



Slaa + van Asselt architecten BNA

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

datum

november 2011

project

herbestemming kantoorpand aan de
Dorpsstraat 38 te Nunspeet

projectnr.:

1114

onderwerp

ruimtelijke onderbouwing

INHOUD:

1. INLEIDING

- 1.1. Aanleiding
- 1.2. Plangebied
- 1.3. Vigerend bestemmingsplan
- 1.4. Bestemmingsplan Centrum
- 1.5. Leeswijzer

2. HET PLAN

- 2.1. Bestaande situatie
- 2.2. Nieuwe situatie

3. HAALBAARHEID

3.1. Beleid

- 3.1.1. Rijksbeleid
- 3.1.2. Streekplan (structuurvisie) Gelderland 2005
- 3.1.3. Integrale Ruimtelijke toekomstvisie (IRTV) 2015
- 3.1.4. Centrumvisie Nunspeet

3.2. milieu aspecten

- 3.2.1. Bodem
- 3.2.2. Geluid
- 3.2.3. Lucht
- 3.2.4. Bedrijven en milieuzonering
- 3.2.5. Externe veiligheid

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. Definitief Ontwerp
- 2. berekening parkeerbehoefte

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Begin 2011 heeft BRIVEC BV naar aanleiding van de verhuizing van het overgrote gedeelte van de Rabobankorganisatie naar een kantoorlocatie aan de Elspeterweg, het bankgebouw gelegen aan de Dorpsstraat 38 te Nunspeet gekocht van de Rabobank Noordwest-Veluwe.

Voor herbestemming van het totale pand, een klein deel wordt verhuurd aan de Rabobank Noordwest-Veluwe ten behoeve van een bankwinkel, is in opdracht van BRIVEC BV door Slaa + van Asselt architecten BNA een plan uitgewerkt wat voorziet in een combinatie van functies.

Het is daarbij de bedoeling dat het bestaande pand gestript wordt en gerelateerd aan de in te brengen gebruiksfuncties rondom wordt voorzien van een nieuwe gevel. Het geheel zal, met uitzondering van een uitbreiding op het platte dak van de hoek Dorpsstraat – Marktstraat, nagenoeg geheel binnen het bestaande volume worden gerealiseerd.

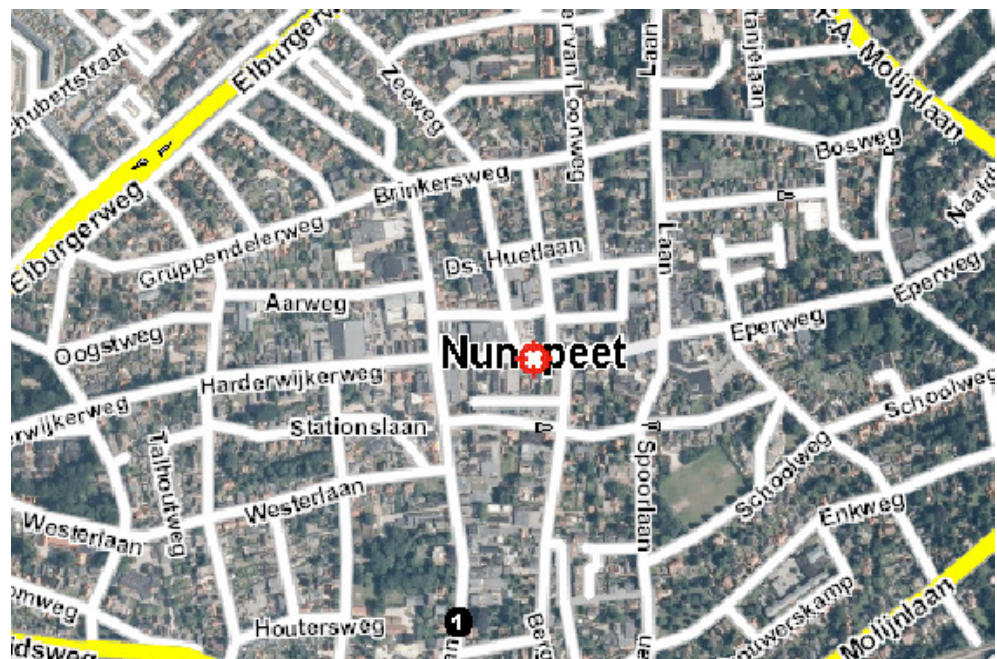
Het voorliggende plan is op een aantal punten in strijd met het vigerende bestemmingsplan, te weten:

- Een aantal kleine overschrijdingen van het bouwvlak door het op een aantal plaatsen licht naar buiten plaatsen van de buitengevel;
- Overschrijding van de maximale bouwhoogte;
- Het gebruik als winkel en
- Het toevoegen van meerdere woningen;

1.2. Plangebied

De betreffende locatie is gelegen aan de Dorpsstraat 38 te Nunspeet, op de hoek van de Dorpsstraat en de Marktstraat (Markt).

Op onderstaande kaartuitsnede van het centrum van Nunspeet is het plangebied met een rode cirkel aangegeven.



bron: www.routenet.nl

Het perceel bevindt zich in het centrum van Nunspeet, aan de westzijde van de Markt. Het terrein wordt aan de noordzijde begrensd door het kerkpad, aan de oostzijde door de Marktstraat (Markt) en aan de zuidzijde door de Dorpsstraat. Aan de westzijde wordt het terrein / pand volledig besloten door aangrenzende bebouwing.

Op onderstaande foto is het pand inclusief de omringende wegenstructuur een aangrenzende bestaande bebouwing weergegeven.



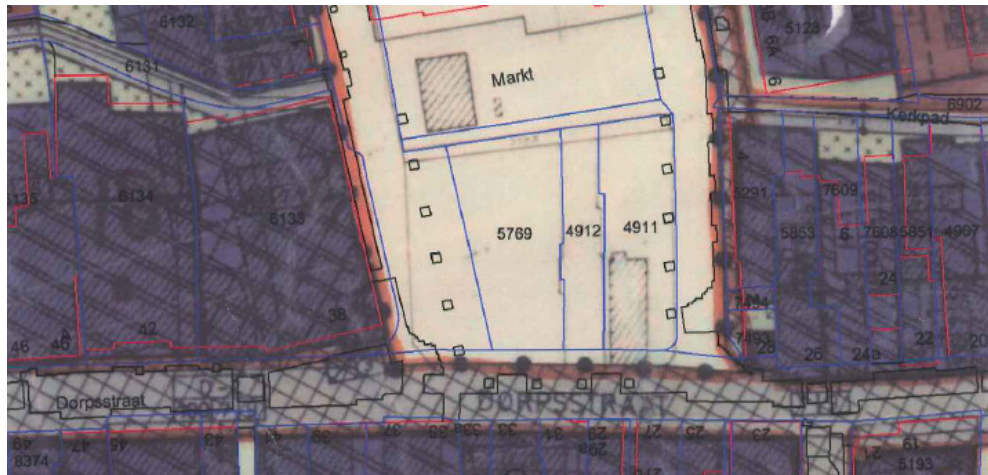
luchtfoto van de bestaande toestand (bron: Google Earth)

1.3. Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan "Centrum", is vastgesteld door de gemeenteraad van Nunspeet op 4 oktober 1977, is grotendeels goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de Provincie Gelderland op 10 november 1978 onder nummer 14972/203-RO 103/ldh, en onherroepelijk geworden bij Koninklijk Besluit van 17 maart 1981 onder nummer 27.

Op de betreffende kavel rust de bestemming Handel en Bedrijf, meer specifiek de bestemming F-1 handelsbanken.

Het vigerende bestemmingsplan staat een 100% bebouwingsmogelijkheid van het bouwblok toe met een maximale goothoogte van 7 meter en een maximale bouwhoogte van 9 meter. Binnen de bestemming bestaat de mogelijkheid om een bedrijfswoning van maximaal 500 m³ te realiseren. Verder bestaat middels een binnenplanse vrijstelling, een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders, de mogelijkheid tot realisatie van een tweede (bedrijfs)woning, zie artikel 18, lid 1.



uitsnede bestemmingsplankaart (bron: gemeente Nunspeet)

Overeenkomstig de mogelijkheden binnen het vigerende bestemmingsplan is de bebouwingsmogelijkheid van 100% van het bouwvlak volledig benut. Voor wat betreft de bouwhoogte is bij de bouw van de tweede fase (uitbreiding) van het bestaande pand t.p.v. Dorpsstraat 40 (invulling westelijk van bestaand pand, tussen Dorpsstraat en Kerkpad) middels een vrijstelling (max. 10%) de werkelijke bouwhoogte opgetrokken tot ca. 9,85 meter.

1.4. Bestemmingsplan Centrum

Momenteel wordt door de gemeente Nunspeet een nieuw bestemmingsplan Centrum voorbereid. Het betreft hierbij een zogenaamd conserverend bestemmingsplan. Het voorontwerp hiervan heeft reeds ter inzage gelegen. Vastgesteld kan worden dat de huidige planvorming ook niet past binnen de in het voorontwerp opgenomen uitgangspunten.

1.5. 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

Begin jaren zeventig (1972-1973) van de vorige eeuw is door de toenmalige Raiffeisenbank aan de Dorpsstraat 38 op de hoek met de Markt en gelegen tussen de Dorpsstraat en het achterliggende kerkpad een nieuw kantoor-/bankgebouw gebouwd, bestaande uit twee bouwlagen.

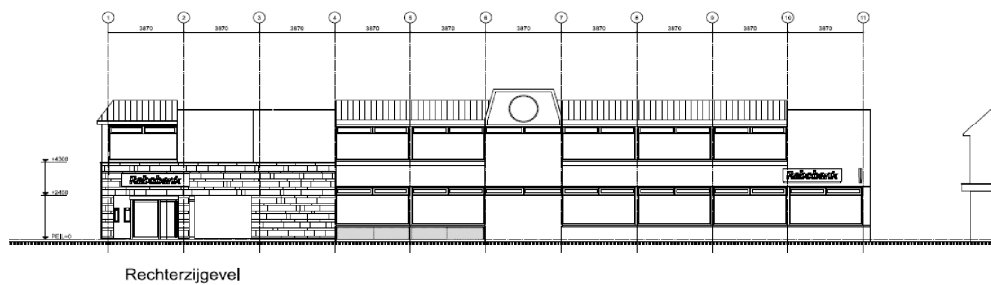
Eind jaren tachtig (1987-1988) heeft vervolgens een uitbreiding van het pand plaatsgevonden (t.p.v. Dorpsstraat 40) tussen het bestaande gebouw en het huidige pand Dorpsstraat 42-44 (Intersport Meijers). Deze uitbreiding strekt zich volledig uit tussen de Dorpsstraat en het kerkpad en omvat 2 bouwlagen over de volle oppervlakte met een 3^e bouwlaag over circa $\frac{3}{4}$ van de bouwdiepte, aangrenzend aan de Dorpsstraat.



foto van de bestaande toestand (bron: Google Earth)



tekening Slaa + van Asselt architecten BNA: gevel Dorpsstraat bestaand



tekening Slaa + van Asselt architecten BNA: gevel Marktstraat (markt) bestaand

Het bestaande gebouw kan omschreven worden als een sober maar doelmatig kantoorgebouw. Door de eenzijdige gebruiksfunctie en de toegepaste architectuur is het gebouw een introverte verschijning met weinig tot geen relatie tot de aangrenzende openbare ruimte.

