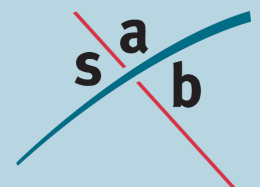


Bestemmingsplan

# Stationslaan Oost Bestemmingsplan Centrum

Gemeente Nunspeet

Datum: 28 juni 2012  
Projectnummer: 90519  
ID: NL.IMRO.0302.BP01031-vg02





## INHOUD

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	4
1.4	Leeswijzer	4
<b>2</b>	<b>Het plan</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Haalbaarheid</b>	<b>11</b>
3.1	Beleid	11
3.2	Milieuaspecten	13
3.3	Water	24
3.4	Flora en fauna	27
3.5	Archeologie	28
3.6	Verkeer en parkeren	29
3.7	Economische uitvoerbaarheid	29
<b>4</b>	<b>Wijze van bestemmen</b>	<b>30</b>
4.1	Algemeen	30
4.2	Dit bestemmingsplan	31
<b>5</b>	<b>Procedure</b>	<b>34</b>
5.1	Overleg en inspraak	34
5.2	Zienswijzen	34

## Bijlagen

1. Tauw bv (2009), Verkennend bodemonderzoek Stationslaan/Driestweg te Nunspeet. Projectnummer:4671741, 28 september 2009
2. Tauw bv (2009), Aanvullend onderzoek parkeerterrein Stationslaan te Nunspeet. Kenmerk: L002-4671741WDO-baw-V01-NL, 17 november 2009
3. Grondvitaal (2009), Verkennend bodemonderzoek aan de Driestweg 6-8 te Nunspeet. Projectnummer 714139, 6 september 2007
4. SAB (2009), Akoestisch onderzoek Stationslaan oost te Nunspeet. Projectnummer 90519, 15 oktober 2009
5. Lichtveld Buis & Partners BV (2007), Notitie luchtkwaliteit Driestweg 6-8. Kenmerk: V040893aaA0.djb, 31 augustus 2007
6. Dirk Verheij, Herziening bestemmingsplan terrein achterzijde Stationslaan 33 "Ecologie", april/augustus 2009

7. Bezonningsstudie bebouwing aan de Driestweg te Nunspeet, Slaa + van Asselt architecten BNA, 22 oktober 2010, kenmerk 0650
8. Geluidbelasting op omgeving sportcentrum Nunspeet, 15 maart 2011, Adviesburo Van der Boom B.V., kenmerk 10-234
9. BP Stationslaan Oost parkeerterrein, Akoestisch onderzoek, regio Noord-Veluwe, kenmerk LO/11/320/rve, datum: 20 april 2011
10. Verkennend milieukundig bodemonderzoek, Bergakkerweg nr.14 te Nunspeet, Sigma Bouw & Milieu, kenmerk: 10-M5331, datum: 20 augustus 2010
11. Memo Luchtkwaliteit Stationslaan-Oost Nunspeet, SAB, kenmerk 90519.01, 10 mei 2011
12. Quick-scan "Ecologie" Bergakkerweg 14 Nunspeet, Dirk Verheij, 27 mei 2010
13. Inspraak en vooroverlegnotitie
14. Zienswijzennotitie

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Het gemeentehuis van Nunspeet wordt uitgebreid en de Markt wordt gedeeltelijk heringericht en autovrij gemaakt. Hierdoor komt een aantal parkeerplaatsen aan de Markt te vervallen. Om die reden, en om een capaciteitsvergroting te bewerkstelligen, wordt een terrein aan de Stationslaan-Oost ingericht als parkeerterrein.

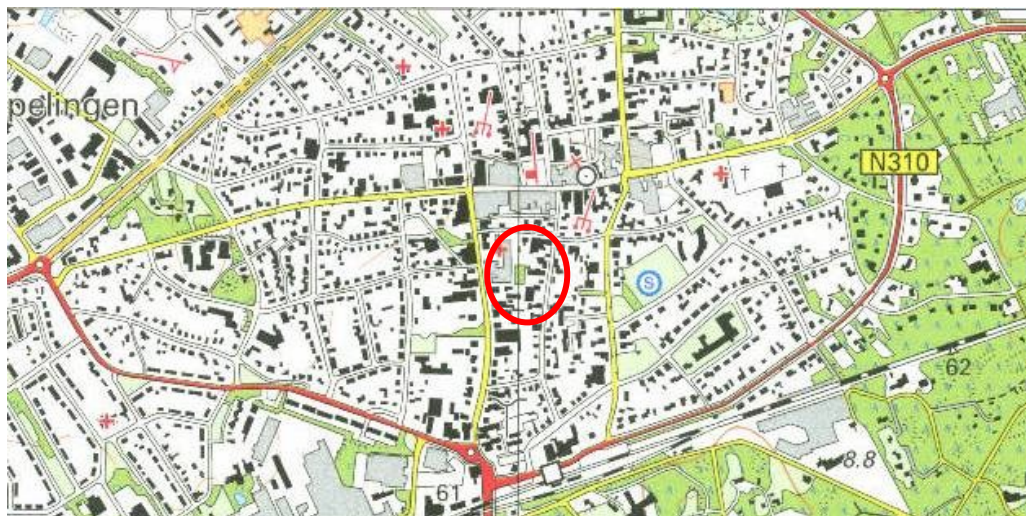
In dit bestemmingsplan is tevens de nieuwbouw van een commerciële ruimte, zeven starters appartementen met een parkeervoorziening aan de Driestweg 6-8 opgenomen, alsmede de uitbreiding van een bestaand sportcentrum en de realisatie van 5 appartementen.

Ten slotte beoogt dit bestemmingsplan de realisatie van twee appartementen en een ruimte voor detailhandel en dienstverlening op het perceel Stationslaan 27/Driestweg ong. mogelijk te maken, inclusief een opslagruimte voor de kerk.

Het geldende bestemmingsplan laat bovengenoemde ontwikkelingen niet toe. Een herziening van de geldende bestemmingsplannen is noodzakelijk om de realisatie van de parkeervoorziening alsmede de overige genoemde beoogde nieuwe of uit te breiden functies juridisch-planologisch mogelijk te maken.

## 1.2 Ligging plangebied

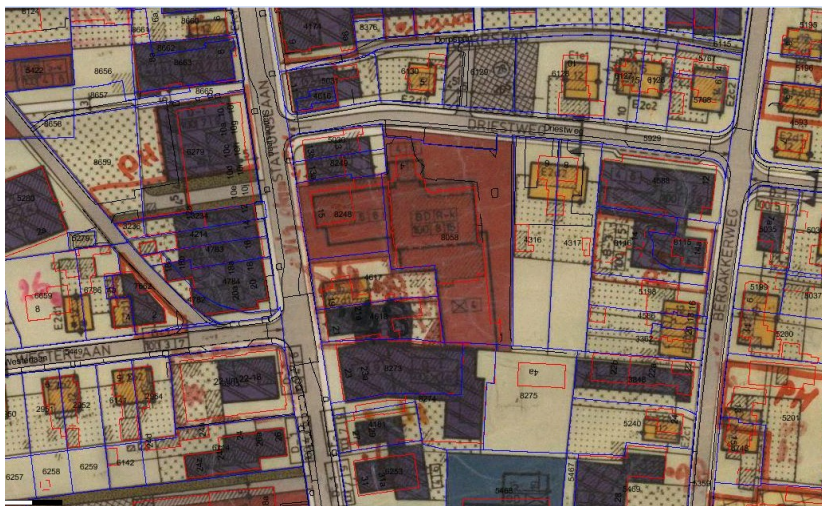
Het plangebied maakt deel uit van het centrum van Nunspeet. Het beoogde parkeerterrein ligt tussen de wegen Driestweg, Stationslaan en de Bergakkerweg aan de achterzijde van de nieuwe bebouwing aan de Driestweg 6-8. De commerciële ruimte en de zeven starters appartementen zijn gelegen aan de Driestweg 6-8. De ruimte voor detailhandel en dienstverlening met twee appartementen wordt gerealiseerd op het perceel Stationslaan 27 / Driestweg ong. De beoogde opslag van de kerk ligt hier direct naast. Het bestaande sportcentrum aan de Bergakkerweg wordt uitgebreid en de beoogde 5 appartementen worden aan deze straat gesitueerd. Op onderstaande afbeelding is met een rode cirkel de globale ligging van het plangebied weergegeven.



*Globale ligging plangebied*

### 1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Het plangebied valt grotendeels binnen het bestemmingsplan "Centrum", zoals dat is vastgesteld op 4 oktober 1977 en is goedgekeurd op 10 november 1978 (nr. 14972/203-RO103/ldh). Op grond van dit bestemmingsplan is aan het grootste deel van het plangebied de bestemming "Tuin" en "Erven" toegekend. Op grond hiervan is een gebruik als parkeerterrein niet mogelijk. Aan de percelen Driestweg 6-8 is een woonbestemming toegekend; de beoogde nieuwbouw is echter niet mogelijk binnen het aangegeven bouwvlak. Ook de uitbreiding van het sportcentrum en de bouw van de beoogde 5 appartementen is niet mogelijk binnen dit bestemmingsplan.



*Kaartfragment bestemmingsplan "Centrum"*

Een gedeelte van het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan "Partiële herziening bestemmingsplan Centrum (Stationslaan 27/29), vastgesteld op 24 november 2005, en heeft op grond daarvan de bestemming "Detailhandel en Dienstverlening". Binnen deze bestemming zijn parkeervoorzieningen behorende bij de toegestane functies mogelijk. De gronden zijn niet bestemd voor een openbare parkeervoorziening.

Tevens is het bouwplan voor de ruimte voor detailhandel en dienstverlening met twee appartementen op het perceel Stationslaan 27/Driestweg ong. niet mogelijk op grond van dit bestemmingsplan, onder andere door het feit dat het maximum aantal woon-eenheden op het perceel wordt overschreden en er een geringe overschrijding van de maximaal toegestane hoogte van 6 m is.

Op grond van het bovenstaande is voor de ontwikkeling van het parkeerterrein, alsmede de realisatie van de commerciële ruimte met appartementen en de ruimte voor detailhandel en dienstverlening met twee appartementen een herziening van de geldende bestemmingsplannen noodzakelijk.

