

bestemmingsplan

Nunspeet-Kom

gemeente Nunspeet

27 november 2008

projectnummer 60928.01

NL.IMRO.0302.BP01005-301-

INHOUD

TOELICHTING

1	INLEIDING	1
1.1	AANLEIDING	1
1.2	LIGGING PLANGEBIED	1
1.3	GELDENDE BESTEMMINGSPLANNEN	2
1.4	OPZET VAN HET BESTEMMINGSPLAN	2
2	HET PLAN	3
2.1	HISTORIE PLANGEBIED	3
2.2	RUIMTELIJKE STRUCTUUR	3
2.3	BEHEER VAN DE BESTAANDE RUIMTELIJKE SITUATIE	5
2.4	ONTWIKKELINGEN	8
3	HAALBAARHEID VAN HET PLAN	9
3.1	INLEIDING	9
3.2	BELEID	9
3.3	MILIEUASPECTEN	11
3.4	WATER	13
3.5	CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE	16
3.6	FLORA EN FAUNA	17
3.7	VERKEER EN PARKEREN	17
3.8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	17
3.9	HANDHAAFBAARHEID	17
4	WIJZE VAN BESTEMMEN	19
4.1	ALGEMENE PLANSYSTEMATIEK	19
4.2	DE BESTEMMINGEN	20
5	DE PROCEDURE	24
5.1	INSPRAAK	24
5.2	OVERLEG	24
5.3	ZIENSWIJZEN	24

BIJLAGEN (SEPARAAT)

- inspraakverslag
- zienswijzennota

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

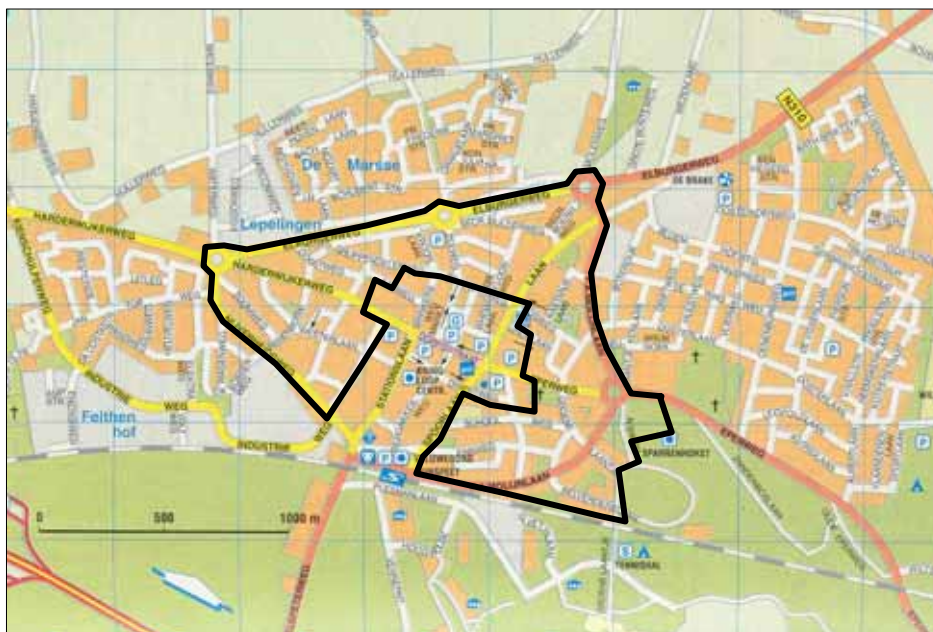
De gemeente Nunspeet heeft besloten de bestemmingsplannen voor een groot deel van de kern Nunspeet te herzien. Aanleiding hiertoe is dat de geldende bestemmingsplannen voor dit gebied gedateerd zijn en er diverse bestemmingsplansystematieken worden gehanteerd. De huidige plannen vormen geen actueel beleidskader meer en zijn gebaseerd op de destijds geldende inzichten voor wat betreft de regelgeving.

Binnen de gemeente Nunspeet bestaat de wens de vele huidige geldende plannen te vervangen door enkele nieuwe plannen met één systematiek. Dit komt de rechtsgelijkheid en werkbaarheid ten goede en maakt handhaving beter mogelijk. Het streven is om door middel van een integrale herziening uniformiteit in de voorschriften en wijze van bestemmen aan te brengen.

Het bestemmingsplan “Nunspeet-Kom” is een zogenaamd beheersplan. Dat wil zeggen dat het is gericht op het behouden en beheren van de bestaande ruimtelijke situatie. Nieuwe ontwikkelingen worden alleen incidenteel mogelijk gemaakt. Verder zijn kleinschalige ontwikkelingen binnen de bestaande functies mogelijk voor zover zij passen binnen de geformuleerde beleidslijnen. Het betreft hier bijvoorbeeld uitbreiding van de bestaande bebouwing, het bouwen van aan- en bijgebouwen, het mogelijk maken van aan huis gebonden beroepen en het (her)inrichten van de openbare ruimte.

1.2 LIGGING PLANGEBIED

De begrenzing van het plangebied wordt globaal gevormd door de Elburgerweg aan de noordzijde, de F.A. Molijnlaan aan de oostzijde, de spoorlijn Zwolle-Amersfoort aan de zuidzijde en de Nijverheidsweg aan de westzijde. Onderstaand kaartfragment toont de globale ligging van het plangebied.



globale ligging en begrenzing plangebied

1.3 GELDENDE BESTEMMINGSPLANNEN

Voorliggend plan herziet alle bestemmingsplannen die van kracht zijn in het plangebied alsmede alle partiële herzieningen, uitwerkingen en wijzigingen op die plannen alsmede alle gevoerde vrijstellingen ex artikel 19 WRO.

1.4 OPZET VAN HET BESTEMMINGSPLAN

Het bestemmingsplan bestaat uit een plankaart, voorschriften en deze toelichting. De toelichting is opgebouwd uit vijf hoofdstukken en één bijlage. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 “het plan” binnen het beheerskader aangegeven hoe het plangebied ruimtelijk-juridisch beheerst wordt en welke planologische afwegingen hieraan ten grondslag liggen. In hoofdstuk 3 wordt de haalbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond voor wat betreft het hogere overheidsbeleid, milieuaspecten, water, archeologie, ecologie en economische uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 4 volgt de wijze van bestemmen, waarin uiteen wordt gezet hoe het in hoofdstuk 2 beschreven plan juridisch is vertaald naar de plankaart en de voorschriften. Ten slotte komen in het vijfde en laatste hoofdstuk de resultaten van inspraak en overleg aan de orde.

2 HET PLAN

2.1 HISTORIE PLANGEBIED

De eerste bebouwing van Nunspeet is als een lint langs de Bovenweg (thans Harderwijkerweg – Hullerweg – Bovenweg) ontstaan. De Bovenweg was de doorgaande oost-west verbinding. Deze oost-west verbinding ligt op de 5 m+ NAP, hetgeen betekende dat men geen last had van hoog water van de Zuiderzee.

De kern Nunspeet is enkele honderden meters in zuidelijke richting ontstaan. De eerste bebouwing is gevestigd aan de Laan en de Dorpsstraat, rondom de kerk. De bebouwing heeft zich in de loop van de 18^e, 19^e tot halverwege de 20^e eeuw rondom deze kern ontwikkeld.

De doorgaande route liep toen door het dorp over de Laan, de Dorpsstraat via de Harderwijkerweg. In 1830 is de Zuiderzeestraatweg aangelegd en in 1920 gedeeltelijk verlegd, zodat het doorgaande verkeer niet meer door de kern van Nunspeet ging, maar over de huidige Elburgerweg.

Ten zuiden van deze weg is tot begin tachtiger jaren van de 20^e eeuw gebouwd aan nieuwe woonwijken en een bedrijventerrein.

In het zuidoostelijke deel van het plangebied is het parkachtige villagegebied in de bosrijke setting ontstaan tussen 1860 en 1940. Door dit gebied loopt de belangrijke doorgaande weg de F.A. Molijnlaan, die in 1906 is aangelegd en toen aangeduid werd als Grote Weg. Deze weg loopt als een groene ader door het villagegebied. In 1863 is de spoorlijn aangelegd.

Na de Tweede Wereldoorlog is de woonwijk met vrijstaande woningen aangevuld.

2.2 RUIMTELIJKE STRUCTUUR

bebouwingsstructuur

Het plangebied is opgebouwd uit verschillende bebouwingsstructuren. Het gebied aan de noord- en westzijde van het centrum herbergt nog veel karakteristieke bebouwing, vooral bestaande uit (half-)vrijstaande bebouwing aan historische linten/invalswegen zoals de Zeeweg, de Laan, de Dorpsstraat, de Eperweg, de Spoorlaan, de Stationslaan en de Harderwijkerweg.