2.2. Nieuwe situatie

In de nieuwe planvorming is overgegaan tot het toe passen van functiemenging. Hieraan wordt invulling gegeven door het realiseren van commerciële- / winkelfunctie (inclusief de te handhaven bankwinkel) op de begane grond, alsmede op het gedeelte van de eerste verdieping gelegen in de westelijke helft van het pand. Mogelijkerwijs zal voornoemde gedeelte van de 1^e verdieping als kantoorfunctie worden gebruikt/verhuurd wanneer hiervoor geen geschikte winkelhuurder te vinden zal zijn. Verder worden op de eerste verdieping, gericht op en gerelateerd aan de Marktstaat (markt) en Dorpsstraat, een vijftal appartementen gerealiseerd, alsook een tweetal appartementen op de tweede verdieping. Al deze functies worden binnen het bestaande bouwvolume gerealiseerd.

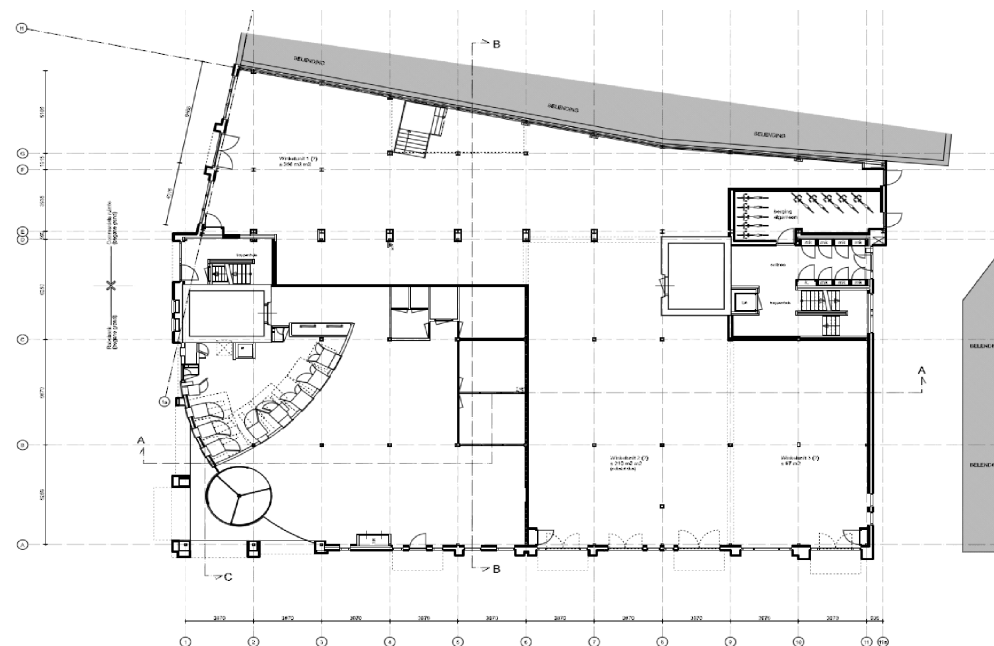
Door meerdere (winkel)units op de begane grond, ontsloten vanaf en gericht op de Dorpsstraat en Marktstraat (markt) zal op maaiveldniveau een grotere openheid en relatie tussen gebouw, functies en openbare ruimte ontstaan. Ten gevolge van de toevoeging van een aantal appartementen in het gebouw zal ook 's avonds, als de winkels sluiten en het licht uitgaat, een relatie met de omringende openbare ruimte blijven bestaan c.q. ontstaan. Dit ten gevolge van de ligging van de leef-/woonruimten aan en gericht op de Dorpsstraat, Marktstraat (markt) en Kerkpad.



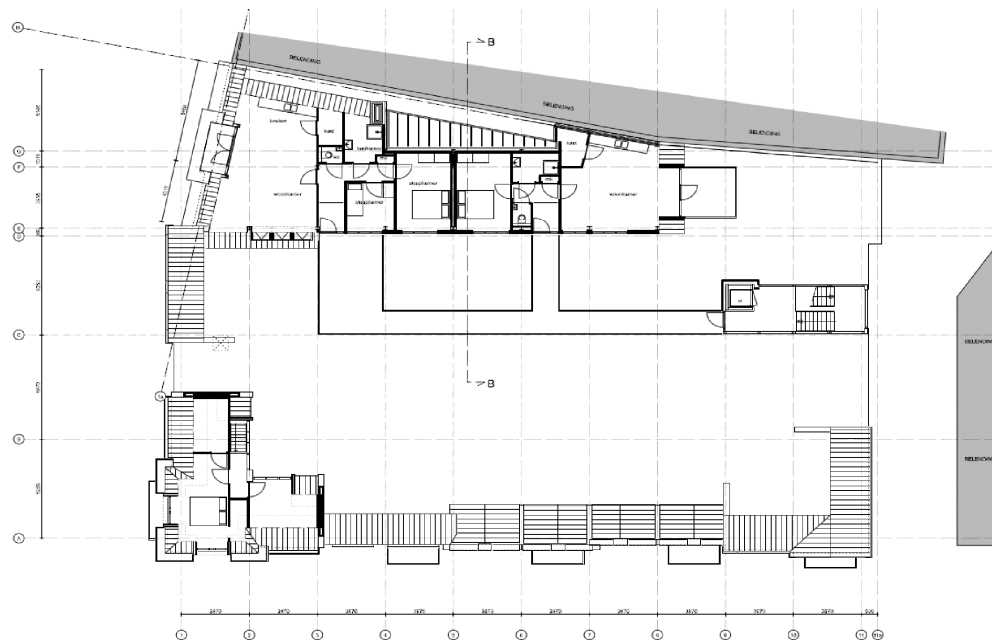
ontwerptekening Slaa + van Asselt architecten BNA: DO gevel Dorpsstraat



ontwerptekening Slaa + van Asselt architecten BNA: DO gevel Marktstraat



ontwerptekening Slaa + van Asselt architecten BNA: DO Begane grond

ontwerptekening Slaa + van Asselt architecten BNA: DO 1^e verdiepingontwerptekening Slaa + van Asselt architecten BNA: DO 2^e verdieping

Architectuur en Stedebouw

Daar waar het bestaande pand een sterke, overwegend horizontale geleding heeft en daarmee niet aansluit op de geleding van de kleinschaliger verticale geleding van een dorpsstructuur, is in het nieuwe ontwerp gezocht naar een aansluiting op deze verticale geleding. Dit wordt gerealiseerd door een verspringende geleding in de gevels aan te brengen, het creëren van (top)gevels met een afwisselend beeld in zowel vormtaal, nokrichting en maat van gevelopeningen met een duidelijk gezicht op en relatie met de Dorpsstraat, Marktstraat (markt) en/of Kerkpad.

Voor wat betreft materialisering zal het geheel uitgevoerd worden in herkenbare materialen waaronder onder andere baksteen, houten kozijnen, keramische dakpannen en zink, dit alles met een gevarieerde, op elkaar afgestemde kleurstelling.

Met betrekking tot de bouwhoogten van de nieuwe topgevels is aansluiting gezocht bij de bestaande bouwhoogte in de Dorpsstraat.

Op de nu éénlaagse bebouwing op de hoek van de Dorpsstraat en Marktstraat (markt) wordt de bebouwing op de 1^e en 2^e verdieping doorgetrokken en voorzien van een, ten opzicht van de overige bestaande en nieuwe bouwmassa's, lichtelijk hogere bebouwing. Door deze toevoeging wordt een duidelijke en heldere hoek gecreëerd als afronding en duidelijke markering van het stedebouwkundig blok en completering van de gevelwand.

Het Voorontwerp is in eerste instantie met zowel de welstandsarchitect als de stedebouwkundige besproken. Naar aanleiding van dit vooroverleg is het plan op een aantal punten aangepast en verder ontwikkeld.

Het Definitief Ontwerp is d.d. 24 oktober 2011 door de welstandscommissie in opzet akkoord bevonden en voorzien van een positief advies.



Artist impression DO Slaa + van Asselt architecten BNA
(illustratie: Henk van de Giessen)

3. HAALBAARHEID

3.1. Beleid

3.1.1. Rijksbeleid

nota ruimte

De Nota Ruimte is een strategische nota op hoofdlijnen en 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.

Het hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende 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 veiligheid.

Het rijk mengt zich niet in kwesties op microniveau maar stuurt op hoofdlijnen. Het motto is "decentraal wat kan, centraal wat moet". De verantwoordelijkheid voor de inrichting van het ruimtelijk gebied wordt neergelegd bij de decentrale overheden.

Uitgangspunt is dat er geen rode contouren meer gelden en provincies en gemeenten zelf, met inachtneming van bepaalde hoofdregels, bepalen waar ze bouwen.

