



Slaa + van Asselt architecten BNA

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

datum

14 januari 2019

aangevuld : 18-4-2019

project

functieverandering
aan de Plaggebaan 20
te Elspeet

projectnr.:

1807

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
 - 2.4. Beeldkwaliteit
3. HAALBAARHEID
 - 3.1. Beleid
 - 3.1.1. Rijksbeleid
 - Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte
 - Ladder voor duurzame verstedelijking
 - Besluit algemene regels ruimtelijke ordening
 - 3.1.2. Provinciaal beleid
 - Omgevingsvisie en omgevingsverordening Gelderland
 - 3.1.3. Gemeentelijk beleid
 - Integrale Toekomstvisie 2030 (ITV-2030)
 - 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:

1. Rapportage verkennend milieukundig bodemonderzoek
2. Rapportage asbestinventarisatie
3. Watertoets
4. QuickScan Flora en Fauna
5. Beeldkwaliteit paragraaf
6. Verklaring stalgebruik
7. Landschappelijk inrichtingsplan met alternatief

1. INLEIDING

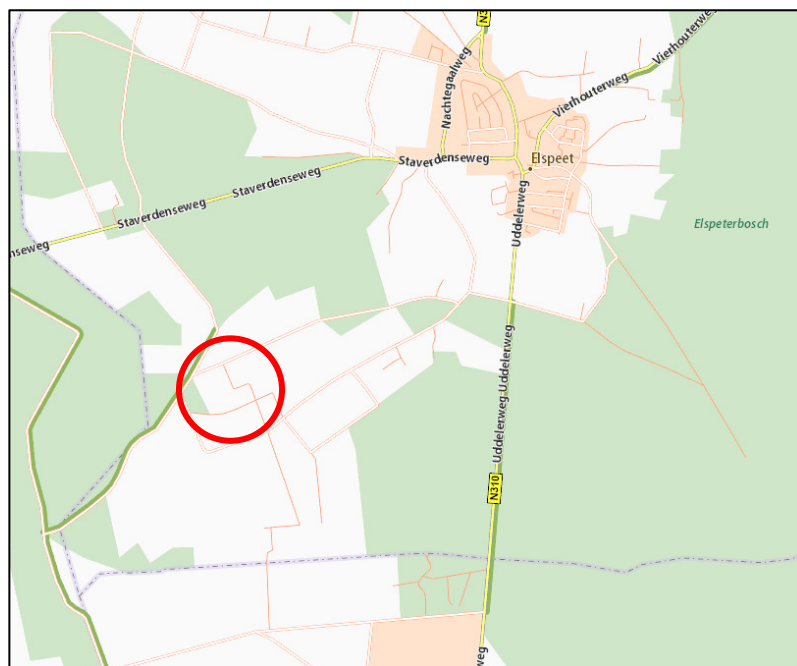
1.1. Aanleiding

Op de locatie aan de Plaggebaan 20 is een voormalig agrarisch bedrijf gevestigd bestaande uit een boerderij met een bakhuis en een vijftal schuren. Het bedrijf is inmiddels beëindigd en de schuren staan leeg. De initiatiefnemers en eigenaren van de percelen en de gebouwen (hierna te noemen plangebied), dhr. W. van Asselt en dhr. D. Bronkhorst (hierna te noemen initiatiefnemer), hebben het voornemen om op basis van de regeling functieverandering buitengebied de bestaande agrarische bedrijfsbebouwing te slopen en een nieuwe woning toe te voegen als compensatie voor de te slopen agrarische opstallen.

1.2. Plangebied

De betreffende locatie is gelegen aan de Plaggebaan 20 in het buitengebied bij Elspeet.

Op onderstaande kaartuitsnede van Nunspeet is de ligging van het plangebied, links onder Elspeet, rood omcirkeld aangegeven.



bron: www.viamichelin.nl

Het plangebied ligt in de nabijheid van Elspeet in een gebied plaatselijk bekend als de Kleine Kolonie. Een buurtschap net buiten Elspeet en oorspronkelijk omringt door heidevelden. De naam Kleine Kolonie verschijnt vanaf ongeveer het jaar 1850 op kaarten van het gebied. De boerderij zelf is vanaf 1885 op kaarten te zien.

De boerderij, het bakhuis en een aantal kleinere schuren liggen in een buitenbocht van de Plaggebaan. Twee grotere schuren staan in de binnenbocht. De Plaggebaan ligt dwars over het erf van het voormalig boerenbedrijf.