De hoofdmassa van de bebouwing is in het algemeen eenvoudig van opzet en afgedekt met een (fors) pannendak. De nokrichting is voornamelijk evenwijdig aan de weg gesitueerd, maar staat in sommige gevallen daar haaks op. Bebouwing in rijenwoningen is minimaal aanwezig en voornamelijk geconcentreerd aan de Nijverheidsweg, alsmede in het gebied rond de Secr. Mulderweg – Weth. Van Olstweg.

Kenmerkend voor het parkachtige woongebied aan de zuidoostzijde van het plangebied is de ruime opzet van de verkaveling. De bebouwing bestaat met name uit vrijstaande villa's en bungalows. De monumentale villa's worden gekenmerkt door compacte hoofdmassa's met daar omheen forse groene erven. Door het eveneens groene karakter van de openbare ruimte lopen privé-erven en openbare ruimte in elkaar over en zijn er geen of nauwelijks duidelijke of scherpe overgangen.

groenstructuur

Het groene karakter van het plangebied wordt met name bepaald door het parkachtige gebied aan de zuidoostzijde (het gebied tussen de F.A. Molijnlaan, Spoorlaan en Laan). De vele bomen, tuinen, parkjes en groenzones zijn elementen die bijdragen aan het groene karakter. De gebogen lanen in dit gebied, alsmede de merendeels vrijstaande woningen verhogen het parkachtige karakter. Tussen de bouwmassa's van de vrijstaande woningen is het groen op de achtererven goed waarneembaar. De erven hebben een groen karakter met soms forse bomen. Voor het gebied ten westen van het centrum geldt dat dit qua groenstructuur enigszins soberder van karakter is, maar ook hier geldt dat de bomenrijen langs de wegen en de bomen op de erven wezenlijk onderdeel uitmaken van de belevingswaarde van de kern Nunspeet.

verkeersstructuur

Binnen het plangebied vallen de Elburgerweg en het gedeelte van de Eperweg ten oosten van de F.A. Molijnlaan onder de wegen met de functie ontsluitingsweg. Deze wegen hebben een belangrijke verkeersfunctie en dragen dan ook zorg voor de bereikbaarheid van de kern Nunspeet en de afwikkeling van eventueel doorgaand verkeer. De Harderwijkerweg, de Nijverheidsweg en de F.A. Molijnlaan hebben de functie gebieds-toegangsstraat. Dit zijn de wegen die naast de verblijfsfunctie ook een verdeel- en verzamelfunctie hebben van in dit geval het verkeer van en naar het centrum van de kom Nunspeet. Te allen tijde moet uit het wegprofiel en wegbeeld wel duidelijk blijken dat de verblijfsfunctie centraal staat. De Stationslaan, de Laan en de Eperweg (ten westen van de F.A. Molijnlaan) en alle andere niet genoemde wegen hebben een functie van erftoegangsstraat. Deze wegen hebben de functie erftoegangsstraat. Dit zijn wegen met “de sterkste” verblijfsfunctie waarbij in principe op dit wegtype alleen verkeer voorkomt met de bestemming aan of nabij die weg. De verkeersintensiteiten liggen dan ook laag. Aan de zuidoostzijde wordt het plangebied begrensd door de spoorverbinding Zwolle-Amersfoort.

functionele structuur

woonfunctie

De voornaamste functie in het plangebied is de woonfunctie. De woonfunctie wordt met name gevormd door eengezinswoningen in de vorm van vrijstaande, half-vrijstaande of aaneengebouwde woningen. Gestapelde woningbouw is sporadisch aanwezig, bijvoorbeeld aan het Meester Meijerplein en op de kop van de Dokter Husinghlaan. Het gaat hier echter om gestapelde woningbouw in 2 à 3 lagen en soms met penthouse, hetgeen aansluit op het dorpsbeeld.

voorzieningen

Omdat het plangebied het centrumgebied van Nunspeet omringt en tevens verschillende (historische) uitvalswegen herbergt, zijn er verspreid over het plangebied verschillende voorzieningen aanwezig. Met name langs de Laan zijn meerdere dienstverlenende- en detailhandelszaken gevestigd, zoals een supermarkt, een schoenenzaak, een verzekeringsmaatschappij en een notaris. Ook aan andere historische linten zijn meerdere voorzieningen tussen de woonhuizen gelegen, zoals aan de Eperweg (advocatenkantoor, verzekeringskantoor), de Harderwijkerweg (enkele restaurants, zorgcentrum), de Elbur-

gerweg (zorgcentrum, muziekschool). Hierdoor biedt het plangebied zowel ruimte aan detailhandel, dienstverlening/kantoren, horeca als maatschappelijke voorzieningen. Gezien de ligging van het plangebied direct rond het centrumgebied, zullen veel bewoners mede gebruik maken van de voorzieningen die het centrum biedt.

bedrijvigheid

Binnen het plangebied komt enige bedrijvigheid voor. Het betreft hier met name kleinschalige bedrijvigheid zoals een wasserij en een taxibedrijf.

2.3 BEHEER VAN DE BESTAANDE RUIMTELIJKE SITUATIE

Het bestemmingsplan "Nunspeet-Kom" is gericht op het behoud en beheer van de bestaande ruimtelijke en stedenbouwkundige structuur in het plangebied. Het plan voorziet in zeer geringe mate in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen doch dit heeft geen gevolgen voor de bestaande structuur. Binnen bestaande functies worden in meer of mindere mate mogelijkheden geboden voor veranderingen ten aanzien van het gebruik of de bebouwing. Onderstaand worden deze mogelijkheden per functie beschreven. Indien en voor zover zich binnen de planperiode van het bestemmingsplan "Nunspeet-Kom" (circa 10 jaar) alsnog nieuwe ontwikkelingen aandienen, zal op dat moment bezien moeten worden of daarvoor een afzonderlijke herziening van het bestemmingsplan kan worden gemaakt dan wel een vrijstelling kan worden verleend.

wonen en aan huis gebonden beroepen en bedrijven

De woonfunctie is de overheersende functie in het plangebied "Nunspeet-Kom". Het bestemmingsplan is er op gericht de bestaande woningen te behouden. Wijziging van de woonfunctie in een andere functie is daarom niet toegestaan. Binnen het plangebied is ruimte voor het toevoegen van woningen. Deze toevoeging vloeit voort uit reeds aanwezige mogelijkheden binnen het vigerend plan. Anderzijds zijn er toezeggingen gedaan en zijn enkele gebiedjes anders in ontwikkeling gebracht of worden gebracht dan in het verleden is bedoeld.

Bestaande woningen kunnen worden uitgebreid of veranderd binnen stedenbouwkundig aanvaardbare grenzen. Voor een meer uitgebreide toelichting op de bebouwingsmogelijkheden wordt verwezen naar hoofdstuk 4 (wijze van bestemmen).

In elke woning zijn na vrijstelling praktijkruimten toegestaan. Dit omdat hiermee tegemoet wordt gekomen aan de wens van velen om ook thuis enige activiteiten/werkzaamheden te ontplooiën, of om op deze manier een eerste start te maken met een eigen bedrijf. Daarnaast levert het toestaan van bescheiden praktijkruimten in een woonwijk levendigheid op, hetgeen ten goede komt aan de leefbaarheid van de wijk.

Van een praktijkruimte is sprake wanneer een niet voor bewoning bestemd gebouw of deel van een gebouw uitsluitend dienstbaar is aan de uitoefening van een vrij beroep, zoals dat van accountant, advocaat, architect, arts of kunstenaar. Detailhandel is uitdrukkelijk niet toegestaan.

Van een praktijkruimte kan verder uitsluitend sprake zijn indien de woonfunctie de overheersende functie in de woning blijft. Om dat te waarborgen mag de gezamenlijke vloeroppervlakte van praktijkruimten bij eenzelfde woning niet meer bedragen dan 50% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de woning en bijbehorende gebouwen, en ten hoogste 75 m².