### 1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. Deze toelichting is opgebouwd uit vijf hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de bestaande ruimtelijke en functionele situatie in het plangebied be-

schreven. Daarnaast komen in dit hoofdstuk de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen aan bod door middel van een planbeschrijving.

Hoofdstuk 3 gaat in op de haalbaarheid van het plan. Hier komen aspecten als beleid, milieu, flora en fauna en archeologie aan de orde. In hoofdstuk 4 wordt de opzet van het plan en de wijze van bestemmen behandeld. Hoofdstuk 5 tenslotte is gereserveerd voor de resultaten van de procedure.

## 2 Het plan

### *Parkeerterrein*

Het huidige gebruik van de gronden waar het parkeerterrein wordt gerealiseerd is grotendeels een opslagruimte van de nevenstaande kerk en tuin van de achterzijde van perceel Driestweg 6-8. Tevens bevindt er zich in dit gedeelte een klein naaldhoutbosje. Op de onderstaande afbeelding is de huidige situatie van het plangebied weergegeven.

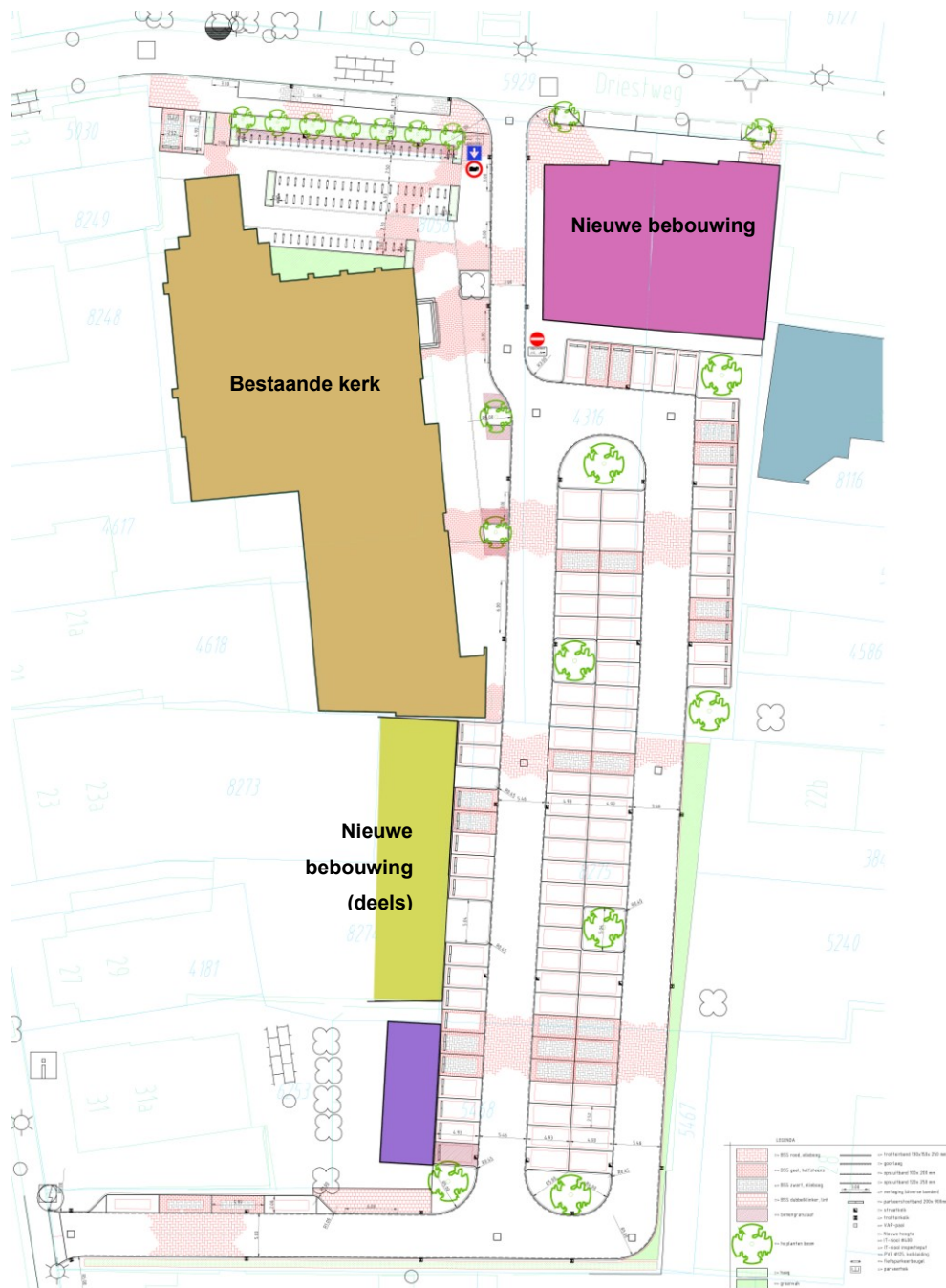


*Luchtfoto met globale aanduiding plangebied*

Het gemeentehuis van Nunspeet wordt uitgebreid en de Markt wordt gedeeltelijk heringericht. Hierdoor is een aantal parkeerplaatsen aan de Markt vervallen. Om die reden, en om een capaciteitsvergroting te bewerkstelligen wordt een terrein aan de achterzijde van het perceel Driestweg 6-8 ingericht als parkeerterrein. Aan de west- en zuidzijde van de beoogde commerciële ruimte en de starters appartementen (zie volgende subparagraaf) wordt dit parkeerterrein aangelegd. Het plangebied is aan de rand van het centrum gelegen en is hierdoor een goede locatie voor het plaatsen van zowel auto- als fietsparkeerplaatsen. Door het plangebied in te richten als parkeergelegenheid wordt de bereikbaarheid van het centrum verbeterd. Er worden circa 100 openbare parkeerplaatsen gerealiseerd (de bij de kerk aangegeven parkeerplaatsen zijn hierin niet meegenomen), waarvan vier invalide parkeerplaatsen. Tevens worden er fietsenrekken geplaatst. Op acht parkeerplaatsen, aan de zuidzijde van de commerciële ruimte, worden parkeerbeugels geplaatst. De toegang van het parkeerterrein is vanaf de Driestweg. Dit wordt een eenrichtingsweg. De uitrij route sluit aan op de



Stationslaan. De parkeervoorziening wordt in twee fasen gerealiseerd. Fase 1, het terreindeel vanaf de Driestweg tot de achterzijde van de Stationslaan 31, wordt als eerste gerealiseerd. Fase 2, de ontsluitingsroute aan de Stationslaan en de achterzijde van Stationslaan 31, wordt vervolgens gerealiseerd. Op de navolgende afbeelding is het schetsontwerp van het parkeerterrein weergegeven.



Schetsontwerp parkeerterrein (indicatief)

## ***Bouw van een commerciële ruimte, zeven starters appartementen***

### Algemeen

Voor de bouw van een commerciële ruimte, zeven starters appartementen worden twee 2-onder-1-kap woningen gesaneerd. De commerciële ruimte heeft een netto oppervlakte van circa 880 m<sup>2</sup> en is verdeeld over een souterrain en de begane grond. Op de begane grond worden tevens de bergingen voor de appartementen gerealiseerd. Boven deze ruimten worden zeven starters appartementen gerealiseerd. De appartementen zijn bereikbaar via een centrale entree aan de achterzijde van het pand.

De geplande bebouwing is gelegen aan de Driestweg, in de rooilijn van het naastgelegen winkelpand. Wat betreft de hoogte sluit de eenlaagse commerciële ruimte aan bij het naastgelegen gebouwdeel. De appartementen manifesteren zich als zelfstandige massa's die door hun vormgeving een grondgebonden beeld oproepen. De, dwars op de straat geplaatste zadeldaken hebben een relatie met de luifel boven de entree van de naastgelegen winkel. In de richting van het kerkgebouw en het achtergelegen terrein is bijzondere aandacht voor de gevel en de oriëntatie van de bebouwing. Op deze manier voegt de bebouwing zich in de bestaande context.

### Bezonningsstudie

Ten behoeve van de plannen is een bezonningsstudie opgesteld<sup>1</sup>. Doel van deze bezonningsstudie is om een indicatie van de schaduweffecten te geven voor de nieuwe bebouwing. De nieuwe bebouwing is namelijk hoger dan de bestaande bebouwing en zorgt hierdoor voor meer schaduw voor de omgeving.

Voor bezonning geldt geen wettelijk vastgestelde norm. Als richtlijn is daarom het aan TNO ontleende criterium gehanteerd dat de nieuwbouw zodanig moet zijn gesitueerd dat de zon op de eerste dag van de lente danwel de eerste dag van de herfst tussen 10.00 en 18.00 uur tenminste twee mogelijke bezonningsuren per dag op de gevel van een woning moet kunnen bereiken.



*Voorbeeld van een schaduwdiagram uit de bezonningsstudie*

Uit de studie blijkt dat er voor maart, juni en september geen schaduweffecten zijn op de bebouwing van Driestweg 15. De nieuwbouw heeft alleen invloed op de bebouwing

---

<sup>1</sup> Bezonningsstudie bebouwing aan de Driestweg te Nunspeet, Slaa + van Asselt architecten BNA, 22 oktober 2010, kenmerk 0650

van Driestweg 15 rondom de kortste dag. Echter: de huidige bebouwing geeft hier ook op dit tijdstip ook al een schaduwwerking. Geconcludeerd kan worden dat er geen verslechtering optreedt in de schaduweffecten op de bebouwing van Driestweg 15. Er wordt ruimschoots voldaan aan de door TNO gehanteerde normen.

***Bouw van ruimte voor detailhandel en dienstverlening en twee appartementen (Stationslaan 27/Driestweg ong.)***

Het bouwplan voor de Stationslaan 27/Driestweg ong. behelst de volgende onderdelen:

- realisatie van twee appartementen boven de bestaande winkel aan de Stationslaan 27 (er bestaan aangrenzend ook reeds twee appartementen / woon-eenheden, deze worden in dit bestemmingsplan positief bestemd);
- realisatie van ruimte voor detailhandel en dienstverlening aan de Driestweg ong.