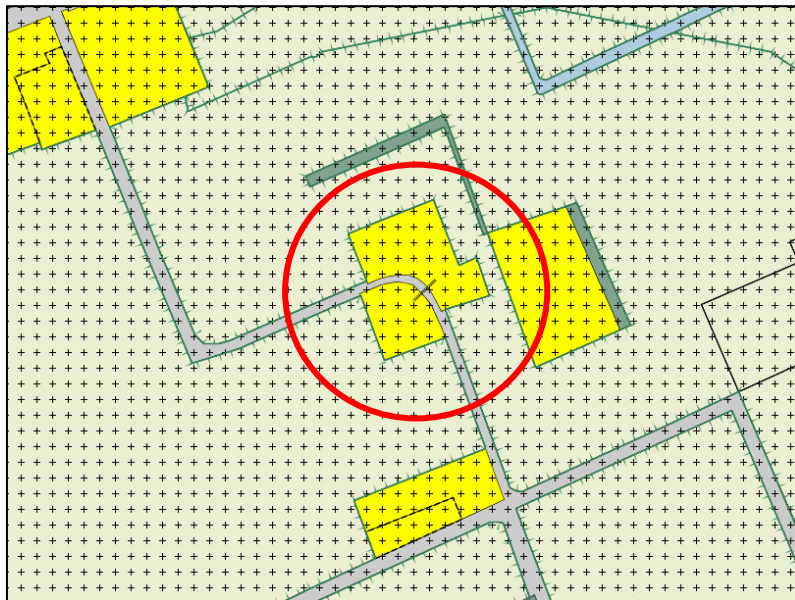
Op onderstaande foto is het plangebied inclusief het direct omringende landschap weergegeven.



luchtfoto van de bestaande toestand (bron: Google Earth)

1.3. Vigerend bestemmingsplan

Het perceel valt in het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied 2016", vastgesteld op 20 04 2017 .



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

Volgens artikel 43.1.4.d van het betreffende bestemmingsplan kunnen burgemeester en wethouders de bestemming veranderen naar wonen.

Bij toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid is de "Notitie Ruimtelijke kwaliteit, Functieverandering agrarische bebouwing naar wonen in de gemeente Nunspeet" als toetsingskader van toepassing.

In deze notitie worden een aantal bestemmingsplanvoorwaarden voor functiewijziging naar wonen genoemd waaraan moet worden voldaan. Eén daarvan is dat binnen 6 jaar na bedrijfsbeëindiging het verzoek moet zijn ingediend. Er is een verklaring opgesteld waaruit blijkt dat dit inderdaad het geval is. Bovendien geeft de verklaring aan dat de gebouwen minimaal 10 jaar agrarisch zijn gebruikt.

De verklaring is als bijlage 6 bij deze onderbouwing gevoegd.



*Uitsnede kaart bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening 1996'
(bron: gemeente Nunspeet)*

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

Het perceel is onderdeel van een terrein kadastraal bekend:
Gemeente: Nunspeet, Sectie: F, Nummers: 7069 en 7070



De bestaande bebouwing beslaat, naast de boerderij en het bakhuis, een oppervlak van ca. 606 m². (Slaa + van Asselt architecten BNA)



foto bestaande toestand gezien vanuit het zuid westen: links de boerderij en rechts de twee grotere schuren



foto bestaande toestand, gezien vanuit het zuid oosten: links één van de grotere schuren. De Plaggebaan draait hier naar links. Daarachter de boerderij.

2.2. Nieuwe situatie

In het kader van een functiewijziging wordt de bestemming van het plangebied gewijzigd waarbij de agrarische functie wordt beëindigd en wordt gewijzigd naar een woonbestemming. De aanwezige agrarische bebouwing wordt volledig gesloopt.



Overzicht van de bestaande toestand waarop de te slopen gebouwen staan aangegeven (Slaa + van Asselt architecten BNA)

Renovatie of nieuwbouw

Afhankelijk van de wensen van de potentiële koper van het perceel ten noorden van de Plaggebaan zal de bestaande boerderij worden gerenoveerd ofwel worden gesloopt en vervangen door een nieuw te bouwen woning. Ten zuiden van de Plaggebaan zal sowieso na sloop van de schuren een nieuwe woning worden gebouwd.

De woningen zijn of worden in de bocht van weerszijden van de Plaggebaan gerealiseerd evenwijdig aan of haaks op de weg en daarmee passend binnen de bestaande orthogonale setting.



