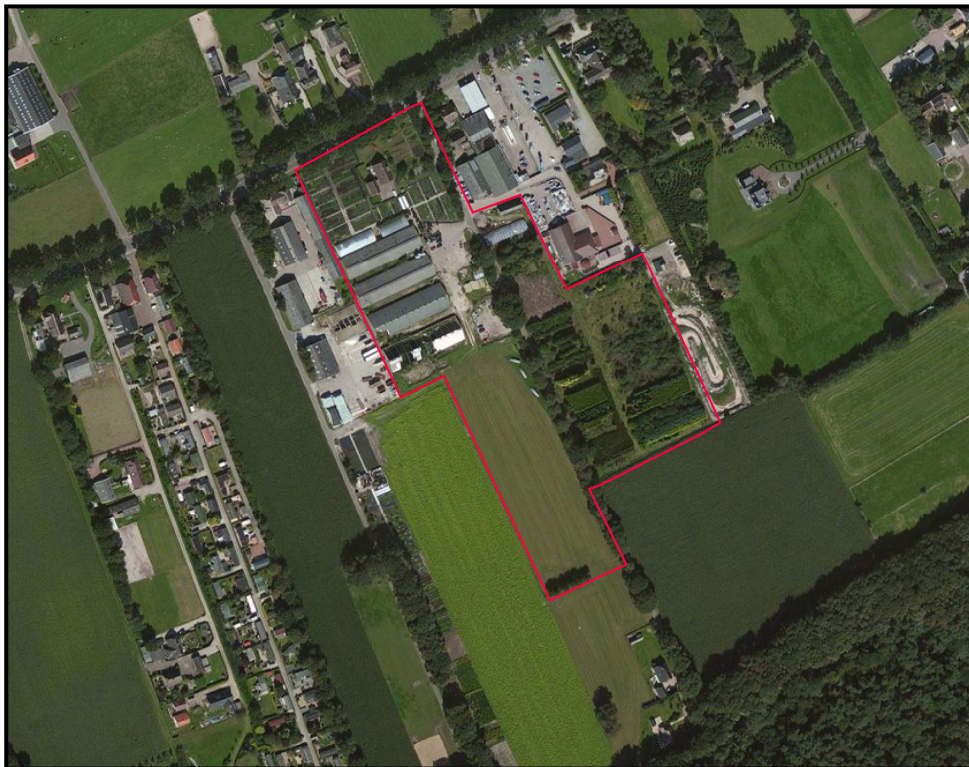


Ruimtelijke onderbouwing functieverandering Harderwijkerweg 265a en 267, Hulshorst

Functiewijziging na vrijkomende agrarische bebouwing
tot buitenplaats Onder de Bos



B4o Landschapsarchitectuur
Stedenbouw
Recreatieontwikkeling



Slaa + van Asselt architecten BNA

21-6-2017
aangepast 6-4-2018

COLOFON

TITEL: Ruimtelijke onderbouwing functieverandering
Harderwijkerweg 265a en 267, Hulshorst

OPDRACHTGEVER:

Harry Frens Vastgoed BV.
Schootbruggeweg 4
8085 RW Doornspijk

PROJECTLOCATIE:

Harderwijkerweg 265a en 267. Hulshorst

OPDRACHTNEMER:

B4o
Herculesplein 207 B - unit 7
3584 AA Utrecht

+

Slaa + van Asselt architecten
Industrieweg 75
8071 CS Nunspeet

CONTACTPERSONEN:

Floris Bouwman
landschapsarchitect
floris@b4o.nl
030 274 1780

+

Jaap Slaa
architect BNA
slaa@slaavanasselt.nl
0341 251963

DATUM: 21 juni 2017 aangepast 6-4-2018

STATUS: Definitief

Inhoudsopgave toelichting

1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding en doel	4
1.2 Ligging plangebied	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	6
1.4 Opzet van de ruimtelijke onderbouwing	6
2. Het initiatief	7
2.1 Bestaande situatie	7
2.2 Nieuwe situatie	8
2.3 Landschappelijke inpassing	9
2.4 Beeldkwaliteit	11
3. Beleidskader	12
3.1 Rijksbeleid	12
3.2 Provinciaal beleid	13
3.3 Regionaal beleid	13
3.4 Gemeentelijk beleid	16
3.4.1 Integrale ruimtelijke toekomstvisie Nunspeet 2030	16
3.4.2 Woonvisie Nunspeet 2020	16
3.5 Conclusie	17
4. Omgevingsaspecten	18
4.1 Bodem	18
4.2 Geluid	18
4.3 Lucht	19
4.4 Bedrijven en milieuzonering	19
4.5 Externe veiligheid	19
4.6 Water	21
4.7 Ecologie	22
4.8 Archeologie en cultuurhistorie	23
4.9 Verkeer en parkeren	24
5. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	26
5.1 Economische uitvoerbaarheid	26
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	26

Bijlagen

- 1: Landschapsplan B4o (8-2-2017)
- 2: Beeldkwaliteitsparagraaf Slaa + van Asselt architecten BNA (november 2016)
- 3: Verkennend bodemonderzoek Boluwa (november 2016)
- 4: Bedrijven en milieuzonering adviesbureau De Haan (november 2016)
- 5: Onderzoek wegverkeer adviesbureau De Haan (november 2016)
- 6: Uitslag watertoets 7-2-2017
- 7: Uitwerking parkeren Harderwijkerweg 263a 21-6-2017
- 8: Flora en Fauna Quick Scan 14 april 2017
- 9: Notitie verantwoording groepsrisico WND522-0001-VGR-v1: (21-2-2018)
- 10: QuickScan externe veiligheid WND522-0001-EV-v1 (8-2-2018)
- 11: Groepsrisicoberekening / LPG-tankstation AVIV (5-2-2018)
- 12: Onderzoek externe veiligheid buisleidingen WND522-0001-CAR-v1 (21-2-2018)

Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Op de locatie aan de Harderwijkerweg 265a is een kwekerij gevestigd en op de Harderwijkerweg 267 is een voormalig agrarisch bedrijf gevestigd. Beiden bedrijven liggen in de plaats Hulshorst en worden beëindigd. De initiatiefnemer en eigenaar van beiden percelen (hierna te noemen plangebied), dhr. H. Frens (hierna te noemen initiatiefnemer), heeft het voornemen om op basis van de regeling functieverandering buitengebied op beiden percelen de bestaande agrarische bedrijfsbebouwing te slopen en vier nieuwe woningen te bouwen als compensatie voor de te slopen agrarische opstallen. Daarbij dient de bestaande agrarische dienstwoning een woonbestemming te krijgen.

In hoofdlijnen bestaat de opzet van het plan uit de volgende ingrepen:

- Het volledig slopen van de volgende opstallen:

 - Kas 8x20= 160m²

 - Kas 8x30= 240m²

 - Kas 9,3x28= 260m²

 - 4 schuren= 3620m²

 - Totaal 4280m²

Voor al deze gebouwen is een vergunning verleend.

- Op basis van de geldende staffel in het functieveranderingsbeleid terugbouwen van 4 vrijstaande woningen (n.a.v. gesloopte opstallen). Daarbij dient ook de bestaande agrarische dienstwoning een vaste woonbestemming te krijgen.

- De totale herontwikkeling van beiden percelen integraal landschappelijk fraai inpassen om daarmee de ruimtelijke kwaliteit te vergroten.

Het voorliggende plan is op het volgende punt in strijd met het vigerende bestemmingsplan, te weten:

- Nieuwe bestemming en gebruik (wonen) is in strijd met het vigerende bestemmingsplan (agrarisch).