3.1.2. Streekplan (structuurvisie) Gelderland 2005

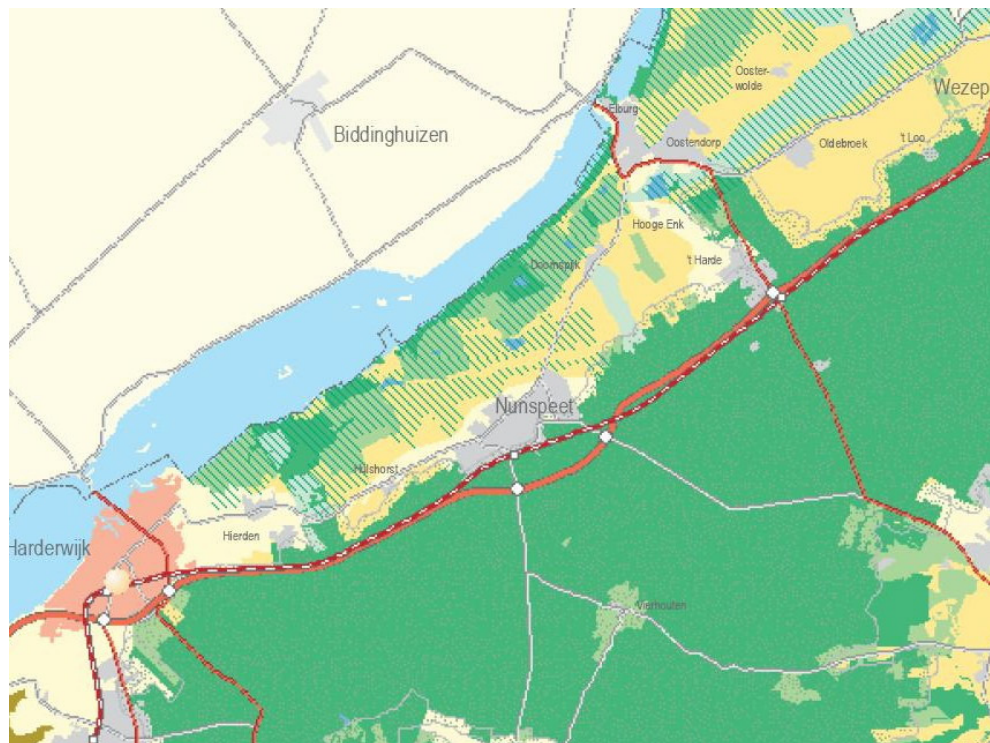
Het Streekplan Gelderland 2005 is op 29 juni 2005 vastgesteld door Provinciale Staten en is op 20 september 2005 in werking getreden. Met ingang van 1 juli 2008, de datum waarop de nieuwe Wet ruimtelijke ordening in werking is getreden, is de term 'Streekplan' vervangen door de term 'Structuurvisie'. De inhoud van het beleid is niet gewijzigd.

Het streekplan is gebaseerd op de Nota Ruimte van het Rijk en is in nauw overleg met gemeenten, maatschappelijke organisaties, waterschappen en het Rijk opgesteld. Het streekplan kent een selectieve beleidsinzet op die zaken die van provinciaal belang zijn. Daarbij hoort een grotere beleidsvrijheid en eigen verantwoordelijkheid van gemeenten voor die zaken die van lokaal belang zijn.

Met het Streekplan 'Gelderland 2005' kiest de provincie voor de versterking van de ruimtelijke kwaliteit in Gelderland.

In het Streekplan 'Gelderland 2005' leggen Provinciale Staten de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen voor het provinciale grondgebied op hoofdlijnen vast. Met inwerkingtreding van de Wro heeft het Streekplan de status van structuurvisie gekregen.

Het projectplan is gelegen in de kern van Nunspeet. Op de beleidskaart ruimtelijke structuur, behorend bij het streekplan "Gelderland 2005", wordt de kern Nunspeet aangeduid als bebouwd gebied 2000, en is gelegen tussen enerzijds multifunctioneel gebied (noord, noordwest) en anderzijds Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en natuur (overige zijden).



uitsnede beleidskaart ruimtelijke structuur (bron: [www. Gelderland.nl](http://www.Gelderland.nl))

In de regionale structuurvisie Noord-Veluwe hebben de samenwerkende gemeenten als hoofddoelstelling geformuleerd "zorg dragen voor leefbare gemeenschappen in een hoogwaardige omgeving, waarbij natuur en landschap en leefbaarheid vanuit wederzijds respect met elkaar in evenwicht zijn". De regio heeft sturingswensen opgesteld met het oog op het willen bereiken van die doelstelling. Eén daarvan is het oplossen van het spanningsveld op de woningmarkt (dit opdat er ruimte is voor met name jongeren en ouderen).

Uitgangspunt van het Gelders kwalitatief woonbeleid is dat de in de regio samenwerkende gemeenten voorzien in een aanbod aan woningen, dat past bij de geconstateerde regionale kwalitatieve behoefte zoals vastgelegd in het Kwalitatief Woonprogramma (KWP).

De omgevingskwaliteit van het object krijgt een impuls en de te realiseren woningen worden aangeboden in de huursector, deels in de sociale huursector, waardoor deze binnen het bereik van een brede doelgroep komen. Conclusie is dan ook dat het plan in overeenstemming is met het streekplan (structuurvisie) en het Kwalitatief Woonprogramma (KWP).

Regionale structuurvisie

De regio Noord Veluwe bestaat uit de gemeenten Putten, Ermelo, Harderwijk, Nunspeet, Elburg, Oldebroek, Hatter, Heerde en Epe. De regio grenst aan de noordwestzijde aan de Randmeren met de provincie Flevoland aan de

overkant, aan de oostzijde grotendeels aan de IJssel, tevens grens met de provincie Overijssel en de zuidgrens van de regio loopt over het noordelijk deel van het Veluwemassief.

Het Gelders woonbeleid richt zich zowel op bestaand bebouwd gebied (herstructurering, transformatie) als op nieuw stedelijk gebied (uitbreiding). Eén van de belangrijkste ruimtelijke beleidsaccenten is:

Het aanbod aan woningen en woonmilieus moet beter aansluiten bij de voorkeuren van bewoners. Om deze reden bevordert de provincie vooral de realisatie van woningen voor ouderen en starters en van de woonmilieus centrum-stedelijk en landelijk wonen. Voorts wil de provincie een versnelling bevorderen van herstructurering en transformatie van bestaand bebouwd gebied, het aanpakken van de stagnerende (nieuwbouw)productie, het vergroten van het aanbod aan levensloopbestendige woningen en wijken en het versterken van verscheidenheid en identiteit.

De te realiseren woningen zullen in de huursector worden aangeboden, waarbij 4 van de 7 woningen in de sociale huur zullen worden aangeboden. Dat wil zeggen dat de maandhuur, inclusief daaraan toe te kennen deel van de servicekosten, maximaal de huurwaardegrens zal bedragen. Door de woningen als (sociale) huurwoningen aan te bieden worden ze voor een bredere groep bereikbaar. Om de woningen voor een langere tijd als huurwoningen voor de markt beschikbaar te houden, zal met de gemeente hierover een anterieure overeenkomst worden gesloten.

Hierdoor voldoen de woningen aan het criterium van het realiseren van woningen voor starters en ouderen in het woonmilieu centrum-stedelijk.

3.1.3. Integrale Ruimtelijke Toekomstvisie

De gemeente Nunspeet heeft in 2003 de Integrale Ruimtelijke Toekomstvisie 2015 (IRTV) vastgesteld.

Nunspeet manifesteert zich hierin als "een vitale gemeenschap in een gevarieerde woonomgeving. Het is een groene parel aan de rand van de Veluwe.

Vanuit het organisch gegroeide en het historisch geworden wordt gestreefd naar het zijn en blijven van een levendige en gezonde gemeenschap. In dat kader wordt gestreefd naar het verhogen van het voorzieningenniveau".

Vanuit deze IRTV heeft de gemeente Nunspeet het verder ontwikkelen van een gevarieerd woon- en leefmilieu tot prioriteit gesteld.

De ambitie is om door middel van nieuwbouw, herstructurering 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.

Het realiseren van woningen voor doelgroepen zoals starters en wonen boven winkels zijn daarbij een tweetal speerpunten van het beleid. De combinatie van de geplande woningen in verschillende groottes in de huursector, waarvan een viertal woningen in de sociale huursector, op deze plek in het centrum, past geheel binnen deze uitgangspunten.

3.1.4. Centrumvisie Nunspeet

De Centrumvisie Nunspeet is een uitwerking van de Integrale Ruimtelijke Toekomstvisie Nunspeet 2015 voor een gedeelte van de kern Nunspeet. Doelstelling van de Centrumvisie is: "Het ontwikkelen van het centrum van Nunspeet tot een aantrekkelijk en levendig centrum met een dorpse karakteristiek, waarbij de levendigheid wordt bevorderd, de bestaande ruimtelijke kwaliteit wordt behouden en waar nodig versterkt, de bereikbaarheid wordt verbeterd en nieuwe doelgroepen kunnen worden aangetrokken".

In de centrumvisie zijn de ambities vertaald in keuzemogelijkheden op het gebied van onder andere wonen, voorzieningen en verkeer en ook zijn voorstellen geformuleerd om een bijdrage te leveren aan de gewenste kwaliteitsslag in het centrum.

Voor de ontwikkeling van het centrum is als doelstelling genoemd het behoud en de versterking van het draagvlak voor detailhandels- en overige centrumvoorzieningen en een versterking van de kwaliteit van de openbare ruimte.

Door herbestemming van het onderhavige pand, het mengen van functies waaronder begrepen het realiseren van meerder winkelunits en toevoegen van een zevental woningen, treedt een veranderd gebruik op en worden nieuwe doelgroepen aangetrokken. De volledige gevel wordt vernieuwd en krijgen daarmee hun oriëntatie op de aangrenzende openbare ruimte. Hiermee wordt aandacht geschonken aan de ruimtelijke kwaliteit. Door de wijze van vormgeven van de gevels wordt de meer kleinschalige, dorpse karakteristiek benadrukt. Het plan past, gezien de voornoemde punten, geheel binnen de centrumvisie Nunspeet.

3.1.5. Beeldkwaliteitnota kernwinkelgebied Nunspeet

In de IRTV spreekt de gemeente ambitie uit om vanuit een dynamische ontwikkelingsgedachte te streven naar een leefbare omgeving voor wonen, werken en recreëren.

De beeldkwaliteitnota is vooral bedoeld om inspirerende ruimte te bieden voor creativiteit en maatwerk. In de welstandnota wordt naar de beeldkwaliteitnota verwezen als richtlijn voor het kernwinkelgebied. De welstandcommissie zal in haar advisering de uitgangspunten en criteria vanuit de beeldkwaliteitnota meewegen. Daarmee vormt de nota een aanvullende richtlijn voor ontwikkelingen in het kernwinkelgebied.

In de beeldkwaliteitnota wordt vastgesteld dat de beide panden die de markt nu hun gezicht geven, het gemeentehuis en de rabobank, geen duidelijk gezicht naar de markt hebben en een sterk eenduidig gevelbeeld over een langere afstand hebben wat de kleinschaligheid van het dorp aantast.

In de beeldkwaliteitnota worden een aantal uitgangspunten benoemd en uitgewerkt voor enerzijds de bebouwing en de buitenruimte in het algemeen, en verder voor de diverse te onderscheiden delen van het kernwinkelgebied in het bijzonder.