*Principe Inrichtingsplan met alternatief bij gerenoveerde boerderij (Slaa + van Asselt architecten BNA)
De tekeningen zijn als bijlage bijgevoegd.*



*Principe Inrichtingsplan met alternatief bij gesloopte en vervangen boerderij
(Slaa + van Asselt architecten BNA)
De tekeningen zijn als bijlage bijgevoegd.*

Extra sloopmeters

Volgens het beleid van de gemeente Nunspeet is de sloop van minimaal 500m² (buiten EHS) een voorwaarde om te kunnen mee werken aan een functieverandering naar wonen.

Op het betreffende locatie wordt 606 m² aan agrarische opstallen gesloopt.

De initiatiefnemer van het plan is overeengekomen met dhr. P. Schouten om 100m² van de vrijgekomen sloopmeters aan hem te verkopen. De meters worden ingezet voor een functieverandering aan de Stakenbergweg 50 in Elspeet. Een perceel voorheen eigendom van dhr. van de Weerd.

2.3. landschappelijke inpassing

De naam 'kolonie' had in de 19 de eeuw betrekking op armoedige behuizingen en hutten die op jonge ontginningen en op de heide neergezet waren. In de 19 de eeuw probeerde de overheid delen grond planmatig te ontginnen, zodat armere mensen een plek hadden waar zij een bestaan konden opbouwen. Dit had onder andere te maken met een snelle bevolkingsgroei in de eerste helft van de 19 de eeuw. In veel gevallen ging het om de wat armere grond die overgebleven was na eeuwenlang landgebruik tot 1800. Op oude kaarten is te zien dat het gebied zompig was. Dit verklaart niet alleen de naam 'Veenweg', maar geeft ook aan waarom dit land nog niet in gebruik was genomen.

Bij Elspeet liggen de Grote en Kleine Kolonie. Het gaat hier om twee nederzettingen voor armere bewoners op de heide, in dit geval de Elspeter velden. De gemeente gaf de heide in erfpacht uit aan boeren in 1846.

Het Gelders Genootschap heeft in opdracht van gemeente Nunspeet in augustus 2011 een QuickScan cultuurhistorische waarden en landschapsanalyse geschreven waarin onder andere deze ontginningen staan omschreven en wordt de waarde van dit landschapstype onderbouwd en omschreven.

Als conclusie en toetsingscriteria wordt het volgende opgesomd:

- Behoud openheid en respecteer de laat 19e-eeuwse rationaliteit van de weg- en waterlopen en verkaveling structuur.
- Op de bouwpercelen is er meer ruimte voor nieuwe verticale elementen, op de agrarische percelen dient hiermee zeer terughoudend om te worden gegaan
- Wegbeplanting dient zich te voegen binnen het cultuurhistorische karakter van dit gebied. Dat wil zeggen zoveel mogelijk aansluiten bij het originele ontwerp of inspireren op wegbeplanting in vergelijkbare gebieden elders.
- Erfbeplanting dient zich te voegen binnen het landschap en kan goed worden gebuikt om het karakter van de linten te versterken. Erven en bebouwing mogen niet volledig aan het zicht onttrokken worden door beplanting
- Behoud waardevolle zichtlijnen.

In het voorliggende plan worden de nieuwe woningen en het bijgebouwen gebouwd op de plek waar nu de boerderij en de grotere schuren staan. De erfbeplanting, in de vorm van enkele oude eiken, blijft bestaan. Het landschap blijft dus open. De nieuwe bebouwing respecteert daarmee de bestaande structuren.

Een plan voor het principe van de landschapsinrichting met alternatieven is als bijlage 7 bijgevoegd.

2.4. Beeldkwaliteit

Het doel van de functiewijziging is om een kwalitatief hoogwaardig woongebied te realiseren, dat ook qua architectuur en inpassing past in het landschap en bij de 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.

De paragraaf is als bijlage bij deze onderbouwing gevoegd.

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 ervoor te zorgen dat Nederland in 2014 concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig is en blijft:

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.

Rijksverantwoordelijkheid kan aan de orde zijn als:

- Een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingskracht van provincies en gemeenten overstijgt;
- Over een onderwerp internationale verplichtingen en/of afspraken zijn aangegaan;
- Een onderwerp provincie- of Lands overschrijdend is ofwel een hoog afwentelingsrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is.

Conclusie:

Het plan omvat de realisatie van één nieuwe woning binnen de bestaande landschappelijke structuur. De beoogde ontwikkeling is dermate kleinschalig dat geconcludeerd kan worden dat het niet strijdig is met het Rijksbeleid.

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.

Conclusie:

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van 1 woning mogelijk. In dit plan is daarom geen sprake van een woningbouwlocatie en een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro.

