rijksbeleid
 - Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte
 - Ladder voor duurzame verstedelijking
 - 3.1.2. Provinciaal beleid
 - Omgevingsvisie Gelderland
 - 3.1.3. Regionaal beleid
 - Vitale Vakantie Parken
 - 3.1.4. Gemeentelijk beleid
 - Integrale Toekomstvisie 2030 (ITV-2030)
 - Recreatieterreinen omzetten naar woonbestemming
 - 3.2. milieu aspecten
 - 3.2.1. Bodem
 - 3.2.2. Geluid
 - 3.2.3. Luchtkwaliteit
 - 3.2.4. Bedrijven en milieuzonering
 - 3.2.5. Externe veiligheid
 - 3.2.6. Asbest
 - 3.3. Water
 - 3.4. Ecologie
 - 3.5. Archeologie en cultuurhistorie
 - 3.5.1. Archeologie
 - 3.5.2. Cultuurhistorie
 - 3.6. Parkeren
 - 3.7. Uitvoerbaarheid
 - 3.7.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid
 - 3.7.2. Economische uitvoerbaarheid

Bijlagen:

- verkennend milieukundig bodemonderzoek volgens NEN-5740+A1 29 maart 2017
- Quick scan flora en fauna 7 maart 2017

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

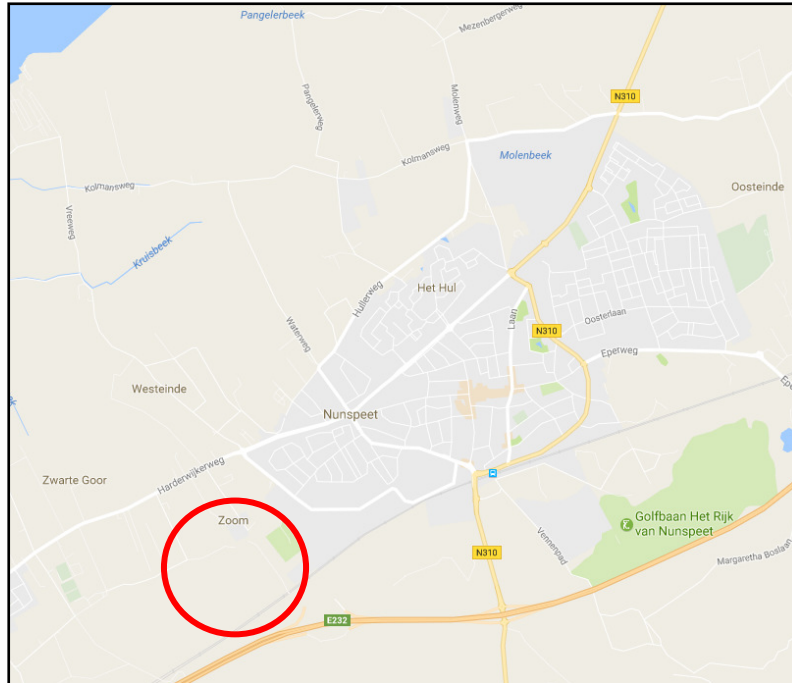
Aan de Schotweg nummer 42 in Hulshorst ligt een klein recreatieterrein bekend onder de naam Vakantieoord De Bosrand. Op het terrein bevinden zich 8 geschakelde bungalows, een bedrijfswoning en een aantal bijgebouwen van diverse omvang

Zowel het terrein als de vakantieverblijven zijn niet meer van deze tijd. Het moderniseren van De Bosrand brengt onevenredig hoge kosten met zich mee waardoor het bedrijfstechnisch niet realistisch is. De eigenaar van het terrein heeft daarom aangegeven mee te willen werken aan een bestemmingsplanwijziging naar wonen.

De beleidsmaatregel 'recreatieterreinen omzetten naar wonen' van de gemeente Nunspeet biedt een mogelijkheid om die wijziging te realiseren en zodoende een ruimtelijke verbetering te maken op deze locatie.

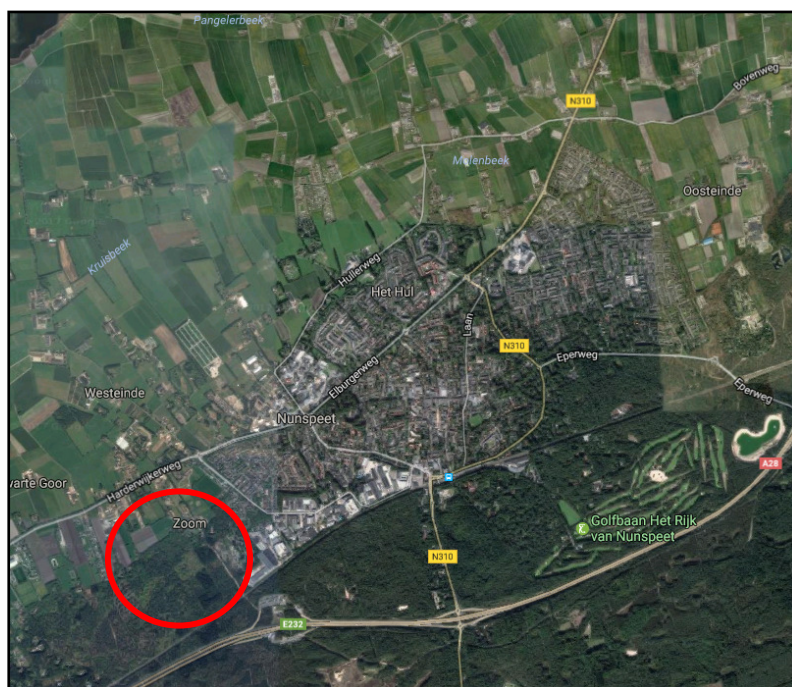
1.2. Plangebied

De betreffende locatie is gelegen aan de Schotweg 42 in Hulshorst. Op onderstaande kaartuitsnede van Nunspeet is de ligging van het plangebied met een rood omcirkeld aangegeven.



bron: www.google.nl/maps

Het terrein ligt net buiten de bebouwde kom op de grens van Hulshorst en Nunspeet. Op onderstaande foto is het plangebied inclusief de omringende structuur weergegeven.