Bebouwing algemeen:

- Het introduceren van een beter evenwicht tussen commerciële uitingen en architectonische identiteit;

- De huidige tweedeling tussen boven- en benedengevel weer terug te brengen tot een architectonische eenheid;
- Het herstellen van het evenwicht tussen de winkelpui en de bovengelegen bouwlagen.

Buitenruimte:

- Samenhang, eenheid in vorm en materialen; streekeigenheid;
- Accenten op markante plekken – Markt en kerkplein;
- Het reguleren van uitstallingen buiten de winkels, auto- en fietsparkeren en terrassen;
- Het herstellen van de informele structuur parallel aan de Dorpsstraat: het kerkpad met dwarsverbindingen; ook de oostkant;
- Gebruik van kunstwerken t.b.v. kunstroute; ambachten/nijverheid;
- Groene aankleding met bomen in een losse structuur versterken.

Markt en Dorpsstraat:

- Hoofddoel: versterken van de herkenbaarheid, eigen identiteit en verblijfskwaliteit.

Wanden Markt en Dorpsstraat:

- Hoogwaardige architectuur en extroverte gevels (in beeld en gebruik);
- Oostwand: horeca en terrassen;
- Westwand: extroverte gevel, mogelijk met functies;
- Het introduceren van een focuspunt op de Markt.

Gevels:

- Gevels als geheel weer tot een eenheid maken (boven-/benedengevel);
- Stevig basement in plaats van glazen winkelpui;
- Reguleren/beperken van reclame-uitingen en luifels. Luifels waardoor de bovengevel weer meedoet in het straatbeeld;
- Rond de markt volwaardige bouwhoogtes;
- Het herstellen van de relatie tussen de gebouwen en de Markt (concreet voorstel voor oost- en westwand opgenomen), in een opbouw van in hoofdzaak twee bouwlagen met kap en het (beperkt) aanpassen van de rooilijn.

Vanuit bovenstaande genoemde en gewenste kwaliteiten is het plan voor herbestemming van de Rabobank opgesteld en ontworpen. Het plan bestaat uit het combineren van woon- en winkelfunctie en het ontsluiten van het gebouw op de Markt. Een en ander zoals in de beeldkwaliteitnota als wenselijk staat omschreven.

Het Voorontwerp is in eerste instantie met zowel de welstandsarchitect als de stedenbouwkundige besproken. Naar aanleiding van dit vooroverleg is het plan op een aantal punten aangepast en verder ontwikkeld.

Het Definitief Ontwerp is d.d. 24 oktober 2011 door de welstandscommissie in opzet akkoord bevonden en voorzien van een positief advies.

3.2. Milieu aspecten

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

3.2.1. Bodem

De mogelijkheid tot het eventueel aanwezig zijn van bodemverontreiniging kan van invloed zijn op de (financiële) haalbaarheid en uitvoerbaarheid van het project. Bij nieuwbouw of bij uitbreidingen met een bebouwd oppervlak

groter dan 50 m² dient dan ook onderzoek gedaan te worden naar de aard van eventueel aanwezige verontreinigingen in relatie tot de hiervoor geldende normen en richtlijnen.

Omdat het een bestaand pand betreft en de uitbreiding beperkt tot het naar voren bouwen van een aantal gevelpenanten en het daarmee gepaard gaande bebouwde oppervlakte ver beneden de 50 m² blijft is geen bodemonderzoek verricht.

3.2.2. Geluid

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

Voor het projectgebied geldt in beginsel een zone van een weg, doch wettelijk is bepaald dat een zonering niet van toepassing is in geval van:

- Wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- Wegen waarvoor een maximum snelheid geldt van 30 km per uur;

Hoewel wegen waar een snelheidsregime van 30 km per uur geldt wettelijk niet zijn voorzien van een geluidszone, dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening wel beoordeeld worden of dit niet leidt tot een onaanvaardbaar leefklimaat.

Uit informatie van de gemeente blijkt dat:

- De verkeersintensiteit in de Dorpsstraat zeer laag is;
- Door herinrichting van de Markt deze uiterlijk eind 2012 autovrij zal zijn (hierdoor vallen ook piekbelastingen, het sluiten van portieren, weg).

Door de zeer lage, tot het afwezig zijn van, verkeersintensiteit hoeft er overeenkomstig het vastgestelde geluidsbeleid geen nader onderzoek verricht te worden en is derhalve ook niet uitgevoerd.

3.2.3. Lucht

besluit Luchtkwaliteit 2005

Volgens de nieuwe Wet luchtkwaliteit die op 15 november 2007 in werking is getreden is geen afzonderlijke toets nodig op de grenswaarde. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit uit 2005 en is een implementatie van de Europese kaderrichtlijn luchtkwaliteit en de vier dochterrichtlijnen, waarin onder andere grenswaarden voor de luchtkwaliteit ter bescherming van mens en milieu zijn vastgesteld.

Het doel van de Wet luchtkwaliteit is het verbeteren van de luchtkwaliteit, zodat in 2015 aan de Europese eisen wordt voldaan en huidige belemmeringen voor gewenste ontwikkelingen zo veel mogelijk worden weggenomen.

De kern van de Wet is het 'Nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit'. Dit instrument wordt door de Rijksoverheid gecoördineerd en bevat de ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit 'in betekenende mate' verslechteren en maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

Projecten die 'niet in betekenende mate' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit, hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet langer afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. Hiervan is volgens de ministeriële regeling sprake bij de realisatie van woningbouwprojecten tot 500 woningen en 3,3 hectare b.v.o kantoren.

Voorliggend plan voorziet in herbestemming van een bestaand kantoorpand tot winkelruimte en 7 appartementen. Naast het gegeven dat de betreffende oppervlakten en aantallen ver onder de door het ministerie aangegeven grenswaarden blijven, kan ook een verrekening plaatsvinden ten opzichte van het huidige, intensieve gebruik. Er mag en kan dan ook gesteld worden dat het plan zodoende 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

3.2.4. Bedrijven en milieuzonering

Overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan "Centrum" geldt voor de percelen aansluitend op betreffend plangebied en aan/langs de Dorpsstraat, Markt en Kerkpad hoofdzakelijk de bestemming Detailhandel. Voor het gemeentehuis ten noorden van de Markt geldt de bestemming Maatschappelijk.

Verder geldt voor een tweetal locaties in de directe nabijheid van het plan de bestemming Horeca. Het betreft hier de locatie Dorpsstraat 43 (eethuisje Beregoed) en locatie Marktstraat 3 (restaurant De Chinese Muur).

De afstand tussen plangebied en locatie Dorpsstraat 43 (eethuisje Beregoed) bedraagt ca. 14 meter. Voor deze locatie wordt voldaan aan de afstandsnorm zoals opgenomen in de publicatie bedrijven en milieuzonering.

De afstand tussen plangebied en locatie Marktstraat 3 (restaurant De Chinese Muur) bedraagt ca. 12,5 meter. Aangezien deze locatie valt onder het activiteitenbesluit moet (ook) gekeken worden naar het mogelijk ontstaan van belemmeringen ten aanzien van de hoogte van de (geur)afvoer. Gezien het gegeven dat de bestaande bouwhoogte van de Rabobank (2^e verdieping) 9,85 meter bedraagt en zich binnen de 25 meter zone bevindt en de nieuwe gevels (binnen de 25 meter zone) niet hoger worden dan 9,85 meter, ontstaan ten opzichte van het activiteitenbesluit geen belemmeringen. Ook voor wat betreft de afstand wordt voldaan aan de afstandsnorm zoals opgenomen in de publicatie bedrijven en milieuzonering.

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

3.2.5. Externe veiligheid

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

Van de ramptypes die verband houden met externe veiligheid zijn met name ongevallen met brandbare, explosieve en/of giftige stoffen van belang. Deze ongevallen kunnen nader worden onderscheiden in ongevallen met betrekking tot:

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

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

Ook is er geen sprake van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de aangrenzende wegen dan wel de aanwezigheid van hoofdtransportleidingen. Nader onderzoek naar het aspect externe veiligheid is dan ook niet aan de orde.



uitsnede risicokaart (bron: provincie Gelderland)

3.3. Water

Algemeen

Het plan ligt op de hoek Dorpsstraat – Marktstraat (markt) en valt binnen bestaand stedelijk gebied. Het betreft de herbestemming van een bestaand kantoorgebouw naar winkels met appartementen en er vindt geen uitbreiding van het bebouwd oppervlak plaats. Het bevindt zich niet binnen enige Keurzone of binnen de zoekgebieden voor waterberging zoals deze staan weergegeven in het Streekplan.

Het plan heeft geen nadelige gevolgen voor en door (grond)water in de omgeving.

Grondwater

Het gebied ligt niet in de grondwaterfluctuatietoneelzone zoals provincie Gelderland deze heeft gedefinieerd.

In het plangebied is grondwatertrap VII* aanwezig. Het gemiddeld hoogste grondwaterpeil ligt lager dan 120 cm onder het maaiveld en het gemiddeld laagste grondwaterpeil ligt onder de 140 cm onder het maaiveld.

Ondanks de grote ruimte onder de begane grondvloer van een groot deel van het bestaande pand en het daar ontbreken van een gesloten (waterdichte) vloer is er geen sprake van wateroverlast (de betreffende ruimte werd tot voor kort nog gebruikt als archiefruimte met een vrije hoogte van circa 1,8 meter onder de begane grondvloer). Er mag dan ook geconcludeerd worden dat de grondwaterstand laag zal zijn.

Door de lage grondwaterstand zal grondwater geen overlast veroorzaken in dit plan en niet structureel worden afgevoerd. Hierdoor kan het plan "grondwaterneutraal" worden ontwikkeld.

Ingrepen voortkomend uit dit plan zullen geen bodemlagen aantasten als gevolg waarvan het grondwatersysteem verandert.

Oppervlaktewater

In de omgeving van het plangebied bevindt zich geen oppervlaktewater.

Natuur

Binnen en nabij het plangebied komt geen waterafhankelijke natuur voor.

DWA en RWA

Uitgangspunt bij uitbreidings- en (ver)bouwplannen is het infiltreren van hemelwater binnen het eigen plangebied.

Binnen het plangebied moet bergings- en infiltratiecapaciteit worden gerealiseerd voor het verwerken van een maatgevende bui T=10; 36mm neerslag (berekend over het totaal van verhard oppervlak en infiltratievoorzieningen aan het maaiveld). De overstorten vanuit de bergings- en infiltratievoorzieningen mogen niet op het rioolstelsel worden aangesloten. Bij het ontwerp van het plangebied moet rekening worden gehouden hoe er met neerslagoverstorten bij (zeer) intensieve buien wordt omgegaan.

Het plangebied zelf biedt geen mogelijkheid tot infiltratie.