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

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden. Vanaf dat moment moeten gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen, wijzigingsplannen en uitwerkingsplannen rekening houden met het Barro. Het Barro heeft tot doel verwezenlijking van bepaalde onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

In het Barro worden daarom een aantal projecten die van Rijksbelang zijn met name genoemd en ingekaderd. Projectmatig worden vervolgens regels gegeven waaraan bestemmingsplannen zullen moeten voldoen. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is het nationale belang dat het stellen van deze regels rechtvaardigt vastgelegd.

In het Barro worden 15 onderwerpen beschreven, te weten: project Mainportontwikkeling Rotterdam, kustfundament, grote rivieren, Waddenzee en Waddengebied, defensie, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, rijks vaarwegen, hoofdwegen en landelijke spoorwegen, elektriciteitsvoorziening, ecologische hoofdstructuur, primaire waterkering buiten het kustfundament, IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte), veiligheid rond rijks vaarwegen, verstedelijking in het IJsselmeer en toekomstige rivierverruiming van de Maastakken.

Het plangebied valt niet binnen één van de in het Barro genoemde projecten. Verder is het betreffende plan zodanig klein van schaal dat het niet (direct) van nationaal belang is.

Conclusie:

Vanuit het Barro zijn er geen specifieke randvoorwaarden voor betreffend plan.

3.1.2. Provinciaal beleid*Omgevingsvisie en omgevingsverordening Gelderland*

Door de Provinciale Staten is op 9 juli 2014 de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld. In de omgevingsvisie wordt beschreven hoe de provincie de komende jaren om wil gaan met ontwikkelingen en initiatieven. De provincie heeft twee doelen gedefinieerd die de rol en kerntaken van de provincie benadrukken:

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

Door de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening worden het Streekplan (Structuurvisie), het Provinciaal Verkeer en Vervoerplan, het Waterplan, het Milieuplan en de Reconstructieplannen geïntegreerd en verbonden tot één plan en één verordening.

De 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.

De provincie streeft 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 en 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

Het plan 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.

3.1.3. 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.

Conclusie:

Realisatie van de betreffende woning past geheel binnen het beleid van de gemeente.

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

Het Bro geeft aan dat in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden moet worden met de bodemgesteldheid van de betreffende locatie. Bij functiewijziging moet worden onderzocht of de bodemkwaliteit voldoende is voor het beoogde gebruik en moet worden vastgesteld of er al dan niet sprake is van een saneringsnoodzaak. De mogelijkheid tot het eventueel aanwezig zijn van bodemverontreiniging kan van invloed zijn op de (financiële) haalbaarheid en uitvoerbaarheid van het project.

Onderzoek

In opdracht van initiatiefnemer wordt door Sigma Bouw & Milieu in de periode rond juni 2018 een verkennend milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd met betrekking tot de bodem en het grondwater.

CONCLUSIES

Naar aanleiding van de resultaten van het verkennend milieukundig bodemonderzoek worden de volgende conclusies getrokken

Toetsing hypothese verkennend bodemonderzoek

Op basis van de vooraf gestelde hypothese is de onderzoekslocatie in eerste aanleg als milieu hygiënisch verdacht aangemerkt.

Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de locatie niet vrij is van bodemverontreiniging. De onderzoeksresultaten stemmen overeen met de gestelde hypothese, de vooraf gestelde hypothese verdachte locatie wordt aanvaard.

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat er beïnvloeding van de bodemkwaliteit heeft plaatsgevonden.

Het zintuiglijk met olie verontreinigde bovengrondmonster oog (boring C13, traject 0.0-0.3 m-mv) bevat een verhoogd gehalte minerale olie t.o.v. de interventiewaarde en geeft daardoor aanleiding tot het instellen van nader onderzoek.

Voor het overige bevat de grond en het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie plaatselijk enkele stoffen verhoogd t.o.v. de achtergrondwaarde resp. de streefwaarde.

De vooraf gehanteerde hypothese is gezien de doelstelling van het onderzoek alsmede de bekende onderzoeksresultaten onvoldoende om conclusies te verbinden betreffende de kwaliteit van de bodem t.p.v. de onderzoekslocatie.

Toetsing hypothese verkennend onderzoek asbest in grond

Op basis van de vooraf gestelde hypothese is de onderzoekslocatie in eerste aanleg als verdacht voor asbest aangemerkt.

Uit het onderzoek is gebleken dat toplaag t.p.v. de druppelzones van de gebouwen, m.u.v. schuur D, asbesthoudend is.

De bovengrond t.p.v. de inspectiegaten Co2+Co4+Co7+C13+C14 is eveneens verontreinigd met asbest.