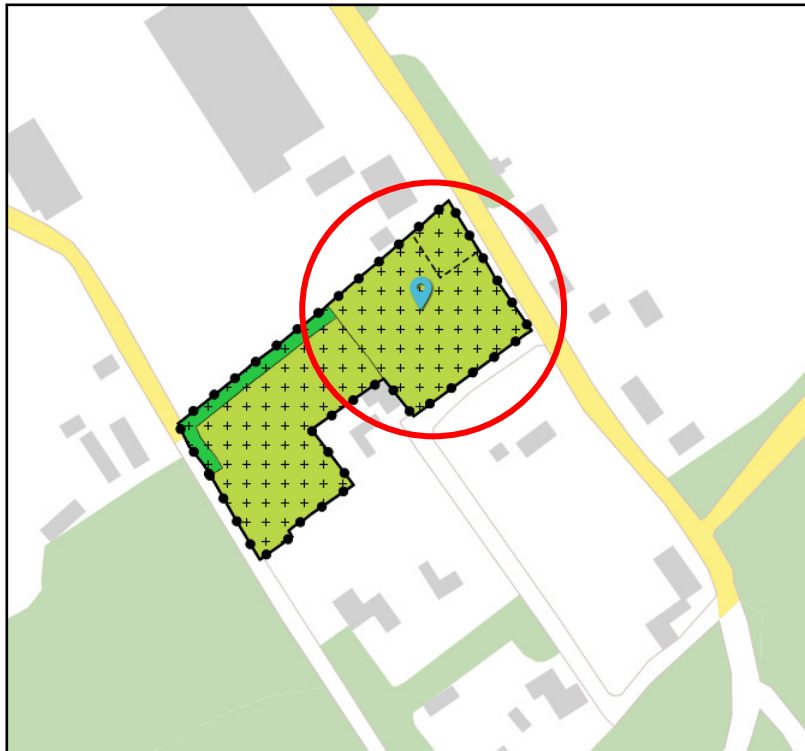


luchtfoto van de bestaande toestand (bron: Google Earth)

1.3. Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan "RECREATIETERREINEN 2010", is vastgesteld door de gemeenteraad van Nunspeet op 19 december 2012.

Ingevolge het vigerende bestemmingsplan geldt voor het perceel de bestemming "recreatie - bungalowpark" bestemd voor gebouwen ten behoeve van met name recreatiewoningen, inclusief bijbehorende bouwwerken. Voor deze plek is een maximaal aantal recreatiewoningen van 9 stuks aangegeven. Op de noordoostelijke hoek van het terrein is een vak aangegeven waar ten hoogste één bedrijfswoning is toegestaan.



Uitsnede kaart vigerend bestemmingsplan (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4. Leeswijzer

In hoofdstuk twee wordt de bestaande en nieuwe situatie omschreven.

In hoofdstuk drie wordt de haalbaarheid van het plan aangetoond. Hierin worden achtereenvolgens beleid, milieu, water, ecologie, archeologie en cultuurhistorie, parkeren en de uitvoerbaarheid behandeld.

2. HET PLAN

2.1. Bestaande situatie

De locatie schotweg 42 Hulshorst, omvat het perceel kadastraal bekend gemeente Nunspeet, sectie I, nummer 4011.



tekening van de bestaande toestand (Slaa + van Asselt architecten BNA)
oranje = bestaande woningen en bijgebouw, bruin = bestaande recreatiewoningen,
lichtbruin = bestaande garage-berging

Achter op het terrein staan 8 kleine geschakelde bungalows.

Aan de voorzijde, aan de Schotweg staat een bedrijfswoning. De bedrijfswoning wordt dubbel bewoond en heeft de huisnummers 42 en 42a.

Bij de bedrijfswoning staan een aantal bijgebouwen:

- Links naast de woning, dus ook aan de Schotweg, staat een garage berging, circa 9m breed en 7,5m diep.
- De garage-berging is aan de linkerzijde uitgebouwd. De uitbouw heeft een oppervlakte van 10m breed en 5m diep.
- Tussen de garage-berging en de straat is een overkapping gebouwd voor een camper. De afmetingen van de overkapping zijn 8m breed en 3,5m diep
- Achter de woning staat een bijgebouw, circa 6m breed en 10m diep.
- In de voortuin van de woning staan 2 kleinere bijgebouwtjes



foto van de bestaande toestand (Slaa + van Asselt architecten BNA)

2.2. Nieuwe situatie

Slopen

Het is de bedoeling om de bestaande recreatiebungalows te slopen. Ook sw garage-berging met de aanbouw en de stallingplaats voor de camper worden verwijderd.

Nieuw bouwen

Op de plaats van de bestaande garage-berging wordt een nieuwe twee-onder-een kap woning gebouwd met de bijbehorende bijgebouwen



tekening van de nieuwe toestand (Slaa + van Asselt architecten BNA)
oranje = bestaande woningen en bijgebouw, paars = nieuwe woningen en bijgebouwen

2.3. landschappelijke inpassing

landschappelijke situatie:

Voor de landschappelijke inpassing van het erf is gebruik gemaakt van de studie 'Bouwen buiten Nunspeet, functieverandering tussen Veluwe en Veluwemeer'.

Het plangebied ligt binnen een coulisselandschap, een kleinschalig kampenlandschap met houtwallen en singels om de erven.

De Harderwijkerweg is een oude ontginning as, waar van oudsher de boerderijen lagen op de overgang van hoog en droog naar laag en nat. Deze weg volgt min of meer de hoogtelijn van 5m + NAP.

Vanaf de Harderwijkerweg gaan er veel zijwegen en paden het daar omheen liggende gebied in. De Schotweg is zo'n weg dat naar het zuidelijk gelegen bosgebied loopt. De weg is over grote lengtes beplant met een houtwal en vormt zo een structuurdrager van het plangebied.