Ten aanzien van andere beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten, dan vrije beroepsactiviteiten, is het bestemmingsplan meer terughoudend. Bedrijvigheid hoort in beginsel niet thuis in een overwegende woonomgeving. Daarom kunnen alleen kleinschalige bedrijfjes met een geringe ruimtelijke en milieuhygiënische uitstraling worden toegelaten als aan huis gebonden bedrijf in een woning of in een bijbehorend bijgebouw. Het gaat dan om bedrijfjes behorende tot ten hoogste categorie 1 uit de staat van bedrijfsactiviteiten, zoals is opgenomen in de bijlage, of hiermee gelijk te stellen bedrijvigheid. Dergelijke bedrijfjes kunnen in beginsel inpasbaar zijn in een woonwijk. Detailhandel, horeca en andere bedrijfsactiviteiten die in geen geval wenselijk zijn, zijn echter uitgesloten. Voorts geldt ook voor aan huis gebonden bedrijven dat deze ondergeschikt dienen te zijn aan de woonfunctie en dat voorzien dient te worden in parkeergelegenheid op eigen terrein. De bedrijfsruimte mag maximaal 25% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de woning met bijbehorende gebouwen beslaan, met een absoluut maximum van 45 m².

Om het karakter van de omgeving niet aan te tasten is buitenopslag niet toegestaan en mogen, behoudens in- en uitladen, geen bedrijfsmatige activiteiten in de openbare ruimte rond het bedrijf plaatsvinden. Om de inpasbaarheid in de omgeving te waarborgen zijn deze activiteiten pas toegestaan nadat een vrijstelling is verkregen. Bij het vrijstellingsbesluit wordt gedetailleerd gekeken naar de gevraagde activiteit in relatie tot de feitelijke omgeving.

bedrijfswoningen

In de bestemmingen “dienstverlening”, “gemengd” en “horeca” zijn bedrijfswoningen toegestaan (één bedrijfswoning per bedrijf, tenzij anders vermeld). Voor bedrijfswoningen is een maximale inhoud van 600 m³ toegestaan.

Ook binnen de bedrijfsbestemming zijn bedrijfswoningen toegestaan, tenzij anders vermeld. Ook deze zijn in de huidige situatie reeds aanwezig.

Binnen de bestemming ‘maatschappelijke voorzieningen’ komt één bedrijfswoning voor. In de voorschriften is dan ook bepaald dat binnen deze bestemming geen bedrijfswoningen mogelijk zijn, tenzij op de plankaart vermeld.

maatschappelijke dienstverlening

De maatschappelijke voorzieningen zijn van groot belang voor het dagelijkse functioneren en de leefbaarheid van een woonwijk. De voorzieningen die binnen het plangebied liggen zijn dan ook alle als zodanig bestemd.

Maatschappelijke voorzieningen, zoals onderwijsinstellingen en religieuze gebouwen, zijn in het bestemmingsplan algemeen bestemd als maatschappelijke voorzieningen, met een nadere aanduiding. Binnen het bouwvlak is een bebouwingspercentage aangegeven waarbij er vanuit gegaan wordt dat daarmee voldoende ruimte wordt geboden voor de planperiode van 10 jaar. Afhankelijk van de perceelsgrootte zijn in meerdere of mindere mate geringe uitbreidingen toegestaan.

detailhandel en dienstverlening

Deze functies komen op meerdere plaatsen in het plangebied voor. Binnen het plangebied is een tweedeling gemaakt tussen “dienstverlening” en “gemengd”. De bestemming “gemengd” is toegekend aan detailhandelsbedrijven die gesitueerd zijn nabij het centrum of aan uitvalswegen naar het centrum. Hier is van oorsprong reeds sprake van gemengde functies. Dit houdt in dat een detailhandelsfunctie kan omschakelen naar bijvoorbeeld een kantoorfunctie.

Omdat detailhandel ruimtelijk gezien niet past in een overwegende woonomgeving is op plaatsen waar zich nu dienstverlening bevindt temidden van woonbebouwing uitsluitend de bestemming “dienstverlening” toegepast. Detailhandel is hier niet mogelijk. Zakelijke dienstverlening zoals een notaris- of accountantskantoor worden meer passend geacht in een woonomgeving, onder andere vanwege de geringe verkeersaantrekkende werking en de geringe (milieu-)hinder, in vergelijking tot bepaalde detailhandelsfuncties zoals een supermarkt. Waar in de huidige situatie reeds sprake is van detailhandel temidden van woonfuncties, is de bestemming “gemengd” opgenomen.

Met bovenstaand beleid wordt de concentratie van detailhandel in en om het centrumgebied voorgestaan.

Qua bouwvoorschriften bieden beide bestemmingen de mogelijkheid voor extra bebouwing, tenzij er al zeer veel aanwezig is, hetgeen onder andere afhankelijk is van de grootte van het perceel. Ook het gebruik is toegesneden op de wijze waarop deze bedrijven functioneren. Een accountant past, als voorbeeld, in ruimtelijk opzicht even goed als een architectenbureau. Forse veranderingen in bebouwing of gebruik zijn alleen na een herziening of vrijstelling van het bestemmingsplan mogelijk.

horeca

De horecafunctie komt op een aantal plaatsen in het plangebied voor en is als zodanig bestemd. Automatenhallen, dancings en discotheken zijn uitgesloten. Het beheerskader wat voor deze functie is opgenomen is vrij neutraal te noemen. Ook voor deze functie geldt dat er de mogelijkheid is voor extra bebouwing, tenzij er al zeer veel aanwezig is, hetgeen onder andere afhankelijk is van de grootte van het perceel.

bedrijven

Bestaande bedrijven binnen het plangebied, zoals het taxibedrijf en de wasserij, zijn van een passende bestemming en van redelijk strakke bouwgrenzen voorzien, met een bebouwingspercentage van 80-90%. Grotere uitbreidingen zijn in beginsel niet toelaatbaar en kunnen slechts worden gerealiseerd door gehele of gedeeltelijke verplaatsing van de bedrijfsactiviteiten. Beperkte uitbreidingen in het kader van een gezonde bedrijfsvoering zijn wel mogelijk. Volgens vaste jurisprudentie is het volledig vastzetten van de functie niet toegestaan, tenzij daar zéér dringende redenen voor zijn. Dergelijke zeer dringende redenen zijn in het plangebied niet aanwezig. Naast de beperkte bouwmogelijkheden wordt via een nadere aanduiding de bedrijfsactiviteit verder ingeperkt tot het huidige gebruik. Hiermee wordt bereikt dat in het kader van het ruimtelijk spoor niet allerlei andere soorten bedrijven mogelijk zijn. Voorts geldt dat verandering van bedrijfstype of vestiging van een nieuw, andersoortig bedrijf slechts mogelijk is voor zover het nieuwe bedrijf of bedrijfstype behoort tot ten hoogste categorie 1 van de staat van bedrijfsactiviteiten, die als bijlage bij de voorschriften is opgenomen.

recreatie

De in het plangebied aanwezige recreatieve voorzieningen hebben de bestemming “recreatie” gekregen. Voor de recreatieve functie geldt dat er de mogelijkheid is voor extra bebouwing, conform het vigerende bestemmingsplan.

verkeer, verblijf en groen

De bestaande wegenstructuur en groenvoorzieningen zijn in het bestemmingsplan vastgelegd. Voor wat betreft groen wordt onderscheid gemaakt tussen zogenaamd structureel groen en snippergroen. Tot het structureel groen behoren de grotere aaneengesloten groenvoorzieningen die bepalend zijn voor de groenstructuur van het plangebied als geheel. Structureel groen dient als zodanig behouden te blijven. Snippergroen is niet specifiek als groen bestemd.

Ten aanzien van de inrichting van wegen, voet- en fietspaden met bijbehorende bermen, snippergroen, uitritten en waterlopen biedt het bestemmingsplan een grote mate aan flexibiliteit. Wegen zijn inclusief genoemde bijbehorende voorzieningen globaal bestemd.

In hoofdstuk 4, wijze van bestemmen, is aangegeven hoe bovengenoemde ontwikkelingen in dit bestemmingsplan juridisch zijn vastgelegd.

2.4 ONTWIKKELINGEN

Dit bestemmingsplan is hoofdzakelijk beheersgericht. Binnen het beheerskader zijn er ontwikkelingen mogelijk zoals dat in de voorgaande paragraaf is beschreven. Er worden in voorliggend plan enkele ontwikkelingen mogelijk gemaakt die niet te scharen zijn onder een ontwikkeling binnen het beheerskader.

Het gaat om een enkele bouwmogelijkheid ten behoeve van woningen aan de Zoomweg en aan de Aarweg in een woongebied met een 30 km/uur regime.

3 HAALBAARHEID VAN HET PLAN

3.1 INLEIDING

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuw bestemmingsplan ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijk beleid op gemeentelijk niveau, maar ook dat van hogere overheden. Daarnaast speelt de uitvoerbaarheid op basis van milieuaspecten als geluid, bodem en hinder van bedrijven een rol, evenals water, archeologie en flora en fauna. Ten slotte moet aangetoond worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.