De grond t.p.v. de overige inspectiegaten is niet aantoonbaar verontreinigd is met asbest.

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt de vooraf gestelde onderzoekshypothese "verdacht" aanvaard.

AANBEVELINGEN

1

Het zintuiglijk met olie verontreinigde bovengrondmonster oog bevat een verhoogd gehalte minerale olie t.o.v. de interventiewaarde. Het verhoogd gemeten gehalte minerale olie in het bovengrondmonster oog overschrijdt de interventiewaarde en geeft daardoor aanleiding tot het instellen van nader onderzoek.

Middels een nader (afperkend) onderzoek kan worden vastgesteld of er in het onderhavige geval al dan niet sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging in het kader van de Wet bodembescherming.

2

Indien de grond ontgraven gaat worden, bijvoorbeeld ten behoeve van bouwwerkzaamheden, is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing. Middels het Besluit is het mogelijk om door het lokaal bevoegd gezag lokale maximale bodemgebruikswaarden vast te stellen, of om deze bodemgebruikswaarden te conformeren aan de maximale waarden uit het (landelijke) generieke model.

3

In de druppelzones onder (de verweerde asbestdaken) van de stal en schuur C (zuid- en westzijde) is in de toplaag een geval van ernstige bodemverontreiniging aangetoond.

De bodemverontreiniging met asbest is vermoedelijk veroorzaakt door vertering van de aanwezige asbestdaken, naar verwachting is er sprake van een historisch geval van ernstige bodemverontreiniging.

Geadviseerd wordt een nader bodemonderzoek (met betrekking tot asbest) uit te voeren ter bepaling van de horizontale- en verticale omvang van de verontreiniging, alsmede ter bepaling van de risico's van de verontreiniging en de spoedeisendheid van de bodemsanering.

Geadviseerd wordt om tijdens het nader onderzoek ook de toplaag t.p.v. de druppelzones van de overige delen van de daken te onderzoeken op het gehalte asbest.

T.a.v. de druppelzone van schuur B geldt dat de toplaag een verhoogd gehalte asbest bevat boven het criterium voor nader onderzoek. In dit geval wordt nader onderzoek geadviseerd om vast te stellen of hier al dan niet sprake is van ernstige bodemverontreiniging met asbest.

4

T.a.v. de toplaag ter plaatse van schuur C (zuidzijde) alsmede de toplaag van de stal en schuur C (westzijde) bevat een duidelijke kans op de aanwezigheid van respirabele asbestvezels in een concentratie van >10 mg/kg ds (gewogen). Geadviseerd wordt om de toplaag t.p.v. druppelzone schuur C (zuidzijde), schuur (westzijde) en de stal aanvullend te onderzoeken op de concentratie aan respirabele vezels (SEM-analyse).

Aangezien onacceptabele risico's ten gevolge van de aanwezigheid van bodemverontreiniging met asbest in dit geval vooralsnog niet zijn uit te sluiten wordt geadviseerd om (tot aan de sanering) blootstelling in deze gebieden te voorkomen. Geadviseerd wordt de betreffende terreindelen af te zetten.

5

Tegen de noordzijde van schuur B en tussen schuur A en B bevindt zich een opslag van asbestverdachte dakplaten

Op het maaiveld t.p.v. de druppelzones van de stal en schuur A t/m C is plaatselijk asbestverdacht materiaal aangetroffen. Het betreft naast opslag van resten (golf)platen en een afvoerbuis (niet bemonsterd) verspreidt gelegen stukjes zwerfasbest.

Geadviseerd wordt om de asbestgolfplaten, de asbestafvoerbuis en stukjes zwerfasbest t.p.v. de dakranden van de schuren door een gecertificeerd asbestverwijderingsbedrijf conform SC-530 te laten verwijderen en af te voeren.

6

Bij herinrichting van de locatie dient rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van puin houdende grond en plaatselijk beton(resten) in de grond. Op basis van het onderhavig bodemonderzoek is plaatselijk asbesthoudend materiaal waargenomen. Bij ontgraving en verwerking van (puin houdende) grond dient men altijd alert te zijn op de eventuele aanwezigheid van asbest(nesten) welke niet in dit onderzoek zijn ontdekt. Ook dient rekening gehouden te worden dat op het maaiveld nog asbestresten aanwezig zijn, geadviseerd wordt deze middel "hand-picking" te laten verwijderen en af te voeren.

7

In overleg met de gemeente Nunspeet is afgesproken dat de initiatiefnemer bij aanvraag van de omgevingsvergunning een BUS-melding doet bij de provincie.

Bij de vergunningverlening zal dan de gehele sanering van het perceel plaatsvinden conform de eisen van de provincie.