In de nieuwe situatie wordt het bouwvolume van de schuur vervangen door dat van een dubbele woning.

De daar achter gelegen recreatiewoningen worden gesloopt. Hierdoor wordt de bebouwingsdichtheid sterk verminderd en vind er weer aansluiting plaats bij het oorspronkelijke principe van wonen aan de weg.

Door aanplant van een nieuwe houtwal achter op het kavel wordt een oude structuur hersteld en het coulisselandschap versterkt. Het landschappelijk beeld wordt half open wat goed aansluit op het omliggende coulisselandschap.

In de voortuin van de bestaande 2 onder 1 kap woning bevindt zich een solitair, een kastanje. Deze is passend in het landschap en blijft in de nieuwe situatie behouden.



tekening van de landschappelijke inpassing (Slaa + van Asselt architecten BNA)

3. HAALBAARHEID

3.1. Beleid

3.1.1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Nota Ruimte is vervangen door de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, die op 13 maart 2012 in werking is getreden.

De structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

1. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk- economische structuur van Nederland;
2. Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Conclusie:

Aangezien de beoogde ontwikkeling tot gevolg heeft dat per saldo het totale oppervlakte van bebouwingsmogelijkheden afneemt, de recreatiebestemming verdwijnt en daardoor de druk op het buitengebied afneemt en de nieuwe bebouwing voor bewoning bestemd is, kan geconcludeerd worden dat het geheel in overeenstemming is met het Rijksbeleid.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 zijn de Wet en het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Deze wijzigingen kunnen consequenties hebben voor ruimtelijke plannen van o.a. gemeenten.

In het Bro is de '*ladder voor duurzame verstedelijking*' opgenomen. Deze ladder stelt eisen aan de motivering van onder meer bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. Om zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren moet de benutting van ruimte in alle categorieën ruimtelijke besluiten worden gemotiveerd aan de hand van drie opeenvolgende stappen/treden.

Trede 1 verplicht gemeentelijke overheden om nieuwe stedelijke ontwikkelingen af te stemmen op de geconstateerde actuele behoefte. De wijze waarop in die behoefte wordt voorzien moet ook regionaal worden afgestemd. Hierdoor wordt over- en ondercapaciteit zoveel mogelijk voorkomen.

Trede 2 vraagt, indien er een regionale behoefte aan die ontwikkeling is, te beoordelen of de beoogde ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied in de regio kan worden gerealiseerd.

Trede 3 bepaalt dat, indien inpassing van de beoogde ontwikkeling binnen het bestaande stedelijke gebied niet mogelijk is, beoordeeld moet worden of die ontwikkeling mogelijk is op een locatie die al ontsloten is of wordt op een schaal die passend is bij de beoogde ontwikkeling.

Conclusie:

Toepassing van de "*ladder voor duurzame verstedelijking*" betekent geen belemmering van de beoogde ontwikkeling.

3.1.2. Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Gelderland

De provincie Gelderland heeft een nieuwe Structuurvisie vastgesteld als opvolger van het Streekplan: de Omgevingsvisie. In de Omgevingsvisie staat aangegeven hoe Gelderland er de komende jaren uit gaat zien. Niet alleen ruimtelijke ordening staat centraal, maar ook worden water, milieu, economie, bereikbaarheid en de sociale gevolgen als beleidsonderwerpen opgenomen.

De Omgevingsvisie Gelderland is vastgesteld op 9 juli 2014.

Twee provinciale hoofddoelen

De provincie kiest er in deze Omgevingsvisie voor om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven. Die zijn:

1. een duurzame economische structuur;
2. het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

Aangaande het eerste punt zet de provincie, ter versterking van de kansen voor bedrijvigheid, gericht stappen om ruimte bieden aan initiatiefnemers en om hen te faciliteren. Eén van deze stappen is als volgt omschreven:

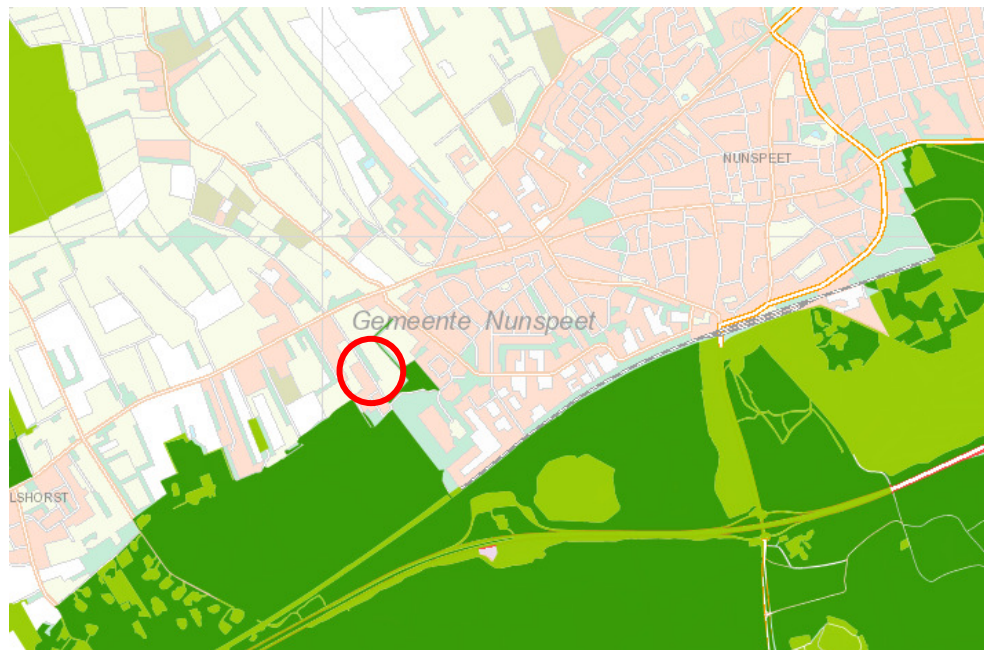
Er zijn meer mogelijkheden voor bedrijven in en rond natuur. De provincie heeft de Ecologische Hoofdstructuur opnieuw gedefinieerd in het Gelders Natuurnetwerk (GNN). In het GNN is uitsluitend sprake van natuurbescherming. Bij de inrichting van het GNN is de provincie verplicht zich te houden aan de Europese kaders van Natura 2000.