Ook het onderhavige bestemmingsplan is getoetst voor wat betreft de uitvoerbaarheid ervan op bovengenoemde aspecten. In dit hoofdstuk is aangegeven wat hiervan de resultaten zijn.

3.2 BELEID

provinciaal beleid

streekplan Gelderland 2005

Het dorp Nunspeet valt op basis van het streekplan onder het bebouwd gebied binnen multifunctioneel gebied. In het provinciaal beleid voor stedelijke ontwikkeling wordt onderscheid gemaakt tussen bestaand bebouwd gebied en stedelijke uitbreiding. Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan valt volledig binnen bestaand bebouwd gebied, zoals aangegeven in het streekplan. Het accent van de provinciale beleidsambities ligt op de vernieuwing en het beheer en onderhoud van bestaand gebied, door middel van onder andere herstructurering, intensivering en revitalisering.

gemeentelijk beleid

woonvisie Nunspeet 2003-2015

De woonvisie geeft de prioriteiten, en biedt een kader en uitgangspunten op basis waarvan besluiten over woningbouwprogramma's kunnen worden genomen en gemotiveerd. Ten aanzien van de ambitie met betrekking tot woonwensen hanteert de gemeente Nunspeet samengevat de volgende koers:

- inspelen op de woonwensen van senioren;
- kwaliteit bieden voor gevorderde huishoudens (doorstroming);
- kansen bieden aan startende gezinnen;
- meer ruimte bieden voor jongeren.

Voorwaarden hiervoor zijn het behoud van voldoende aanbod voor lagere inkomens en het versterken van de positie van starters op de koopmarkt.

Wat betreft bestaande bebouwing kan op het bovenstaande ingespeeld worden door het verbeteren van de doorstroming (bijvoorbeeld door de verkoop van huurwoningen) of door het aanpassen van de bestaande voorraad en deze geschikt te maken voor bewoning door senioren.

Ten slotte moet ook de samenstelling en de kwaliteit van de woningvoorraad zoveel mogelijk aansluiten bij de wensen van de huidige en toekomstige inwoners van Nunspeet. Een oplossing voor bijvoorbeeld het overschot aan eengezinshuurwoningen en het tekort aan koopwoningen in rij en 2/1 kap is om bewoners de ruimte te geven om de woning aan te passen en een deel van de huurwoningen te verkopen¹. In dit plan zitten een aantal huurwoningen die hiervoor in aanmerking kunnen komen.

Integrale Ruimtelijke Toekomstvisie voor Nunspeet 2015 (IRTV)

De IRTV schetst de gewenste ruimtelijke inrichting van de gemeente Nunspeet op hoofdlijnen voor de lange termijn. In de IRTV wordt gesteld dat een evenwichtige bevolkingsopbouw zijn weerslag vindt in de uitbreiding en samenstelling van de woningvoorraad. De ambitie is om door middel van nieuwbouw, herstructurering en stedelijke vernieuwing voldoende mogelijkheden te bieden voor respectievelijk jongeren en starters, ouderen en gezinnen.

Het streven naar een vitaal Nunspeet vertaalt zich in een concreet woningbouwprogramma: 100 woningen per jaar met een zekere verdeling over de kernen. Het woningbouwprogramma voor het dorp Nunspeet is vervolgens ruimtelijk vertaald in een aantal inbreidings- en uitbreidingslocaties.

Op de afbeelding 'inbreiding/uitbreiding' voor de kern Nunspeet zijn binnen het plangebied "Nunspeet-Kom" diverse inbreidingslocaties voor woningbouw aangegeven, variërend van 3 tot en met 15 woningen. In de visie wordt gesteld dat inbreidingslocaties en herstructureringsgebieden met name zullen worden benut om sociale woondoeleinden te bereiken. Dit alles in samenwerking met woningcorporaties. Een voorbeeld hiervan is het terrein De Berenbos.

Definitieve aantallen, typen en inpassing in de omgeving komen in de uitwerking aan de orde.

Beleidsnotitie toepassing artikel 19, lid 3 WRO

In deze notitie, welke door burgemeester en wethouders van Nunspeet op 31 januari 2001 is vastgesteld, wordt ingegaan op de toepassing van artikel 19, lid 3 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, welke op 3 april 2000 is gewijzigd. Als gevolg van de wetswijziging vond er een verruiming plaats van de zogenaamde planologische kruimelgevallen, waardoor het noodzakelijk werd om duidelijke beleidsregels vast te stellen voor het toepassen van een vrijstelling ex artikel 19, lid 3 WRO. Ingevolge artikel 19, lid 3 WRO kunnen burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen van het bestemmingsplan in bij algemene maatregel van bestuur aan te geven gevallen. De bij algemene maatregel van bestuur aan te geven gevallen staan beschreven in artikel 20 van het Besluit op de ruimtelijke ordening. Omdat artikel 20 Bro een veel ruimere vrijstellingsmogelijkheid biedt dan het voormalige artikel 18a hebben burgemeester en wethouders met de beleidsnotitie een gemeentelijk beleidskader ontwikkeld waarin het toepassingsbereik van artikel 19, lid 3 WRO wordt omschreven. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt in voorschriften voor toepassing van artikel 19, lid 3 binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom.

¹ Wonen in Nunspeet, Woonvisie Nunspeet 2003-2015, Rigo research en advies, juli 2003

Welstandsnota gemeente Nunspeet

Welstandstoetsing is gericht op architectuur in relatie tot de ruimtelijke context. De ruimtelijke context zelf wordt vastgelegd in bestemmingsplannen, stedenbouwkundige plannen en structuurplannen. Het bestemmingsplan vormt het kader waarbinnen welstandsadvisering zich kan bewegen. Thema's die te maken hebben met de context van een bouwwerk, zoals plaatsing op het erf, kunnen zowel in het bestemmingsplan als in de welstandsnota gereguleerd zijn. Bestemmingsplanvoorschriften prevaleren echter boven welstandscriteria. Bouwmogelijkheden die op grond van het bestemmingsplan mogelijk zijn kunnen niet door welstandscriteria teniet worden gedaan. Welstandscriteria kunnen een aanvullende werking hebben op het in het bestemmingsplan geregelde (of de bouwverordening of het bouwbesluit). De architectonische vormgeving van bouwwerken valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan en wordt exclusief door de welstandsnota geregeld.

De gemeente Nunspeet heeft een welstandsnota² vastgesteld waarin aan elk woon- of werkgebied binnen de gemeente een bepaald welstandsniveau is toegekend. Ook kan een welstandsniveau gelden voor een bepaalde groep van bouwwerken of een ruimtelijke structuur. In Nunspeet worden vier welstandsniveaus onderscheiden: welstandsniveau 1: zware toetsing, welstandsniveau 2: reguliere toetsing, welstandsniveau 3: soepele toetsing en welstandsniveau 4: welstandsvrij.

Binnen het plangebied zijn verschillende welstandsniveaus van toepassing. Een groot gedeelte van "Nunspeet-Kom" heeft welstandsniveau 2 (reguliere toetsing), waaronder het gebied ten noorden en ten zuiden van de F.A. Molijnlaan.

Aan het gedeelte tussen de Nijverheidsweg en de Harderwijkerweg is welstandsniveau 3 (lichte toetsing) toegekend, terwijl de historische lintbebouwing langs de Laan, Zeeweg en Brinkersweg welstandsniveau 1 (zware toetsing) heeft. Overigens is aan de bebouwing langs de Nijverheidsweg zelf welstandsniveau 2 toegekend.

3.3 MILIEUASPECTEN

bodem

In het kader van dit bestemmingsplan is geen verkennend bodem- en grondwateronderzoek uitgevoerd. Het bestemmingsplan staat geen nieuwe milieuhindergevoelige functies toe, maar legt voornamelijk de bestaande situatie vast.

Bij eventuele bebouwingsuitbreidingen, welke binnen de beheerskaders van dit bestemmingsplan mogelijk zijn, wordt via de bouwverordening in het kader van de bouwvergunningverlening zorg gedragen voor een goede bodemkwaliteit.

Binnen het plangebied is één kleine vervuilde locatie bekend. Bij nieuwbouw op dit perceel wordt hieraan de nodige aandacht besteed.

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig bestemmingsplan.

geluid

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder. Deze wet bepaalt dat in principe de geluidbelasting op de gevel van woningen niet de 48 dB mag overschrijden (de voorkeursgrenswaarde).