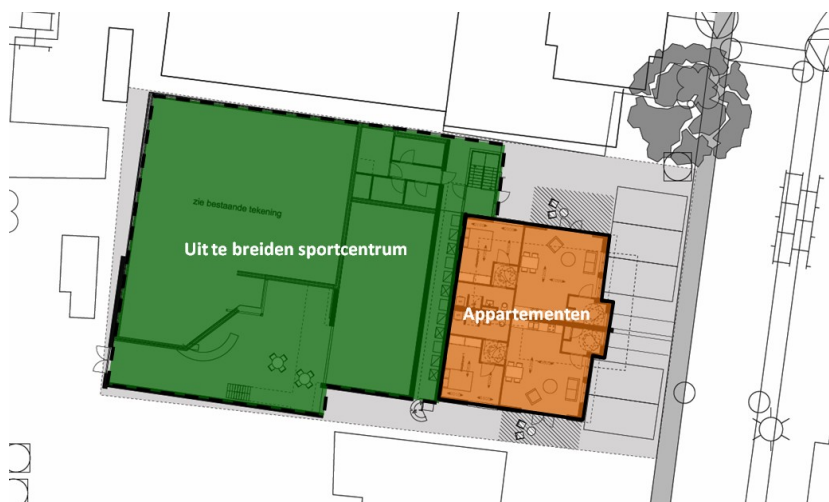
De nieuwbouw krijgt een hoogte van circa 6,5 meter en bestaat uit twee lagen met plat dak. De nieuwbouw is hiermee een voortzetting van de bestaande bebouwing. De ruimte voor detailhandel en dienstverlening strekt zich uit over 2 bouwlagen en is via een entree aan het toekomstige parkeerterrein (achterzijde Stationslaan) bereikbaar. Het kantoor krijgt een totale brutovloeroppervlak van circa 130 m<sup>2</sup>.

Ook de twee appartementen worden ontsloten via een entree aan het parkeerterrein. De bestaande winkel aan de Stationslaan 27, waarboven de appartementen worden gerealiseerd, blijft uitsluitend toegankelijk vanaf de bestaande entree aan de Stationslaan.

Ook is in onderhavig bestemmingsplan een locatie opgenomen ten behoeve van de verplaatsing van de goederenopslag van de kerk. Het huidige gebouw is met een tijdelijke vrijstelling geplaatst. In verband met de aanleg van het parkeerterrein is verplaatsing van het gebouw noodzakelijk.

### ***Uitbreiding sportcentrum en bouw woningen Stationslaan***

Ten slotte maakt de uitbreiding van het Sauna en Sportcentrum Nunspeet alsmede de realisatie van 5 appartementen aan de Bergakkerweg deel uit van de plannen. Het sportcentrum wordt uitgebreid met ca. 250 m<sup>2</sup> b.v.o. De uitbreiding vindt met name plaats direct achter het bestaande bouwgebouw aan de Bergakkerweg. De uitbreiding betreft 2 bouwlagen. Het sportcentrum wordt hiermee uitgebreid met twee zalen (op beide bouwlagen één). De beoogde 5 appartementen worden in een momenteel vrijstaand woongebouw aan de Bergakkerweg gerealiseerd.



*Globale tekening sportcentrum en appartementen*

## 3 Haalbaarheid

### 3.1 Beleid

#### ***Parkeerterrein***

Voor de realisatie van een parkeerterrein is geen specifiek rijksbeleid en/of provinciaal beleid geformuleerd. Vanuit gemeentelijk oogpunt is de komst van een parkeervoorziening wenselijk. Door de uitbreiding van het gemeentehuis zijn er parkeerplaatsen op de Markt verloren gegaan. Ook als gevolg van de herinrichting van de Markt en het autovrij maken hiervan komt een aantal parkeerplaatsen te vervallen.

Voor een goede bereikbaarheid en behoud, alsmede versterking van de aantrekkelijkheid van het centrum van Nunspeet is voldoende parkeergelegenheid noodzakelijk.

De realisatie van de parkeervoorziening in het plangebied zorgt voor meer parkeercapaciteit. Vanuit het oogpunt van de gemeente is de realisatie van een nieuwe parkeervoorziening gewenst. In de Integrale Ruimtelijke Toekomstvisie (IRTV) van de gemeente wordt één en ander nog eens onderstreept. De gemeente Nunspeet wil een kwaliteitsslag maken in het centrum van het dorp. Dit gebeurt langs twee sporen:

- Versterking van het draagvlak voor voorzieningen
- Versterking van de kwaliteit van de openbare ruimte (inrichting, veiligheid, bereikbaarheid en parkeergelegenheid)

Wat betreft de bereikbaarheid worden de parkeerroute en de bijbehorende parkeerplaatsen geoptimaliseerd. Al met al wordt gestreefd naar een centrum met een meer regionale gerichtheid. In het kader van de optimalisering wordt gedacht aan het inrichten van onder andere nieuwe aanvullende parkeerplaatsen aan de rand van het centrum en het inrichten van strategisch gepositioneerde fietsparkeerplaatsen aan de rand van het centrum. Vornoemde ontwikkeling past binnen dit beleid.

#### ***Commerciële voorziening en zeven appartementen Driestweg 6-8 Ruimte voor detailhandel en dienstverlening en twee appartementen Stationslaan 27/Driestweg ong.***

#### ***Sportcentrum en vijf appartementen Bergakkerweg Streekplan provincie Gelderland (structuurvisie)***

Wat betreft bovengenoemde ontwikkelingen kan worden gesteld dat volgens de beleidskaart 'ruimtelijke structuur' van het streekplan Gelderland 2005, het plangebied in het 'bebouwd gebied 2000' ligt. In het provinciaal beleid voor stedelijke ontwikkeling wordt onderscheid gemaakt tussen bestaand bebouwd gebied en stedelijke uitbreiding. Het accent van de provinciale beleidsambities ligt op de vernieuwing en het beheer en onderhoud van bestaand bebouwd gebied en op de realisatie van woningen en centrumstedelijke woonmilieus. Hiervoor is het onder meer belangrijk dat het stedelijk grondgebruik wordt geïntensiveerd, maar wel met behoud van karakteristieke elementen en zorgvuldig omgaan met open ruimten daarbinnen.

Een van de belangrijkste ruimtelijke beleidsaccenten uit het streekplan is dat het aanbod aan woningen en woonmilieus beter moet aansluiten bij de voorkeuren van bewoners. Om die 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 stagnerende (nieuw-

bouw)productie, het vergroten van het aanbod aan levensloopbestendige woningen en wijken en het versterken van verscheidenheid en identiteit.

#### *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.

#### *Woonvisie*

In de Integrale Ruimtelijke Toekomstvisie (IRTV) wordt de visie op de ruimtelijke toekomst van de gemeente verwoord. Onder het motto “wonen in Nunspeet is wonen in een vitale gemeente” heeft de gemeente de uit de IRTV voortvloeiende inspanningen met betrekking tot het beleid op het gebied van wonen verwoord in de woonvisie 2003-2015.

De gemeente stelt in de woonvisie als ambitie: “Het vergroten van kansen voor jongeren heeft voor de gemeente een zeer hoge prioriteit. Nunspeet is traditioneel een kinderrijke gemeente. De laatste jaren heeft Nunspeet echter te kampen met een gering vertrekoverschot, dat deels wordt veroorzaakt door vertrek van jongeren. Het streven is om het aantal jongeren dat vanwege de slechte kansen op de woningmarkt vertrekt te beperken, door deze groep een kans te geven in Nunspeet een woning te vinden”.

Verder stelt de gemeente: “Een deel van het tekort kan worden opgevangen door de bouw van specifieke jongerenhuisvesting. Dit komt tegemoet aan de alleenstaande jongeren met een bescheiden inkomen. Deze jongeren zullen doorstromen op het moment dat de huishoudenssituatie verandert of ze genoeg verdienen om in een ruimere of luxere woning te gaan wonen. Met name locaties nabij voorzieningen en openbaar vervoer zijn aantrekkelijk voor jongeren”

#### *Conclusie*

Het plan betreft het realiseren van een commerciële ruimte met appartementen, alsmede de realisatie van ruimte voor detailhandel en dienstverlening en twee appartementen in het centrum van

Nunspeet. Hierbij wordt stedelijk gebied benut voor inbreiding. De bebouwing sluit aan bij het karakter van de omliggende bebouwing. Daarnaast zijn de woningen specifiek bedoeld voor jongeren of starters op de woningmarkt.

Geconcludeerd kan worden dat het voorliggend plan past binnen het streekplan Gelderland 2005 en de gemeentelijke beleidsplannen zoals de IRTV en de woonvisie.

## **3.2 Milieuaspecten**

### **3.2.1 Bodem**

Voordat een bestemmingsplan wordt vastgesteld moet aangetoond zijn dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

#### ***Parkeerterrein***

##### Verkennd bodemzoek

Door Tauw bv is een verkennend bodemonderzoek<sup>2</sup> uitgevoerd ter plaatse van het plangebied.

Zintuiglijk zijn bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden puin en kooldeeltjes waargenomen. Dit kan duiden op de aanwezigheid van bodemverontreiniging.

Wat betreft de grond en het grondwater wordt het volgende geconcludeerd:

##### *Verfschuur*

In het mengmonster van de bovengrond overschrijden de gehalten van lood en PCB's de achtergrondwaarden. De overige geanalyseerde parameters zijn gemeten in gehalten beneden de achtergrondwaarde en/of rapportagegrens.

##### *Brandplaats*

In het mengmonster van de bovengrond overschrijden de gehalten van kobalt, lood, PAK en PCB's de achtergrondwaarden. De overig geanalyseerde parameters zijn gemeten in gehalten beneden de achtergrondwaarde en/of rapportagegrens.

In het mengmonster van de ondergrond overschrijden de gehalten van kobalt en PAK de achtergrondwaarden. De overig geanalyseerde parameters zijn gemeten in gehalten beneden de achtergrondwaarden en/of rapportagegrens.

In het grondwater ter plaatse van peilbuis 32 zijn geen van de geanalyseerde parameters aangetoond in concentraties boven de streefwaarde en/of rapportagegrens.

