

TOELICHTING uitwerkingsplan Molenbeek Molenweg in Nunspeet

1. Inleiding

1.1 Algemeen

Voor het perceel Molenweg ong. in Nunspeet moet het bestemmingsplan uitgewerkt worden om de bouw van een woning mogelijk te maken. Het perceel ligt in het bestemmingsplan *Molenbeek* en heeft daarin de bestemming Wonen – uit te werken. Op dit moment heeft het perceel geen huisnummer. De definitieve nummertoeewijzing voor het perceel gebeurt bij de omgevingsvergunning.

Dit plan voorziet in de wijziging van de bestemming Wonen – uit te werken naar de bestemming Wonen.

1.2 Ligging

Het perceel ligt in het bestemmingsplan *Molenbeek*. Het desbetreffende perceel is weergegeven in onderstaande afbeelding.



Afbeelding 1: situering



Afbeelding 2: aanzicht perceel

1.3 Moederplan

Het bestemmingsplan op basis waarvan het plan wordt uitgewerkt, is het bestemmingsplan *Molenbeek*. De gemeenteraad van Nunspeet heeft dit bestemmingsplan vastgesteld op 25 juni 2009.

1. Artikel 15.2 van het bestemmingsplan *Molenbeek* (Uitwerkingsregels) geeft de regels waaraan de uitwerking moet voldoen.
2. Het desbetreffende perceel ligt in de Vrijwaringszone – molenbiotop. Artikel 19 (Algemene aanduidingsregels) geeft aan dat bij het bepalen van de maximum bouwhoogte van de woning een bepaalde formule moet worden gehanteerd.

2. Toetsing voorwaarden

2.1 Algemeen

Voor het ruimtelijk relevante beleid wordt verwezen naar het bestemmingsplan *Molenbeek*, waarbinnen de uitwerking mogelijk is gemaakt. De toetsing is daarom beperkt tot de voorwaarden die zijn gesteld in het moederplan. In de volgende paragrafen wordt ingegaan op deze voorwaarden.

2.2 Uitwerkingsregels

In het bestemmingsplan *Molenbeek* geeft artikel 15.2 de uitwerkingsregels waaraan voldaan moet worden. Voor dit plan is van belang dat de parkeernorm van twee parkeerplaatsen per woning wordt aangehouden. Aan de overige voorwaarden is voldaan.

2.3 Vrijwaringszone – molenbiotoop

Artikel 19 van het bestemmingsplan *Molenbeek* geeft de formule voor het bepalen van de maximale bouwhoogte van de woning.



Afbeelding 3: hoogtes vrijwaringszone molenbiotoop

3. Uitvoerbaarheid

Wat betreft de (milieu)aspecten zijn geluid, bodem en water hier van belang.

3.1 Geluid

Op de Molenweg geldt voor dit gedeelte een maximumsnelheid van 30 km/uur. Uit het moederplan blijkt dat alle woningen voldoen aan de voorkeurgrenswaarde, er hoeven geen hogere waarden te worden aangevraagd. De voorgestelde verkaveling van het plan *Molenbeek* in Nunspeet voldoet derhalve aan de grenswaarden zoals gesteld in de Wet geluidhinder.

3.2 Bodem

Op 7 juli 2016 is op dit perceel een bodemonderzoek uitgevoerd, in de vorm van een verkennend en een nader onderzoek. Er is divers materiaal, zoals hout, puin en glas, in de boringen aangetroffen. Daarnaast is de waarde met zink rondom boring 8 boven de interventiewaarde aangetroffen. Vanwege de omvang daarvan mag het met een saneringsplan onder de bevoegdheid van de gemeente gesaneerd worden. Het overige bodemvreemd materiaal moet ontgraven en afgevoerd worden. Voor de kwaliteit van het ondiepe grondwater wordt verwezen naar het bodemonderzoek uit 2006, en krijgt daarom een gebruiksbepijking krijgen in verband met consumptie. Voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden moet de koper van het perceel een bodemsanering laten uitvoeren door een erkend bedrijf onder milieukundige begeleiding. Ook moeten de bodemvreemde materialen zijn verwijderd voordat met de bouwwerkzaamheden begonnen wordt.

3.3 Water

Het plangebied ligt in de grondwaterfluctuatietone van het Veluwemassief, wat betekent dat er een verhoogd risico op het optreden van grondwateroverlast is. Hierdoor is het niet mogelijk om zonder ophogen te bouwen. Dit ophogen wordt in overleg met de gemeente en de eigenaar van het perceel geregeld.

4. Procedure en terinzagelegging

In overeenstemming met de gemeentelijke inspraakverordening wordt voor zogenoemde postzegelplannen geen afzonderlijke inspraak gevoerd. Het uitwerkingsplan wordt daarom zonder inspraak als ontwerp ter inzage gelegd. Met de provincie Gelderland is geen vooroverleg gevoerd, omdat het bestemmingsplan *Molenbeek*, waar dit plan een uitwerking van is, in een eerder stadium door de provincie beoordeeld is.