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

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".

De Wet geluidhinder beschermt de volgende objecten:

- woningen
- andere geluidsgevoelige gebouwen
- geluidsgevoelige terreinen

Het besluit geluidhinder (Bgh) wijst volgens art. 1 Wgh een "ander geluidsgevoelig gebouw" aan. Art. 1.2 Bgh wijst onderstaande gebouwen aan als "ander geluidsgevoelig gebouw":

- onderwijsgebouwen
- ziekenhuizen en verpleeghuizen
- verzorgingstehuizen
- psychiatrische inrichtingen
- kinderdagverblijven

De nieuwe bebouwing ligt aan de Plaggebaan op ca. 14 meter uit de as van de weg. De Plaggebaan is geen doorgaande weg maar heeft juist het karakter van een rustige eigen weg over een boerenerf. Bovendien maken de vrijwel haakse bochten ter plaatse van het plangebied het behalen van hoge snelheden onmogelijk.

Door de gemeente Nunspeet is op basis van de verkeersintensiteiten uit een ouder onderzoek een methode 1 berekening gedaan.

Hieruit blijkt dat het te verwachten is, mede gezien de afstand tot de as van de weg, dat de woning gaat voldoen aan de grenswaarde.

Wanneer de afstand tot de weg as significant kleiner wordt dan 14 meter dan zal alsnog een akoestisch onderzoek moeten worden uitgevoerd.

Conclusie:

Op basis van de nu bekende uitgangspunten is een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk. Voor de gevels van de nieuwbouw zijn geen aanvullende voorzieningen nodig.

3.2.3. Luchtkwaliteit

In het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) is vastgelegd wanneer een project in het kader van de mogelijke gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden getoetst hoeft te worden.

In het besluit worden twee categorieën onderscheiden:

1. Het project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀ (=1,2 µg/m³);
2. Het project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing van de grenswaarden.

Aangaande woningbouw is de NIBM-grens:

- 1.500 woningen (netto) bij 1 ontsluitingsweg;
- 3.000 woningen (netto) bij 2 ontsluitingswegen.

Aangaande kantoorlocaties is de NIBM-grens:

- 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg;
- 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen

Conclusie:

Voorliggend plan voorziet in de bouw van 1 woning. Dit aantal ligt ruim onder de grenswaarde van 1.500 woningen die is vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Het plan draagt dan ook 'niet in betekenende mate' bij aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen. Nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

3.2.4. Bedrijven en milieuzonering

Voor een goede ruimtelijke ordening moet aandacht besteed worden aan voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Om dit te voorkomen moet tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige bestemmingen (o.a. wonen) voldoende afstand in acht genomen worden. Ten aanzien van bedrijvigheid geldt als uitgangspunt dat toekomstige woningen geen onevenredige milieuhinder (o.a. geur, geluid, etc.) mogen ondervinden van in de directe omgeving gelegen bedrijvigheid.

Voor de direct omringende percelen geldt het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied 2016". Binnen een straal van ruim 150 meter rust op alle percelen de bestemming Wonen, agrarisch, verkeer of natuur. Pas op grotere afstand van het perceel treffen we andersoortige bestemmingen aan. Dit betreft de bestemming 'bedrijf' op een afstand van 370m. Gezien de afstand en de aard van deze bestemmingen zullen deze geen nadelige invloed hebben op de voorliggende ontwikkeling.

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

3.2.5. Externe veiligheid

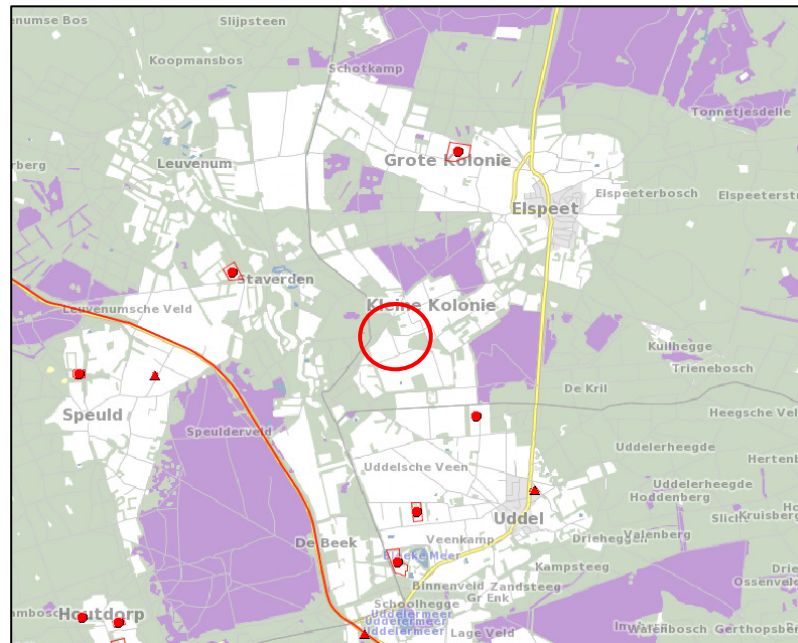
Externe veiligheid betreft het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor en door buisleidingen. Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid van diegenen die niet bij de risicovolle actie zelf 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 (rood omcirkeld) 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.