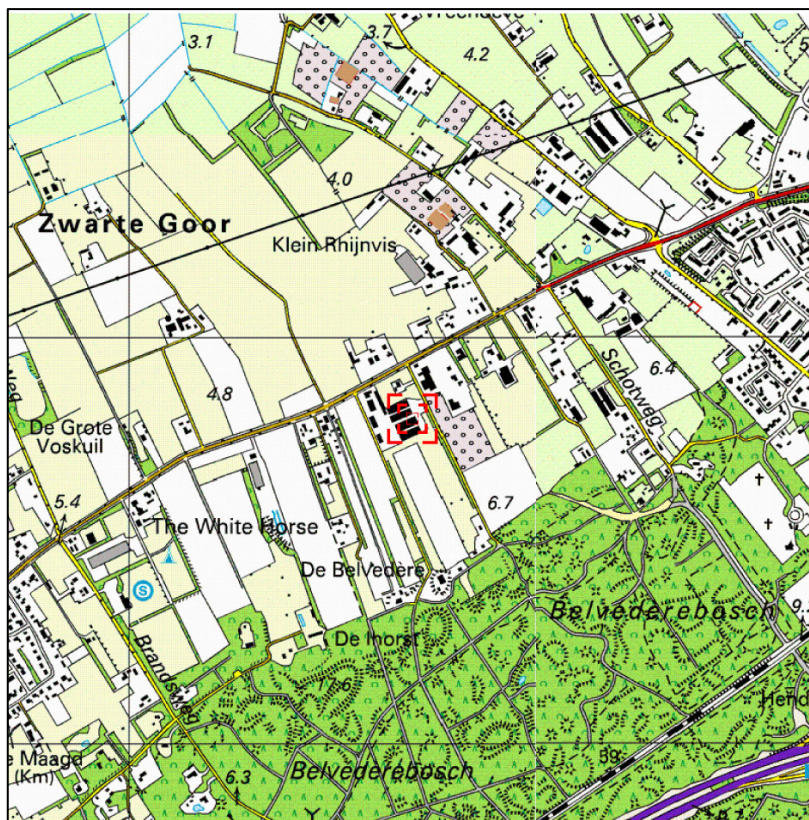
1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Nunspeet, aan de Harderwijkerweg 265a en 267 te Hulshorst. De locatie, in de afbeelding hieronder aangegeven met een rode cirkel, ligt ten zuiden van Nunspeet en ten noorden van Hulshorst.

Hulshorst is van oorsprong een agrarisch lintdorp langs de Harderwijkerweg. Langs deze weg ligt een aantal monumenten, zoals het landgoed Hulshorst, het landgoed Groeneveld en huize Klein Groeneveld. Door de bouw van een kerk en een school, midden jaren vijftig, en later een dorps huis, kreeg Hulshorst een eigen centrum. De openbare gebouwen liggen aan een groene open ruimte binnen het dorp. Het aantal woningen in het centrum is de afgelopen decennia toegenomen. Het dorp ligt vlakbij natuurgebied De Bloemkampen, Het Hulshorster Zand en de Hierdense Poort.

Het plangebied valt binnen de overgangszone, een halfopen, kleinschalig gebied in een strook tussen de Harderwijkerweg en de overgang naar de bossen van de Veluwe. De zone wordt geleed door singels die loodrecht het gebied in steken vanuit de Veluwe. De Harderwijkerweg vormt de oorspronkelijke ontginningsbasis. Hierlangs bevindt zich een verdichte zone door boerderijen en erfbeplantingen.

Ten noorden van de percelen loopt de Harderwijkerweg. In de noord-zuid richting loopt er een ontsluitingsweg voor bestemmingsverkeer welke ook Harderwijkerweg heet, maar in de zuidkant overgaat in de weg Over de Bos. Deze weg loopt tussen beiden percelen door, voor het perceel Harderwijkerweg 265a een begrenzing aan de westzijde en voor perceel Harderwijkerweg 267 aan de oostzijde. De weg Onder de Bos leidt naar het zuidelijk gelegen Belvederebosch.

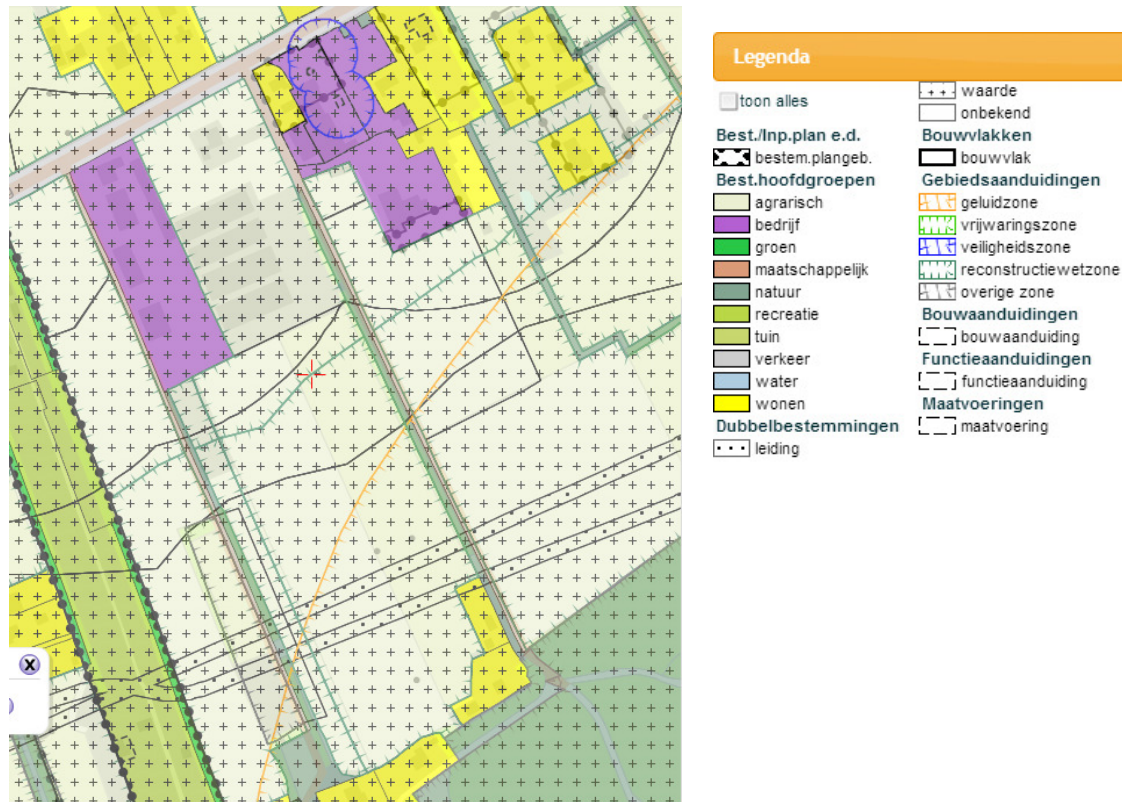


Bron: topografische kaart 2014

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Beiden percelen liggen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Nunspeet 2010'. Het perceel hierin heeft een agrarisch bouwblok met bestemming bedrijf.

De initiatiefnemer wenst een functiewijziging van agrarisch naar wonen op het plangebied. Dit is op basis van het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk. Een herziening van het bestemmingsplan is dan ook noodzakelijk om de functiewijziging mogelijk te maken.



Uitsnede bestemmingsplankaart Bron: ruimtelijkeplannen.nl

1.4 Opzet van de ruimtelijke onderbouwing

De ruimtelijke onderbouwing vormt de basis voor het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De ruimtelijke onderbouwing is opgebouwd uit 5 hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de inhoud van het initiatief beschreven. Hoofdstuk 3 gaat in op het beleidskader van de verschillende overheidsniveaus. In hoofdstuk 4 wordt de haalbaarheid van het plan, waarbij de verschillende milieuaspecten aan de orde komen behandeld. Ten slotte gaat hoofdstuk 5 in op de economische uitvoerbaarheid.