In relatie tot de herinrichtingsplannen van het openbaar gebied (Markt) zullen bij uitvoering daarvan, de mogelijkheden tot afkoppeling van aangrenzende panden worden onderzocht en uitgewerkt.

Vooruitlopend daarop zal het rioleringsstelsel binnen het gebouw als een gescheiden systeem worden uitgevoerd tot buiten het gebouw. Bij uitvoering van de herinrichting kan dan, indien van toepassing, het hemelwater van betreffend plan eenvoudig worden afgekoppeld van het riool en worden aangesloten op het te realiseren infiltratiesysteem.

Procedures

Doordat dit plan kleiner dan 10 woningen is, buiten Keurzones valt, het geen HEN-water inclusief beschermingszone betreft, er niet meer dan de landelijke

afvoernorm geloosd gaat worden op oppervlaktewater, buiten de zoekgebieden voor waterberging valt, geen landgoed, weg(en), spoorlijn(en), Tracéwet, damwand(en), scherm(en), ontgrondingen et cetera betreft, valt het onder de "postzegelplannen" zoals Waterschap Veluwe die vanuit het oogpunt van de watertoets heeft gedefinieerd. Dit betekent dat voor dit plan het "standaard wateradvies" geldt.

Eventueel benodigde vergunningen worden niet met deze waterparagraaf geregeld en zullen via daarvoor bedoelde procedures verkregen moeten worden.

3.4. Ecologie

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

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

Het plangebied is gelegen tussen de EHS en Natura 2000-gebied Randmeren en Veluwe. Toetsing op de eventueel te verwachten (significant) negatieve effecten op beschermde natuurwaarden voor Natura 2000 gebied Veluwe wordt niet noodzakelijk geacht gezien de afstand tussen het plangebied en begrenzingen van EHS en Natura 2000 – gebieden. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van EHS of natura 2000-gebieden. Verder is het plangebied niet gelegen in enig ander beschermd gebied.

Vleermuizen

Gezien de leeftijd van de bebouwing, de bouwwijze en het gebruik van het pand wordt verwacht dat er zich geen verblijfplaatsen voor vleermuizen in de bestaande bebouwing bevinden.

Van veel vleermuissoorten is bekend dat zij gebruik (kunnen) maken van steeds dezelfde structuren om zich tussen verblijfplaatsen en foerageergebieden te verplaatsen. Vanwege dit traditiegetrouwe gedrag zijn dergelijke lijnvormige structuren (b.v. rijen woningen en singels) beschermd, indien zij van wezenlijk belang zijn voor het functioneren en voortbestaan van populaties en wanneer alternatieve routes ontbreken.

In bebouwd gebied kunnen vleermuizen zich echter overal verplaatsen door zich te oriënteren op de andere aanwezige bebouwing. De herbestemmingsplannen geven daarom geen aanleiding te veronderstellen dat er schade zal ontstaan aan vliegroutes van vleermuizen.

Mogelijk wordt de omgeving van het plangebied soms gebruikt door vleermuizen. Foerageergebieden genieten binnen de Flora- en faunawetgeving geen juridische bescherming, tenzij het onmisbaar is voor het voortbestaan van een populatie. Naar verwachting zal dat hier niet het geval zijn. Verder is er in de omgeving voldoende foerageerhabitat voorhanden.

Bovendien zijn de wijzigingen ten gevolge van het plan niet of nauwelijks van invloed op de geschiktheid van de omgeving als foerageergebied.

Broedvogels

Er is in het plangebied geen beplanting aanwezig waar vogels in kunnen broeden. Verder zijn er in het plangebied amper foerageermogelijkheden voor broedende vogels. Vogelsoorten als de huismus broeden in gebouwen, bijvoorbeeld onder scheefliggende dakpannen. Gezien de leeftijd van de bebouwing en de bouwwijze met gesloten gevels en dakvlakken zijn er naar verwachting geen geschikte locaties waar vogels kunnen broeden aanwezig.

3.5. Archeologie en cultuurhistorie

3.5.1. Archeologie

Gezien de leeftijd van de bebouwing (1^e fase: 1972/1973 en 2^e fase: 1987/1988), het gegeven dat het om herbestemming van bestaande bebouwing gaat en er nagenoeg geen uitbreiding (met uitzondering van enkele licht naar voren te plaatsen geveldelen / -penanten) van het pand plaatsvindt, waardoor er geen ongeroerde grondlagen worden verstoord, wordt een archeologisch onderzoek niet nodig geacht en is derhalve ook niet uitgevoerd.

3.5.2. Cultuurhistorie

Gezien de leeftijd van de bebouwing (1^e fase: 1972/1973 en 2^e fase: 1987/1988), is er geen sprake van bebouwing met cultuurhistorische waarde. Ook in de directe, aangrenzende omgeving van het plangebied bevindt zich geen bebouwing van cultuurhistorische waarde waarop de betreffende plannen van invloed kunnen zijn.

3.6. Parkeren

Nieuwbouw en/of verbouw-/herbestemmingsplannen kunnen er toe leiden dat er een verandering in de parkeerbehoefte van het onderhavige plangebied optreedt. In overleg met de gemeente Nunspeet is een berekening parkeerbehoefte opgesteld waarin een vergelijking is gemaakt tussen de bestaande en nieuwe parkeerbehoefte.

Voor de berekening is uitgegaan van de volgende kengetallen per functie:

- Kantoor met baliefunctie (Rabobank): 3,0 / 100m² BVO
- Kantoor zonder baliefunctie (Rabo): 2,0 / 100m² BVO
- Winkelruimte (beg.grond + verd.): 3,3 / 100m² BVO
- Appartementen: 1,8 / appartement

Doorrekening van de kengetallen gekoppeld aan de bestaande en nieuwe functies geeft als resultaat dat er in de nieuwe situatie een lichte toename, met 1 parkeerplaats, van de parkeerbehoefte optreedt ten opzichte van bestaand.

Voor wat betreft mogelijke knelpunten zullen tussen gemeente en initiatiefnemer nader afspraken gemaakt worden omtrent afhandeling daarvan.

De volledige berekening is als bijlage bijgevoegd.

3.7. Uitvoerbaarheid

3.7.1. maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voornemen bestaat om de omgevingsvergunning voor herbestemming van het pand te verlenen op grond van een Wabo-projectbesluit (formeel: "het afwijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wabo").

De bevoegdheid tot het nemen van een dergelijk besluit ligt bij het college van burgemeester en wethouders. Hiervoor hebben zij echter wel een verklaring van geen bedenkingen nodig van de gemeenteraad.

Na behandeling in de gemeenteraad ligt het ontwerpbesluit 6 weken ter visie waarna, bij geen zienswijzen, de omgevingsvergunning verleend kan worden.

3.7.2. economische uitvoerbaarheid

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

Tussen gemeente en initiatiefnemer zal een anterieure overeenkomst worden afgesloten waarin onder andere afspraken vastgelegd worden met betrekking tot:

- eventueel ontstane planschade;
- marktpositie te realiseren woningen.

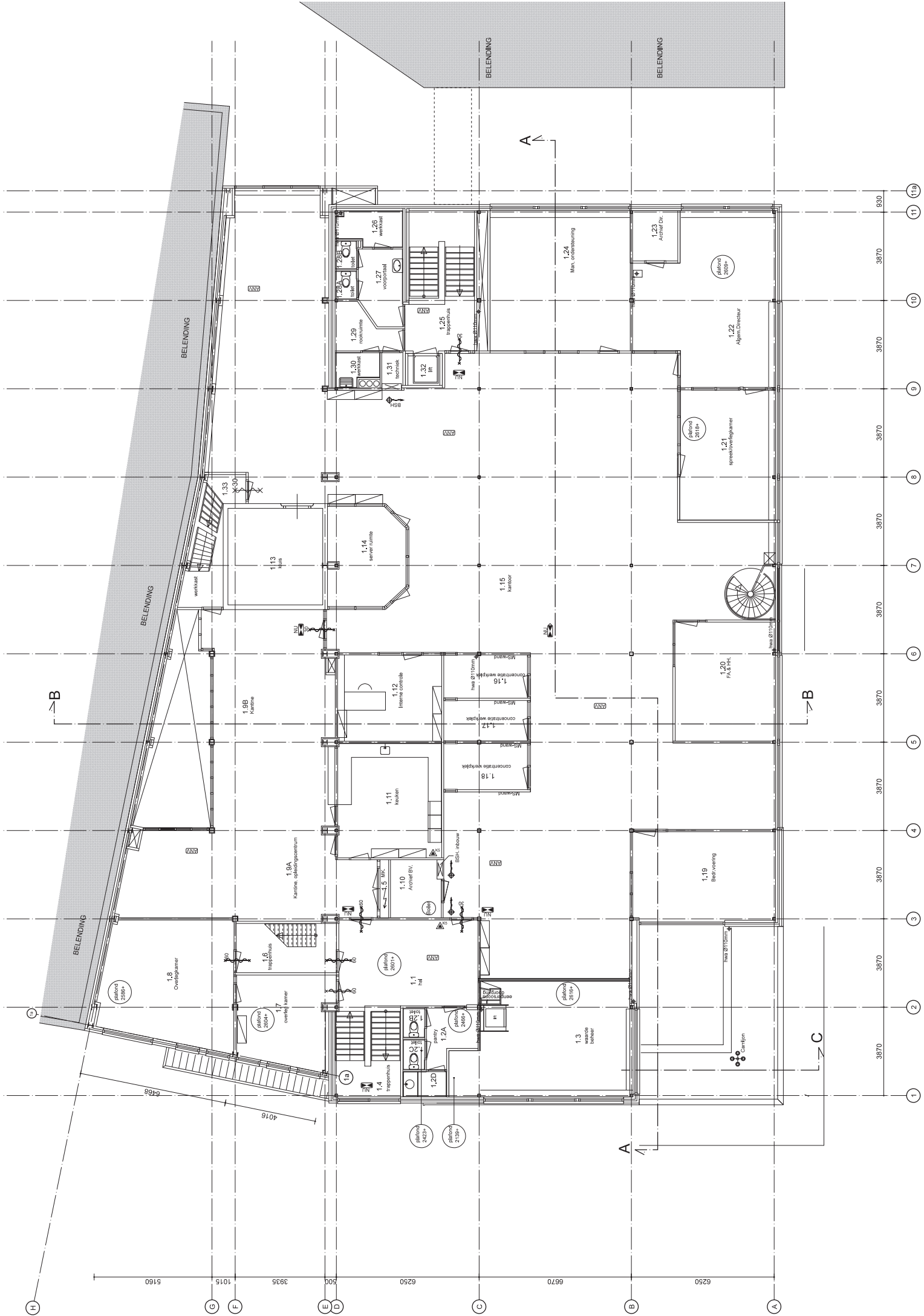
bijlagen

1. Definitief Ontwerp, blad 1114 - doo1 t/m doo5
2. Berekening parkeerbehoefte

BIJLAGE 1

DEFINITIEF ONTWERP





verdieping

Renvooi

bestaan	
zelfsluitende deur	
brandwerende deur 2-zijdig, 30/ 60 minuten	
brandwerende deur 1-zijdig	
brandweringsspaal	
algemene noodverlichting	
nooduitgang	
nooduitgang (richting)	
uitgang	