² Gelders Genootschap, Welstandsnota gemeente Nunspeet, juli 2004

Op enkele locaties worden nieuwe geluidgevoelige functies toegelaten. Hiervoor vindt een akoestisch onderzoek plaats. Het betreft de locaties:

- Harderwijkerweg 55;
- Zoomweg ongenummerd;
- Gruppenderweg ongenummerd.

Voor de Harderwijkerweg 55 is reeds een akoestisch onderzoek verricht in verband met de vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 2 WRO. Bij de andere gevallen gaat het om enkele extra woningen in een woongebied met alleen bestemmingsverkeer binnen een 30 km/uur regime.

Voor bestaande situaties in het plangebied wordt de toegestane geluidsbelasting voor binnenniveaus geregeld via de bouwverordening. Indien derhalve een bestaande woning of een ander geluidgevoelig object een uitbreiding wenst te realiseren wordt via de bouwvergunningverlening in een aanvaardbaar binnenniveau van het geluid voorzien.

Het milieuaspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

bedrijvigheid

De bestaande situatie wordt vastgelegd en van een ruimtelijk-juridisch kader voorzien en daarmee integraal beheerst. Hierdoor komt het voor dat bedrijven en woningen die vlak bij elkaar zijn gelegen overeenkomstig zijn bestemd, ondanks het feit dat zij op grond van de ruimtelijke milieuregelgeving (bijvoorbeeld de richtlijnen van de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering") verder van elkaar af dienen te zijn gesitueerd.

Via de Wet milieubeheer wordt hinder op gevoelige functies voorkomen. In het plangebied komen op het gebied van de milieuzonering en de mogelijkheden in het kader van de Wet milieubeheer geen onoverkomelijke problemen voor.

luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de nieuwe Wet luchtkwaliteit in werking getreden. 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.

Nederland kan in 2010 niet overal voldoen aan de Europese grenswaarden voor fijn stof en stikstofdioxide, waardoor de realisatie van grote ruimtelijke ontwikkelingen onder druk staat. 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 zoveel mogelijk worden weggenomen. De kern van de Wet is het 'Nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit' (NSL). 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. Tot 2009 ligt de grens van 'niet in betekenende mate' volgens de gelijknamige AMvB bij 1% van de grenswaarde van een stof. Voor fijn stof en stikstofdioxide betekent dit een maximale toename van 0,4 µg/m³. Hiervan is volgens de ministeriële

regeling sprake bij de realisatie van woningbouwprojecten tot 500 woningen of 3,3 hectare bvo kantoren.

In het kader van dit bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen of uitbreidingen mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan is beheersgericht. Om die reden is een onderzoek naar luchtkwaliteit achterwege gelaten.

Daar waar nieuwe ontwikkelingen zijn meegenomen in dit plan, ligt hier een aparte vrijstellingsprocedure of bestemmingsplanwijziging/herziening aan ten grondslag, alwaar een onderzoek luchtkwaliteit reeds deel van uit heeft gemaakt.

Bovendien is in 2005 een rapportage over de luchtkwaliteit in de gemeente Nunspeet verschenen, waarin is nagegaan of er sprake is van wettelijke overschrijdingen van de luchtverontreinigende stoffen uit het Besluit luchtkwaliteit 2005. Hieruit is gebleken dat dit niet het geval is.

externe veiligheid

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van risico's bij onder meer de productie, opslag, transport, en gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten leggen beperkingen op aan de omgeving. Door maatregelen kunnen de afstanden worden verkleind.

Er wordt onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde; voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. De grenswaarde mag niet worden overschreden. Voor de oriënterende waarde en richtwaarde geldt dat afwijken alleen mogelijk is met een deugdelijke motivering. In Nederland zijn weinig locaties waar conflicten zijn met het plaatsgebonden risico. Vooral in dichtbevolkte en intensief gebruikte gebieden zoals stadscentra kan er spanning zijn tussen de aanwezigheid van (beperkt) kwetsbare objecten en het groepsrisico.

Het plangebied van voorliggend plan bestaat uit een deel van het bebouwde gebied van de kern Nunspeet. Er zijn geen bedrijven in de nabijheid waarbinnen gevaarlijke stoffen worden toegepast of opgeslagen. De externe veiligheid wordt niet door bedrijven beïnvloed.

Aan de zuidzijde van het plangebied bevindt zich het spoorwegtracé Amersfoort – Zwolle. Over dit spoor worden gevaarlijke stoffen vervoerd. In het kader van dit bestemmingsplan worden echter geen nieuwe ontwikkelingen of uitbreidingen mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan is beheersgericht. Om die reden kan worden gesteld dat het aspect 'externe veiligheid' geen beperkingen oplevert voor de uitvoering van dit plan.

3.4 WATER

beleid en waterhuishoudkundige functies

Rijksbeleid

Het Rijksbeleid ten aanzien van water is neergelegd in de Vierde Nota Waterhuishouding (1998). Hierin is aangegeven dat het waterbeheer in Nederland moet zijn gericht op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde duurzame watersystemen. Om dit te bereiken moet zoveel mogelijk worden uitgegaan van een watersysteembenadering en integraal waterbeheer. In de nota is onder andere aangegeven dat stedelijk water meer aandacht moet krijgen. Volgens de nota Waterbeheer 21^e eeuw moet aan het watersysteem meer aandacht worden gegeven om de natuurlijke veerkracht te benutten. Voorkomen van afwenteling door het hanteren van de drietrapsstrategie "vasthouden-bergen-

afvoeren" staat hierbij centraal. Van belang is dat overtollig water zoveel mogelijk wordt vastgehouden in de "haarvaten" van het bestemmingsplangebied. Wanneer dit ontoereikend is moet worden gezocht naar bergingsmogelijkheden. Pas in laatste instantie is afvoer van overtollig water naar benedenstroomse gebieden aan de orde.

Provinciaal beleid

Het nieuwe Waterhuishoudingsplan "Water leeft in Gelderland" (WHP-3) is op 15 december 2004 vastgesteld. Het Waterhuishoudingsplan schetst de mogelijkheden om de kansen van water voor mens en natuur goed te benutten in Gelderland. Naast kansen voor verbetering van de kwaliteit van onze leefomgeving zijn er ook maatregelen noodzakelijk om veiligheid te blijven bieden tegen overstroming met rivierwater en om wateroverlast na hevige regenval te voorkomen.

Voor 'stedelijk' gebied is de inrichting en het beheer van het waterhuishoudkundig systeem gericht op:

- het voorkomen of beperken van wateroverlast;
- de ontwikkeling en het behoud van de natuur in het stedelijk gebied;
- het voorkomen van zettingen;
- het herbenutten van ontwateringswater voor drink- en industriewatervoorziening of voor herstel van verdroogde natuur;
- het weren van (diepe) drainage en het voorkomen van instroming van oppervlaktewater op de riolering;
- het beperken van de vuilbelasting door riooloverstorten;
- het beperken van de invloed van bronbemaling.

Voor bestaand bebouwd gebied geldt dat bij inrichting en herstructurering waterneutraal wordt gebouwd en kansen worden aangegrepen om een eventuele bestaande afwenteling te verminderen. Bij herstructurering is voldoende infiltratie en waterberging een uitgangspunt. Voor waterbeheer in stedelijk gebied geldt voorts: 1) vasthouden, bergen en afvoeren van water, 2) niet vervuilen, zuinig gebruiken, hergebruik, schoonmaken van water.

beleid Waterschap Veluwe

Het Waterschap Veluwe kiest in haar beleid (ontwerp Waterbeheersplan 2002-2006) voor een brongerichte benadering, zodat zoveel mogelijk water binnen het watersysteem blijft. Belangrijk hierbij is het afkoppelen (of niet-aankoppelen) van regenwater, waarmee afvoer van dit regenwater via het afvalwatersysteem wordt voorkomen. Het beleid is dan ook gericht op het vasthouden, bergen en dan pas lozen van (regen)water. Dit houdt in dat het waterschap het water in eerste instantie zoveel mogelijk bovenstrooms vasthoudt in bodem- en oppervlaktewater, vervolgens waar nodig (tijdelijk) bergt in retentiegebieden en pas daarna afvoert naar elders.

Voor het bovenstrooms vasthouden van water valt te denken aan het verondiepen én het verbreden van waterlopen, flexibel peilbeheer, afkoppelen van verharde oppervlakken en het laten meanderen van watergangen.