Hier ligt een opgave om nog 5.300 hectare natuur te ontwikkelen (dit was 11.000 hectare). De provincie richt zich op het realiseren van een robuust Gelders Natuurnetwerk met voldoende middelen voor het ontwikkelen, onderhouden beheren op de langere termijn.

De 'niet-natuur' in de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (woningen, bedrijven, infrastructuur) heet voortaan de Gelderse Groene Ontwikkelingszone (GO). Het betreft 25.000 hectare grond. In de GO liggen ontwikkelingsmogelijkheden voor organisaties en particulieren. De ontwikkelingen moeten passen bij het karakter van het GO. De GO heeft een dubbele doelstelling. Er is ruimte voor verdere economische ontwikkeling in combinatie met versterking van de samenhang tussen aangrenzende en inliggende natuurgebieden.

Noord Veluwe

Over de Noord Veluwe staat in de visie dat de regio voor een aantal opgaven staat. Eén daarvan is: Behouden, versterken en benutten van bestaande kwaliteiten: natuur, landschappen, water, gemeenschappen, steden en dorpen.



Uitsnede kaart Omgevingsvisie Gelderland met daarin rood omcirkeld het plangebied
bron: <http://gldanders.planoview.nl/planoview/>

Conclusie:

Het plangebied is gelegen in bestaand, landschappelijk gebied, buiten het Gelders Natuur Netwerk (donkergroen) en buiten de Groene Ontwikkelingszone (lichtgroen).

Verder wordt de bestaande recreatiebestemming weg bestemd en de totale oppervlakte aan bebouwingsmogelijkheden (vergunningplichtig en vergunningvrij) verkleind en hoeft er geen natuur te wijken voor deze aanpassingen. Oude ruimtestructuren worden hersteld / aangebracht en versterkt.

Het plan is daardoor niet strijdig met provinciaal beleid.

3.1.3. Regionaal beleid

Vitale vakantieparken.

Vanuit zowel de sector zelf als vanuit de overheid, waaronder begrepen gemeenten, regio, provincie en rijk, wordt aangegeven dat de kwaliteit van de verblijfsrecreatie –met name van parken en campings- al jaren behoorlijk onder druk staat.

Het aanbod in een markt waar de vraag niet meer toeneemt is te groot. Daarnaast geldt dat voor een (te) grote groep bedrijven dat de omvang van het park te klein is, de gemiddelde kwaliteit (te) laag is en het aanbod te weinig aansluit op de veranderde wensen van de consument.

Gevolg is dat het voor de betreffende ondernemers moeilijker wordt het hoofd boven water te houden. Hierdoor blijven noodzakelijke investeringen achter, neemt de kwaliteit van het geheel verder af en neemt het risico op ongewenst gebruik, vanuit toeristisch perspectief, toe. Het kan daarbij gaan om semi-permanente bewoning, al of niet gecombineerd met uitpolding, vestiging van sociaal economisch zwakkere groepen en de huisvesting van

arbeidsmigranten, et cetera. Daarnaast zijn er, gelukkig nog incidenteel, ook excessen op het gebied van openbare orde en veiligheid bekend.

Naast een economisch vraagstuk liggen ook ruimtelijke vraagstukken ten grondslag aan de huidige problematiek. Voorbeelden van ruimtelijke vraagstukken:

- Bijvoorbeeld spanning tussen ruimtevraag en natuur, achteruitgang van uitstraling van parken ten gevolge van slecht beheer (achterstallig onderhoud o.a. ten gevolge van verminderde inkomsten) met als mogelijk gevolg uitponding van parken;
- Veiligheids- en leefbaarheidsproblemen;
- Vermoedens van witwassen of hennepcultuur;
- Overlast door concentratie van probleemgroepen.

In het kader van bovengenoemde problematiek hebben reeds een 8-tal gemeenten op de Noord-Veluwe samen met de Provincie Gelderland een aanpak opgesteld om in samenspraak voornoemde problematiek aan te pakken, dit uiteraard in nauwe samenwerking met parkeergegevens.

Om de verblijfsrecreatie een impuls te geven en te komen tot (weer) vitale parken bestaat de mogelijkheid om een deel van de parken te saneren. Hierdoor ontstaat ter plaatse ruimte om te komen tot een verminderde bebouwing van de locatie en ruimtelijke kwaliteit toe te voegen door de bestemming te wijzigen. Anderzijds ontstaat er ruimte om elders te investeren in parken door toevoegen van (een deel van) de gesaneerde plaatsen waardoor op die parken een beter bedrijfsresultaat realiseerbaar is. Hierdoor kan (ook) de kwaliteit van dat betreffende park verbeterd worden.

Conclusie:

Vakantieoord De Bosrand is bij uitstek een locatie waarvoor het beleid 'Vitale vakantieparken' is ontwikkeld. De omvang van het park is te klein, de gemiddelde kwaliteit is te laag en het aanbod sluit te weinig aan op de veranderde wensen van de consument.

In ruimtelijke zin is een bestemmingswijziging naar wonen en een verbeterde landschappelijke inpassing de juiste duurzame ontwikkeling van deze locatie.

3.1.4. Gemeentelijk beleid

Integrale Toekomstvisie Nunspeet 2030

De gemeente Nunspeet heeft in 2013 de Integrale Toekomstvisie Nunspeet 2030 (ITV) vastgesteld. In de ITV 2030 wordt uitgesproken hoe de gemeente Nunspeet er in 2030 uit zou moeten zien en vormt voor de gemeente de koers voor het te ontwikkelen beleid.