2. Het initiatief

2.1 Bestaande situatie

De bestaande situatie bestaat uit een tweetal percelen die een gezamenlijk oppervlak hebben van 40.465 m².

Het perceel aan Harderwijkerweg 265a, kadasternummer 3534, sectie I, heeft een oppervlakte van 14.605 m². In de bestaande situatie staat op dit perceel een agrarische kwekerij. Deze kwekerij met een bestemming voor een boom- of sierkwekerij heeft binnen het bestemmingsplan uitbreidingsmogelijkheden voor een bedrijfsloods met een oppervlakte van ca. 900m² (goothoogte 4,5m en nokhoogte 10m). Buiten het bouwblok kunnen er teeltondersteunende voorzieningen worden geplaatst. Er zou ca. 10.000m² zogenaamde tunnelkassen gebouwd kunnen worden. In de bestaande situatie is er een groot oppervlak verhard van ca 1467 m² aanwezig.

Het perceel Harderwijkerweg 267, kadasternummer 1842, sectie I en kadasternummer 2562, sectie I, heeft een totaal oppervlak van in totaal 25.860 m². In de bestaande situatie staat op dit perceel een voormalig agrarisch bedrijf. Op het perceel staat een bestaande bedrijfswoning met daarnaast een garage/berging. Op het erf is een groot oppervlak verhard van ca 5155 m²

Op de percelen zijn de volgende te slopen opstallen aanwezig:

Kas 8x20= 160m²

Kas 8x30= 240m²

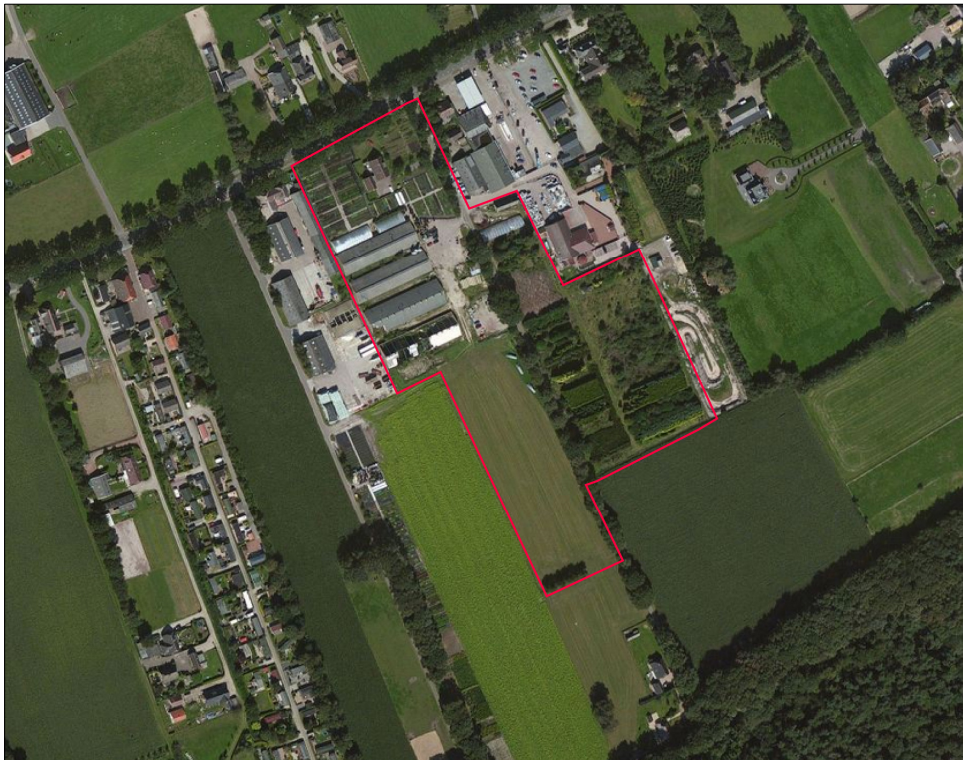
Kas 9,3x28= 260m²

4 schuren= 3620m²

Totaal 4280m²

Voor al deze gebouwen is een vergunning verleend.

Op de onderstaande luchtfoto is de locatie van het plangebied weergegeven.



Luchtfoto bestaande situatie met begrenzing. Bron: Google Earth

2.2 Nieuwe situatie

In het kader van een functiewijziging wordt de bestemming van het plangebied gewijzigd waarbij de agrarische functie van beiden percelen wordt beëindigd en wordt gewijzigd naar een woonbestemming.

Op het perceel Harderwijkerweg 265a wordt de aanwezige agrarische bebouwing gesloopt. Hierbij wordt tevens de bestaande verharding van circa 1467 m² weggehaald. Daarbij wordt ook tegelijk afgezien van de bouwrechten van een kwekerijgebouw van 900m² en de bouw van ca. 10.000 m² tunnelkassen.

Ook op het perceel aan de Harderwijkerweg 267 worden de agrarische bebouwing gesloopt. Hierbij wordt tevens de bestaande verharding van circa 5155 m² weggehaald. In totaal wordt 4280 m² gesloopt.



Rood: projectgrens
 Geel: te behouden woning
 Paars: te slopen gebouwen
 Harderwijkerweg 265a
 Blauw: Te slopen gebouwen
 Harderwijkerweg 267

Luchtfoto bestaande situatie bewerkt. Bron: Google Earth

De totale herontwikkeling van beiden percelen wordt integraal opgepakt. De initiatiefnemer wil na de sloop en functiewijziging investeren in landschapsversterking van het plangebied om daarmee de ruimtelijke kwaliteit te vergroten.

Ter compensatie van de sloop van de agrarische opstallen en de hierboven beschreven maatregelen wil de initiatiefnemer 4 vrijstaande woningen terugbouwen. Dit dient plaats te vinden op basis van de geldende staffel in het beleid voor functieverandering.

Hierbij gaat het om drie woningen van elk max. 180 m² met een bijgebouw van max. 125 m² en één woning van max. 120m² met een bijgebouw van 75 m².

Daarbij dient ook de bestaande agrarische dienstwoning een vaste woonbestemming te krijgen.

2.3 Landschappelijke inpassing

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 ontginningsas, 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. Zo ook bij het plangebied gaat er vanaf de Harderwijkerweg een karakteristiek landschappelijk weggetje die tussen beiden percelen loopt en overgaat in de naam 'Onder de Bos'. Deze weg is beplant door een houtwal en vormt de structuurdrager van het plangebied. Deze weg vormt ook de ontsluiting voor de nieuwe woningen. In de visie van de landschappelijke inpassing vormen de vier nieuwe woningen samen een nieuw ensemble met een buitenplaats karakter.

Door het bestaande groen langs de weg (noord-zuid) te behouden en dit middels nieuwe aanplant te versterken tot een brede dubbele houtwal wordt de bestaande structuur bewaard en versterkt. Het landschappelijk beeld wordt half open wat goed aansluit op het omliggende coulisselandschap. Zichtlijnen in zuidelijke richting, loodrecht op de Harderwijkerweg blijven op deze manier open.