Met de vaststelling van de Stroomgebieduitwerkingsplannen (SUP's) in maart 2007 is het gehele waterbeheersplan Veluwe gebiedsdekkend geactualiseerd.

gemeentelijk beleid

Door de gemeenteraad is in 2003 een gemeentelijk Afkoppelplan vastgesteld, welke handelt over het duurzaam omgaan met het hemelwater in de bestaande kernen van de gemeente Nunspeet. Hierin komt naar voren dat het gebied waarbinnen de herziening

valt, geschikt is voor ondergronds alsook voor bovengronds infiltreren van regenwater, omdat het grondwaterpeil op meer dan 1 m onder het maaiveld ligt.

situatie plangebied

Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 110 ha en wordt aangeduid als stedelijk gebied. Het valt binnen het hoofdstroomgebied Veluwemeer en ligt in het stroomgebied 'Molenbeek Nunspeet'. Voor dit gebied geldt de 'gele waterkoers'.

Voor de gele waterkoers gelden de volgende ruimtelijke ontwikkelingen:

'Binnen de gele waterkoers is het watersysteem sterk door de mens beïnvloed. Het sluit nog maar weinig aan op de oorspronkelijke dynamische processen. In principe geldt dat geen verslechtering van het huidige veerkrachtniveau mag plaatsvinden (stand-still beginsel). De nadruk ligt op de economische gebruiksfuncties. Door een mix van technische en ruimtelijke oplossingen wordt invulling gegeven aan het streven naar een veerkrachtiger watersysteem.

Het grootste gebied is voor wat betreft de hemelwaterafvoer aangesloten op de bestaande rioolstelsel. Er is geen gescheiden rioolstelsel aanwezig, zowel het hemelwater als het vuile water wordt gemengd afgevoerd naar de rioolzuivering. Op enkele locaties is gelijktijdig met herstraatwerk het hemelwater afgekoppeld van de gemengde riolering. Ook zijn diverse bedrijfsgebouwen inmiddels afgekoppeld.

Buiten het plangebied, liggen twee bergbezinkbassins, waarvan één ondergronds in het gebied gelegen tussen de woonwijk De Marsse en het bedrijventerrein "Lepelingen I" en één ondergronds Parallel Berg Bezink Riool met een bovengronds bassin in de omgeving van de Elburgerweg hoek Bovenweg ten oosten van de toekomstige woonwijk Molenbeek. Daarnaast is er in het rioleringssysteem in Lepelingen en De Marsse extra bergingscapaciteit gebouwd.

Het ondergronds bergbezinkbassin is gekoppeld aan de watergang ten noorden van de woonwijken in 't Hul. Deze watergang fungeert dan ook mede als overstort voor het gedeelte van het dorp Nunspeet waarbinnen het Komplan valt. De watergang wordt overgedragen aan het Waterschap Veluwe.

Het Parallel Berg bezink Riool met open bergbezinkbassin op de hoek Elburgerweg hoek Bovenweg vangt het water tijdelijk op en bij veel regenwater vindt er een overstort plaats via de Molenbeek. Dit wate, dat voornamelijk uit regenwater bestaat en nagenoeg schoon is, wordt rechtstreeks afgevoerd naar open water. Het achterblijvende vervuilde water loopt terug in het riool op het moment dat er voldoende capaciteit is in de transportleiding naar de Riool Water Zuivering Installatie Elburg. Een gedeelte van het gebied van het Komplan maakt dan ook gebruik van dit open bergbezinkbassin wanneer dat nodig is bij bijvoorbeeld een hevige regenbui.

Op dit moment is er in het plangebied geen grondwateroverlast bekend. Het plangebied ligt wel voor een gedeelte in de grondwaterfluctuatietoneel zoals de provincie die heeft gedefinieerd. Verwacht wordt dat in de toekomst de grondwaterstand gaat stijgen tot maximum 70 cm. Of dat in dit gebied ook zulke grote vormen aanneemt, is niet bekend. Wanneer dat het geval is, moet in de toekomst worden bezien of dit gevolgen heeft. Gezien de huidige grondwaterstand wordt dit niet verwacht. Wanneer dat wel gevolgen heeft, zijn passende maatregelen noodzakelijk. Er mag in ieder geval niet meer hemelwater op de watergang worden geloosd dan de landelijke norm toestaat. Wanneer dat wel het geval is en de te nemen maatregelen niet afdoende zijn moet ontheffing worden aangevraagd bij het Waterschap Veluwe, om meer te lozen dan de landelijke norm.

Met name in het oostelijk deel van de herziening, globaal gerekend vanaf de Spoorlaan/Laan, zijn mogelijkheden om hemelwater te kunnen infiltreren, omdat dit een erg bosrijke omgeving is en de woningen op vrij grote kavels staan. Verder zou de vijver in het Oranje-park eventueel, na het uitvoeren van diverse maatregelen, benut kunnen worden als opvang.

Ingrepen voortkomend uit dit plan zullen geen bodemlagen aantasten waardoor het grondwatersysteem verandert.

Op dit moment is er dus geen aanleiding om maatregelen te nemen en er wordt dan ook niet gezocht naar oplossingen in de vorm van bijvoorbeeld het creëren van extra oppervlaktewater.

Wanneer zich binnen het plangebied mogelijkheden voordoen, bijvoorbeeld nieuwbouw van een woning of een gedeelte daarvan dan wordt niet toegestaan dat regenwater op het riool wordt geloosd. Uiteraard wordt bij het afgeven van een bouwvergunning aandacht gevraagd voor niet uitlopende materialen.

Het plangebied bevindt zich niet binnen enige Keurzone of binnen de zoekgebieden voor waterberging zoals deze zijn weergegeven in het Streekplan en heeft geen nadelige gevolgen voor waterafhankelijke natuur.

3.5 CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE

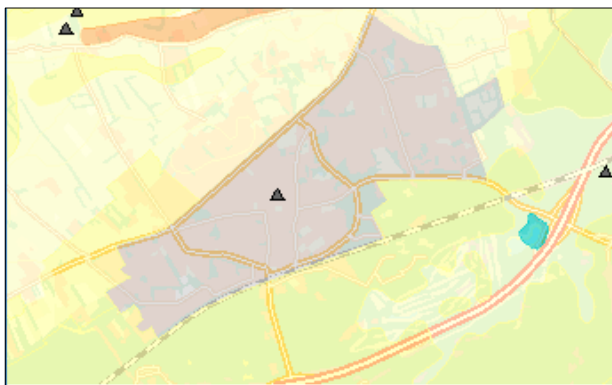
cultuurhistorie

Binnen het plangebied zijn verschillende monumenten aanwezig, met name geconcentreerd langs de F.A. Molijnlaan, de Laan en de Spoorlaan. Het betreft hier met name villa's uit de periode eind 19^e eeuw, begin 20^e eeuw en in enkele gevallen een boerderij (langs de Harderwijkerweg). Ook de begraafplaats aan de Eperweg is een monument.

Bescherming van de monumenten vindt plaats via de gemeentelijke monumentenverordening.

archeologie

Op de kaart "Cultuur-archeologie" uit de Wateratlas van de Provincie Gelderland is het plangebied niet gekarteerd. Dit houdt in dat bij wanneer nieuwe bouwmogelijkheden mogelijk worden gemaakt, het uitvoeren van een archeologisch (bureau-)onderzoek noodzakelijk is.



kaartfragment "Cultuur-archeologie"

bron: Wateratlas Provincie Gelderland

Overigens is in het kader van het opstellen van dit bestemmingsplan geen archeologisch bodemonderzoek uitgevoerd omdat met dit bestemmingsplan niet direct nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Wel vinden functieveranderingen plaats in de vorm van inbreidingen, doch op deze locaties staat in de meeste gevallen al bebouwing. De aanlegdiepte van de fundering is dan ook niet dieper dan nu al het geval is.

3.6 FLORA EN FAUNA

Het plangebied bevindt zich niet in of in de buurt van een speciale beschermingszone als bedoeld in de Vogel- en/of Habitatrichtlijn of in de buurt van de ecologische hoofdstructuur of andere natuurgebieden. Gebiedsbescherming is daarom niet aan de orde.