Nunspeet manifesteert zich in de ITV 2030 als een gemeente met vele gezichten met veel kwaliteiten. De belangrijkste daarvan zijn:

- De prettige woonmilieus met aangenaam dorpskarakter, in een groene omgeving;
- Het goede voorzieningenniveau en de sterke sociale cohesie;
- De dynamiek, de bedrijvigheid en de werkgelegenheid;
- De goede externe ontsluiting over weg en spoor;
- De grote variatie aan landschappen;
- De natuur en de rust.

Het gaat er om de bestaande kwaliteiten te behouden en waar mogelijk te versterken.

Vanuit de ITV 2030 heeft de gemeente zich ten doel gesteld te blijven streven naar een goede balans tussen dynamiek en rust, tussen wonen, bedrijvigheid en infrastructuur enerzijds en natuur en landschap anderzijds. Daarnaast maken autonome en economische ontwikkelingen en maatschappelijke trends het noodzakelijk mee te bewegen en te blijven werken aan kwaliteit en leefbaarheid, zodat in 2030 Nunspeet nog altijd de vitale gemeente is die ze nu is.

De ambitie is om door middel van nieuwbouw, herstructurering, transformatie bestaande bebouwing en stedelijke vernieuwing voldoende mogelijkheden te bieden voor de doelgroepen om hun specifieke woonstappen te kunnen doorlopen. De doelgroepen zijn jongeren, starters, ouderen en gezinnen (in genoemde volgorde).

Verder moet uitbreiding, inbreiding, verdichting en herstructurering bijdragen aan het behoud en waar mogelijk versterking van waardevolle stedenbouwkundige en landschappelijke kenmerken van de kernen.

Tijdelijke beleidsmaatregel

'RECREATIETERREIN OMZETTEN IN WOONBESTEMMING '

Deze maatregel betreft de lokale uitwerking van het programma VVP.

Het college heeft besloten de volgende hoofduitgangspunten van beleid te hanteren:

1. Voortzetting van het handhavingsbeleid conform het collegeprogramma 2014-2018.
2. Ook in het licht van het verlies van 40 hectare recreatiegrond (krimp) wordt het uitgangspunt gehanteerd dat alle in het bestemmingsplan positief bestemde recreatieterreinen in de gemeente Nunspeet ook in de toekomst voor de recreatie bestemd blijven.
3. Uitbreidings- of vernieuwingsverzoeken van recreatieondernemers worden met een positieve grondhouding benaderd, mits er geen sprake is van strijdig gebruik en/of dat strijdig gebruik wordt beëindigd en de uitbreiding/vernieuwing ten goede komt aan de kwaliteit van het toeristisch product.
4. Als een recreatiebedrijf ondanks deze uitgangspunten niet geschikt meer is of geschikt gemaakt kan worden voor duurzame bedrijfsmatige exploitatie, wordt in overleg met de gemeente alternatieven onderzocht (herstructurering al dan niet in clusterverband, transformatie, functieverandering, eventueel sanering).

Op de betreffende locatie is het laatstgenoemde punt van toepassing in de vorm van een functieverandering naar wonen.

Als wordt meegewerkt aan het omzetten van de bestemming van het recreatieterrein in een woonbestemming, dan heeft dit dus tot gevolg dat de bestemming Recreatie verdwijnt. Dit houdt in dat er geen recreatieobjecten op het terrein blijven staan.

Voor het bepalen van het aantal en het type terug te bouwen woningen is voor een systematiek waarbij, afhankelijk van het aantal 'ingeleverde' m2 aan recreatieterrein en -type, maximaal drie vrijstaande woningen mogen worden teruggebouwd of twee keer een twee-onder-een-kapwoning. Uiteraard blijft daarbij maatwerk altijd mogelijk.

Conclusie:

De betreffende locatie is bij uitstek geschikt voor toepassing van de beleidsregel.

Toetsing aan deze tijdelijke beleidsmaatregel resulteert in maximaal 1 vrijstaande of 1 dubbele nieuw te bouwen woning.

Geconcludeerd kan worden dat het geheel past binnen de beleidsuitgangspunten van de gemeente Nunspeet.

3.2. Milieu aspecten

Bij het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing is het van belang na te gaan in hoeverre milieu hygiënische factoren een belemmering kunnen opleveren voor de geplande ontwikkelingen. In deze paragraaf wordt ingegaan op een aantal relevante aspecten.

3.2.1. Bodem

De mogelijkheid tot het eventueel aanwezig zijn van bodemverontreiniging kan van invloed zijn op de (financiële) haalbaarheid en uitvoerbaarheid van het project. Bij nieuwbouw of bij uitbreidingen met een bebouwd oppervlak groter dan 50 m² dient dan ook onderzoek gedaan te worden naar de aard van eventueel aanwezige verontreinigingen in relatie tot de hiervoor geldende normen en richtlijnen.

Omdat het hier gaat om een aanpassing van het bestemmingsplan is onderzoek verricht naar eventuele aanwezigheid van bodemverontreiniging. In opdracht van initiatiefnemer is door Sigma Bouw en Milieu medio maart 2017 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de betreffende locatie aan de Schotweg 42 in Hulshorst

De rapportage van het uitgevoerde onderzoek is als bijlage bij deze onderbouwing gevoegd.

Grond

Op basis van zintuiglijke waarnemingen is in het opgeboorde materiaal geen asbestverdacht materiaal waargenomen (indicatieve waarneming).

Bovengrondmengmonster MM1 (boring 1 t/m 7) bevat geen van de onderzochte stoffen verhoogd t.o.v. de achtergrondwaarde en/of detectiewaarde.

Ondergrondmengmonster MM2 (boring 1+2) bevat geen van de onderzochte stoffen verhoogd t.o.v. de achtergrondwaarde en/of detectiewaarde.

Grondwater

Het grondwater ter plaatse van peilbuis 1 bevat een verhoogd gehalte dichloormethaan en 1,2- dichlooretheen t.o.v. de streefwaarde.

De verhoogd gemeten gehalte dichloormethaan en 1,2-dichlooretheen in het freatisch grondwater t.p.v. peilbuis 1 overschrijden de tussenwaarde niet en geven daardoor uit milieuhygiënische overweging, naar onze mening, geen directe aanleiding tot het instellen van aanvullend onderzoek.