##### *Bergakkerweg 28 en 36*

In het grondwater ter plaatse van peilbuis 21 overschrijden de concentraties van koper, molybdeen, zink en per de streefwaarden. De overig geanalyseerde parameters zijn gemeten in concentraties beneden de streefwaarde en/of rapportagegrens.

##### *Overig terreindeel*

In het mengmonster van de bovengrond (monsterpunten 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9) overschrijden de gehalten van kobalt, lood, PAK en PCB's de achtergrondwaarden. De overig geanalyseerde parameters zijn gemeten in gehalten beneden de achtergrondwaarde en/of rapportagegrens.

---

<sup>2</sup> Tauw bv (2009), Verkennend bodemonderzoek Stationslaan/Driestweg te Nunspeet. Projectnummer:4671741, 28 september 2009.

In het mengmonster van de bovengrond (monsterpunten 3, 10, 11, 12, 13, 14, 15) overschrijden de gehalten van lood en PAK de achtergrondwaarden. De overig geanalyseerde parameters zijn gemeten in gehalten beneden de achtergrondwaarde en/of rapportagegrens.

In het mengmonster van de ondergrond zijn geen van de geanalyseerde parameters aangetoond in gehalten boven de achtergrondwaarde en/of rapportagegrens.

In het grondwater ter plaatse van peilbuis 1 overschrijden de concentraties van koper en zink de streefwaarde(n). De overig geanalyseerde parameters zijn gemeten in concentraties beneden de streefwaarde en/of rapportagegrens.

#### *Asbest*

In het opgegraven bodemmateriaal is visueel en analytisch geen asbest aangetoond.

#### Conclusies

Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden gesteld dat op de locatie enkele stoffen zijn aangetroffen, waarvan de concentraties de achtergrondwaarden of streefwaarden overschrijden.

Visueel en analytisch is geen asbest in de grond aangetroffen.

Op basis van de onderzoeksresultaten zijn er geen milieuhygiënische belemmeringen aanwezig voor het aanleggen van een parkeerterrein en de daarvoor benodigde bestemmingsplanherziening.

Het onderzoeksrapport is als bijlage bijgevoegd.

#### Aanvullend bodemonderzoek

Door Tauw bv is in november 2009 een aanvullend bodemonderzoek<sup>3</sup> uitgevoerd ter plaatse van de planlocatie. Aanleiding was het resultaat van het verkennend onderzoek. Tijdens dit onderzoek zijn in een mengmonster van de bovengrond verhoogde gehalten van lood en PAK aangetoond.

In één mengmonster van acht deelmonsters is een gehalte van lood van 50 mg kg d.s. gemeten. In theorie kan in één van de monsters 400 mg kg d.s. aan lood zitten. Bij dit gehalte kunnen humane risico's aanwezig zijn. Omdat er sprake is van een heterogeen monster (de gehalten aan PAK fluctueren) zijn de individuele grondmonsters geanalyseerd op lood en ook PAK.

Op basis van het aanvullend onderzoek kan worden gesteld dat de gehalten van lood en PAK maximaal licht verhoogd aanwezig zijn. Er zijn derhalve geen belemmeringen aanwezig voor de voorgenomen ontwikkeling.

Het aanvullend onderzoek is als bijlage bijgevoegd.

---

<sup>3</sup> Tauw BV (2009), Aanvullend onderzoek parkeerterrein Stationslaan te Nunspeet.  
Kenmerk: L002-4671741WDO-baw-V01-NL, 17 november 2009.



## **Commerciële voorziening en appartementen Driestweg**

### Verkennd bodemonderzoek

Door Grondvitaal is in september 2007 een verkennd bodemonderzoek<sup>4</sup> uitgevoerd ter plaatse van de locatie van de te realiseren commerciële voorziening en appartementen.

Uit het onderzoek kan worden geconcludeerd dat de onderzoekshypothese 'niet verdacht' met betrekking tot de analyseresultaten strikt genomen niet te handhaven is. Bij overschrijding van één of meer parameters is formeel de kwalificatie 'verdacht' van toepassing. De kwalificatie 'verdacht' wordt veroorzaakt door de in het bovengrond mengmonster en het grondwatermonster aangetroffen lichte verontreiniging.

De aangetroffen concentraties geven geen aanleiding tot aanvullend onderzoek. De invloed hiervan op de volksgezondheid en het milieu is nihil.

Wat betreft de bovengrond gelden de volgende aanbevelingen:

Uit de toetsing van de analyseresultaten aan de Leidraad Bodembescherming blijkt dat de bovengrond tot 0,5 m -mv licht verontreinigd is met PAK. De concentraties zijn niet van een omvang waardoor de volksgezondheid en het milieu mogelijk schade zal worden toegebracht. Met betrekking tot het voorgenomen gebruik van de onderzochte locatie zijn milieutechnisch geen beperkingen aan te geven.

Ten aanzien van de ondergrond en het grondwater gelden de volgende aanbevelingen:

Uit de toetsing van de analyseresultaten aan de Leidraad Bodembescherming blijkt dat de ondergrond vanaf 0,5 m tot 2,0 m -mv niet verontreinigd is. Het grondwater blijkt licht verontreinigd met arseen, chroom en koper. De concentraties zijn niet van een omvang waardoor de volksgezondheid en het milieu mogelijk schade zal worden toegebracht. Met betrekking tot het voorgenomen gebruik van de onderzochte locatie zijn milieutechnisch geen beperkingen aan te geven.

Tijdens de terreininspectie en de monsternamen van de grond zijn geen asbestverdachte materialen op of in de bodem aangetroffen.

De gemeten grondwaterstand op het terrein ligt op 3,5 m onder het maaiveld.

Geconcludeerd kan worden dat er met betrekking tot het voorgenomen gebruik van de onderzochte locatie milieutechnisch geen beperkingen zijn aan te geven.

Het onderzoeksrapport is als bijlage bijgevoegd.

## **Sportcentrum en appartementen Bergakkerweg**

Ter plaatse van de locatie van het sportcentrum is een bodemonderzoek verricht<sup>5</sup>.

### Onderzoeksresultaten

Op basis van de vooraf gestelde hypothese is de onderzoekslocatie in eerste aanleg als milieukundig onverdacht aangemerkt. Op basis van de resultaten van het verken-

---

<sup>4</sup> Grondvitaal (2009), Verkennd bodemonderzoek aan de Driestweg 6-8 te Nunspeet. Projectnummer 714139, 6 september 2007.

<sup>5</sup> Verkennd milieukundig bodemonderzoek, Bergakkerweg nr.14 te Nunspeet, Sigma Bouw & Milieu, kenmerk: 10-M5331, datum: 20 augustus 2010

nend bodemonderzoek blijkt dat de locatie niet geheel vrij is van bodemverontreiniging. De bovengrond en het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie bevat plaatselijk verontreinigingen t.o.v. de achtergrondwaarde resp. streefwaarde.

De verontreinigingen in de bovengrond en het grondwater zijn in relatief geringe mate gemeten, niet boven de tussenwaarde, en geven daardoor geen aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek.

De onderzoeksresultaten stemmen niet geheel overeen met de gestelde hypothese, de vooraf gestelde hypothese "onverdacht" dient formeel verworpen te worden. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat er beïnvloeding van de bodemkwaliteit heeft plaatsgevonden.

De vooraf gehanteerde hypothese is gezien de doelstelling van het onderzoek alsmede de bekende onderzoeksresultaten, echter voldoende om conclusies te verbinden betreffende de kwaliteit van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie.

#### Conclusie

Op basis van de onderzoeksresultaten zijn er uit milieuhygiënische overwegingen in relatie tot de bodemkwaliteit geen belemmeringen ten aanzien van de beoogde uitbreiding van het bestaande pand.

#### Toepassing vrijkomende grond

Indien op de locatie, als gevolg van grondverzet, grond vrijkomt dienen de toepassingsmogelijkheden te worden vastgesteld aan de hand van het Besluit Bodemkwaliteit (besluit november 2007). Indien grond van het eigen terrein moet worden afgevoerd zal deze verwerkt dienen te worden conform de eisen van het Besluit Bodemkwaliteit.

### **3.2.2 Geluid**

#### ***Algemeen***

Wanneer in een plan nieuwe geluidsgevoelige ruimten, zoals woningen worden gerealiseerd, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek uit te voeren naar de geluidsbelasting op de nieuwe woningen ten gevolge van omliggende wegen. Deze geluidsbelasting mag de 48 dB niet overschrijden.

#### ***Parkeerterrein***

Ten aanzien van het parkeerterrein is een nader akoestisch onderzoek voerd<sup>6</sup>. Het onderzoek is allereerst uitgevoerd naar de effecten van de parkeerplaats op de omliggende woningen en appartementen. Daarnaast is in beeld gebracht wat het effect is van de nieuwe in/uitrit naar het parkeerterrein. Het onderzoek is uitgevoerd in het kader van onderhavig bestemmingsplan.

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting op de gevels van de rond het geprojecteerde parkeerterrein liggende bestaande woningen maximaal 55 dB (Lden) bedraagt. De hoogst geluidbelaste gevels zijn de woningen Stationslaan 35a t/m d, die liggen aan de in/uitrit van het terrein. De maximale geluidniveaus (LAmax) rond het geprojec-

---

<sup>6</sup> BP Stationslaan Oost parkeerterrein, Akoestisch onderzoek, regio Noord-Veluwe, kenmerk LO/11/320/rve, datum: 20 april 2011

teerde parkeerterrein, veroorzaakt door het dichtslaan van autoportieren, bedraagt maximaal 75 dB(A) in zowel dag-, avond als nachtperiode. De toename van geluid op de gevels van woningen aan de omliggende wegen, door de extra verkeersaantrekende werking van het parkeerterrein, bedraagt minder dan 0,5 dB.

Concluderend wordt gesteld dat er geen sprake is van wegen waaromheen in het kader van de Wet geluidhinder een geluidzone voor van kracht is. Het zelfde geldt voor het parkeerterrein. Om die reden is er geen beletsel voor onderhavig plan.