Wat betreft soortenbescherming is de Flora- en Faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd. Omdat in voorliggend plan nauwelijks sprake is van nieuwe ontwikkelingen en het bestaande groen ter plaatse niet of nauwelijks wordt aangetast, kan er geen sprake zijn van negatieve effecten op eventueel voorkomende soorten. Noodzaak tot een nader ecologisch onderzoek is hier dan ook niet aan de orde. Ook zijn er beredeneerd vanuit flora en fauna geen beperkingen voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

3.7 VERKEER EN PARKEREN

De bestaande infrastructuur wordt in dit plan conform het huidige gebruik van de gronden bestemd. Wat betreft verkeer en parkeren doen zich geen problemen voor die voorliggend plan onuitvoerbaar maken.

openbaar vervoer

Door het plangebied lopen enige buslijnen, bijvoorbeeld lijn 112 Nunspeet – Elspeet v.v. en de lijn 100 Amersfoort – Zwolle. Daarnaast rijden er nog enkele scholierenlijnen. Nunspeet ligt aan de spoorlijn Amersfoort – Zwolle en beschikt over een eigen station. Gesteld kan worden dat de verkeersbestemming het openbaar vervoer goede mogelijkheden biedt.

3.8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

In voorliggend bestemmingsplan wordt voornamelijk de bestaande situatie vastgelegd. Daarom brengt de ontwikkeling van dit bestemmingsplan voor de gemeente alleen plankosten met zich mee. Hiervoor staan fondsen uit de algemene middelen ter beschikking. Eventuele toekomstige particuliere plannen komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee geacht voldoende te zijn aangetoond.

3.9 HANDHAAFBAARHEID

Het opstellen van één eenduidig bestemmingsplan met voor iedereen dezelfde (on)mogelijkheden maakt handhaving makkelijker; de rechtsgelijkheid is op deze manier namelijk goed verzorgd.

De regels die voor het plangebied zijn opgesteld zijn flexibel en ruim waar mogelijk en zijn stringent en strak gesteld waar nodig. Bij de opzet van deze beheersregels is ook een motivering opgenomen die in de dagelijkse praktijk goed is uit te leggen.

4 WIJZE VAN BESTEMMEN

4.1 ALGEMENE PLANSYSTEMATIEK

19

algemeen

Het bestemmingsplan "Nunspeet-Kom" bestaat uit een plankaart, voorschriften en een toelichting. De plankaart en de voorschriften tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Kaart en voorschriften dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

bestemmingsregeling overeenkomstig bestemmingsplan Elspeet-Dorp 2000

Voor de juridische planopzet wordt aangesloten bij het juridisch systeem, zoals dat standaard door de gemeente wordt gehanteerd. Dit systeem is o.a. gebruikt in het bestemmingsplan "Elspeet-Dorp 2000".

de planvoorschriften

De planvoorschriften zijn ondergebracht in drie hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 (inleidende voorschriften), met daarin begripsbepalingen en meetvoorschriften die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de voorschriften in de overige hoofdstukken.
- Hoofdstuk 2 (bestemmingsvoorschriften), waarin bij de bestemming een bestemmingsomschrijving, bouwvoorschriften en (eventueel) vrijstellingsvoorschriften worden gegeven.
- Hoofdstuk 3 (algemene voorschriften), waarin algemeen geldende gebruiks-, vrijstellings- en wijzigingsbepalingen zijn opgenomen, alsmede algemene procedurevoorschriften en een anti-dubbeltelbepaling;
- Hoofdstuk 4 (overgangs- en slotvoorschriften), waarin een aantal gebruikelijke slotbepalingen is ondergebracht, waaronder het overgangsrecht, een strafbepaling en een slotvoorschrift.

Dit bestemmingsplan heeft de volgende opzet:

- Aan de gebruiker van gronden en opstallen worden zo veel mogelijk vrijheden gegeven om zijn eigen beleid te voeren, zonder dat de overheid daarin regels stelt. Deze vrijheden worden zonder beperking als recht in het plan geformuleerd.
- Indien een mogelijke beschadiging van de belangen van andere burgers wordt verwacht, geeft het plan als recht iets beperktere mogelijkheden. Voor uitzonderings-situaties biedt het plan in dat geval wel verruimde mogelijkheden, maar deze zijn voorwaardelijk in het plan opgenomen, in de vorm van een vrijstellingsbevoegdheid of, voor zwaardere gevallen, een wijzigingsbevoegdheid. In dit soort situaties is het niet goed mogelijk om vooraf te bepalen onder welke voorwaarden en in welke situatie deze extra mogelijkheid zal kunnen worden toegekend dan wel de extra beperking noodzakelijk zal zijn.

4.2 DE BESTEMMINGEN

4.2.1 *bedrijf*

zonering van bedrijfsactiviteiten: bedrijvenlijst

De bestemming "bedrijf" is er op gericht dat er voor nabijgelegen functies een in milieu-hygiënisch opzicht aanvaardbare situatie wordt gegarandeerd. Om milieuoverlast voor de nabijgelegen woningen te voorkomen, heeft een nadere zonering van bedrijfsactiviteiten plaatsgevonden, door middel van het gebruik van een bedrijvenlijst, de zogenaamde "Staat van Bedrijfsactiviteiten" (als bijlage bij de voorschriften opgenomen).

De "Staat van Bedrijfsactiviteiten" legt een koppeling tussen de aard van de bedrijven en de milieubelasting. Per milieufactor (geur, stof, geluid en/of gevaar) wordt voor de verschillende bedrijven een afstand genoemd, welke tot de dichtstbijzijnde woonbebouwing in acht moet worden genomen. De indeling in milieucategorieën is afgeleid van de voor dat bedrijf geldende "grootste afstand" tot woonbebouwing.

Bedrijvigheid uit milieucategorie 1 is toegestaan. Bij recht mag binnen de bestemming willekeurig elk bedrijf uit die categorie zich vestigen. Náást bedrijvigheid uit milieucategorie 1 is ter plaatse van de aanduiding sb-20 ook een taxibedrijf toegestaan. Tevens is er een wasserij toegestaan ter plaatse van de aanduiding sb-21. Dit zijn de huidige, bestaande bedrijven. Omdat deze bedrijven niet voorkomen in milieucategorie 1, zijn ze positief bestemd door middel van een nadere aanduiding op de plankaart.

Door middel van een vrijstellingsbevoegdheid zijn bedrijven uit één hogere milieucategorie toelaatbaar, mits ze voldoen aan de afstandsmaten die behoren bij de als recht toegestane milieucategorie. De hoogste milieucategorie die daarmee in het plan (met vrijstelling) wordt toegestaan, is milieucategorie 2. Om die reden zijn in de bijlage de bedrijven, die vallen in de (zwaardere) milieucategorieën 3.2 t/m 6 weggelaten.

Tevens kan vrijstelling worden verleend ten behoeve van bedrijven die niet in de bijlage "staat van bedrijfsactiviteiten" zijn genoemd, maar daar naar aard, omvang en/of intensiteit wel mee te vergelijken zijn.

bouwbepalingen

Behalve bedrijfsbebouwing is ter plaatse van de bedrijfsbestemmingen per bedrijf één bedrijfswoning met daarbij behorende bijgebouwen toegestaan, tenzij op de plankaart de aanduiding 'geen bedrijfswoning toegestaan' is opgenomen. De maximale goothoogte, bouwhoogte, het bouwvlak en het bebouwingspercentage zijn op de plankaart aangegeven.

4.2.2 *dienstverlening*

(Uitsluitend) dienstverlenende functies zijn als zodanig bestemd. Op en onder de begane grond is dienstverlening toegestaan. Voor het overige wonen, met bijbehorende voorzieningen als tuinen en parkeervoorzieningen. Middels vrijstelling is ook het gebruik van de verdieping voor dienstverlening toegestaan. Er mag geen onevenredige overlast voor de woonomgeving worden veroorzaakt en een en ander mag niet ten koste gaan van andere dienstverleningsvoorzieningen in het dorp.

4.2.3 *gemengd*

Deze bestemming is toegekend aan die percelen waar zowel detailhandel als dienstverlening bij direct recht zijn toegestaan. Deze bestemming is dus enigszins flexibeler dan uitsluitend een bestemming 'detailhandel' of 'dienstverlening'. Middels vrijstelling is ook het gebruik van de verdieping voor detailhandel en dienstverlening toegestaan. Er mag geen onevenredige overlast voor de woonomgeving worden veroorzaakt.

4.2.4 *groen*

Voor zover er in het gebied groenvoorzieningen voorkomen, die niet beschouwd kunnen worden als groenstroken, behorende bij de wegen, worden deze groenvoorzieningen als "groen" bestemd.

4.2.5 *horeca*

De in het plangebied aanwezige horeca is als zodanig bestemd. Merk op, dat van deze bestemming zijn uitgesloten automatenhallen, dancings en discotheken. Dergelijke inrichtingen kunnen ongewenste effecten met zich meebrengen met betrekking tot het omliggende woon- en leefklimaat en dienen derhalve dan ook niet in het algemeen zonder meer mogelijk te zijn.