Conclusie:

Toetsing hypothese:

Op basis van de vooraf gestelde hypothese is de onderzoekslocatie in eerste aanleg als milieuhygiënisch onverdacht aangemerkt.

Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de locatie niet geheel vrij is van bodemverontreiniging.

Het freatisch grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie verontreinigingen t.o.v. de streefwaarde.

De licht verhoogd gemeten chemische verontreinigingen in het freatisch grondwater overschrijden de tussenwaarde niet en geven daardoor geen formele aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek.

3.2.2. Geluid

WEGVERKEER

De Wet geluidhinder (Wgh) heeft tot doel de mensen te beschermen tegen geluidsoverlast. Op basis van deze wet dient bij het opstellen van een bestemmingsplan aandacht te worden besteed aan het aspect "geluid". Omdat het o.a. gaat om de realisatie van een aantal woningen (geluidgevoelige objecten) dient in beginsel een geluidsonderzoek te worden uitgevoerd.

Uit eerder onderzoek op een nabijgelegen locatie blijkt dat er geen belemmeringen zijn ten gevolge van verkeerslawaaai. Schotweg 42 valt wel binnen de geluidzone van het motorcrossterrein Hendriksbos. Voor het bouwen van gebouwen binnen die zone geldt dat slechts mag worden gebouwd indien de geluidsbelasting vanwege het motorsportterrein van de gevel van een geluidsgevoelige gebouw niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde.

In dit geval is een hogere waarde van 55dB nodig vanwege het industrielawaai motorcrossterrein Hendriksbos.

Conclusie:

In overleg met de beleidsmedewerker Team Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting van de gemeente Nunspeet is daarom vastgesteld dat een nader geluidsonderzoek op deze locatie niet vereist is.

3.2.3. Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (Wm), hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm. Specifieke onderdelen van de wet zijn uitgewerkt in AMvB's en ministeriële regelingen.

Titel 5.2 Wm

De kern van titel 5.2 Wm bestaat uit luchtkwaliteitseisen, gebaseerd op de Europese richtlijnen. Verder bevat titel 5.2 Wm basisverplichtingen op grond van Europese richtlijnen, namelijk: plannen, maatregelen, het beoordelen van luchtkwaliteit, verslaglegging en rapportage. Titel 5.2 Wm regelt het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Daarbinnen werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

Nederland heeft in april 2009 van de EU derogatie (verlenging van de termijn om luchtkwaliteitseisen te realiseren) ontvangen. Dit betekent dat de grenswaarden voor fijn stof sinds medio 2011 gelden (i.p.v. 2005) en grenswaarden voor NO₂ per 2015 (i.p.v. 2010). Tot 2015 geldt voor NO₂ een tijdelijk verhoogde grenswaarde voor het jaargemiddelde van 60 microgram/m³ (i.p.v. 40 microgram/m³).

Uitgangspunt is dat grenswaarden voor luchtkwaliteit worden gehaald. In art. 5.16, lid 1 Wm staat opgesomd wanneer een (luchtvervuilend) project

toelaatbaar is. Dan moet namelijk aannemelijk worden gemaakt, dat het project aan één of een combinatie van de volgende voorwaarden voldoet:

- Er is sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Een project leidt per saldo niet tot verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Een project draagt slechts in "niet betekenende mate (NIBM)" bij aan de luchtverontreiniging.
- Een project is opgenomen in, of past binnen, het NSL of een regionaal programma van maatregelen.

Aangaande woningbouw is de NIBM-grens:

- 500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- 1000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Aangaande kantoorlocaties is de NIBM-grens:

- 33.333 m² bruto vloeroppervlak bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- 66.667 m² bruto vloeroppervlak bij minimaal 2 ontsluitingswegen met gelijkmatige verkeersverdeling.

Conclusie:

Voorliggend plan voorziet in toevoeging van maximaal feitelijk 2 woningen (één dubbel bewoonde dienstwoning is reeds aanwezig) op de planlocatie. Gezien het gegeven dat de betreffende oppervlakten en aantallen ver onder de aangegeven grenswaarden blijven, mag en kan dan ook gesteld worden dat het plan zodoende 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

3.2.4. Bedrijven en milieuzonering

voor alle direct omringende percelen geldt het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied 2016". Op deze percelen rusten de bestemmingen: agrarisch, wonen en natuur.. Deze percelen zijn niet voorzien van een milieuzonering welke van invloed zijn op het betreffend plangebied.

De dichtstbijzijnde andersoortige bestemmingen zijn zorgboerderij De paradijsvogel (maatschappelijk) op ca. 40 meter en het TOTAL benzinstation (bedrijf) op ca. 315 meter.

Ontwikkelingen op planlocatie hebben geen invloed op de betreffende locaties.

Op basis van bovenstaande wordt nader onderzoek niet nodig geacht en is derhalve niet uitgevoerd.

3.2.5. Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor en door buisleidingen. Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid van diegenen die niet bij de risicovolle actie zelf zijn betrokken, maar als gevolg van die activiteit wel risico's lopen, zoals omwonenden.

Van de ramptypes die verband houden met externe veiligheid zijn met name ongevallen met brandbare, explosieve en/of giftige stoffen van belang. Deze

ongevallen kunnen nader worden onderscheiden in ongevallen met betrekking tot:

- inrichtingen;
- vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor.

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

Ook is er geen sprake van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de aangrenzende wegen.

In de directe nabijheid van het plangebied (ca. 50m) bevindt zich een Gasunie leiding (Aardgasleiding NEN 3650-leiding). Deze leiding vormt echter geen bedreiging voor de veiligheid.

Nader onderzoek naar het aspect externe veiligheid is dan ook niet aan de orde.



uitsnede risicokaart (bron: provincie Gelderland)
omcirkeld weergegeven de planlocatie.

