

Slaa + van Asselt architecten BNA B.V.
De heer G. van Asselt
Industrieweg 75
8071 CS Nunspeet

datum	ons kenmerk	collegebesluit	behandeld door	bijlage
26 april 2019	0302-AZK-57059	25 april 2019	mevrouw R. Foppen-den Besten (0341) 25 99 11	

onderwerp:
principeverzoek Elburgerweg ong.
realiseren sportschool en
tandartspraktijk

Geachte heer Van Asselt,

Op 5 oktober 2018 hebt u, namens Rewo Holding, een principeverzoek ingediend om medewerking te verlenen aan het realiseren van een sportschool en tandartspraktijk op het perceel Elburgerweg ong. (sectie A, nummer 5309) in Nunspeet.

Besluit

Wij hebben besloten akkoord te gaan met het verzoek, onder voorwaarden dat het plan verder wordt uitgewerkt naar aanleiding van de stedenbouwkundige uitgangspunten/opmerkingen.

Overwegingen

Bestemmingsplan Molenbeek

Het perceel valt in het bestemmingsplan *Molenbeek* en heeft daarin de bestemming Agrarisch met landschapswaarden. Ook ligt een gedeelte van het perceel binnen de gebiedsaanduiding geluidzone – industrie.

Verzoek

Het gaat om een tandartspraktijk met tien behandelkamers met een bvo van ongeveer 525 m2 met een goot- en nokhoogte van ongeveer 3,5 en 8,5 meter. De sportschool betreft een gebouw met een bvo van ongeveer 970 m2 en een goot- en nokhoogte van 4 en 9,5 meter. Er worden 49 parkeerplaatsen gerealiseerd, die berekend zijn op de openingstijden van de tandarts en de sportschool. De groenstrook aan de voorkant (aan de Elburgerweg) wordt behouden. De toegangsweg waarvan gebruikgemaakt moet worden, is gedeeltelijk in eigendom bij Knulst. Het plan is de toegangsweg te verbreden, zodat de auto's elkaar kunnen passeren. Dit resulteert er wel in dat er struiken op het perceel zullen verdwijnen, maar hiervoor komen bomen in de plaats.

Beoordeling verzoek

Programmatisch

Bij het mogelijk maken van nieuwe initiatieven is het van belang dat er geen sprake is van leegstand en overaanbod. Ook moet ernstige verstoring van marktwerking worden voorkomen.

Tandartspraktijk

In de kern Nunspeet liggen redelijk verspreid vier tandartspraktijken. Bij de op dit perceel te realiseren tandartspraktijk gaat het volgens aanvrager niet om nieuwvestiging, maar om verplaatsing van een tandartspraktijk.

Sportscholen

In de kern Nunspeet zijn zeven sport-/fitnesscentra gevestigd. Ook in dit geval gaat het niet om nieuwvestiging van een sportschool, maar om verplaatsing.

Stedenbouwkundig

Landschapsstructuur

De houtsingels die de kavelstructuur begeleiden, moeten mede in verband met de inpassing van nieuwe en bestaande woningen waar mogelijk gehandhaafd en/of hersteld worden. Daarbij moeten deze een breedte krijgen die daarvoor voldoende is (ongeveer 4 meter). Aan de westzijde van het perceel moet de bomenrij voldoende dicht zijn om een afschermende werking te creëren. Aan de oostzijde van het perceel kan de bomenrij minder dicht worden gemaakt in het kader van doorkijk en veiligheid.

Gebouwen

De positie van beide gebouwen is hier goed denkbaar. Er zijn goede zichtlijnen naar het achtergebied en de nieuwbouwwijk. Er wordt echter wel meer ruimte gevraagd langs de perceelsscheidingen. De gebouwen zijn gerelateerd aan de richting van het perceel. Een afschuining in de kopgevel is te gewild en is in strijd met de hoofdrichting van het perceel. De Elburgerweg wordt gezien als een latere ingreep door de structuur van het landschap. Het is jammer dat de toegangen van de gebouwen geen interactie met elkaar ondergaan. Ze zijn individueel gericht. Hierdoor wordt de tussenruimte geen verblijfsplek.