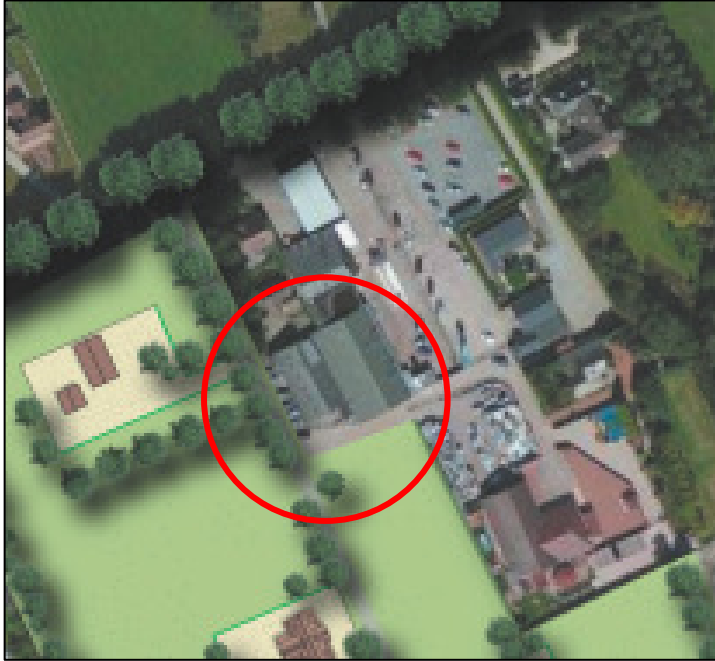
Binnen het plangebied is naast de beplanting langs de ontsluiting verder weinig bestaand waardevol groen. In het zuidelijk deel staat een rij met bestaande bomen die behouden blijft. De vier landhuizen met bijgebouw krijgen een bestemmingsvlak georiënteerd aan de 'Onder de Bos'. Zie hiervoor ook het landschapsplan in bijlage 1.



Landschapsplan Bron: B4o Landschapsarchitectuur + Stedenbouw + Recreatieontwikkeling, zie ook bijlage 1.

In de huidige toestand wordt er geparkeerd door de gebruikers van de naastliggende bedrijfsruimtes.

Dit gebeurt aan het 'Onder de Bos' tegen nummer 263a (kadastraal I-3778).



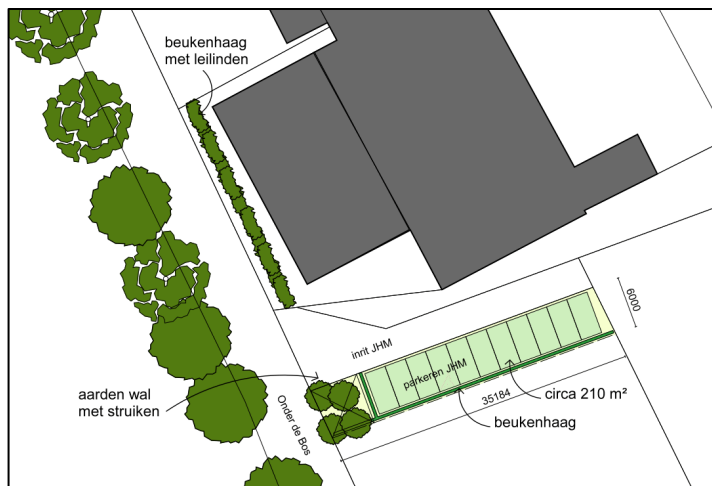
Uitsnede landschapsplan B4o

Omdat deze toestand niet past in het toekomstige beeld, is in overleg met de gebruiker van de parkeerplaatsen afgesproken deze te verplaatsen naar een strook ten zuiden van het genoemde gebouw.

Het toekomstige parkeren wordt afgeschermd van de weg middels een kleine aarden wal voorzien van struiken en een beukenhaag.

Tussen de weg en het gebouw worden leilinden en heggen geplaatst.

Onderstaande tekening geeft de toekomstige situatie weer.



Tekening toekomstige situatie

In bijlage 7 is de wijziging van het parkeren op deze plek verder uitgewerkt.

2.4 Beeldkwaliteit

Het doel van de functiewijziging is dat een kwalitatief hoogwaardig woongebied wordt gerealiseerd, dat ook qua architectuur past in het landschap en bij de rurale omliggende bebouwing.

Om tot een goede invulling te komen van de bebouwing op de kavels zijn daarom beeldkwaliteit richtlijnen opgesteld. Er is daarbij niet alleen gekeken naar de hoofdvorm (breedte, diepte en hoogte) van de woningen en bijgebouwen. Er is ook aandacht besteed aan de materialisering, de detaillering en de aankleding van het erf.

Deze beeldkwaliteit paragraaf is besproken met de Nunspeetse dorpsbouwmeester en inmiddels door hem goedgekeurd.

De paragraaf is als bijlage 2 bij deze onderbouwing gevoegd.

3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

De Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal hebben op respectievelijk 17 mei 2005 en 17 januari 2006 ingestemd met de Nota Ruimte. Met de bekendmaking op 27 februari 2006 is de nota formeel in werking getreden. In de Nota Ruimte is het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020. De periode 2020-2030 geldt daarbij als doorkijk naar de langere termijn. De Nota Ruimte bevat de visie van het Rijk op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De nota levert de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. De verantwoordelijkheden van het Rijk en die van anderen zijn in de nota helder onderscheiden. Daarmee is invulling gegeven aan het motto "decentraal wat kan, centraal wat moet".

Het hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimteveragende functies op het beperkte oppervlak dat in Nederland beschikbaar is. Meer specifiek richt het Rijk zich op vier doelen:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid.

Nationaal landschap

Nationale landschappen zijn gebieden met internationaal zeldzame en nationaal kenmerkende kwaliteiten op landschappelijk, cultuurhistorisch en natuurlijk gebied. Deze kwaliteiten moeten worden behouden, duurzaam beheerd en waar mogelijk versterkt. Uitgangspunt is 'behoud door ontwikkeling': mits de kernkwaliteiten worden behouden of versterkt (ja, mits principe) zijn binnen Nationale landschappen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk. Er is ruimte voor ten hoogste de natuurlijke bevolkingsgroei (migratiesaldo nul) en voor regionale en lokale bedrijvigheid. De Veluwe is aangewezen als een Nationaal Landschap vanwege de volgende kernkwaliteiten: schaalcontrast van zeer open naar besloten, actieve stuifzanden en de grootte en aaneengeslotenheid van het bos.

Uitwerking van beleid

De uitwerking van het in de Nota Ruimte verwoorde beleid is een taak van provincies en gemeenten. Concreet betekent dat gemeenten hier samen met de provincie de gewenste ruimtelijke invulling mogen bepalen, binnen de beleidsdoelen en -regels die het Rijk heeft gesteld.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is per 1 juli 2017 gewijzigd.

De Laddertoets moet worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In artikel 1.1.1 onder i van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voor woningbouwlocaties geldt volgens de overzichtsuitspraak dat 'in beginsel' sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden. Voor wonen is daarmee de lijn, dat er vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van 4 woningen mogelijk. In dit plan is daarom geen sprake van een woningbouwlocatie en een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie en omgevingsverordening Gelderland

Op 9 juli 2014 is de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld door de Provinciale Staten. De visie beschrijft hoe de provincie de komende jaren wil omgaan met ontwikkelingen en initiatieven. De provincie heeft twee doelen gedefinieerd die de rol en kerntaken van de provincie benadrukken. De doelen zijn:

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

De Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening integreren en verbinden het Waterplan, het Provinciaal Verkeer en Vervoerplan, het Streekplan (Structuurvisie), het Milieuplan en de Reconstructieplannen tot één plan en één verordening.

Omgevingsvisie en Omgevingsverordening bevatten de hoofdlijnen voor de volgende maatschappelijke opgaven in Gelderland voor:

- water;
- natuur en landschap;
- cultuur en erfgoed;
- milieu;
- energietransitie;
- landbouw;
- verkeer en vervoer;
- ruimtelijke ordening.