### ***Commerciële voorziening en appartementen Driestweg***

#### Algemeen

Ten behoeve van woningbouw aan de Driestweg 6 en 8 is door Slaa + van Asselt Architecten BNA (d.d. april 2008) geen akoestisch onderzoek verricht, aangezien er sprake is van een 30 km/uur zone. Ingevolge de Wet geluidhinder is deze ontwikkeling dan wel vrijgesteld van akoestisch onderzoek, dit neemt niet weg dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening volgens de Wet ruimtelijke ordening een akoestisch onderzoek vereist is.

Door SAB is in oktober 2009 alsnog een akoestisch onderzoek<sup>7</sup> uitgevoerd ten behoeve van de ontwikkeling van appartementen en commerciële ruimte aan de Driestweg 6-8 in Nunspeet.

Uit het onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd.

#### Toetsing aan de Wet geluidhinder

Omdat de Driestweg en de Stationsstraat een 30 km/uur-regime hebben, zijn deze weg niet onderzoeksplichtig voor de Wgh. Het is niet mogelijk om voor de woningen ten gevolge van de geluidhinder afkomstig van deze wegen een hogere waarde aan te vragen bij de gemeente. Voor de bepaling van de binnenwaarde voor het Bouwbesluit en voor de toetsing aan de normen voor een goede ruimtelijke ordening die zijn genoemd in de Wgh is toch akoestisch onderzoek uitgevoerd.

Uit het onderzoek blijkt dat de hoogste geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de Stationsweg onder de 48 dB ligt, maar ten gevolge van verkeer op Driestweg 52 dB bedraagt, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh en afronding. De bijbehorende GES-score is redelijk. Uitgaande van minimaal één geluidluwe gevel is conform het beleidskader 'geluid en bestemmingsplannen' sprake van een goede ruimtelijke ordening.

De optredende geluidsbelastingen zijn lager dan de hoogste toelaatbare geluidsbelasting die geldt woningen langs een 50 km/uur-weg.

Het doel van de Wgh is geluidhinder te voorkomen. Maatregelen om de voorkeursgrenswaarde te bereiken zijn bijvoorbeeld het toepassen van stil wegdek, het vergroten van de afstand van de woningen tot de weg of het toepassen van dove gevels. Conform het beleidskader 'geluid en bestemmingsplannen' sluit de gemeente geluidreducerend wegdek uit van onderzoeks- en motivatieplicht bij weglengtes van minder dan 250 meter. Gezien de beperkte schaal van dit plan lijkt het niet mogelijk of gewenst om effectieve maatregelen te treffen die de geluidsbelastingen terugbrengen tot een waarde die lager is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

---

<sup>7</sup> SAB (2009), Akoestisch onderzoek Stationslaan oost te Nunspeet. Projectnummer 90519, 15 oktober 2009.

### Bepaling van de binnenwaarde voor het Bouwbesluit

Op grond van het Bouwbesluit dient een akoestische binnenwaarde van 33 dB bij wegverkeerslawaai en railverkeerslawaai gegarandeerd te worden.

De overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB bij de woningen vindt alleen plaats door de Driestweg. Omdat maar één weg zorgt voor de overschrijding, hoeft er geen cumulatie te worden uitgevoerd.

De hoogste geluidsbelasting op de woningen bedraagt 52 dB, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh en afronding. De hoogste geluidsbelasting bedraagt daardoor 57 dB, exclusief aftrek ex artikel 110g. Om de binnenwaarde bij de woningen te halen, moet een minimale geluidsisolatie van  $(57-33=)$  24 dB worden bereikt.

Ter indicatie: volgens artikel 3.2 lid 3 van het Bouwbesluit 2003 bezit een standaard gevelconstructie een minimale geluidsisolatie van 20 dB. In een aanvullend bouwakoestisch onderzoek moet worden onderzocht of aanvullende gevelmaatregelen nodig zijn.

### Conclusie

Gesteld kan worden dat de Wet geluidhinder geen beperkingen oplegt ten aanzien van dit plan. Het akoestisch onderzoek is als bijlage bijgevoegd.

## ***Sportcentrum en appartementen Bergakkerweg***

### Algemeen

Ten behoeve van de realisatie van de plannen rondom het sportcentrum (uitbreiding zal en realisatie 5 appartementen aan Bergakkerweg, realisatie winkels en woningen aan de Driestweg) is een akoestisch onderzoek uitgevoerd<sup>8</sup>. Hieronder wordt dit onderzoek besproken.

### Aanleiding

Aanleiding voor het akoestisch onderzoek vormen de plannen rondom het sauna- en Sportcentrum Nunspeet. Het sportcentrum wordt uitgebreid met twee zalen. Aan de voorzijde van het sportcentrum worden, in een losstaand woongebouw aan de Bergakkerweg, 7 appartementen gerealiseerd. Aan de achterzijde wordt een ontwikkeling voorzien waarbij de bestaande woning aan de Driestweg wordt gesloopt en vervangen door winkels met bovenwoningen. Met deze ontwikkelingen is in dit akoestisch onderzoek rekening gehouden..

Het doel van het onderzoek is om na te gaan welke muziekgeluidsniveau toelaatbaar is en welke geluidbeperkende maatregelen mogelijk cq. noodzakelijk zijn om aan de te stellen geluidvoorschriften te kunnen voldoen.

De inrichting zonder in pandige woningen van derden moet voldoen aan de geluidvoorschriften uit de Activiteiten AmvB.

### Huidige situatie

Zonder maatregelen is in de kelder voor groepslessen ten opzichte van de woning aan de achterzijde een geluidniveau van 91 - 92 dB(A) mogelijk. Voor muziek met een

---

<sup>8</sup> Geluidbelasting op omgeving sportcentrum Nunspeet, 15 maart 2011, Adviesburo Van der Boom B.V., kenmerk 10-234.

muziekgeluidniveau van 85 dB(A) wordt de grenswaarde op de maatgevende woningen niet overschreden.

Zonder maatregelen is in de spinningruimte ten opzichte van de woning aan de achterzijde een geluidniveau van 78 - 80 dB(A) mogelijk. Voor muziek met een muziekgeluidniveau van 85 dB(A) wordt de grenswaarde op de maatgevende woningen met 5 - 7 dB(A) (popmuziek) overschreden. De geluidoverdracht via de kozijnen is daarbij maatgevend; maatregelen zijn nodig. De spinningzaal wordt in de nieuwe situatie verplaatst naar de nieuwe zalen.

#### Nieuwe situatie

Om ontwikkeling van nieuwe woningen aan de Driestweg mogelijk te maken zijn maatregelen aan de bestaande aerobicszaal nodig. Na maatregelen aan de nooddeur kan in de aerobicszaal aan de eisen worden voldaan bij een muziekgeluidsniveau van 85 dB(A). De spinningzaal wordt verplaatst naar de nieuwe zalen.

De geluidisolatie tussen de nieuw te realiseren woningen aan de Bergakkerweg en de sportschool is optimaal door het scheiden van het woongebouw en het sportgebouw. De maatgevende eis voor de geluidbelasting op de gevel het woongebouw bedraagt 50 dB(A). Bij toepassen van een "blinde" gevel bestaande uit zware spouwmuren en een betonnen dakconstructie van de zaal op de verdieping, kan hieraan eenvoudig worden voldaan. Na maatregelen kan aan de eisen worden voldaan bij een muziekgeluidsniveau van 85 dB(A).

#### Conclusie

In het akoestische onderzoek worden de maatregelen omschreven die benodigd zijn om de plannen te realiseren rondom het sportcentrum. Ervan uitgaand dat deze maatregelen worden uitgevoerd, zijn er geen akoestische belemmeringen tegen realisatie van de plannen.

### **3.2.3 Luchtkwaliteit**

#### Algemeen

De Wet luchtkwaliteit (onderdeel van de Wet milieubeheer) beschermt mensen tegen luchtverontreiniging. Hierin zijn onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht (o.a. fijn stof en stikstofdioxide) vastgesteld. De wet stelt bij een (dreigende) grenswaardenoverschrijding aanvullende eisen en beperkingen voor ruimtelijke projecten die 'in betekende mate' (IBM) leiden tot verslechtering van de luchtkwaliteit of 'gevoelige bestemmingen' binnen onderzoekszones van provinciale- en rijkswegen. Daarnaast moet uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening afgewogen worden of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het project 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

#### Onderzoek

Door LBP Lichtveld Buis & Partners is onderzoek<sup>9</sup> gedaan naar de luchtkwaliteit. Hierbij is de parkeervoorziening ook meegenomen. Uit dit onderzoek blijkt dat de toename van vervoersbewegingen als gevolg van de realisatie van het plan een kleine

---

<sup>9</sup> Lichtveld Buis & Partners BV (2007), Notitie luchtkwaliteit Driestweg 6-8. Kenmerk: V040893aaA0.djb, 31 augustus 2007.

verslechtering van de luchtkwaliteit tot gevolg heeft, maar dat de grenswaarden niet worden overschreden.

Het onderzoek concludeert dat de luchtkwaliteit ter plaatse voldoet aan de gestelde grenswaarden en er derhalve sprake is van een goede ruimtelijke ordening in de zin van de Wro.

#### Actualiserend onderzoek luchtkwaliteit

Het bovengenoemde onderzoek is nog uitgevoerd onder het regime van het Besluit Luchtkwaliteit. Inmiddels is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. In principe kan worden gesteld dat de uitkomsten van het onderzoek nog steeds overeind staan. Aangezien de wet- en regelgeving echter is veranderd heeft een nieuwe toetsing plaatsgevonden conform de ministeriële regeling NIBM.

Het onderhavige plan omvat diverse functies: parkeren, kantoren, woningen, de uitbreiding van een sportschool en woningen. De ministeriële regeling kwantificeert de NIBM-grens voor woningen en kantoren. Gesteld kan worden dat de plannen voor wat betreft deze functies (ver) onder de NIBM-grens blijven.