3.2.6. Asbest

De mogelijkheid tot het eventueel aanwezig zijn van asbest in (volledig) te slopen (delen van) gebouwen kan van invloed zijn op de (financiële) haalbaarheid en uitvoerbaarheid van het project. Bij volledige sloop van gebouwen of bouwwerken of sloop ten behoeve van verbouwwerkzaamheden waarbij meer dan 10 m³ sloopaafval vrijkomt dient dan ook onderzoek gedaan te worden naar eventueel aanwezige vormen van asbest in relatie tot de hiervoor geldende normen en richtlijnen.

CONCLUSIE

Voorafgaand aan de sloop van de recreatiewoningen en de bijgebouwen zal, na bureauonderzoek, een volledige asbestinventarisatie conform SC-540/2011 moten worden uitgevoerd.

3.3. Water

Vuilwater

In de Schotweg ligt drukriolering. De bestaande bebouwing van het desbetreffende perceel is aangesloten op deze drukriolering. De capaciteit van deze riolering is voldoende. Door de afname van bebouwing zal er minder vuillast geloosd worden. Op het drukriool mag geen hemelwater worden aangesloten.

Hemelwater

Bij nieuwbouw en/of verbouw mag het nieuwe verhard oppervlak (daken, maar ook terreinverharding) niet worden aangesloten op de riolering. Binnen het plangebied moet bergings- en infiltratiecapaciteit worden gerealiseerd. Voor hemelwaterberging van oppervlakten onder de 150 m² kan de volgende vuistregel worden gehanteerd:

Rijteswoning (60 m²): 1,2 m³
2-onder-1 kap (90 m²): 1,8 m³
Vrijstaande woning (120 m²): 2,5 m³

Als het verhard oppervlak groter is dan 150 m² moet er rekening worden gehouden met de maatgevende bui T=10 en moet er gerekend worden met 36 mm neerslag per m² verhard oppervlak.

De op het terrein aan te leggen bergingsvoorziening moet een overstortmogelijkheid krijgen; deze mag niet op het riool worden aangesloten. Bij het ontwerp van het plangebied moet rekening worden gehouden hoe er met neerslag overstorten bij (zeer) intensieve buien wordt omgegaan. Er mag geen overlast uit ontstaan.

Materiaalkeuze

Door niet uitlogende materialen toe te passen wordt voorkomen dat het te infiltreren hemelwater het grond- en/of oppervlaktewater verontreinigt.

Watertoets

Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van Rijk, Provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten. Via de digitale watertoets is beoordeeld of en welke waterbelangen voor het plan relevant zijn.

Boordeling

Op 15 mei 2017 is digitaal een watertoets uitgevoerd die heeft geleid tot het volgende wateradvies voor ruimtelijke plannen met een klein waterbelang (korte procedure):

In het plangebied liggen geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde primaire of A- watergangen), waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging. Dit betekent dat dit plan geen essentiële waterbelangen raakt. Op basis daarvan wordt door het waterschap voor het onderhavige plan een positief wateradvies gegeven.

3.4. Ecologie

De Flora- en faunawet die in 2002 in werking is getreden, heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van de soorten. Welke soorten beschermd zijn staat in de wet en in diverse besluiten en regelingen ter uitwerking daarvan.

De beschermde planten worden per soort aangewezen. Daarnaast zijn in principe alle zoogdieren, vogels, amfibieën, reptielen en vissen die in Nederland voorkomen beschermd. Er is een uitzondering gemaakt voor schadelijke dieren zoals de zwarte en bruine rat, de huismus en een aantal vissoorten. Deze zijn dus niet beschermd. De zogenaamd lagere diersoorten, zoals vlinders, libellen en kevers, worden per soort voor bescherming aangewezen. Naast soortbescherming worden ook natuurgebieden beschermd.

Door Bureau Bleijerveld is, in opdracht van initiatiefnemer, een Quicksan Natuurtoets uitgevoerd op de locatie. In het kader van deze Quicksan is op 1 maart 2017 een veldbezoek gebracht aan de locatie en heeft een inventarisatie van de nodige bekende verspreidingsgegevens plaatsgevonden. De gehele rapportage Quicksan is als bijlage bij deze onderbouwing gevoegd.

Het plangebied maakt geen deel uit van beschermde gebieden. In de directe omgeving liggen onderdelen van het Nederlands Natuurnetwerk (NNN) en Natura 2000-gebied Veluwe. De minimale afstand tussen het plangebied en de beschermde natuurgebieden bedraagt circa 75 meter.

Het project ligt buiten de beschermde gebieden, waardoor er geen sprake is van oppervlakte- en habitatverlies. Ook externe werking is in het onderhavige geval uit te sluiten. Als gevolg van het project neemt de oppervlakte bebouwing en de bewoningsdichtheid af. De bestemmingswijziging naar wonen verschilt niet wezenlijk van de huidige bestemming. Op grond hiervan worden negatieve effecten op de beschermde gebieden op voorhand uitgesloten.

Een negatief effect op deze gebieden als gevolg van het project is uit te sluiten op grond van de schaal van de ingrepen en de toekomstige bestemming.

In het plangebied zijn algemene, nationaal beschermde soorten uit de groepen zoogdieren en amfibieën te verwachten. Er moet rekening worden gehouden met broedsels van vogels zonder vaste nestplaats in de opgaande begroeiing en sommige gebouwen. De schuur en het vrijstaande vakantiehuis zijn geschikt als vaste nestplaats voor Huismus en mogelijk zijn hier vaste nestplaatsen aanwezig. De aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen is wat de gebouwen betreft niet geheel uit te sluiten.

Algemene zoogdieren en amfibieën (nationale soorten Wnb)

In de aanlegfase is in het plangebied verstoring van kleine zoogdieren en amfibieën te verwachten en ook sterfte van dieren. Voor een aantal van de nationaal beschermde soorten geldt afhankelijk van de provincie een vrijstelling bij ruimtelijke ingrepen. In provincie Gelderland geldt deze vrijstelling voor alle algemene Nederlandse soorten amfibieën en kleine zoogdieren.