Met betrekking tot het wonen streeft de provincie er naar om vraag en aanbod op de woningmarkt met elkaar in balans te brengen en te houden. In de Regionale Woonagenda agenderen alle (relevante) partijen in een regio de regionale opgaven op het gebied van wonen. Zij maken afspraken over wat zij hieraan gaan doen. De provincie is een van de partijen. Als belangrijke doelgroepen van beleid zijn genoemd:

- ouderen;
- mensen met een zorgindicatie;
- jongeren;
- arbeidsmigranten;
- middeninkomens.

De provincie Gelderland streeft op de woningmarkt naar een vraaggerichte in plaats van aanbodgerichte benadering. Aangetoonde woningbehoefte (de vraag) zou moeten kunnen worden gefaciliteerd, in de vorm, op de plaats en op het moment dat die zich voordoet.

Conclusie

Er is sprake van een concrete plaatselijke vraag. Dit past geheel binnen het beleid als verwoord in de Omgevingsvisie Gelderland. Geconstateerd wordt dat het plan in overeenstemming is met het provinciaal beleid zoals verwoord in de Omgevingsvisie Gelderland en verankerd in de Omgevingsverordening Gelderland.

3.3 Regionaal beleid

De gemeente Nunspeet heeft samen met andere gemeenten op de Noord-Veluwe de 'Streekplanuitwerking Functieverandering regio Noord-Veluwe' opgesteld. In de streekplanuitwerking, vastgesteld in april 2007, worden nadere eisen en mogelijkheden beschreven die voor maatwerk op perceelsniveau kunnen zorgen. Deze regionale/ beleidsinvulling, die ook van toepassing is in de gemeente Nunspeet, is door middel van een afwijkingsprocedure in de plaats getreden van het in het streekplan verwoorde generieke beleid voor functieverandering.

Bij functieverandering naar wonen is de regel van toepassing dat maximaal 50% van de bebouwing gebruikt mag worden voor wonen in één woongebouw waarbinnen meerdere

wooneenheden gerealiseerd kunnen worden. Het aantal wooneenheden dat kan worden gerealiseerd is maatwerk. De invulling is afhankelijk van de omgevingskwaliteit, het bestaande ensemble en het woningbouwprogramma.

Bij een functieverandering naar wonen dient minimaal 500m² aan voormalige bedrijfsgebouwen te worden gesloopt. Voor wat betreft de bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving is onderscheid gemaakt in een zogenaamd basispakket (algemene regeling) en een basispakket-plus (aanvullende regeling). Het basispakket is altijd van toepassing en vraagt: sloop, behoud van karakteristieke/monumentale bebouwing en ensemble, verkleining van het bestemmingsvlak, beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing. Initiatieven die niet voldoen aan de criteria uit de algemene regeling dienen te voldoen aan de aanvullende regeling en het basispakket-plus extra kwaliteitsbijdragen. Dit betekent dat er naast het basispakket aan kwaliteitsbijdragen, aandacht moet worden besteed aan natuurontwikkeling, de cultuurhistorie moet, indien mogelijk, worden teruggebracht en er moet ruimte zijn voor waterberging.

Conclusie

Het project draagt bij aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit (o.a. afname versterking) en daarmee aan de doelstellingen van het beleid uit de Streekplanverwerking. Het initiatief is in overeenstemming met de doelstelling uit het provinciaal ruimtelijk beleid welke verankerd is in de Ruimtelijke Verordening Gelderland welke door Provinciale Staten is vastgesteld in december 2010 en geldt sinds maart 2011.

Reconstructieplan Veluwe

Algemeen kader

De reconstructie van de concentratiegebieden in Oost-Nederland wordt door de provincie Gelderland in drie gebieden opgepakt; de Gelderse Vallei, de Achterhoek en de Veluwe. Aanvankelijk was de aanleiding voor de Reconstructiewet vooral de gestapelde milieuproblematiek in de concentratiegebieden, maar de uitwerking van deze wet richt zich op een integrale kwaliteitsimpuls voor de Veluwe.

Het reconstructiegebied de Veluwe wordt begrensd door het Veluwe meer in het noorden, de IJssel in het oosten en zuiden, de Nederrijn in het zuiden en de westelijke grens van het Centraal Veluws Natuurgebied (CVN) in het westen. De Zuid-Veluwe (gemeente Wageningen, Renkum, Arnhem, Rozendaal en Rheden) valt niet onder de Reconstructiewet, maar maakt wel deel uit van het plangebied van dit reconstructieplan, omdat het onder het gelijktijdig lopende project Veluwe 2010 valt.

Functieverandering

In dit reconstructieplan is het beleid voor functieverandering primair gericht op ruimtelijke kwaliteitswinst door ontstening van het landelijk gebied. Om dit budgetneutraal te laten plaatsvinden, wordt sloop van voormalige bedrijfsbebouwing financieel gecompenseerd door het ter plaatse toestaan van een extra woonfunctie, dan wel een niet-agrarische bedrijfsfunctie.



Ligging plangebied t.o.v. reconstructiezonering (Bron: Website provincie Gelderland)

De zone 'Verwevingsgebied' heeft als doelstelling verweving landbouw, wonen en natuur, waar hervestiging, niet de omschakeling, of uitbreiding van de IVH mogelijk is, mits de ruimtelijke kwaliteit of functies van het gebied zich daar niet tegen verzetten.

De zone 'Extensiveringsgebied' heeft als doelstelling: Primaat natuur of wonen, waar uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van in ieder geval intensieve veehouderij (IVH) onmogelijk is, of in het kader van de Reconstructie onmogelijk gemaakt zal worden.

Het plangebied van de initiatiefnemer valt in het reconstructieplan Veluwe. Op grond van dit reconstructieplan is een deel van de locatie ingedeeld in het gebied 'Verweving' en een deel in het 'Extensiveringsgebied Landbouw'. Bij het extensiveringsgebied ligt het primaat doel bij natuur.

Conclusie

Het verzoek is derhalve eveneens in lijn met het reconstructiebeleid. De reconstructie is gericht op de herinrichting van het buitengebied en het toewijzen van functies aan daarvoor geschikte gebieden. Wonen past gelet de geringe milieubelasting goed in het buitengebied en levert op onderhavige locatie geen beperkingen op van andere bedrijvigheid. Bij de inpassing van de nieuwe woningen is rekening gehouden met een geurcirkel van 50 m. t.o.v. het perceel Harderwijkerweg 265a-267. Er zijn geen nieuwe woningen voorgesteld in het extensiveringsgebied.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Integrale ruimtelijke 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:

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

Conclusie:

Het realiseren van de woningen past binnen het beleid van de gemeente.

3.4.2 Woonvisie Nunspeet 2020

In 2008 heeft de gemeente Nunspeet de Woonvisie Nunspeet 2003-2015 geactualiseerd. Op basis van een nieuwe woningmarktverkenning en van de actuele beleidsuitgangspunten, is de Woonvisie Nunspeet 2020 opgesteld. Deze actualisatie heeft geen radicale verandering van het woonbeleid met zich mee gebracht. Groei van de gemeente, met aandacht voor jonge huishoudens en senioren, zijn nog steeds belangrijke accenten.

De Woonvisie is erop gericht dat de gemeente Nunspeet een vitale gemeente blijft. Dit houdt onder andere in een gezonde samenleving met dynamiek op de woon- en werkmkt. De opgave om deze visie te verwezenlijken gebeurt onder meer door in te spelen op veranderende (woon)wensen in de toekomst. De woningmarkt dient met het oog op de vergrijzing gericht te zijn op ouderen maar ook jongeren dienen een plek te krijgen in de gemeente Nunspeet.