Slaa + van Asselt architecten BNA
Nieuwsteeg 25
8071 GS Nunspeet
T +31 (0)15 251503
info@slaavanaselt.nl
www.slaavanaselt.nl

OPDRACHTGEVER
BRIVEC BV

PROJECT
verbouw pand
aan de Dorpsstraat 38
te Nunspeet

ONDERZEEL
bestektekening

PROJECTLEIDING
RM
GEMIDDELD

SCHAL
1:100

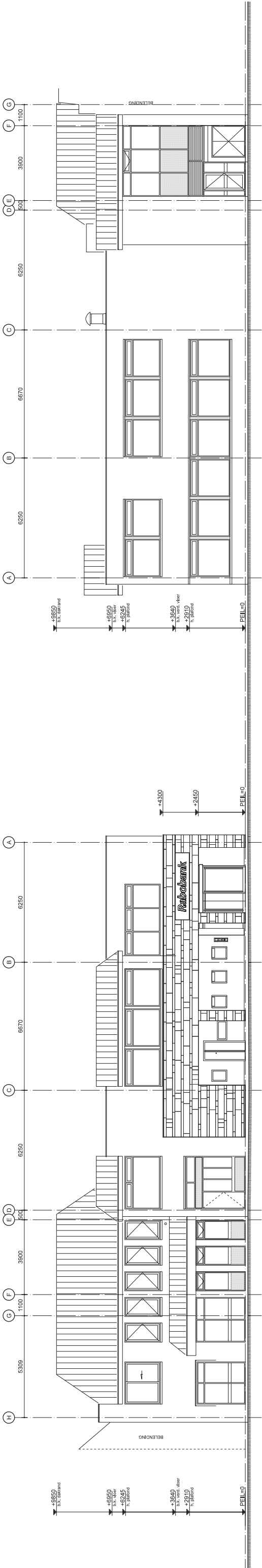
FORMAAT
A1 (841x594)

TEKENING
1e verdieping BESTAAND

TEKENINGNUMMER

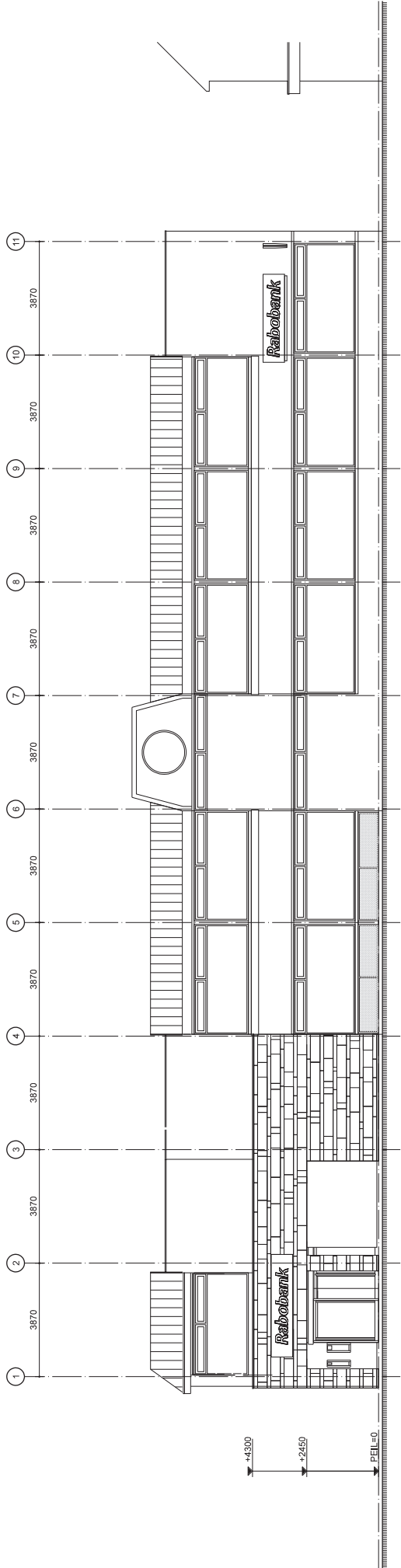
1114

ba03



Vorgevel

Achtergevel



Rechterzijgevel

materiaal en kleuren:

nr.	omschrijving	materiaal
01	restbevak	bestand
02	buiter kozijnen	bestand
03	tourneet	aluminium
04	buiter pui	aluminium
05	gevelbekleding	Belgisch hardsteen
06	buiterplaat	waterbestendig multiplex
07	apparaatwand	gepofijnt massacomposiet tegel

kleur
geelgroenbruin
antraciet grijs
antraciet grijs
antraciet grijs
blauw grijs
blauw grijs
wit
glanzend zwart



Slaa + van Asselt architecten BNA

Nieuwsteeg 25
8071 GS Nunspeet
T +31 (0)15 251823
P +31 (0)15 251823
info@slaavanaselt.nl
www.slaavanaselt.nl

OPDRACHTGEVER:
BRIVEC BV

PROJECT:
verbouw pand
aan de Dorpsstraat 38
te Nunspeet

ONDERZEEL:
bestektekening

PROJECTLEIDING:
RM
GEMIDDELD

DATUM:
7/7/77

SCHAL:
1:100

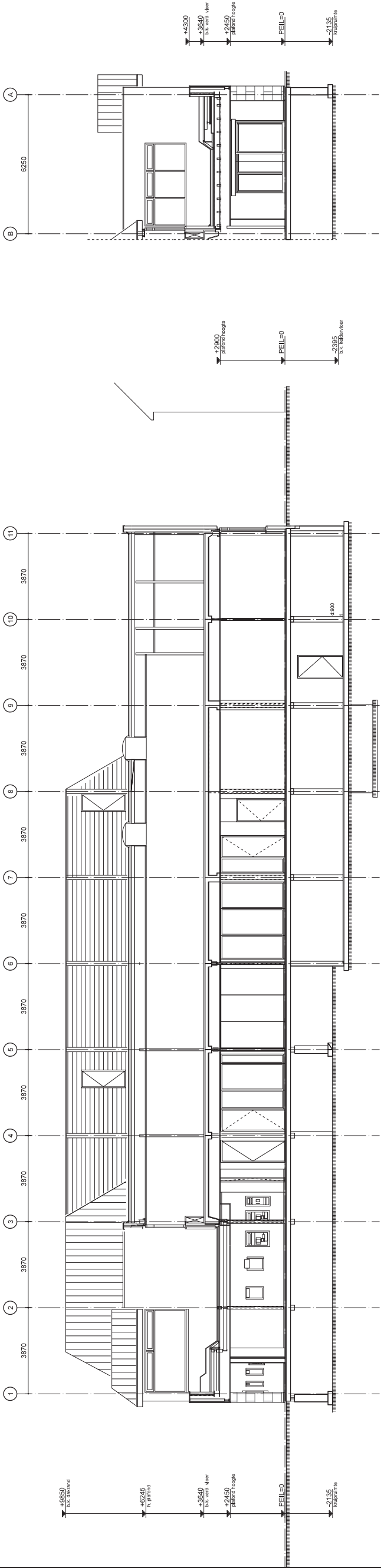
FORMAAT:
A1 (841x594)

TEKENING:
gevels BESTAAND

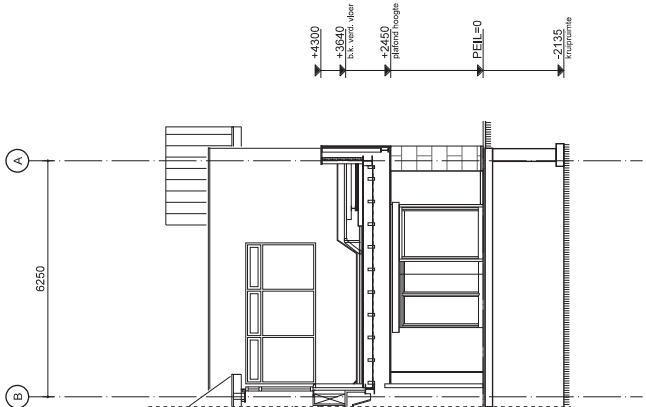
TEKENINGNUMMER:

1114

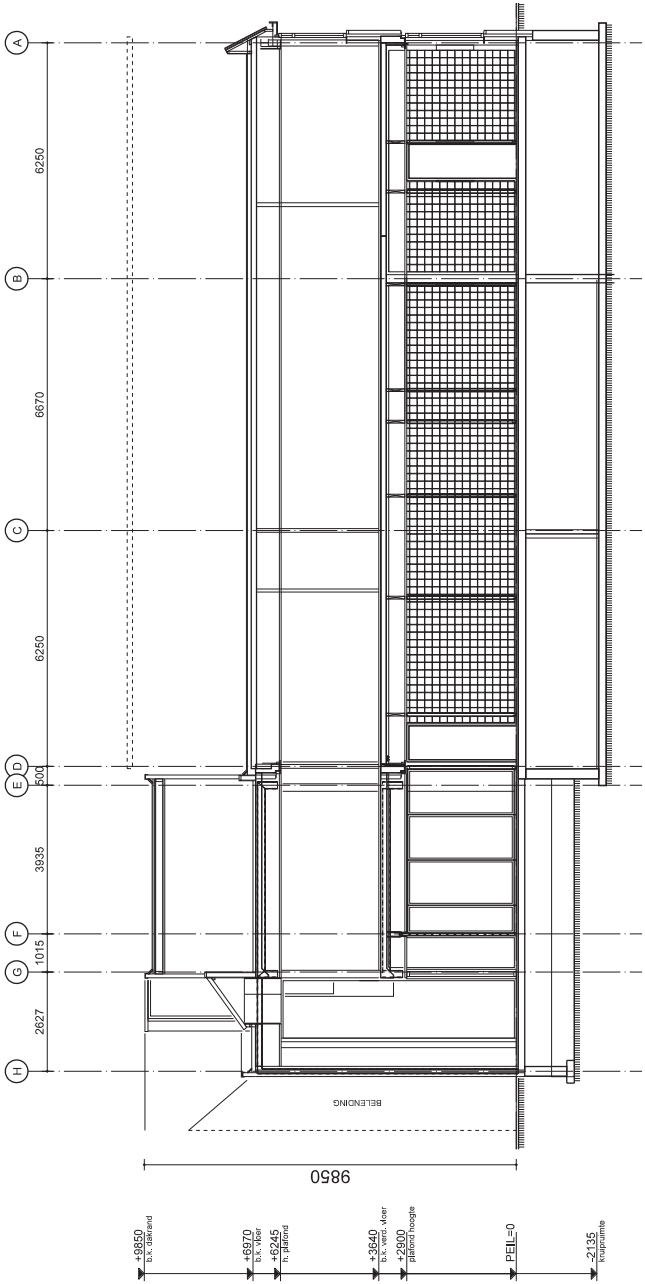
ba05



Doorsnede A-A

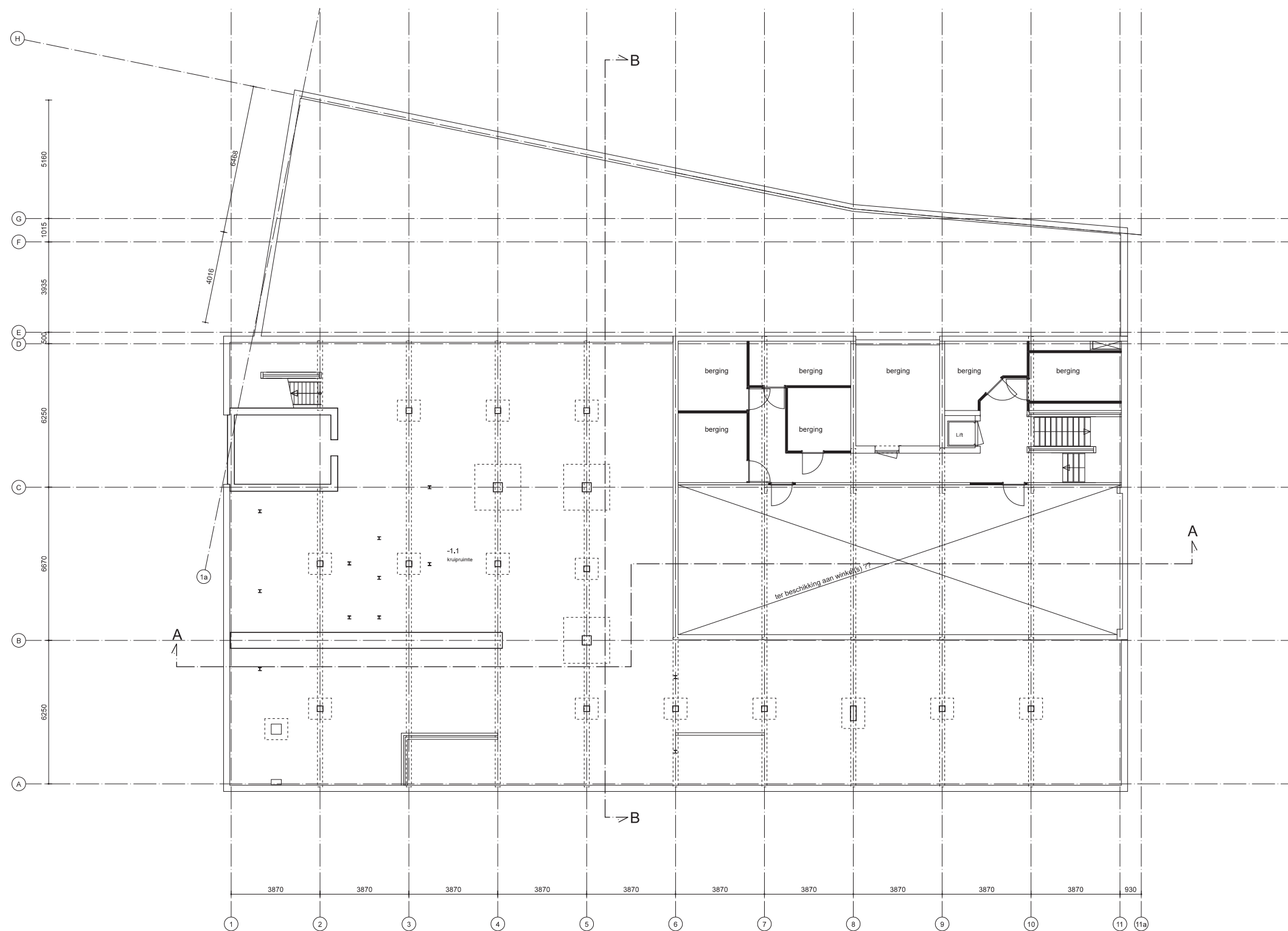


Doorsnede C



Doorsnede B-B





kelder



Industrieweg 75
8071 CS Nunspeet
tel 0341 251903
fax 0341 251929
info@slaavanasst.nl
www.slaavanasst.nl

OPDRACHTGEVER:
BRIVEC BV

PROJECT:
verbouw pand
aan de Dorpsstraat 38
te Nunspeet

ONDERDEEL:
Definitief Ontwerp

PROJECTLEIDING:
DATUM:
14-10-2011

GETEKEND:
gva
GEWILZIGD:

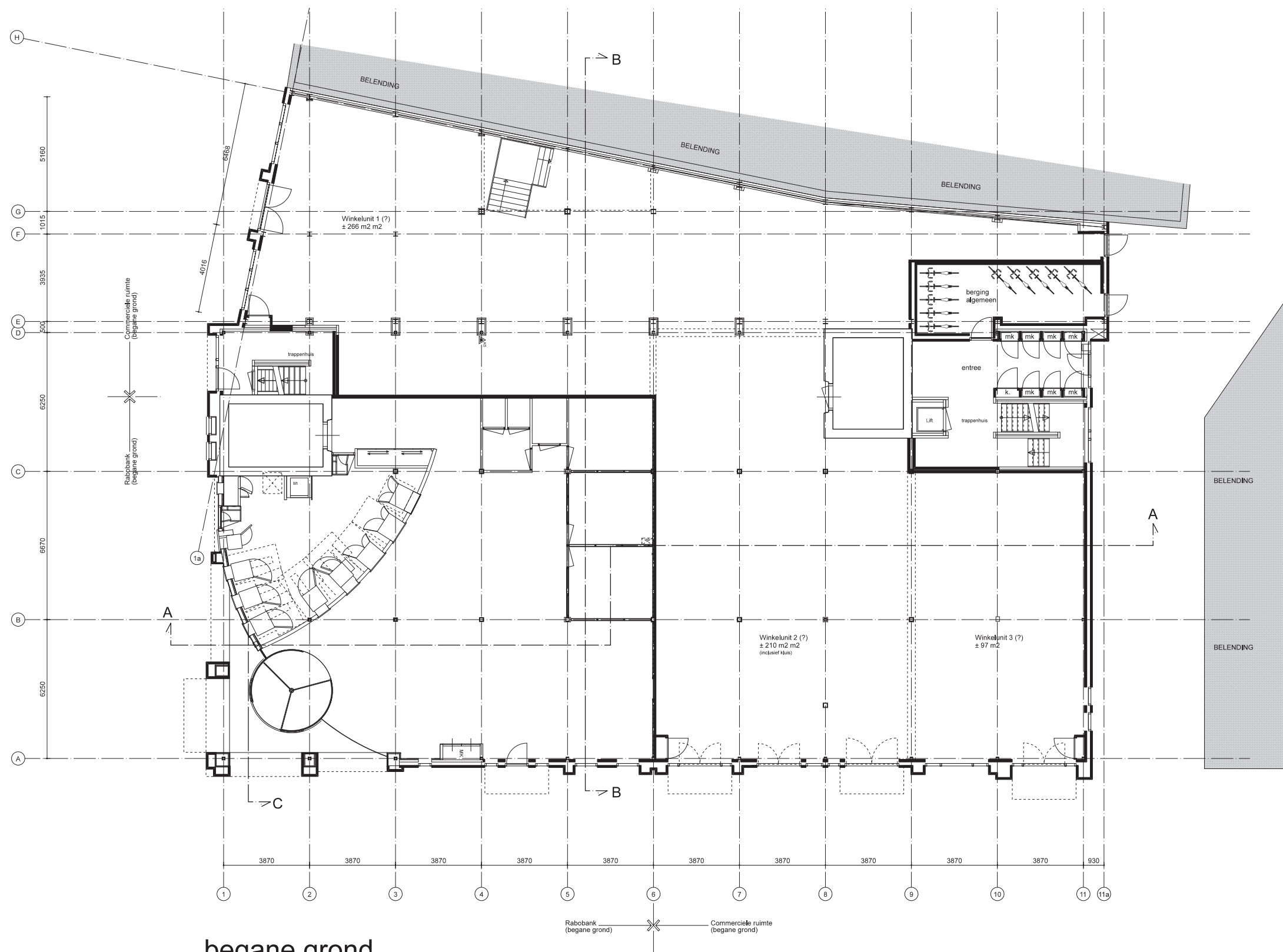
SCHAAL:
1:100

FORMAAT:
A1 (841x594)

TEKENING:
kelder
CONCEPT

PROJEKTR.:
1114

TEKENINGNUMMER:
do01



begane grond



Slaa + van Asselt architecten BNA

Industrieweg 75
8071 CS Nunspeet
tel 0341 251903
fax 0341 251929
info@slaavanasselt.nl
www.slaavanasselt.nl

OPDRACHTGEVER:
BRIVEC BV

PROJECT:
verbouw pand
aan de Dorpsstraat 38
te Nunspeet

ONDERDEEL:
Definitief Ontwerp

PROJECTLEIDING:
DATUM:
14-10-2011

OETEKEND:
gva
GEWILZIGD:

SCHAAL:
1:100
FORMAAT:
A1 (841x594)