Broedvogels zonder vaste nestplaats (Vogelrichtlijn)

Wanneer de aanlegwerkzaamheden in het broedseizoen plaatsvinden is verstoring en sterfte van vogels en vernieling van broedsels zeer aannemelijk. Het doden van vogels en beschadigen van nesten is verboden onder de Wnb. Het verstoren van vogels is niet langer verboden, tenzij er sprake is van

wezenlijke invloed op de staat van instandhouding. In het onderhavige geval is dit laatste uit te sluiten op grond van de schaal van de ingreep en de te verwachten soorten. Het overtreden van het verbod op het doden van vogels en het beschadigen van nesten kan voorkomen worden door de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren.

Huismus (Vogelrichtlijn)

Wanneer de schuur en het vrijstaande vakantiehuis worden gesloopt kunnen vaste nestplaatsen van Huismus verdwijnen. Ook kan sterfte optreden. Deze gevolgen zijn verboden volgens de Wnb. Het is echter nog niet bekend of daadwerkelijk nestplaatsen van Huismus aanwezig zijn.

Wat betreft de aanwezigheid van de huismus wordt geadviseerd deze uit te voeren tussen april en 15 mei. Volgens de soortenstandaard moeten minimaal 2 inventarisatieronden gehouden worden, overdag bij voorkeur in de ochtenduren. In beide gevallen in situaties met goed weer.

Naar aanleiding van bovenstaand commentaar is geconstateerd dat zo lang wachten niet gewenst is. Een deskundige van de gemeente is daarom vrijdag 2 juni op locatie onderzoek gedaan en kwam met de volgende bevindingen:

“Vanmorgen gemonitord en geconstateerd dat er inderdaad huismussen nestelen zowel onder het dak ter hoogte van de tuimelramen van de woning als onder de kap van de te slopen schuur. Heb van de bewoner begrepen dat hij voorlopig nog in de woning blijft wonen en dat de huisjes + de schuur het eerste gesloopt gaan worden. Hij dacht in de periode van oktober a.s. Op zich is dat gunstig.

De deskundige geeft de volgende aanwijzing:

Als men de schuur langzaam ontmantelt, dan kunnen de mussen tijdelijk hun heenkomen zoeken in de woning als koloniebroeder en onder het dak van perceel 37 waar ook een kolonie huismussen vertoeft. Een week voordat er gesloopt wordt, moeten de eerste twee lagen dakpannen aan de onderkant van het dak verwijderd worden. Bij nieuwbouw wel compenserende maatregelen treffen in de vorm van huismussen nissen.”

Vleermuizen

De ontwikkeling kan een negatief effect hebben op verblijfplaatsen van vleermuizen. Ook kan sterfte optreden wanneer een gebouw met een verblijfplaats wordt gesloopt. Dergelijke effecten zijn verboden volgens de Wnb.

Conclusie Quickscan.

- Naar de aanwezigheid van vleermuizen dient aanvullend onderzoek te worden gedaan
- Rooien van begroeiing moet gebeuren buiten de periode 15 maart – 15 juli
- Slopen van de gebouwen dient te gebeuren volgens aanwijzing van de gemeente

Groenstrook

Aan de westzijde van het perceel is een groenstrook gepland. Deze krijgt een breedte van minimaal 6 meter. De strook krijgt als bestemming ‘groen’. Het gebied grenst 70 meter aan Natura 2000 en ligt 80 meter vanaf ‘oud eikenbos’. Het is dan ook zeer wenselijk om in de groenstrook aan te vullen met eiken.

Beuk naastgelegen perceel

Tegen de erfgrans van het betreffende perceel, op de grond van de linker buurperceel, staat een zeer oude beuk. Met de bouwactiviteiten en met plaatsing van nieuwe bijgebouwen dient rekening te worden gehouden met deze boom. Beschadiging moet worden voorkomen.

3.5. Archeologie en cultuurhistorie

3.5.1. Archeologie

Door de gemeente is overleg gevoerd met de regio-archeoloog over de noodzakelijkheid van een archeologisch onderzoek.
De conclusie van dit overleg is dat er geen onderzoek nodig is, omdat de bodem al geroerd is.

3.5.2. Cultuurhistorie

Het gebouw is geen monument en heeft geen cultuurhistorische waarde.

3.6. Parkeren

Nieuwbouw en/of verbouw-/herbestemmingsplannen kunnen er toe leiden dat er een verandering in de parkeerbehoefte van het onderhavige plangebied optreedt. Uitgangspunt bij nieuwe plannen is in principe om in parkeren op eigen terrein te voorzien.

De betreffende wijziging voorziet in de omzetting van een recreatiebestemming naar de bestemming Wonen ten behoeve van een 4-tal 2-onder-1-kap woningen. Alhoewel de parkeerdruk in de nieuwe situatie sterk afneemt ten opzicht van de bestaande situatie, wordt voor het parkeren toch in de benodigde voorzieningen binnen de planlocatie voorzien.

Naast de opstelbaarheid voor het bijbehorend bouwwerk (garage) zullen aanvullende parkeervakken worden aangelegd zodat de norm van 2,4pp per 2-onder-1-kap woning (totaal 9.6 => 10pp) wordt gehaald.

Met de getroffen voorzieningen wordt voorzien in de vereiste parkeerbehoefte, zoals benodigd bij 2-onder-1-kap woningen.

3.7. Uitvoerbaarheid

3.7.1. maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voornemen bestaat om het bestemmingsplan voor het onderhavige locatie(s) te wijzigen op basis van een herziening van het bestemmingsplan. Het college van Burgemeester en wethouders, alsmede de commissie Ruimte en Wonen hebben de voorgenomen plannen reeds van een positief advies voorzien en hun bereidheid tot medewerking uitgesproken.

3.7.2. economische uitvoerbaarheid

Het uitvoeren van het plan heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente. De realisering van het project is in particuliere handen en (alle) gronden zijn in eigendom van de initiatiefnemer. Eventuele gevolgen die ontstaan als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling(en) komen voor rekening van de initiatiefnemer. De economische uitvoerbaarheid hoeft derhalve niet te worden aangetoond.