4.2.6 *maatschappelijk*

Alle bestaande maatschappelijke voorzieningen hebben de bestemming "maatschappelijk" gekregen met een andere aanduiding. Met behulp van een vrijstellingsmogelijkheid kunnen verschillende soorten van maatschappelijke voorzieningen onderling tegen elkaar uitgewisseld worden. Van de vrijstellingsmogelijkheid kan gebruik gemaakt worden, indien aangetoond kan worden, dat de nieuwe functie niet storend is voor de woonomgeving. De maximale goothoogte, bouwhoogte en het bebouwingspercentage van gebouwen is op de kaart aangegeven.

4.2.7 *recreatie*

De recreatieve voorzieningen zijn als zodanig bestemd. De maximale goothoogte, bouwhoogte en het bebouwingspercentage van gebouwen is op de kaart aangegeven.

4.2.8 *sport*

De bestaande sportvoorzieningen, in casu een sportveld zijn als zodanig bestemd. Gebouwen zijn niet toegestaan, uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2.9 *tuin*

De voortuinen van de woningen zijn bestemd als tuin. Binnen deze bestemming zijn gebouwen niet toegestaan. Op grond van de regels is het onder voorwaarden toegestaan om een vrijstelling te verlenen voor het bouwen van aan- en uitbouwen, zoals erkers, aan de woningen. Met dien verstande dat deze aan- en uitbouwen uitsluitend voor de voor-gevel aan de voorkant van woningen zijn toegestaan.

4.2.10 *verkeer*

Alle wegen in het plangebied zijn, inclusief de daarvan deel uitmakende groenstroken, trottoirs, fiets- en voetpaden, speel- en groenvoorzieningen en parkeerplaatsen, aangegeven als "verkeersdoeleinden". Aan eventuele herinrichting van die elementen worden in het plan in principe geen beperkingen opgelegd. In het bestemmingsplan wordt in algemene zin uitgegaan van de voor Nunspeet geldende wegcategorisering en de verkeerskundige principes als verwoord in het landelijk programma Duurzaam Veilig Verkeer. Voor de infrastructuur zijn geen omvangrijke herinrichtingen opgenomen.

4.2.11 *wonen*

bouwvlak

Alle woningen in het plangebied zijn bestemd tot "wonen". Elk perceel is voorzien van een "bouwvlak". Binnen dit bouwvlak mag de bebouwing gesitueerd worden. Vanzelfsprekend betekent dit dat buiten het bouwvlak in principe niet gebouwd mag worden. De voortuinen en in sommige gevallen ook de zijtuinen zijn gelegen buiten het bouwvlak. Tevens is in de bouwvlakken middels een aanduiding aangegeven welke woningsoort binnen dat bouwvlak gebouwd mag worden.

bouwen buiten het bebouwingsvlak

Zoals gezegd mag er buiten het bouwvlak, in de regel de voortuin van de woningen, niet gebouwd worden. Hierop zijn echter enkele uitzonderingen.

Op een aantal plaatsen zijn nu reeds uitbouwen aan de voorgevel aanwezig. Het zonder meer opnemen van deze uitbouwen in het bouwvlak is niet gewenst, omdat de uitbouw in dat geval verhoogd kan worden tot de goot-/bouwhoogte van de woning zelf. In de meeste gevallen gaat het om een ongewenste visuele versmalling van het reeds smalle wegprofiel ter plaatse.

Daarom is gekozen voor de volgende regeling m.b.t. uitbouwen aan de voorzijde: uitbouwen welke nu reeds uit twee verdiepingen bestaan, worden vanzelfsprekend betrokken binnen het bouwvlak.

bijgebouwen

Binnen het bouwvlak mogen de bijgebouwen worden gebouwd. Hierbij geldt de regel dat de bijgebouwen uitsluitend op 3 m achter de voorgevel van de woning mogen worden gebouwd. Deze regel is opgenomen om een duidelijk onderscheid te maken tussen de hoofdbebouwing en de bijgebouwen in het straatbeeld. Voorkomen dient te worden dat één lange straatwand ontstaat. De goothoogte en bouwhoogte van bijgebouwen is beperkt tot 3 respectievelijk 5 m. Ook aan de oppervlakte van de te bouwen bijgebouwen is een maximum verbonden. Maximaal 50% van de gronden binnen de bestemming 'wonen', niet meegerekend die binnen het bouwvlak, mag worden bebouwd. Hiervoor geldt een maximum van 60 m². Vrijstelling kan worden verleend tot een maximum van 75 m², wanneer de oppervlakte van de bij de betreffende woning behorende gronden meer dan 600 m² bedraagt.

beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis

Het inrichten en gebruiken van de woning met bijgebouwen als praktijkruimte voor zogenaamde vrije beroepen, zoals arts, tandarts en notaris wordt in de jurisprudentie als meest doelmatig gebruik aangemerkt en als recht toegestaan. Voorwaarde is dat de op wonen gerichte functie van de betreffende bebouwing in redelijke mate intact blijft.

Het plan bevat daarnaast een mogelijkheid om met vrijstelling, mits aan een aantal voorwaarden is voldaan, een deel van de woning en bijgebouwen te gebruiken ten behoeve van andere beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis.

5 DE PROCEDURE

5.1 INSpraak

Het voorontwerpbestemmingsplan “Nunspeet-Kom” heeft met ingang van 15 juni 2006 gedurende zes weken ter inzage gelegen.

Gedurende deze termijn zijn 10 inspraakreacties ingediend. In enkele gevallen hebben de inspraakreacties aanleiding gegeven tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan. Voor een samenvatting en beantwoording van de inspraakreacties wordt verwezen naar het inspraakverslag, dat als separate bijlage is bijgevoegd.

Overigens is naar aanleiding van de inspraakreactie van de Stichting Natuurschoon Nunspeet inhoudende dat de bestemming Groen niet gerelateerd is aan de aanwezige bomen in het plangebied geantwoord dat op de bestemmingsplankaart de monumentale en waardevolle bomen worden aangegeven, waarbij in de voorschriften wordt geregeld dat binnen een straal van 10 m niet mag worden gebouwd of een dichte verharding mag worden aangelegd.

Bij besluit van 20 november 2007 heeft het college van burgemeester en wethouders echter besloten om de procedure voor het bestemmingsplan “Nunspeet-Kom” te vervolgen zonder een aanduiding van waardevolle en monumentale bomen. Reden hiervoor is dat er nog geen actuele en nauwkeurige lijst van bomen beschikbaar is.

Daarbij is tevens besloten dat zodra de lijst met bomen gereed is om door middel van een partiële herziening van het bestemmingsplan alsnog de bomen toe te voegen aan het bestemmingsplan.

5.2 OVERLEG

In het kader van het overleg ex artikel 10 Bro is het voorontwerpbestemmingsplan “Nunspeet-Kom” voorgelegd aan de volgende instanties:

- De provinciale dienst Ruimte, Economie en Welzijn (REW);
- Kamer van Koophandel;
- VROM Inspectie-Oost.

In enkele gevallen hebben de overlegreacties aanleiding gegeven tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan. Voor een samenvatting en beantwoording van de inspraakreacties wordt verwezen naar het inspraakverslag, dat als separate bijlage is bijgevoegd.

5.3 ZIENSWIJZEN

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 27 juni 2008 gedurende 6 weken ter visie gelegen. Er zijn tien zienswijzen tegen het plan ingediend. De zienswijzennota is als separate bijlage bijgevoegd.

De zienswijzen hebben geleid tot de volgende aanpassingen aan het plan:

- Een aantal zienswijzen is ingediend met het verzoek om ontwikkelingen op te nemen die nog onvoldoende zijn uitgekristalliseerd. Besloten is daarom om de betreffende percelen aan de Laan, Harderijkerweg en Westerlaan niet meer op te nemen in het bestemmingsplan Nunspeet-Kom, maar mee te nemen in het Centrumplan;

- Er is bij de bestemming wonen een vrijstelling in de voorschriften van het bestemmingsplan opgenomen (artikel 13.4.3) die onder voorwaarden bed and breakfast mogelijk maakt.

Voorts is bij de bestemming Maatschappelijk de aanduiding zorginstelling uitgebreid met wonen, aangezien het de verwachting is dat in de toekomst een grotere wisselwerking ontstaat tussen zorg en wonen.

Voorts is de plankaart op onderdelen aangepast:

- bij enkele percelen is het bouwvlak aangepast;
- bij enkele percelen is de goot- en nokhoogte aangepast;
- achter enkele percelen aan de Laan is de bestemming Wonen veranderd in Verkeer.