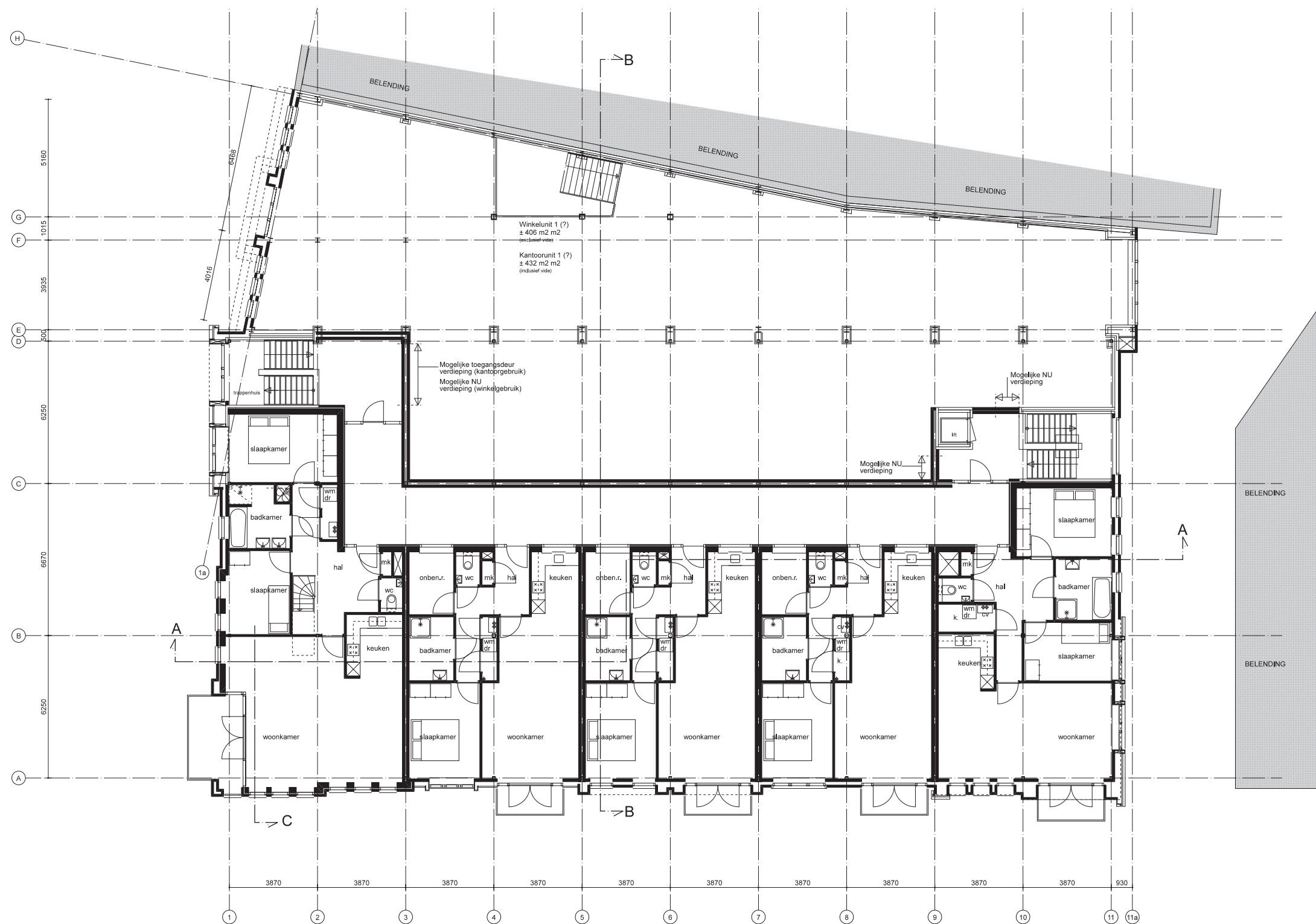
TEKENING:
begane grond
CONCEPT

PROJEKTRN:

TEKENINGNUMMER:

1114

do02



verdieping



Slaa + van Asselt architecten BNA

Industrieweg 75
8071 CS Nunspeet
tel 0341 251903
fax 0341 251929
info@slaavanasst.nl
www.slaavanasst.nl

OPDRACHTGEVER:
BRIVEC BV

PROJECT:
verbouw pand
aan de Dorpsstraat 38
te Nunspeet

ONDERDEEL:
Definitief Ontwerp

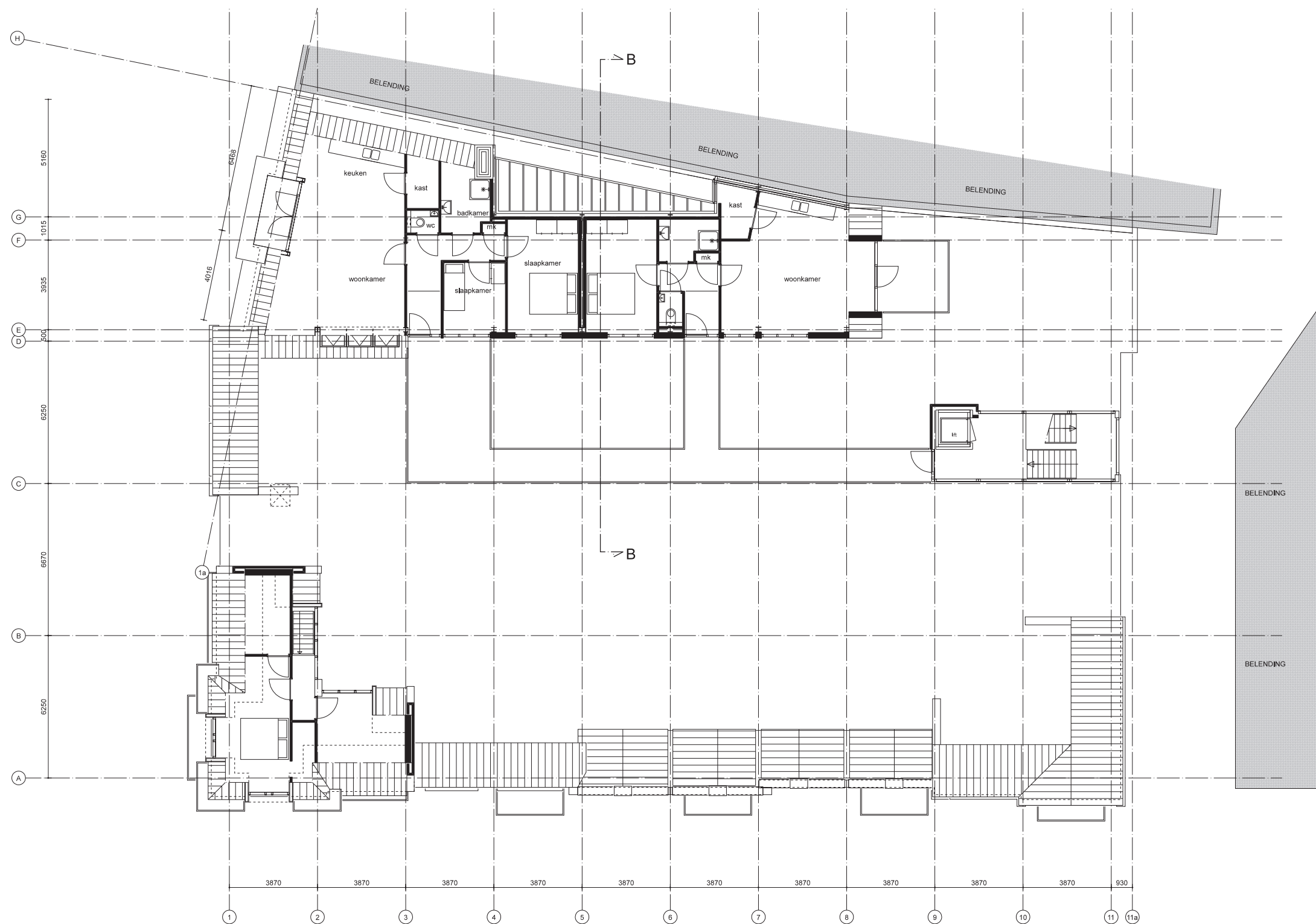
PROJECTLEIDING: gva
DATUM: 14-10-2011
SCHAAL: 1:100
FORMAAT: A1 (841x594)

TEKENING:
1E verdieping
CONCEPT

PROJEKTR.: TEKENINGNUMMER:

1114

do03



zolder



Industrieweg 75
8071 CS Nunspeet
tel 0341 251903
fax 0341 251929
info@slaavanasst.nl
www.slaavanasst.nl

OPDRACHTGEVER:
BRIVEC BV

PROJECT:
verbouw pand
aan de Dorpsstraat 38
te Nunspeet

ONDERDEEL:
Definitief Ontwerp

PROJECTLEIDING:
DATUM:
14-10-2011

OETEKEND:
gva
GEW. ZIGD:

SCHAAL:
1:100

FORMAAT:
A1 (841x594)

TEKENING:
2E verdieping
CONCEPT

PROJEKTR.:
1114

TEKENINGNUMMER:
do04

BIJLAGE 2

BEREKENING PARKEERBEHOEFTE



Slaa
+
van Asselt
architecten
BNA

BEREKENING PARKEERBEHOEFTE DORPSSTRAAT 38

project: Herbestemming voormalige Rabobank.

PARKEERBEHOEFTE

Onderdeel:	Opp./aantal:	CROW norm:	bez.aandeel:	pp part.:	pp openb.:	TOTAAL:
BESTAAND SITUATIE						
Rabobank						
kantoor + baliefunctie	ca. 1.130 m2	3 / 100m2 BVO	20%	27	7	34
kantoor	ca. 1.026 m2	2 / 100m2 BVO	5%	20	1	21
Oppervlakten:						
kelder:	ca. 250 m2	(functie: berging)				
begane grond:	ca. 1.020 m2	(functie: kantoor)				
1e verdieping	ca. 972 m2	(functie: kantoor)				
2e verdieping	ca. 164 m2	(functie: kantoor)				
totaal:	ca. 2.406 m2					
opm.1: oppervlak kantoor	ca. 2.156m2, berging 250m2					
opm.2: ca. 50-55% met baliefunctie,	ca. 45-50% zonder baliefunctie					
Parkeerbehoefte bestaand:						55

NIEUWE SITUATIE

Rabobank	ca. 221 m2	3 / 100m2 BVO	20%	5	2	7
opm.1: functie --> kantoor met baliefunctie						
opm.2: oppervlak betreft functionele bankwinkel						
Winkel begane grond	ca. 637 m2	3,3 / 100m2 BVO	85%	3	18	21
(oppervlakte is exclusief ca. 134 m2 berging in kelder!)						
Winkel verdieping	ca. 434 m2	3,3 / 100m2 BVO	85%	2	13	15
Appartementen	7 st.	1,8 / app.	0,5 / app	9	4	13
Parkeerbehoefte nieuw:						56

OPMERKING:

- 1.: BVO oppervlakten zijn maten gemeten van tekeningen.
- 2.: Kelder (bergruimte) bestaand - nieuw valt tegen elkaar weg.

Nunspeet, 04 november 2011