Parkeren en ontsluiting

In het besluit van 10 juli 2009 is aangegeven dat een van de randvoorwaarden voor medewerking is dat aan de parkeerbehoefte geheel op het perceel moet worden voldaan. Op basis van de Nota parkeernormen resulteert dit in het volgende:

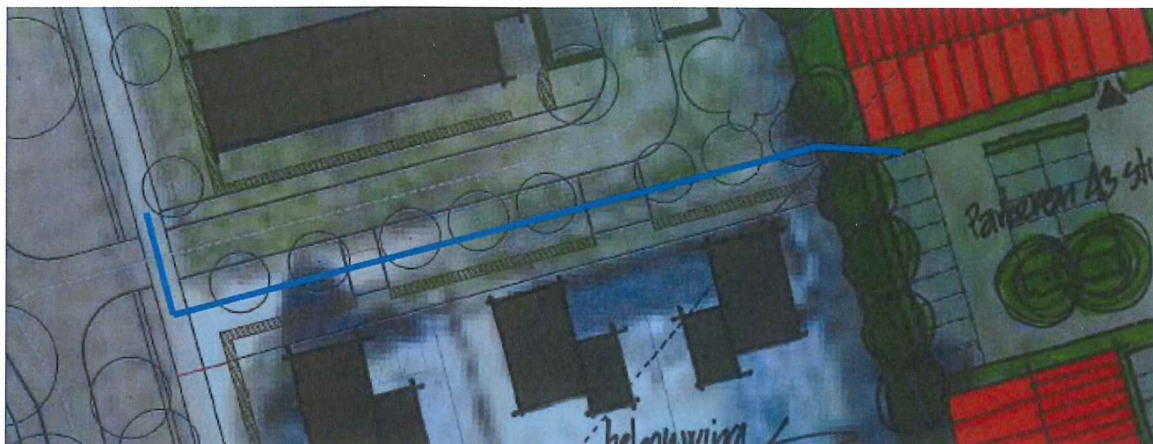
- tandheelkunde: 2,4 per behandelkamer met een minimum van 3 per praktijk;
- sportschool: 3,9 per 100 m² bvo.

Dit betekent voor de tandartspraktijk met tien behandelkamers 24 parkeerplaatsen. Voor de sportschool is dat 38 parkeerplaatsen. Dit zijn in totaal 62 parkeerplaatsen.

In dit plan wordt voorzien in 49 parkeerplaatsen. Er is daarmee een tekort van 13 parkeerplaatsen. De 49 parkeerplaatsen zijn berekend op basis van de openingstijden van de tandarts en de sportschool. Er is een parkeerberekening overgelegd waaruit blijkt dat met gebruikmaking van dubbelgebruik volstaan kan worden met 44 parkeerplaatsen. Dit betekent dat er voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd worden. De plek voor het parkeren is goed denkbaar. Ook wordt er ruimte voor fietsparkeren gerealiseerd.

Relatie met omgeving:

De functies tandartsenpraktijk en sportschool hebben een relatie met het dorp. De functies missen echter wel een relatie en verbinding met de omgeving. Alles is gebaseerd op het autogebruik via de Elburgerweg. Aan bereikbaarheid van voetgangers en fietsers wordt niet gedacht. Na overleg met de stedenbouwkundige wordt voorgesteld bij de verdere uitwerking te onderzoeken of het mogelijk is een fiets-/voetpad te realiseren zoals aangegeven in onderstaande afbeelding.



Natuur

Er dient een quickscan te worden uitgevoerd waarbij aandacht wordt besteed aan de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen en uilen. Mocht uit de quickscan blijken dat er vleermuizen aanwezig zijn, dan moet onderzocht worden of er voldoende tijdelijke alternatieven mogelijk zijn wanneer de lijnvormige beplanting wordt weggehaald.

In de bebouwingsstudie zijn hagen en bomen opgenomen en bestaande groenelementen. Zoals deze nu ingetekend zijn, wordt de kans dat deze duurzaam in stand kunnen worden gehouden, niet reëel geacht. Initiatiefnemer heeft tijdens het vooroverleg aangegeven dat hier zorgvuldig mee wordt omgegaan bij de verdere planvorming. De ruimten waar bomen voorzien zijn, moeten daarnaast ook groter, ook als dat betekent dat er dan iets minder bomen moeten komen.

Conclusie

In 2009 is besloten dat in principe medewerking kan worden verleend aan het destijds ingediende verzoek. Aan het plan zoals dat nu voorligt, kan in principe medewerking worden verleend, mits uit een ruimtelijke onderbouwing inclusief onderzoeken blijkt dat dit mogelijk is. Zoals hierboven uiteen is gezet, is een quickscan noodzakelijk. Daarnaast zijn de gebruikelijke onderzoeken nodig. Ook moet een overeenkomst worden gesloten waarin onder andere planschade en een kostenbegroting zijn opgenomen.

NB

Het verzoek wordt vertrouwelijk gehouden totdat overleg is gevoerd met aanwonenden. Hierna wordt het verzoek openbaar aan de commissie Ruimte en Wonen voorgelegd.

Burgemeester en wethouders van Nunspeet,
de secretaris, de burgemeester,



mr. A. Heijkamp



B. van de Weerd