Om de gemeentelijke ambitie van een groei naar 30.000 inwoners in 2015 kracht bij te zetten zal nieuwbouw moeten plaatsvinden. Rekening houdend met de spanning op de woningmarkt en de groei van de eigen behoefte, moet de woningvoorraad jaarlijks met circa 240 woningen aangevuld worden.

Om de kwaliteit en de leefbaarheid die de gemeente Nunspeet aanbiedt te behouden moet ingespeeld worden op de wensen van verschillende doelgroepen. De koers die de gemeente wil gaan varen richt zich op de volgende onderwerpen:

- inspelen op de wensen van de groeiende groep mensen met een zorgvraag;

- voldoende aanbod voor lage inkomens;
- meer kansen op de woningmarkt voor huishoudens met een middeninkomen;
- kansen voor verhuizers (doorstroming);
- binden van jonge huishoudens.

Bij deze onderwerpen wil de gemeente een actieve rol gaan spelen aangezien zij zich verantwoordelijk voelt voor haar burgers. In samenwerking met partners en sturing door middel van communicatie en beleid wil de gemeente de ontwikkeling van nieuwe woningen stimuleren.

Focus op kwaliteit

Het aantrekkelijke van wonen in Nunspeet is de combinatie van ruim en rustig wonen, te midden van waardevolle natuur en de goede bereikbaarheid. Nunspeet heeft een landelijk karakter en dat wil de gemeente zo houden. Daarbinnen is variatie mogelijk: van ruim landelijk wonen in de kernen Hulshorst en Vierhouten tot centrumdorps wonen binnen de kernen Nunspeet en in Elspeet. Veranderingen in de woningvoorraad moeten de landschappelijke en cultuurhistorische karakteristieken van de kernen intact laten en waar mogelijk versterken.

De inzet van de woonvisie is het behouden en versterken van deze kwaliteiten. Dit vraagt om vernieuwing van plekken die zijn verrommeld of hun functie hebben verloren en het benutten van kansen, zoals vrijkomende agrarische bebouwing of panden binnen bebouwd gebied. Bij kwaliteitsverbetering kijkt de gemeente verder dan de woningvoorraad: ook de (groene) woonomgeving en het voorzieningenaanbod krijgen aandacht.

In de visie wordt beschreven dat uitbreiding van Hulshorst zich moet concentreren ten westen van de Weversweg. Ook in de bestaande kern zijn nog enkele mogelijkheden tot verdichting en transformatie. In totaal is ruimte voor het toevoegen van ongeveer 50 woningen, en een landelijk dorps woonmilieu.

3.5 Conclusie beleid

Het initiatief dat met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt sluit aan bij het geschetste beleid. De huidige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Minder dan de helft van de oppervlakte die wordt gesloopt wordt teruggebouwd t.b.v. wonen. Daarmee voldoet het project aan de eisen die aan functieverandering worden gesteld. De bouw van 4 vrijstaande woningen sluit ook aan bij de beleidsmogelijkheid van ruim landelijk wonen met de focus op kwaliteit zoals vast gelegd in de Woonvisie Nunspeet 2020.

4. Omgevingsaspecten

4.1 Bodem

Op grond van het Bro moet in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen moet worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig moet worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Voor een nieuw geval van bodemverontreiniging geldt, in tegenstelling tot oude gevallen (voor 1987), dat niet functiegericht maar in beginsel volledig moet worden gesaneerd. Nieuwe bestemmingen moeten bij voorkeur worden gerealiseerd op bodem die geschikt is voor het beoogde gebruik.

Onderzoek en conclusie

In november 2016 is door Boluwa Eco Systems BV een verkennend milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd met als doel een indruk te krijgen van de eventuele aanwezigheid van verontreinigingen in de grond en in het grondwater van het plangebied.

Voor de opzet is uitgegaan van een onverdachte locatie op basis van NEN 5740 norm. Uitgevoerd zijn in totaal 62 boringen tot een variabele diepte van 0 tot 3,5m – MV.

In de bovengrond zijn nergens verhoogde gehalten aangetroffen.

Ook in de ondergrond zijn nergens verhoogde gehalten aangetroffen.

In het grondwater is op verschillende plekken wel of geen zink, koper, barium of cadmium gemeten in een gehalte boven de streefwaarde.

Conclusie

De resultaten van het verkennend bodemonderzoek geven geen milieu hygiënische belemmeringen voor het bestemmingsplan wijziging en de bouwplannen op het terrein. Het rapport is als bijlage 3 bijgevoegd bij deze ruimtelijke onderbouwing.

4.2 Geluid

In de Wet geluidhinder (Wgh) zijn regels opgenomen voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) door het weg- en spoorwegverkeer. Iedere weg heeft van rechtswege een zone. Binnen de geluidszone is het nodig om te kijken naar de te verwachten geluidsbelasting op de gevel van toekomstige geluidsgevoelige bestemmingen. De zonebreedte van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken en of het een binnen of buitenstedelijke weg is.

De nieuw te bouwen woningen liggen niet aan een doorgaande weg maar worden ontsloten via een oprit vanaf de Harderwijkerweg. De Harderwijkerweg is een weg met twee rijstroken. De afstand van de nieuw te bouwen woningen tot de Harderwijkerweg loopt uiteen.

Conclusie

Adviesbureau de Haan B.V. heeft een onderzoek naar verkeerslawaaï uitgevoerd voor het woningbouwplan bij Harderwijkerweg 265a. Zie ook bijlage 5.

Hierbij is door middel van contourberekeningen de geluidsbelasting in het plangebied bepaald. Ter hoogte van de geplande woningen voldoet de geluidsbelasting aan de voorkeurswaarde van 48 dB. Hiermee vormt het aspect verkeerslawaaï geen belemmering voor de bestemmingsplanwijziging.

4.3 Lucht

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 1.500 woningen) genoemd als projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit.

Conclusie

Aangezien dit plan aanmerkelijk kleiner is dan het aantal genoemde woningen, is geen nader onderzoek naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit uitgevoerd. Geconcludeerd wordt dat het aspect lucht geen belemmering vormt voor de realisatie van voorliggend plan.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast.

Door adviesbureau de Haan bv is een inventarisatie gedaan naar omliggende bedrijven en milieuzonering. Er is gekeken naar de richtafstanden voor stof, geluid, gevaar en geur. Uit de opgestelde rapportage blijkt dat vrijwel alle geprojecteerde woningen buiten de gehanteerde richtafstanden vallen. Een uitzondering betreft de woning op perceel 3 voor wat betreft de richtafstand voor geluid.

Naar aanleiding van deze conclusie is de betreffende woning gespiegeld op perceel 3 waardoor deze buiten de contour komt te liggen.

4.5 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). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's.

In de omgeving van het plangebied zijn diverse risicobronnen aanwezig, waarvoor het aspect externe veiligheid onderzocht is. Zie hiervoor ook bijlage 9: Notitie verantwoording groepsrisico door adviesbureau Windmill.

Voor het plan is een QuickScan uitgevoerd, naar de risicobronnen in de omgeving. Dit is verwoord in het rapport QuickScan externe veiligheid – Harderwijkerweg 265a en

267 Hulshorst (bijlage 10). Onderstaand volgen de samenvatting en conclusie uit dit rapport.

Transport over de weg en het water

Het plangebied is niet gelegen binnen het invloed gebied van een weg of waterweg. De risico's als gevolg van de transporten met gevaarlijke stoffen over wegen en het water vormen geen aandachtspunt voor de planlocatie. Een verantwoordingsplicht is derhalve niet aan de orde.