Voor wat betreft het parkeerterrein, de uitbreiding van de sportschool en de detailhandel geldt dat voor deze functies de ministeriële regeling NIBM de (N)IBM-grens niet kwantificeert. Dit betekent dat op een andere manier aannemelijk gemaakt moet worden dat het project niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Om deze reden is nader onderzoek uitgevoerd door SAB<sup>10</sup>. In dit onderzoek zijn de toename van de concentraties stikstofdioxide en fijn stof inzichtelijk gemaakt en vergeleken met de (N)IBM-grens van 1,2 µg/m<sup>3</sup>. De luchtvervuiling ten gevolge van het wegverkeer zijn ingeschat met kengetallen van CROW en de NIBM-rekentool van het ministerie van VROM i.s.m. infomil.

Uit het aanvullende onderzoek blijkt het volgende:

- Uit de NIBM-toets blijkt dat het plan 'niet in betekenende mate' (NIBM) zal bijdragen aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Een toetsing aan de grenswaarden is op basis van de Wm niet noodzakelijk, aan gezien het plan NIBM is.
- Uit de toets aan de grenswaarden, die in het kader van een goede ruimtelijke ordening is uitgevoerd, blijkt dat er eveneens geen belemmeringen zijn. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

De conclusie van het onderzoek dat zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het onderhavige initiatief.

#### Conclusie

Gesteld kan worden dat het aspect 'luchtkwaliteit' de haalbaarheid van dit bestemmingsplan niet in de weg staat.

---

<sup>10</sup> Memo Luchtkwaliteit Stationslaan-Oost Nunspeet, SAB, kenmerk 90519.01, 10 mei 2011

### 3.2.4 **Bedrijven en milieuzonering**

#### Algemeen

Bij het realiseren van een ruimtelijk plan dient gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemming gerealiseerd wordt. Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking)
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking)

Er dient dus te worden getoetst of de nieuwe functie mogelijk belemmeringen veroorzaakt voor bestaande functies in de omgeving en of de nieuwe functie mogelijk belemmeringen ondervindt als gevolg van de milieuhinder van naburige bedrijven en/of bedrijvigheid in het plangebied. De toetsing kan plaatsvinden aan de hand van de bedrijvenlijst uit de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering".

#### Classificatie van de omgeving

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering (editie 2009)' zijn indicatieve aan te houden afstanden genoemd van hinderveroorzakende bedrijven tot hindergevoelige objecten, zoals woningen. Deze afstanden zijn gebaseerd op de ligging in een 'rustige woonwijk'. Onderhavig plangebied is echter te karakteriseren als een centrumgebied, waardoor één afstandsstap lager aangehouden kan worden ten opzichte van gevoelige functies.

#### 1. Externe werking

Het gaat hierbij om de vraag of de bestaande en nieuwe hindergevoelige functies in de omgeving, de realisatie van de beoogde nieuwe functies, voor zover deze hindergevend zijn, toestaan.

#### *Parkeerterrein*

Voor het parkeerterrein geldt op basis van de VNG-uitgave een indicatieve aan te houden afstand van 30 m ten opzichte van hindergevoelige functies. Dit kan met één stap worden teruggebracht tot 10 m. Binnen een zone van 10 m tot het parkeerterrein zijn diverse hindergevoelige functies, namelijk woningen gelegen. Het betreft zowel bestaande als nieuwe woningen. Gesteld kan worden dat uit de VNG-uitgave blijkt dat het maatgevende aspect bij een parkeerterrein alleen het aspect 'geluid' is. Om die reden is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar het beoogde parkeerterrein. Dit onderzoek is besproken in paragraaf 3.2.2. Hieruit bleek dat er geen belemmeringen waren op het gebied van geluid. Hiermee is dit aspect voldoende behandeld.

#### *Sportcentrum*

Ook het uit te breiden sportcentrum (sportschool) heeft een indicatieve hinderzone van 30 m ten opzichte van hindergevoelige functies. Er kan een afstandsstap worden teruggedaan, maar binnen een zone van 10 m zijn nog steeds enkele bestaande en nieuwe woningen gelegen. Gesteld kan worden dat uit de VNG-uitgave blijkt dat het maatgevende aspect bij een sportschool alleen het aspect 'geluid' is. Om die reden is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de beoogde uitbreiding van de sportschool. Dit onderzoek is besproken in paragraaf 3.2.2. Hieruit bleek dat er geen belemmeringen waren op het gebied van geluid.

Het sportcentrum is hiernaast wel direct gelegen tegen de beoogde appartementen aan de Bergakkerweg. Om hinder van het sportcentrum op deze beoogde apparte-

menten te voorkomen, is gekozen voor een bouwkundige 'buffer' in de vorm van een tussenvolume die alleen wordt gebruikt voor de stalling van containers op de begane grond en als galerij voor de appartementen op de verdieping. Op deze wijze wordt hinder op de nieuwe appartementen voorkomen.

#### *Overige functie*

De detailhandel en kantoren geldt op basis van de VNG-uitgave een indicatieve aan te houden afstand van 10 m ten opzichte van hindergevoelige functies. Deze afstand kan met één stap worden teruggebracht. Hierdoor is het mogelijk om de woningen op een afstand van 0 m tot detailhandel te realiseren. Er zijn om die reden geen belemmeringen meer.

#### 2. Interne werking

Het gaat hierbij om de vraag of de bestaande en nieuwe hindergevende functies in de omgeving de nieuwe functie, voor zover deze hindergevoelig zijn, toestaan. Het parkeerterrein als zodanig is geen milieuhindergevoelig object. Ditzelfde geldt voor de uitbreiding van het sportcentrum, de kantoren en de detailhandel.

Om deze reden hoeft deze vraag zich alleen toe te spitsen op de nieuw te realiseren woningen c.q. appartementen. Er is getoetst of deze mogelijk hinder ondervinden van omliggende functies. Nabij de planlocatie zijn enkele mogelijk hindergevende functies gelegen zoals een kerk en commerciële voorzieningen (detailhandel). Verder is aan de Bergakkerweg 14 een sauna- en sportcentrum gelegen, dat binnen onderhavig plan wordt uitgebreid. Ook is rekening gehouden met de nieuwe kantoren en detailhandel.

Voor de kerk geldt op basis van de VNG-brochure een indicatieve aan te houden afstand van 30 m ten opzichte van de woningen. Omdat sprake is van een centrumgebied kan deze afstand worden teruggebracht tot 10 m. Aan deze afstand wordt voldaan.

Wat betreft het parkeerterrein en de sportschool kan worden gesteld dat hiervoor eveneens indicatieve hinderzones aangehouden moeten worden van 30 m (met één afstandstap terug wordt dit 10 m). Er zijn nieuwe woningen binnen deze zone gelegen. Echter, er is specifiek onderzoek uitgevoerd naar het maatgevende aspect 'geluid' en hieruit bleek dat er geen belemmeringen waren.

Voor detailhandel en kantoor geldt op basis van de VNG-uitgave een indicatieve aan te houden afstand van 10 m ten opzichte van de nieuwe woningen. Ook deze afstand kan worden teruggebracht. Hierdoor is het mogelijk om de woningen op een afstand van 0 m tot detailhandel te realiseren. Om deze reden leidt dit niet tot belemmeringen.

In de directe omgeving zijn ten slotte enkele restaurants, een café en een discotheek/muziekcafé gelegen. De te hanteren afstanden in het centrumgebied zijn terug te brengen tot 10 meter. De nieuwe gevoelige bestemmingen (woningen / appartementen) die worden mogelijk gemaakt door dit bestemmingsplan liggen buiten deze afstanden. Daarnaast zijn dichterbij deze inrichtingen reeds woningen gelegen, zodat de realisatie van dit plan niet leidt tot belemmering in de bedrijfsvoering.

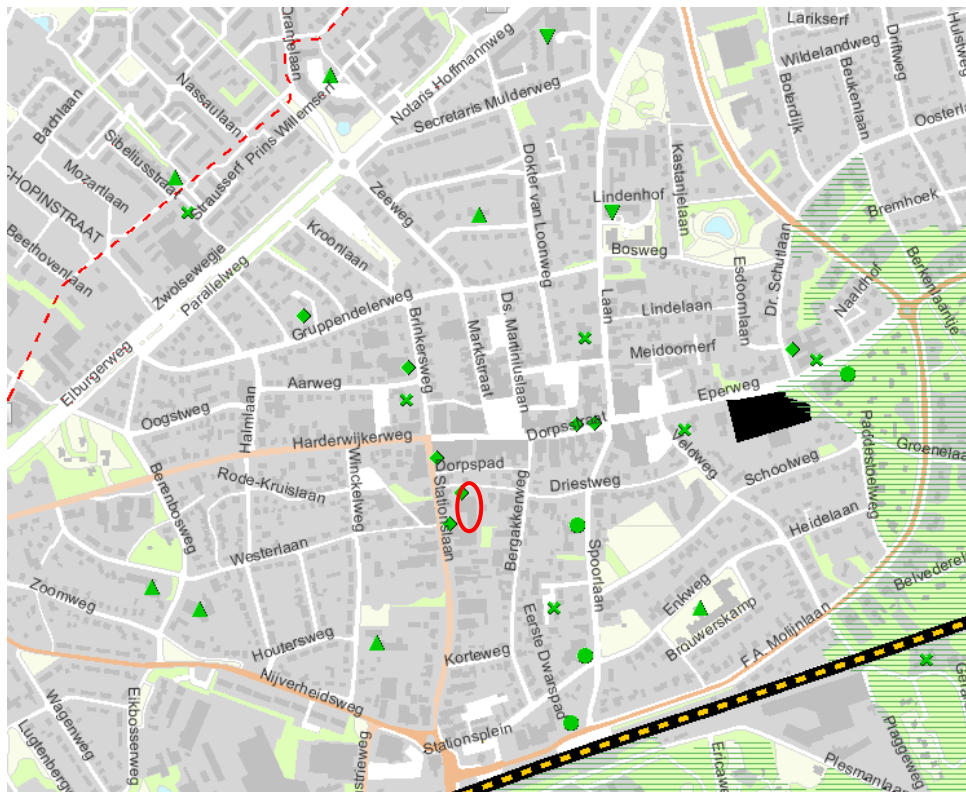
#### Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.



### 3.2.5 Externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen, gasleidingen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp (plaatsgebonden risico) en het aantal mogelijke slachtoffers (groepsrisico). Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.