uitsnede risicokaart (bron: provincie Gelderland)

conclusie

Het veiligheidsaspect levert geen belemmeringen op voor de verdere ontwikkeling van de betreffende locatie voor woningbouw. Nader onderzoek naar het aspect externe veiligheid is dan ook niet aan de orde.

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.

Op 25 april 2018 is door Checkpoint milieu, in opdracht van initiatiefnemer, na bureauonderzoek, een asbestinventarisatie uitgevoerd om duidelijkheid te krijgen of er asbesthoudende materialen in en/of aan het bestaande bouwwerk aanwezig zijn.

De volledige omschrijving van aanpak en uitvoering van de verrichte onderzoek werkzaamheden is te lezen in de uitgebrachte rapportage welke als bijlage bij deze onderbouwing is gevoegd.

CONCLUSIE

Op 13 plaatsen zijn asbest verdachte materialen waargenomen en bemonsterd. Op 12 plaatsen bleek inderdaad sprake van asbest houdende materialen. In de meeste gevallen betreft het asbesthoudende golfplaten dakbedekking. Een volledig overzicht van plaats(en), soorten en hoeveelheden is te vinden in de als bijlage bij deze onderbouwing gevoegde rapportage.

AANBEVELINGEN

De als risicoklasse 2 en 3 gekwalificeerde materialen dienen door een SC-530 gecertificeerd bedrijf verwijderd en afgevoerd te worden. Materialen gekwalificeerd als risicoklasse 1 mogen door een niet SC-530 gecertificeerd

bedrijf worden verwijderd, het lijkt echter voor de hand liggend om het geheel in één arbeidsgang te verwijderen en af te voeren.

De rapportage is als bijlage bij deze onderbouwing gevoegd.

3.3. Water

Vuilwater

Er ligt in de Plaggebaan een drukriolering. Het vuilwaterriool van de nieuwe ontwikkeling kan worden aangesloten op het aanwezige systeem. De capaciteit hiervan is voldoende.

Hemelwater

Bij nieuwbouw en/of verbouw mag het 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 voorzieningen moet een overstortmogelijkheid krijgen. De overstorten vanuit de voorzieningen mogen ook niet op het rioolstelsel worden aangesloten. Bij het ontwerp hiervan rekening houden dat er geen overlast ontstaat aan eigen bebouwing, maar ook niet op naastgelegen percelen.

Materiaalkeuze

Door niet uitlogende materialen toe te passen wordt voorkomen dat het te infiltreren hemelwater de bodem en het grondwater 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.

De watertoets is als bijlage bij deze onderbouwing gevoegd.

3.4. Ecologie

De Flora- en faunawet 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. In sommige situaties is het optreden van schade aan beschermde dieren en planten echter onvermijdelijk. In dergelijke situaties is het van belang om vooraf te bekijken of hiervoor een vrijstelling geldt, of dat een ontheffing moet worden aangevraagd.

In de Flora- en faunawet geldt een verbod op activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten. Op grond van de onderzoeksplicht (Wro) en de plicht tot het vaststellen van een uitvoerbaar plan, dient bij het maken van bestemmingsplannen beoordeeld te worden of er belemmeringen aanwezig zijn voor verlening van een eventuele ontheffing voor de geplande activiteiten.

Onderzoek.

Door Bureau Bleijerveld is, in opdracht van initiatiefnemer, een QuickScan Flora en Fauna uitgevoerd op de locatie. In het kader van deze QuickScan is op 29 maart 2018 een veldbezoek gebracht aan de locatie en heeft een inventarisatie van de nodige bekende verspreidingsgegevens plaatsgevonden. De gehele rapportage Quikscan is als bijlage bij deze onderbouwing gevoegd.