Transport over het spoor

Het plangebied is niet gelegen binnen een PR 10 risicocontour of een plasbrand aandachtsgebied van de nabijgelegen spoorweg waarover structureel gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Aangezien het plangebied binnen het invloed gebied van de spoorlijn Zwolle-Amersfoort (toxisch scenario) is gelegen, dienen de risico's als gevolg van de transporten over deze spoorweg meegenomen te worden in een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Inrichtingen

Het plangebied bevindt zich niet binnen een PR 10 risicocontour van een risicovolle inrichting in de omgeving. Wel bevindt het plangebied zich binnen het invloed gebied van het LPG-tankstation aan de Harderwijkerweg 261. De invloed van het plan op de hoogte van het groepsrisico is kwantitatief inzichtelijk gemaakt door middel van een SAFETI-berekening (bijlage 11). Uit de berekening blijkt dat er geen rekenkundige toename van de hoogte van het groepsrisico is als gevolg van de planrealisatie. De risico's dienen meegenomen te worden in een verantwoording van het groepsrisico.

Buisleidingen

Het plangebied bevindt zich binnen de 1%-letaliteitsafstand van twee buisleidingen. De risico's voor het plangebied als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen zijn derhalve kwantitatief inzichtelijk gemaakt middels een CAROLA-berekening. Uit deze berekening blijkt dat het groepsrisico voor beide leidingen zowel vóór als ná planrealisatie lager is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde en dat er geen rekenkundige toename plaatsvindt. De risico's dienen meegenomen te worden in een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag. Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten verplicht het externe veiligheidsaspect mee te laten wegen bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen.

Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) (alsmede het Besluit externe veiligheid inrichtingen) geeft de regionale brandweer/Veiligheidsregio een wettelijke adviestaak bij het invullen van de verantwoordingsplicht. Het advies van de regionale brandweer/ Veiligheidsregio gaat vooral over het groepsrisico en mogelijkheden om een ramp of zwaar ongeval te voorkomen of de omvang ervan te beperken en de zelfredzaamheid van personen te vergroten.

De verantwoording van het groepsrisico heeft betrekking op de hiervoor beschreven relevante risicobronnen. Aspecten in de verantwoording die bij alle risicobronnen van toepassing zijn, zijn zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Deze onderdelen worden in de genoemde notitie (bijlage 9) verder uitgewerkt.

Conclusie

In het voorgaande, en verder uitgewerkt in de notitie (bijlage 9), zijn elementen aangedragen die de gemeenteraad kan gebruiken bij de oordeelsvorming inzake de verantwoording van het groepsrisico. De gemeente Nunspeet dient in het kader van de ruimtelijke procedure advies in te winnen bij de Veiligheidsregio en een standpunt in te nemen aangaande de verantwoording van het groepsrisico.

4.6 Water

Vuilwater

In de Harderwijkerweg ligt drukriolering. Dit drukriool komt uit in het vrij vervalstelsel van Hulshorst welke weer uitkomt bij het waterschap gemaal waar het verpompt wordt naar het vrij vervalstelsel van Nunspeet. De capaciteit van deze riolering is voldoende. Op het drukriool mag geen hemelwater worden aangesloten. Op het te ontwikkelen terrein zal riolering moeten worden aangelegd dat het vuilwater door middel van een pompgevaaltje gaat lozen op het drukriool in de Harderwijkerweg. Het eigen stelsel moet een minimale inhoud krijgen zodat een pompstoring van 24 uur in het stelsel opgevangen kan worden.

Hemelwater

Bij nieuwbouw en/of verbouw mag het nieuwe verhard oppervlak (daken, maar ook terreinverharding) niet meer worden aangesloten op de riolering. Binnen het plangebied moet bergings- en infiltratiecapaciteit worden gerealiseerd voor het verwerken van een maatgevende bui T=10; 36 mm neerslag. Het water mag niet afstromen richting aanliggende percelen of openbaar gebied. De op het terrein aan te leggen voorziening moet een overstortmogelijkheid krijgen. De overstort vanuit de voorziening mogen niet op het rioolstelsel 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.

Beoordeling

In het plangebied liggen geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde primaire of A- watergangen), waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging.

Conclusie

Dit betekent dat dit plan geen essentiële waterbelangen raakt. Op basis daarvan wordt door het waterschap voor het onderhavige plan een positief wateradvies gegeven. Zie bijlage 6.

4.7 Ecologie

Voordat ruimtelijke ingrepen mogen plaatsvinden moet eerst een onderzoek worden uitgevoerd in het kader van de Flora- en Faunawet en eventueel andere natuurregeling. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en Gelders Natuur Netwerk (GNN). Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en Faunawet.

Gebiedsbescherming

Gelders Natuur Netwerk (GNN) is de kern van het Gelders natuurbeleid. In of in de directe nabijheid van het GNN geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Het plangebied is gelegen ten noorden het Gelders Natuur Netwerk (GNN) en Natura 2000-gebied Veluwe. Het plangebied zelf maakt geen deel uit van het GNN of Natura 2000-gebieden.



Luchtfoto van de omgeving met GNN grenzen (groen) in een straal van 3 km rond het perceel (bron: www.synbiosys.alterra.nl/natura2000/)

Gezien de afstand, de functieverandering van agrarisch naar wonen en het kleinschalige karakter van de ingreep, wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van zowel de Natura 2000-gebieden als het GNN.

Soortenbescherming

Wat betreft de soortbescherming is de Flora- en Faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. Als hiervan wel sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

Quick Scan

In april 2017 is een QuickScan Flora en Fauna uitgevoerd door Duifhuizen boom adviesbureau. Daaruit is geconcludeerd in de rapportage van 14 april 2017 dat effecten op Natura 2000-gebieden en Natuurnetwerk Nederland kunnen worden uitgesloten. Deze

gebieden liggen op voldoende afstand en de voorgenomen werkzaamheden zijn te kleinschalig voor een effect.

Er is geen overtreding van de Wet natuurbescherming geconcludeerd.

Er worden wel een aantal vervolgstappen aanbevolen.

Maatregelen bij de uitvoering van de werkzaamheden:

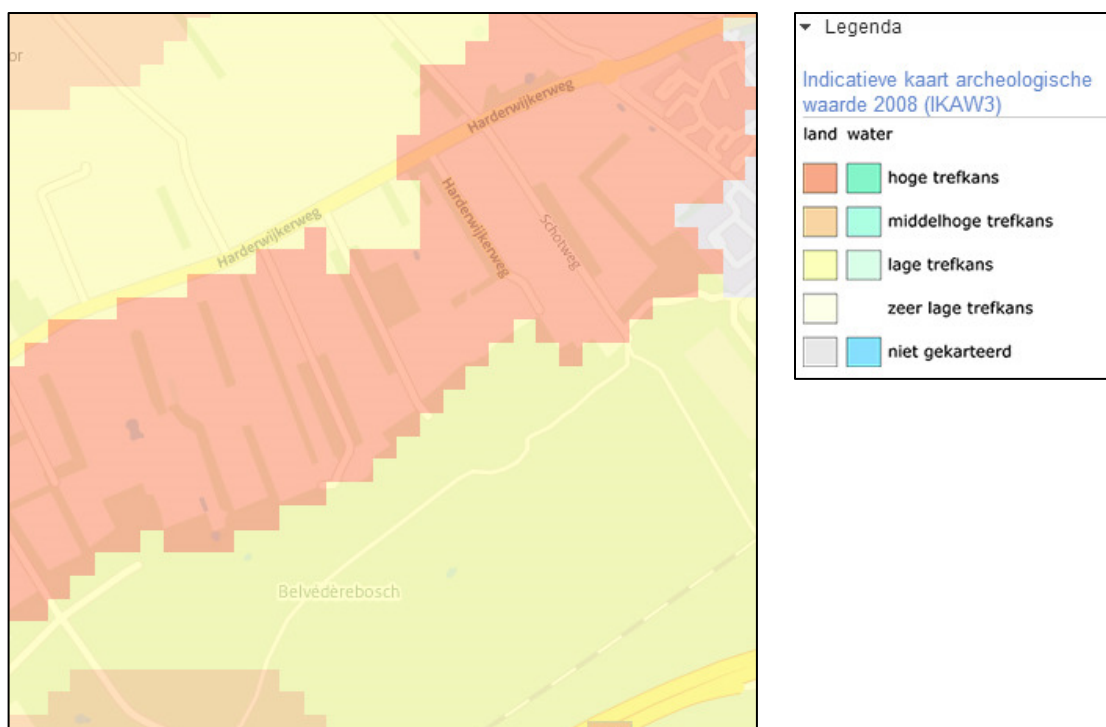
- Werk buiten het broedseizoen (globaal van 15 maart tot en met 15 augustus) voor vogels zonder jaarrond beschermd nest of na een broedvogelinspectie door een ecooloog.
- Behoud de woning op nr. 267 en de tuinbeplanting daarvan.
- Voorkom verlichting op de houtsingel die langs de Harderwijkerweg richting Onder de Bos loopt.
- In een bijlage bij de Quick Scan zijn vrijblijvende maatregelen opgenomen die een bijdrage kunnen leveren aan de biodiversiteit en landschappelijke kwaliteit in uw leefomgeving.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit het belang van Flora- en Fauna geen negatieve effecten zijn te verwachten door de voorliggende ontwikkeling.

4.8 Archeologie en cultuurhistorie

Het projectgebied is gelegen in een gebied dat volgens de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) een hoge verwachtingswaarde heeft.



Ligging plangebied t.o.v. de Indicatieve kaart archeologische waarde 2008 (IKAW3)
(Bron: Website www.archeologieinnederland.nl)

Om een goed beeld te krijgen van eventuele aantasting van archeologische waarden, door uitvoering van het project, heeft in februari 2018 afstemming plaatsgevonden met de regioarcheoloog. Onderstaand is zijn reactie weergegeven:

*Het grootste deel ligt in een zone met een middelhoge verwachtingswaarde.
Hiervoor geldt een vrijstellingsgrens van 500 m2.*

Voor de meest zuidelijk grens geldt een hoge verwachting. In beide gevallen is er dekzand aanwezig in de ondergrond. In de hoge verwachting is dit een dekzand kop of -rug. In de middelhoge zone gaat het om een welving.

Binnen het plangebied zijn al wat verstoringen van de bodem aanwezig. Een kwekerij is vaak niet bevorderlijk voor de aanwezige archeologische waarden. Schadelijk is vooral het kweken van heesters, struiken en boompjes. De bodem gaat hiervoor geregeld op de kop. Er is één kavel dat niet voor de kwekerij in gebruik is geweest en waar mogelijk nog archeologische waarden aanwezig zouden kunnen zijn. Daar wordt een woning gebouwd.

Omdat het grootste deel van de bodem van het plangebied door de functie en bedrijvigheid al geroerd is, wordt niet verwacht dat er nog archeologische waarden te verwachten zijn. De bouw van een woning op het perceel dat mogelijk niet geroerd is, ligt in een zone met een middelhoge verwachting. Voor deze zone geldt een vrijstellingsgrens van 500 m². Hoewel deze grens eigenlijk voor het plangebied bedoeld is, zou ik hier toch van af willen wijken in het advies. Dat heeft te maken met het feit dat de rest vermoedelijk al verstoord is. Dan blijft het nieuw te roeren stukje archeologie binnen de vrijstellingsgrens.

Daarom zou ik aanbevelen om hier geen aanvullend onderzoek te verlangen.

Conclusie

Een aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk.

4.9 Verkeer en parkeren

Het perceel is gelegen aan een zijweg van de Harderwijkerweg, ook benoemd als Harderwijkerweg die doorloopt als Onder de Bos. De ontwikkeling heeft gunstige gevolgen voor de bestaande infrastructuur. De ontsluiting van het perceel vindt plaats langs de bestaande gemeenschappelijke ontsluitingsweg. In de agrarische bedrijfsfunctie was sprake van verwant vrachtverkeer, hetgeen in de nieuwe situatie niet meer het geval is. In de nieuwe situatie vinden eveneens afslaande en invoegende verkeersbewegingen plaats, echter deze zullen ten opzichte van de huidige situatie toenemen wat betreft woonverkeer, het vrachtverkeer verdwijnt.

Uitgaande van een gemiddeld aantal vervoersbewegingen van 6 per etmaal neemt het aantal vervoersbewegingen toe met 24 vervoersbewegingen per etmaal. 10% hiervan vindt plaats in de spits. Dit resulteert in de spits tot een toename van 1 auto per 25 minuten. Dit zal geen effect hebben op de omliggende infrastructuur.

Parkeren

Volgens de parkeernormen zoals vastgelegd in de door de gemeente Nunspeet vastgestelde parkeernota moet elke vrijstaande koopwoning minimaal 2,5 parkeerplaatsen op eigen terrein realiseren. In de praktijk betekent dat minimaal 3 parkeerplaatsen per woning.

Op de situatie tekening is te zien dat daarvoor voldoende ruimte rond de woningen beschikbaar is. Per kavel zal in de uitwerking moeten worden aangegeven hoe de parkeerplaatsen worden ingepast in het terrein.



Weergave mogelijke parkeerplaatsen bij de vrijstaande woningen

5. uitvoerbaarheid

Economische uitvoerbaarheid

Het plan betreft een particulier initiatief. Voor de gemeente zijn er geen kosten aan verbonden. Ook de kosten van het plan (ruimtelijke onderbouwing/onderzoeken) komen voor rekening van de initiatiefnemer. Voor eventuele planschade zal een planschadeovereenkomst worden gesloten. De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee geacht te zijn aangetoond.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voornemen bestaat om betreffende plannen te realiseren middels een wijziging van het bestemmingsplan.

Hierover is meerder keren met de gemeente overleg gevoerd op verschillende niveaus en met verschillende afdelingen.

De gemeente heeft zich positief uitgesproken over de ontwikkeling. Deze past daarmee binnen de door de gemeente vastgestelde functie veranderingsbeleid.

Voor deze wijziging gelden de wettelijk vastgestelde termijnen van ter inzage legging en de mogelijkheid voor belanghebbende om eventuele bezwaren kenbaar te maken.

Bijlagen:

- 1: Landschapsplan B4o (december 2016)
- 2: Beeldkwaliteitsparagraaf Slaa + van Asselt architecten BNA (nov 2016)
- 3: Verkennend bodemonderzoek Boluwa (november 2016)
- 4: Bedrijven en milieuzonering adviesbureau De Haan (november 2016)
- 5: Onderzoek wegverkeer adviesbureau De Haan (november 2016)
- 6: Uitslag watertoets 7-2-2017
- 7: Uitwerking parkeren Harderwijkerweg 263a 21-6-2017
- 8: Flora en Fauna Quick Scan 14 april 2017
- 9: Notitie verantwoording groepsrisico WND522-0001-VGR-v1: (21-2-2018)
- 10: QuickScan externe veiligheid WND522-0001-EV-v1 (8-2-2018)
- 11: Groepsrisicoberekening / LPG-tankstation AVIV (5-2-2018)
- 12: Onderzoek externe veiligheid buisleidingen WND522-0001-CAR-v1 (21-2-2018)