*Uitsnede risicokaart Gelderland*

Op de uitsnede van de risicokaart is te zien dat in de nabijheid van het plangebied geen risicovolle bedrijven of activiteiten zijn die van invloed kunnen zijn op de activiteiten in het plangebied. Ten westen van de planlocatie is de Stationslaan gelegen. Over deze weg worden naar verwachting in beperkte mate gevaarlijke stoffen vervoerd. Er zijn echter geen aanwijzingen dat het weggebruik invloed heeft op het groepsrisico en de bestrijdbaarheid en beheersbaarheid van risico's en de zelfredzaamheid van individuen in de omgeving. Daarnaast zijn geen spoortracés of waterwegen nabij het plangebied gelegen. Een nadere beoordeling van deze transportroutes voor gevaarlijke stoffen kan daarom achterwege worden gelaten. Geconcludeerd wordt dat vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

### **3.3 Water**

#### **3.3.1 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<sup>e</sup> 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.

#### **3.3.2 Provinciaal beleid**

##### *Ontwerp-Waterplan Gelderland 2010-2015*

Het provinciaal beleid is verwoord in ontwerp Waterplan Gelderland 2010-2015. Hierin staat verwoord hoe de provincie wil zorgen voor voldoende schoon water én droge voeten. Het ontwerp Waterplan Gelderland 2010-2015 is op 9 december 2008 door Gedeputeerde Staten vastgesteld.

Het Waterplan wordt de opvolger van het huidige derde Waterhuishoudingsplan (WHP3). Het beleid uit WHP3 wordt grotendeels voortgezet. Het ontwerp Waterplan is tegelijk opgesteld met de ontwerp water(beheer)plannen van het Rijk en de waterschappen.

In het plan staan de doelen voor het waterbeheer, de maatregelen die daarvoor nodig zijn en van wie ze gaat uitvoeren. Voor oppervlaktewaterkwaliteit, hoogwaterbescherming, regionale wateroverlast, watertekort en waterbodems gelden provinciebrede doelen. Voor een aantal functies, zoals landbouw, natte natuur, waterbergingsgebieden en grondwaterbeschermingsgebieden, zijn specifieke doelen geformuleerd.

Voor de realisatie van bepaalde waterdoelen zijn ruimtelijke maatregelen nodig. Hiervoor krijgt het Waterplan op basis van de nieuwe Waterwet de status van structuurvisie en is beschreven welke instrumenten uit de Wet ruimtelijke ordening de provincie daarvoor wil inzetten.

##### *“Water leeft in Gelderland” (WHP-3)*

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 waterhuishoudkundige 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.

### **3.3.3 *Beleid Waterschap Veluwe***

Het vigerende waterschapsbeleid is vastgelegd in de Stroomgebiedsuitwerkingsplannen (SUP). Voor Nunspeet geldt het SUP Harderwijk-Nunspeet. Het stroomgebied Harderwijk-Nunspeet kent een grote verwevenheid van landbouw en natuur. Met name in en langs de Hierdense Beek, waarvan het stroomgebied diep insnijdt in het Veluwemassief, betreft een groot aantal maatregelen verbreding en een robuuste inrichting van de beek, gericht op de verschillende functies en de stapeling van waterdoelen: beekherstel, verminderen wateroverlast voor de landbouw, goede waterkwaliteit en ecologie en verdrogingbestrijding. Tussen Harderwijk en Elburg wateren, door overwegend agrarisch gebied, tientallen kleinere beken en sloten af richting Veluwemeer. Maatregelen in dit gebied zijn in hoofdzaak gericht op de landbouwfunctie en/of op de aanwezige natuurfunctie. Voor het SUP Harderwijk-Nunspeet zijn in totaal negen hoofddoelen onderscheiden:

- doel 1: veilige dijken;
- doel 2: gewenste grond- en oppervlaktewaterstanden;
- doel 3: vermindering wateroverlast en water voor droge tijden;
- doel 4: goede waterkwaliteit;
- doel 5: herstel en behoud van bijzondere natuur;
- doel 6: stedelijk water: goede afstemming watersysteem en waterketen;
- doel 7: goede onderhoudsituatie;
- doel 8: brede kijk;
- doel 9: meten is weten.

De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met de uitgangspunten, zoals deze verwoord zijn in het SUP Harderwijk-Nunspeet.

### **3.3.4 *Gemeentelijk beleid / situatie plangebied***

#### *Algemeen*

Het plan ligt ten oosten van de Stationslaan en ten zuiden van de Driestweg en valt binnen bestaand stedelijk gebied. 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*

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. Er is in en om het gebied geen grondwateroverlast bekend. Het gebied ligt niet in de grondwaterfluctuatietoneelzone zoals provincie Gelderland deze heeft gedefinieerd. Doordat er rechtsreeks ter plaatse zowel ondergronds als bovengronds kan worden geïnfiltreerd, zal het grondwater geen overlast veroorzaken in dit plan en niet structureel afgevoerd worden. Hierdoor zal het plan 'grondwaterneutraal' worden ontwikkeld. Hemelwater zal binnen het plangebied worden geïnfiltreerd. Door niet uitlogende materialen toe te passen wordt voorkomen dat het te infiltreren hemelwater de bodem en het grondwater verontreinigt. Ingrepen voortkomend uit dit plan zullen geen bodemlagen aantasten als gevolg waarvan het grondwatersysteem verandert.

#### *Oppervlaktewater*

In de omgeving van dit plan bevindt zich geen oppervlaktewater. Naar aanleiding van dit plan zal geen extra oppervlaktewater (in verbinding staand met het oppervlaktewatersysteem) gecreëerd worden. Ook zal er niet geloosd worden op het oppervlaktewater. Het plan veroorzaakt geen nadelige gevolgen voor of door het oppervlaktewatersysteem in de omgeving.

#### *Natuur*

Binnen en nabij het plangebied komt geen waterafhankelijke natuur voor.

#### *DWA en RWA*

In de nabijheid van het plangebied bestaat het riool uit een gemengd stelsel. Het rioolstelsel en de RWZI zijn voldoende groot voor aansluiting van de uit dit plan voortkomende extra afvoer. De uitbreiding is niet voorzien en betrokken in GRP / OAS. Het hemelwater binnen het plangebied zal niet afgevoerd worden naar de riolering. Binnen het plangebied moet bergings- en infiltratiecapaciteit worden gerealiseerd voor het verwerken van een maatgevende bui T=10; 35 mm 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. Door het toepassen van niet uitlogende materialen wordt voorkomen dat het te infiltreren hemelwater het grond- en/of oppervlaktewater verontreinigt.

#### *Procedures*

Doordat dit plan kleiner dan 15 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 Flora en fauna

#### ***Onderzoek gehele plangebied exclusief locatie sportcentrum***

Voordat ruimtelijke ingrepen mogen plaatsvinden moet eerst een onderzoek plaatsvinden in het kader van de Flora- en faunawet en eventueel andere natuurregeling. Door Dirk Verheij is in april/augustus 2009 een quickscan<sup>11</sup> uitgevoerd ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling.

Uit het onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- Het plangebied heeft weinig natuurwaarde. Gebieden die zijn beschermd in het kader van de natuurbeschermingswet liggen op ruime afstand van het plangebied en zijn hiervan gescheiden door bebouwing en infrastructuur.
- Aard van de ingreep en omvang ontwikkeling heeft geen negatief significant effect.
- Geen vergunning nodig op grond van natuurbeschermingswet.
- Plangebied valt buiten de Ecologische hoofdstructuur. Geen afname van areaal. Is niet in strijd met streekplan Gelderland 2005
- Nadere inventarisatie vleermuizenverblijfplaatsen in te slopen panden niet noodzakelijk.
- Nadere inventarisatie vliegend hert niet aan de orde.
- Er zijn in het plangebied geen permanent bewoonde nesten of belang rijke rust- of foerageergebieden van vogels aanwezig. Er broeden vermoedelijk een aantal algemene broedvogels in en rond dit plangebied.
- Daarom kan men ervan uitgaan dat geen verbodsbepalingen worden overtreden, als buiten het broedseizoen wordt begonnen met kap- sloop- aanlegactiviteiten en met in achtneming van de daar voor bestemde gedragscodes.
- Ten aanzien van het kappen van het naaldhoutbosje en eventueel te verwijderen acacia's dient een kapverzoek te worden ingediend.

Het flora- en faunaonderzoek is als bijlage bijgevoegd.

#### ***Locatie Sportcentrum Bergakkerweg***

##### Aanleiding

In deze rapportage<sup>12</sup> wordt verslag gedaan van het onderzoek naar de verspreiding van meer en minder bijzondere planten- en diersoorten op de locatie sportschool Bergakkerweg 14 te Nunspeet. Het onderzoek is uitgevoerd aangezien het in het kader van het bestemmingsplan noodzakelijk is, inzicht te krijgen in de verspreiding van de natuurwaarden op deze locatie. Speciale aandacht daarbij is, dat er van uitgegaan van soorten is, waarvoor bij eventuele aanwezigheid ontheffing op grond van de Flora- en Faunawet zal moeten worden aangevraagd.

##### Onderzoekresultaten

De onderzoekslocatie heeft geen natuurwaarde. Gebieden die zijn beschermd in het kader van de natuurbeschermingswet liggen op geringe afstand van het plangebied en zijn hiervan gescheiden door bebouwing en infrastructuur.

---

<sup>11</sup> Dirk Verheij, Herziening bestemmingsplan terrein achterzijde Stationslaan 33 "Ecologie", april/augustus 2009.

<sup>12</sup> Quick-scan " Ecologie" Bergakkerweg 14 Nunspeet, Dirk Verheij, 27 mei 2010

De aard van de ingreep en omvang ontwikkeling heeft geen negatief significant effect. Er is geen vergunning nodig op grond van natuurbeschermingswet. Het plangebied valt buiten Ecologische hoofdstructuur. Er is geen afname van areaal. Het plan is niet in strijd met streekplan Gelderland 2005.

Een nadere inventarisatie vleermuizen omgeving is niet noodzakelijk. Een nadere inventarisatie vliegend hert niet aan de orde. In het plangebied komen geen beschermde planten voor.