Conclusie

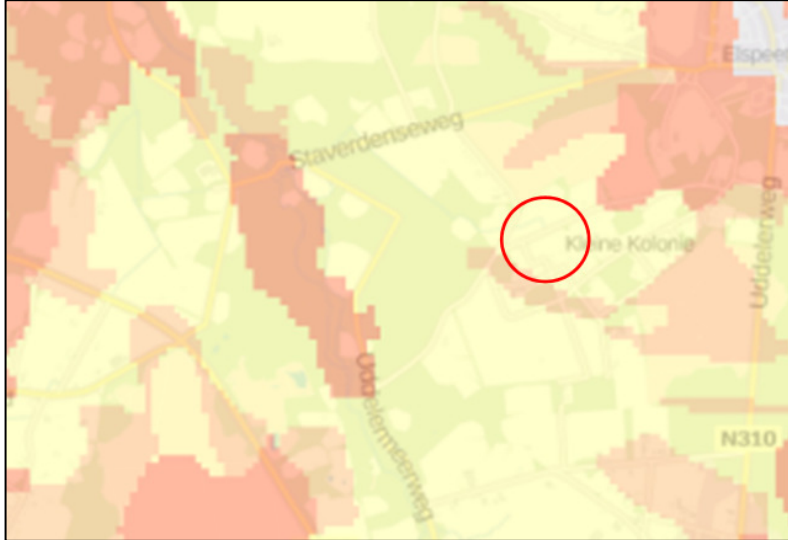
1. Het plangebied is geen onderdeel van een Natura 2000-gebied of het Nederlands Natuurnetwerk. De voorgenomen ontwikkeling heeft geen gevolgen voor beschermde gebieden in de omgeving op grond van de het kleinschalige karakter van de ingrepen en het vrijwel ongewijzigde gebruik van het terrein.
2. Kleine zoogdieren (Wnb-nationaal)
Door de uitvoering kan verstoring van algemene soorten kleine zoogdieren optreden 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 soorten die in het plangebied te verwachten zijn.
3. Broedvogels zonder vaste nestplaatsen (Wnb-VR)
In opgaande begroeiing en de gebouwen zijn broedvogels te verwachten. Bij uitvoering tijdens het broedseizoen is vernieling van nesten en sterfte van vogels mogelijk. Dit is verboden volgens de Wnb. Daarom dienen het rooien van groen en de sloop buiten het broedseizoen plaats te vinden. De piek van het broedseizoen beslaat de periode van 15 maart tot 15 juli, maar eerdere en vooral latere broedgevallen zijn mogelijk. In de periode van 15 september tot en met februari is de kans op broedgevallen gering.

De rapportage is als bijlage bij deze onderbouwing gevoegd.

3.5. Archeologie en cultuurhistorie

3.5.1. Archeologie

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:

De IKAW is niet zo'n best richtsnoer voor verwachtingen. Die kaart is voor nationaal niveau.

Er ligt een middelmatige verwachting op het gebied. Hiervoor geldt een vrijstellingsgrens van 500 m² voor bouwen. Aan te raden is om op de locatie van de bestaande schuren terug te bouwen. Dat voorkomt de noodzaak van onderzoek.

Eind 19e eeuw is het grondgebruik rondom heide. Daarna wordt het ontgonnen. Archeologische waarden, indien aanwezig, bevinden zich direct onder het maaiveld. De bouw van de stallen heeft de bodem en de archeologische waarden, indien aanwezig, geroerd.

Daarom zou ik in dit geval hier geen archeologisch onderzoek verlangen.

Een archeologisch vooronderzoek is derhalve dan ook niet uitgevoerd.

3.5.2. Cultuurhistorie

Op het betreffende perceel of in de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen bebouwingen en/of objecten van cultuurhistorische waarde. Onderzoek naar en/of voorziening voor het behoud en/of conservering van waarden is derhalve niet aan de orde.

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.

Betreffende locatie wordt veranderd ten behoeve van 'Wonen', Binnen de voorliggende ontwikkeling wordt 1 woning gerealiseerd. De woning wordt een vrijstaande koopwoning.

Overeenkomstig de door de gemeente Nunspeet vastgestelde parkeernota geldt een parkeernorm van 2,5 parkeerplaatsen per vrijstaande koopwoning. In totaal moet worden voorzien in 2,5 parkeerplaatsen. Deze kunnen alle binnen het plangebied en op eigen erf gerealiseerd worden.

Conclusie

Hiermee wordt voorzien in de vereiste parkeerbehoefte.

3.7. Uitvoerbaarheid

3.7.1. maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

Hierover is meerder keren met de gemeente overleg gevoerd.

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.

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. Dit wordt vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

De economische uitvoerbaarheid hoeft derhalve niet te worden aangetoond.