Er zijn in het plangebied geen permanent bewoonde nesten of belangrijke rust- of foerageergebieden van vogels aanwezig. Er broeden er vermoedelijk een aantal algemene broedvogels rond deze locatie. Daarom kan men ervan uitgaan dat geen verbodsbepalingen worden overtreden (als buiten het broedseizoen wordt begonnen met bouwactiviteiten).

### **3.5 Archeologie**

#### ***Archeologisch onderzoek***

Voor de toekomstige activiteiten binnen het plangebied is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd door de regioarcheoloog. De beoogde ontwikkellocatie ligt net ten zuiden van de oude dorpskern van Nunspeet. Rondom het dorp bevinden zich van oudsher de bouwlanden die in de loop der eeuwen zijn uitgegroeid tot een heuse enk.

Een enk is een aaneengesmolten akkerareaal dat door bemesting met plaggen vermengd met schapenmest een bol karakter heeft gekregen. De dikte van een enk kan door bemesting meer dan 1 meter bedragen. Door deze dikte zijn archeologische waarden die eventueel in de ondergrond aanwezig zijn gevrijwaard van bodemingrepen die niet dieper reiken dan 1 meter. De dikte van de enk is binnen het plangebied niet bekend, maar zal gezien de ligging in de nabijheid van de dorpskern wel van enige omvang zijn. Na 1910 wordt het akkerareaal ter plaatse ontwikkeld en wordt ook het Dorpspad aangelegd. De huidige planlocatie blijft echter tot circa 1930 onbebouwd. Ten westen van het plangebied is rond 1920 Gereformeerde Kerk gebouwd. Pas later wordt ook de Driestweg aangelegd.

Bodemingrepen die niet dieper reiken dan 50 centimeter zullen geen bedreiging vormen voor de eventueel aanwezige archeologische waarden. De bodemwerkzaamheden die gepaard zullen gaan met de nieuwe bestemming van parkeerplaats zullen gezien de geringe diepgang geen negatieve invloed op deze waarden hebben.

Alleen voor de nieuwbouw van 7 starterswoningen met onderkeldering (souterrain) wordt een archeologisch onderzoek noodzakelijk geacht in de vorm van een archeologische begeleiding. Archeologische sporen worden verwacht uit de Bronstijd t/m de Late Middeleeuwen. Pas na het vaststellen en veiligstellen van de eventueel aanwezige archeologische waarden kan met de nieuwbouw begonnen worden.

#### ***Conclusie***

In het kader van het bestemmingsplan heeft een archeologisch bureauonderzoek plaatsgevonden. Hieruit blijkt dat alleen nader archeologisch onderzoek is naar de lo-

catie van de 7 starterswoningen. Voor dit onderzoek is inmiddels een programma van eisen opgesteld. Dit onderzoek zal nog plaatsvinden.

### **3.6 Verkeer en parkeren**

Het plan betreft een uitbreiding van de parkeercapaciteit van Nunspeet met circa 100 parkeerplaatsen ten behoeve van een betere bereikbaarheid van het centrum. In het kader van de verkeersveiligheid en het optimaliseren van de routing is sprake van éénrichtingsverkeer. Het verkeer van en naar het parkeerterrein kan zonder problemen worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld van de Stationslaan en de Driestweg.

Dit geldt eveneens voor de extra verkeersbewegingen als gevolg van de commerciële ruimte, ruimte voor detailhandel en dienstverlening en de appartementen.

Het geplande parkeerterrein is zodanig gelegen dat de parkeerplaatsen op verschillende manieren kunnen worden gebruikt:

- overdag door winkelend publiek en bezoekers van de commerciële ruimte;
- 's avonds door bezoekers van de naastgelegen sportschool en bewoners van de appartementen;
- zondags, wanneer winkels en sportschool gesloten zijn door kerkgangers van de naastgelegen kerk alsmede bewoners van de appartementen.

### **3.7 Economische uitvoerbaarheid**

De ontwikkeling van het parkeerterrein is een initiatief van de gemeente Nunspeet. In de begroting van de gemeente Nunspeet is rekening gehouden met deze investering. De ontwikkeling van de commerciële ruimte met appartementen, alsmede de bouw van de ruimte voor detailhandel en dienstverlening met twee appartementen en de uitbreiding van het sportcentrum met de realisatie van 5 appartementen zijn allemaal een particulier initiatief. In het kader van de nieuwe Wro dient aangetoond te worden dat het verhaal van de kosten van de planontwikkeling en grondexploitatie verzekerd is. De gesloten anterieure overeenkomsten voor elk van deze deelprojecten voorziet hierin.

De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee geacht voldoende te zijn aangetoond.

## 4 Wijze van bestemmen

### 4.1 Algemeen

#### 4.1.1 *Wat is een bestemmingsplan*

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanning. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- 1 de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- 2 de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (het overgangsrecht is hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (bouwvergunning) en regels voor het verrichten van 'werken' (aanlegvergunning).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

1. het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen); en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
2. het bebouwen van de gronden;
3. het verrichten van werken (aanleggen).

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet Milieubeheer en de bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van het ruimtelijke beleid.

#### 4.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in het bijhorende regel worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- 1 Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regel van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.
- 2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding dat betrekking heeft op een vlak op die kaart. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen



voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

#### **4.1.3 Hoofdstukindeling van de regels**

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsbepalingen.  
Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel een aanlegvergunningstelsel en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen.  
Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsbepalingen ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo is een volledig beeld te verkrijgen van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn bepalingen opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een antidubbeltelbepaling, algemene bouwregels (zo worden de bouwwerken die afwijken van de regeling in het bestemmingsplan 'positief' bestemd), algemene gebruiksregels en algemene afwijkings- en wijzigingsregels.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

## **4.2 Dit bestemmingsplan**

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

#### **4.2.1 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan**

In dit bestemmingsplan zijn de bestemmingen “Centrum”, “Gemengd”, “Verkeer” en “Wonen” opgenomen.

##### Centrum

Binnen de bestemming “Centrum” zijn op en onder de begane grond maatschappelijke, dienstverlenende functies en kantoren toegestaan, met inbegrip van gemeenschappelijke ruimten (zoals de algemene hal en bergingen). Op de verdieping is de woonfunctie mogelijk. Maximaal 7 woningen zijn toegestaan, deze zijn alleen toegestaan binnen het bestemmingsplan direct aan de Driestweg. Op het bestemmingsvlak aan de zuidzijde van het plangebied is namelijk een aanduiding ‘opslag’ aanwezig. Ter plaatse van deze aanduiding ‘opslag’ zijn uitsluitend opslagdoeleinden toegestaan, met uitzondering van de opslag van gevaarlijke stoffen. Hiernaast is op de locatie aan de Bergakkerweg een aanduiding ‘wonen uitgesloten’ gelegd die ook hier wonen onmogelijk maakt.

Sportdoeleinden zijn hiernaast toegestaan ter plaatse van de aanduiding ‘sport’. Het betreft het sportcentrum aan de Bergakkerweg. Hier is specifiek een sportcentrum, ten behoeve van fitnessvoorzieningen, kleinschalige sportieve functies en sauna’s toegestaan.

Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd en dienen te voldoen aan de op de verbeelding aangegeven goot- en bouwhoogte. In dit geval vallen de bouwvlakken overal vrijwel samen met het bestemmingsvlak. Ook wordt het maximale bebouwingspercentage aangeduid.

##### Gemengd

De bestemming “Gemengd” is bestemd voor detailhandel en dienstverlening (uitsluitend op en onder de begane grond verdieping) en voor wonen en bijbehorende voorzieningen. Ter plaatse van de aanduiding ‘dienstverlening’ en ‘detailhandel’ zijn deze functies echter eveneens op de verdieping toegestaan. De begrippen ‘detailhandel’ en ‘dienstverlening’ zijn verklaard in de begripsbepalingen.

Er zijn binnen deze bestemming maximaal 4 woningen toegestaan (waaronder 2 bestaande wooneenheden/appartementen). Op de verbeelding zijn hiervoor 2 aanduidingen aangegeven waar maximaal 2 woningen mogen worden gerealiseerd. Ter plaatse van de aanduiding ‘wonen uitgesloten’ zijn geen woningen toegestaan.

Binnen deze bestemming mogen gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Uitzondering hierop vormt de locatie ter plaatse van de aanduiding ‘onderdoorgang’. Hier zijn geen gebouwen op de eerste bouwlaag toegestaan.

De maximale goot- en bouwhoogte alsmede het maximale bebouwingspercentage zijn opgenomen op de verbeelding.

##### Verkeer

De bestemming “Verkeer” is opgenomen ten behoeve van het parkeerterrein. Uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegestaan.

##### Wonen

De bestemming “Wonen” is gelegd ter plaatse van de beoogde appartementen aan de Bergakkerweg. Geregeld is dat er gestapelde woningen mogen worden bebouwd. Er

mogen maximaal 5 woningen worden gerealiseerd. Het bouwvlak en de maximale goot- en bouwhoogte staan aangeduid op de verbeelding.

#### **4.2.2 Algemene regels**

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene afwijkingen en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

## **5 Procedure**

### **5.1 Overleg en inspraak**

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 13 januari 2010 tot en met 23 februari 2010 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn was eenieder bevoegd zijn/haar inspraakreactie omtrent het bestemmingsplan kenbaar te maken aan de gemeenteraad van Nunspeet.

Op basis van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening is tevens vooroverleg gepleegd met de betrokken overheden en instanties.

In de notitie vooroverleg en inspraak zijn de inspraakreacties en de reacties in het kader van het vooroverleg samengevat inclusief de gemeentelijke beantwoording. Deze notitie is als bijlage aan deze toelichting toegevoegd.

### **5.2 Zienswijzen**

Het ontwerpbestemmingsplan heeft Het ontwerpbestemmingsplan Nunspeet, Station-slaan-Oost heeft van 15 juni tot en met 26 juli 2011 voor zienswijzen ter visie gelegen en is er vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro gevoerd. Er zijn zeven zienswijzen ingediend en één vooroverleg reactie ex artikel 3.1.1. Bro ingediend.

In de zienswijzennotitie die in de bijlagen is opgenomen, zijn alle zienswijzen samengevat en voorzien van een beantwoording.